

Podklad pro výzvu Design & Build

Název akce: Křenová 70 – oprava bytu č. 4

Adresa, parcela, k.ú.: Křenová 394/70, Brno, parc. č. 1664/1, k.ú. Trnitá

Památková ochrana: Ne

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

Zdroj financování (oprava, investice): oprava

Dispozice a výměra bytu: 2.NP; 149,3 m²; dispozice 3+1

Popis stávajícího stavu:

Bytový dům Křenová 70, Brno má 1 podzemní a 4 nadzemních podlaží. Předmětem opravy je byt č. 4 situován ve 2.NP tohoto bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na zádveří, 3 pokoje, kuchyň, komoru, chodbu, koupelnu a WC. Vstupní bytové dveře jsou osazeny v dřevěné zárubni. Kuchyně je napojena na původní, nerekonstruovaná, stoupací potrubí. Do kuchyně vede od místa pro plynoměr bytový rozvod plynu pro připojení kombinovaného sporáku. Byt má původní přívody elektrické energie a původní bytový rozvaděč. V bytě je původní koupelna se starými rozvody ZTI a nevyhovujícími zařizovacími předměty. V zádveří, komoře, kuchyni, koupelně a na WC je podlahová krytina keramická dlažba, v pokojích dřevěné vlasy.

Požadavky na zhotovitele:

- Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky č. 4.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- V koupelně, kuchyni, zádveří a na WC demontovat kastlové podhledy.
- V kuchyni demontovat kuchyňskou linku spolu s keramickým obkladem na stěnách.
- V koupelně a na WC demontovat stávající zařizovací předměty (umyvadlo, vanu, záchodovou mísu) a veškeré keramické obklady a dlažbu.
- Okno z luxfer mezi koupelnou a kuchyní vybourat, vzniklý otvor zazdít a zednický zapravit.
- V komoře demontovat policový regál.
- Vyzdívky budou zděné z pórobetonových tvárnic. 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 napojit v podlaze a stropní konstrukci tak, aby nebylo nutné při budoucích opravách ostatních bytů zasahovat do těchto opravených bytů.
- V koupelně zřídit vývod pro připojení pračky a v kuchyni vývod pro připojení myčky. Veškeré rozvody vést ve zdi.
- Prostor pro vodoměry musí být přístupný i po montáži kuchyňské linky, dostatečně velký, umožňující jejich pohodlnou výměnu. Zhotovitel zaznamená čísla vodoměrů, počáteční stavy, a identifikátory, potřebné k načtení do sítě Českých radiokomunikací.
- 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 3-fázový jistič + HDO. Součástí zakázky jsou i případné úpravy ve stávajícím elektroměrovém rozvaděči a na přívodu do bytu. Případné zásadní změny

elektroměřové skříně (jako její výměna nebo úprava pozic vystrojení) budou řešeny ze strany objednatele.

- Veškeré prováděné instalace v bytě či 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 ± 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).
- Přechody mezi různými materiály opatřit 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 koupelně, kuchyni, zádveří a na WC demontovat kastlové podhledy.
- V koupelně a na WC instalovat nový podhled z impregnovaných sádrokartonových desek.
- Ve všech obytných místnostech instalován SDK podhled a to tak, aby světlá výška místností bude jednotná.
- 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, použít systémový podkladní nátěr, který tomu zabrání.

keramické obklady

- Veškeré keramické obklady v bytě 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 zasílikonovány, 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 vstupní dvojité dvoukřídle dveře budou repasovány. Všechna křídla budou přebroušena, očištěna, přetmelena a opatřena alespoň dvěma nátěry bílé barvy.

Interiérové dveře

- Všechny stávající interiérové dveře budou repasovány.
 - Křídla odvézt na dílnu, odstranit nátěry, truhlářsky vyspravit (doplnit nebo vyměnit poškozené ozdobné lišty, kazety apod.). Vytmelit, natřít.
 - Opravu zárubně provést stejným způsobem na místě. Před prováděním povrchových úprav budou dokončeny všechny prašné práce, a odstraněn prach.
 - Všechny skleněné výplně vyměnit. Typy skel zvolit dle původních – odsouhlasí TDI.
 - Všechny kovové doplňky (kliky, štítky, obrtlíky, protikusy zástrčí apod.) budou demontovány, odborně očištěny a vyleštěny. Chybějící budou nahrazeny replikou.
 - Všechny pohyblivé mechanismy (zámký, závěsy, zástrče apod.) budou vyčištěny, opraveny a promazány. Chybějící nebo neopravitelné vyměněny za nové. Ke všem zámkům budou doplněny klíče.
 - Všechny dveřní prahy budou vyměněny.

