

# Podklad pro výzvu Design & Build

**Adresa, parcela, k.ú.:** Vídeňská 251/38, Brno, parc. č. 1218 k.ú. Štýřice

**Památková ochrana:** ne

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

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

**Dispozice a výměra bytu:** 3.NP; 30,4 m<sup>2</sup>; dispozice 1+1

## Popis stávajícího stavu:

Bytový dům Vídeňská 38, Brno má 1 podzemní a 4 nadzemní podlaží. Předmětem opravy je byt č. 20 situován ve 3.NP tohoto bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na předsíň s kuchyňským koutem, pokoj, koupelnu a samostatné WC. Vstupní dveře do bytu jsou plastové po dřívější rekonstrukci. Do bytu vede od místa pro plynoměr bytový rozvod plynu pro připojení plynových topidel WAW. Byt má přívody elektrické energie a bytový rozvaděč. V bytě je koupelna s nevhodným vstup od kuchyňské linky. V předsíni a v pokoji je podlaha z lamina a v koupelně a na WC keramická dlažba.

## Požadavky na zhotovitele:

- Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky č. 20.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- Bude demontována stávající kuchyňská linka, zavěšené svítidlo v pokoji, stávající otopná plynová tělesa WAW. V koupelně a na WC budou demontovány stávající zařizovací předměty (umyvadlo, sprcha, záchodová mísa) a veškeré keramické obklady a dlažba.
- Stávající dispozice zůstane stejná. Pouze proběhnou následující drobné změny:
  - Dveře z předsíňe na WC – odstranit, ostění zapravit a otvor zůstane volný.
  - Stěny stávající koupelny vybourat – nová dispozice koupelny
  - Veškeré změny – viz požadované schéma níže.
- Vyzdívký budou zděné z pórobetonových tvárnic. Nad novými otvory v příčkách budou použity systémové překlady a nadezdívka bude provedena z pórobetonových tvárnic.
- 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.
- Budou vybourány stávající zařizovací předměty a kompletně vyměněny všechny rozvody odpadů a vody za nové, 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. Budou provedeny nové rozvody vody a kanalizace, včetně vývodu pro pračku a myčku v kuchyni (rohový ventil na studené vodě + podomítkový sifon). Veškeré rozvody budou vedeny ve zdi.
- Stávající rozvod plynu v bytě bude demontován, přípojka zaslepena. Drážky po bourání je nutné zednický zapravit. Odstraněny budou i stávající vafky a zároveň bude zazděn otvor ve fasádě. Z vnitřní strany štuková omítka a malba, z vnější strany štuková omítka a malba dle barvy stávající fasády.

- Pro byt bude zřízen nový přívodní kabel el. energie umožňující 3-fázové připojení bytu včetně HDO. 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.
- 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).
- 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 plovoucí vinylové podlahy s integrovanou akustickou podložkou (click) ve všech místnostech.
- Podkladní část pro vinyl musí splňovat požadavky výrobce podlahové krytiny. Podlahová krytina z plovoucí vinylové podlahy s integrovanou akustickou podložkou (dle výběru investora) – 100 % vodotěsnost, tloušťka nášlapné vrstvy min. 0,4 mm, třída zátěže min. 23-32, odolnost proti poškrábání min. MSR B1, kročejový útlum min. 16 db, protiskluznost min. R9. Originální soklové lišty z vinylu vyrobené přímo z podlahoviny. V koupelně, v komoře a na WC doplnit hydroizolaci podlahy. U sprchového koutu i hydroizolaci stěn a koutů. Všechny vnitřní rohy a spoje mezi keramickým obkladem a vinylovou podlahou budou esteticky začištěny silikonem.
- Dekor plovoucí vinylové podlahy 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 jen jiná barva stejného dekoru).
- Přechody mezi různými materiály budou opatřeny u vstupních dveří prahem.
- 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 je požadované zřízení SDK podhledu čímž dojde ke sjednocení světlé výšky místností a možnosti pro případné rozvody. Podhled bude doplněn o nutné revizní otvory. Rozdílná světlá výška místností je možná pouze u koupelny a toalety.

