

Podklad pro výzvu DROBNÉ OPRAVY BYTOVÉ JEDNOTKY

Adresa, parcela, k.ú.: Koliště 645/29, Brno, parc. č. 113 k.ú. Město Brno

Památková ochrana: ne

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

Zdroj financování (oprava, investice): oprava

Dispozice a výměra bytu: 7.NP; 97,7 m²; dispozice 2+1

Popis stávajícího stavu:

Bytový dům Koliště 29, Brno má 1 podzemní a 8 nadzemních podlaží. Předmětem opravy je byt č. 25 situován v 7.NP tohoto bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na 3 pokoje, kuchyň, spíž, 2 chodby, koupelnu, WC a 2 balkony. Vstupní bytové dveře jsou původní osazeny v dřevěné zárubni. Do kuchyně vede od místa pro plynoměr bytový rozvod plynu pro připojení plynového sporáku.

Požadavky na zhotovitele:

- Předmětem zakázky je drobná oprava bytové jednotky č. 25.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- Bude demontován stávající dřevěný obklad na stěnách a garnýž nad oknem v místnosti 7.025.004. Dále bude vyklizena spíž. Bude odstraněna garnýž se záclonou v místnosti 7.025.007 a na chodbě 7.025.001.
- 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, které v bytě zůstanou. 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.
- Stávající rozvod plynu v bytě bude zachován. Bude provedena revize plynu.
- Pro byt bude prověřen 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 elektroměrové skříňě (jako její výměna nebo úprava pozic vystrojení) budou řešeny ze strany objednatele.
- 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

- Stávající laminátové i parketové podlahy v celém bytě zachovat – vyčistit a vyměnit případně doplnit lišty – dekor dle stávajících lišt.
- Keramickou dlažbu v koupelně, na toaletě, v kuchyni a v předsíni – vyčistit, případně doplnit spárovací hmotu.
- Osadit zarážky dveří nebo nárazníky na kliky.

Stropy

- Stávající strop – ponechat, nová výmalba (1x penetrace + 2x malba).

Stěny

omítky a malby

- V celém bytě bude provedena výmalba (1x penetrace + 2x malba). V případě, že by se sundávaly radiátory, provést výmalbu dříve než se provede osazení radiátorů zpět. Veškeré nerovnosti na stěnách včetně otvorů od hmoždinek – zapravit.
- Výmalba bude bílá z malířské směsi. V případech, kde hrozí prostupování skvrn z původních omítek, bude použit systémový podkladní nátěr, který tomu zabrání.

keramické obklady

- Původní keramické obklady – ponechat a vyčistit. Případně doplnit silikonu u styků keramické dlažby a zařizovacích předmětů – původních i nových zařizovacích předmětů.

Dveře

vstupní dveře a zárubně

- Stávající vstupní dveře budou opraveny tak, aby nezadrhávaly o podlahu a byly plně funkční včetně kování. Dveře včetně přetřít bílým nátěrem.

Interiérové dveře

- Stávající interiérové dveře budou zachovány a opraveny tak, aby byly funkční. Dveře, u kterých je odřený nátěr – přetřít – např. dveře včetně zárubní do koupelny. Dveře do spíže vyměnit za nové shrnovací.

Okna

- Stávající okna bude potřeba prohlédnout a případně opravit a seřídít kování, v případě potřeby vyměnit těsnění a vyčistit. Opravit žaluzie.
- Okno ve spíži – opravit, nově zasklít.

Balkony

- V bytě jsou dva balkony. Oba balkony budou opatřeny novou nášlapnou vrstvou - keramická dlažba. 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). Dlažba bude splňovat požadavek na protiskluznost R11, otěruvzdornost PEI 3.
- Stávající zábradlí bude demontováno a bude nahrazeno zábradlím novým kovovým zábradlím dle platné legislativy.

