

Podklad pro výzvu Design & Build

Název akce: Orlí 6 – oprava bytu č. 5

Adresa, parcela, k.ú.: Orlí 486/6, Brno, parc. č. 205/1, k.ú. Město Brno

Památková ochrana: Ne, je na území městské památkové rezervace

Dotčené sousední pozemky – nutnost projednání se sousedy (ano/ne): ne

Zdroj financování (oprava, investice): oprava

Dispozice a výměra bytu: 2.NP; 88,5 m²; dispozice 2+1

Popis stávajícího stavu:

Předmětem opravy je byt č. 5 ve 2.NP bytového domu Orlí 6. Dispozičně je byt rozdělen na 2 pokoje, kuchyň, šatnu, předsíň, koupelnu a WC. Z kuchyně je přístup na balkon. Jeho podlahu však tvoří pouze střešní folie. Koupelna byla v rámci rekonstrukce sousedního bytu č.4 zrušena, a místo ní vybudovány prostory pro dvě WC. Jedno pro byt č. 4, druhé pro byt č. 5. WC pro byt č. 5 je provedeno pouze ve stadiu hrubé stavby včetně rozvodů vody a kanalizace, zazděného modulu pro vestavné WC, a pouzdra pro posuvné dveře.

Požadavky na zhotovitele:

- Předmětem zakázky je oprava části bytové jednotky č. 5. Bude zahrnovat vestavbu nové koupelny a šatny, dokončení WC, výměnu vstupních dveří, výměnu souvrství podlahy v předsíni, provedení pochozí dlažby na balkoně a repasi zábradlí balkonu. Ostatní části bytu budou pouze nově vymalovány, a uklizeny.
- Před zahájením stavebních prací bude provedeno zaměření celého bytu.
- V prostoru původních WC (pro byty č. 4 a 5) a části předsíně bude nově vybudována koupelna. Současně bude dokončeno nové WC. Nová dispozice je na přiloženém výkresu. Nové příčky budou provedeny z pórobetonových tvárnic.
- V koupelně budou provedeny nové rozvody vody a kanalizace, včetně vývodu pro pračku (rohový ventil na studené vodě + podomítkový sifon). Studená voda je přivedena až do prostoru původního WC. Teplá voda je z nového WC vyvedena pouze za obvodovou zeď do podlahy předsíně. Bude vyměněno i svislé stoupací potrubí na výšku celého podlaží. Bude použito potrubí se sníženou hlučností. Stoupací potrubí bude napojeno v podlaze a stropní konstrukci tak, aby nebylo nutné při budoucích opravách ostatních bytů zasahovat do již opraveného bytu. Rozvody v prostoru nového WC jsou již vybudovány včetně modulu vestavného WC a vodoměrů. Kuchyně zůstává beze změn.
- V celé předsíni bude vyměněna podlahová krytina včetně podkladních vrstev.
- Elektroinstalace bude upravena pouze v rozsahu předsíně, nové koupelny, šatny a WC.
- Zařizovací předměty – osazení zařizovacích předmětů bude provedeno dle technických listů výrobce a platných norem. Osadit závěsné WC a tlačítko - typ musí odpovídat již osazenému modulu.
- Stojánková páková baterie u umyvadla s ovládáním odtoku. U sprchy nástěnnou baterii se sprchovou posuvnou tyčí pro uchycení sprchy (tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190cm).
- Před předáním díla bude proveden důkladný a velmi pečlivý závěrečný úklid všech místností bytu včetně umytí oken z venkovní i vnitřní strany tak, aby byl byt připraven k okamžitému předání nájemci do užívání.

