

# Podklad pro výzvu DROBNÉ OPRAVY BYTOVÉ JEDNOTKY

**Adresa, parcela, k.ú.:** Dvořákova 645/6, Brno, parc. č. 121, k.ú. Město Brno

**Památková ochrana:** památková rezervace

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

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

**Dispozice a výměra bytu:** 5.NP; 129,2 m<sup>2</sup>; dispozice 3+1

## **Popis stávajícího stavu:**

Bytový dům Dvořákova 6, Brno má 1 podzemní a 6 nadzemních podlaží. Předmětem opravy je byt č. 8 situován v 5.NP tohoto bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na 3 pokoje, kuchyň, chodbu, předsíň, koupelnu, WC, spíž a balkon. Vstupní bytové dveře jsou původní dvoukřídlé osazeny v dřevěné zárubni. Byt je po dřívější rekonstrukci. V bytě jsou potřeba provést pouze drobné opravy. V předsíni, ve dvou pokojích jsou parkety, v pokoji a v předsíni je podlaha laminátová a v koupelně, na WC, v kuchyni, na chodbě a ve spíži je keramická dlažba.

## **Požadavky na zhotovitele:**

- Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky č. 8.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- Budou demontovány původní vafky, které budou nahrazeny novými. V koupelně bude demontována původní sprchová zástěna, která bude nahrazena zástěnou novou.
- 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.
- Stávající rozvod plynu v bytě bude zachován. Bude dodána revizní zpráva plynu.
- Pro byt bude zřízen nový přívodní kabel el. energie umožňující 3-fázové připojení bytu včetně HDP. Součástí zakázky jsou i případné úpravy ve stávajícím elektroměrovém rozvaděči. Případné zásadní změny elektroměrové skříně, jako její výměna, budou řešeny ze strany zhotovitele.
- Vestavné skříně v chodbě – vyčistit.
- 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 zůstanou ve stávajícím stavu.
- Osadit zarážky dveří nebo nárazníky na kliky.

## **Stropy**

- Stávající stropy zůstanou zachovány ve všech místnostech.

## Stěny

### *omítky a malby*

- Bude provedena výmalba pouze v místech, kde dojde v průběhu opravy k poškození původní malby. Jinak je malba v bytě v dobrém stavu.
- Výmalbu provést dříve než se provede osazení radiátorů.
- Výmalba bude bílá z malířské směsi.

## Dveře

### *vstupní dveře a zárubně*

- Stávající vstupní dveře - očistit, všechny zámky budou po opravě funkční.

### *Interiérové dveře*

- Stávající interiérové dveře budou zachovány – zprovoznit kování a promazat a rozpohybovat mechanismu interiérových dveří

## Okna

- Stávající okna bude potřeba prohlédnout a případně opravit a seřídít kování, v případě potřeby vyměnit těsnění a vyčistit.

## Koupelna a WC

- Zařizovací předměty v koupelně – vana, WC mísa, sprchový kout – zůstanou stávající – nutno vyčistit. Nutno doplnit novou sprchovou zástěnu (dveře otvíravé dovnitř) a umyvadlo šířky 60 cm dle prostorových možností a dle výběru investora, s odpadním sifonem – dekor chrom (ne hadicí), stojánkovou pákovou baterií a ovládáním odtoku. Umyvadlo bude dodáno se skříňkou pod umyvadlem. U sprchového koutu osadit sprchovou baterii se sprchovým setem. U vany osadit novou vanovou baterii – sladit design všech baterií v koupelně. Všechny baterie musí být osazeny úspornými perlátory včetně sprchové hlavice. Stávající koupelnový žebřík – ponechat a v prověřit větrání s časovým doběhem.
- Zařizovací předměty na WC – stávající záchodové mísy zachovat (zároveň i v koupelně), vyčistit a doplnit nová záchodová prkýnka.
- Design zařizovacích předmětů dle výběru investora. Zhotovitel předloží výběr min. 5 designových řešení. Provedení – keramika bílá, sifony a baterie – chrom.

## Elektroinstalace

- Elektroinstalace je v bytě proveden nově – nutná kontrola a revize
- Součástí dodávky budou i LED svítidla. 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
Chodby .....	1 kus
Spíž .....	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 ..... 9 kusů celkem
    - pod linkou ..... 4x jednozásuvka
    - nad linkou ..... 3x dvojjzásuvka
  - Pokoje ..... 4x dvojjzásuvka
  - Chodba pod 20 m<sup>2</sup> ..... 2x dvojjzásuvka
  - 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 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**

- 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**

- Byt je vytápěn plynovými podokenními topidly – vafkami. Vafky jsou umístěny v pokojích – 06,08 a 09. V těchto pokojích budou vafky vyměněné za nové vafky stejného vzhledu. Stávající topidlo v kuchyni bude zachováno.

