

Podklad pro výzvu Design & Build

Adresa, parcela, k.ú.: Botanická 835/66, Brno, parc. č. 1675, kat.úz. Veveří

Památková ochrana: -

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

Zdroj financování (oprava, investice): oprava

Dispozice a výměra bytu: 2.NP; 71,2 m²; dispozice 3+1

Popis stávajícího stavu:

Bytový dům Botanická 66, Brno má 2 podzemní a 8 nadzemních podlaží. Předmětem opravy je byt č. 5 situován ve 2.NP tohoto bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na 3 pokoje, kuchyň, předsíň, koupelnu, WC a balkon. Vstupní bytové dveře jsou původní, čalouněné, osazené v ocelové zárubni. Do kuchyně vede od místa pro plynoměr bytový rozvod plynu pro připojení kombinovaného sporáku. Vytápění bytu a teplá voda jsou z centrálního zdroje. Byt má původní přívody elektrické energie a původní bytový rozvaděč. V bytě je původní koupelna se starými rozvody ZTI a nevyhovujícími zařízovacími předměty. V pokojích jsou parkety. V kuchyni, předsíni, koupelně, WC a na balkoně keramická dlažba. V koupelně a WC je proveden lamelový podhled. Byt je značně zdevastovaný.

Požadavky na zhotovitele:

- Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky č. 5.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- Budou demontovány všechny zařízovací předměty, ventilátory, nadokenní kastlíky pro garnýže, podhledy, svítidla.
- Budou vybourány veškeré keramické obklady. A všechny podlahy včetně podkladních vrstev v rozsahu potřebném pro provedení nového souvrství.
- V koupelně a na WC budou otlučeny omítky ze 100%. V ostatních místnostech pouze degradovaná a uvolněná místa (předpoklad 10%).
- Budou vybourány všechny vnitřní dveře a otvory upraveny pro osazení obložkových zárubní. Vybourány budou rovněž vchodové dveře včetně zárubně.
- Stávající dispozice bytu nebude měněna:
 - Zhotovitel navrhne pouze nové uspořádání koupelny se sprchovým koutem, umyvadlem a místem pro pračku a sušičku.
 - V nice na pravé straně chodby bude nová vestavná skříň. Čelní dveře otvíravé, na celou výšku skříně, případně rozdělit dveře na dvě části. Policový systém, šatní tyč na ramínka. Barva celé sestavy bílá. Panty a výsuvy s tlumením (např. Blum). Úchytky a háčky kovové. Korpus min. 18 mm laminovaná dřevotříška, záda skříně – MDF deska, min. 4 mm. Skříň bude se soklem na stavitelných nožkách.
- V bytě jsou osazeny čtyři nové vodoměry pro studenou a teplou vodu opatřené modulem pro dálkový odečet v síti LoRaWAN s nastaveným denním odečtem a externí anténou. Dva pro studenou a dva na teplou vodu. Zhotovitel prověří dimenze přírodních potrubí, a bude-li to možné, navrhne rozvod tak aby počet vodoměrů zredukoval na dva. Jeden pro studenou a jeden pro teplou vodu. Vodoměry 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. Pro samostatný vodoměr dvířka 400x400 mm, pro dva vodoměry dvířka 600x600 mm.

- Kompletně budou vyměněny všechny rozvody odpadů a vody, včetně stoupaček v bytě 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 koupelně zřízen vývod pro připojení pračky a v kuchyni vývod pro připojení myčky (rohový ventil na studené vodě + podomítkový sifon). Veškeré rozvody budou vedeny ve zdi.
- Stávající rozvod plynu v bytě bude demontovaný od plynoměru umístěného na chodbě a poté proveden nově z měděného potrubí s lisovanými spoji a bude zasekaný do zdiva.
- Pro byt bude zřízen nový přívodní kabel el. Energie, umožňující 3-fázové připojení bytu. Součástí zakázky jsou i případné úpravy ve stávajícím elektroměrovém rozvaděči. Případné zásadní změny elektroměrové skříně, jako její výměna, budou řešeny ze strany zhotovitele.
- 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 ovládním odtoku. U sprchy 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 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 ± 2 mm (ČSN 74 4505 – místnosti pro pobyt osob).
- Ve všech místnostech bude odstraněna stávající nášlapná vrstva včetně skladby podlahy 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 a 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. 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).
- Přechody mezi různými materiály budou opatřeny přechodovou lištou. V celém bytě bude design přechodových lišt sjednocen.
- Osadit zarážky dveří nebo nárazníky na kliky. U keramické dlažby a vinylové podlahy z dílců navrhnout náhradní dílce v případě budoucích oprav.

Stropy

- Ve všech místnostech je požadované zřízení SDK podhledu v jednotné výšce. V podhledu mohou být vedeny instalace. Podhled bude doplněn o nutné revizní otvory. Rozdílná světlá výška místností je možná pouze u koupelny a toalety.