Podlahy

- Podlahy v upravovaném prostoru srovnat do jedné výškové úrovně, podle stávajících podlah v pokojích a kuchyni. Přípustná tolerance rovinnosti podlah na 2 m je ± 2 mm (ČSN 74 4505 – místnosti pro pobyt osob).
- V prostoru předsíně a původních WC bude odstraněna stávající nášlapná vrstva včetně skladby podlahy až na stávající nosnou konstrukci stropu.
- Nová skladba podlahy bude uzpůsobena technickým požadavkům pro uložení finální nášlapné vrstvy v podobě lepených vinylových podlah v předsíni a šatně, a pro keramickou dlažbu v koupelně a WC. Podlahová krytina z lepeného vinylu (dle výběru investora) - třída zátěže 23-32, odolnost proti poškrábání MSR B1. Soklové lišty soklové lišty s HDF jádrem a s gumovým potahem bez použití komponentů. Nová keramická podlahová krytina o rozměrech 30cmx30cm (popř. 40x40) a min. tl. 8 mm – protiskluznost R9, otěruvzdornost PEI 3. V koupelně a na WC doplnit hydroizolaci podlahy.
- Dekor dlažby vybere objednatel dle předložených vzorků. Zhotovitel musí počítat s takovou cenovou relací, aby mohl objednateli nabídnout výběr min. 10 různých dekorů (za dekor se nepovažuje jiná barva stejného dekoru).
- Přechody mezi různými materiály budou opatřeny přechodovou lištou. V celém bytě bude design přechodových lišt sjednocen.
- Osadit zárážky dveří nebo nárazníky na kliky. U keramické dlažby a vinylové podlahy z dílců navrhnout náhradní dílce v případě budoucích oprav.
- V prostoru 2.005.08 balkon bude položena mrazuvzdorná protiskluzná dlažba. Dodavatel zvolí skladbu s ohledem na stávající podklad, který tvoří střešní folie.

Stropy

- V předsíni, šatně, koupelně a WC bude proveden nový SDK podhled.

Stěny

omítky a malby

- V koupelně, šatně a části předsíně budou omítky 100% otlučeny. Zde a na WC budou provedeny nové. Omítky předsíně na plochách s dveřmi do pokojů a kuchyně budou ponechány, kvůli jednotnému vzhledu pouze přeštukovány.
- Staré a nové omítky budou napojeny tak, aby nedocházelo k vypraskání spoje. Povrch všech stěn pak bude sjednocen provedením nové štukové vrstvy po celé ploše. Ze stěn budou před opravou odstraněny veškeré skoby, hmoždinky, háčky a podobně. Přípustná tolerance rovinnosti omítek na 2 m je 5 mm (ČSN EN 13 914-2 – třída 3). U vyrovnání omítek je nutné dbát na to, aby nebyly viditelné nerovnosti při styku s obložkami dveří, podlahovými lištami apod. a nevznikaly potom různě velké mezery pro dodatečné dotmelení.
- Výmalba bude provedena v celém bytě bílá z malířské směsi. Malířské práce budou zahrnovat rovněž oškrábání původních vrstev malby nebo zbytků tapet, přebroušení nových štukových omítek a penetraci. V případech, kde hrozí prostupování skvrn z původních omítek, bude použit systémový podkladní nátěr, který tomu zabrání.

keramické obklady

- Veškeré původní keramické obklady odstranit, keramické obklady do koupelny a WC navrhnout nové. Zhotovitel předloží objednateli min. 10 vzorků na výběr. Dekor i kladečský výkres bude schválen investorem (koupelna do výšky 2,1 m, WC do výšky 1,5-1,6 m), všechny vnitřní rohy a spoje mezi ker. obkladem a zařizovacím předmětem budou zasilikonovány, ukončení obkladů bude

zapesrováno štukovou omítkou, styk mezi omítkou a okny, parapety, zárubní atd. bude opatřen akrylátovým tmelem, u rohových spojů obkladů budou použity nerezové lišty.

- V případě, kdy jsou stupačky v místech, kde je obklad a dlažba, pak navýšit výměru dlažby a obkladů ve výkazu výměr za účelem uschování pro doplnění v případě následného porušení při rekonstrukci. Je nutné mít stejnou šarži.
- Doplnit svislou hydroizolační vrstvu za sprchový kout, případně vanu.

