

## Podklad pro výzvu na opravu bytu metodou Design & Build

Metodou Design & Build se rozumí způsob zadání zakázky, kdy objednatel stanoví závazné parametry a obecný rozsah prací a je na Zhotoviteli, aby vymyslel technické řešení, kterým docílí požadovaných parametrů. Zhotovitel si za tímto účelem stanoví cenu, která je pevná. Zhotovitel tak na sebe přebírá riziko stanovení správné ceny, protože případné práce a dodávky, které do nabídky nezapočítal musí provést bez dodatečné úpravy ceny. Proto toto riziko Zhotovitel obvykle promítne do své cenové nabídky. Přípravu projektu pak zajišťuje Zhotovitel v průběhu realizace a na konci realizace tento projekt odevzdává jako projekt skutečného provedení. Tento způsob zadání zakázky urychluje proces projektové přípravy a opravy bytu, tím že se proces projektování překrývá s procesem realizace, čímž Objednatel sleduje cíl co nejdříve obsadit volný byt nájemcem.

**Název akce:** Pekařská 30 – oprava bytu č. 14

**Adresa, parcela, k.ú.:** Pekařská 30, Brno, parc. č. 1068, k.ú. Staré Brno

**Památková ochrana:** Ne

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

**Zdroj financování (oprava, investice):** oprava - VHČ

**Dispozice a výměra bytu:** 6.NP, 54,5 45,3 m<sup>2</sup>; dispozice 2+1

**Popis stávajícího stavu:**

Bytový dům Pekařská 30, Brno má 1 podzemní a 7 nadzemních podlaží. Předmětem opravy je byt č. 14 situován v 6.NP tohoto bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na 1 větší pokoj, kuchyň a menší pokoj vedle kuchyně, který spíše sloužil jako jídelna, zádveří, koupelnu a samostatné WC. Vstupní bytové dveře jsou osazeny v původní dřevěné zárubni. Kuchyně je napojena na původní rozvody ZTI, částečně historicky upravována. Vedle kuchyňské linky je šachta pro odvětrávání, kde je i zaústěno odvětrání spížírný. Byt má částečně opraveny rozvody elektrické energie a bytový rozvaděč. Zásuvky a vypínače jsou umístěné v různých výškách. V bytě je opravená koupelna a WC s částečně opravenými rozvody ZTI. V předsíni, kuchyni je podlahová krytina z dlažby vč. soklu, v zádveří plovoucí podlaha a v koupelně a na WC nová keramická dlažba. Dům má centrální vytápění (plynová kotelna) s přípravou teplé vody.

**Požadavky na zhotovitele:**

- Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky č. 14 bez změny dispozice bytu.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum (skladba podlah, napojení rozvodů vody, odpadů a elektřiny a jejich stav) a zaměření bytu.
- Budou demontovány všechny vestavné skříně a nábytek v bytě, spolu s keramickým obkladem na stěnách v kuchyni. V koupelně a na WC budou demontovány stávající zařízení (umyvadlo, sprchový kout, záchodová mísa), které budou vyměněny za nové. V koupelně budou ponechány nové keramické obklady a dlažba.
- Budou odstraněny veškeré malby, tapety, svítidla, stávající zásuvky a vypínače.
- Stávající dispozice místností zůstane stejná.
- Budou demontovány všechny podlahy (nášlapné vrstvy a podklad) vyjma WC a koupelny
- Budou provedeny nové rozvody vody a kanalizace v kuchyni, včetně vývodu pro myčku (rohový ventil na studené vodě + podomítkový sifon)
- Budou vyměněna i svislá stoupací potrubí na výšku celého podlaží v kuchyni. Bude použito potrubí se sníženou hlučností. Stoupací potrubí budou napojena v podlaze a stropní konstrukci tak, aby nebylo nutné při budoucích opravách ostatních bytů zasahovat do tohoto opraveného bytu.

