

## TECHNICKÝ POPIS K VEŘEJNÉ ZAKÁZCE

**Název akce: „Opletalova 4 – zpracování projektové dokumentace pro provedení stavby na opravu dvorní fasády, na opravu dvoru, na opravu oken v uliční fasádě, na opravu bytu č. 2 v 1.NP a na přestavbu dvorního domu ve dveře“**

**Adresa:** Opletalova 592/4, 602 00 Brno

**Parcela, k.ú.:** 582, Město Brno

**Památková ochrana:** Bytový dům Opletalova 4 není nemovitou kulturní památkou, ale nachází se na území městské památkové rezervace Brno

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

### **POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU:**

Bytový dům Opletalova 592/4 v Brně se nachází na parcele č. 582, kat. úz. Město Brno, v souvislé uliční zástavbě. Navrhovanými úpravami nedojde ke změně dosavadního využití území.

Dům je podsklepený a má 5 nadzemních podlaží. V bývalém prostoru půdy v 5. NP se nachází půdní vestavba dvou bytů s balkóny. Objekt je zastřešen sedlovou střechou.

Okenní výplně směrem do ulice jsou v některých bytech vyměněny nebo repasovány. V ostatních bytech jsou okna původní ve velmi špatném stavu.

Okna do dvora jsou rovněž v některých bytech vyměněny, nicméně se zde nachází okna ve velmi špatném stavu.

Hlavní vstupní dveře do objektu z ulice i vstupní dveře ze dvora jsou ocelové se skleněnými výplněmi, stáří cca třicet let. Dveře nejsou nijak izolovány a spárami mezi rámy a křídly dochází k prostupu tepla.

Rozdílné výšky přístupů jsou vyrovnány schodišti ve vstupních chodbách objektu.

Výtah se v domě nenachází.

Dům není zateplený. Vnější původní omítka dvorní fasády opadáva, lokálně je opadaná až na cihelné zdivo. Ve stejném stavu je i štítová stěna, která sousedí s pozemkem par. č. 583.

Na dvorní fasádě se nachází 2 balkóny přístupné z bytů ve 4.NP. Balkóny jsou opatřeny betonovou mazaninou a kovovým zábradlím. Vzhledem k havarijnímu stavu byly tyto balkony v roce 2011 opraveny. Ve 4. NP je vedle balkónu otvor se skleněnými luxfery.

Obvodové zdivo objektu je v 1.NP vlhké.

V 1.NP je volný byt č.2 ve špatném stavu. Půdorysná plocha bytu činí 40,6 m<sup>2</sup>. V bytě je patrná vlhkost ve zdivu, ve špatném stavu jsou i podlahy. Co se týče výplní otvorů – okno do ulice je potřeba repasovat, okna do dvora budou vyměněna v rámci opravy fasády. Ve špatném stavu jsou vstupní i interiérové dveře bytu. Způsob ohřevu TUV a vytápění je lokální. Aktuálně v bytě nejsou žádná otopná tělesa.

Dvůr je tvořen částečně ze zahrádky, povrch je tvořen z betonových dlaždic a popraskaného betonu. Uprostřed dvora je stávající odvodnění dešťových vod.

V zadní části dvora se nachází přízemní, částečně podsklepená budova nepravidelného půdorysného tvaru o celkové výměře 93 m<sup>2</sup>. Z jedné strany je přilehlá k sousední budově, z ostatních stran k budově další domy nepřiléhají, ale sousedí s jinými parcelami. Původně byla tato budova dvoupatrová se sklepem. Poté došlo ke stavebnímu zásahu do konstrukce ze strany nájemníka bez vědomí pronajímatele, zejména odstranění částí konstrukcí včetně střechy, 2.

patra a vybavení nemovitosti. Po tomto zásahu byla zděná budova opatřena provizorní pultovou střechou z dřevěných vazníků, laťování a plechové střešní krytiny. Dům technické požadavky na stavbu nesplňuje. V čelní straně budovy ze strany dvora jsou umístěny dva vstupy do budovy se schodišti se 4 stupni, prosklená výkladní skříň a otvor vyplněný skleněnými otvory. Budova je napojená na kanalizaci. V současné době je domek neobýván, není vytápěn.

