

# Podklad pro výzvu Design & Build

**Název akce:** Veveří 73 – oprava bytu č. 4

**Adresa, parcela, k.ú.:** Veveří 953/73, Brno, parc. č. 844/1, k.ú. Veveří

**Památková ochrana:** Ano

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

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

**Dispozice a výměra bytu:** 4.NP; 107,8 m<sup>2</sup>; dispozice 3+1

## Popis stávajícího stavu:

Bytový dům Veveří 73, Brno má 1 podzemní a 6 nadzemních podlaží. Předmětem opravy je byt č. 4 situován v 4.NP tohoto bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na 3 pokoje, z toho jeden je s kuchyňským koutem, dvě komory, předsíň, koupelnu a WC. Vstupní dvoukřídle, dvojitě bytové dveře jsou osazeny v původní dřevěné zárubni. Byt je napojen na původní, nerekonstruovaná, stoupací potrubí. Do kuchyně vede od místa pro plynoměr bytový rozvod plynu pro připojení kombinovaného sporáku a do komory pro připojení plynového kotle. Byt má rekonstruovaný přívod elektrické energie a nový bytový rozvaděč. V bytě je rekonstruovaná koupelna a také WC. V celém bytě mimo koupelny, WC a komory jsou dřevěné parketové vlysy, kdy v předsíních a pokoji s kuchyňským koutem je na těchto vlysech položena dřevěná plovoucí podlaha. V koupelně a na WC je položena nová keramická dlažba. Vytápění bytu a ohřev TUV zajišťuje plynový kotel umístěný v komoře 4.004.10.

## Požadavky na zhotovitele:

- Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky č. 4.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- V kuchyni demontovat kuchyňskou linku spolu s keramickým obkladem na stěnách.
- V komoře demontovat policový regál.
- Nové rozvody vody a kanalizace včetně vývodu pro myčku budou provedeny tak, že budou napojeny na stávající rekonstruované rozvody v koupelně a na WC.
- 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.
- Vývody u kuchyňské linky musí být zpřístupněny (nejlépe pod dřezem, popř. za šuplíkem – nesmí být za spotřebiči).
- Stávající rozvod plynu v bytě odstranit. V případě, že bude zrušena přípojka, pak řešit zaslepení stávajícího přívodu. Drážky po bourání zednický zapravit
- Pro byt zřídit nový přívod el. energie a 3-fázový jistič + HDO. Veškeré nové rozvody napojit na stávající el. obvod v koupelně a na WC tak, aby do těchto místností nebylo zasahováno. 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 vstrojení) budou řešeny ze strany objednatele.
- Veškeré prováděné instalace v bytě či ve společných prostorách zasekat do zdi, drážky zednický zapravit a vymalovat.
- 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 pokojích jsou jako podlahová krytina dřevěné parketové vlysy. V místnostech 4.004.01, 4.004.02, 4.004.03 je na těchto vlysech položena dřevěná plovoucí podlaha.
- 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 s HDF jádrem a s gumovým potahem bez použití komponentů.
- 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 sjednotit design přechodových lišt.
- Osadit zarážky dveří nebo nárazníky na kliky. U keramické dlažby a vinylové podlahy z dílců navrhnout náhradní dílce v případě budoucích oprav.

## **Stropy**

- Na stávající rákosový strop instalovat SDK podhledy, tak aby světlé výšky místností byly jednotné. (mimo koupelnu a WC)
- 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*

- v bytě není uvažováno o novém keramickém obkladu.

## **Dveře**

### *vstupní dveře a zárubně*

- Stávající vstupní dvojité dvoukřídlé dveře budou repasovány. Všechna křídla budou přebroušena, očištěna, přetmelena a opatřena alespoň dvěma nátěry. Z interiérové strany bílá a z exteriérové hnědá.
- Původní vstupní dveře v čele schodišťové podesty budou vybourány včetně zárubní a otvor po nich zednický zapraven.
- Zámky a všechny bezpečnostní prvky budou rovněž repasovány a uvedeny do provozu.

### *Interiérové dveře*

- Stávající interiérové dveře do koupelny a na WC budou demontovány a nahrazeny novými dveřmi s obložkovou zárubní, min. šířka 700 mm, dveře budou plné. Dveřní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotřísku, povrchová úprava CPL – lamino. Design dveří sladit se stávajícími posuvnými dveřmi.
- Zárubně obložkové dle tloušťky příslušné stěny. Obložky budou při styku se stěnou zapravené akrylátem.
- Stávající zánovní posuvné dveře do místností 4.004.04, 4.004.05 a 4.004.10 budou zachovány a repasovány tak, aby byl zajištěn plynulý chod těchto dveří (seřízení a promazání kolejnice).
- Původní dvoukřídlé dveře do místností 4.004.02 a 4.004.03 budou rovněž repasovány a to tak, že bude odstraněn nátěr, dveře budou přetmeleny a alespoň dvakrát natřeny bílým nátěrem.
- Zárubně těchto dveří budou repasovány stejným způsobem.
- Otvor s dřevěnou zárubní do místnosti 4.004.09 - demontovat dřevěnou zárubeň a otvor zednický zapravit za použití stavebních rožků pro čistý vzhled hrany.
- Kování v celém bytě sjednotit. Povrchová úprava – nerez matná. Vyhýbat se hliníkovému a plastovému kování. Do koupelny a na WC – sada WC.

### *Balkónové dveře*

- Balkónové dveře repasovat stejným způsobem jako okna a to tak, že budou přebroušeny, přetmeleny a opatřeny novým bílým nátěrem.
- Kování budou strojově vyleštěna a seřizena.

## **Okna**

- Stávající původní dřevěná okna repasovat. Okna přebrousit, přetmelit a opatřit novým bílým nátěrem.
- Kování budou strojově vyleštěna a seřizena.

## **Koupelna a WC**

- Stávající koupelna a WC prošly v minulosti rekonstrukcí a nebude do nich zasahováno. Všechny nové rozvody budou napojeny na trase tak, aby se předešlo zásahům do těchto místností.

## **Elektroinstalace**

- Silnoproudé rozvody, zásuvkové i světelné obvody budou nové.
- Součástí dodávky budou i LED svítidla zapuštěná do podhledů. Požadované parametry:
  - Příkon  $\geq 18$  W
  - Barevná teplota ..... 3000 K
  - Světelný tok .....  $\geq 700$  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 svítilny budou osazeny dvojité vypínače umožňující rozsvícení každého svítilny zvlášť. Rozmístění vypínačů bude provedeno podle běžných zvyklostí u dveří do místností. Rozmístění zásuvek bude navrženo 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 m<sup>2</sup> ..... 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 koutě 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 kuchyňském koutu je uvažována linka 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 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

#### **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 komoře, zakrytý otevíratelným lakovaným dřevěným 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 vrátit zpět.

#### **Vytápění**

- Vytápění v bytě zajišťuje plynový kotel v komoře, celá otopná soustava (mimo koupelnu a WC) bude demontována a nahrazena novými rozvody včetně nových otopných těles.
- Stávající plynový kotel osazený v komoře bude demontován včetně rozvodů po bytě. Bude nahrazen novým elektrickým kotlem se zásobníkem TUV a z něj zřízen nový rozvod topné soustavy pro celý byt vedený ve zdi.
- Vzhledem k rekonstruovaným rozvodům v koupelně a WC budou nové rozvody vytápění napojeny na tyto rekonstruované rozvody tak, aby do těchto místností již nebylo zasahováno.
- 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.
- 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 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\_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

**Fotodokumentace:**