### **Stěny**

#### *omítky a malby*

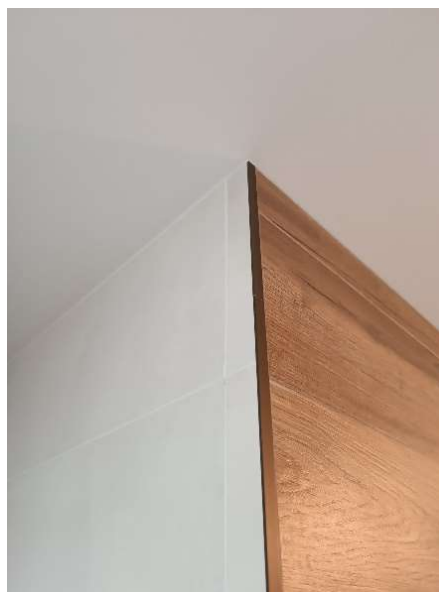
- Staré a nové omítky budou napojeny tak, aby nedocházelo k vypraskání spoje. Povrch všech stěn pak bude sjednocen provedením nové štukové vrstvy po celé ploše. Ze stěn budou před opravou odstraněny veškeré skoby, hmoždinky, háčky a podobně. Přípustná tolerance rovinnosti omítek na 2 m je 5 mm (ČSN EN 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 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 i WC budou obloženy v celé ploše až do výšky SDK podhledu – viz foto. 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.
- 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 zachovány. U dveří bude překontrolováno kování a zámek, aby byly dveře plně funkční.

#### *Interiérové dveře*

- Stávající interiérové dveře budou demontovány a nahrazeny novými
- U nových dveří – budou dodány dle typu místností (obytné místnosti (pokoje a kuchyň) – částečně prosklené ze 2/3 z matného skla – viz obrázek; koupelna/WC – plné).
- Dveřní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotřísku, povrchová úprava CPL – lamino. Design dveří sladit s vinylovou podlahou.
- Rozměr dveří do pokoje 900/1970 mm, do koupelny a na WC rozměr dveří 700/1970mm.
- Zárubně 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 okna bude potřeba prohlédnout a případně opravit a seřídít kování, v případě potřeby vyměnit těsnění a vyčistit.
- Okno na WC opravit, nově natřít (barevný odstín jako půdní) a seřídít kování, vyměnit těsnění, vyčistit a uvést do funkčního stavu.

## Koupelna a WC

- Zařizovací předměty v koupelně – sprchový kout přibližně velikosti 1000x900 mm se sprchovým žlabem. Pokud toto provedení nelze z technických důvodů provést, lze použít nízkou vaničku. Součástí sprchového koutu bude skleněná zástěna s otvíravými dveřmi do prostoru sprchy. Umyvadlo šířky 60cm dle prostorových možností a dle výběru investora s koupelnovou skříňkou pod umyvadlem – viz foto, s odpadním sifonem, stojánkovou pákovou baterií a ovládáním odtoku. Skříňka pod umyvadlem bude zavěšená se zásuvkami s plnovýsuvem a plynulým dojezdem. U sprchového koutu osadit vanovou baterii se sprchovým setem a sprchovou posuvnou tyčí pro uchycení sprchy (tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190cm). Všechny baterie musí být osazeny úspornými perlátory včetně sprchové hlavice. V koupelně osadit koupelnový žebřík nový s topnou patronou.
- Odvětrání z koupelny a WC bude zajištěno nuceně pomocí ventilátoru s časovým doběhem do prostoru světlíku za WC a koupelnou.
- Zařizovací předměty na WC – bude osazeno nové závěsné WC (např. Geberit).
- Nad umyvadlo bude nalepeno na obklad zrcadlo 60x80cm s fazetou.
- Design zařizovacích předmětů dle výběru investora. Zhotovitel předloží výběr min. 5 designových řešení. Provedení – keramika bílá, sifony a baterie – chrom.
- Pro ohřev TUV bude navržen nový elektrický ohříváč vody s dostatečným zásobníkem vody, který bude zavěšen v prostoru kuchyňské linky – umístění viz schéma.
- 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 .....  $\geq 1300 - 1500$  lm
  - Vyzařovací úhel .....  $\geq 100^\circ$
- Počet svítidel:
  - Pokoje ..... 1 kus
  - Předsín s kuch. koutem ..... 2 kusy (1 kus nad kuchyňskou linkou)
  - Koupelna ..... 1 kus
  - WC ..... 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 ..... 8 kusů celkem
    - pod linkou ..... 4x jednozásuvka
    - nad linkou ..... 2x dvojjásuvka
  - Pokoj ..... 4x dvojjásuvka
  - Chodba pod 20 m<sup>2</sup> ..... 2x dvojjásuvka
  - 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**

- Byt bude vytápěn novými elektrickými nástěnnými přímotopy, v koupelně elektrickým žebříkem – umístění viz schéma. 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 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 m<sup>2</sup> a zaokrouhluje se na jedno desetinné místo tak, že pět setin m<sup>2</sup> a více se zaokrouhluje 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