## **POŽADAVKY NA PROJEKT:**

Jedná se o zhotovení jednostupňové projektové dokumentace na opravu dvorní fasády objektu Opletalova 592/4 - Brno, v rozsahu dokumentace pro provádění stavby dle vyhlášky č. 499/2006 Sb. a vyhlášky č. 169/2016 Sb., v pozdějších zněních. Součástí zakázky je i zajištění stavebního povolení/ohlášení stavby a výkon autorského dozoru při následné realizaci stavby. Tato dokumentace bude dále sloužit pro výběr zhotovitele k realizaci stavby „Opletalova 4 – oprava dvorní fasády, oprava oken v uliční fasádě, na opravu dvora, na opravu bytu č. 2 a na přestavbu domu ve dvoře“.

Projekt bude tvořit 5 stavebních objektů:

SO01 Dvorní fasáda

SO02 Oprava oken v uliční fasádě

SO03 Oprava dvora

SO04 Oprava bytu č. 2

SO05 Přestavba dvorního domu

Projekt bude zahrnovat:

- Kompletní zaměření skutečného stavu dotčené části objektu, stavebně technický průzkum zasažených konstrukcí a vlhkostní průzkum celého domu.
- Zhotovitel na vlastní náklady zajistí veškeré potřebné průzkumy a sondy, které jsou nezbytné pro dokončení zakázky.
- Statický posudek stávajících konstrukcí a návrh oprav, zejména dvorního domku
- Návrh odstranění vlhkosti ve zdivu
- Výkon autorského dozoru po dobu trvání stavby
- Plán organizace výstavby (POV), s důrazem na zajištění bezpečnosti zejména během zásahů do nosných konstrukcí. Bytový dům je obydlen, a neplánuje se jeho vyklizení.
- Zajištění veškerých potřebných stanovisek a vyjádření DOSS, a zajištění stavebního povolení. Zadavatel poskytne potřebná zplnomocnění

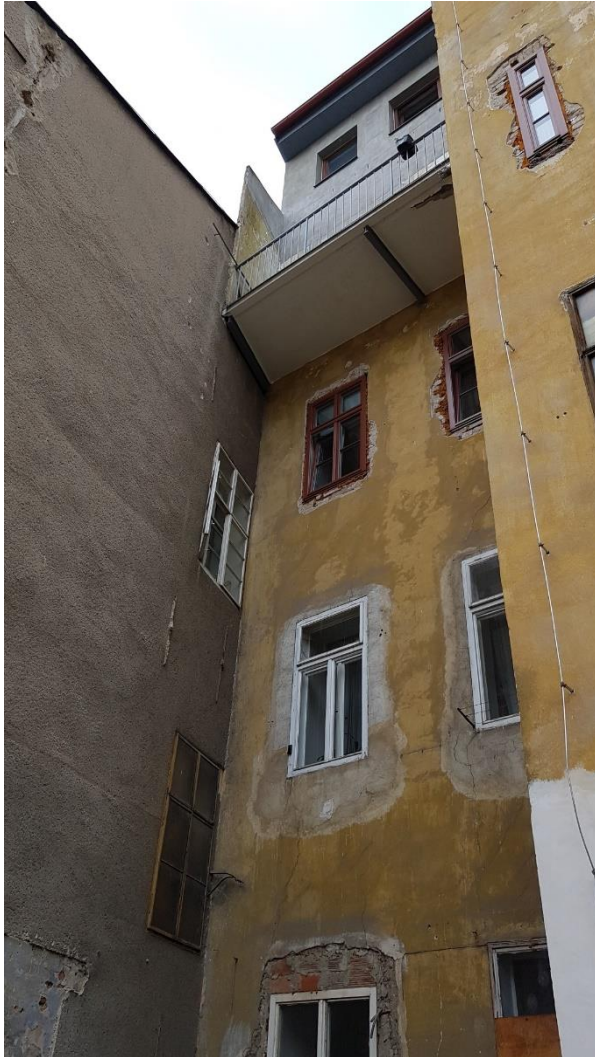
### SO01 Dvorní fasáda

Projekt dvorní fasády bude mimo jiné obsahovat:

- Komplexní opravu dvorní fasády bytového domu - zateplení dvorní fasády – pouze za kladného stanoviska dotčených orgánů. Na zateplení bude použit certifikovaný zateplovací systém.
- Oprava omítek, včetně případné opravy nebo výměny drobných prvků.
- Oprava a zateplení štítové stěny – na hranici s pozemkem par. č. 583
- Výměna stávajících oken tak, aby měly jednotný vzhled a nenarušovaly celkový vzhled fasády. Typ oken konzultovat s NPU.
- Opravu hromosvodné soustavy a klempířských prvků včetně svodného dešťového potrubí

- Vlhkostní průzkum suterénu domu a návrh řešení odstranění vlhkosti.
- Výměnu vstupních dveří z ulice i ze dvora. Vzhled dveří navrhnout tak, aby zapadl do historické fasády. Nad oba vstupy navrhnout osvětlení na pohybové čidlo.

SO02 Oprava oken v uliční fasádě  
Projekt na opravu oken v uliční fasádě bude



mimo jiné obsahovat:

- Zhodnocení stávajícího stavu oken a vytipování oken na výměnu.
- Výměnu řešit s NPU

SO03 Oprava dvoru

Projekt na opravu dvoru bude mimo jiné obsahovat:

- Oprava části povrchu dvoru (část dvoru je v současné době využívána jako zahrádka, která bude zachována). Jako finální vrstva bude použita betonová dlažba.
- Oprava oplocení
- Kontrola funkčnosti odvodnění dvoru, případně navrhnout odvodnění nově.





#### SO04 Oprava bytu č. 2

Projekt na opravu bytu bude mimo jiné obsahovat:

- o Architektonicko stavební řešení
- a) Dispoziční řešení - zvážit dispoziční úpravy bytu. Demontovat vestavné nábytkové sestavy, vyklidit byt a odstranit původní zařizovací předměty a spotřebiče. Navrhnout nově dispoziční řešení koupelny, WC a kuchyňskou linku řešit projekčně (nebude součástí stavby).
- b) Vnitřní povrchové úpravy:
  - Stěny  
*omítky a malby* – malby popraskané. Malby oškrábat, opravit omítky po instalacích a bouracích pracích.  
*keramické obklady* – stávající keramické obklady v kuchyni a v koupelně odstranit.
  - Podlahy – nutno posoudit stávající stav – zvážit novou skladbu podlahy včetně tepelné izolace  
*Stávající keramickou dlažbu* v koupelně a na WC odstranit - navrhnout novou keramickou dlažbu
  - Stropy – nutno posoudit stávající stav, zvážit nutnost oprav, příp. navrhnout SDK podhled
- c) Výplně otvorů:
  - Dveře
    - Stávající vstupní dveře a zárubně do bytu – navrhnout nově – řešit současně tepelně-technické požadavky, hluk, PBR, bezpečnostní kování, kukátko, štítek na jméno

- Interiérové dveře – stávající dveře odstranit a navrhnout nové prosklené dveře (prosklení ze 2/3). Dveře na WC a do koupelny navrhnout jednokřídlové plné.
- Interiérové zárubně – navrhnout v souvislosti s dveřmi. Zárubně obložkové dle tloušťky příslušné stěny.
- Kování v celém bytě sjednotit.

#### Okna

- stávající okno do ulice je dřevěné kastlové ve špatném stavu – nutná repase – řešit s NPU. Stávající okna do dvora jsou dřevěná kastlová ve velmi špatném stavu – budou se řešit v rámci celkové opravy dvorní fasády. Okna řešit včetně vnějších i vnitřních parapetů.
- o Stavebně konstrukční řešení – prověřit, zda při změně dispozice nedošlo k zásahu do nosného systému stavby – nutno doložit vyjádření statika ke změně. Požadujeme doložení vyjádření statika i k ostatním zásahům i do nenosného zdiva – např. průběžné příčky.
  - o Požárně bezpečnostní řešení
    - a. Vstupní dveře – viz výplně otvorů
    - b. Autonomní požární hlásič – umístit v chodbě (viz EL.)
  - o Technika prostředí staveb
    - a. ZTI – prověřit možnost ponechání ZTI rozvodů (voda, kanalizace) a upravit jen v dotčených částech bytu, v případě nutnosti vybourání a zrušení stávajících rozvodů instalací ZTI. Stávající zařizovací předměty vybourat. Ohřev TUV řešit v součinnosti s vytápěním.
    - b. Plyn – do bytu je přivedena plynová přípojka - zrušit
    - c. VZT – nově navrhnout - odvětrání kuchyně. Nucené větrání koupelny a WC – tiché, časový doběh + hydrostat.
    - d. Vytápění – původně byl byt vytápěn lokálně plynovými topidly, které v bytě již nejsou. Navrhnout nový systém vytápění – elektrokotel včetně ohřevu TUV. V koupelně doplnit žebříkový radiátor. Provéřit kapacitu elektroměrového rozvaděče v domě a navrhnout jeho případné úpravy v případě, že bude zvolen elektrokotel.
    - e. Silnoproud – zajistit odpovídající připojení bytu na elektřinu z domovního rozvaděče, navrhnout kompletní rekonstrukci elektroinstalací a slaboproudu.
    - f. Slaboproud – stávající domovní telefon – u vstupních dveří do bytu – prověřit funkčnost, případně dodat nový. Připojit byt na STA.