Okna

- Stávající zánovní dřevěná okna do ulice jsou v dobrém stavu, stejně jako plastové okna do dvora.
- 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 zřídit větrání s časovým doběhem.

- Zařizovací předměty na WC – osadit nové závěsné WC (např. Geberit) a zřídit nucené větrání s časovým doběhem.
- 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

- 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 $\geq 100^\circ$
 - Počet svítidel (pokoj, kuchyň) 2 kus
 - Počet svítidel (chodba nad 20 m²) 3 kus
 - Počet svítidel (chodba pod 20 m²) 1 kus
- V místnostech se dvěma svítidly (obývací pokoj s kuchyňským koutem) budou osazeny dvojitě vypínače umožňující rozsvícení každého svítidla zvlášť. Rozmístění vypínačů provést podle běžných zvyklostí u dveří do místností. Rozmístění zásuvek navrhnout takto:
 - Kuchyňský kout 9 kusů celkem
 - pod linkou 4x jednozásuvka
 - nad linkou 3x dvojjzásuvka
 - Obývací pokoj 4 kusů celkem
 - Pokoj 4 kusů celkem
 - Chodba pod 20 m² 1x jednozásuvka
 - Koupelna – ... 1x dvojjzásuvka, 1x dvojjzásuvka pro pračku a sušičku, 1x dvojjvypínač pro světlo a ventilátor
- Vypínače a zásuvky u elektroinstalace a světla budou v barvě bílé.
- V kuchyňském koutu provést 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 doplnit 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 zprávu vystavit 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 na stropě umístit 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 provést 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 dodat nový, osadit a provoznit

TUV

- Teplá voda není napojena z centrálního zdroje. Ohřev vody aktuálně zajišťuje plynový kotel.
- Nově bude v bytě zajišťovat ohřev vody nový elektrický kotel se zásobníkem, umístěný v kuchyni na pozici stávajícího kotle. (viz. vytápění)

Vytápění

- Stávající plynový kotel osazený v kuchyni demontovat včetně rozvodů vytápění v bytě.
- Osadit nový elektrický kotel se zásobníkem a z něj zřídit nový rozvod topné soustavy pro celý byt vedený ve zdi. Kotel zakrýt otevíratelným, lakovaným krytem, který esteticky zakryje nevzhledné napojení na rozvody. Tento kryt musí být navržen tak, aby jej bylo možno, v případě revize technikem, jednoduše demontovat a poté vrátit zpět.
- V koupelně vyměnit stávající otopné těleso za koupelnový žebřík s topnou patronou.
- Na každém radiátoru je osazen měřič spotřeby tepla, který je nutno demontovat, a uložit tak aby mohl být vrácen na stejný radiátor.

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.
- 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 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 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:

01_editovatelné	D.1.4.3_ELI_SLP
A_Pruvodni_zprava	D.1.4.4_PLYN
B_Souhrnna_technicka_zprava	02_pdf
C_Situace	A_Pruvodni_zprava
D.1.1_ASR	B_Souhrnna_technicka_zprava
D.1.4.1_ZTI	C_Situace
D.1.4.2_UV	D.1.1_ASR