Dveře

vstupní dveře a zárubně

- Stávající nové vstupní dveře budou vyměněny za nové včetně nové zárubně. Požadované vlastnosti:
 - Rozměr 900/1970
 - Křídlo minimálně děrovaná/odlehčená dřevotříska, povrchová úprava CPL
 - Kukátko/průhledítko panoramatické chrom/mosaz se jmenovkou
 - Zárubeň kovová s těsněním v drážce
 - Požární odolnost 30 min.
 - Zvuková izolace min. 32 dB
 - Kování klika - koule
 - Zámek bezpečnostní třída 3
 - Barva křídla i zárubně bílá
 - Masivní dubový práh

Interiérové dveře

- Budou osazeny troje nové obložkové dveře 700/1970. Do koupelny a šatny otočné, na WC posuvné. Křídla plná, design včetně kování shodný se stávajícími interiérovými dveřmi.
- Dveřní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotřísku, povrchová úprava CPL – lamino.
- Zárubně obložkové dle tloušťky příslušné stěny. Obložky budou při styku se stěnou zapravené akrylátem.
- Kování v celém bytě sjednotit. Povrchová úprava – nerez matná. Vyhýbat se hliníkovému a plastovému kování. Do koupelny a na WC – sada WC.

Okna

- Stávající okna jsou v dobrém stavu. Okna bude potřeba prohlédnout a seřídít kování, v případě potřeby vyměnit těsnění a vyčistit.

Koupelna a WC

- Zařizovací předměty v koupelně - zděný sprchový kout velikosti min 900x900 mm, se sprchovým žlabem, dveře skleněné otvíravé. Umyvadlo šířky 55cm dle prostorových možností a dle výběru investora, s odpadním sifonem – dekor chrom (ne hadicí), stojánkovou pákovou baterií a ovládáním odtoku. U sprchy osadit nástěnnou baterii se sprchovou posuvnou tyčí pro uchycení sprchy. Tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190 cm. Všechny baterie musí být osazeny úspornými perlátory včetně sprchové hlavice. Osadit koupelnový žebřík s topnou patronou a zřídit větrání s časovým doběhem.
- Zařizovací předměty na WC – Bude osazeno nové závěsné WC (např. Geberit) a zřízeno nucené větrání s časovým doběhem.
- Nad umyvadlo bude nalepeno na obklad zrcadlo 50x80cm s fazetou.
- Design zařizovacích předmětů dle výběru investora. Zhotovitel předloží výběr min. 5 designových řešení. Provedení – keramika bílá, sifony a baterie – chrom.

Elektroinstalace

- Silnoproudé rozvody, zásuvkové i světelné obvody budou v upravovaném prostoru nové. Součástí dodávky bude i výměna LED svítidel zapuštěných do podhledů. Požadované parametry:
 - Příkon $\geq 18 \text{ W}$
 - Barevná teplota 3000 K
 - Světelný tok $\geq 700 \text{ lm}$
 - Vyzařovací úhel $\geq 100^\circ$
 - Počet svítidel - předsíň 3 kus
 - Počet svítidel – koupelna, šatna, WC á 1 kus
- V předsíni budou použity vypínače typu č. 6 a 7 tak, aby bylo možné ovládat světlo od každých dveří. Rozmístění vypínačů bude provedeno podle běžných zvyklostí u dveří do místností. Rozmístění zásuvek bude navrženo takto:
 - Předsíň 2x jednozásuvka
 - Koupelna – ... 1x dvozásuvka, 1x dvozásuvka pro pračku a sušičku, 1x dvojjvypínač pro světlo a ventilátor
- Vypínače a zásuvky u elektroinstalace a světla budou v barvě bílé.
- Odpovídajícím způsobem bude doplněn bytový rozvaděč. Revizní zpráva bude vystavena pro celý byt, bytový rozvaděč i přívod od elektroměrového rozvaděče na chodbě. Revize by měla být objednateli dodána min. 4 týdny před termínem dokončení stavby s ohledem na nutnost požádat distributora o připojení bytu.
- V chodbě bude na stropě umístěn autonomní požární hlásič.