- Byt by měl mít pouze jeden hlavní přívod vody pro byt, kde by měl být osazen vodoměr opatřený modulem pro dálkový odečet v síti LoRaWAN s nastaveným denním odečtem a externí anténou, která zesiluje signál. V případě, že je v době realizace již osazen vodoměr nový, není potřeba jej měnit. Prostor pro vodoměry musí být přístupný (dostatečně velký, umožňující jejich pohodlnou výměnu. Zhotovitel zaznamená čísla vodoměrů, počáteční stavy, a identifikátory, potřebné k načtení do sítě Českých radiokomunikací.
- Pro byt bude zřízen nový přívod el. energie a 3-fázový jistič (pro indukční desku), součástí zakázky jsou i případné úpravy ve stávajícím elektroměrovém rozvaděči a na přívodu do bytu. Případné zásadní změny elektroměrové skříně (jako její výměna nebo úpravy pozic vystrojení by byly řešeny z úrovně objednatele).
- Počítat s připojením pro pračku (voda, odpad, el.) a pro myčku v kuchyni.
- Vývody u kuchyňské linky musí být zpřístupněny (nejlépe pod dřezem, popř. za šuplíkem – nesmí být za spotřebiči). Dodávka kuchyně není součástí zakázky, kuchyň si dodá objednatel.
- Zařizovací předměty – osazení zařizovacích předmětů bude provedeno dle technických listů výrobce a platných norem. Bude osazeno závěsné WC, typu např. Geberit.
- Stojánková páková baterie u umyvadla s ovládáním odtoku s úspornými perlátory. U sprchy nástěnnou baterii se sprchovou posuvnou tyčí pro uchycení sprchy (tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190cm). Sprchová hlavice bude také v provedení pro úsporu spotřeby vody.
- Před předáním díla bude proveden závěrečný úklid všech místností bytu a umytí oken z venkovní i vnitřní strany. Úklid bude proveden velmi pečlivě s ohledem na skutečnost, že převzetí díla by měl být byt připraven k předání nájemci a nastěhování.

### **Podlahy**

- Podlahy v celém bytě srovnat do jedné výškové úrovně a navrhnout nové skladby. Řešit provedení kročejových izolací s ohledem na umístění bytu a prostorové možnosti konstrukce. Přípustná tolerance rovinnosti podlah na 2 m je  $\pm 2$  mm (ČSN 74 4505 – místnosti pro pobyt osob).
- Ve všech místnostech bude odstraněna stávající skladba podlah včetně podkladních vrstev až na stávající nosnou konstrukci stropu.
- Nová skladba podlahy bude uzpůsobena technickým požadavkům pro uložení finální nášlapné vrstvy s podobě lepených vinylových podlah v předsíni, v pokojích a kuchyni. 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.
- Dekor vybere objednatel dle předložených vzorků (zhotovitel musí počítat s takovou cenovou relací, tak aby mohl objednateli nabídnout výběr min. 10 různých dekorů (za dekor se nepovažuje jen jiná barva stejného dekoru).
- Přechody mezi různými materiály budou opatřeny přechodovou lištou. V celém bytě bude design přechodových lišt sjednocen.
- Osadit zářádky dveří nebo nárazníky na kliky. U vinylové podlahy z dílců dodat i náhradní dílce pro případ budoucích oprav.

### **Stropy**

- K předsíni bude proveden SDK podhled (SDK podhled bude proveden v souladu s doporučeními výrobce zvoleného systému, zejména pak provádění podlepení profilů instalovaných na stěny. V koupelně na WC i v kuchyni se počítá také s provedením SDK podhledu. SDK podhled bude na přímé závěsy pro vedení rozvodů ke světlům a odvětrávání.

### **Stěny**

*omítky a malby*

- Staré a nové vyrovnávací omítky budou napojeny tak, aby nedocházelo k vypraskání spoje. Povrch všech stěn pak bude sjednocen provedením nové štukové vrstvy po celé ploše – 100%. Ze stěn budou před opravou odstraněny veškeré skoby, hmoždinky, háčky a podobně. Přípustná tolerance rovinnosti omítek na 2 m je 3 mm (ČSN EN 13 914-2 – třída 4).
- Výmalbu provést dříve než se provede zpětné osazení radiátorů (u radiátorů je nutné kontrolovat jejich správný spád, který umožňuje odvětrání radiátoru).
- Výmalba bude bílá, otěruvzdorná z malířské směsi. Malířské práce budou zahrnovat rovněž oškrábání původních vrstev malby nebo zbytků tapet, přebroušení nových štukových omítek a hloubkovou penetraci. V případech, kde hrozí prostupování skvrn z původních omítek, bude použit systémový podkladní nátěr, který tomu zabrání. Finální malba musí být bez šmouh a různých barevných přechodů.