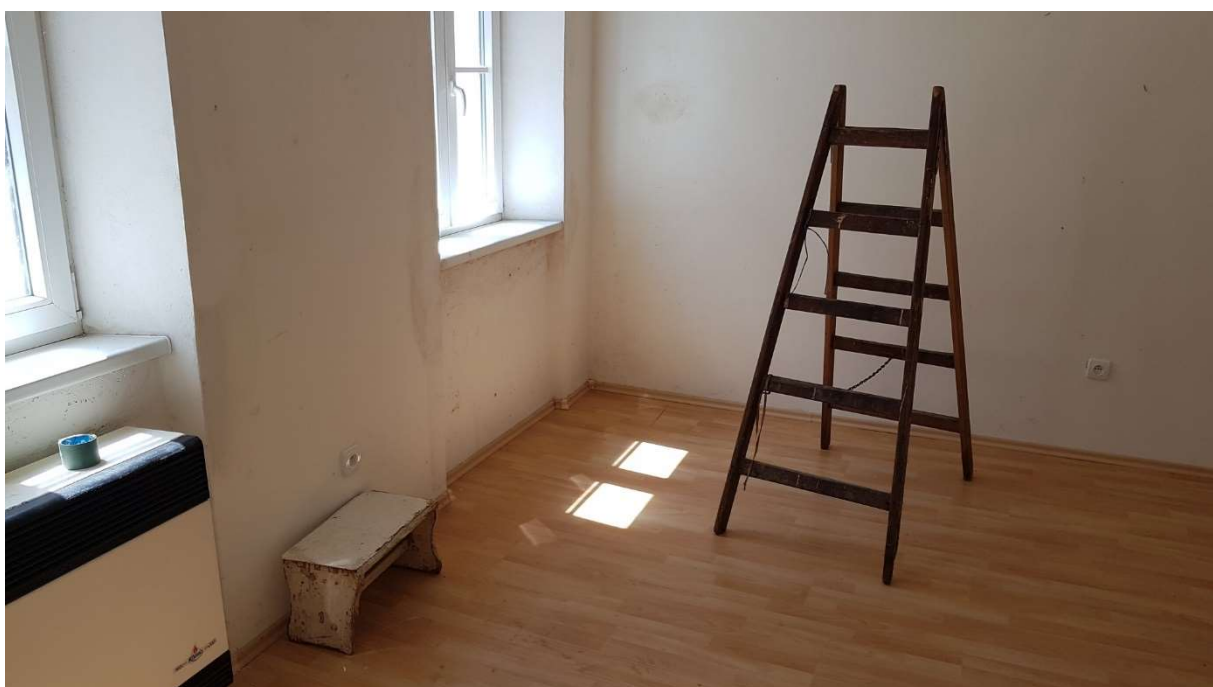
- A\_Pruvodni\_list
- B\_Souhrnna\_technicka\_zprava
- C\_Situační\_výkresy
- D\_Dokumentace objektů a technických zařízení:
  - D.1.1\_ASR
  - D.1.2\_TPS
    - D.1.2.2\_ZTI
    - D.1.2.3\_PLYN
    - D.1.2.4\_VYT\_CHL\_VZT
    - D.1.2.5\_Silnoproud
    - D.1.2.6\_ELKOM
    - D.1.2.7\_STO
    - D.1.2.8\_MaR
  - 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\_Silnoproud
    - D.1.2.6\_EL\_KOM
    - D.1.2.7\_STO
    - D.1.2.8\_MaR

