

Podklad pro výzvu DROBNÉ OPRAVY BYTOVÉ JEDNOTKY

Adresa, parcela, k.ú.: Konečného náměstí 50/1, Brno, parc. č. 930/2 k.ú. Veveří

Památková ochrana: památková zóna

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

Zdroj financování (oprava, investice): oprava

Dispozice a výměra bytu: 1.NP; 32,6 m²; dispozice 1+1

Popis stávajícího stavu:

Bytový dům Konečného náměstí 1, Brno má 1 podzemní a 6 nadzemních podlaží. Předmětem opravy je byt č. 4 situován v 1.NP tohoto bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na pokoj s kuchyňskou linkou, galerii, předsíň, koupelnu a WC. Vstupní bytové dveře jsou původní, osazeny v dřevěné zárubni. V pokoji jsou parkety, v koupelně, na WC a v místě kuchyňské linky je keramická dlažba. Okna jsou původní dřevěná kastlová. Byt je po dřívější opravě. Do bytu není zaveden plyn.

Požadavky na zhotovitele:

- Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky č. 4.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- V bytě bude demontována dekorace nad kuchyňskou linkou.
- Stávající dispozice zůstane stejná – viz schéma níže.
- 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. 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.
- Před předáním díla bude proveden důkladný a velmi pečlivý závěrečný úklid všech místností bytu včetně umytí oken z venkovní i vnitřní strany, důkladné vyčištění stávající kuchyňské linky a zařizovacích předmětů v koupelně tak, aby byl byt připraven k okamžitému předání nájemci do užívání.
- Schody k palandě – doplnit dřevěné zábradlí ve stejném barevném provedení jako
- Oprava prvního stupně u schodů na palandu.



- Palanda – doplnit olištování – viz foto
- Budou doplněna revizní dvířka na vodoměr v pokoji nad podlahou vedle obložené zídky.
- Zapravení otvoru vedle bojleru vlevo v kuchyňském koutě.
- Ohřev TUV je zabezpečen stávajícím průtokovým ohřívačem vody.



Podlahy

- Podlahy v celém bytě zachovat - vyčistit.

Stropy

- Výmalba stropů v celém bytě – penetrace + 2x malba

Stěny

omítky a malby

- Výmalba stěn v celém bytě – penetrace + 2x malba.
- 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

- Stávající keramické obklady vyčistit, doplnit silikon u sprchové vaničky

Dveře

vstupní dveře a zárubně

- Stávající vstupní dveře budou repasovány restaurátorským způsobem. Repasovány budou všechny části dveří včetně kování a zámků. Všechny zámky budou po repasi funkční.
- 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 vrstvou). Odstín barev stejný jako u původních dveří – vnitřní a vnější odstín dveří je odlišný.



Interiérové dveře

- Stávající interiérové posuvné skleněné dveře – promazat a opravit tak, aby byly dveře plně funkční – viz foto



Okna

- Stávající okna do ulice v místnostech 1.04.02.
 - 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

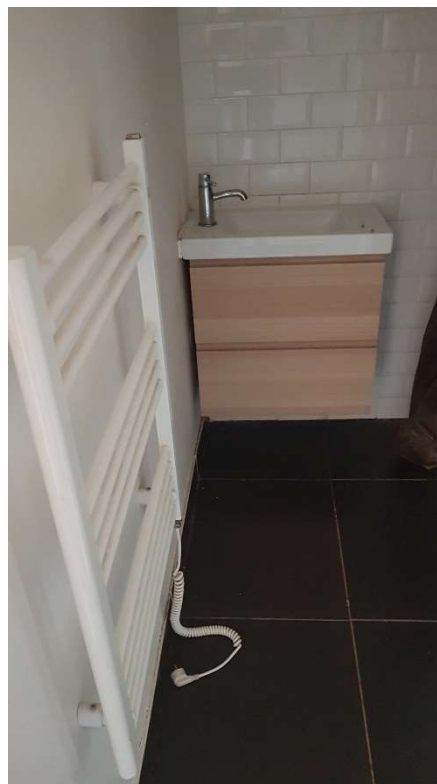


vrstev nátěru, je nutné okenní rám i křídla opět očistit.

- 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 – vyčistit, odstranit závěs do sprchového koutu. Doplnit silikon u sprchové vaničky. Otopný žebřík v koupelně ponechat – prověřit funkčnost. Dodat nové baterie k umyvadlu, ke sprchovému koutu i ke dřezu v kuchyňské lince.
- Odvětrání je zajištěno nuceně pomocí ventilátoru s časovým doběhem do prostoru společné chodby. Bílé plastové potrubí nad toaletou zakastlovat SDK konstrukcí.
- Nad umyvadlo bude nalepeno na obklad zrcadlo 60x80cm s fazetou.