#### *keramické obklady*

- původní keramické obklady v kuchyni odstranit, bez náhrady
- obklady na WC a v koupelně ponechat stávající

### **Dveře**

#### *vstupní dveře a zárubně*

- Stávající vstupní dveře budou repasovány z důvodu zachování dobového vzhledu a sladění s ostatními v domě. Dveře budou důkladně repasovány (obnovena profilace, tvar, barevné provedení, lakování atd.).
- Dveře budou v původní dřevěné zárubni s těsněním v drážce a masivním prahem.
- Dveřní panty – pokud možno vyměnit za nastavitelné. Osadit nové kvalitní kování v nerezovém provedení.

#### *Interiérové dveře*

- Stávající interiérové dveře budou kompletně zrepasovány, obnoven jejich tvarové řešení, sjednotit barevné provedení. Dveře z kuchyně do jídelny budou vyrobeny jako repliky původních, kde ostatních dveří v bytě.
- Zárubně budou důkladně obroušeny, přetmeleny a nově nalakovány (vícevrstvý syntetický kvalitní lak, v matném provedení) a barevně provedeny ve stejném odstínu jako dveře.
- Kování v celém bytě sjednotit. Povrchová úprava – nerez matná. Vyhnout se hliníkovému a plastovému kování. Do koupelny a na WC – sada WC.

### **Okna**

- Stávající dřevěná okna jsou v dobrém stavu. Okna bude potřeba prohlédnout, důkladně očistit rámy i kování, seřídít kování.
- Okna i balkónové dveře budou kompletně přebroušeny (včetně ostění a parapetů), nedostatky vytmeleny a nově natřeny kvalitním lakem. Barevné provedení bílá.
- Balkón bude vyčištěn, zábradlí očištěno přebroušeno a opatřeno nátěrem s podkladní vrstvou.

### **Koupelna a WC**

- Zařizovací předměty v koupelně - zaoblený sprchový kout pokud možno s nízkou vaničkou s velmi kvalitní skleněnou zástěnou (důraz na těsnost a odolnost při častém používání pojezdů při otevírání). Umyvadlo šířky 55cm dle prostorových možností a dle výběru designu investora, s odpadním sifonem v dekoru 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. Původní koupelnový žebřík očistit. 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 bude u keramiky v bílé barvě u sifónů a baterií v chromu.

### **Elektroinstalace**

- Silnoproudé rozvody, zásuvkové i světelné obvody budou kompletně nové. Součástí dodávky budou i LED svítidla zapuštěná do podhledů a přisazená svítidla do místností bez SDK. Požadované parametry:
  - Příkon  $\geq 18 \text{ W}$
  - Barevná teplota ..... 3000 K
  - Světelný tok .....  $\geq 700 \text{ lm}$
  - Vyzařovací úhel .....  $\geq 100^\circ$
  - Počet svítidel (pokoj, kuchyň) ..... 2 kus
  - Počet svítidel (chodba nad 20 m<sup>2</sup>) ..... 3 kus
  - Počet svítidel (chodba pod 20 m<sup>2</sup>) ..... 1 kus
- V místnostech se dvěma svítidly (obývací pokoj s kuchyňským koutem) budou osazeny dvojité vypínače umožňující rozsvícení každého svítidla zvlášť. Rozmístění vypínačů bude provedeno podle běžných zvyklostí u dveří do místností. Rozmístění zásuvek bude navrženo takto:
  - Kuchyň ..... 9 kusů celkem
    - pod linkou ..... 4x jednozásuvka
    - nad linkou ..... 3x dvojjzásuvka
  - Obývací pokoj ..... 4 kusů celkem
  - Technická místnost ..... 1x dvojjzásuvka pro pračku a sušičku, 1x zásuvka pro boiler na TV, a 1x zásuvka rezervní
  - Chodba pod 20 m<sup>2</sup> ..... 1x jednozásuvka
  - Koupelna – ... 1x dvojjzásuvka, 1x dvojjvypínač pro světlo a ventilátor
- V kuchyni bude proveden rozvod umožňující i montáž elektrického sporáku se sklokeramickou nebo indukční varnou deskou jako alternativy ke sporáku kombinovanému, zapojení myčky, digestoře (odtah do šachty), lednice s mrazákem, mikrovlnné trouby, ostatních běžných kuchyňských spotřebičů, a osvětlení linky. Odpovídajícím způsobem bude doplněn bytový rozvaděč. V kuchyni jsou uvažovány linky se zadní obkladovou deskou (bez keramického obkladu). Vývody kabelů pro horní zásuvky a vypínače tedy musí mít dostatečnou rezervu, umožňující vysunutí na tuto desku.
- 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 či provedení změn na hlavním jističi.
- V chodbě bude na stropě umístěn autonomní požární hlásič.

