

SMLOUVA O DÍLO

uzavřená podle ustanovení § 2586 a násl. zák. č. 89/2012, občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

1. Smluvní strany

Objednatel: Statutární město Brno, městská část Brno-střed

Sídlo: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, Brno-město
Doručovací adresa: Dominikánská 264/2, 601 69 Brno
Zastoupený: Ing. arch. Vojtěchem Menclem, starostou
IČO: 449 92 785
DIČ: CZ44992785
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 43-8044220247/0100

Ve věcech technických je oprávněn jednat:

- pověření zaměstnanci Odboru investičního a správy bytových domů ÚMČ Brno-střed, Dominikánská 2, Brno, tel. 542 526 715, e-mail: podatelna.stred@brno.cz
- technický dozor stavebníka (dále jen „TDS“)

Zhotovitel: Brixton Group, s.r.o.
Lužánecká 1887/8,
602 00 Brno

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddíle C, vložka 32682

Zastoupený: Ing. Alexandrem Ben Hamadem, jednatelem
IČO: 255 50 586
DIČ: CZ25550586
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
Číslo účtu: 6126398349/0800
Tel. kontakt: [REDAKCE]
E-mail: [REDAKCE]
ID datové schránky: [REDAKCE]

Zhotovitel určuje stavbyvedoucím na stavbě:

Jméno a příjmení: [REDAKCE]
Číslo autorizace stavbyvedoucího: [REDAKCE]
tel.: [REDAKCE]
e-mail: [REDAKCE]

Vymezení pojmů a zkratk:

Objednatel se rozumí subjekt, který je objednatelem stavby, stavebníkem podle zák. č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, a zároveň zadavatelem dle zák. č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

Zhotovitelem stavby se rozumí subjekt, který bude na základě smlouvy o dílo s Objednatelem realizovat dílo (stavbu).

Stavba popř. označená jako „dílo“ se rozumí stavba, která bude předmětem smlouvy o dílo.

TDS je technický dozor stavebníka a je dozorem vykonávaným zástupcem stavebníka nad prováděním stavby a ekonomickou stránkou výstavby.

Stavbyvedoucím je fyzická osoba, která zabezpečuje odborné vedení provádění stavby a má pro tuto činnost oprávnění podle zvláštního právního předpisu – zák. č. 360/1992 Sb., autorizačního zákona, ve znění pozdějších předpisů.

2. Rozsah předmětu smlouvy

2.1. Rozsah předmětu smlouvy

2.1.1. Předmětem smlouvy a těchto obchodních podmínek je zhotovení stavby:

„Opravy bytů - Konečného nám. 4, byt č. 10, Konečného nám. 6, byt č. 5, Botanická 66, byt č. 5, Botanická 43, byt č. 25, Botanická 68, byt č. 8 a Úvoz 61, byt č. 15“

v rozsahu vymezeném zadávací dokumentací uveřejněnou na profilu zadavatele, která byla podkladem pro zpracování nabídky zhotovitele ze dne 10.07.2024 předložené objednateli zhotovitelem jako uchazečem v zadávacím řízení, na základě jehož výsledků byla uzavřena smlouva o dílo, v souladu s ustanoveními této smlouvy a pokyny objednatele (dále jen "dílo"). Dílem se rozumí stavební práce, dodávky a služby provedené za účelem oprav výše uvedených bytů dle požadavků v příloze č. 1 této smlouvy (**metoda Design & Build**).

- 2.1.2. Zhotovitel se zavazuje k provedení díla specifikovaného v čl. 2.1.1. této smlouvy a objednatel se zavazuje zaplatit mu za to cenu, specifikovanou v čl. 4 této smlouvy.
- 2.1.3. Závazek zhotovitele provést dílo bude splněn jeho řádným předáním objednateli, bez jakýchkoliv vad a nedodělků.
- 2.1.4. Zhotovením stavby se rozumí úplné, funkční a bezvadné provedení všech stavebních a montážních prací, včetně dodávek potřebných materiálů a zařízení nezbytných pro řádné dokončení díla. Dále provedení všech činností souvisejících s dodávkou stavebních a montážních prací, jejichž provedení je pro řádné dokončení díla nezbytné (např. zařízení staveniště, zábor prostranství, bezpečnostní opatření, provedení revizí, různá odborná posouzení a vyjádření, konzultace s Odborem památkové péče MMB, NPÚ apod.) včetně koordinační a kompletační činnosti celé stavby. Nedílnou součástí díla je také předání dokladové části díla.
- 2.1.5. Mimo všechny definované činnosti patří do dodávky stavby i následující práce a činnosti:
- 2.1.5.1. zajištění všech nezbytných průzkumů nutných pro řádné provádění a dokončení díla,
 - 2.1.5.2. zajištění a provedení všech opatření organizačního a stavebně technologického charakteru k řádnému provedení díla, zejména pak zajištění bezpečného provozu v domě z pohledu ochrany zdraví všech osob, které se budou v domě nacházet
 - 2.1.5.3. zajištění a provedení všech nutných zkoušek dle ČSN (případně jiných norem vztahujících se k prováděnému dílu včetně pořízení protokolů a revizí k uvedení do provozu),
 - 2.1.5.4. zřízení a odstranění zařízení staveniště včetně napojení na inženýrské sítě, a to včetně poplatků za spotřebované energie (doklady o zaplacení budou po úplném dokončení díla předány objednateli),
 - 2.1.5.5. odvoz a uložení vybouraných hmot a stavební suti na skládku včetně poplatku za uskladnění v souladu s ustanoveními zákona o odpadech, doložení likvidace (vážní lístky, daňové doklady)
 - 2.1.5.6. uvedení všech povrchů dotčených stavbou do původního stavu (komunikace, chodníky, zeleň, příkopy, propustky apod.), včetně úklidu všech povrchů a zařízení interiéru, které byly v průběhu prováděných prací znečištěny,
 - 2.1.5.7. zhotovení dokumentace skutečného provedení díla včetně **fotodokumentace** (dispozice, **veškeré skryté instalace** atd.) a dokumentace jednotlivých profesí; dokumentace bude předána ve dvojím vyhotovení v listinné i jednou v elektronické podobě (formáty elektronické podoby budou *.DWG, tak i *. PDF), elektronická podoba bude předána na CD nosiči nebo uložena na cloudovém úložišti (přístup na cloud poskytne objednatel) objednatel. U výpočtu podlahové plochy postupovat v souladu s nařízením vlády č. 366/2016 Sb., dále bude uvedena užitná plocha prostoru. Obě uvedené plochy budou zakresleny v elektronické podobě pomocí úseček (ve formátu dwg) pro každý druh plochy v samostatné vrstvě.
 - 2.1.5.8. zpracování plánu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi, prostřednictvím koordinátora BOZP a dle požadavků stanovených v §15 zákona č. 309/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pokud je podle tohoto zákona vyžadován, a jeho předání objednateli dle čl. 8.2. této smlouvy,
 - 2.1.5.9. **předkládání vzorků materiálů a výrobků** určených pro osazení či zabudování do stavby k odsouhlasení TDS **do 3 týdnů od předání staveniště**,
 - 2.1.5.10. celkový úklid stavby, staveniště a okolí staveniště před předáním a převzetím. Celkový úklid před předáním díla, případně před předáním jednotlivě

předávaných objektů, zahrnuje kompletní a úplné vyčištění stavby, staveniště a okolí staveniště před předáním a převzetím a to v takovém rozsahu, který umožní okamžité užívání bez provádění jakéhokoliv dalšího úklidu ze strany objednatele. Součástí úklidu je i úklid okolních ploch a komunikací. Uvedení okolí stavby do stavu před zahájením realizace (u ploch a komunikací, které nejsou projektem řešeny).

- 2.1.5.11. Pokud budou v rámci oprav dotčeny rozvody plynu v rozsahu vymezeném zadáním nebo budou odstraňovány závady na rozvodu plynu, je součástí plnění zajištění projektové dokumentace (PD) a revizní zprávy vč. tlakových zkoušek.
 - 2.1.5.12. S ohledem na uvedené termíny je nutné dobře zkoordinovat stavební práce a jednotlivé profese u prováděcích prací a přizpůsobit technologické postupy. Zejména výběr vhodných materiálů a zajistit okolní podmínky (temperování, větrání, vysoušení).
 - 2.1.5.13. Součástí předání díla je i připojení k odběru energií (elektro) – byty budou ke dni předání stavby připojen k odběru energií a všechny zařizovací předměty, které jsou na těchto energiích závislé, budou zprovozněny a vyzkoušeny. Zhotovitel předá Objednateli minimálně **3 týdny před dokončením díla** dle čl. 3.2.1. **revize a tlakové zkoušky** potřebné k zajištění smluv s dodavateli energií a osazení fakturačních měřidel. Objednatel poskytne Zhotoviteli nezbytnou součinnost (např. uzavření smluv o dodávce a o připojení k distribuční soustavě).
- 2.1.6. Při provádění díla budou dodrženy všechny platné zákony, vyhláška a normy v platném znění vztahující se k předmětu plnění, např. ČSN 73 0540-2 (Tepelná ochrana budov), ČSN 73 3610 (Klempířské konstrukce), ČSN 73 2901 (Provádění vnějších tepelněizolačních kompozitních systémů (ETICS), ČSN 73 2902 (Vnější tepelněizolační kompozitní systémy - spojení ETICS s podkladem), ČSN 73 0802 ed. 2 (Požární bezpečnost staveb - Nevýrobní objekty), ČSN 73 0834 (Požární bezpečnost staveb - Změny staveb), ČSN 73 0833 (Požární bezpečnost staveb - Budovy pro bydlení a ubytování), ČSN 73 0810 (Požární bezpečnost staveb - Společná ustanovení). Kvalita provedených konstrukcí je definována mezními odchylkami uvedenými v následujících normách. Jejich nedodržení opravňuje Objednatele požadovat výměnu či opravu těchto konstrukcí, aby byly odchylky splněny, popř. může Objednatel požadovat slevu za takto provedené práce ve výši max. 30% z nákladů na položky související s danou vadou.
Kontrola obkladů a dlažeb podle ČSN 73 3450
Kontrola dlažeb a dalších povrchů podlah podle ČSN 74 4505
Kontrola omítek podle ČSN EN 13914-2 – požadovaná třída 3 a lepší.
Kvalitu provedených prací doloží Zhotovitel protokolem o provedeném měření v souladu s výše uvedenými normami.
- 2.1.7. Zhotovitel prohlašuje, že se v plném rozsahu seznámil s rozsahem a povahou jím prováděného díla, že jsou mu známy veškeré technické, kvalitativní a jiné podmínky nezbytné k realizaci díla a prohlašuje, že jeho zástupci na stavbě jsou osoby s prokazatelnou odbornou kvalifikací odpovídající předmětu díla.
 - 2.1.8. Zhotovitel dále prohlašuje, že je na základě svých podnikatelských oprávnění a dle jiných oprávnění oprávněn a schopen zhotovit dílo v požadovaném rozsahu, kvalitě a termínu, a je k tomu vybaven potřebnými materiálními, technickými a organizačními prostředky.
 - 2.1.9. Zhotovitel zajistí kladečské listy, k obkladům a dlažbě, které předloží ke schválení objednateli před zahájením prací na lepení obkladů nebo dlažby.
 - 2.1.10. Zhotovitel prohlašuje, že povinnosti vyplývající z této smlouvy byly zohledněny v cenové nabídce.

3. Termíny a místo plnění

3.1. Termín zahájení

- 3.1.1. Zhotovitel je povinen zahájit práce na díle a řádně v nich pokračovat nejpozději do 2 dnů ode dne protokolárního předání staveniště, které bude předáno dle čl. 6.1. této smlouvy do 5 pracovních dnů od podpisu této smlouvy.

3.2. Termín dokončení

- 3.2.1. **Zhotovitel je povinen dokončit práce na díle v termínu nejpozději do 18 týdnů od předání staveniště.**

Termín předání staveniště je pro všechny byty shodný, uvedený termín dokončení a

předání díla je tedy pro všechny byty shodný.

Termín dokončení prací lze prodloužit na základě dohody smluvních stran dodatkem k této smlouvě a to pouze za předpokladu, že:

- a. nastanou nepředvídatelné skutečnosti, které povedou ke vzniku dodatečných nepředvídatelných stavebních prací a z technologického hlediska také k nutnosti prodloužit termín plnění,
- b. nastanou nepředvídatelné skutečnosti, které si vyžádají přerušení prací.

3.2.2. Zhotovitel je povinen předat dokončené dílo objednateli v termínu sjednaném dle odst. 3.2.1. této smlouvy.

3.2.3. Přerušení prací je možné za předpokladu, že aktuální klimatické podmínky nedovolují provádění prací s použitým materiálem dle příslušného technologického postupu. Zhotovitel je povinen využít přísady umožňující práce i v nižších teplotách, je-li to možné. Přerušení prací musí odsouhlasit zástupce objednatele a musí být proveden zápis do stavebního deníku. V zápisu musí být uvedena teplota požadovaná pro provádění prací a teploty naměřené v daný den.

O dobu, po kterou budou přerušeny práce podle tohoto odstavce, se prodlužuje termín sjednaný dle odst. 3.2.1. této smlouvy.

Z důvodu přerušení prací dle tohoto odstavce nelze navýšit cenu díla.

3.2.4. Objednatel (popř. TDS) je oprávněn přerušit stavební práce ze závažných důvodů na straně objednatele (vč. přerušení po dobu Vánoc), nejdéle však na dobu 4 týdnů. O přerušení a následném zahájení prací se provede zápis do stavebního deníku s uvedením důvodu pro přerušení. Po dobu přerušení prací dle tohoto odstavce se sjednané lhůty a sjednané termíny automaticky prodlužují, nejvýše však o čas odpovídající času přerušení prací. Do prodloužení sjednaných lhůt a termínů se započítává i den, ve kterém došlo k přerušení prací, i den, kdy byly práce opět povoleny.

3.3. Místo plnění

3.3.1. Místem plnění je:

Brno - Konečného náměstí 539/6, parc. č. 844/1, k.ú. Zábřovice

Brno - Konečného náměstí 257/4, parc. č. 844/1, k.ú. Zábřovice

Brno - Botanická 835/66, parc. č. 1675, k.ú. Veveří

Brno - Botanická 935/43, parc. č. 1661, k.ú. Veveří

Brno - Botanická 934/68, parc. č. 1676, k.ú. Veveří

Brno - Úvoz 429/61, parc. č. 890, k.ú. Veveří

4.1. Výše sjednané ceny

4.1.1. Smluvní pevná cena díla, jehož předmět a rozsah jsou vymezeny v čl. 2 této smlouvy, se sjednává dohodou smluvních stran jako cena nejvýše přípustná ve výši:

Soupis dílčích oprav vč. dílčích cen:

a) Konečného nám. 4, byt č. 10	1.578.450,00 Kč bez DPH (snížená sazba)
b) Konečného nám. 6, byt č. 5	915.450,00 Kč bez DPH (snížená sazba)
c) Botanická 66, byt č. 5	605.200,00 Kč bez DPH (snížená sazba)
d) Botanická 43, byt č. 25	493.850,00 Kč bez DPH (snížená sazba)
e) Botanická 68, byt č. 8	680.000,00 Kč bez DPH (snížená sazba)
f) Úvoz 61, byt č. 15	665.550,00 Kč bez DPH (snížená sazba)

Celková cena díla bez DPH **4.938.500,00 Kč**

DPH (snížená sazba, 12 %) **592.620,00 Kč**

Celková cena díla vč. DPH **5.531.120,00 Kč**

Smluvní pevná cena díla byla stanovena nabídkou uchazeče v rámci zadávacího řízení, a to podle zadávací dokumentace a této smlouvy. Cena zahrnuje veškeré náklady zhotovitele nutné k úplnému dokončení a předání díla.

Pevnou cenou se rozumí cena maximální a je nepřekročitelná. Veškerá rizika s případnými vícepracemi na sebe přebírá zhotovitel, tímto se rozumí, že Zhotovitel na sebe přebírá tzv. nebezpečí změny okolností dle § 2620, odst. 2 věta druhá z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

- 4.1.2. Sjednaná cena obsahuje veškeré náklady a zisk zhotovitele nezbytné k řádnému, úplnému a včasnému provedení díla. Součástí sjednané ceny jsou veškeré práce a dodávky, poplatky a jiné náklady nezbytné pro řádnou a úplnou realizaci díla a splnění veškerých povinností zhotovitele podle této smlouvy. Cena obsahuje i náklady zhotovitele nutné pro vybudování, provoz a demontáž zařízení staveniště a obsahuje rovněž i zvýšené náklady vzniklé vývojem cen vstupních nákladů, a to až do doby úplného dokončení díla bez jakýchkoliv vad a nedodělků. Ve smluvní ceně jsou zahrnuty veškeré náklady zhotovitele vzniklé při provádění díla nebo v souvislosti s ním.
- 4.1.3. Na výši smluvní ceny nemá vliv změna cen materiálů, technologií, služeb ani cenových předpisů (netýká se výše DPH). Zhotovitel není oprávněn domáhat se z těchto důvodů jakéhokoli zvýšení sjednané ceny.
- 4.1.4. Zhotovitel prohlašuje, že si prohlédl místo provádění díla a seznámil se se všemi okolnostmi, které mají vliv na stanovení ceny díla.
- 4.1.5. Při přerušení prací z klimatických důvodů, nelze navyšovat cenu díla v návaznosti na toto přerušení.

