Cihla &Kapitál

Timeline rekonstrukce



Timeline níže je orientační průběh rekonstrukce. Každá rekonstrukce je individuální a může přinést své vlastní výzvy.

V tomto dokumentu se pokusím shrnout základní principy, obecné posloupnosti a "typický příklad" průběhu rekonstrukce panelového bytu.

Cihla &Kapitál

0

Informování o rekonstrukci – SVJ, sousedé + příprava

Ještě před samotným zahájením prací je vhodné informovat SVJ nebo správu domu o plánované rekonstrukci. Současně doporučuji slušně a dopředu informovat i sousedy v bezprostřední blízkosti bytové jednotky, aby věděli, v jakém období mohou očekávat zvýšený hluk a pohyb řemeslníků.

Do této fáze spadá také příprava stavby, tedy zajištění dostatečného počtu klíčů (alespoň 3–4 kopie), přístupu do bytu, ochrany společných prostor (obložení výtahu, pravidelný úklid společných prostor), kontejneru nebo pytlů na odpad, finální potvrzení harmonogramu s jednotlivými profesemi a finalizace projektu v REMplanneru.

Čím lépe je příprava zvládnutá, tím menší riziko zdržení a zbytečných konfliktů během rekonstrukce.

Před zahájením je také nutné zajistit pojištění nemovitosti, realizovat vývěsku ve společných prostorách domu a připravit šichtovnici pro řemeslníky.

Cihla &Kapitál

1





Bourací práce + odvoz odpadu

V této fázi se odstraňují původní konstrukce a prvky, které nebudou v bytě zachovány, například staré podlahy, jádro, obklady, sanita, kuchyň, dveře nebo vybrané příčky. Bourací práce bývají fyzicky i logisticky náročné,

proto je důležité mít dobře naplánovaný průběžný odvoz odpadu, aby se stavba zbytečně nezahltila sutí.

Tato etapa vytváří čistý základ pro všechny navazující profese. Pokud chci ušetřit peníze, řeším odvoz sutě průběžně dodávkou na sběrný dvůr. Pokud chci ušetřit čas, objednám kontejner, který bude pravidelně měněn.

Já u svých rekonstrukcí panelových bytů využívám v drtivé většině případů pravidelný odvoz odpadu prostřednictvím dodávky na blízké sběrné dvory.

Cihla &Kapitál

2





Realizace nových příček

Po dokončení bouracích prací a vyčištění prostoru se realizují nové příčky podle finální dispozice bytu. V této chvíli je klíčové mít definitivně potvrzené rozmístění místností, dveří vč. rozměrů, koupelny, kuchyně a dalších prvků, protože změny v pozdější fázi už bývají drahé a komplikované. Nové příčky určují budoucí geometrii celého bytu,

a proto je nutné hlídat přesnost provedení, kolmost a návaznost na další profese. Kvalitně postavené příčky usnadní nejen elektro a vodu, ale i následné obklady, dveře a truhlářské prvky.

Příčky lze řešit buď porobetonovými tvárnicemi (YTONG), nebo Sádrokartonovými stěnami. Obě varianty mají své výhody a nevýhody. U jádra v panelovém bytě doporučuji využít SDK konstrukce, které jsou lehčí, rovnější

a rovněž v nich lze tvořit designové niky, které často využívám v koupelnách. V místech, kde se bude kotvit nábytek (typicky u stěny, kde bude kuchyně), volím oproti tomu YTONG, aby nebylo nutné v rámci SDK realizovat výdřevu.

Cihla &Kapitál

3





Profese hrubé
+ odvoz odpadu

Tato etapa zahrnuje hrubé rozvody jednotlivých profesí, typicky elektroinstalace, voda, odpady, případně topení (které ale v panelových bytech zpravidla neřeším), vzduchotechniku nebo další technické rozvody.

Vše se připravuje podle finálního návrhu dispozice a vybavení, aby byly správně umístěny vývody pro kuchyň, koupelnu, osvětlení, zásuvky a ostatní technologie.

