

## Technický popis - Podklad pro výzvu Design & Build

### Název akce:

**Starobrněnská 7 – rekonstrukce elektroinstalací v bytovém domě**

### Adresa, parcela, k.ú.:

- Starobrněnská 289/7, Brno, pozemek parc. č. 387, k.ú. Město Brno

### Památková ochrana:

- Pozemek parcelní číslo 387/1, katastrální území „Město Brno [610003] jehož nedílnou součástí je dům č. p. 289 „Nájemní dům Adolfa, Bernharda a Maxe Kohnových“ je prohlášen kulturní památkou a je veden v ústředním seznamu kulturních památek pod rejstříkovým číslem ÚSKP ČR: 48214/7-7529.

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

**Odhad ceny realizace:** -----

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

### Popis stávajícího stavu:

Bytový dům Starobrněnská 289/7, Brno, se nachází na parcele č. 387, kat. úz. Město Brno. Stojí v řadové zástavbě starobylého městského bloku. Objekt je veden v ústředním seznamu kulturních památek pod rejstříkovým číslem ÚSKP ČR: 48214/7-7529. Nachází se ale na území MPR. Jedná se o monumentální raně secesní dům z roku 1899, známý rovněž jako nájemní dům Adolfa, Bernharda a Maxe Kohnových.

Velký obytný komplex o celkem 18 bytech, který byl zbudován v komplikované stavební dispozici kolem tří dvorů, tvoří v zásadě dvě paralelně za sebou umístěná obytná křídla, spojená příčným komunikačním traktem. Má sedlovou střechu, sedm nadzemních a jedno podzemní podlaží.

Silnoproudá elektroinstalace v 1.-5.NP je stará částečně vedená po omítkou, částečně v lištách. V 6.NP je zřejmě po rekonstrukci, ale dokumentace provedení není k dispozici. Slaboproudé rozvody pro DT jsou v PVC lištách a trubkách i pod omítkou. Anténní rozvody STA v domě nejsou funkční. Bytové jednotky fungují přes kabelovou televizi (dříve UPC). Zvonková tlačítka jsou umístěna na zvonkovém tablu vedle vstupních dveří domu a před každým bytem.

### Požadavky na zhotovitele:

#### OBECNÉ POŽADAVKY – KOORDINACE

Nejpozději 1.4.2024 je plánováno zahájení stavebních prací podlimitní veřejné zakázky „Starobrněnská 7 – oprava uliční fasády a vstupní chodby“. Její součástí je mimo jiné:

- oprava omítek a plastických prvků soklu a uliční fasády
- oprava omítek a plastických prvků vstupní chodby
- celoplošný štuk a výmalba všech společných prostor, chodeb včetně případné opravy nebo výměny drobných prvků (např. dvířek rozvaděčových skříní, větracích mřížek apod.), zasekání volných vedení a výmalby

Rekonstrukci elektroinstalace je nutno koordinovat s výše uvedenou akcí jak ve fázi projektové přípravy, tak zejména ve fázi provádění stavby.

Předpokládáme pouze hrubé vyplnění drážek bez štukové vrstvy. Druh omítkové směsi konzultovat s AD výše uvedené akce.

Projektovou dokumentaci výše uvedené akce poskytne objednatel zhotoviteli na vyžádání v needitovatelné elektronické podobě.

## PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE

Návrh kompletních rekonstrukcí elektroinstalací a slaboproudu ve společných prostorech domu, od přívodu do objektu po koncové zařízení či bytové rozvodnice. Veškeré rozvody budou nově vedeny skrytě ve zdivu, v trasách zohledňující památkovou ochranu stavby. Veškeré nově zřízené drážky, stejně jako drážky po původních rozvodech či poškození po lištách bude stavebně zapraveno, sjednoceno s okolní omítkou, aby nepůsobilo rušivě, a na závěr budou společné části bytového domu kompletně vymalovány. U stávajících rozvodů, které nevyhovují, stávajícím normám se uvažuje s jejich demontáží a nahrazením za rozvody nové. Veškerá stávající odběrná místa a koncových zařízení musí být opětovně připojena. K případné redukci již nevyužívaných zařízení v domě může dojít pouze na základě konzultace a odsouhlasení investorem. Veškeré elektroměrové rozvaděče a přívody do bytových i nebytových prostor nově dimenzovat na jištění před elektroměrem 3x25A s HDO /není-li stávající jištění některého prostoru vyšší, pak bude zachována nynější výše jištění/. Nové přívody připojit do stávajících bytových rozvodnic. Stávající výše jištění a měření pro jednotky zůstane zachováno. Pro jejich výměnu v budoucnosti ale už nebudou nutné zásahy do opravených omítek. Zhotovitel rovněž prověří, zda je přívod do domu a pojistková skříň vyhovující s ohledem na výše uvedené, případně navrhne taková opatření, aby pro případné navýšení příkonu nebyly nutné stavební zásahy do omítek nebo fasády. Bude-li to technicky možné, požadujeme situovat veškeré rozvodnice do jednoho prostoru. Nově bude provedeno i osvětlení všech společných prostor bytového domu. Počet světel a jejich výkon musí být navržen dle aktuálně platných předpisů (min. 1 světlo na každé mezipodestě) a musí být v úsporném LED provedení se spínáním na fotobuňky s nastavitelnou dobou svícení. Na každém podlaží bude ve společných prostorech zřízena zásuvka na 230V s podružným měřením, která bude uzamykatelná.