4.2. Podmínky pro změnu ceny

- 4.2.1. Sjednaná cena je cenou nejvýše přípustnou.
- 4.2.2. V případě, že se vyskytnou natolik závažné skutečnosti (např. vady a poruchy v konstrukčním systému), jež nebylo možné s vynaložením veškeré odborné péče předvídat, bude tato skutečnost řešena po vzájemné dohodě smluvních stran samostatně dodatkem či objednávkou, a to za podmínky, že nepůjde o celkovou změnu veřejné zakázky. Za těchto podmínek se bude jednat o vyhrazenou změnu závazku dle § 100 odst. 1 zák. č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.
- 4.2.3. Změna sjednané ceny je dále možná v případě změny sazby a výše DPH, a to pouze ve výši odpovídající této změně.

5. Platební podmínky

5.1. Zálohy

- 5.1.1. Objednatel neposkytne zhotoviteli zálohu.

5.2. Postup plateb

- 5.2.1. Cena za dílo bude uhrazena formou dílčích faktur, které budou odpovídat skutečně provedeným uceleným pracím (oddílům) za každý byt v příslušném kalendářním měsíci. DUZP (datum uskutečnění zdanitelného plnění) pro každý dokončený oddíl prací je den předání a převzetí uvedený v předávacím protokolu.

Jednotlivé ucelené práce (oddíly) v bytě a výše poměrné částky, která bude za tyto práce uhrazena, je dána následovně:

- a) dokončení elektroinstalace vč. doložení revizní zprávy (bez svítidel a bez krytek zásuvek a vypínačů)10 % z celkové částky za opravu bytu
- b) dokončení ZTI vč. tlakových zkoušek10 % z celkové částky za opravu bytu
- c) dokončení vytápění vč. uvedení do provozu a topné zkoušky10 % z celkové částky za opravu bytu
- d) dokončení bouracích prací10 % z celkové částky za opravu bytu
- e) dokončení skladby podlah bez finální nášlapné vrstvy20 % z celkové částky za opravu bytu
- f) finální oprava omítek bez výmalby15 % z celkové částky za opravu bytu
- g) dokončení SDK podhledů5 % z celkové částky za opravu bytu

Po protokolárním předání a převzetí celého díla lze fakturovat zbylou část ceny díla, ale v souladu s článkem 5.3 této Smlouvy.

5.2.2. Zhotovitel předloží TDS vždy nejpozději do 5. dne následujícího kalendářního měsíce soupis (rozsah) skutečně provedených prací za uplynulý kalendářní měsíc oceněný v souladu se způsobem stanoveným v této smlouvě. Objednatel (TDS) je povinen se k tomuto soupisu vyjádřit nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jeho obdržení. Po odsouhlasení soupisu skutečně provedených prací vystaví zhotovitel dle tohoto soupisu dílčí fakturu a nejpozději do 10. dne příslušného kalendářního měsíce ji odevzdá na podatelnu objednatele (na adrese uvedenou v záhlaví smlouvy). Nedílnou součástí dílčí faktury musí být soupis provedených prací odsouhlasený objednatelem (TDS). Bez tohoto soupisu je faktura neplatná.

5.2.3. Dílčí faktura bude obsahovat tyto údaje:

- a. označení a číslo faktury,
- b. název, sídlo, IČO, DIČ, údaje o zápisu do obchodního rejstříku, bankovní spojení obou smluvních stran, uvést adresu odběratele a příjemce (doručovací adresu)

Odběratel: Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno
IČO: 44992785
DIČ: CZ44992785
Konečný příjemce: Statutární město Brno
Městská část Brno-střed
Dominikánská 264/2
601 69 Brno
IČO: 44992785
DIČ: CZ44992785

- c. datum vystavení a lhůtu splatnosti v souladu s touto smlouvou,
- d. předmět platby, fakturovanou finanční částku a způsob platby,
- e. údaje pro daňové účely - základ pro DPH a sazbu DPH a větu „Dle § 92a zákona o dani z přidané hodnoty, výši daně je povinen přiznat plátce, pro kterého je toto plnění uskutečněno“ – v případě, že dodavatel bude fakturovat práce podléhající režimu přenesení daňové povinnosti
- f. číslo smlouvy a název díla,
- g. výše zádržného
- h. razítko a podpis zhotovitele.

5.2.4. Fakturací bude uhrazena cena díla až do výše 90% ze sjednané ceny bez DPH uvedené v čl. 4 této smlouvy.

5.2.5. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je den předání a převzetí uvedený v předávacím protokolu.

5.3. Zádržné (pozastávka)

5.3.1. Částka rovnající se 10% z celkové sjednané ceny bez DPH slouží jako zádržné, které bude uhrazeno objednatelem zhotoviteli až po úspěšném protokolárním předání a převzetí díla resp. bez vad a nedodělků.

V případě, že opravený byt předá Zhotovitel Objednateli bez vad a nedodělků, uhradí Zhotovitel sjednanou cenu v plné výši.

5.3.2. Pokud objednatel převezme dílo, na němž se vyskytují vady či nedodělky, bude zádržné uhrazeno až po odstranění posledního z nich.

5.3.3. Zádržné bude uhrazeno objednatelem zhotoviteli na základě písemné žádosti zhotovitele se splatností 20 dnů od doručení žádosti.

5.3.4. Případné smluvní pokuty (sankce) uplatněné v průběhu plnění, nebo při dokončování díla (termín plnění, vady a nedodělky atd.) budou započteny oproti zádržnému. Vyplácené zádržné tedy bude již poníženo o uplatněné sankce.

5.3.5. V případě, že uplatněné smluvní pokuty (sankce) budou vyšší než hodnota zádržného, bude část smluvních pokut (sankcí) přesahující hodnotu zádržného uplatňována samostatně písemnou výzvou s uvedením data splatnosti.

- 5.4. Lhůty splatnosti
- 5.4.1. Objednatel je povinen uhradit fakturu zhotovitele nejpozději do **20 dnů** ode dne následujícího po dni doručení faktury. Stejná lhůta platí i pro úhradu zádržného.
- 5.4.2. Dnem zaplacení se rozumí den odepsání fakturované částky z bankovního účtu objednatele ve prospěch bankovního účtu zhotovitele.
- 5.4.3. V případě, že faktura bude obsahovat nesprávné nebo neúplné údaje, je objednatel oprávněn fakturu vrátit zhotoviteli do data její smluvní splatnosti. Zhotovitel podle charakteru nedostatků fakturu opraví, nebo vystaví novou. Po doručení bezchybné faktury objednateli počíná běžet doba splatnosti od počátku. Opravená faktura musí být doručena nejpozději do 13. dne příslušného kalendářního měsíce.
- 5.5. Přenesení daňové povinnosti
- 5.5.1. Dodavatel se při vystavování daňových dokladů zavazuje, že bude postupovat v souladu s ust. §92a a §92e zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
- 5.5.2. Objednatel prohlašuje, že plnění dle smlouvy bude použito v souvislosti s jeho ekonomickou činností a plnění tak podléhá režimu přenesení daňové povinnosti.
- 5.6. Plnění finančních závazků vůči poddodavatelům
- Zhotovitel se zavazuje řádně a včas plnit finanční závazky vůči svým poddodavatelům, kdy za řádné a včasné plnění se považuje plné uhrazení poddodavatelem vystavených faktur za plnění poskytnutá k plnění veřejné zakázky, a to vždy do 5 pracovních dnů od obdržení platby ze strany objednatele za konkrétní plnění. Objednatel je oprávněn plnění těchto povinností kdykoliv kontrolovat, a to i bez předchozího ohlášení zhotoviteli. Je-li k provedení kontroly potřeba předložení dokumentů, zavazuje se zhotovitel k jejich předložení nejpozději do 2 pracovních dnů od doručení výzvy objednatele.

6. Staveniště

- 6.1. Předání a převzetí staveniště
- 6.1.1. Staveniště bude předáno objednatelem (TDS) zhotoviteli (stavbyvedoucímu dle čl. 7.3.3 této smlouvy) **do 5 pracovních dnů od podpisu této smlouvy**. Dnem převzetí staveniště přebírá zhotovitel odpovědnost za veškeré škody způsobené na majetku či zdraví v souvislosti s předmětem zakázky do doby předání hotového díla objednateli. O předání a převzetí staveniště vyhotoví objednatel písemný protokol, který obě strany podepíší (za objednatele TDS a za zhotovitele stavbyvedoucí).
- 6.1.2. V souladu s čl. 6.1.1. termín pro předání staveniště stanoví objednatel. Termín (datum, místo, čas) bude sdělen zhotoviteli na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě, že termín objednatel nestanoví, bude předání staveniště zahájeno pátý pracovní den po podpisu smlouvy o dílo na **adrese Úvoz 61, Brno v 10:00 hod.** Zhotovitel je povinen staveniště převzít. Pokud se zhotovitel (stavbyvedoucí) k převzetí staveniště nedostaví nebo staveniště nepřevzme, může objednatel udělit zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý i započatý den prodlení.
- 6.2. Vyklizení staveniště
- 6.2.1. Zhotovitel je povinen nejpozději ke dni předání a převzetí díla staveniště zcela vyklidit, jinak je objednatel oprávněn převzetí díla odmítnout.
- 6.3. Prohlídky bytů
- 6.3.1. V případě, že v domě, který je předmětem opravy (místo plnění), budou probíhat prohlídky volných bytů (nabízených k pronájmu) z úrovně správce domu, je zhotovitel dle pokynu TDS přerušit na nezbytně nutnou dobu (max. 1 hodinu) probíhající opravy a zpřístupnit prostory k prohlídce.

7. Stavební deník

- 7.1. Povinnost vést elektronický stavební deník
- 7.1.1. Zhotovitel je povinen vést stavební deník v souladu s ustanovením §166 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a přílohy č. 16 vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb. Zhotovitel (prostřednictvím autorizované osoby – stavbyvedoucího) vede stavební deník ode dne předání a převzetí staveniště (včetně), a to až do dne odstranění veškerých vad a nedodělků.

- 7.1.2. Do stavebního deníku zapisuje stavbyvedoucí veškeré skutečnosti rozhodné pro provádění díla, a to zejména časový postup prací, odchylky od zadání a jejich důvod, dále klimatické podmínky (teplota, počasí), za kterých byly práce prováděny. V případě, že jsou součástí předmětu díla výplně otvorů, je nutné provádět zápis o počtech a umístění výplní otvorů tak, jak budou postupně zabudovávány. Zápisy do stavebního deníku provádí stavbyvedoucí vždy v ten den, kdy byly práce provedeny nebo kdy nastaly okolnosti, které jsou předmětem zápisu.
 - 7.1.3. Do elektronického stavebního deníku bude stavbyvedoucí průběžně vkládat fotodokumentaci z průběhu stavby za každý den, kdy budou prováděny práce.
 - 7.1.4. V případě neočekávaných událostí nebo okolností mající zvláštní význam pro další postup stavby pořizuje Zhotovitel i příslušnou fotodokumentaci, která se stane součástí stavebního deníku.
 - 7.1.5. Zápisem do stavebního deníku nelze měnit obsah této smlouvy ani nezakládají nárok na změnu smlouvy.
 - 7.1.6. Úkoly zapsané TDS do elektronického stavebního deníku a jeho nástroje pro úkoly jsou plnohodnotným pokynem TDS dle této smlouvy.
 - 7.1.7. Zhotovitel (stavbyvedoucí) je povinen vést stavební deník elektronicky a za tímto účelem si elektronický podpis s příslušným certifikátem. Náklady na pronájem platformy elektronického deníku zajišťuje objednatel, který při podpisu smlouvy o dílo seznámí zhotovitele (stavbyvedoucího) s přístupovými údaji a zajistí zřízení přístupových práv pro dotčené osoby zhotovitele. Připojení k zápisu do elektronického deníku je povinen obstarat zhotovitel (stavbyvedoucí).
 - 7.1.8. Objednatel nepřipouští vést stavební deník v papírové podobě.
 - 7.1.9. Pro každý byt bude veden elektronický deník samostatně.
 - 7.1.10. Pokud nebude dohodnuto jinak, je zhotovitel povinen při předání díla elektronický deník vytisknout, včetně fotodokumentace, a předat jeden výtisk objednateli. Fotodokumentaci je možné místo tisku nahrát na cloudové úložiště přidělené zhotoviteli objednatel. Na úložišti vytvoří zhotovitel přehlednou adresářovou strukturu, do které budou fotografie uloženy po jednotlivých bytech a s ohledem na prováděný rozsah prací. Adresářová struktura musí být schválena TDS a fotografie musí obsahovat datum pořízení.
- 7.2. Kontrolní dny
- 7.2.1. Pro účely kontroly průběhu provádění díla organizuje objednatel (TDS) kontrolní dny v termínech nezbytných pro řádné provádění díla.
 - 7.2.2. Kontrolního dne se vždy účastní TDS a stavbyvedoucí, příp. další dotčené osoby (např. autorský dozor/dozor projektanta, koordinátora BOZP, Odbor památkové péče MMB).
 - 7.2.3. Stavbyvedoucí je povinen do 2 týdnů od předání staveniště svolat **zahajovací kontrolní den**. Svoláním tohoto kontrolního dne se rozumí zaslání písemného oznámení, min. 2 pracovní dny před plánovaným termínem, na e-mailové kontakty objednatele, TDS a příp. dalších dotčených osob.
Na zahajovacím kontrolním dnu se zúčastněné osoby dohodnou na termínech, kdy budou probíhat další kontrolní dny v průběhu realizace díla.
 - 7.2.4. Nad rámec běžných kontrolních dnů je stavbyvedoucí povinen vždy svolat kontrolní den před zakrytím konstrukcí, instalací a prací, které budou zakryty v dalším průběhu prací a které jsou předmětem díla. Tato povinnost se vztahuje i na zakrytí připojovací spáry u oken. Svolání kontrolního dne bude zasláno elektronicky prostřednictvím e-mailu na všechny kontakty uvedené v protokolu o předání staveniště a v této smlouvě, a to nejméně 3 pracovní dny před jeho konáním.
 - 7.2.5. V případě nesplnění povinnosti svolat zahajovací kontrolní den dle výše uvedeného čl. 7.2.2 je zhotovitel povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení.
- 7.3. Dozor na stavbě
- 7.3.1. Zhotovitel zajistí vedení stavby stavbyvedoucím v souladu s ust. §159 a §164 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů.
 - 7.3.2. Zhotovitel určuje stavbyvedoucím na stavbě osobu uvedenou v čl. 1 této smlouvy. V případě změny stavbyvedoucího je povinen tuto změnu Zhotovitel písemně (doporučenou poštou nebo do datové schránky) oznámit Objednateli neprodleně, nejpozději do 2 pracovních dnů od změny. V písemném oznámení uvede jméno, příjmení a číslo autorizace nového stavbyvedoucího. Nová osoba stavbyvedoucího musí splňovat minimální kvalifikační požadavky kladené na pozici stavbyvedoucího v zadávacím řízení.
 - 7.3.3. Stavbyvedoucí dle čl. 1 této smlouvy je povinen se účastnit předání staveniště, předání

díla a všech kontrolních dnů na stavbě. Stejně tak provádí každodenní kontrolu na stavbě a zápisy do SD. Za neúčast stavbyvedoucího na kontrolních dnech nebo při předání díla je Zhotovitel povinen uhradit Objednateli smluvní pokutu 5.000,- Kč za každou neúčast. O neúčasti bude proveden zápis do stavebního deníku.

- 7.3.4. V případě nemoci (nebo dovolené) může být stavbyvedoucí dle čl. 1 této smlouvy dočasně a po dobu nezbytně nutnou (max. na 2 kontrolní dny) zastoupen jiným stavbyvedoucím, který je k této činnosti autorizován.
- 7.3.5. Technický dozor stavebníka (TDS) vykonává Odbor investiční a správy bytových domů ÚMČ Brno-střed. Vedoucí tohoto odboru je oprávněn k výkonu TDS pověřit konkrétní osobu z tohoto odboru, která bude výkon činností TDS zajišťovat, popř. může určit jinou osobu (právníckou nebo fyzickou) mimo tento odbor, a to na základě objednávky nebo příkazní smlouvy.

8. Provádění díla a bezpečnost práce

8.1. Pokyny objednatele

- 8.1.1. Při provádění díla postupuje zhotovitel samostatně. Zhotovitel se však zavazuje respektovat veškeré pokyny objednatele, týkající se realizace předmětného díla a upozorňující na možné porušování smluvních povinností zhotovitele.
- 8.1.2. Zhotovitel je povinen v souladu s ust. § 2594 z. č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, upozornit objednatele bez zbytečného odkladu na nevhodnou povahu věcí převzatých od objednatele nebo pokynů daných mu objednatelem k provedení díla, jestliže zhotovitel mohl tuto nevhodnost zjistit při vynaložení potřebné odborné péče. V případě, že tak neučiní, odpovídá za vady díla takto vzniklé.
- 8.1.3. Bude-li během provádění díla zjištěna jakákoliv chyba v umístění nebo rozměrech částí díla ve srovnání s projektovou dokumentací, s technickou normou nebo technickými pokyny výrobce nebo písemnými pokyny zadavatele nebo TDS (uvedenými ve stavebním deníku), je zhotovitel povinen na vyzvu objednatele odstranit takové nedostatky na vlastní náklady, a to způsobem stanoveným objednatelem.
- 8.1.4. V den předání staveniště **zajistí zhotovitel informace pro nájemníky** domu o plánovaných opravách včetně kontaktu na odpovědnou osobu, tedy stavbyvedoucího, a předpokládaného harmonogramu stavebních prací, a to formou oznámení, které bude vhozeno do schránky každého nájemce. Toto oznámení bude dále vylepeno na nástěnku v domě a pravidelně aktualizováno v případě poškození, na vstupní dveře domu nebo na jiném vhodném místě, o čemž bude pořízena fotodokumentace, kterou je zhotovitel povinen do 2 dnů od vylepení odeslat na e-mail: [e-mail: podatelna.stred@brno.cz](mailto:podatelna.stred@brno.cz). V případě porušení povinnosti informovat nájemce uvedeným způsobem o zahájení prací v domě má objednatel nárok na uplatnění smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč. V případě nutnosti komunikace s nájemníky bytového domu povede tato jednání stavbyvedoucí nebo jím pověřený zaměstnanec, který musí jednat s nájemníky slušně a věcně.
- 8.1.5. Pracovní doba v pracovních dnech maximálně od 6:00 do 19:00 hod. V těchto dnech budou v době od 18:00 do 8:00 hod. omezeny práce se zvýšenou hlučností, pokud se smluvní strany zápisem do stavebního deníku nedohodnou jinak. Pracovní doba o sobotách, nedělích a svátcích je od 9:00 do 17:00 hod. V těchto dnech neprovádět žádné práce, které způsobují zvýšenou hlučnost. Po písemné dohodě s nadpoloviční většinou nájemců v domě lze pracovní dobu upravit.
- 8.1.6. Na konci každého dne, kdy budou probíhat práce je Zhotovitel povinen zajistit úklid společných prostor v domě, které byly dotčeny zvýšenou prašností. (úklidem se rozumí, zametení a vytření podlah, zábradlí, dveře atp.), tak aby nebyl snížen komfort užívání domu stávajícími nájemci. V případě provádění bouracích prací není povoleno větrat do společných prostor v domě, aby se nešířil prach v domě.
- 8.1.7. Zhotovitel není oprávněn používat výtah v domě k přesunu materiálu. Výtah slouží pouze pro přepravu osob. Osoby používající výtah nesmějí výtahem přesouvat materiál ani výtah znečišťovat.