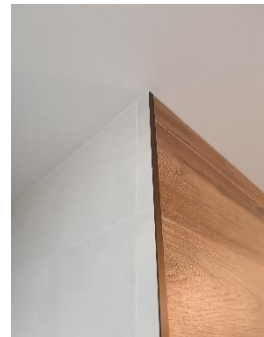
Stěny

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, keramické obklady do koupelny a WC navrhnout nové. Zhotovitel předloží objednateli min. 10 vzorků na výběr. Dekor i kladečský výkres bude schválen investorem, všechny vnitřní rohy a spoje mezi ker. obkladem a zařizovacím předmětem budou zasilikonovány, styk mezi omítkou a okny, parapety, zárubní atd. bude opatřen akrylátovým tmelem, u rohových spojů obkladů budou použity nerezové lišty. Výška obkladů v koupelně i na WC bude na celou výšku místnosti až do úrovně SDK podhledu. Technologie provádění bude zvolena tak aby u podhledu nevycházela řezaná spára. Ukončení by mělo vypadat stejně jako ukončení světlého obkladu na vzorovém obrázku.
- 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.



Dveře

vstupní dveře a zárubně

- Stávající vstupní dveře budou vyměněny za nové včetně zárubně.
- Požadavky na vstupní dveře:
 - Zvuková neprůzvučnost min. 32 dB (byt s předsíní).
 - Požární odolnost 30 min.
 - Bezpečnostní kování s překrytím vložky tř. 4.
 - Kukátko, štítek na jméno.
 - Kovová zárubeň s těsněním.
 - Masivní práh.
 - Dveřní výplň minimálně děrovaná/odlehčená dřevotříška.
 - Povrchová úprava CPL
 - Barva křídla i zárubně bílá

Interiérové dveře

- Stávající interiérové dveře budou demontovány a nahrazeny novými
- Obytné místnosti (pokoje a kuchyň) – částečně prosklené ze 2/3 z matného skla.
- Koupelnu a WC – plné.

- Dveřní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotřísku, povrchová úprava CPL – lamino. Design dveří sladit s vinylovou podlahou.
- Rozměr dveří do pokojů a do kuchyně 800/1970 mm. Do koupelny a WC 700/1970mm.
- Záručně obložkové dle tloušťky příslušné stěny. Obložky budou při styku se stěnou zapravené akrylátem.
- Kování v celém bytě sjednotit. Povrchová úprava – nerez matná. Vyhýbat se hliníkovému a plastovému kování. Do koupelny a na WC – sada WC.

Okna

- Stávající plastová okna vyčistit, seřídít, vyměnit těsnění.

Koupelna a WC

- Zařizovací předměty v koupelně – nízká sprchová vanička min. 900x900 mm se skleněnou zástěnou, dveře otvíravé. Umyvadlo šířky min. 55-60 cm dle prostorových možností a dle výběru investora, s odpadním sifonem – dekor chrom (ne hadicí), stojánkovou pákovou baterií a ovládáním odtoku. U sprchového koutu osadit vanovou baterii se sprchovým setem. 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 – Bude osazeno nové závěsné WC (např. Geberit) a zřízeno nucené větrání s časovým doběhem.
- Nad umyvadlo bude nalepeno na obklad zrcadlo cca 50x80cm s fazetou.
- Design zařizovacích předmětů dle výběru investora. Zhotovitel předloží výběr min. 5 designových řešení. Provedení – keramika bílá, sifony a baterie – chrom.
- Odvětrání bude zajištěno nuceně pomocí ventilátorů s doběhem.
- Zhotovitel nechá na své náklady vypracovat zpracování vizualizace návrhu nového dispozičního uspořádání koupelny s ohledem na umístění všech zařizovacích předmětů, a to včetně kladečského plánu obkladů a dlažeb. Dispozice musí být před zahájením realizace schválena TDS.

Elektroinstalace

- Jedná se o kompletní opravu elektroinstalace včetně rozvodů a koncových prvků.
- Silnoproudé rozvody, zásuvkové i světelné obvody budou nové. Součástí dodávky budou i LED svítidla zapuštěná do podhledů. Požadované parametry:

Příkon stanovit na základě výpočtu na plochu místnosti:

Barevná teplota	2700 - 3000 K
Světelný tok	≥ 1300 - 1500 lm
Vyzařovací úhel	≥ 100°

Počet svítidel:

Pokoje	2 kus
Pokoj s kuch. Koutem	3 kusy (1 kus nad kuchyňskou linkou)
Koupelna	1 kus
WC	1 kus
Chodba	1 kus

- 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
- Pokoje

- Chodba pod 20 m² 2x jednozásuvka
 - 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.
 - Osazované koncové prvky musí být před osazením vzorkovány a odsouhlaseny TDS

Slaboproud – připojení bytu na STA

- Pro slaboproudé rozvody kabeláž v chrániče. Pro internet datovým kabelem kat. 5E a pro anténu TV koaxiálním kabelem. Ukončení bude provedeno v každém pokoji do rámečku se zásuvkami. Dále bude rozvod doveden až na hranici bytové jednotky v chodbě (krabice + víčko).
- Prověřit 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

- Byt je napojen na centrální zdroj tepla.
- *Rozvody:* Stávající rozvody očistit a natřít s výjimkou koupelny, kde budou upraveny podle navržené dispozice.
- *Otopná tělesa:* Stávající radiátory očistit a natřít (demontáž a zpětná montáž odečítacích zařízení), vyměnit termostatické hlavice. V koupelně vyměnit stávající radiátor za nový koupelňový žebřík. Používat zamražení, aby se pokud možno eliminovala nutnost vypouštět celý systém v domě. Radiátory osadit až po výmalbě.

Balkon

- Vyměnit výplně z drátoskla
- Očistit a natřít ocelovou konstrukci zábradlí (odstín stejný jako stávající)-
- Vyčistit dlažbu.

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

nebytových prostor. 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.

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

- 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:



