

## 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:** Česká 14 – oprava bytu č. 2

**Adresa, parcela, k.ú.:** Česká 153/14, Brno, parc. č. 561, k.ú. Město Brno

**Památková ochrana:** Ne – v památkové rezervaci

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

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

**Dispozice a výměra bytu:** 1. NP; 44,2 m<sup>2</sup>; dispozice 2+1

### **Popis stávajícího stavu:**

Bytový dům Česká 14, Brno má 1 podzemní a 5 nadzemních podlaží. Předmětem opravy je byt č. 2 situován v 1. NP tohoto bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na pokoj, ložnici, kuchyň, chodbu a koupelnu s WC. Vstupní bytové dveře jsou původní v původní ocelové zárubni. Vytápění je zajištěno WAFkami, které se nachází v kuchyni (m.č. 1.002.03) a v pokoji (m.č. 1.002.05). Byt má původní příklady a rozvody elektrické energie a původní bytový rozvaděč. V koupelně s WC jsou rozvody elektrické energie nové.

### **Požadavky na zhotovitele:**

- Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky č. 2.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- Dozdívky dveřních otvorů bude provedeny z pórobetonových tvárnic.
- Stávající dispozice zůstane stejná. Pouze proběhnou následující drobné změny:
  - Kuchyň (m.č. 1.002.03) a ložnice (m.č. 1.002.04) budou stavebně sloučeny, čímž bude vytvořena kuchyň s jídelnou (m.č. 1.002.03) a zúžena chodba (m.č. 1.002.01) – viz schéma.
- Interiérové i vchodové dveře budou výškově sjednoceny na výšku 1970 mm, otvory po původních výplních tak budou sníženy na požadovanou výšku, výška bude vymezena novým systémovým překladem a nadezdívka spolu s dozděním na požadovanou šířku budou provedeny z pórobetonových tvárnic.
- Rozvody odpadů a vody v koupelně a na WC zůstanou zachovány. V kuchyni 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. Veškeré rozvody budou vedeny ve zdi či podlaze.

- Byt by měl mít pouze jeden hlavní přívod vody pro byt, kde by měl být osazen vodoměr opatřený modulem pro dálkový odečet v síti LoRaWAN s nastaveným denním odečtem a externí anténou, která zesiluje signál. V případě, že je v době realizace již osazen vodoměr nový, není potřeba jej měnit. Prostor pro vodoměry musí být přístupný (dostatečně velký, umožňující jejich pohodlnou výměnu. Zhotovitel zaznamená čísla vodoměrů, počáteční stavy, a identifikátory, potřebné k načtení do sítě Českých radiokomunikací.
- Byt má nové elektro rozvody v koupelně a na WC. V ostatních místnostech je potřeba provést rozvody nové. Pro byt bude zřízen nový přívod el. energie a 3-fázový jistič + 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).
- 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 tepelné izolace s ohledem na umístění bytu a prostorové možnosti konstrukce. Přípustná tolerance rovinnosti podlah na 2 m je  $\pm 2$  mm (ČSN 74 4505 – místnosti pro pobyt osob).
- V kuchyni, pokoji a předsíni 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) v předsíni, v pokoji a kuchyni. 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, krocejový útlum min. 16 db, protiskluznost min. R9. Originální soklové lišty z vinylu vyrobené přímo z podlahoviny.
- Přečходы mezi různými materiály budou opatřeny přechodovou lištou. V celém bytě bude design přechodových lišt sjednocen.
- Osadit zářky dveří nebo nárazníky na kliky. U vinylové podlahy z dílců dodat náhradní dílce v případě budoucích oprav.

### **Stropy**

- Na strop v předsíni, kuchyni a pokoji se použije SDK podhled.

### **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, 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.

## **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.
- Rozměr dveří do pokoje a do kuchyně 800/1970 mm.
- Zárubně ocelové dle tloušťky příslušné stěny.
- Kování v celém bytě sjednotit. Povrchová úprava – nerez matná. Vyhýbat se hliníkovému a plastovému kování. Do koupelny a na WC – sada WC.



## **Okna**

- 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.
- Okno v kuchyni přesklít průsvitným, ale neprůhledným sklem. Mříž na okně z kuchyně do dvora obrousit a opatřit novým nátěrem.

## **Koupelna a WC**

- Pod umyvadlo bude doplněna závěsná koupelňová skříňka s šuplíky v bílé barvě dle výběru investora.
- Nad umyvadlo bude nalepeno na obklad zrcadlo 50x80cm s fazetou.