Elektroinstalace

- Silnoproudé rozvody, zásuvkové i světelné obvody budou překontrolovány. Součástí dodávky budou i přisazená LED svítidla. Požadované parametry:

Příkon	≥ 18 W
Barevná teplota	4000 K
Světelný tok	≥ 1300 - 1500 lm
Vyzařovací úhel	≥ 100°

Počet svítidel:

Pokoj s kuchyňskou linkou.....	2 kusy
Vývod pro podsvícení kuchyňské linky	
Koupelna + WC	1 kus
Chodba	1 kus
Ložnice	2 kusy

- Stávající vypínače a zásuvky u elektroinstalace – prověřit, případně vyměnit krytky v barvě bílé.
- U kuchyňské linky bude proveden rozvod umožňující i montáž elektrického sporáku s indukční varnou deskou, 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

- Provéřít 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 prověřit, případně bude dodán nový, bude osazen a zprovozněn

Vytápění

- Byt bude vytápěn 2 novými elektrickými nástěnnými přímotopy – umístění pod okny. Přímotopy budou mít dostatečný výkon pro vytopení celé bytové jednotky tak, aby byla splněna tepelná pohoda v bytě. Panely budou vybaveny intergrovaným digitálním termostatem s možností regulace teploty. Provoz panelů bude bezhlučný.



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 m² a zaokrouhluje se na jedno desetinné místo tak, že pět setin m² a více se zaokrouhluje 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

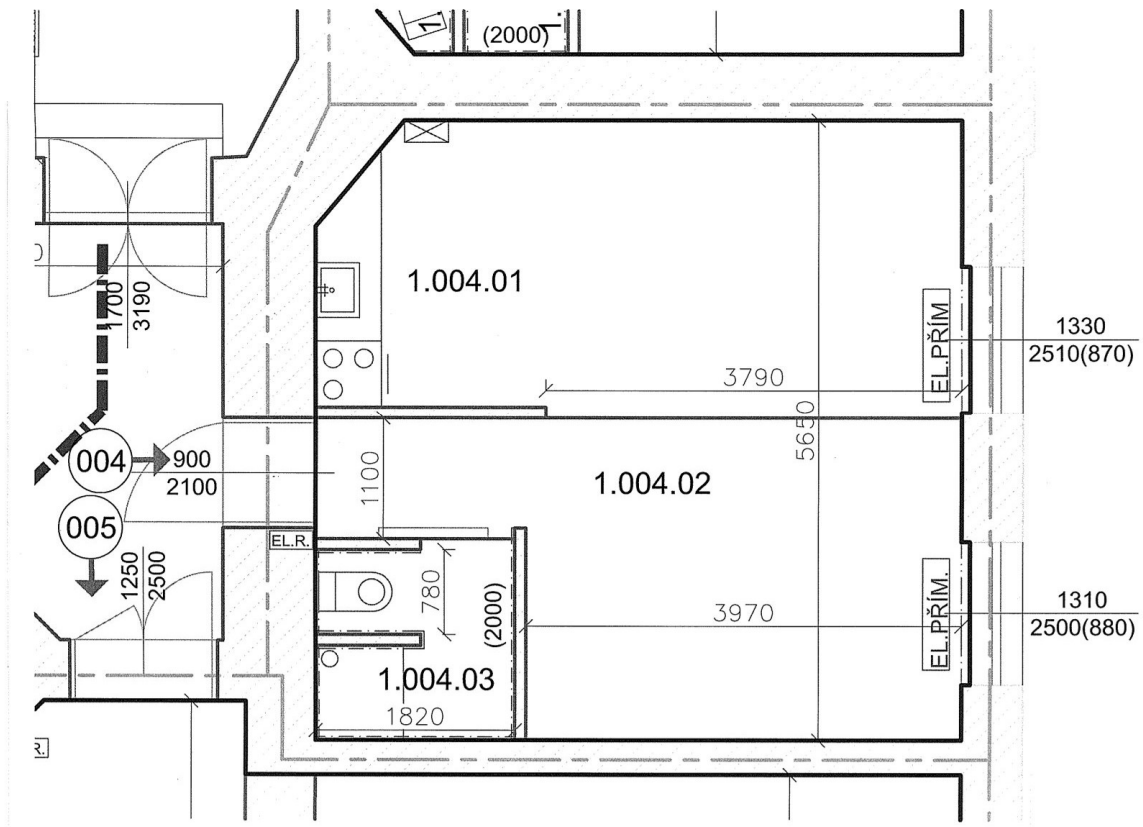
- A_Pruvodni_list
- B_Souhrnna_technicka_zprava
- C_Situační_výkresy
- D_Dokumentace objektů a technických zařízení:
 - D.1.1_ASR
 - D.1.2_TPS
 - D.1.2.2_ZTI
 - D.1.2.3_PLYN
 - D.1.2.4_VYT_CHL_VZT
 - D.1.2.5_Silnoprout
 - D.1.2.6_ELKOM
 - D.1.2.7_STO
 - D.1.2.8_MaR
 - D.2_techologie
 - D.3_statika
 - D.4_PBR

02_pdf

- A_Pruvodni_list
- B_Souhrnna_technicka_zprava
- C_Situační_výkresy
- D_Dokumentace objektů a technických zařízení:
 - D.1.1_ASR
 - D.1.2_TPS
 - D.1.2.2_ZTI
 - D.1.2.3_PLYN
 - D.1.2.4_VYT_CHL_VZT
 - D.1.2.5_Silnoprout
 - D.1.2.6_EL_KOM
 - D.1.2.7_STO
 - D.1.2.8_MaR

D.2_tehnologie
D.3_statika
D.4_PBR
03_rozpocet
04_VV

Schéma bytu:



Vypracovala 1.7.2024 R. Čadová