Součástí této fáze bývá opět značné množství odpadu, například z drážkování, sekání a úprav konstrukcí, proto je potřeba průběžný úklid a odvoz. Tady se rozhoduje o technickém základu celého bytu, a chyby v této fázi se později opravují velmi složitě. Doporučuji tedy při této fázi důkladně kontrolovat odvedenou práci profesantů a pořizovat si maximum fotografií a audiovizuálních materiálů - aby bylo do budoucna jasné, kde vedou jaké rozvody.

Cihla &Kapitál

4

Zaházení po profesích



Jakmile jsou rozvody dokončeny a zkontrolovány, přichází fáze začištění a zaházení všech otvorů, drážek a zásahů po profesích (jádrovou omítkou). Cílem je vrátit stěny a konstrukce do roviny a připravit je pro další povrchové úpravy. Je důležité, aby před zaházením byly všechny rozvody skutečně finální a odsouhlasené, protože dodatečné sekání by znamenalo zbytečné prodražení i zdržení. Kvalita této etapy má velký vliv na finální vzhled stěn a na to, kolik práce bude potřeba při dalších úpravách povrchů.

Cihla &Kapitál

5





Nové povrchy stěn

Následně se řeší nové povrchy stěn, ať už formou štuků, stěrek nebo jiných finálních úprav podle standardu rekonstrukce. Cílem je sjednotit stěny do čistého, rovného a vizuálně kvalitního stavu, který bude připraven na malbu nebo další navazující práce.

V panelových bytech řeším v této fázi nové povrchy stěn takto:

lepidlo (lepící a stěrkovací hmota)
+ perlinka (výstužná tkanina)
+ hliníkové rohy s "perlinkou

jemná štuková omítka
(tam, kde nebude betonová stěrka)

"vystěrkované" lepidlo v místech, kde se bude realizovat betonová stěrka

V této fázi je důležité nepodcenit detaily, protože právě kvalita stěn je na finálním výsledku velmi vidět (zejména po zaštování). Dobře provedené povrchy výrazně zvyšují celkový dojem z bytu a pomáhají tomu, aby nemovitost působila nově a čistě.

Cihla &Kapitál

Případná výměna oken

Pokud jsou součástí projektu i nová okna, je ideální jejich výměnu řešit ve vhodném okamžiku podle stavu stavby

a koordinace s ostatními pracemi. Často dává smysl udělat ji ve fázi, kdy už jsou hotové hlavní bourací a hrubé práce, ale zároveň ještě nehrozí poškození finálních povrchů.



Při výměně oken je potřeba dobře ohlídat začištění ostění a návaznost na interiérové štukové omítky.

Cihla &Kapitál

6

SDK rastry





V bytech na FLIP vždy realizuji sádrokartonové podhledy. Nejprve se připravují jejich rastry, tedy nosná konstrukce pro budoucí záklop. V této fázi se zároveň koordinuje umístění světel, vývodů, případně vzduchotechniky (v kuchyni na digestoř) nebo jiných prvků, které budou v podhledech vedeny. Je důležité mít předem jasno v tom, kde budou svítidla, závěsy, garnýže nebo další návazné prvky, aby konstrukce odpovídala finálnímu návrhu (proto děláme na začátku komplexní projekt). Přesně připravené rastry jsou základ pro rovné

a kvalitní podhledy bez zbytečných pozdějších úprav.

V této fázi rovněž řešíme realizaci budoucích skrytých garnýží u oken.

Cihla &Kapitál

7

Nivelace





Nivelace podlah řeší vyrovnání podkladů do potřebné roviny před pokládkou finálních nášlapných vrstev.

V panelových bytech bývá běžné, že jsou podklady nerovné nebo rozdílné po jednotlivých místnostech, takže je potřeba je sjednotit. Tato fáze je důležitá nejen kvůli vzhledu, ale i kvůli funkčnosti podlah, návaznosti na dveře a celkové kvalitě finální montáže. Nekvalitně provedená nivelace se velmi rychle projeví při pokládce podlah i při běžném užívání bytu.

