

# Podklad pro výzvu Design & Build

**Adresa, parcela, k.ú.:** Solniční 239/11, Brno, parc. č. 599, k.ú. Město Brno

**Památková ochrana:** památková rezervace

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

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

**Dispozice a výměra bytu:** 4.NP; 89,5 m<sup>2</sup>; dispozice 2+1

## Popis stávajícího stavu:

Bytový dům Solniční 11, Brno má 1 podzemní a 6 nadzemních podlaží. Předmětem opravy je byt č. 14 situován ve 4.NP tohoto bytového domu. Světlá výška bytu je 3,55 m. Dispozičně je byt rozdělen na 2 pokoje, kuchyň, chodbu, koupelnu, WC a komoru. Ve větším pokoji je vestavba, která umožňuje prostor rozdělit horizontálně na dva prostory. Vstupní bytové dveře jsou původní dřevěné dvoukřídlé osazeny v dřevěné zárubni. Z vnitřní strany jsou pokryty čalouněním. 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 koupelna a WC po dřívější rekonstrukci. V chodbě a v pokojích jsou parkety a v kuchyni, v koupelně a na WC je keramická dlažba.

## Požadavky na zhotovitele:

- Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky č. 14.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- Bude demontována vestavná palanda v menším pokoji. Vestavba ve větším pokoji zůstane zachována. V koupelně a na WC budou demontovány stávající zařizovací předměty (umyvadlo, vana, záchodová mísa) a veškeré keramické obklady a dlažba. Dále bude demontován kotel v koupelně.
- Vyzdívky budou zděné z pórobetonových tvárnic.
- Stávající dispozice zůstane stejná. Pouze proběhnou následující drobné změny:
  - Odstranit stávající dřevěné zárubně ve výklenku v koupelně, odstranit stávající výplň dveří do pokoje. Otvor vyzdít – min. tl. 150 mm ze strany pokoje.
- Budou provedeny nové rozvody vody a kanalizace, včetně vývodu pro myčku (rohový ventil na studené vodě + podomítkový sifon)
- Budou vyměněna i svislá stoupačí potrubí na výšku celého podlaží. Bude použito potrubí se sníženou hlučností. Stoupačí potrubí budou napojena v podlaze a stropní konstrukci tak, aby nebylo nutné při budoucích opravách ostatních bytů zasahovat do těchto opravených bytů.
- V bytě jsou osazeny nové vodoměry pro studenou a teplou vodu opatřené modulem pro dálkový odečet v síti LoRaWAN s nastaveným denním odečtem a externí anténou, která v bytě zůstane. Vodovody je v případě potřeby možné demontovat a opětovně namontovat na jiné místo. Prostor pro vodoměry musí být přístupný i po montáži kuchyňské linky, dostatečně velký, umožňující jejich pohodlnou výměnu.
- Budou vybourány stávající zařizovací předměty a kompletně vyměněny všechny rozvody odpadů a vody, včetně stoupaček v bytě. V koupelně zřízen vývod pro připojení pračky a v kuchyni vývod pro připojení myčky. Veškeré rozvody budou vedeny ve zdi.
- Stávající přívod plynu do bytu bude zachován.
- Pro byt bude zřízen nový přívod el. energie a 3-fázový jistič. 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.

- Zřídit připojení pro pračku v koupelně (voda, odpad) a myčku v kuchyni.
- Vývody u kuchyňské linky musí být zpřístupněny (nejlépe pod dřezem, popř. za šuplíkem – nesmí být za spotřebiči).
- Zařizovací předměty – osazení zařizovacích předmětů bude provedeno dle technických listů výrobce a platných norem. Osadit závěsné WC, typu např. Geberit.
- Stojánková páková baterie u umyvadla s ovládáním odtoku. U vany nástěnnou baterii se sprchovou posuvnou tyčí pro uchycení sprchy (tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190cm).
- Před předáním díla bude proveden 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**

- Podlahy v celém bytě srovnat do jedné výškové úrovně, zachovat stávající výšku podlahy, aby bylo umožněno otevírání stávajících dveří a navrhnout nové skladby podlah. 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).
- Stávající nášlapná vrstva včetně skladby podlahy bude odstraněna v chodbě, v koupelně, na WC a v komoře až na stávající nosnou konstrukci stropu.
- Nová skladba podlahy bude uzpůsobena technickým požadavkům pro uložení finální nášlapné vrstvy v podobě lepených vinylových podlah v předsíni. V pokojích zůstanou parkety, které se zrepasují. V kuchyni zůstane stávající keramická dlažba, která bude vyčištěna. V případě, že dlažba nepůjde vyčistit, bude položena dlažba nová. 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 30cm x 30cm (popř. 40cm x 40cm) a min. tl. 8 mm – 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 bude design přechodových lišt sjednocen.
- Osadit zářky dveří nebo nárazníky na kliky. U keramické dlažby a vinylové podlahy z dílců navrhnout náhradní dílce v případě budoucích oprav.

### **Stropy**

- Ve všech místnostech se použije SDK podhled.

### **Stěny**

#### *omítky a malby*

- Staré a nové omítky budou napojeny tak, aby nedocházelo k vypraskání spoje. Povrch všech stěn pak bude sjednocen 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 bude 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. 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 vanu.