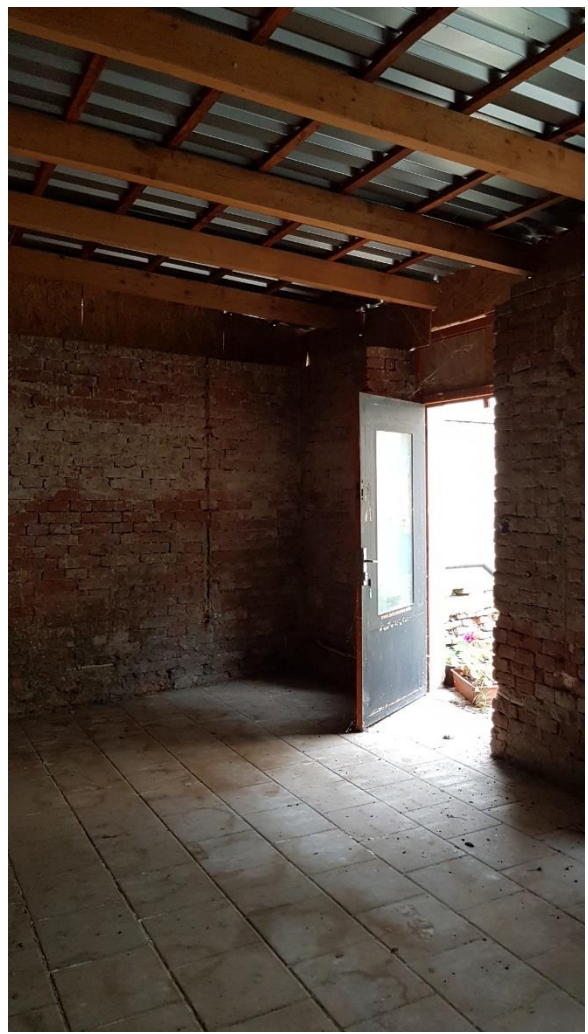
## SO05 Přestavba dvorního domu

Po opravě budou ve dvorním domku 1-2 nebytové prostory dle dispozičních možností, např. kanceláře. Dům bude mít 2 nadzemní podlaží a zůstane částečně podsklepený. Střecha bude plochá nebo pultová.

Projekt na opravu dvorního domu bude mimo jiné obsahovat:

- Statický posudek stávajících konstrukcí a návrh řešení nástavby
- Oprava domu bude zahrnovat architektonicko-stavební řešení včetně příslušných profesí: ZTI, VZT, vytápění, silno a slaboproudu.
- V architektonicko-stavebním řešení navrhnout dispozici jednotlivých podlaží.
  - Zachovat půdorysný tvar domu
  - V každém podlaží sociální zázemí včetně malé kuchyňky
  - Okna a vstupní dveře do domu situovat do dvora
  - Dům zateplit – konzultace se sousedy
  - Vnitřní povrchové úpravy stěn, stropů a podlah – štukové omítky, keramický obklad, keramická dlažba
  - Výplně otvorů – okna stejný typ jako u dvorní fasády bytového domu
- ZTI – původní domek byl napojen na kanalizaci i na vodu. Rozvody ZTI – navrhnout nově
- VZT – navrhnout nově – nucené větrání na WC (tiché, časový doběh + hydrostat) a případně od kuchyňky
- Vytápění – vyhodnotit ekonomičtější variantu z pohledu pořizovacích nákladů. Nabízí se elektrokotel - prověřit kapacitu elektroměrového rozvaděče v domě a napojení HDO
- Silnoproud – zajistit odpovídající připojení domu na elektřinu. Navrhnout osvětlení nad vstupem do domu na pohybové čidlo
- Slaboproud – do projektu zahrnout
  - Elektronický vrátný – propojení s bytovým domem, přes který bude jediný přístup k dvornímu domu
  - Datové rozvody s přípravou nad vstupními dveřmi