### **Slaboproud – připojení bytu na STA**

- Provést rozvedení husích krků (vč. kabeláže) pro budoucí rozvod SLB rozvodů pro internet datovým kabelem kat. 5E a pro anténu TV koaxiálním kabelem. Ukončení bude provedeno v obývacím pokoji dvourámečkem. Dále bude husí krk doveden až na hranici bytové jednotky v chodbě (krabice + víčko).

- Provéřit funkčnost rozvodů STA. Pokud je rozvod STA nefunkční, propojený mezi byty, nebo chybí úplně, bude proveden nový (1x AV-TV zásuvka/pokoj). K protažení koaxiálního kabelu do bytu budou využity chráničky s datovými kabely.
- Domovní telefon bude dodán nový, bude osazen a zprovozněn

### **Vytápění**

- V domě je centrální vytápění. Otopná tělesa a rozvody topení budou vyčištěny. Topení v bytě nelze v topné sezóně uzavřít. Musí být uzavřena, vypuštěna, znovu napuštěna a odvzdušněna vždy celá stoupačka. Případně řešit výměnu zmrazovací technologií. Na každém radiátoru je osazen měřič spotřeby tepla, který je nutno demontovat, a uložit tak aby mohl být vrácen. Zpětnou montáž zajistí správce domu. Počítá se se zachováním původních otopných těles.

### **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 bytové rozvody opatřené vodoměry. K elektrické energii však byty připojeny nejsou. 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 rozvodně domu na společnou spotřebu.
- Práce budou probíhat za běžného provozu domu.
- Je zakázáno používat osobní výtah pro dopravu materiálu nebo vybouraných hmot z důvodu rizika přetěžování a poškození výtahu a jeho znečištění.
- 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 u podlah, schodiště a výtahu
  - mytí 1x mokrou cestou u zábradlí, klik 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).
- Součástí díla je dokumentace skutečného provedení bytu v elektronické (formát \*.pdf a \*.dwg) verzi zahrnující legendu místností s platnými výměrami, trasy instalací apod., dále revizní zprávy (elektro), a další dokumenty uvedené v obchodních podmínkách.

### **Projektová dokumentace skutečného provedení – rozsah a provedení**

- Zhotovitel nechá být 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 zařizovací předměty 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 m<sup>2</sup> a zaokrouhuje se na jedno desetinné místo tak, že pět setin m<sup>2</sup> a více se zaokrouhuje směrem nahoru, k méně než pěti setinám m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, plocha stěn v m<sup>2</sup>, plocha stropů v m<sup>2</sup>, 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:

##### 01\_editovatelné

A\_Pruvodni\_zprava  
B\_Souhrnna\_techicka\_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

