

# Podklad pro výzvu Design & Build

**Název akce:** Cejl 28 – oprava bytu č. 11

**Adresa, parcela, k.ú.:** Cejl 496/28, Brno 602 00, parc. č. 827, k.ú. Zábrdovice

**Památková ochrana:** Ne

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

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

**Dispozice a výměra bytu:** 3.NP; 52,3 m<sup>2</sup>; dispozice 2+1

## Popis stávajícího stavu:

Bytový dům Cejl 28, Brno má 1 podzemní a 5 nadzemních podlaží. Předmětem opravy je byt č. 11 situován ve 3.NP tohoto bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na 2 pokoje, kuchyň, komoru, předsíň, koupelnu a WC. Vstupní bytové dveře jsou osazeny v dřevěné zárubni. Zádveří je obloženo dřevěným obkladem. Kuchyně je napojena na původní, nerekonstruovaná, stoupací potrubí. Do kuchyně vede od místa pro plynoměr bytový rozvod plynu pro připojení kombinovaného sporáku. Byt má v některých částech rekonstruované přívody elektrické energie a nový bytový rozvaděč. V bytě je původní koupelna se starými rozvody ZTI a nevyhovujícími zařizovacími předměty. V předsíni, kuchyni a pokojích jsou dřevěné vlysy, v komoře, koupelně a na WC keramická dlažba.

## Požadavky na zhotovitele:

- Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky č. 11.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- V celém bytě demontovat veškeré dřevěné obložení na stěnách spolu s policovými regály pod stropem v předsíni, koupelně a komoře. V pokoji 2.010.05 demontovat dřevěnou konstrukci a police.
- V koupelně a na WC demontovat stávající zařizovací předměty (umyvadlo, vana, záchodová mísa) a veškeré keramické obklady a dlažba.
- Vyzdívky budou zděné z pórobetonových tvárníc. Odhlučnit stávající instalační šachtu a konstrukčně zajistit zavěšení závěsného WC na stěnu instalační šachty.
- Provést nové rozvody vody a kanalizace, včetně vývodu pro myčku (rohový ventil na studené vodě + podomítkový sifon)
- Vyměnit i svislá stoupací potrubí na výšku celého podlaží. Použít potrubí se sníženou hlučností. Stoupací potrubí budou napojena v podlaze a stropní konstrukci tak, aby nebylo nutné při budoucích opravách ostatních bytů zasahovat do těchto opravených bytů.
- Zredukovat přívody vody (osadit redukční ventil pro zajištění konstantního tlaku vody) a zřídit pouze jeden hlavní přívod vody pro 1 byt. Prostor pro vodoměry musí být přístupný i po montáži kuchyňské linky, dostatečně velký, umožňující jejich pohodlnou výměnu.
- V koupelně zřídit vývod pro připojení pračky a v kuchyni vývod pro připojení myčky. Veškeré rozvody budou vedeny ve zdi.
- Stávající rozvod plynu v bytě odstranit. V případě, že bude rušena přípojka, pak řešit zaslepení stávajícího přívodu. Drážky po bourání zednický zapravit
- Pro byt zřídit nový přívod el. energie a 3fázový jistič + HDO. Součástí zakázky jsou i případné úpravy ve stávajícím elektroměrovém rozvaděči a na přívodu do bytu. Případné zásadní změny elektroměrové skříně (jako její výměna nebo úprava pozic vystrojení) budou řešeny ze strany objednatele.

- Veškeré prováděné instalace ať už v bytě nebo ve společných prostorách zasekat do zdi, drážky zednický zapravit a vymalovat.
- Vývody u kuchyňské linky musí být zpřístupněny (nejlépe pod dřezem, popř. za šuplíkem – nesmí být za spotřebiči).
- Před předáním díla provést 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**

- Ve všech místnostech odstranit stávající nášlapnou vrstvu včetně skladby podlahy až na stávající nosnou konstrukci stropu.
- Navrhnout nové skladby podlah v celém bytě a ty srovnat do jedné výškové úrovně.
- 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).
- Novou skladbu podlahy uzpůsobit technickým požadavkům pro uložení finální nášlapné vrstvy v podobě lepených vinylových podlah v předsíni, pokojích a v kuchyni a pro keramickou dlažbu v koupelně a na 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 min. 30cmx30cm a min. tl. 8 mm – stanovit min. standard pomocí parametrů – 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).
- Přečходы mezi různými materiály budou opatřeny přechodovou lištou. V celém bytě design přechodových lišt sjednotit.
- Osadit zářky dveří nebo nárazníky na kliky. U keramické dlažby a vinylové podlahy z dílců navrhnout náhradní dílce v případě budoucích oprav.