Při nivelaci doporučuji využít dilatačních pásek po obvodu jednotlivých místností a rovněž doporučuji realizaci dilatace mezi jednotlivými místnostmi, a to vždy v místě, kde budou budoucí interiérové dveře (otevírání dovnitř / ven).

Cihla &Kapitál

8

Základ SDK podhledů





Po dokončení rastrů a všech potřebných příprav se přistupuje k samotnému základu sádrokartonových podhledů. Tím se konstrukce uzavírá a strop začíná získávat finální podobu. V této fázi je nutné znovu zkontrolovat, že jsou všechny instalace nad podhledem správně připravené, protože po zaklopení se přístup výrazně komplikuje. Správně provedený základ vytváří čistý základ pro tmelení, broušení a finální malbu stropní konstrukce.

Cihla &Kapitál

9





Tmelení, broušení, rohy SDK podhledů

Následuje finální začištění sádrokartonových podhledů, tedy tmelení spojů, broušení a osazení či dotažení rohů. Tato etapa je velmi důležitá pro finální vzhled stropů, protože jakákoliv nepřesnost bývá po vymalování viditelná zejména proti světlu. Práce musí být provedeny pečlivě, s důrazem na rovinu, návaznost ploch a čisté detaily. Kvalita tohoto kroku výrazně ovlivní, zda bude byt působit profesionálně a precizně dokončeně.

Cihla &Kapitál

10





Instalace nových vstupních dveří

V této fázi rekonstrukce se osazují nové vstupní dveře. Je možné vstupní dveře realizovat i dříve / později,

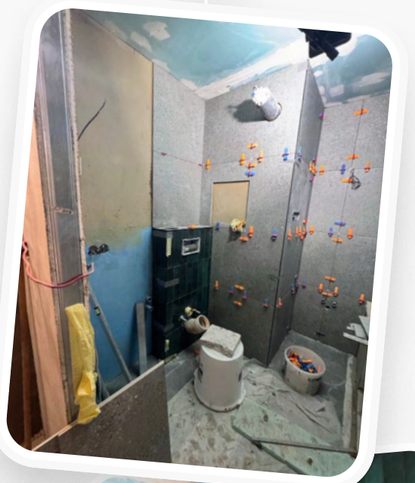
nicméně pokud se povede naplánovat instalaci sem, je to dle mého názoru optimální (i z hlediska bordelu, apod.)

Nové vstupní dveře přinášejí nejen estetické zlepšení, ale i vyšší bezpečnost, lepší akustiku a celkově lepší první dojem z bytu. Důležité je také kvalitní začištění napojení na okolní konstrukce a kontrola funkčnosti zámků a kování.

Při instalaci vstupních dveří doporučuji připlatit si za sjednocené zámky. Při kompletaci elektra rovněž měním kukátko za elektrické kukátko s tabletem.

Cihla &Kapitál

11





Obkladačské práce
– koupelna + rohož + odvoz odpadu

V této fázi se realizují obklady a dlažby v koupelně / WC, případně se instaluje elektrická topná rohož, která je

u mě vždy součástí standardu.

Obkladačské práce výrazně ovlivňují celkový vizuální dojem z koupelny, proto je potřeba dbát na přesnost, návaznost spár, rovinu a detailní provedení – Nešetřit. Doporučuji realizovat kamenické rohy, kvalitní revizní

dvířka, atd.

Současně stále vzniká odpad z řezání a obalových materiálů, takže je vhodné řešit i průběžný úklid a odvoz. Kvalitně udělaná koupelna bývá jedním z nejsilnějších prodejních prvků celého bytu.

V této fázi rovněž instalujeme LED hliníkové profily pro budoucí LED osvětlení v koupelně (např. NIKA, atd.)