8.2. Dodržování bezpečnosti a hygieny práce

- 8.2.1. Zhotovitel je povinen zajistit při provádění díla dodržení veškerých bezpečnostních opatření (zejména užití ochranných pomůcek) a hygienických opatření a opatření vedoucích k požární ochraně prováděného díla, a to v rozsahu a způsobem stanoveným příslušnými předpisy.
- 8.2.2. Zhotovitel je povinen nejpozději 5 dnů před zahájením prací na staveništi zpracovat a předat objednateli plán bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi dle požadavků stanovených v §15 odst. 2 zákona č. 309/2006 Sb., pokud je podle tohoto zákona pro danou stavbu vyžadován.

- 8.2.3. Zhotovitel je povinen nejpozději 5 dnů po podpisu této smlouvy hlásit objednateli takové podmínky na staveništi, které mají vliv na přítomnost koordinátora BOZP na staveništi dle zákona č. 309/2006 Sb. a s ním souvisejícími předpisy.
- 8.2.4. V případě, že bude nutné, aby objednatel zajistil činnost koordinátora BOZP, zavazuje se zhotovitel, že na to objednatele upozorní a následně bude dodržovat nařízení koordinátora BOZP.
- 8.2.5. Ve společných prostorách domu nebude zhotovitel skladovat, žádný materiál, nářadí ani jiné věci. Ve společných prostorách domu ani dvoru, nebude skladován žádný vybouraný materiál (suť, trubky, kabely nebo jiné vybourané části stavby). Vybouraný materiál bude ihned po vybourání tříděn a odhášen do kontejneru před domem popř. přímo nakládán na dopravní prostředek a odvážen.
- 8.2.6. Při bouracích pracích musí být přijata taková opatření, která zamezí nebo výrazně sníží prašnost bouracích prací. O těchto opatřeních musí být proveden zápis do stavebního deníku.
- 8.2.7. Zhotovitel je povinen zajistit každodenní úklid společných prostor domu (chodby, schodiště, zábradlí, vstupní dveře od bytů, vypínače, schránky, výtah), tak aby každý den po skončení prací byl dům v běžném užitelném stavu. Úklid musí proběhnout minimálně v následujícím rozsahu:
1. odklizení hrubých nečistot
 2. mytí 2x mokrou cestou u podlah, schodiště a výtahu
 3. mytí 1x mokrou cestou u zábradlí, klik od dveří, vypínačů, zvonků, schránek.
- O provedení úklidu bude Zhotovitelem pořizována pravidelně fotodokumentace a ukládána na cloudové úložiště.
- 8.2.8. Zhotovitel musí zajistit WC pro pracovníky stavby.
- 8.3. Řízení stavby
1. Zhotovitel a stavbyvedoucí převezme v plném rozsahu odpovědnost za vlastní řízení postupu prací a dodržování předpisů bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, požárních, ekologických a dalších předpisů
 2. Zhotovitel a stavbyvedoucí odpovídá za provádění díla v kvalitě podle obecně platných předpisů a norem.
 3. Zhotovitel je v rámci sjednané ceny díla plně zodpovědný za zabezpečení všech přístrojů, nástrojů, prací a dodávek nezbytných k zajištění činností v této smlouvě uvedených, plně odpovídá i za správnost rozměrů a umístění všech částí díla.
 4. Zhotovitel odpovídá objednateli a třetím osobám za prokazatelné škody vzniklé porušením těchto povinností.
 5. Zhotovitel se zavazuje zajistit trvalé vedení stavby autorizovaným technikem (stavbyvedoucím) s příslušným nutným množstvím pracovníků pro kvalitní zajištění výstavby.
 6. Zhotovitel je povinen odpady vznikající během provádění díla likvidovat v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., v platném znění a prováděcími předpisy. Zhotovitel o provedené likvidaci odpadu předá objednateli doklady o jeho zlikvidování.
- 8.4. Odpovědnost zhotovitele za škodu a povinnost nahradit škodu
- 8.4.1. Pokud činností zhotovitele dojde ke způsobení škody objednateli nebo třetím osobám z titulu opomenutí, nedbalosti nebo neplněním podmínek vyplývajících ze zákona, technických nebo jiných norem nebo vyplývajících z této smlouvy je zhotovitel povinen bez zbytečného odkladu tuto škodu odstranit a není-li to možné, tak finančně uhradit. Veškeré náklady s tím spojené nese zhotovitel.
 - 8.4.2. Zhotovitel odpovídá i za škodu způsobenou činností těch, kteří pro něj dílo provádějí.
 - 8.4.3. Zhotovitel odpovídá za škodu způsobenou okolnostmi, které mají původ v povaze strojů, přístrojů nebo jiných věcí, které zhotovitel použil nebo hodlal použít při provádění díla.
 - 8.4.4. Zhotovitel a stavbyvedoucí odpovídá za rozsah, kvalitu prací a dodávek dle technických parametrů pro provedení stavby a obsahu této smlouvy a platných ČSN a právních předpisů upravujících provádění díla.
- 8.5. Férové podmínky v dodavatelském řetězci
- Zhotovitel se zavazuje v rámci plnění této veřejné zakázky zajistit plnění veškerých povinností vyplývajících z právních předpisů České republiky, zejména pak z oblasti pracovněprávních předpisů; zajistit legální zaměstnávání, férové a důstojné pracovní podmínky a odpovídající úroveň bezpečnosti práce pro všechny osoby, které se budou na plnění předmětu této veřejné zakázky a plnění těchto povinností zajistit i u svých poddodavatelů. Objednatel je oprávněn plnění těchto povinností kdykoliv kontrolovat, a to i bez předchozího ohlášení zhotoviteli.

Je-li k provedení kontroly potřeba předložení dokumentů, zavazuje se zhotovitel k jejich předložení nejpozději do 2 pracovních dnů od doručení výzvy objednatele.

9. Předání a převzetí díla

9.1. Zhotovitel předá Objednateli minimálně 2 týdny před předáním bytů projektovou dokumentaci skutečného provedení, **včetně ploch dle čl. 2.1.5.7. této smlouvy.**

9.2. Protokol o předání a převzetí díla

Po dokončení opravy bytů bude vystaven protokol o předání a převzetí díla. Každý protokol bude obsahovat položky dle čl. 9.2.1. , příp. dle čl. 9.2.2. této smlouvy.

Předávací řízení a předání požadovaných dokumentů organizuje a zajišťuje stavbyvedoucí.

9.2.1. O průběhu předávacího a převjímacího řízení pořídí objednatel (TDS) zápis (protokol). Součástí předání díla bude zejména předání kompletní dokladové části díla požadované touto smlouvou ve dvou vyhotoveních v listinné podobě:

- jeden výtisk stavebního deníku, popř. uložení na cloudové úložiště, včetně fotodokumentace dle čl. 7.1.10.
- fotodokumentace průběhu stavby a dokladovou část předání díla na datovém nosiči (CD nebo cloudové úložiště),
- zápis o spotřebovaných energiích,
- doklady o montáži vodoměru a elektroměru,
- revize elektroinstalací
- revize plynu vč. tlakové zkoušky
- doklad o montáži a kontrole PBZ – požární hlásič,
- zápis o tlakové zkoušce těsnosti – kanalizace, vodovod
- doklad o protiskluznosti podlah
- návod k údržbě a obsluze bytové jednotky
- zápisy z jednání s NPÚ, OPP MMB (v případě, že proběhne)
- prohlášení, ujištění o shodě na celou stavbu
- prohlášení stavbyvedoucího o provedení díla
- doklady o likvidaci odpadů
- protokol o kontrole kvality dle odstavce 2.1.6. smlouvy

a dále bude předáno:

- klíče od bytu
- projektová dokumentace skutečného provedení, včetně ploch ve formátu dwg a pdf
- návody k zařizovacím předmětům – ventilátor, požární hlásič.

Nedodání některého z dokladů je považováno za vadu nebo nedodělek.

9.2.2. Obsahuje-li dílo, které je předmětem předání a převzetí, vady nebo nedodělky, které nebrání řádnému užívání, musí protokol obsahovat i:

- soupis zjištěných vad a nedodělků a závazný termín jejich odstranění
- dohodu o způsobu jejich odstranění, popřípadě o jiném způsobu narovnání (sleva z ceny díla apod.)
- dohodu o zpřístupnění díla nebo jeho částí zhotoviteli za účelem odstranění vad nebo nedodělků.

9.2.3. V případě, že objednatel odmítá dílo převzít, uvede v protokolu o předání a převzetí díla i důvody, pro které odmítá dílo převzít.

9.2.4. Objednatel je oprávněn při převjímacím a předávacím řízení požadovat provedení dalších dodatečných zkoušek včetně zdůvodnění proč je požaduje a s uvedením termínu do kdy je požaduje provést. Tento požadavek však není důvodem k odmítnutí převzetí díla.

9.2.5. Objednatel může převzít jen dílo, které je schopno řádného užívání.

10. Záruka za jakost díla

10.1. Odpovědnost za vady díla

- 10.1.1. Zhotovitel se zavazuje, že dílo bude mít nejméně po celou dobu záruční doby vlastnosti stanovené v právních předpisech, technických normách a předpisech, které se na provedení díla vztahují, jinak vlastnosti a jakost odpovídající účelu smlouvy.
 - 10.1.2. Zhotovitel odpovídá za vady, jež má dílo v době jeho předání a dále odpovídá za vady díla zjištěné v záruční době.
 - 10.1.3. Záruční lhůta na stavební práce je stanovena v délce 60 měsíců ode dne předání a převzetí díla. Veškeré dodávky strojů, zařízení, technologie, předměty postupné spotřeby mají záruku shodnou se zárukou poskytovanou výrobcem, nejméně však 24 měsíců.
 - 10.1.4. Záruční lhůta neběží po dobu, po kterou objednatel nemohl předmět díla užívat pro vady díla, za které zhotovitel odpovídá.
 - 10.1.5. Pro ty části díla, které byly v důsledku oprávněné reklamace objednatele zhotovitelem opraveny, běží záruční lhůta opětovně od počátku ode dne provedení reklamační opravy.
- 10.2. Podmínky odstranění reklamovaných vad
- 10.2.1. Vady vzniklé v průběhu záruční doby uplatní objednatel u zhotovitele písemně, přičemž v reklamaci vadu popíše a uvede požadovaný způsob jejího odstranění. Objednatel je vždy oprávněn požadovat odstranění vady opravou, jde-li o vadu opravitelnou, není-li to možné, je oprávněn požadovat odstranění vady nahrazením novou bezvadnou věcí (plněním) nebo požadovat přiměřenou slevu ze sjednané ceny.
 - 10.2.2. Zhotovitel je povinen nejpozději do 5ti dnů po obdržení písemné reklamace písemně oznámit objednateli zda reklamaci uznává či neuznává. Pokud tak neučiní, má se za to, že reklamaci objednatele uznává. Vždy však musí písemně sdělit, v jakém termínu nastoupí k odstranění vad(y). Tento termín nesmí být delší než 10 dnů ode dne obdržení reklamace, a to bez ohledu na to zda zhotovitel reklamaci uznává či neuznává. V případě, že zhotovitel reklamaci neuznává, uvede v písemném sdělení důvody.
 - 10.2.3. Nenastoupí-li zhotovitel k odstranění reklamované vady ve sjednané lhůtě, je objednatel oprávněn pověřit odstraněním vady jinou odbornou právnickou nebo fyzickou osobu. Veškeré takto vzniklé náklady uhradí objednateli zhotovitel. Tímto se zhotovitel nezbavuje odpovědnosti za dílo jako celek ani jeho jednotlivých částí.
 - 10.2.4. Jestliže objednatel v reklamaci výslovně uvede, že se jedná o havárii, je zhotovitel povinen nastoupit a zahájit odstraňování vady (havárie) nejpozději do 48 hod po obdržení reklamace (oznámení).
 - 10.2.5. Uplatněním práv ze záruky za jakost nejsou dotčena práva objednatele na uhrazení smluvní pokuty a náhradu škody související s vadným plněním.

11. Smluvní pokuty

- 11.1. Smluvní pokuty za neplnění dohodnutých termínů
 - 11.1.1. Pokud bude zhotovitel v prodlení proti termínu **zahájení díla** dle čl. 3.1.1. této smlouvy, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý i započatý den prodlení. Prodlení zhotovitele proti termínu zahájení díla sjednaného dle této smlouvy delší jak třicet dnů se považuje za podstatné porušení smlouvy.
 - 11.1.2. Pokud bude zhotovitel v prodlení proti termínu **předání díla** dle čl. 3.2.1. této smlouvy, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý i započatý den prodlení.
 - 11.1.3. Prodlení zhotovitele proti termínu předání díla sjednaného dle čl. 3.2.1. této smlouvy delší jak třicet dnů se považuje za podstatné porušení smlouvy.
 - 11.1.4. Pokud zhotovitel nenastoupí do pěti dnů od termínu předání díla k **odstraňování vad či nedodělků** uvedených v zápise o předání a převzetí díla (dle čl. 9.2. této smlouvy), je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý nedodělek či vadu, na jejichž odstraňování nenastoupil ve sjednaném termínu, a za každý den prodlení.
 - 11.1.5. Pokud zhotovitel **neodstraní nedodělků či vady** uvedené v zápise o předání a převzetí díla v dohodnutém termínu, zaplatí objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý nedodělek či vadu, u nichž je v prodlení a za každý den prodlení.
 - 11.1.6. Pokud zhotovitel nepředá objednateli všechny **dokumenty** dle článku 9.2.1. této smlouvy, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč.
 - 11.1.7. Pokud Zhotovitel nepovede **stavební deník** dle čl. 7.1. této smlouvy, je povinen zaplatit Objednateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každé porušení povinnosti zhotovitele. Opakované porušení povinností zhotovitele v uvedených člancích je podstatným porušením smlouvy. Pokud zhotovitel nebude pořizovat pravidelně **fotodokumentaci ze stavby** dle čl. 7.1.3. a 7.1.4. ve struktuře dle čl. 7.1.10. této smlouvy, je povinen objednateli

- zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každé zjištěné porušení. O tom bude proveden zápis do stavebního deníku.
- 11.1.8. Pokud Zhotovitel nedodrží termíny uvedené v čl. 5.2.2. této smlouvy o dílo, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé takové porušení.
 - 11.1.9. Pokud Zhotovitel nedodrží termín uvedený v čl. 2.1.5.13. této smlouvy o dílo, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
 - 11.1.10. Smluvní pokutu sjednanou v čl. 11.1.2. není zhotovitel povinen hradit v případě, že se úspěšně dovolal vyšší moci.
 - 11.1.11. Pokud Objednatel zjistí, že dochází k porušování čl. 5.6. nebo 8.5. této smlouvy, je Zhotovitel povinen uhradit Objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé takové porušení. Opakované porušení ustanovení těchto článků je považováno za podstatné porušení této smlouvy.
- 11.2. **Sankce za neodstranění reklamovaných vad**
- 11.2.1. Pokud zhotovitel nenastoupí ve sjednaném termínu, nejpozději však ve lhůtě do 10 dnů ode dne obdržení reklamace objednatele k odstraňování reklamované vady (případně vad), je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každou reklamovanou vadu, na jejíž odstraňování nenastoupil ve sjednaném termínu a za každý den prodlení.
 - 11.2.2. Pokud zhotovitel neodstraní reklamovanou vadu ve sjednaném termínu, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každou reklamovanou vadu, u níž je v prodlení a za každý den prodlení.
 - 11.2.3. Označil-li objednatel v reklamaci, že se jedná o vadu, která brání řádnému užívání díla, případně hrozí nebezpečí škody velkého rozsahu (havárie), sjednávají obě smluvní strany smluvní pokuty v dvojnásobné výši.
- 11.3. **Úrok z prodlení a majetkové sankce za prodlení s úhradou**
- 11.3.1. Pokud bude objednatel v prodlení s úhradou faktury proti sjednanému termínu je povinen zaplatit zhotoviteli úrok z prodlení v zákonné výši z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 11.4. **Sankce za porušení ostatních sjednaných povinností**
- 11.4.1. V případě porušení jakékoli povinnosti zhotovitele stanovené v odstavcích v čl. 8.2. (*dodržování bezpečnosti práce*), dále v odst. 8.1.5, 8.1.6, 8.1.7. této smlouvy (*podmínky provádění díla*), je zhotovitel povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti zhotovitele zjištěné zástupcem Objednatele nebo TDS. O takovéto smluvní pokutě bude proveden zápis do stavebního deníku.
- 11.5. **Sankce za porušení povinnosti mlčenlivosti**
- V případě že zhotovitel nedodrží povinnost mlčenlivosti podle ustanovení 18.7. této smlouvy, je povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč z ceny díla. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo objednatele na náhradu škody způsobené porušením povinnosti mlčenlivosti.
- 11.6. **Další ujednání**
- 11.6.1. Vznikem povinnosti hradit smluvní pokutu nebo úrok z prodlení nebo jejich zaplacením není dotčen nárok na náhradu škody, náhrada škody není výši smluvní pokuty omezena, smluvní pokuty a úroky z prodlení se do náhrady škody nezapočítávají.
 - 11.6.2. Smluvní pokuty (sankce) uvedené v této smlouvě jsou platné ode dne doručení písemné výzvy zhotoviteli na e-mail nebo adresu uvedenou v záhlaví smlouvy. Za písemnou výzvu se též považuje zápis zástupce objednatele nebo TDS do stavebního deníku. Smluvní pokuty je objednatel oprávněn započíst proti pohledávce zhotovitele a naopak. Objednatel je také oprávněn použít na úhradu nezaplacených smluvních pokut zádržné (dle odst. 5.3 této smlouvy).