Slaboproudé rozvody budou vedeny v chráničkách zasekaných do zdiva. Systém chrániček a protahovacích krabic bude umožňovat dodatečné doplnění datových a koaxiálních kabelů k jednotkám bez nutnosti zásahu do opravených omítek. Nefunkční systém STA bude obnoven. Stávající zvonkový systém bude nahrazen moderním řešením, umožňujícím kromě klasických domovních telefonů připojení hands free a video telefonů. Součástí bude nové video tablo s číselnou klávesnicí pro volbu jednotlivých jednotek a čtečkou umístěné u vstupu do objektu (nutná koordinace viz. odstavec 2.1). Vrátníky budou umožňovat otevření elektromagnetického zámku vstupních vrat z odpovídacích jednotek, pomocí karty nebo čipu případně i zadáním kódu při vstupu do domu. Dvoukřídlé lítací dveře ve vstupní hale dle projektu uvedeného v odstavci 2.1 uzamykatelné nebudou, a vstupní dveře do provozoven budou opatřeny pouze mechanickými bezpečnostními zámky bez možnosti dálkového odemčení. Finální řešení musí být odsouhlaseno a schváleno určeným zástupcem OISBD ÚMČ Brno-střed. Součástí vypracování PD je i zajištění souhlasných stanovisek dotčených orgánů, zejména pak NPÚ a OPP MMB, EG-D, UPS, CETIN apod. Dále je nutné zajistit projednání na příslušném stavebním úřadě včetně zajištění získání pravomocného stavebního povolení, případně ohlášení stavebního záměru, bude-li dostačující pro navržené opravy a úpravy. Odsouhlasená projektová dokumentace bude následně předána objednateli. Položkový rozpočet obsahující veškeré projektované práce.

Jako podklad pro výše uvedené práce předá objednatel zhotoviteli „Popis technického stavu – průzkum stávajícího stavu“, který je přílohou této výzvy. S ohledem na GDPR bude po podpisu SoD předána vybranému zhotoviteli i „Pasportizace – orientační zaměření prostor ve formátu \*.dwg.

## PROVÁDĚNÍ STAVBY

Realizace bude provedena dle výše uvedené schválené projektové dokumentace. Práce budou probíhat ve fungujících bytových i nebytových prostorách, tedy za obydlení. Případné dočasné odpojení zapojených prostor a zařízení od sítí je nutné řešit zajištěním náhradních připojení. Při provádění budou dodrženy všechny platné zákony, vyhlášky a normy vztahující se k předmětu plnění. Součástí prováděných prací jsou i likvidace odpadu. Zhotovením stavby se rozumí úplné, funkční a bezvadné provedení všech stavebních a montážních prací a konstrukcí, včetně dodávek potřebných materiálů a zařízení nezbytných pro řádné dokončení díla, dále provedení všech činností souvisejících s dodávkou stavebních prací a konstrukcí, jejichž provedení je pro řádné dokončení díla nezbytné (např. zařízení staveniště, zábor veřejného prostranství, bezpečnostní opatření, pomocné bourací práce, apod.) včetně koordinační a kompletační činnosti celé stavby.

Součástí zakázky jsou mimo jiné i následující úkony:

- zajištění informovanosti nájemců o harmonogramu prací a jeho plnění,
- v rámci zařízení staveniště si musí firma zajistit WC pro své pracovníky,
- pravidelný úklid společných prostor domu a prostor v bytech dotčených stavebními pracemi (práce budou probíhat za obydlení, musí být učiněny takové kroky, aby nájemci byly co nejméně omezení – v rámci reálných možností),
- veškeré spotřeby energií musí být měřeny a zapsány do stavebního deníku,
- v případě potřeby vyřízení povolení vjezdu a vyřízení povolení zvláštního užívání komunikace

Po dokončení stavebních prací je povinností zhotovitele zajištění dokladové části díla, souhlasných stanovisek dotčených orgánů ke kolaudaci / užívání díla a v neposlední řadě zajištění kolaudačního souhlasu s užíváním díla (objednatel poskytne nezbytnou součinnost).

### **Termín dokončení díla:**

- Práce zahájeny po podpisu SoD.
- Kompletní dílo bude dokončeno za 4 měsíce.

### **Podklady:**

1. Zpráva o stavu elektrické instalace (23.8.2021)
2. Pasport objektu se zakreslením koncových prvků (11.5.2022)
3. Seznam měřidel (11.5.2022)
4. Požadavky na projekt

### **Jiné požadavky:**

Nejpozději 1.4.2024 je plánováno zahájení stavebních prací podlimitní veřejné zakázky „Starobrněnská 7 – oprava uliční fasády a vstupní chodby“. Její součástí je mimo jiné:

- oprava omítek a plastických prvků soklu a uliční fasády
- oprava omítek a plastických prvků vstupní chodby
- celoplošný štuk a výmalba všech společných prostor, chodeb včetně případné opravy nebo výměny drobných prvků (např. dvířek rozvaděčových skříní, větracích mřížek apod.), zasekání volných vedení a výmalby

**Rekonstrukci elektroinstalace je nutno koordinovat s výše uvedenou akcí jak ve fázi projektové přípravy, tak zejména ve fázi provádění stavby.**

Předpokládáme pouze hrubé vyplnění drážek bez štukové vrstvy. Druh omítkové směsi konzultovat s AD výše uvedené akce.

Projektovou dokumentaci výše uvedené akce poskytne objednatel zhotoviteli na vyžádání v needitovatelné elektronické podobě.

**Přílohy:**

- Odkaz na 3D prohlídku dotčených prostor bytového domu:  
<https://kuula.co/share/collection/7XXHC?logo=0&info=0&fs=1&vr=1&sd=1&initload=0&thumbs=1>