Slaboproud – připojení bytu na STA

- Datové rozvody a rozvody STA nejsou předmětem opravy.
- Domovní telefon bude dodán nový, bude osazen a zprovozněn

Vytápění

- Byt je připojen na centrální zdroj tepla a teplé vody.
- Rozvody topení i otopná tělesa zůstávají původní, pouze budou očištěny a umyty.
- Jen v koupelně bude osazen nový žebříkový radiátor s topnou patronou. Pro připojení radiátoru jsou ze stoupačky na WC vyvedeny měděné trubky za obvodovou zeď WC do podlahy předsíně, a tam zaslepeny.
- Výpočet potřebného výkonu těles provede zhotovitel.
- Otopné těleso bude opatřeno termoregulační hlavicí.

Ostatní požadavky na zhotovitele

- Zařízení staveniště v potřebném rozsahu zajistí kompletně zhotovitel včetně případného záboru veřejného prostranství, oplocení, dopravního značení apod.
- Odběr vody a elektrické energie pro stavbu musí být měřen. Pro odběr vody je možné využít bytový rozvod opatřený vodoměrem. K elektrické energii však byt připojen není. Zhotovitel buď požádá EG.D o krátkodobé připojení elektřiny na hladině nízkého napětí za účelem provedení stavebních prací. S libovolným dodavatelem uzavře smlouvu o distribuci a dodávce elektřiny. A nechá osadit elektroměr. Nebo použije vlastní certifikovaný staveništní rozvaděč s elektroměrem, který napojí v elektroměrovém rozvaděči domu na společnou spotřebu.
- Práce budou probíhat za běžného provozu domu.
- Zhotovitel je povinen v souladu se smlouvou informovat ostatní nájemce v domě o harmonogramu prací, zejména těch hlučných, které je budou omezovat. A nejen nájemce bytů, ale i nájemce nebytů. Nejlépe vhození informačního letáku do schránek všech nájemců a zároveň vylepení informací u vstupu na nástěnku, případně jiné vhodné místo.

- Zhotovitel uveřejní v domě mimo jiné informace i telefonický a e-mailový kontakt na odpovědnou osobu, která za opravu bytu zodpovídá.
- Je zakázáno používat osobní výtahy pro dopravu materiálu nebo vybouraných hmot.
- Hlučné nebo prašné práce budou prováděny pouze v pracovních dnech mezi 8:00 a 18:00 hod.
- Po dobu výstavby zajistí zhotovitel úklid společných prostor v celém domě (chodby, schodiště, zábradlí, vstupní dveře do bytů, vypínače, schránky, výtah), tak aby každý den po skončení prací byl dům v běžném užitelném stavu. Úklid musí proběhnout minimálně v následujícím rozsahu:
 - odklizení hrubých nečistot
 - mytí 2x mokrou cestou podlahy, schodiště a výtahy
 - mytí 1x mokrou cestou zábradlí, kliky od dveří, vypínačů, zvonků, schránek.
- Veškeré práce a dodávky budou provedeny v souladu s platnou legislativou.
- Zhotovitel zajistí odbornou spolupráci při podání žádostí o připojení k distribuční soustavě (plyn, elektroinstalace)
- Práce budou organizovány tak, aby byly tři týdny před termínem dokončení předloženy revizní zprávy k žádostem o dodávku médií a připojení měřidel (plyn, elektroinstalace).

Forma předání dokumentace skutečného provedení

- Zhotovitel nechá byt geodeticky zaměřit vynést půdorys nového stavu do dwg. Přesné zaměření se provádí z důvodu přesného stanovení podlahové a užitné plochy bytu po opravě. U výpočtu podlahové plochy je nutné postupovat v souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb., dále bude uvedena užitná plocha prostoru. Obě uvedené plochy budou zakresleny v elektronické podobě pomocí křivek (ve formátu *.dwg) pro každý druh plochy v samostatné hladině.