### **Stropy**

- V celém bytě na stávající strop instalovat SDK podhled, a to tak aby výška místností byla jednotná.
- V koupelně použít impregnovaný sádkarton.
- Podhledy v místě styku se stěnou zapravit tak, aby nedocházelo k vypraskání spoje.

### **Stěny**

#### *omítky a malby*

- Staré a nové omítky budou napojeny tak, aby nedocházelo k vypraskání spoje. Povrch všech stěn pak sjednotit 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.
- Výmalbu provést dříve než se provede osazení radiátorů.
- Výmalba 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 vždy, 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 zapesováno štukovou omítkou, styk mezi omítkou a okny, parapety, zárubní atd. opatřit 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 vstupní dveře budou demontovány a nahrazeny novými.
- U nových dveří řešit - tepelnou odolnost, zvukovou neprůzvučnost (min. 32 dB), PBŘ – dle požárně-bezpečnostní zprávy, bezpečnostní kování s překrytím vložky třída 4, kukátko, štítek na jméno.
- Dveře budou v kovové zárubni s těsněním v drážce a masivním prahem. Dveřní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotřísku, povrchová úprava CPL – lamino.
- Dveřní panty – nastavitelné.

#### *Interiérové dveře*

- Stávající interiérové dveře demontovat a nahradit novými dveřmi s obložkovou zárubní
- U nových dveří – budou dodány dle typu místností (obytné místnosti – částečně prosklené ze 2/3 z mléčného skla; koupelna/WC – plné). Dveřní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotřísku, povrchová úprava CPL – lamino. Design dveří sladit s vinylovou podlahou.
- Min. šířka dveří 800 mm, na WC a do koupelny min. šířka 700 mm.
- Zárubně obložkové dle tloušťky příslušné stěny. Obložky při styku se stěnou zapravit 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 do světlíku v koupelně a na WC vybourat a otvory po nich zazdít.
- Stávající exteriérová plastová okna jsou v dobrém stavu. U oken opravit a seřídít kování, vyměnit těsnění a vyčistit.

### **Koupelna a WC**

- Zařizovací předměty v koupelně - zděný sprchový kout velikosti min 800x800 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 zřídít větrání s časovým doběhem.
- V koupelně i na WC zazdít okno do světlíku a nahradit nuceným větráním s časovým doběhem.
- Zařizovací předměty na WC – Osadit nové závěsné WC (např. Geberit)

- Nad umyvadlo nalepit 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**

- Pro byt zřídit nový přívod el. energie a 3-fázový jistič + HDO.
- Silnoproudé rozvody, zásuvkové i světelné obvody budou nové. Součástí dodávky budou i LED svítidla zapuštěná do podhledů. Požadované parametry:
 

Příkon	≥ 18 W	
Barevná teplota	.....	3000 K
Světelný tok	.....	≥ 700 lm
Vyzařovací úhel	.....	≥ 100°
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 dvojitě vypínače umožňující rozsvícení každého svítidla zvlášť. Rozmístění vypínačů bude provedeno podle běžných zvyklostí u dveří do místností. Rozmístění zásuvek bude navrženo takto:
  - Kuchyňský kout ..... 10 kusů celkem
    - pod linkou ..... 4x jednozásuvka
    - nad linkou ..... 3x dvojjzásuvka
  - Obývací pokoj ..... 4 kusů celkem
  - Pokoj ..... 4 kusů celkem
  - Chodba pod 20 m<sup>2</sup> ..... 1x jednozásuvka
  - Koupelna – ... 1x dvojjzásuvka, 1x dvojjzásuvka pro pračku a sušičku, 1x dvojjvypínač pro světlo a ventilátor
  - WC ..... 1x dvojjvypínač pro světlo a ventilátor
- Vypínače a zásuvky u elektroinstalace a světla budou v barvě bílé.
- V kuchyňském koutu bude proveden rozvod umožňující i montáž elektrického sporáku se sklokeramickou nebo indukční varnou deskou jako alternativy ke sporáku kombinovanému, zapojení myčky, digestoře, 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. 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**