02\_pdf

A\_Pruvodni\_zprava

B\_Souhrnna\_techicka\_zprava

C\_Situace

D.1.1\_ASR

D.1.4.1\_ZTI

D.1.4.2\_UV

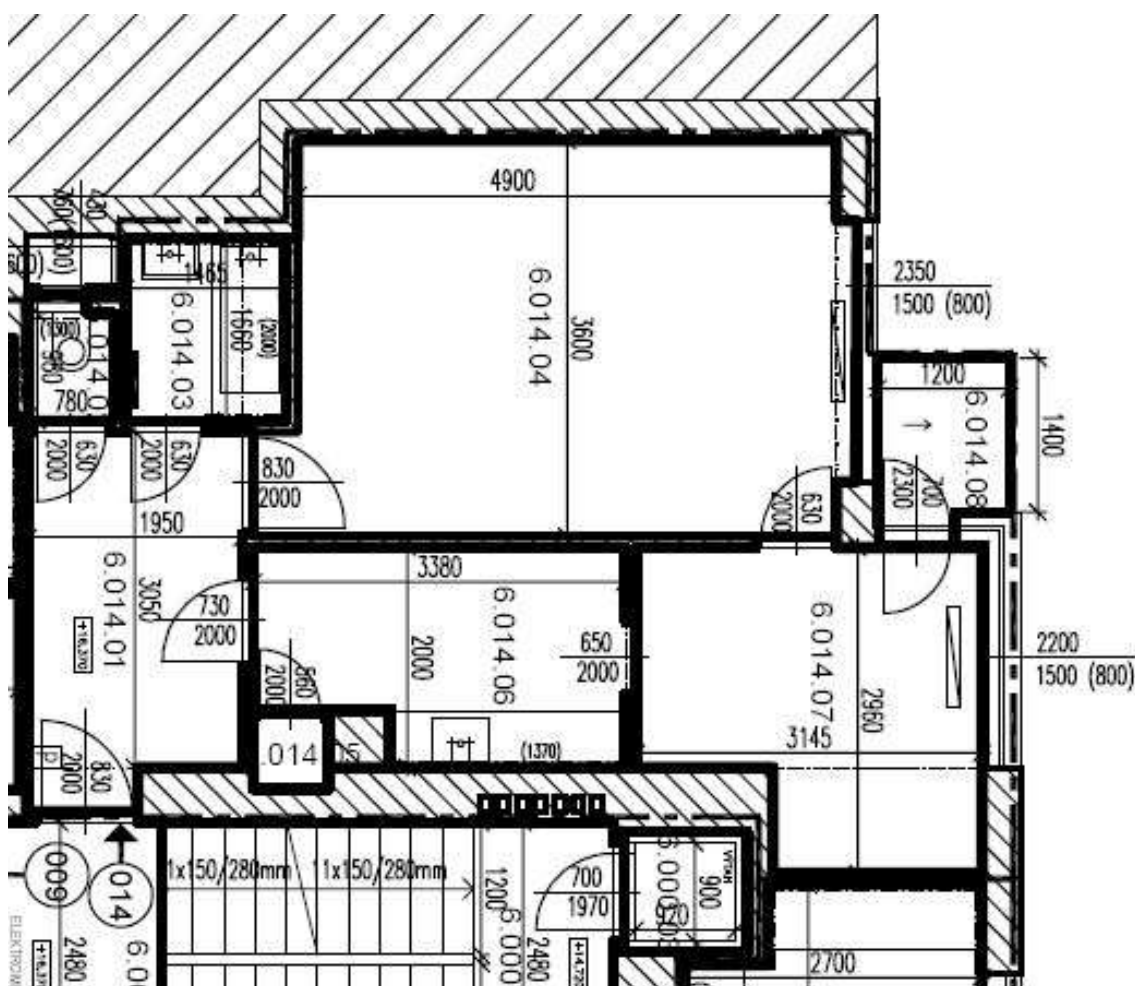
D.1.4.3\_ELI\_SLP

D.1.4.4\_PLYN

Odkaz na virtuální prohlídku stávajícího stavu:

<https://kuula.co/share/collection/7JL80?logo=1&info=0&logosize=143&fs=1&vr=1&zoom=1&gyro=0&initload=0&thumbs=1&margin=4&alpha=0.81>

Zjednodušený zákres bytu – rozměry nutné ověřit na místě



Orientační výměry místností – plochy nutné ověřit na místě

014	6.014.01	CHODBA	6,7	PVC	
	6.014.02	WC	0,9	KER. DLAŽBA	
	6.014.03	KOUPELNA	2,4	KER. DLAŽBA	ŽEBŘ. OTOPNÉ TĚL.
	6.014.04	POKOJ	18,5	VLYSY+KOBRECE	RADIÁTOR
	6.014.05	KOMORA	0,5	PVC	
	6.014.06	KUCHYŇ	6,2	PVC	
	6.014.07	POKOJ	8,2	VLYSY+KOBRECE	RADIÁTOR
	6.014.08	BALKON	1,9	KER. DLAŽBA	
CELKOVÁ VYMĚRA			45,3		
CELKOVÁ VYMĚRA DLE VYHLÁŠKY			44,7		