Koupelna a WC

- Zařizovací předměty v koupelně - vana – ponechat stávající - vyčistit a doplnit skleněnou zástěnu. Umyvadlo – ponechat stávající - vyčistit, osadit novou stojánkovou pákovou baterií a ovládním odtoku. U vany osadit vanovou baterií se sprchovým setem. Všechny baterie musí být osazeny úspornými perlátory včetně sprchové hlavice
- Zařizovací předměty na WC – ponechat a vyčistit.
- Nad umyvadlem je připevněno skříňka se zrcadlem – vše ponechat a vyčistit.

Elektroinstalace

- V bytě je provedena stávající elektroinstalace – nutná kontrola a revize.
- Do bytu budou dodána nová přisazená LED svítidla - umístění dle stávajících svítidel. Požadované parametry:

Příkon stanovit na základě výpočtu na plochu místnosti.

Barevná teplota 3000 - 4000 K

- Světelný tok $\geq 1300 - 1500$ lm
 Vyzařovací úhel $\geq 100^\circ$
- 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
 - Obývací pokoj 4x dvojjzásuvka
 - Pokoj 4x dvojjzásuvka
 - Chodba pod 20 m² 2x dvojjzásuvka
 - Chodba nad 20 m² 3x 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
 - 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

- 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 – překontrolován, proveden servis, případně bude dodán nový, bude osazen na stejné místo a zprovozněn.

Vytápění

- V domě je centrální vytápění. Stávající otopná tělesa ponechat - zkontrolovat spád z důvodu možnosti odvzdušnění radiátorů. Vypuštění a napuštění systému vytápění z důvodu jeho úpravy si organizačně zajistí zhotovitel. Během topné sezóny, kdy nebude možné systém vypustit, je nutné použít případně zmrazovací technologii pro odpojení a nové napojení bez vypouštění systému. Tuto technologii lze použít i mimo topnou sezónu. Otopná tělesa a rozvody topení budou ponechány původní, budou však demontovány, očištěny, chemicky vyčištěny, odmaštěny, opatřeny bílým nátěrem a budou zavěšeny na původní místo. Bílým nátěrem budou natřeny i viditelné přívody k otopným tělesům. Zároveň by nemělo dojít k seschnutí těsnění mezi články radiátorů. Na každém radiátoru je osazen měřič spotřeby tepla, který je nutno demontovat, a uložit tak, aby mohl být vrácen na stejný radiátor. Než budou radiátory namontovány zpět, proběhne výmalba stěn za radiátory.

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 být 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 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:





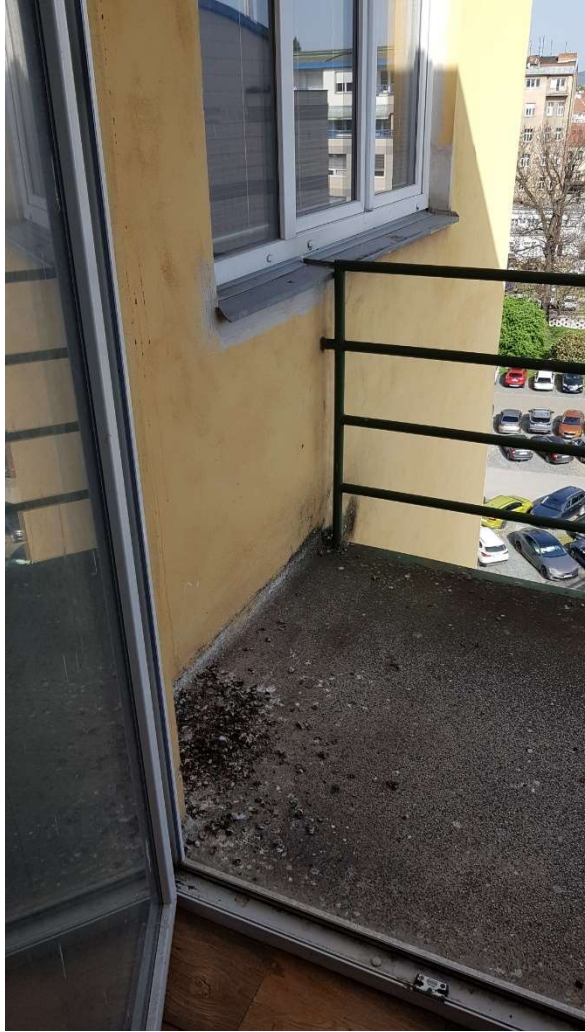
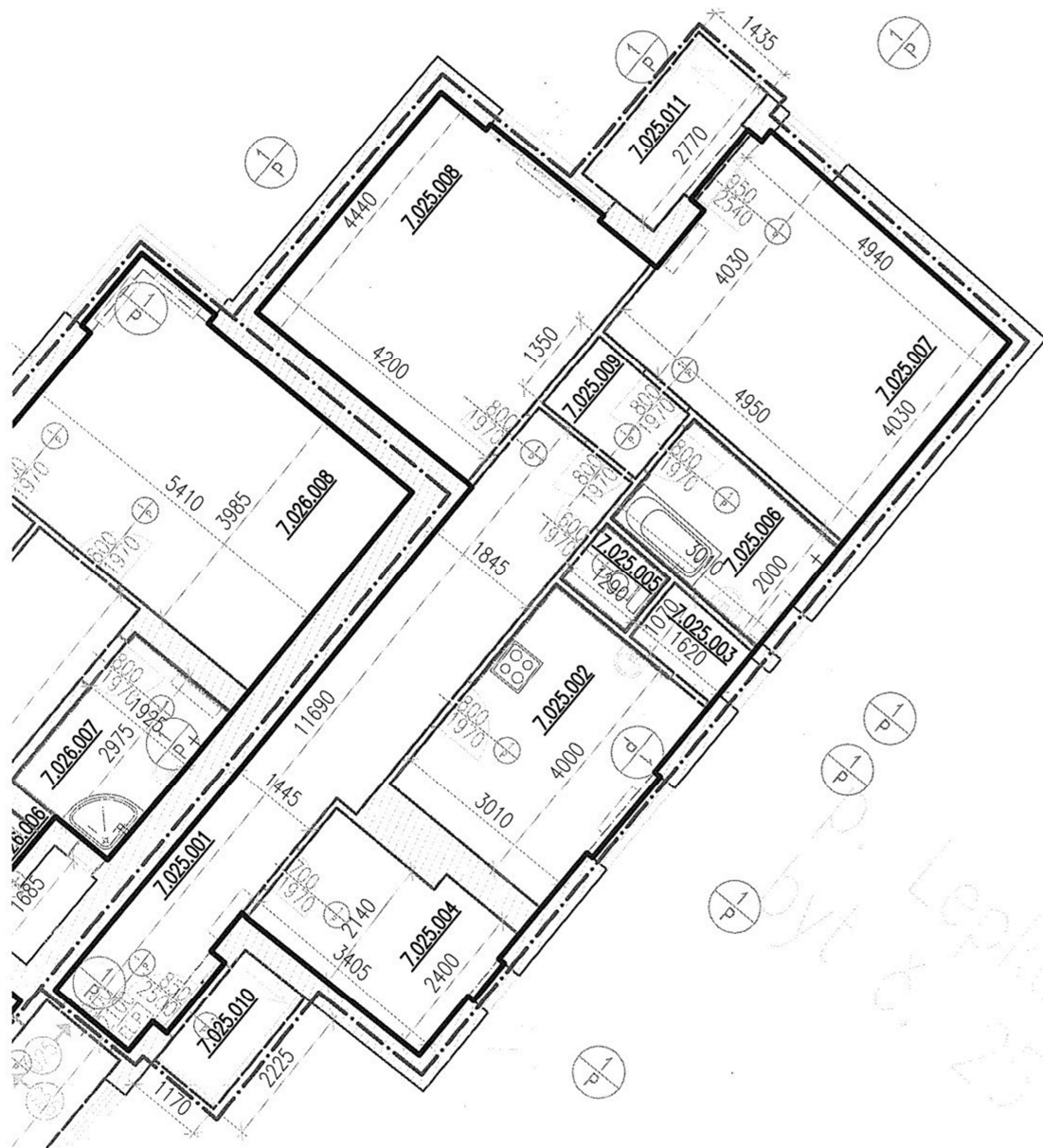


Schéma bytu:



Vypracovala 14.6.2024 R. Čadová