12. Vlastnictví díla a nebezpečí škody na díle

- 12.1. **Vlastnictví díla**
 - 12.1.1. Vlastníkem zhotovovaného díla je od počátku objednatel.
- 12.2. **Nebezpečí škody na díle**
 - 12.2.1. Nebezpečí škody nebo zničení stavby nese v souladu s ustanovením § 2624 občanského zákoníku až do jejího předání zhotovitel.

13. Pojištění díla

- 13.1. **Pojištění zhotovitele**

- 13.1.1. Zhotovitel je povinen být pojištěn proti škodám způsobeným jeho činností včetně možných škod pracovníků zhotovitele, a to až do výše ceny díla. Kopii pojistného certifikátu je zhotovitel povinen předložit objednateli před podpisem smlouvy o dílo.
- 13.1.2. Náklady na pojištění nese zhotovitel a má je zahrnuty ve sjednané ceně.

14. Vyšší moc

- 14.1. Definice vyšší moci
 - 14.1.1. Za vyšší moc se pro účely této smlouvy považují okolnosti mající vliv na dílo, které nejsou závislé na smluvních stranách a které smluvní strany nemohou ovlivnit. Jedná se např. o válku, mobilizaci, povstání, živelné pohromy apod.
 - 14.1.2. Za vyšší moc se nepovažují:
 - a. nepříznivé povětrnostní a klimatické podmínky,
 - b. události, které byly objednateli nebo zhotoviteli známy před podpisem této smlouvy,
 - c. jakékoliv změny obecně závazných právních předpisů a technických norem,
 - d. nečinnost státních orgánů,
 - e. jakékoliv nové obecně závazné právní předpisy nebo technické normy.
- 14.2. Práva a povinnosti při vzniku vyšší moci
 - 14.2.1. Pokud se provedení předmětu díla za sjednaných podmínek stane nemožným v důsledku vzniku vyšší moci, která nastane po podpisu této smlouvy, strana, která se bude chtít na vyšší moc odvolat, požádá druhou stranu o úpravu smlouvy ve vztahu k předmětu, ceně a době plnění. Pokud nedojde k dohodě, má strana, která se důvodně odvolala na vyšší moc, právo odstoupit od smlouvy. Účinnost odstoupení nastává v tomto případě dnem doručení oznámení.

15. Odstoupení od smlouvy

- 15.1. Objednatel i zhotovitel jsou oprávněni odstoupit od smlouvy v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku nebo v případě podstatného porušení této smlouvy. Při odstoupení smlouvy jsou smluvní strany povinny se navzájem vypořádat.

16. Změna smlouvy

- 16.1. Forma změny smlouvy
 - 16.1.1. Jakákoliv změna smlouvy musí mít písemnou formu a musí být podepsána osobami oprávněnými za objednatele a zhotovitele jednat a podepisovat nebo osobami jimi zmocněnými.
 - 16.1.2. Změny smlouvy se sjednávají jako dodatek ke smlouvě s číselným označením podle pořadového čísla příslušné změny smlouvy.

17. Zpracování osobních údajů

- 17.1. V souvislosti s touto smlouvou dochází ke zpracování osobních údajů uvedených v této smlouvě, a to na základě čl. 6 odst. 1 písm. b) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č.2016/679 a v souladu se zák. č. 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů (dále jen „GDPR“). Jde o zpracování nezbytné pro plnění smlouvy. Jde o zákonný požadavek, bez kterého není možné smlouvu uzavřít, neboť by nebyly dostatečně identifikovány smluvní strany.
- 17.2. Správcem osobních údajů je statutární město Brno, městská část Brno-střed. Aktuální informace o pověřenci pro ochranu osobních údajů a kontaktní údaje na něj lze najít na webových stránkách Úřadu městské části Brno-střed. V okamžiku podpisu této smlouvy jde o Mgr. Víta Křížku, advokáta, se sídlem Bašty 413/2, Brno, telefon: +420 606 789 717, e-mail: advokat@kklegal.cz.
- 17.3. Správce deklaruje, že nebude předávat osobní údaje do třetích zemí nebo mezinárodních organizací. Nedochozí rovněž k žádnému automatizovanému zpracování ani profilování.
- 17.4. Osobní údaje budou zpracovávány po dobu trvání smlouvy. Může ovšem dojít k dalšímu zpracování z důvodu oprávněného zájmu, který spočívá ve výkonu práv plynoucích z této smlouvy (např. v případě soudního sporu), popř. v souvislosti se zadávacím řízením. V takovém případě budou osobní údaje uchovávány po dobu nezbytně nutnou (po dobu soudního sporu, po dobu, kterou zvláštní právní předpis stanoví pro archivaci zadávací dokumentace).

18. Závěrečná ujednání

- 18.1. Tato smlouva je vyhotovena v 3 stejnopisech, z nichž 2 obdrží objednatel a 1 zhotovitel
- 18.2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných změn a dodatků, bude uveřejněna podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých

- smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství.
- 18.3. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva, včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, vyjma informací uvedených v § 7 - § 11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství, aj. budou anonymizovány.
- 18.4. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tuto smlouvu uveřejní Objednatel v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v registru smluv a to v den podpisu této smlouvy. V případě, že tato smlouva nebude uveřejněna v den podpisu této smlouvy, bude Objednatel Zhotovitele písemně informovat o datu uveřejnění této smlouvy v registru smluv (tj. o datu, od kdy je tato smlouva účinná).
- 18.5. Dodavatel prohlašuje, že neporušuje etické principy, principy společenské odpovědnosti a základní lidská práva.
- 18.6. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – technické parametry.
- 18.7. S údaji týkajícími se této smlouvy a jejího plnění bude zhotovitel zacházet šetrně a zachovávat o nich mlčenlivost, ledaže by byl této povinnosti výslovně zproštěn objednavatelem či na základě zákona. Zhotovitel je povinen držet se po dobu realizace díla jakož i v průběhu přípravy a provádění stavby a jejího uvádění do provozu veškerých vlastních podnikatelských aktivit a to i ve spojení s třetími osobami, jimiž by mohl ohrozit oprávněné zájmy objednatele, být s těmito zájmy ve střetu, popřípadě neoprávněně zvýhodnit sebe nebo třetí osoby.

19. Doložka schválení

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou MČ Brno-střed dne 05.08.2024, usnesením RMČ/2024/76/17

V Brně dne 09.09.2024

Za objednatele

V Brně dne 02.09.2024

Za zhotovitele

Podklad pro výzvu Design & Build

Adresa, parcela, k.ú.: Konečného náměstí 257/4, Brno, parc. č. 844/1, k.ú. Zábrdovice

Památková ochrana: Ne

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

Zdroj financování (oprava, investice): oprava

Dispozice a výměra bytu: 5.NP; 185,7 m²; dispozice 4+1

Popis stávajícího stavu:

Bytový dům Konečného náměstí 4, Brno má 1 podzemní a 8 nadzemních podlaží. Předmětem opravy je byt č. 10 situován ve 4.NP tohoto bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na 4 pokoje, kuchyň, koupelnu, WC, komoru, spíž a 3 balkony. Vstupní bytové dveře jsou původní dřevěné dvoukřídlé. Kuchyně je napojena na původní nerekonstruovaná, stoupačí potrubí. Byt má původní příklady elektrické energie a původní bytový rozvaděč. V bytě je koupelna se starými rozvody ZTI a nevyhovujícími zařízovacími předměty. V kuchyni a pokojích jsou parkety a v koupelně a na WC keramická dlažba.

Požadavky na zhotovitele:

- Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky č. 10.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- Bude demontována kuchyňská linka spolu s keramickým obkladem na stěnách. V koupelně a na WC budou demontovány stávající zařízovací předměty (umyvadlo, vana, záchodová mísa) a veškeré keramické obklady a dlažba.
- Vyzdívký budou zděné z pórobetonových tvárnic oboustranně omítnutých.
- Stávající dispozice zůstane stejná. Pouze proběhnou následující drobné změny:
 - Dveře mezi koupelnou 5.010.08 a pokojem 5.010.07 demontovat a otvor zazdít.
 - Dvoukřídlé dveře mezi pokoji 5.010.05 a 5.010.06 odstranit a zazdít.
 - Odstranit topidlo ve stěně mezi pokoji 5.010.05 a 5.010.06 a otvor zazdít.
 - Okna z koupelny a z WC zazdít.
 - 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. 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.
- Budou vybourány stávající zařízovací předměty a kompletně 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 zřízení 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 v zádveři bytu. Poté bude plynoměrová skříň přesunuta do společných prostor domu a bude proveden celkově nový rozvod v bytě z měděného potrubí s lisovanými spoji, který bude zasekaný do zdiva. Nový plynový kondenzační kotel s integrovaným zásobníkem na 20l a průtokovým ohřevem TUV bude umístěn

v místnosti 02 a zaústěn do volného sopouchu. Vyrožkování sopouchu bude po odsouhlasení typu kotle provedeno z úrovně objednatele. Nacenení je vč. zprovoznění a dodání potřebných revizí.

- Pro byt bude zřízen nový přívodní kabelel. energie umožňující 3-fázovové 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.
- Zřídít připojení pro pračku (voda, odpad) v koupelně a pro myčku v kuchyni.
- 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.
- 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.
- Lodžie – Vyspravit podlahu, navrhnout novou nášlapnou vrstvu, včetně okapnic. Oprava zábradlí – včetně obroušení a nového nátěru.

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 ± 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 či vany 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 jiná barva stejného dekoru).
- 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 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 skrýt 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.
- 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 do výšky 2,1 m, WC do výšky 1,5-1,6 m), všechny vnitřní rohy a spoje mezi ker. obkladem a zařizovacím předmětem budou zasilikonovány, ukončení obkladů bude zapesováno štukovou omítkou, 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 repasovány restaurátorským způsobem. Repasovány budou všechny části dveří včetně kování a zámků. Všechny zámkové mechanismy budou po repasi funkční.
- Repase spočívá v následujícím postupu:
 - Dveřní křídla sejmut 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 vrstvu).

Interiérové dveře

- Stávající interiérové dveře budou demontovány a nahrazeny novými

- U nových dveří – budou dodány dle typu místností (obytné místnosti – částečně prosklené ze 2/3 z matného skla; koupelna/WC – plné). Dveřní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotřísku, povrchová úprava CPL – lamino. Design dveří sladit s vinylovou podlahou. Místo dvoukřídlých dveří budou použity dveře s rozměrem 900/2100.
- Min. šířka dveří 800 mm, na WC a do koupelny – původní šířka 600 mm.
- 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

- Okna v koupelně a na WC budou vybourány, otvor zazděn a zapraven. U přístupných prostor bude řešeno také zapravení z venkovní strany.
- Stávající dřevěná okna jsou ve špatném stavu. Okna opravit a seřídít kování, vyměnit těsnění, vyčistit a uvést do funkčního stavu.
- Z vnitřní strany bude nátěr obroušen na dřevo, poté přetmelen a znovu natřen minimálně dvěma nátěry.
- Stávající okna repasovat. Repase spočívá v následujícím postupu:
 - o 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.
 - o 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.
 - o Obrousit dřevěné části oken a následně odstranit jemný prach a nečistoty
 - o Oprava drobných poškození oken tmelem na opravu dřevěných konstrukcí a nechat 24 hodin vyschnout.
 - o Očistit a promazat kovové části.
 - o Natřít základním nátěrem před finálním nátěrem a opět nechat dostatečně dlouho vyschnout (min 24 h každou vrstvou). Okenní křídla nasazovat do rámu až po dostatečném zaschnutí.

Koupelna a WC

- Zařizovací předměty v koupelně - obdélníková vana velikosti min 1600x750 mm, skleněná zástěna. Umyvadlo šířky 55cm dle prostorových možností a dle výběru investora, s odpadním sifonem – dekor chrom (ne hadicí), stojánkovou pákovou baterií a ovládáním odtoku. U vany osadit vanovou baterii se sprchovým setem. Všechny baterie musí být osazeny úspornými perlátory včetně sprchové hlavice. V koupelně je osazen koupelnový žebřík – prověřit funkčnost, v případě nefunkčnosti, osadit koupelnový žebřík nový 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 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 ventilátoru s doběhem, a to do prostoru světlíku.

- 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..... 2 kus
 - Kuchyň..... 2 kus
 - Koupelna 1 kus
 - WC 1 kus
 - Chodba 1 kus
 - V koupelně vývod nad umyvadlem, nad zrcadlem vývod pro 1 nástěnné svítidlo.
 - V kuchyni vývod u kuchyňské linky pro osvětlení kuchyňské linky.
- 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 4 kusů celkem
 - Pokoje 4 kusů celkem
 - Chodba pod 20 m² 1x jednozásuvka
 - Koupelna – 2x jednozásuvka pro pračku a sušičku, 1x dvojjzásuvka u umyvadla, 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 se sklokeramickou nebo 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 bude vytápěn novým plynovým kotlem se zásobníkem TUV a z něj zřízen nový rozvod topné soustavy pro celý byt.
- *Otopná tělesa:* Budou osazeny nové deskové radiátory – pod každé okno v pokojích a potom umístit jeden radiátor na stěnu do chodby (6.006.01), tak aby byla splněna tepelná pohoda v bytě. V koupelně bude osazen koupelnový žebřík s elektrickou vložkou pro přitápění.
- Kotel včetně zásobníku bude umístěn v koupelně – viz schéma a z estetického hlediska bude uschovaný do skříně v truhlářském provedení se zajištěním přísunu dostatečného množství vzduchu.
- Rozvody budou zasekány do stěn.
- Kotel bude umístěn v místnosti O2.

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 všem nájemcům 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

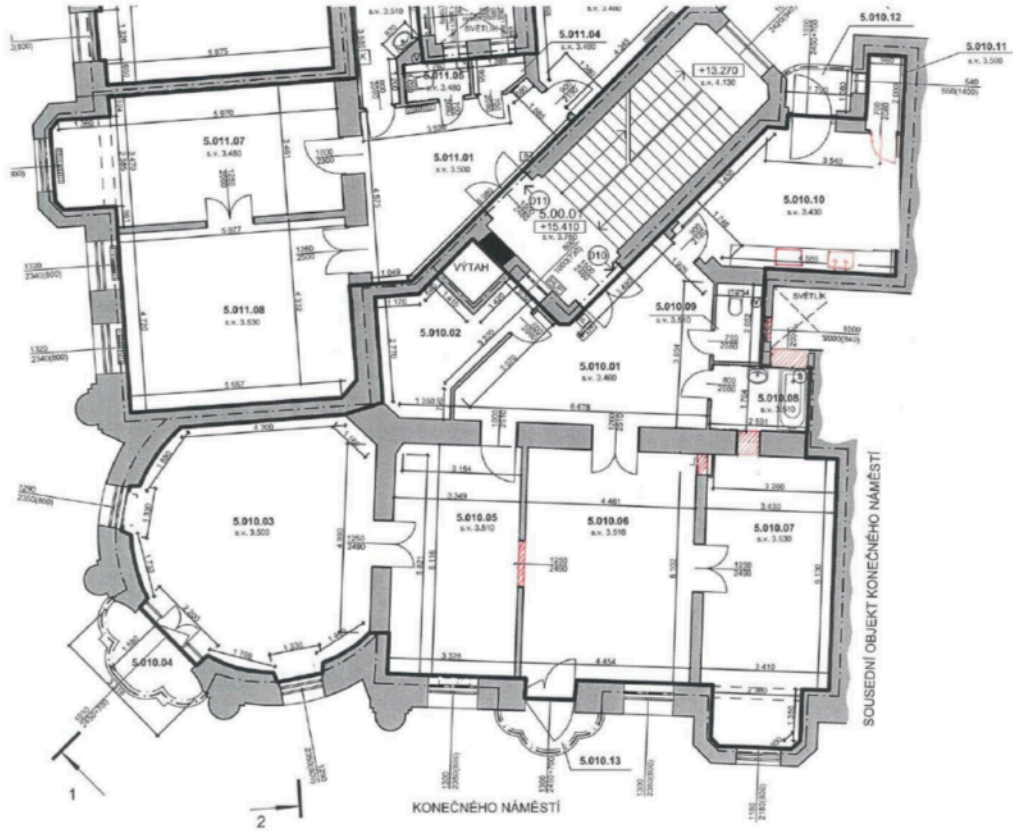
D.1.4.3_ELI_SLP
D.1.4.4_PLYN

Fotodokumentace:





Schéma požadovaného stavu:



Vypracovala 25.1.2024 [REDACTED]

Podklad pro výzvu Design & Build

Adresa, parcela, k.ú.: Konečného náměstí 539/6, Brno, parc. č. 844/1, k.ú. Zábrdovice

Památková ochrana: Ne

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

Zdroj financování (oprava, investice): oprava

Dispozice a výměra bytu: 4.NP; 107,7 m²; dispozice 3+1

Popis stávajícího stavu:

Bytový dům Konečného náměstí 6, Brno má 1 podzemní a 6 nadzemních podlaží. Předmětem opravy je byt č. 5 situován ve 4.NP tohoto bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na 4 pokoje, kuchyň, koupelnu, WC, komoru, spíž a 2 balkony. Vstupní bytové dveře jsou původní dřevěné dvoukřídlé. Kuchyně je napojena na původní nerekonstruovaná, stoupací potrubí. Byt má původní přívody elektrické energie a původní bytový rozvaděč. V bytě je koupelna se starými rozvody ZTI a nevyhovujícími zařizovacími předměty. V pokojích jsou parkety a v kuchyni, koupelně a na WC keramická dlažba.