## TERMÍNY DOKONČENÍ DÍLA:

### Vyňato z obchodních podmínek čl. 4.2.:

- 4.2. Zhotovitel je povinen předat dílo Objednateli v termínech stanovených dále v této smlouvě:
- 4.2.1. Zhotovitel je povinen zpracovat a odevzdat část Příprava zakázky (PZ) **do 4 týdnů od podpisu smlouvy o dílo.**
  - 4.2.2. Zhotovitel je povinen prokazatelně doložit (razítko podatelny s datem podání) podání žádostí o všechna potřebná vyjádření DOSS nejpozději **do 12 týdnů od podpisu smlouvy o dílo (nedoložení je pod sankcí, řeší čl. 9.1.5. této smlouvy).**
  - 4.2.3. Zhotovitel je povinen odevzdat ke konzultaci na OISBD ÚMČ BS projektovou dokumentaci ve stupni DSP v elektronické podobě nejpozději **do splnění povinnosti dle čl. 4.2.2.**
  - 4.2.4. Zhotovitel je povinen podat žádost o vydání stavebního povolení na příslušný SÚ včetně kompletní projektové dokumentace a souhlasných stanovisek DOSS, a to nejpozději **do 6 týdnů od odevzdání dokumentace DSP ke konzultaci dle čl. 4.2.3.** Tuto skutečnost požadujeme doložit žádostí s razítkem podatelny s datem podání.
  - 4.2.5. Zhotovitel je povinen odevzdat finální podobu DSP vč. stavebního povolení **nejpozději do 1 týdne od nabytí právní moci stavebního povolení/ohlášení stavby.**
  - 4.2.6. Zhotovitel je povinen odevzdat ke konzultaci na OISBD ÚMČ BS projektovou dokumentaci ve stupni DPS včetně kontrolního rozpočtu (SPD) v elektronické podobě nejpozději **do 2 týdnů od vydání stavebního povolení s nabytím právní moci.**
  - 4.2.7. Zhotovitel je povinen odevzdat kompletní DPS včetně SPD, a to jak v tištěné, tak i elektronické verzi objednateli nejpozději **do 3 týdnů od odevzdání dokumentace DPS vč. SPD ke konzultaci dle čl. 4.2.5.**
  - 4.2.8. **Výkon činnosti autorského dozoru** probíhá po celou dobu trvání stavby (předpoklad trvání stavby je 10 měsíců), a to na základě písemné výzvy objednatele. **Aby se v budoucnu předešlo sporům, smluvní strany se výslovně dohodly, že pokud bude realizace stavby probíhat déle, než je předpokládáno v tomto článku, nedojde k navýšení ceny za výkon činnosti AD.**  
**Nejzazší termín pro zahájení výkonu AD za podmínek sjednaných touto smlouvou je stanoven k 01.06.2025.**

## PŘÍLOHY:

Podklady pro projektanta v pdf:

1. Opletalova 4 – Dvorní objekt.pdf
2. Opletalova 4 – Pohled dvorní.pdf
3. Opletalova 4 – Pohled uliční.pdf
4. Opletalova 4 – Půdorys 1.NP.pdf
5. Opletalova 4 – Půdorys 1.PP.pdf
6. Opletalova 4 – Půdorys 2.NP.pdf
7. Opletalova 4 – Půdorys 3.NP.pdf
8. Opletalova 4 – Půdorys 4.NP.pdf
9. Opletalova 4 – Půdorys 5.NP.pdf
10. Opletalova 4 – Řez 1-1.pdf
11. Opletalova 4 – Řez 2-2.pdf