## **Elektroinstalace**

- Silnoproudé rozvody, zásuvkové i světelné obvody budou nové. Součástí dodávky budou i LED svítidla zapuštěná do podhledů (včetně koupelny). Požadované parametry:  
Příkon stanovit na základě výpočtu na plochu místnosti:  
Barevná teplota..... 3500 - 4000 K  
Světelný tok .....  $\geq 1300$  -1500 lm  
Vyzařovací úhel .....  $\geq 100^\circ$   
Počet svítidel (kuchyň) ..... 2 ks stropní, 1ks nad linkou  
Počet svítidel (pokoj) ..... 2 ks  
Počet svítidel (předsíň) ..... 2 ks  
Počet svítidel (koupelna s WC) ..... 1 ks
- 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 dvojité vypínače s tlačítkem. V koupelně zůstanou vypínače zachovány. Ostatní koncové prvky elektroinstalací budou dodány ve stejném designu.

- V místnostech se dvěma a více svítilny 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:
  - 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
  - Pokoj ..... 4 ks dvojjásuvka
  - Předstíň ..... 1x jednozásuvka
- Vypínače a zásuvky u elektroinstalace a světla budou dodány ve stejném designu jako jsou stávající v koupelně.
- 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.

#### **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 prověřen a zprovozněn.

#### **Vytápění**

- Byt bude vytápěn novým elektrickým kotlem se zásobníkem TUV a z něj zřízen nový rozvod topné soustavy pro celý byt. Kotel se zásobníkem budou umístěny v kuchyni (m.č. 1.002.03) a z estetického hlediska bude uschován do skříňe v truhlářském provedení se zajištěním přísunu dostatečného množství vzduchu, která je součástí zakázky.
- *Otopná tělesa:* Budou osazeny nové deskové radiátory o dostatečném výkonu s ohledem na zdroj tepla a plochu místností – pod okno v pokoji (m.č. 1.002.04), pod okno v kuchyni (m.č. 1.002.03) a jeden radiátor bude umístěn na stěnu do chodby (m.č. 1.002.01).

#### **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 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).
- 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 byt geodeticky zaměřit vynést půdorys nového stavu do dwg. Přesné zaměření se provádí z důvodu přesného stanovení podlahové a užitné plochy bytu po opravě. U výpočtu podlahové plochy je nutné postupovat v souladu s nařízením vlády č. 366/2013 Sb., dále bude uvedena užitná plocha prostoru. Obě uvedené plochy budou zakresleny v elektronické podobě pomocí křivek (ve formátu \*.dwg) pro každý druh plochy v samostatné hladině.

#### *Stanovení podlahové plochy*

- Podlahovou plochu bytu v jednotce tvoří půdorysná plocha všech místností bytu včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí uvnitř bytu, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.
- Podlahovou plochu mezonetového bytu umístěného ve dvou nebo více podlažích spojených schodištěm uvnitř bytu tvoří půdorysná plocha všech místností vypočtená způsobem stanoveným v odstavci výše a plocha pouze dolního průmětu schodiště.
- V případě bytu s galerií, kdy je horní prostor bytu propojen s dolním prostorem schodištěm, se podlahová plocha galerie započítává jako podlahová plocha místnosti, pokud podchodná výška tohoto prostoru dosahuje alespoň 230 cm, i když není zcela stavebně uzavřena všemi stěnami; započítává se současně plocha dolní místnosti, má-li alespoň stejnou podchodnou výšku, a plocha dolního průmětu schodiště. Pokud podmínky minimální podchodné výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolní místnosti.

### *Užitná plocha bytu*

- Užitná plocha bytu je součet ploch všech místností (včetně lodžie, balkónu či terasy) bytu. Plocha místnosti je ohraničena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících místnost včetně půdorysné plochy veškerých výklenků, nik, prahů, ploch pod kuchyňskou linkou apod. U místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m (plyne z vyhlášky 268/2009 Sb. O technických požadavcích na stavby).
- Vypočtená podlahová i užitná plocha bytu se uvádí do legendy místností na výkres v m<sup>2</sup> a zaokrouhluje se na jedno desetinné místo tak, že pět setin m<sup>2</sup> a více se zaokrouhluje směrem nahoru, k méně než pěti setinám m<sup>2</sup> se nepřihlíží.
- Výkresy půdorysů budou obsahovat mimo jiné legendy min. v tomto rozsahu: Legenda místností (číslo místnosti, popis místnosti, plocha místnosti jak podlahová tak i užitná v m<sup>2</sup>, plocha stěn v m<sup>2</sup>, plocha stropů v m<sup>2</sup>, povrchová úprava podlahy, povrchová úprava stropu, povrchová úprava stěn, poznámka), legenda použitých materiálů a dále dle ČSN 01 3420 Výkresy pozemních staveb.