Požadavky na zhotovitele:

- Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky č. 5.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- Bude demontována kuchyňská linka spolu s keramickým obkladem na stěnách. V koupelně a na WC budou demontovány stávající zařizovací předměty (umyvadlo, vana, záchodová mísa) a veškeré keramické obklady a dlažba.
- Vyzdívký budou zděné z pórobetonových tvárnic a budou oboustranně omítnuty.
- Stávající dispozice zůstane stejná. Pouze proběhnou následující drobné změny:
 - Okna z koupelny, z komory a z WC do světlíku zazdít.
 - 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. 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.
- Budou vybourány stávající zařizovací předměty a kompletně vyměněny všechny rozvody odpadů a vody, včetně stoupaček v bytě na výšku celého podlaží. Bude použito potrubí se sníženou hlučností. Stoupací 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 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.
- 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 ovládáním odtoku.

- 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.
- Lodžie – Vyspravit podlahu, navrhnout novou nášlapnou vrstvu, včetně okapnic. Oprava zábradlí – včetně obroušení a nového nátěru.

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 ± 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 či vany 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).
- 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 záložky 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 skrýt 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.

- 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 do výšky 2,1 m, WC do výšky 1,5-1,6 m), všechny vnitřní rohy a spoje mezi ker. obkladem a zařizovacím předmětem budou zasilikonovány, ukončení obkladů bude zapesováno štukovou omítkou, 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 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 vrstvu).

Interiérové dveře

- Stávající interiérové dveře budou demontovány a nahrazeny novými
- U nových dveří – budou dodány dle typu místnosti (obytné místnosti – částečně prosklené ze 2/3 z matného skla; koupelna/WC – plné). Dveřní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotřísku, povrchová úprava CPL – lamino. Design dveří sladit s vinylovou podlahou. Místo dvoukřídlových dveří budou použity dveře s rozměrem 900/2100.
- Min. šířka dveří 800 mm, na WC a do koupelny – původní šířka 600 mm.
- Zárubně obložkové dle tloušťky příslušné stěny. Obložky budou při styku se stěnou zapravené akrylátém.
- 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 repasovat. Repasovány budou všechny části oken včetně kování a zámků. Všechny zámkové mechanismy budou po repasi funkční. Repase spočívá v následujícím postupu:
 - o 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.
 - o 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.
 - o Obrousit dřevěné části oken a následně odstranit jemný prach a nečistoty
 - o Oprava drobných poškození oken tmelem na opravu dřevěných konstrukcí a nechat 24 hodin vyschnout.
 - o Očistit a promazat kovové části.
 - o Natřít základním nátěrem před finálním nátěrem a opět nechat dostatečně dlouho vyschnout (min 24 h každou vrstvou). Okenní křídla nasazovat do rámu až po dostatečném zaschnutí.

Koupelna a WC

- Zařizovací předměty v koupelně - obdélníková vana velikosti min 1600x750 mm, skleněná zástěna. Umyvadlo šířky 55cm dle prostorových možností a dle výběru investora, s odpadním sifonem – dekor chrom (ne hadicí), stojánkovou pákovou baterií a ovládáním odtoku. U vany osadit vanovou baterii se sprchovým setem. Všechny baterie musí být osazeny úspornými perlátory včetně sprchové hlavice. V koupelně osadit koupelňový žebřík nový 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 50x80cm s fazetou.
- Design zařizovacích předmětů dle výběru investora.
- Zhotovitel předloží výběr min. 5 designových řešení. Provedení – keramika bílá, sifony a baterie – chrom. 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..... 2 kus
Kuchyň..... 2 kus
Koupelna 1 kus
WC 1 kus

- Chodba 1 kus
 V koupelně vývod nad umyvadlem, nad zrcadlem vývod pro 1 nástěnné svítidlo.
 V kuchyni vývod u kuchyňské linky pro osvětlení kuchyňské linky.
- V místnostech se dvěma svítidly budou osazeny dvojité 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 4 kusů celkem
 - Pokoje 4 kusů celkem
 - Chodba pod 20 m² 1x jednozásuvka
 - Koupelna – 2x jednozásuvka pro pračku a sušičku, 1x dvojjzásuvka u umyvadla, 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 se sklokeramickou nebo 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 obkládovou 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).
- 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 bude vytápěn novým plynovým kotlem se zásobníkem TUV a z něj zřízen nový rozvod topné soustavy pro celý byt.
- *Otopná tělesa:* Budou osazeny nové deskové radiátory – pod každé okno v pokojích a potom umístit jeden radiátor na stěnu do chodby (6.006.01), tak aby byla splněna tepelná pohoda v bytě. V koupelně bude osazen koupelnový žebřík s elektrickou vložkou pro přitápění.
- Rozvody budou zasekány do stěn.
- Kotel včetně zásobníku bude umístěn v nově zřízené uzavíratelné místnosti v prostoru stávající chodby a napojen do stávajícího sopouchu. Nacenení je vč. zprovoznění a dodání potřebných revizí. Stěny budou provedeny jako SDK konstrukce.

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 všem 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

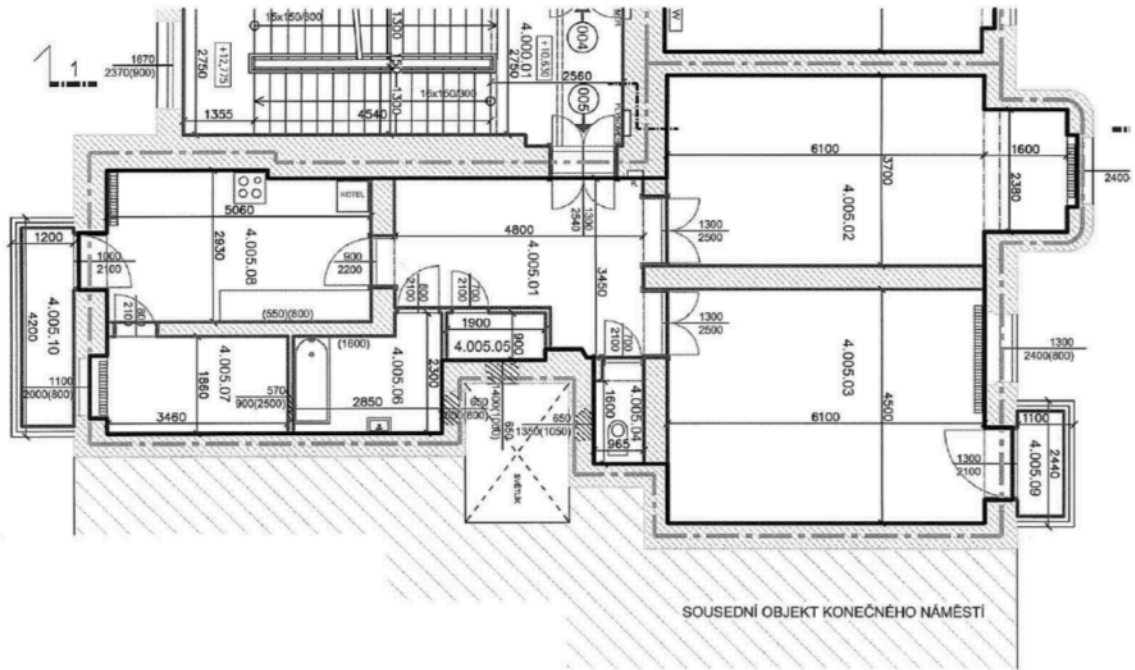
02_pdf

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:



Schéma požadovaného stavu:



Vypracovala 25.1.2024 [REDACTED]

Podklad pro výzvu na opravu bytu metodou Design & Build

Metodou Design & Build se rozumí způsob zadání zakázky, kdy objednatel stanoví závazné parametry a obecný rozsah prací a je na Zhotoviteli, aby vymyslel technické řešení, kterým docílí požadovaných parametrů. Zhotovitel si za tímto účelem stanoví cenu, která je pevná. Zhotovitel tak na sebe přebírá riziko stanovení správné ceny, protože případné práce a dodávky, které do nabídky nezapočítal, musí provést bez dodatečné úpravy ceny. Proto toto riziko Zhotovitel obvykle promítne do své cenové nabídky. Přípravu projektu pak zajišťuje Zhotovitel v průběhu realizace a na konci realizace tento projekt odevzdává jako projekt skutečného provedení. Tento způsob zadání zakázky urychluje proces projektové přípravy a opravy bytu, tím že se proces projektování překrývá s procesem realizace, čímž Objednatel sleduje cíl co nejdříve obsadit volný byt nájemcem.

Název akce: Botanická 43 – oprava bytu č. 25

Adresa, parcela, k.ú.: Botanická 935/43, Brno, parc. č. 1661, k.ú. Veverí

Památková ochrana: Ne

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

Zdroj financování (oprava, investice): oprava

Dispozice a výměra bytu: 7. NP; 58,1 m² (bez sklepu); dispozice 2+1

Popis stávajícího stavu:

Předmětem opravy je byt č. 25, který je situován v 7. NP bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na 2 pokoje, kuchyň, předsíň, koupelnu a WC. Vstupní bytové dveře jsou osazeny v původní ocelové zárubni. Kuchyň je napojena na původní rozvody ZTI. Do kuchyně vede od místa pro plynoměr bytový rozvod plynu pro připojení kombinovaného sporáku. Byt má původní přívody elektrické energie a původní bytový rozvaděč. V bytě je původní koupelna a WC se starými rozvody ZTI a nevyhovujícími zařízeními. V koupelně, na WC je podlahová krytina z keramické dlažby, v pokojích jsou parkety, v předsíni a kuchyni podlahová krytina z PVC. Dům má centrální vytápění a ohřev vody.

Požadavky na zhotovitele:

- Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky č. 25.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- Zazdění dveří bude provedeno z pórobetonových tvárnic.
- Ve stávající dispozici proběhnou následující drobné změny:
 - Dveře mezi kuchyní a pokojem (m.č. 7.025.06 a m.č. 7.025.05) odstranit a otvor zazdít.
 - Příčka mezi koupelnou (m.č. 7.025.03) a pokojem (m.č. 7.025.04) se posune směrem do pokoje asi o 300 mm tak, aby se do koupelny vešel čtvercový sprchový kout velikosti min 900x900 mm, umyvadlo min. 550 mm a pračka. Součástí díla bude i statické posouzení a návrh nové lehké nenosné příčky, případně její podepření pro roznesení zátěže do svislých stěn.
 - Dveře do koupelny zvětšit na rozměr 700/1970.
 - V předsíni (m.č. 7.025.01) budou vybourány vestavné skříně a budou dodány vestavné skříně nové.

- Rozměr skříně: výška - po SDK pohled, hloubka – dle hloubky výklenků, šířka – dle šířky výklenků.
 - Čelní dveře: otvíravé, stejně členěné jako původní. Jedno spodní dveřní křídlo obou skříní bude v celé ploše se zrcadlem
 - Vnitřní vybavení skříně: policový systém, zásuvky, šatní tyč na ramínka
 - Barva celé sestavy: matná bílá
 - Kování: panty a výsuvy s tlumením (např. Blum)
 - Úchytky a háčky: kovové
 - Korpus: min. 18 mm laminovaná dřevotříska, záda skříně – MDF deska, min. 4 mm.
- Budou odstraněny zbytky nábytku a vybavení bytu, vč. použité kuchyňské linky.
 - Budou odstraněny veškeré malby a svítidla.
 - Stávající rozvod plynu v bytě odstranit. Drážky po bourání zednický zapravit.
 - V koupelně a na WC budou demontovány stávající zařizovací předměty (umyvadlo, vana, záchodová mísa) a veškeré keramické obklady a dlažba.
 - Budou provedeny nové rozvody vody a kanalizace, včetně vývodu pro myčku do kuchyně (rohový ventil na studené vodě + podomítkový sifon). Vývody u kuchyňské linky musí být zpřístupněny (nejlépe pod dřezem, popř. za šuplíkem – nesmí být za spotřebiči). Dodávka kuchyně není součástí zakázky, kuchyň si dodá objednatel. V koupelně budou zřízeny vývody vody a odpadů pro napojení pračky a sušičky.
 - 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 (i demontované). 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. Bude zachován pouze jeden hlavní přívod vody pro byt.
 - Veškeré rozvody budou vedeny ve zdi či podlaze.
 - 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 s úspornými perlátory. U sprchy nástěnnou baterii se sprchovou posuvnou tyčí pro uchycení sprchy (tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190cm). Sprchová hlavice bude také v provedení pro úsporu spotřeby vody.
 - Budou provedeny stavební úpravy pro zajištění nuceného odvětrání WC a koupelny. Nucené větrání musí být s hydrostatem, aby bylo nezávislé na uživateli bytu (s ohledem na časté problémy s plísněmi v koupelnách). Odvětrání kuchyně bude zajištěno recirkulační digestoří (větrání lze provádět oknem).
 - Pro byt bude zřízen nový přívod el. energie a 3-fázový jistič (pro připojení indukční desky), součástí zakázky jsou i případné potřebné úpravy ve stávajícím elektroměrovém rozvaděči a na přívodu do bytu. Případné zásadní změny elektroměrové skříně, jako její výměna, budou řešeny ze strany zhotovitele
 - Před předáním díla bude proveden závěrečný úklid všech místností bytu a umytí oken z venkovní i vnitřní strany. Úklid bude proveden velmi pečlivě s ohledem na skutečnost, že převzetí díla by měl být byt připraven k předání nájemci a nastěhování.

Podlahy

- Podlahy v celém bytě srovnat do jedné výškové úrovně a navrhnout nové skladby. 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).
- 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 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).
- Osadit zářky dveří nebo nárazníky na kliky. U obkladů, keramické dlažby a vinylové podlahy z dílců dodat i náhradní dílce pro případ budoucích oprav.

Stropy

- Ve všech místnostech je požadované zřízení SDK podhledu čímž dojde ke sjednocení světlé výšky místností a možnosti skrýt 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.
- V koupelně a na WC se počítá s vyrovnáním omítek pod obklady.
- Výmalbu provést dříve než se provede zpětné osazení radiátorů (u radiátorů je nutné kontrolovat jejich správný spád, který umožňuje odvětrání radiátoru).
- Výmalba bude bílá, otěruvzdorná z malířské směsi. Malířské práce budou zahrnovat rovněž oškrábání původních vrstev malby nebo zbytků tapet, přebroušení nových štukových omítek a hloubkovou penetraci. V případech, kde hrozí prostupování skvrn z původních omítek, bude použit systémový podkladní nátěr, který tomu zabrání. Finální malba musí být jednobarevná, bez šmouh a různých barevných přechodů.

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 a WC budou obloženy v celé ploše až do výšky SDK podhledu), všechny vnitřní rohy a spoje mezi keramickým obkladem a zařizovacími předměty budou zasílikonovány, styk mezi omítkou a okny, parapety, zárubní atd. bude opatřen akrylátovým tmelem, u rohových spojů obkladů budou použity nerezové lišty.
- Veškeré řezy obkladů budou prováděny ve vysoké kvalitě bez viditelných odštěpků či nerovností.
- Navýšit odhadovanou výměru dlažby a obkladů o cca 1m² za účelem uschování pro doplnění v případě následného porušení při dodatečných opravách (je nutné mít stejnou šarži).
- Doplnit svislou hydroizolační vrstvu za sprchový kout.

Dveře

vstupní dveře a zárubně

- Stávající vstupní dveře budou demontovány a nahrazeny novými.
- U nových dveří řešit - tepelnou odolnost, zvukovou neprůzvučnost (min. 32 dB), PBŘ – dle požárně-bezpečnostní zprávy, bezpečnostní kování s překrytím vložky třída 4, kukátko, štítek na jméno.

- Dveře budou v kovové zárubni s těsněním v drážce a masivním prahem. Dveřní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotřísku, povrchová úprava CPL – lamino.
- Dveřní panty – nastavitelné.

Interiérové dveře

- Stávající interiérové dveře budou demontovány a nahrazeny novými
- U nových dveří – budou dodány dle typu místnosti (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.
- Min. šířka dveří 800 mm, na WC – původní šířka 650 mm a do koupelny min. šířka 700 mm.
- 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 plastová okna jsou v dobrém stavu - seřídít kování, vyměnit těsnění a vyčistit.