#### **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.

#### *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:**



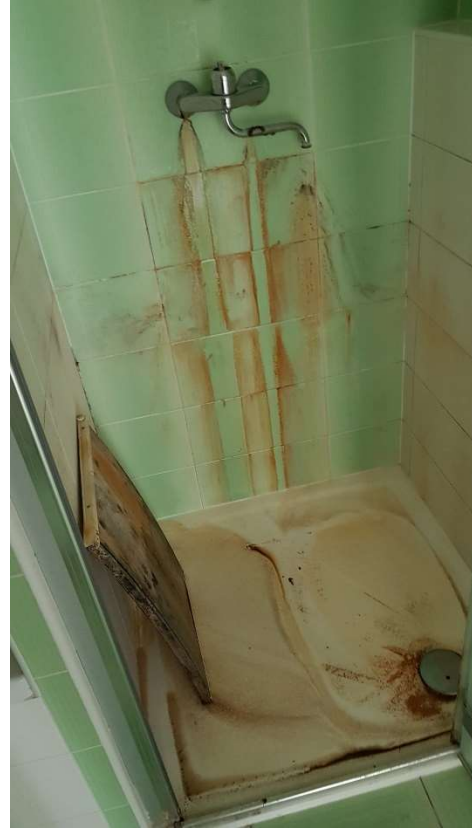
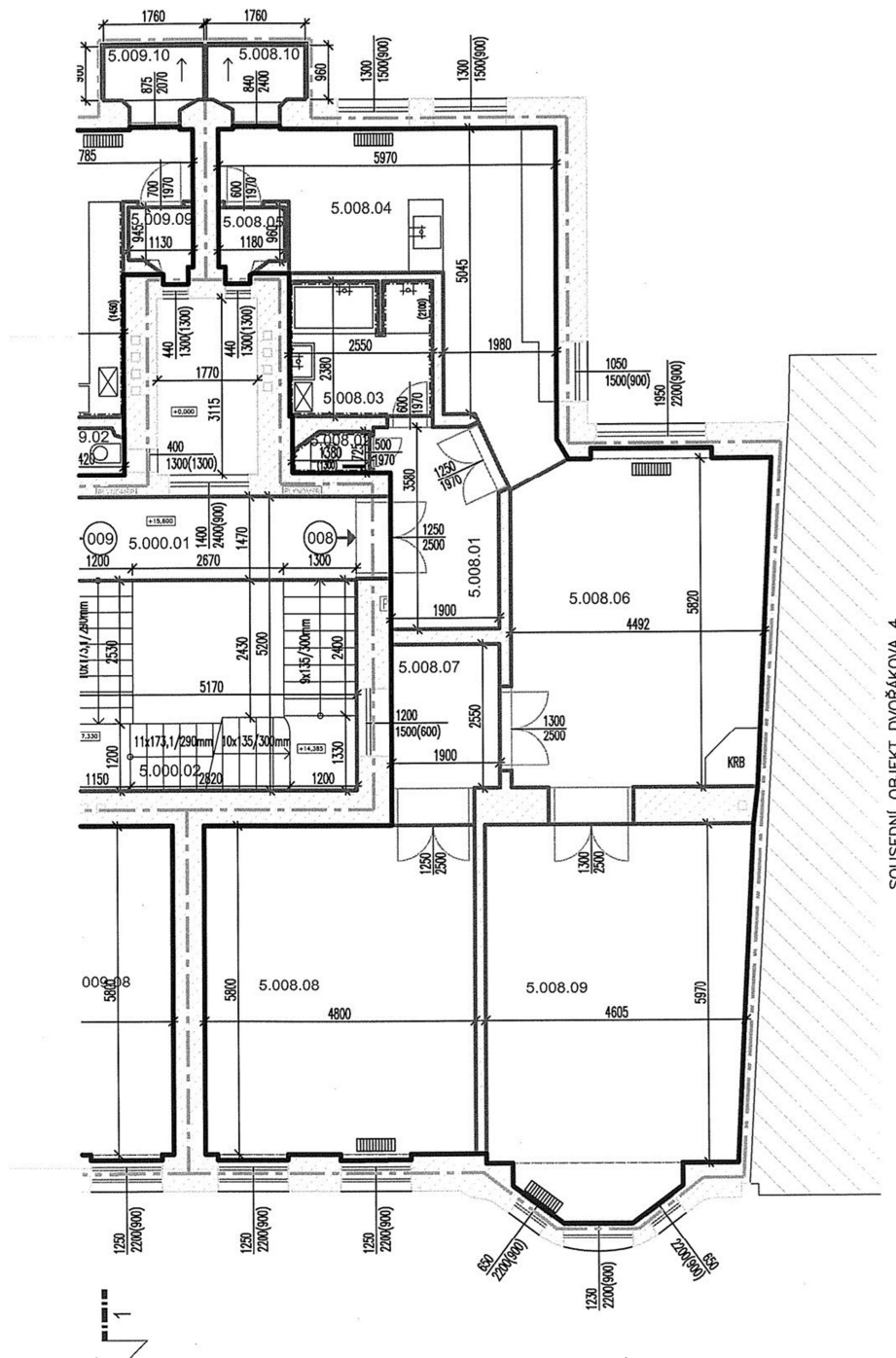


Schéma bytu:



SOUSEDNÍ OBJEKT DVORÁKOVÁ 4

Vypracovala 3.5.2024 R. Čadová