#### **Dveře**

##### *vstupní dveře a zárubně*

- Stávající vstupní dveře budou repasovány restaurátorským způsobem. Repasovány budou všechny části dveří včetně kování a zámků. Všechny zámkové mechanismy budou po repasi funkční. Původní čalounění bude vyměněno za nové.
- Repase spočívá v následujícím postupu:
  - Dveřní křídla sejmout z rámu. Dveřní křídla i rámy důkladně vyčistit od všech usazených nečistot, mastnoty, sazí apod. Odstranit původní čalounění. Dveřní křídla odvézt a repasovat v dílně mimo byt.
  - Z dveří je nutné odstranit všechny vrstvy barev, laků, ochranných a základních nátěrů až na dřevo. Nátěry budou odstraněny nejen ze všech rovných ploch, ale i ze všech záhybů a rohů. Po odstranění všech původních vrstev nátěru, je nutné zárubně i křídla opět očistit.
  - Obrousit dřevěné části dveří a následně odstranit jemný prach a nečistoty
  - Oprava drobných poškození dveří tmelem na opravu dřevěných konstrukcí a nechat 24 hodin vyschnout.
  - Očistit a promazat kovové části.
  - Natřít základním nátěrem před finálním nátěrem a opět nechat dostatečně dlouho vyschnout (min 24 h každou vrstvu). Dveřní křídla opatřit novým čalouněním a nasazovat do zárubní až po dostatečném zaschnutí.

##### *Interiérové dveře*

- Všechny stávající interiérové dveře budou repasovány – viz postup u vstupních dveří

#### **Okna**

- Stávající okna je nutné repasovat. Rovněž repasovat i okna pod stropem mezi koupelnou a kuchyní.
- Repase spočívá v následujícím postupu:
  - Okenní křídla sejmout z rámu. Okenní křídla i rámy důkladně vyčistit od všech usazených nečistot, mastnoty, sazí apod. Okenní křídla odvézt a repasovat v dílně mimo byt.

- Z okna je nutné odstranit všechny vrstvy barev, laků, ochranných a základních nátěrů až na dřevo. Nátěry budou odstraněny nejen ze všech rovných ploch, ale i ze všech záhybů a rohů. Po odstranění všech původních vrstev nátěru, je nutné okenní rám i křídla opět očistit.
- Obrousit dřevěné části oken a následně odstranit jemný prach a nečistoty
- Oprava drobných poškození oken tmelem na opravu dřevěných konstrukcí a nechat 24 hodin vyschnout.
- Očistit a promazat kovové části.
- Natřít základním nátěrem před finálním nátěrem a opět nechat dostatečně dlouho vyschnout (min 24 h každou vrstvu). Okenní křídla nasazovat do rámu až po dostatečném zaschnutí.

### **Koupelna a WC**

- Zařizovací předměty v koupelně – asymetrická rohová vana velikosti min. 1600x1000 mm, skleněná zástěna. Umyvadlo šířky 60cm dle prostorových možností a dle výběru investora, s odpadním sifonem – dekor chrom (ne hadicí), stojánkovou pákovou baterii a ovládáním odtoku. U vany osadit vanovou baterii se sprchovým setem. Všechny baterie musí být osazeny úspornými perlátory včetně sprchové hlavice. V koupelně je osazen koupelňový žebřík – prověřit funkčnost, v případě nefunkčnosti, osadit koupelňový žebřík nový s topnou patronou a zřídit větrání s časovým doběhem.
- Zařizovací předměty na WC – Bude osazeno nové závěsné WC (např. Geberit) a zřízeno nucené větrání s časovým doběhem.
- Nad umyvadlo bude nalepeno na obklad zrcadlo 50x80xm 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 .....	4000 K
Světelný tok .....	≥ 1300 - 1500 lm
Vyzařovací úhel .....	≥ 100°

**Počet svítidel:**

Pokoje.....	2 kus
Komora.....	1 kus
Kuchyň.....	2 kus
Koupelna .....	1 kus
WC .....	1 kus
Chodba .....	3 kusy
- V místnostech se dvěma svítidly 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 .....
  - pod linkou .....
  - nad linkou .....
  - Obývací pokoj .....
  - Pokoj .....
  - Chodba pod 20 m<sup>2</sup> .....

- Chodba nad 20 m<sup>2</sup>..... 3x dvojjásuvka
  - Koupelna – ... 1x dvojjásuvka, 1x dvojjásuvka pro pračku a sušičku, 1x dvojjvypínač pro světlo a ventilátor
- Vypínače a zásuvky u elektroinstalace a světla budou v barvě bílé.
  - V kuchyni bude proveden rozvod umožňující i montáž elektrického sporáku s 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**

- Stávající rozvod plynu v bytě bude překontrolován. V případě nefunkční stávající sestavy bude navržen nový systém vytápění. Stávající plynový kotel bude vyměněn za nový.
- Byt bude vytápěn novým plynovým kotlem se zásobníkem TUV a z něj zřízen nový rozvod topné soustavy pro celý byt.
- *Otopná tělesa:* Stávající deskové radiátory - prověřit funkčnost a bude prověřen dostatečný výkon s ohledem na zdroj tepla a plochu místností. V případě nefunkčnosti, budou nová otopná tělesa umístěna pod okny obytných místností, v koupelně bude osazen koupelnový žebřík s elektrickou vložkou pro přitápění.
- Kotel včetně zásobníku bude umístěn v koupelně, na místě stávajícího kotle a z estetického hlediska bude opatřen skříní.
- Rozvody budou zasekány do stěn.

### **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 zaokrouhuje se na jedno desetinné místo tak, že pět setin m<sup>2</sup> a více se zaokrouhuje 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:**







Schéma bytu:



Vypracovala 18.3.2024 R. Čadová