Koupelna a WC

- Zařizovací předměty v koupelně - čtvercový sprchový kout velikosti min 900x900 mm, dveře skleněné posuvné. Závěsná koupelnová skříňka s šuplíky a keramickým umyvadlem v bílé barvě šířky 55cm (dle prostorových možností) dle výběru investora, s odpadním sifonem – dekor chrom (ne hadicí), stojánkovou pákovou baterií a ovládáním odtoku. U sprchy osadit nástěnnou baterii se sprchovou posuvnou tyčí pro uchycení sprchy. Tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190 cm. Všechny baterie musí být osazeny úspornými perlátory včetně sprchové hlavice. Osadit elektrický koupelnový žebřík s termostatem 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 50x80xm s fazetou.
- Design zařizovacích předmětů dle výběru investora. Zhotovitel předloží výběr min. 5 designových řešení. Provedení – keramika bílá, sifony a baterie – chrom.

Elektroinstalace

- Silnoproudé rozvody, zásuvkové i světelné obvody budou provedeny kompletně nové. Součástí dodávky budou i LED svítidla zapuštěná do podhledů. Požadované parametry:

Příkon	≥ 18 W	
Barevná teplota		3500 - 4000 K
Světelný tok		≥ 1300 - 1500 lm
Vyzařovací úhel		≥ 100°
Počet svítidel (kuchyň)		2 ks stropní, 1ks nad linkou
Počet svítidel (koupelna)		1 ks stropní, 1ks nad zrcadlem
Počet svítidel (pokoje, předsíň)		po 2 ks
Počet svítidel (WC)		1 ks
- V koupelně bude jedno světlo stropní s vlastním vypínačem a jedno nad zrcadlem s vlastním vypínačem. V kuchyni dvě světla stropní s vlastním vypínačem a jeden světelný vývod pro kuchyňskou linku ukončený objímkou se žárovkou s vlastním vypínačem. V místnostech s ventilátorem dvojitě vypínače s tlačítkem. Rozmístění vypínačů bude provedeno podle běžných zvyklostí u dveří do místností. Rozmístění zásuvek bude navrženo takto:

- Kuchyň 9 kusů celkem
 - pod linkou 3x jednozásuvka (sporák, myčka, indukční deska)
 - nad linkou 2x dvojjásuvka
 - zásuvka schovaná v horní skříňce pro recirkulační digestoř
 - zásuvka pro ledničku
- 2x pokoj..... 2 x 4 ks dvojjásuvka
- Předsíň 1x jednozásuvka
- Koupelna..... 1x dvojjásuvka u umyvadla, 1x dvojjásuvka pro pračku a sušičku

- Vypínače a zásuvky u elektroinstalace a světla budou v barvě bílé.
- V kuchyni bude proveden rozvod umožňující i montáž elektrického sporáku se sklokeramickou nebo 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 (bez keramického obkladu). 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 (detektor kouře).
- 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

- V domě je centrální vytápění. U původních radiátorů zkontrolovat spád z důvodu možnosti odvodu 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 vypuštění 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. V koupelně doplnit elektrický koupelňový žebřík s termostatem.

Plynoinstalace

- Stávající rozvod plynu v bytě odstranit. V případě, že bude rušena přípojka, pak řešit zaslepení stávajícího přívodu. Drážky po bourání zednický zapravit.

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 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 výtah pro dopravu materiálu nebo vybouraných hmot z důvodu rizika přetěžování a poškození výtahu a jeho znečištění.
- 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), tak aby každý den po skončení prací byl dům v běžném užitelném stavu. Úklid znečištěných prostor musí proběhnout minimálně v následujícím rozsahu:
 - odklizení hrubých nečistot
 - mytí 2x mokrou cestou u podlah, schodiště a výtahu
 - mytí 1x mokrou cestou u zábradlí, klik 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).
- Součástí díla je dokumentace skutečného provedení bytu v elektronické (formát *.pdf a *.dwg) verzi zahrnující legendu místností s platnými výměrami, trasy instalací apod., dále revizní zprávy (plyn, elektro), a další dokumenty uvedené v obchodních podmínkách.

Projektová dokumentace skutečného provedení – rozsah a 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, sloupky, 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_ELI_SLP
- D.1.4.3_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_ELI_SLP
- D.1.4.3_PLYN

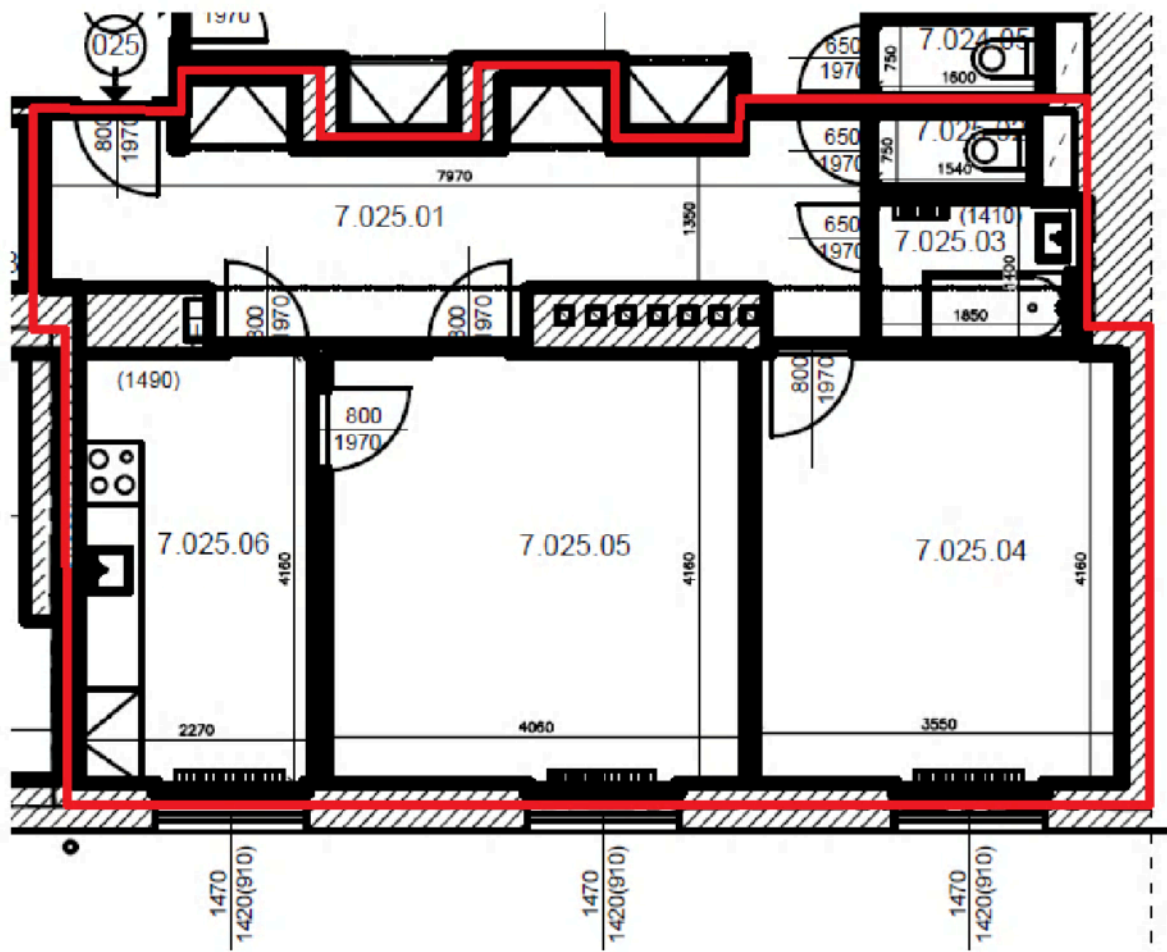
Odkaz na virtuální prohlídku stávajícího stavu:

<https://kuula.co/share/collection/7cytD?logo=1&info=0&fs=1&vr=1&sd=1&initload=0&thumbs=1>

Orientační výměry místností – plochy nutné ověřit na místě

025	7.025.01	PŘEDSÍŇ	12,3	2,59	TERACO		
	7.025.02	WC	1,2	2,59	DLAŽBA		
	7.025.03	KOUPELNA	2,8	2,59	DLAŽBA	DÁLKOVÉ	
	7.025.04	POKOJ	15,0	2,62	VLYSY	DÁLKOVÉ	
	7.025.05	POKOJ	17,2	2,62	VLYSY	DÁLKOVÉ	
	7.025.06	KUCHYNĚ	9,6	2,62	KOREK	DÁLKOVÉ	
CELKOVÁ VÝMĚRA			58,1				
CELKOVÁ VÝMĚRA DLE VYHLÁŠKY			65,0				

Zjednodušený záznam bytu – rozměry nutné ověřit na místě



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 demontován 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 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 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.

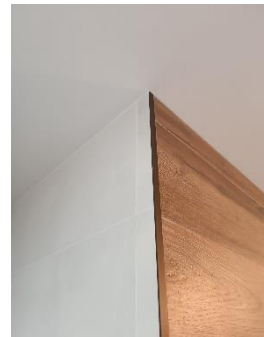
Stěny

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:

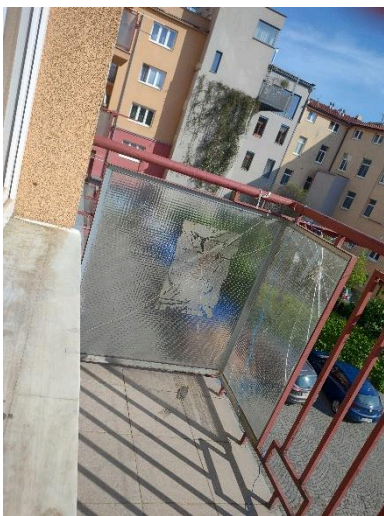
01_editovatelné

- 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:



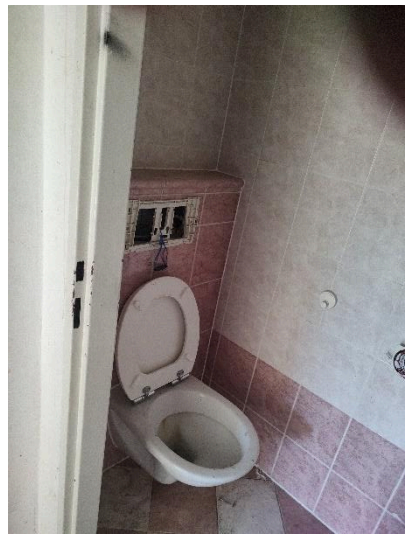
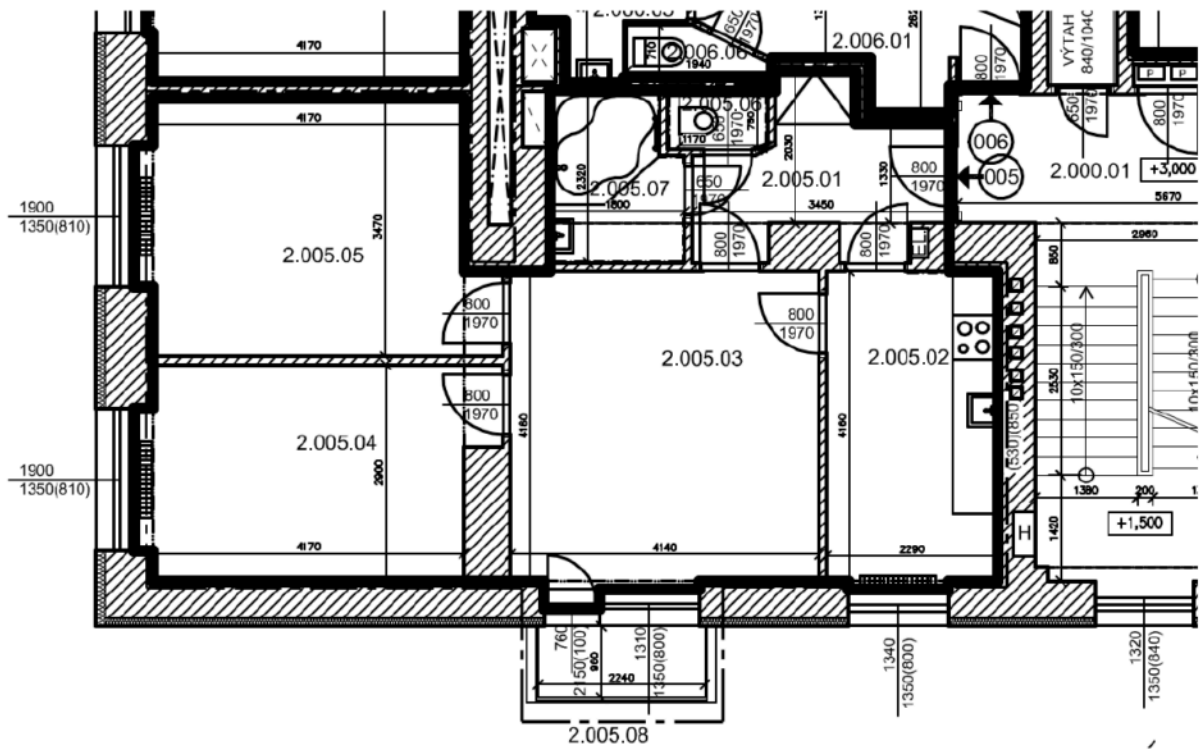


Schéma stávajícího stavu:



Vypracoval 14.05.2024 [REDACTED]

Podklad pro výzvu na opravu bytu metodou Design & Build

Metodou Design & Build se rozumí způsob zadání zakázky, kdy objednatel stanoví závazné parametry a obecný rozsah prací a je na Zhotoviteli, aby vymyslel technické řešení, kterým docílí požadovaných parametrů. Zhotovitel si za tímto účelem stanoví cenu, která je pevná. Zhotovitel tak na sebe přebírá riziko stanovení správné ceny, protože případné práce a dodávky, které do nabídky nezapočítal, musí provést bez dodatečné úpravy ceny. Proto toto riziko Zhotovitel obvykle promítne do své cenové nabídky. Přípravu projektu pak zajišťuje Zhotovitel v průběhu realizace a na konci realizace tento projekt odevzdává jako projekt skutečného provedení. Tento způsob zadání zakázky urychluje proces projektové přípravy a opravy bytu, tím že se proces projektování překrývá s procesem realizace, čímž Objednatel sleduje cíl co nejdříve obsadit volný byt nájemcem.

Název akce: Botanická 68 – oprava bytu č. 8

Adresa, parcela, k.ú.: Botanická 934/68, Brno, parc. č. 1676, k.ú. Veveří

Památková ochrana: Ne, ale dle Opatření obecné povahy č.3/201 č.j. MK 71265/2022 OPP se nachází v památkové zóně „B“.

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

Zdroj financování (oprava, investice): oprava

Dispozice a výměra bytu: 2.NP; 80,0 m² (včetně lodžie, ale bez sklepa); dispozice 2+1

Popis stávajícího stavu:

Předmětem opravy je byt č. 8, který je situován ve 2. NP bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na 2 pokoje, kuchyň, předsíň, koupelnu, WC, a spíž. Z kuchyně vede vstup na lodžii. Vstupní bytové dveře jsou dřevěné plně hladké v ocelové zárubni. Kuchyně je napojena na původní rozvody ZTI. Do kuchyně a koupelny vede od místa pro plynoměr bytový rozvod plynu pro připojení kombinovaného sporáku. Byt má nevyhovující rozvody elektrické energie, nevyhovující bytový rozvaděč a pravděpodobně i přívod z elektroměrové skříně. V bytě je koupelna a WC s nevyhovujícími rozvody ZTI a zařízeními předměty. V koupelně, WC a spíži je podlahová krytina z keramické dlažby, v pokojích jsou parkety, v předsíni a větší části kuchyně je PVC, v prostoru kuchyňské linky pás keramické dlažby, lodžie je dlážděna keramickou dlažbou. Pod PVC je při bourání nutné počítat s vrstvou původního litého teraca. Na stěnách koupelny, WC, a v pásu za kuchyňskou linkou jsou keramické obklady. Vytápění a teplá voda bytové jednotky jsou zajištěny z centrálního zdroje.

Požadavky na zhotovitele:

- Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky č. 8 bez změny dispozice bytu. Bude vybourána vestavěná skříň v kuchyni a obnoveny propojovací dvoukřídlé dveře do sousedního pokoje.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum (skladba podlah, napojení rozvodů vody, odpadů a elektřiny a jejich stav) a nové zaměření bytu (kontrola výměr dle nových pravidel výpočtu užitné a podlahové plochy).
- Budou odstraněny zbytky obložení, nábytku, žaluzií, vybavení bytu a kuchyňská linka.
- Budou odstraněny veškeré malby a svítidla.
- Stávající rozvod plynu v celé délce od plynoměru včetně rozvodů v bytě odstranit bez náhrady.
- Stávající plynový sporák bude nahrazen indukční varnou deskou, pro kterou bude zřízen 3-fázový přívod.
- V koupelně a na WC budou demontovány stávající zařízení předměty a veškeré keramické obklady a dlažba. Demontáž je nutná s ohledem na nutnost vyměnit stoupací potrubí vody a odpadů na celou výšku bytu, tak aby při budoucí výměně páteřních rozvodů nebylo nutné koupelnu ani WC vybourat.
- Budou provedeny nové rozvody vody a kanalizace, včetně vývodu pro myčku do kuchyně (rohový ventil na studené vodě + podomítkový sifon). Vývody u kuchyňské linky musí být zpřístupněny

(nejlépe pod dřezem – nesmí být za spotřebiči). Dodávka kuchyně není součástí zakázky, kuchyň si dodá objednatel.