D.1.4.1_ZTI
D.1.4.2_UV

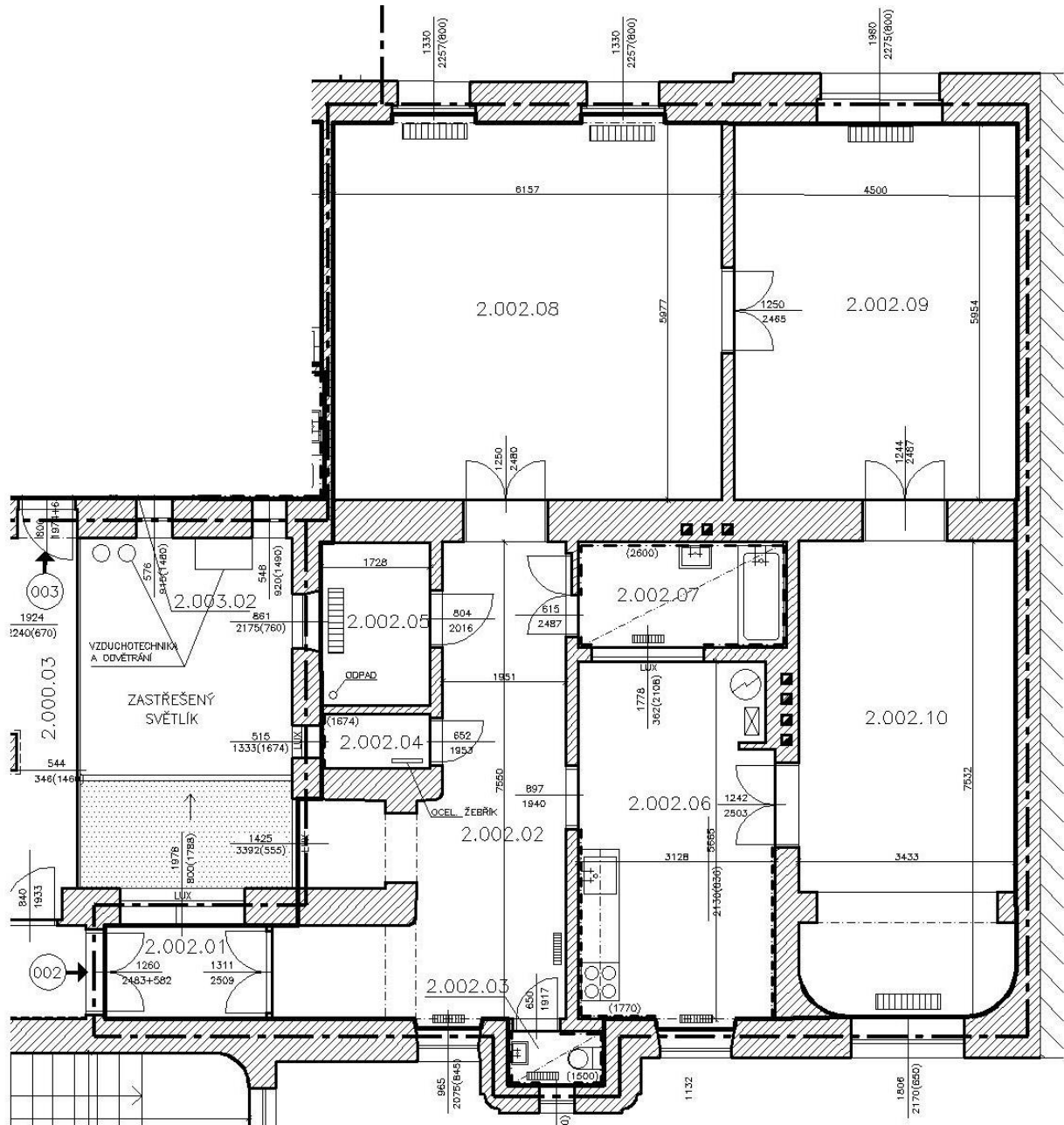
D.1.4.3_ELI_SLP
D.1.4.4_PLYN

Fotodokumentace:





Schéma stávajícího stavu:



002	2.002.01	CHODBA	3,9	KOBEREC		
	2.002.02	CHODBA	24,0	KOBEREC	ETÁŽ. OTOPNÉ TĚLESO	
	2.002.03	WC	1,3	DLAŽBA	ETÁŽ. OTOPNÉ TĚLESO	
	2.002.04	KOMORA	1,5	DLAŽBA		
	2.002.05	SKLAD	4,5	KOBEREC	ETÁŽ. OTOPNÉ TĚLESO	
	2.002.06	KUCHYNĚ	17,7	DLAŽBA	ETÁŽ. OTOPNÉ TĚLESO	KOTEL+BOJLER
	2.002.07	KOUPELNA	5,5	DLAŽBA	ETÁŽ. OTOPNÉ TĚLESO	
	2.002.08	POKOJ	37,4	KOBEREC	ETÁŽ. OTOPNÉ TĚLESO	
	2.002.09	POKOJ	26,8	KOBEREC	ETÁŽ. OTOPNÉ TĚLESO	
	2.002.10	POKOJ	26,7	KOBEREC	ETÁŽ. OTOPNÉ TĚLESO	
CELKOVÁ VÝMĚRA			149,3			
CELKOVÁ VÝMĚRA DLE VÝHLÁŠKY			163,0			

Vypracovala 7.6.2023 O. Pinkas