Cihla &Kapitál

12

Výmalba



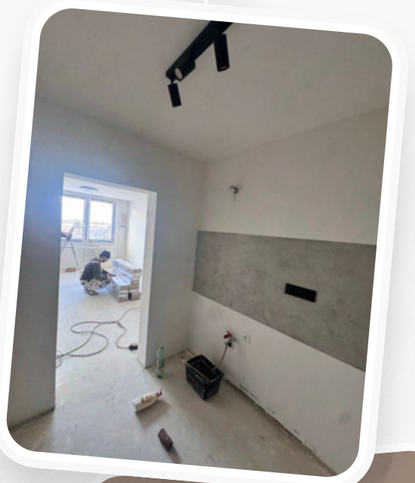


Po dokončení většiny prašných a mokrých procesů přichází na řadu výmalba. Ta sjednotí celý byt, opticky jej pročistí a výrazně posune do finální podoby. V této fázi je klíčové, aby byly předem kvalitně připraveny stěny, stropy i rohy, jinak malba odhalí všechny nedokonalosti.

Čisté provedení výmalby má velký vliv na výsledný dojem, světelnost prostoru i vnímanou kvalitu celé rekonstrukce. Doporučuji tedy využít prémiovější bílou barvu, např. PRIMALEX POLAR.

Cihla &Kapitál

13





Kompletace elektroinstalace a sanity

Jakmile jsou hotové finální povrchy, nastupuje kompletace elektroinstalace a sanity. To znamená montáž zásuvek, vypínačů, světel, baterií, umyvadla, toalety, sprchového setu a dalších finálních prvků.

V této fázi se byt začíná vizuálně i funkčně „skládat dohromady" a dostává svou konečnou podobu. Je důležité kontrolovat nejen vzhled, ale i plnou funkčnost všech zařizovacích předmětů a technických prvků.

Kompletaci doporučuji naplánovat s profesanty alespoň 2 týdny dopředu, aby se Ti následně nestalo,

že profesanti nebudou mít časovou kapacitu na kompletaci, což by mohlo zbrzdit celý proces rekonstrukce.

Cihla &Kapitál

14

Pokládka podlah a nášlapných vrstev



Pokládka finálních podlah patří mezi závěrečné etapy rekonstrukce, protože je potřeba minimalizovat riziko jejich poškození. Do panelových bytů obvykle volím laminátové podlahy, které je možné zakoupit v mnoha HOBBY Marketech skladem. Pod laminátové podlahy je nutné aplikovat rovněž parotěsnou fólii a tlumící podložku

- v dnešní době již často prodávané dohromady v rámci řešení 2v1, které doporučuji.

Pokud by se jednalo o cihlový byt v prémiovější lokalitě, uvažoval bych nad použitím dřevěných podlah, které jsou dražší a náročnější na instalaci, ale mají své kouzlo.

Klíčová je kvalitní příprava podkladu vč. Sjednocení výšek (aby nebylo nutné využívat zkosené přechodové lišty), přesné napojení mezi místnostmi (v případě menších ploch nemusí být nutná dilatace, u větších bytů je však nutností a je potřeba pohlídat, aby byla vždy tam, kde budou mít hranu interiérové dveře). Rovněž doporučuji hlídat dostatečnou dilataci od stěn (při nedostatečné nivelaci by mohlo dojít ke zvlnění podlahy).

Podlahy mají zásadní vliv na celkový dojem z interiéru, protože opticky propojují celý byt.

Cihla &Kapitál

15

Montáž kuchyně



Ve chvíli, kdy jsou hotové stěny, podlahy a připravené všechny vývody, může proběhnout montáž kuchyňské linky. Kuchyně je jeden z hlavních vizuálních i funkčních prvků bytu, proto musí být správně navržená, přesně zaměřená a kvalitně osazená. V této fázi je potřeba ohlídat návaznost na elektro, vodu, spotřebiče, pracovní desku i finální detaily. Dobře zvolená a čistě namontovaná kuchyně má přímý dopad na atraktivitu bytu při prodeji.