- Mezi WC a koupelnou je příčka tl. 100 mm do které pravděpodobně nebude možné zasekat připojovací potrubí umyvadel. Ze strany koupelny bude provedena instalační přízdívka ze siporexu.
- V koupelně budou umístěny přívody vody a odpadů pro napojení pračky a sušičky.
- Budou vyměněna vodorovná i svislá stoupací potrubí na výšku celého podlaží. Bude použito potrubí se sníženou hlučností. Stoupací potrubí budou napojena v podlaze a stropní konstrukci tak, aby nebylo nutné při budoucích opravách ostatních bytů (pod) zasahovat do tohoto opraveného bytu (případně zajistit revizní otvor s krycími dvířky nebo obkladem na magnet či silikon).
- Bude zřízen pouze jeden hlavní přívod pro studenou a jeden pro teplou vodu. Přebytečné vodoměry budou demontovány. V bytě jsou osazeny vodoměry s bezdrátovým rozhraním LoRaWAN®. Prostor pro vodoměry musí být přístupný i po montáži kuchyňské linky, dostatečně velký, umožňující jejich výměnu v budoucnu. Tzn. Pro jeden vodoměr dvířka 40x40cm, pro dva vodoměry 60x60cm. Zhotovitel zaznamená čísla vodoměrů, počáteční stavy, a identifikátory.
- Veškeré rozvody budou vedeny ve zdi či podlaze.
- 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 ovládáním odtoku s úspornými perlátory. U sprchy nástěnnou baterii se sprchovou posuvnou tyčí pro uchycení sprchy (tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190cm). Sprchová hlavice bude také v provedení pro úsporu spotřeby vody.
- Budou provedeny úpravy pro zajištění nuceného odvětrání WC a koupelny. Nucené větrání musí být s hydrostatem, aby bylo nezávislé na uživateli bytu (s ohledem na časté problémy s plísněmi v koupelnách). Odvětrání kuchyně bude zajištěno recirkulační digestoří (větrání lze provádět oknem).
- Pro byt bude zřízen nový přívod el. energie a 3-fázový jistič bez HDO. Součástí zakázky jsou i případné potřebné úpravy ve stávajícím elektroměrovém rozvaděči a na přívodu do bytu. Případné zásadní změny elektroměrové skříně (jako její kompletní výměna nebo úpravy pozic vstrojení) by byly řešeny z úrovně objednatele samostatně).
- Počítat s připojením elektroinstalace pro pračku, sušičku, myčku (voda, odpad, el.) a indukční desku v kuchyni.
- Před předáním díla bude proveden závěrečný úklid všech místností bytu a umytí oken z venkovní i vnitřní strany. Úklid bude proveden velmi pečlivě s ohledem na skutečnost, že převzetí díla by měl být byt připraven k předání nájemci a nastěhování.

Podlahy

- Podlahy v celém bytě srovnat do jedné výškové úrovně a navrhnout nové skladby. 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).
- Nová skladba podlahy bude uzpůsobena technickým požadavkům pro uložení finální nášlapné vrstvy v podobě lepené vinylové podlahy ve všech místnostech. Podkladní část pro vinyl musí splňovat požadavky výrobce podlahové krytiny. Podlahová krytina z lepeného vinylu (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 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).
- Osadit zářádky dveří nebo nárazníky na kliky. U obkladů a keramické dlažby dodat i náhradní pro případ budoucích oprav.

Stropy

- V celém bytě budou provedeny nové stropy ze SDK konstrukce. Provedení bude realizováno v jednom uceleném systému zhotovitelem vybraného výrobce, dle technických a technologických postupů stanovených výrobcem systému. V koupelně budou použity impregnované SDK desky.

Stěny

Omítky a malby

- Staré a nové vyrovnávací omítky (pod nový štuk) budou napojeny tak, aby nedocházelo k „vypraskání“ spoje.
- Povrch všech stěn pak bude sjednocen provedením nové štukové vrstvy po celé ploše – 100%. Ze stěn budou před opravou odstraněny veškeré skoby, hmoždinky, háčky a podobně. Přípustná tolerance rovinnosti omítek na 2 m je 3 mm (ČSN EN 13 914-2 – třída 4).
- V koupelně a na WC se počítá s vyrovnáním omítek pod obklady.
- Výmalbu provést dříve, než se provede zpětné osazení radiátorů (u radiátorů je nutné kontrolovat jejich správný spád, který umožňuje odvodu vzduchu radiátoru).
- Výmalba bude bílá, otěruvzdorná z malířské směsi. Malířské práce budou zahrnovat rovněž oškrábání původních vrstev malby nebo zbytků tapet, přebroušení nových štukových omítek a hloubkovou penetraci. V případech, kde hrozí prostupování skvrn z původních omítek, bude použit systémový podkladní nátěr, který tomu zabrání. Finální malba musí být jednobarevná, bez šmouh a různých barevných přechodů.

Keramické obklady

- Veškeré původní keramické obklady odstranit, keramické obklady do koupelny a WC – nové, dekor (možnost výběru z min. 10 vzorků) a spárořez bude schválen investorem. Všechny vnitřní rohy a spoje mezi keramickým obkladem a zařizovacím předmětem budou esteticky začištěny silikonem, ukončení obkladů bude „zapesováno“ (zapraveno) štukovou omítkou, styk mezi omítkou a okny, parapety, zárubní atd. bude opatřen akrylátovým tmelem, u rohových spojů obkladů budou použity nerezové (broušené) 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.
- Veškeré řezy obkladů budou prováděny ve vysoké kvalitě bez viditelných odštěpků či nerovností.
- Navýšit odhadovanou výměru dlažby a obkladů o cca 1m² za účelem uschování pro doplnění v případě následného porušení při dodatečných opravách (je nutné mít stejnou šarži).
- Doplnit hydroizolační vrstvu za a pod sprchový kout.
- Dekor obkladu vybere objednatel dle předložených vzorků (zhotovitel musí počítat s takovou cenovou relací, tak aby mohl objednateli nabídnout výběr min. 10 různých dekorů (za dekor se nepovažuje jen jiná barva stejného dekoru).



Dveře

Vstupní dveře a zárubně

- Stávající vstupní dveře včetně zárubně budou demontovány a nahrazeny novými (80/197, hladké plné, otočné, polodrážkové).
 - Požární odolnost 30 min, nebo dle požární zprávy.
 - Zvuková neprůzvučnost min. R_w 32 dB (dle ČSN 73 0532 pro dveře které nevedou přímo do obytné místnosti).
 - Součinitel tepelné prostupnosti Ud menší než 3,5 W/m²K (dle ČSN 73 0540–2:2011 pro dveře mezi interiérem a domovní chodbou).
 - Ocelová zárubeň s těsněním v drážce, bílá.
 - Masivní práh.
 - Dveřní výplň minimálně děrovaná/odlehčená dřevotříška, povrchová úprava CPL – lamino, bílá.

- Dveřní panty nastavitelné.
- Kování bezpečnostní s překrytím vložky (třída RC4), třibodový zámek, kukátko, štítek na jméno.

Interiérové dveře a zárubně

- Stávající interiérové dveře včetně zárubně budou demontovány a nahrazeny novými (otočné, polodrážkové).
 - Otvory po vybourání upravit pro montáž obložkových zárubní.
 - Zárubně obložkové dle tloušťky příslušné stěny, povrchová úprava CPL – lamino, bílé. Obložky budou při styku se stěnou zapravené akrylátem.
 - Provedení bez prahu. Styk podlahových krytin překryt nerezovou lištou (povrchová úprava shodná s kováním dveří), která bude při zavřených dveřích skryta pod křídlem.
 - Dveřní výplň minimálně děrovaná/odlehčená dřevotříška, povrchová úprava CPL – lamino, bílé.
 - Dveřní panty nastavitelné.
 - Kování v celém bytě sjednotit. Povrchová úprava – nerez matná. Vyhýbat se hliníkovému a plastovému kování! Do koupelny a na WC – sada WC.
- Dveře do koupelny, WC a spíže jednokřídlé 70/197, hladké, plné (celkem 3 kus). V případě potřeby možno po dohodě s TDI nahradit rozměrem 60/197.
- Dveře z předsíně do pokojů a kuchyně jednokřídlé 80/197, hladké, 2/3 sklo (celkem 3 kus).
- Dveře z kuchyně do pokoje dvoukřídlé 125/197, hladké, 2/3 sklo (celkem 1 kus).

Okna

- Stávající plastová okna budou vyčištěna (vč. parapetů), vyměněno těsnění, a seřizena.

Koupelna a WC

- Zařizovací předměty v koupelně - čtvercový sprchový kout velikosti min 900x900 mm, dveře skleněné posuvné. Závěsná koupelňová skříňka s šuplíky a keramickým umyvadlem v bílé barvě šířky 550 – 600 mm (dle prostorových možností) dle výběru investora, s odpadním sifonem – dekor chrom (ne hadicí), stojánkovou pákovou baterii a ovládáním odtoku. U sprchy osadit nástěnnou baterii se sprchovou posuvnou tyčí pro uchycení sprchy. Tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190 cm. Všechny baterie musí být osazeny úspornými perlátory včetně sprchové hlavice. Osadit elektrický koupelňový žebřík s termostatem.
- Zařizovací předměty na WC – Bude osazeno nové závěsné WC (např. Geberit), umývátko a zřízeno nucené větrání s časovým doběhem.
- Nad umyvadlo bude nalepeno na obklad zrcadlo 500 x 800 mm s fazetou.
- Design zařizovacích předmětů dle výběru investora. Zhotovitel předloží výběr min. 5 designových řešení. Provedení – keramika bílá, sifony a baterie – chrom.
- Odvětrání koupelny i WC 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.

Lodžie

- Vyklidit, vyčistit stávající dlažbu, vyspravit spárování a tmelení.

Elektroinstalace

- Jedná se o kompletní opravu elektroinstalace včetně rozvodů a koncových prvků.
- Silnoproudé rozvody, zásuvkové i světelné obvody budou provedeny kompletně nové. Součástí dodávky budou i LED svítidla. V koupelně, WC a předsíní zapuštěná do podhledů. V ostatních místnostech přisazena. Požadované parametry:

Příkon stanovit na základě výpočtu na plochu místnosti:

Barevná teplota.....2700 - 3000 K

Světelný tok..... ≥ 700 lm

Vyzařovací úhel ≥ 100°

Počet svítidel (pokoj, kuchyň, koupelna) 2 kus

- Počet svítidel (předsíň)..... 3 kus
 Počet svítidel (WC, sklad, spíž, technická místnost) 1 kus
- V koupelně bude jedno světlo stropní a druhé nad zrcadlem, každé s vlastním vypínačem. V kuchyni jedno světlo stropní a jeden světelný vývod pro kuchyňskou linku ukončený objímkou se žárovkou. V místnostech s ventilátorem dvojitě vypínače s tlačítkem. Rozmístění vypínačů bude provedeno podle běžných zvyklostí u dveří do místností. Rozmístění zásuvek bude navrženo takto:
 - Kuchyň..... 8 kusů celkem
 - v prostoru mimo kuchyňský kout 2x dvojjásuvka
 - pod linkou 3x jednozásuvka (sporák, myčka, indukční deska)
 - nad linkou..... 2x dvojjásuvka
 - zásuvka schovaná v horní skříňce pro recirkulační digestoř 1x jednozásuvka
 - Pokoj (2x)..... 4x dvojjásuvka, celkem 8 ks
 - Předsíň..... 2x jednozásuvka
 - Spíž 1x jednozásuvka
 - Koupelna 2x dvojjásuvka (1x pro pračku a sušičku)
 - V kuchyni bude proveden rozvod umožňující i montáž elektrického sporáku se sklokeramickou nebo 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 (bez keramického obkladu). 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 předsíni bude na stropě umístěn autonomní požární hlásič (detektor kouře).
 - 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).
- 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 bude dodán nový, bude osazen a zprovozněn

Vytápění

- Byt je vytápěn z centrálního zdroje. Rozvody budou očištěny a nově natřeny.

Topná tělesa:

- Stávající žebrové radiátory mimo koupenu budou očištěny a nově natřeny. Při tom nesmí dojít ke ztrátě ani záměně kalorimetrů. Stávající termoregulační ventily a hlavice budou zrevidovány.
- V koupelně bude osazen nový koupelnový žebřík s elektrickou vložkou pro přitápění. Počítat s odpovídající úpravou potrubí.

Plynoinstalace

- Stávající rozvod plynu v bytě odstranit, zdivo zapravit. Demontáž rozvodu musí být provedena tak, aby ze zdiva netrčely zaslepené konce trubek.

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 většinou připojeny nejsou. Zhotovitel buď požádá EG.D o krátkodobé připojení elektřiny na hladině nízkého napětí za účelem provedení stavebních prací (staveništní přípojka). 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 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 (provozoven). 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 výtah pro dopravu materiálu nebo vybouraných hmot z důvodu rizika přetěžování a poškození výtahu a jeho znečištění.
- 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), tak aby každý den po skončení prací byl dům v běžném užitelném stavu. Úklid znečištěných prostor musí proběhnout minimálně v následujícím rozsahu:
 - odklizení hrubých nečistot
 - mytí 2x mokrou cestou u podlah, schodiště a výtahu
 - mytí 1x mokrou cestou u zábradlí, klik 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).
- Součástí díla je dokumentace skutečného provedení bytu v elektronické (formát *.pdf a *.dwg) verzi zahrnující legendu místností s platnými rozměry, trasy instalací apod., dále revizní zprávy (plyn, elektro), a další dokumenty uvedené v obchodních podmínkách.

Projektová dokumentace skutečného provedení – rozsah a 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 (v tabulce níže označeno „celková výměra dle vyhlášky“)

- 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 (v tabulce níže označeno „celková výměra“)

- 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 světlovou 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_editovatelne

A_Pruvodni_zprava
 B_Souhrnna_technicka_zprava
 C_Situace
 D11_ASR
 D141_ZTI
 D142_ELI_SLP
 D143_PLYN

02_pdf

A_Pruvodni_zprava
 B_Souhrnna_technicka_zprava
 C_Situace
 D11_ASR
 D141_ZTI
 D142_ELI_SLP
 D143_PLYN

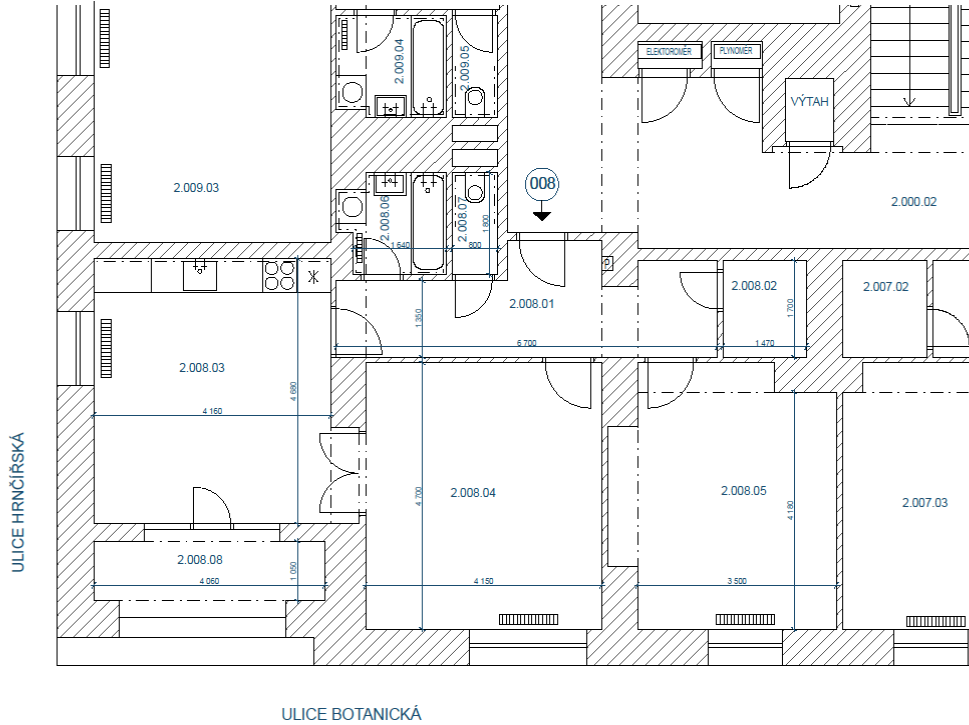
Orientační výměry místností – plochy nutné ověřit na místě

Stávající stav:

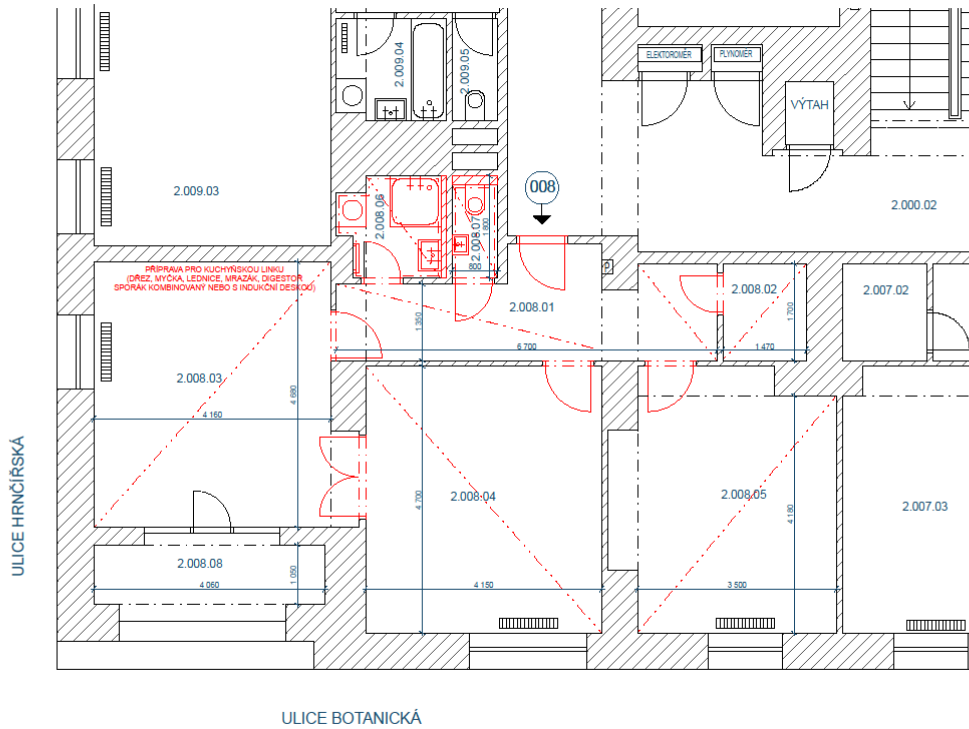
MÍSTNOST		VYTÁPĚNÍ	VÝMĚRA	VÝŠKA	POVRCHOVÁ ÚPRAVA		
OZN.	ÚČEL	CZT	m ²	mm	PODLAHA	STĚNY	STROP
2.008.01	Předsíň	ANO	11,0	2,60	PVC	omítka	omítka
2.008.02	Spíž	NE	2,6	2,60	dlažba	omítka	omítka
2.008.03	Kuchyň	ANO	20,4	2,60	PVC/dlaž.	omítka	omítka
2.008.04	Pokoj	ANO	19,5	2,60	parkety	omítka	omítka
2.008.05	Pokoj	ANO	17,2	2,60	parkety	omítka	omítka
2.008.06	Koupelna	ANO	3,1	2,60	dlažba	ker.obkl.	omítka
2.008.07	WC	NE	1,4	2,60	dlažba	ker.obkl.	omítka
2.008.08	Lodžie	NE	4,8	2,60	dlažba	omítka	-

CELKOVÁ VÝMĚRA	80,0
CELKOVÁ VÝMĚRA DLE VYHLÁŠKY	79,8

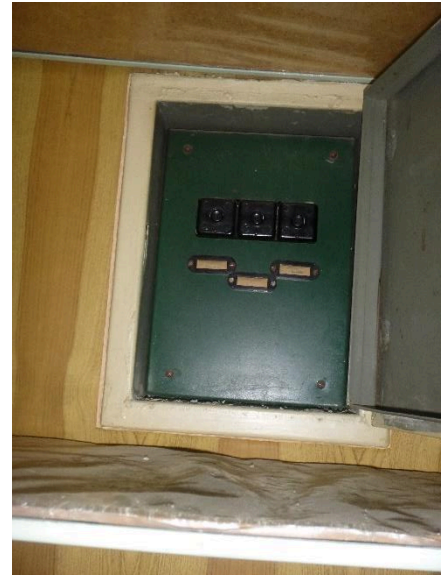
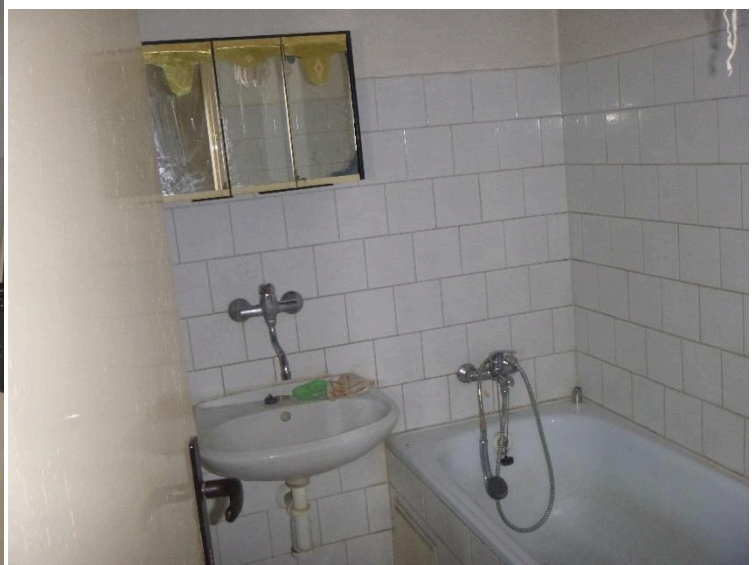
Zjednodušený zákres stávajícího stavu bytu – rozměry nutné ověřit na místě



Zjednodušený zákres požadovaného stavu bytu – nenahrazuje projektovou dokumentaci



Fotodokumentace





Vypracoval 26.1.2023 [REDACTED]

Podklad pro výzvu na opravu bytu metodou Design & Build

Metodou Design & Build se rozumí způsob zadání zakázky, kdy objednatel stanoví závazné parametry a obecný rozsah prací a je na Zhotoviteli, aby vymyslel technické řešení, kterým docílí požadovaných parametrů. Zhotovitel si za tímto účelem stanoví cenu, která je pevná. Zhotovitel tak na sebe přebírá riziko stanovení správné ceny, protože případné práce a dodávky, které do nabídky nezapočítal, musí provést bez dodatečné úpravy ceny. Proto toto riziko Zhotovitel obvykle promítne do své cenové nabídky. Přípravu projektu pak zajišťuje Zhotovitel v průběhu realizace a na konci realizace tento projekt odevzdává jako projekt skutečného provedení. Tento způsob zadání zakázky urychluje proces projektové přípravy a opravy bytu, tím že se proces projektování překrývá s procesem realizace, čímž Objednatel sleduje cíl co nejdříve obsadit volný byt nájemcem.

Název akce: Úvoz 61 – oprava bytu č. 15

Adresa, parcela, k.ú.: Úvoz 429/61, Brno, parc. č. 890, k.ú. Veveří

Památková ochrana: Ne

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

Zdroj financování (oprava, investice): oprava

Dispozice a výměra bytu: 6. NP; 78,3 m² (bez sklepu); dispozice 3+1

Popis stávajícího stavu:

Předmětem opravy je byt č. 15, který je situován v 6. NP bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na 3 pokoje, kuchyň, předsíň, komoru, koupelnu a WC. Vstupní bytové dveře jsou osazeny v původní ocelové zárubni. Kuchyně je napojena na původní rozvody ZTI. Do kuchyně vede od místa pro plynoměr bytový rozvod plynu pro připojení kombinovaného sporáku. Byt má původní přívody elektrické energie a původní bytový rozvaděč. V bytě je původní koupelna a WC se starými rozvody ZTI a nevyhovujícími zařízovacími předměty. V koupelně, na WC a v komoře je podlahová krytina z keramické dlažby, v pokojích jsou parkety, v předsíni a kuchyni podlahová krytina z PVC. Dům má centrální vytápění a ohřev vody.

Požadavky na zhotovitele:

- Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky č. 15.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- Zazdění dveří bude provedeno z pórobetonových tvárnic.
- Ve stávající dispozici proběhnou následující drobné změny:
 - Dveře mezi kuchyní a pokojem (m.č. 6.015.01 a m.č. 6.015.02) odstranit a otvor zazdít.
 - Vybourat příčku mezi koupelnou (m.č. 6.015.06) a WC (m.č. 6.015.07), tak aby vznikla samostatná prostorná koupelna se sprchovým koutem, umyvadlem, koupelnovým žebříkem, pračkou a sušičkou.
 - WC přesunout do komory (m.č. 6.015.08).
 - Výklenek v předsíni (m.č. 6.015.02) přepažit SDK příčkou s otevíravými dveřmi, čímž bude vytvořena nová komora.
- Budou odstraněny zbytky nábytku a vybavení bytu, vč. použité kuchyňské linky.
- Budou odstraněny veškeré malby a svítidla.

- Stávající rozvod plynu v bytě odstranit. Drážky po bourání zednický zapravit.
- V koupelně a na WC budou demontovány stávající zařizovací předměty (umyvadlo, vana, záchodová mísa) a veškeré keramické obklady a dlažba.
- Budou provedeny nové rozvody vody a kanalizace, včetně vývodu pro myčku do kuchyně (rohový ventil na studené vodě + podomítkový sifon). Vývody u kuchyňské linky musí být zpřístupněny (nejlépe pod dřezem, popř. za šuplíkem – nesmí být za spotřebiči). Dodávka kuchyně není součástí zakázky, kuchyň si dodá objednatel. V koupelně budou zřízeny vývody vody a odpadů pro napojení pračky a sušičky.
- 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 (i demontované). Vodoměr je v případě potřeby možné demontovat a opětovně namontovat na jiné místo. Prostor pro vodoměr musí být přístupný i po montáži kuchyňské linky, dostatečně velký, umožňující jejich pohodlnou výměnu. Bude zachován pouze jeden hlavní přívod vody pro byt.
- Veškeré rozvody budou vedeny ve zdi či podlaze.
- 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 ovládáním odtoku s úspornými perlátory. U sprchy nástěnnou baterii se sprchovou posuvnou tyčí pro uchycení sprchy (tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190cm). Sprchová hlavice bude také v provedení pro úsporu spotřeby vody.
- Budou provedeny stavební úpravy pro zajištění nuceného odvětrání WC a koupelny. Nucené větrání musí být s hydrostatem, aby bylo nezávislé na uživateli bytu (s ohledem na časté problémy s plísněmi v koupelnách). Odvětrání kuchyně bude zajištěno recirkulační digestoří (větrání lze provádět oknem).
- Pro byt bude zřízen nový přívod el. energie a 3-fázový jistič (pro připojení indukční desky), součástí zakázky jsou i případné potřebné úpravy ve stávajícím elektroměrovém rozvaděči a na přívodu do bytu. Případné zásadní změny elektroměrové skříně, jako její výměna, budou řešeny ze strany zhotovitele
- Před předáním díla bude proveden závěrečný úklid všech místností bytu a umytí oken z venkovní i vnitřní strany. Úklid bude proveden velmi pečlivě s ohledem na skutečnost, že převzetí díla by měl být byt připraven k předání nájemci a nastěhování.

Podlahy

- Podlahy v celém bytě srovnat do jedné výškové úrovně a navrhnout nové skladby. 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).
- 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 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).
- Osadit zářky dveří nebo nárazníky na kliky. U obkladů, keramické dlažby a vinylové podlahy z dílců dodat i náhradní dílce pro případ budoucích oprav.

Stropy

- Ve všech místnostech je požadované zřízení SDK podhledu čímž dojde ke sjednocení světlé výšky místností a možnosti skrýt 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.
- V koupelně a na WC se počítá s vyrovnáním omítek pod obklady.
- Výmalbu provést dříve než se provede zpětné osazení radiátorů (u radiátorů je nutné kontrolovat jejich správný spád, který umožňuje odvodu vzduchu radiátoru).
- Výmalba bude bílá, otěruvzdorná z malířské směsi. Malířské práce budou zahrnovat rovněž oškrábání původních vrstev malby nebo zbytků tapet, přebroušení nových štukových omítek a hloubkovou penetraci. V případech, kde hrozí prostupování skvrn z původních omítek, bude použit systémový podkladní nátěr, který tomu zabrání. Finální malba musí být jednobarevná, bez šmouh a různých barevných přechodů.

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 a WC budou obloženy v celé ploše až do výšky SDK podhledu), všechny vnitřní rohy a spoje mezi keramickým obkladem a zařizovacími předměty budou zasilikonovány, styk mezi omítkou a okny, parapety, zárubní atd. bude opatřen akrylátovým tmelem, u rohových spojů obkladů budou použity nerezové lišty.
- Veškeré řezy obkladů budou prováděny ve vysoké kvalitě bez viditelných odštěpků či nerovností.
- Navýšit odhadovanou výměru dlažby a obkladů o cca 1m² za účelem uschování pro doplnění v případě následného porušení při dodatečných opravách (je nutné mít stejnou šarži).
- Doplnit svislou hydroizolační vrstvu za sprchový kout.

Dveře

vstupní dveře a zárubně

- Stávající vstupní dveře budou demontovány a nahrazeny novými.
- U nových dveří řešit - tepelnou odolnost, zvukovou neprůzvučnost (min. 32 dB), PBŘ – dle požárně-bezpečnostní zprávy, bezpečnostní kování s překrytím vložky třída 4, kukátko, štítek na jméno.
- Dveře budou v kovové zárubni s těsněním v drážce a masivním prahem. Dveřní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotřísku, povrchová úprava CPL – lamino.
- Dveřní panty – nastavitelné.

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.
- Min. šířka dveří 800 mm, na WC – původní šířka 650 mm a do koupelny min. šířka 700 mm.
- 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 jsou v dobrém stavu - seřídít kování, vyměnit těsnění a vyčistit.

Koupelna a WC

- Zařizovací předměty v koupelně - čtvercový sprchový kout velikosti min 900x900 mm, dveře skleněné posuvné. Závěsná koupelnová skříňka s šuplíky a keramickým umyvadlem v bílé barvě šířky 55cm (dle prostorových možností) dle výběru investora, s odpadním sifonem – dekor chrom (ne hadicí), stojánkovou pákovou baterií a ovládáním odtoku. U sprchy osadit nástěnnou baterii se sprchovou posuvnou tyčí pro uchycení sprchy. Tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190 cm. Všechny baterie musí být osazeny úspornými perlátory včetně sprchové hlavice. Osadit elektrický koupelnový žebřík s termostatem a zřídít 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 50x80cm s fazetou.
- Design zařizovacích předmětů dle výběru investora. Zhotovitel předloží výběr min. 5 designových řešení. Provedení – keramika bílá, sifony a baterie – chrom.

Elektroinstalace

- Silnoproudé rozvody, zásuvkové i světelné obvody budou provedeny kompletně nové. Součástí dodávky budou i LED svítidla zapuštěná do podhledů. Požadované parametry:

Příkon	≥ 18 W
Barevná teplota	3500 - 4000 K
Světelný tok	≥ 1300 - 1500 lm
Vyzařovací úhel	≥ 100°
Počet svítidel (kuchyň)	2 ks stropní, 1ks nad linkou
Počet svítidel (koupelna)	2 ks stropní, 1ks nad zrcadlo
Počet svítidel (pokoje, předsíň)	po 2 ks
Počet svítidel (WC, komora)	po 1 ks
- V koupelně budou dvě světla stropní s vlastním vypínačem a jedno nad zrcadlem s vlastním vypínačem. V kuchyni dvě světla stropní s vlastním vypínačem a jeden světelný vývod pro kuchyňskou linku ukončený objímkou se žárovkou s vlastním vypínačem. V místnostech s ventilátorem dvojitě vypínače s tlačítkem. Rozmístění vypínačů bude provedeno podle běžných zvyklostí u dveří do místností. Rozmístění zásuvek bude navrženo takto:
 - Kuchyň
 - pod linkou 3x jednozásuvka (sporák, myčka, indukční deska)
 - nad linkou 2x dvojjzásuvka
 - zásuvka schovaná v horní skříňce pro recirkulační digestoř

- zásuvka pro ledničku
 - 3x pokoj..... 3 x 4 ks dvojjzásuvka
 - Předstíň 1x jednozásuvka
 - Koupelna..... 1x dvojjzásuvka u umyvadla, 1x dvojjzásuvka pro pračku a sušičku
- Vypínače a zásuvky u elektroinstalace a světla budou v barvě bílé.
 - V kuchyni bude proveden rozvod umožňující i montáž elektrického sporáku se sklokeramickou nebo 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 (bez keramického obkladu). 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 (detektor kouře).
 - 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

- V domě je centrální vytápění. U původních radiátorů zkontrolovat spád z důvodu možnosti odvodu vzduchu 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. V koupelně doplnit elektrický koupelnový žebřík s termostatem.

Plynoinstalace

- Stávající rozvod plynu v bytě odstranit. V případě, že bude rušena přípojka, pak řešit zaslepení stávajícího přívodu. Drážky po bourání zednický zapravit.

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 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 výtah pro dopravu materiálu nebo vybouraných hmot z důvodu rizika přetěžování a poškození výtahu a jeho znečištění.
- 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), tak aby každý den po skončení prací byl dům v běžném užitelném stavu. Úklid znečištěných prostor musí proběhnout minimálně v následujícím rozsahu:
 - odklizení hrubých nečistot
 - mytí 2x mokrou cestou u podlah, schodiště a výtahu
 - mytí 1x mokrou cestou u zábradlí, klik 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).
- Součástí díla je dokumentace skutečného provedení bytu v elektronické (formát *.pdf a *.dwg) verzi zahrnující legendu místností s platnými výměrami, trasy instalací apod., dále revizní zprávy (plyn, elektro), a další dokumenty uvedené v obchodních podmínkách.

Projektová dokumentace skutečného provedení – rozsah a 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.

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_ELI_SLP
- D.1.4.3_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_ELI_SLP
- D.1.4.3_PLYN

Odkaz na virtuální prohlídku stávajícího stavu:

<https://kuula.co/share/collection/7cytD?logo=1&info=0&fs=1&vr=1&sd=1&initload=0&thumbs=1>

Orientační výměry místností – plochy nutné ověřit na místě

015	6.015.01	POKOJ	18,2	PARKETY	OTOPNÉ TĚLESO
	6.015.02	KUCHYŇ	10,4	PVC	OTOPNÉ TĚLESO
	6.015.03	PŘEDSÍŇ	14,5	PVC	
	6.015.04	POKOJ	13,7	PARKETY	OTOPNÉ TĚLESO
	6.015.05	POKOJ	15,7	PARKETY	OTOPNÉ TĚLESO
	6.015.06	KOUPELNA	2,9	DLAŽBA	OTOPNÉ TĚLESO
	6.015.07	WC	1,2	DLAŽBA	
	6.015.08	KOMORA	1,7	DLAŽBA	
CELKOVÁ VÝMĚRA			78,3		
CELKOVÁ VÝMĚRA DLE VYHLÁŠKY			82,6		

Zjednodušený záznam bytu – rozměry nutné ověřit na místě