D.2\_technologie  
D.3\_statika  
D.4\_PBR  
03\_rozpocet  
04\_VV

**Fotodokumentace:**





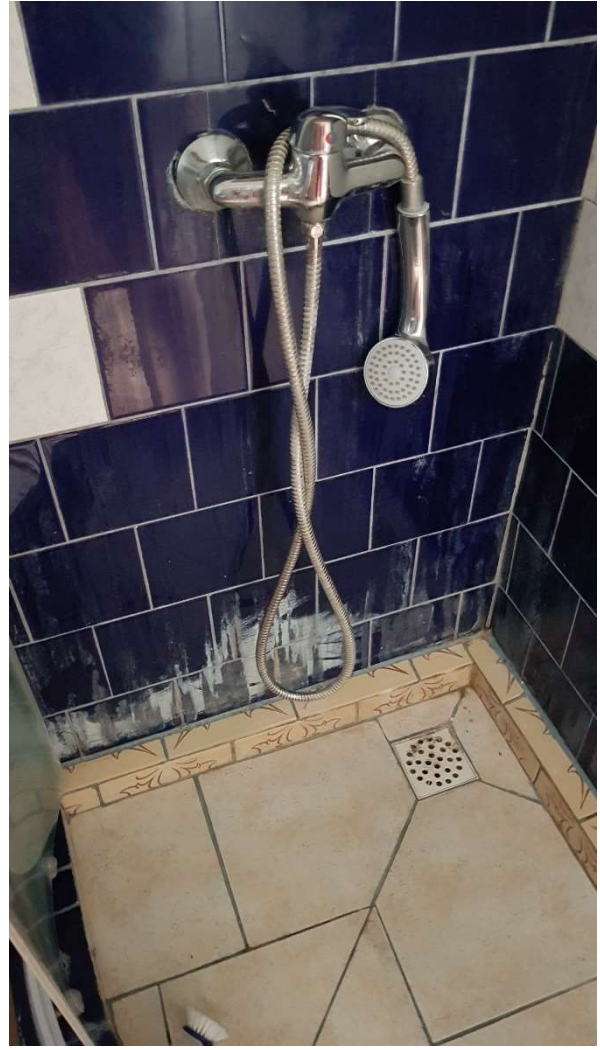


Schéma stávajícího stavu:

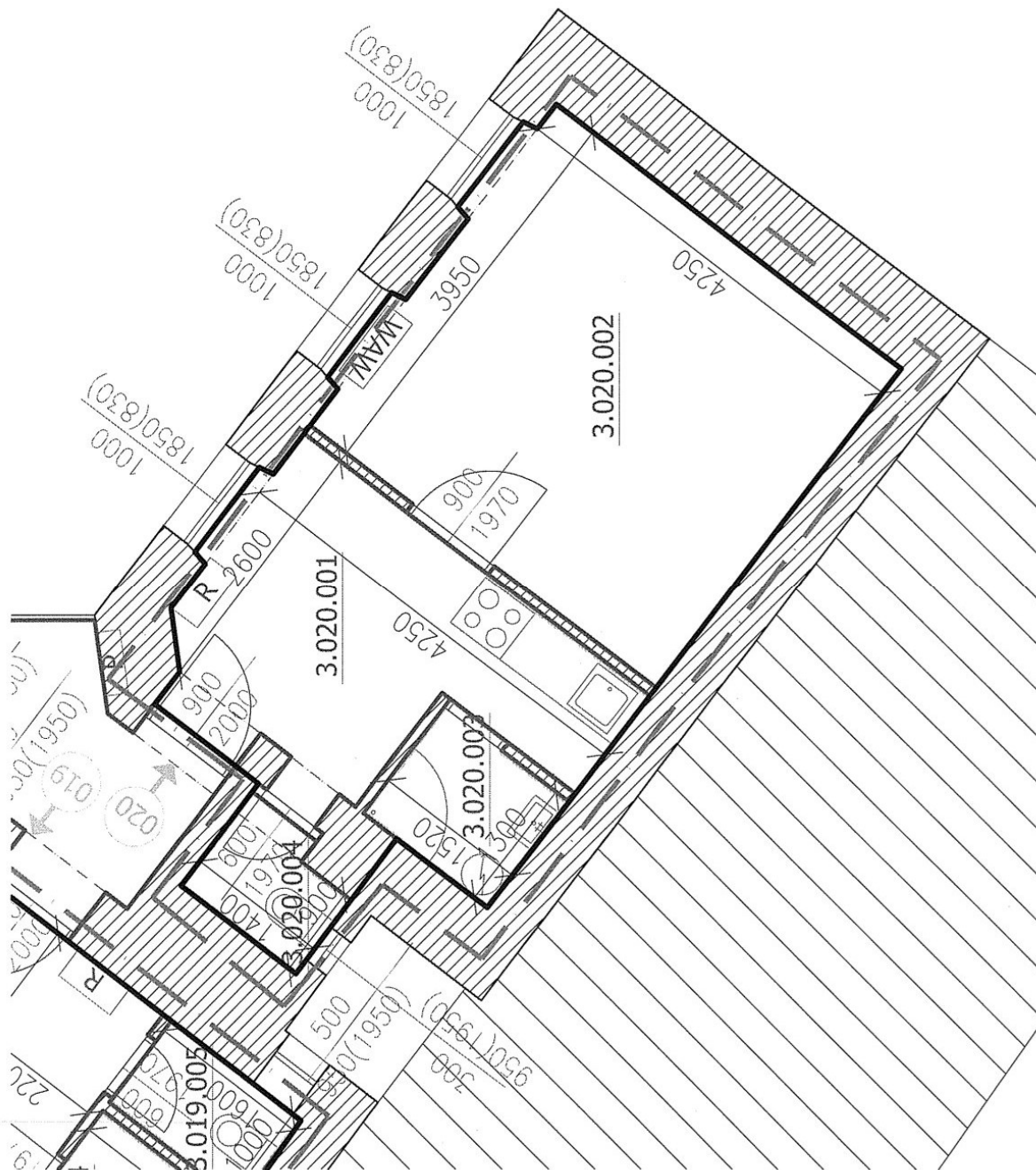
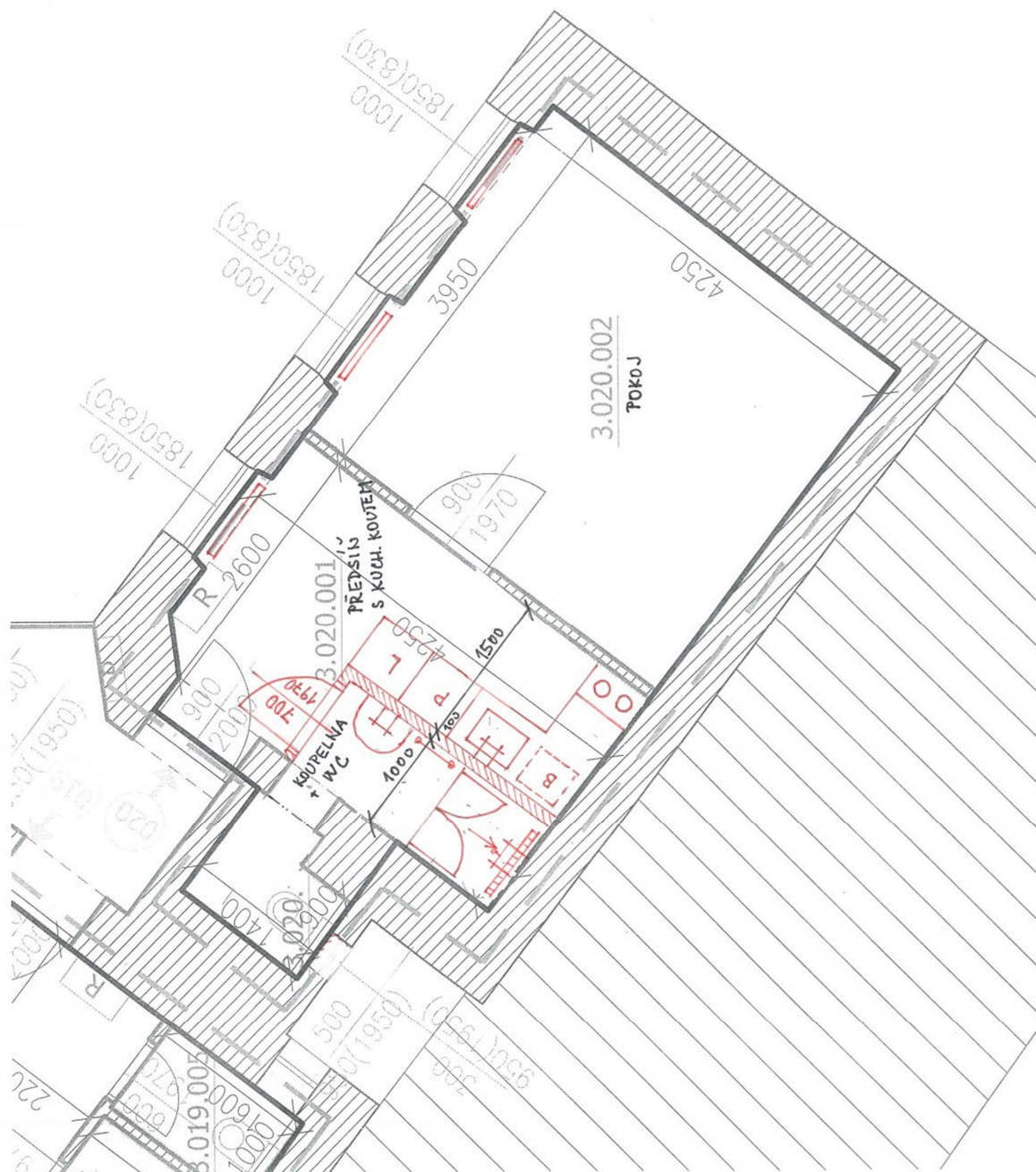


Schéma požadovaného stavu:



Vypracovala 24.6.2024 R. Čadová