Já v drtivé většině bytů používám kuchyně z IKEA, které lze poskládat velmi kvalitně, vkusně a designově. Doporučuji využít instalaci od zkušených truhlářů, nikoliv od stavební firmy / od zednických profesí.

Výsledný projev a vzhled koupelny je totiž pro prodej a dojem z bytu zásadní.

15

Cihla &Kapitál

16

Instalace interiérových dveří





Po dokončení většiny finálních povrchů se osazují interiérové dveře a obložkové zárubně. Montáž je potřeba provést přesně a opatrně, aby nedošlo k poškození stěn, podlah nebo již hotových detailů.

Instalaci interiérových dveří vždy doporučuji nechat na realizační / dodavatelské firmě dveří. Jednak kvůli záruce, jednak proto, že je zde snadné udělat chybu a špatně provedené dveře vytvoří špatný dojem z celé rekonstrukce.

Kromě vzhledu je důležité zkontrolovat i funkčnost, seřízení a kvalitu detailů při dosednutí a zavírání.

16

Cihla &Kapitál

17

Olištování, zápravy vad





V této etapě se dokončují drobnosti, které mají velký vliv na finální kvalitu. Patří sem montáž lišt, zakrytí dilatací, opravy drobných vad, retuše malby, silikonování, začištění přechodů a další dokončovací zásahy.

Právě zde se odlišuje průměrná rekonstrukce od opravdu dobře dotaženého projektu. Pečlivé dokončení detailů výrazně zvyšuje celkový dojem a připravenost bytu na prodej.

Cihla &Kapitál

18

Instalace garnýží
+ odvoz odpadu

V závěrečné fázi se instalují garnýže nebo jiné systémy pro závěsy (používám hliníkové garnýže z HORNBACHU vč. jezdců. Tyto garnýže jsou pevné a kvalitní).
Současně probíhá finální odvoz zbývajícího odpadu, obalových materiálů a stavebních zbytků.
Cílem je byt kompletně vyčistit od všech stop po stavebních pracích a připravit ho na úklid a finální prezentaci. I když jde o relativně drobný krok, velmi přispívá k tomu, aby byt působil hotově a kultivovaně.
Čistota a pořádek jsou v závěru stejně důležité jako samotná kvalita rekonstrukce.

Cihla &Kapitál

19

Úklid nemovitosti

Po dokončení všech stavebních, montážních a dokončovacích prací přichází na řadu důkladný úklid celé nemovitosti.

Nejde jen o běžné zametení, ale o kompletní odstranění prachu, zbytků materiálů, lepidel, silikonů, obalů a dalších stop po rekonstrukci.

Součástí by mělo být také umytí oken, podlah, obkladů, sanity, kuchyně i všech detailů, které budou viditelné při focení a prohlídkách. Kvalitně uklizený byt výrazně zvyšuje výsledný dojem a je nezbytným krokem před focením, stagingem a uvedením nemovitosti na trh.

Doporučuji využít profesionální úklidovou službu, která sice může stát pár tisíc korun (3-6 tis. v závislosti na velikosti bytové jednotky), ale umocní kvalitní vzhled nemovitosti a připraví ji pro následné focení, prezentaci, prohlídky a prodej.

Cihla &Kapitál

20

Závěsy, záclony & staging

Staging a zařízení bytu závěsy, záclony, nábytkem a dekoracemi je z mojí perspektivy zásadní pro úspěšný prodej za co nejvyšší cenu. Instalace závěsů, záclon, drobných dekorací a základního stagingu pomáhá vytvořit příjemnou atmosféru a umožňuje zájemcům lépe si představit budoucí bydlení.

Staging by měl být čistý, jednoduchý a zaměřený na zvýraznění prostoru, světla a hlavních předností bytu. Právě tato finální etapa často rozhoduje o tom, jak silný první dojem nemovitost při prohlídce nebo na fotkách udělá.