Stanovení podlahové plochy

- Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařízení ve vnitřní ploše bytu.
- Podlahovou plochu mezonetového bytu umístěného ve dvou nebo více podlažích spojených schodištěm uvnitř bytu tvoří půdorysná plocha všech místností vypočtená způsobem stanoveným v odstavci výše a plocha pouze dolního průmětu schodiště.
- V případě bytu s galerií, kdy je horní prostor bytu propojen s dolním prostorem schodištěm, se podlahová plocha galerie započítává jako podlahová plocha místnosti, pokud podchodná výška tohoto prostoru dosahuje alespoň 230 cm, i když není zcela stavebně uzavřena všemi stěnami; započítává se současně plocha dolní místnosti, má-li alespoň stejnou podchodnou výšku, a plocha dolního průmětu schodiště. Pokud podmínky minimální podchodné výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolní místnosti.

Užitná plocha bytu

- Užitná plocha bytu je součet ploch všech místností (včetně lodžie, balkónu či terasy) bytu. Plocha místnosti je ohraničena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících místnost včetně půdorysné plochy veškerých výklenků, nik, prahů, ploch pod kuchyňskou linkou apod. U místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m (plyne z vyhlášky 268/2009 Sb. O technických požadavcích na stavby).
- Vypočtená podlahová i užitná plocha bytu se uvádí do legendy místností na výkres v m² a zaokrouhuje se na jedno desetinné místo tak, že pět setin m² a více se zaokrouhuje směrem nahoru, k méně než pěti setinám m² se nepřihlíží.

- Výkresy půdorysů budou obsahovat mimo jiné legendy min. v tomto rozsahu: Legenda místností (číslo místnosti, popis místnosti, plocha místnosti jak podlahová tak i užitná v m², plocha stěn v m², plocha stropů v m², povrchová úprava podlahy, povrchová úprava stropu, povrchová úprava stěn, poznámka), legenda použitých materiálů a dále dle ČSN 01 3420 Výkresy pozemních staveb.

Dokumentaci skutečného provedení bude Zhotovitel odevzdávat pouze v Elektronické verzi takto:

- bude uložena na cloudové úložiště určené objednatelem, popř. může být objednateli předána na nosiči (CD, flash disk)
- výkresová část ve formátu *.pdf a *.dwg – formát kompatibilní se softwarem s uvedeným číslem a vyšším AutoCAD 2006.
- textová část ve formátu *.pdf a *.doc) (technické listy, revize, návody na užívání a údržbu atd.)
- názvy souborů a složek na CD mohou mít délku max. 30 znaků, bez diakritiky a jakýchkoliv znaků (např. +,-,@ apod.), slova v názvu musí být oddělena podtržítkem, bez mezer (př: „stavajici_stav_1NP.pdf“).
- uspořádání elektronické verze PD bude shodné s uspořádáním tištěné verze projektové dokumentace. Adresáře budou rozděleny následujícím způsobem:

B_Souhrnna_tecnicka_zprava

C_Situace

D.1.1_ASR

D.1.4.1_ZTI

D.1.4.2_UV

D.1.4.3_ELI_SLP

D.1.4.4_PLYN

Schéma stávajícího stavu:

Legenda místností

OZN.	ÚČEL	PLOCHA	VÝŠKA	PODLAHA	TOPENÍ	POZNÁMKA
2.005.01	PŘEDSÍŇ	21,6	2,75	PVC	RADIÁTOR	
2.005.02	WC	1,9	2,05	KER. DLAŽBA	-	KER. OBKLAD
2.005.03	KOUPELNA	4,3	2,56	KER. DLAŽBA	-	KER. OBKLAD
2.005.04	KUCHYŇ	18,0	2,98	PVC	RADIÁTOR	
2.005.05	SPÍŽ	3,0	3	KER. DLAŽBA	-	
2.005.06	POKOJ	18,0	2,97	PARKETY	RADIÁTOR	
2.005.07	POKOJ	20,2	2,97	PARKETY	RADIÁTOR	
2.005.08	BALKON	1,5	-	IZOL.FOLIE	-	
CELEKM		88,5				
CELEKEM DLE VYHLÁŠKY		91,1				

[illegible]

Fotodokumentace:







Přílohy:

1. Půdorys stavebních úprav

Vypracoval 17.7.2023 I. Hroš