- Dům je připojen na veřejný plynovod. Byt je vytápěn pomocí plynového kotle se samostatným okruhem s otopnými tělesy pro distribuci tepla. Tento kotel spolu s rozvody bude demontován.
- Vytápění a ohřev TUV v bytě bude zajišťovat nový elektrický kotel se zásobníkem umístěný v komoře. Budou provedeny nové rozvody vytápění.
- Otopná tělesa a budou ponechány původní, budou ale očištěna, odmaštěna a opatřena bílým nátěrem. Rozvody topení budou udělány nové, zasekané ve zdi a drážka po nich zednický zapravena.
- V koupelně vyměnit stávající otopné těleso za koupelňový žebřík s topnou patronou.
- U původních radiátorů, kontrolovat spád z důvodu možnosti odvodušnění radiátorů. Vypuštění a napuštění systému vytápění z důvodu jeho úpravy si organizačně zajistí zhotovitel. Vyspravení omítky za nimi bude provedeno dle možností.

### **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 (1.PP) 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 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 zaokrouhluje se na jedno desetinné místo tak, že pět setin m<sup>2</sup> a více se zaokrouhluje 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\_technicka\_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

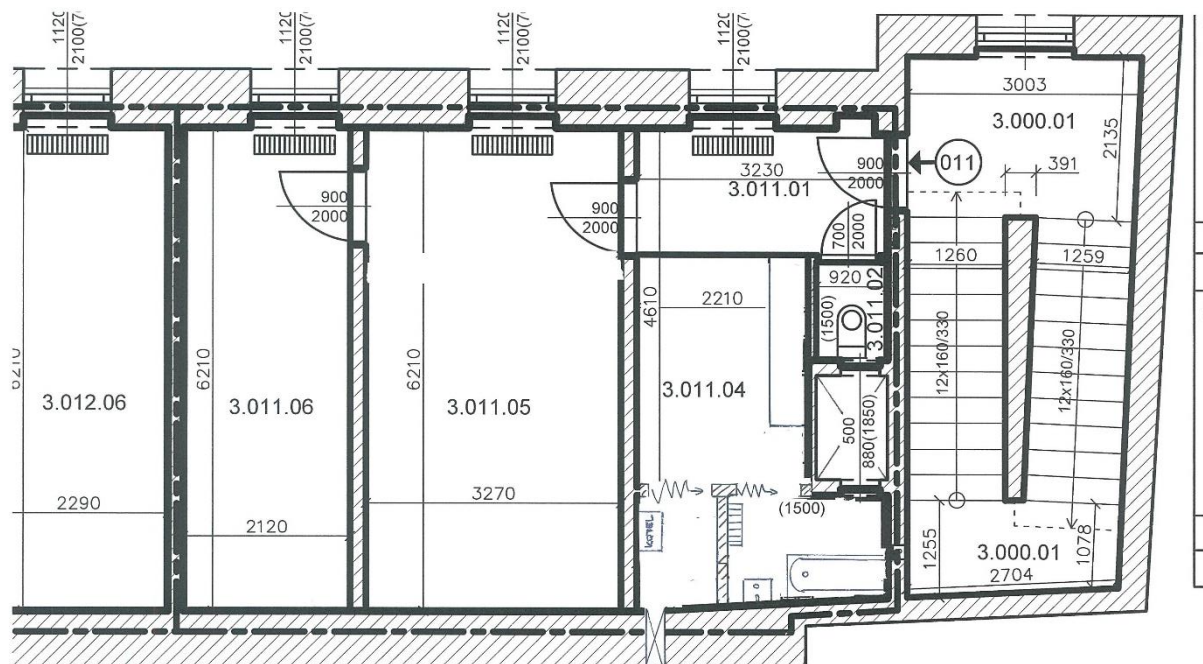
**Fotodokumentace:**







### Schéma stávajícího stavu:



Vypracoval 3.8.2023 O. Pinkas