

Metodika pasportizace budov

Výkresová část bude obsahovat všechny náležitosti, které jsou citované v Návrhu smlouvy:

- A. Projektová dokumentace stávajícího stavu – půdorysné zaměření všech podlaží v domě (vč. sklepů, půd, dvorních přístavků, garáží apod.), zakresl. zařizovacích předmětů (koupelna, WC, kuchyň), min. 2 řezy (vždy jeden musí vést schodištěm a podestami a jeden příčně střešní konstrukcí), zakresl. pohledů všech fasád a štítů, situace domu se zakreslením skutečné polohy všech přípojek (voda, plyn, kanalizace, elektroinstalace, sítě elektronických komunikací), bude kladen důraz na ohraničení (grafické zvýraznění) jednotlivých bytů a nebytových prostor, dále budou graficky výrazně označeny všechny hlavní uzávěry v domě, u zpevněných ploch v bezprostředním okolí domu (dvory, světlíky, anglické dvorky atd.) bude vyznačen a popsán způsob jejich odvodnění; výrazné grafické zvýraznění otápených místností a topidel (radiátory, wavy, přímotopy apod.).
- Výkresy s půdorysným zaměřením budou obsahovat legendy s výčtem místností jednotlivých prostor (č. místnosti, účel místnosti, výměra místnosti, sv. výška, dále uvedený druh materiálu povrchů (stropy, stěny, podlahy) každé místnosti). Formáty výkresů (pdf, dwg), formáty textů (pdf a doc).
 - V listinné podobě bude vyhotovena dokumentace ve 2 vyhotoveních pro každý dům a dále v elektronické podobě odevzdáváno vždy souhrnně za fakturované období (odevzdáváno na flashdisku, vč. flashdisku a na CD, či obdobném nosiči).
 - Číslo bytů a nebytových prostor budou převzaty od Objednatele – z jeho databáze.
 - Zakresl. umístění rozvodů vzduchotechniky, domácích telefonů (označení dveří, které ovládá el. vratný), umístění schránek, plynoměrů, elektroměrů, hlavních rozvaděčů, či dalších přípojek a zařízení v souladu s Metodikou podle přílohy č. 2 této Smlouvy.
 - Fotodokumentace ke každému domu (předána bude na přenosném pevném disku a na CD, či obdobném nosiči), velikost 1 fotografie max. 3MB, min. rozlišení 1280x1024, fotodokumentace bude razena v adresářovém stromu následovně
 - Hlavní složka– „adresa domu“ – fotky domu a jeho společných částí
 - Podsložka–, „číslo bytu“ – fotky daného bytu.
- B. Technická zpráva ke každému domu bude mimo jiné obsahovat:
- Přehledové tabulky, ve kterých bude uveden výčet počtu bytů a nebytových prostor, dále pro každý byt a nebytový prostor bude podrobný výčet všech místností s uvedením výměry (plochy) a světlé výšky, dále uvedený druh materiálu povrchů (stropy, stěny, podlahy) každé místnosti. Na základě přeměřených ploch (výměr) bytů a nebytových prostor **bude správce domů aktualizovat výpočtové listy pro stanovení nájemného!!** – zaměření výměr tedy musí probíhat dle platných zákonných ustanovení (NV 366/2013 Sb. a souvisejících předpisů – způsob výpočtu podlahové plochy bytu, analogicky se použije i pro nebytové prostory).
- C. V rámci pasportizace bude provedena kontrola u každého domu, zda je dům zapsán do katastru nemovitostí (dále též „KN“), zda realita odpovídá zápisu v KN a zda je svěřen do správy MČ Brno-střed v souladu se Statutem města Brna. Výstupem bude zpráva o kontrole s popisem případných nesrovnalostí.

D. Speciálním výstupem pasportizace (databázová tabulka ve formátu *.xls) bude souhrn údajů o každém domě. Výčet údajů bude následující:

- i. adresa domu (ulice, č.p., č.o.),
- ii. katastrální území,
- iii. rok výstavby,
- iv. památková ochrana (ANO/NE, ochranné pásmo),
- v. technologie výstavby (panel/cihla/...),
- vi. výtah (ano/ne/rok uvedení do provozu),
- vii. STA (ano/ne),
- viii. Způsob vytápění (lokální/ústřední/dálkové),
- ix. Počet nadzemních podlaží,
- x. Počet bytů (celková plocha),
- xi. Počet prostorů určených k podnikání (nebytové prostory, celková plocha),
- xii. Účel užívání nebytového prostoru,
- xiii. Technický stav domu bude popsán v technické zprávě ke každému domu a současně bude uveden v této databázi jako konstrukční prvky (dle přílohy tohoto zadání);

E. Speciálním výstupem pasportizace (databázová tabulka ve formátu *.xls) bude souhrn údajů o každém bytě a nebytovém prostoru. Výčet údajů bude následující:

- i. Číslo bytu (nebytu) - číslování bude vycházet ze stávajícího číslování,
- ii. Č. Podlaží ve, kterém se prostor nachází,
- iii. zaměřené podlahová plocha (v m², zaokrouhlování dle NV 366/2013 Sb.),
- iv. názvy místností (budou vycházet z názvosloví, které se v současné době používá v evidenci zadavatele),
- v. podlahová plocha jednotlivých místností,
- vi. výška místnosti,
- vii. zda je místnost otápěna (topidlo – ANO/NE),
- viii. typ vytápění bytu (ÚT – ANO/ne, etážové – typ, el. přímotopy, „wavy“),
- ix. Další údaje se týkají jen bytů:
 - o dispozice bytu (1+1, 1+kk apod.)
 - o koupelna (uvádí se, zda má být vlastní koupelnu, nebo žádnou-např. jen umyvadlo)
 - o WC (uvádí se, zda má vlastní WC, nebo WC na chodbě)

Samotné zaměřování povede vždy tým odborníků s vedoucím zodpovědným za zaměření jednotlivého domu. Zaměřování probíhá vždy laserovými měřicí včetně laserovým skenováním fasád a štítů.

Tímto odborným postupem lze provádět zaměření včetně zpracování naměřených údajů a vyplnění tabulek 3 – 5 objektů týdně podle velikosti objektu.