### *Dokumentaci skutečného provedení bude Zhotovitel odevzdávat pouze v Elektronické verzi takto:*

- bude uložena na cloudové úložiště určené objednatelem, popř. může být objednateli předána na nosiči (CD, flash disk)
- výkresová část ve formátu \*.pdf a \*.dwg – formát kompatibilní se softwarem s uvedeným číslem a vyšším AutoCAD 2006.
- textová část ve formátu \*.pdf a \*.doc) (technické listy, revize, návody na užívání a údržbu atd.)
- názvy souborů a složek na CD mohou mít délku max. 30 znaků, bez diakritiky a jakýchkoliv znaků (např. +,-,@ apod.), slova v názvu musí být oddělena podtržítkem, bez mezer (př: „stavajici\_stav\_1NP.pdf“).
- uspořádání elektronické verze PD bude shodné s uspořádáním tištěné verze projektové dokumentace. Adresáře budou rozděleny následujícím způsobem:

#### 01\_editovatelné

- A\_Pruvodni\_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

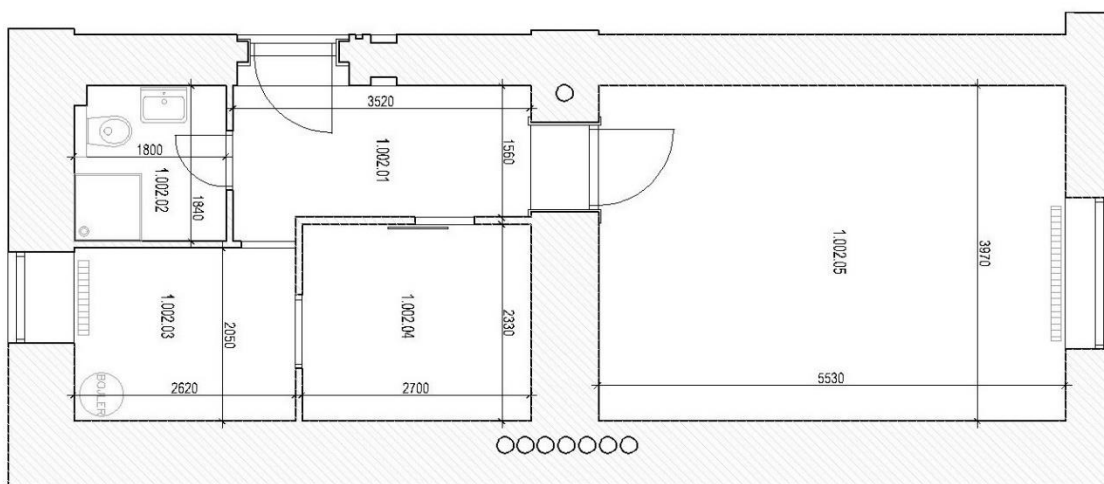
#### 02\_pdf

- 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

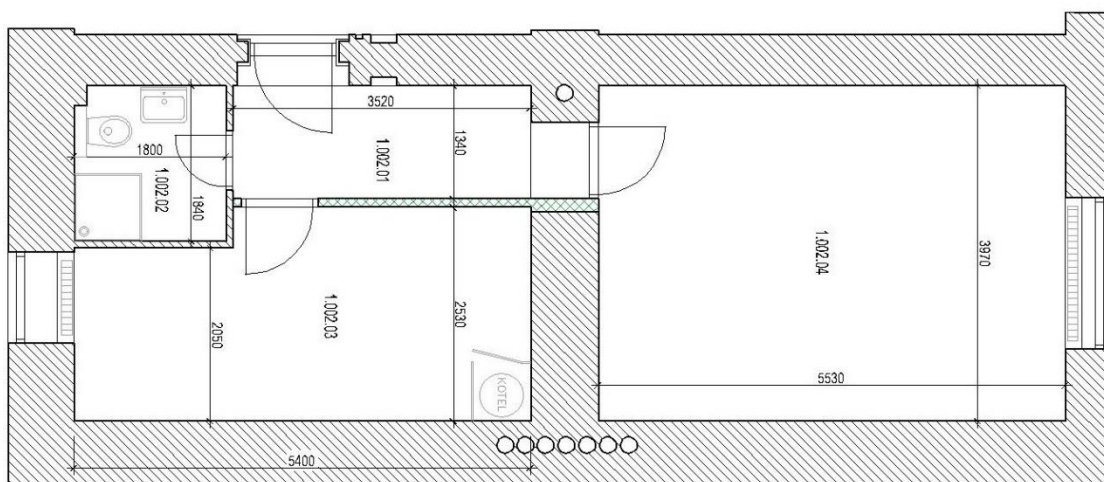
Odkaz na virtuální prohlídku stávajícího stavu:

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

Zjednodušený zakres stávajícího stavu bytu – rozměry nutné ověřit na místě



Zjednodušený zakres navrhovaného stavu bytu – rozměry nutné ověřit na místě



Orientační výměry stávajícího stavu místností – plochy nutné ověřit na místě

|                |          |               |      |
|----------------|----------|---------------|------|
| BYT Č. 2       | 1.002.01 | CHODBA        | 7,1  |
|                | 1.002.02 | KOUPELNA      | 3,3  |
|                | 1.002.03 | KUCHYNĚ       | 5,4  |
|                | 1.002.04 | LOŽNICE       | 6,4  |
|                | 1.002.05 | OBÝVACÍ POKOJ | 22,0 |
| CELKOVÁ VÝMĚRA |          |               | 44,2 |