

# Podklad pro výzvu DROBNÉ OPRAVY BYTOVÉ JEDNOTKY

**Adresa, parcela, k.ú.:** Francouzská 861/58, Brno, parc. č. 133, 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:** 3.NP; 50,8 m<sup>2</sup>; dispozice 2kk

## **Popis stávajícího stavu:**

Bytový dům Francouzská 58 Brno má 1 podzemní a 6 nadzemních podlaží. Předmětem opravy je byt č. 13 situován ve 3.NP tohoto bytového domu. Celý dům je po dřívější kompletní rekonstrukci. Dispozičně je byt rozdělen na pokoj s kuchyňským koutem, ložnici, chodbu a koupelnu s WC. Vstupní bytové dveře jsou původní jednokřídlé osazeny v ocelové zárubni. Byt má přívody elektrické energie a bytový rozvaděč po dřívější opravě. V bytě je koupelna s WC po dřívější rekonstrukci. V chodbě a koupelně je keramická dlažba, v pokoji s kuchyňským koutem a v ložnici je laminátová podlahy.

## **Požadavky na zhotovitele:**

- Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky č. 13.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- Stávající dispozice zůstane stejná.
- 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.
- Stávající přívod plynu do bytu bude zachován.
- Pro byt bude prověřen nový přívod el. energie a 3-fázový jistič. Součástí zakázky jsou i případné úpravy ve stávajícím elektroměrovém rozvaděči a na přívodu do bytu. Případné zásadní změny elektroměrové skříně (jako její výměna nebo úprava pozic vstrojení) budou řešeny ze strany objednatele.
- Kuchyňská linka je v bytě stávající – nutná oprava – vyvrácené dvířka u spodních skříněk – linku vyčistit. Klince dodat mezi horní a spodní skříně nové obkladové desky na stěny na míru dle konkrétního zaměření na stavbě. Dřezová baterie bude dodána nová.
- Vývody u kuchyňské linky musí být zpřístupněny (nejlépe pod dřezem, popř. za šuplíkem – nesmí být za spotřebiči).
- Před předáním díla bude proveden důkladný a velmi pečlivý závěrečný úklid všech místností bytu i balkónu včetně umytí oken z venkovní i vnitřní strany tak, aby byl byt připraven k okamžitému předání nájemci do užívání.



### **Podlahy**

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

### **Stropy**

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

### **Stěny**

#### *omítky a malby*

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

#### *keramické obklady*

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

### **Dveře**

#### *vstupní dveře a zárubně*

- Stávající vstupní dveře budou zachovány. Doplnit těsnění při styku dveřního křídla s kovovou zárubní.

#### *Interiérové dveře*

- Stávající interiérové dveře budou zachovány a opatřeny novým kováním. Povrchová úprava – nerez matná. Vyhýbat se hliníkovému a plastovému kování. Do koupelny a na WC – sada WC.

### **Okna**

- Stávající okna bude potřeba prohlédnout a případně opravit a seřídít kování, v případě potřeby vyměnit těsnění a vyčistit. Opravit žaluzie.

### **Koupelna a WC**

- Zařizovací předměty v koupelně - vana – ponechat stávající - vyčistit a doplnit skleněnou zástěnu. Umyvadlo – ponechat stávající - vyčistit, osadit novou stojánkovou pákovou baterií a ovládním odtoku. U vany osadit vanovou baterií se sprchovým setem. Všechny baterie musí být osazeny úspornými perlátory včetně sprchové hlavice. V koupelně je osazen koupelnový žebřík – prověřit funkčnost, v případě nefunkčnosti, osadit koupelnový žebřík nový s topnou patronou a prověřit větrání s časovým doběhem.
- Zařizovací předměty na WC – ponechat a vyčistit.
- Nad umyvadlem je připevněno zrcadlo, skleněná polička a osvětlení, vedle umyvadla madlo s úchyty – vše ponechat a vyčistit.
- Design zařizovacích předmětů dle výběru investora. Zhotovitel předloží výběr min. 5 designových řešení. Provedení – sklo čiré, keramika bílá, sifony a baterie – chrom.

### **Elektroinstalace**

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

Příkon .....	≥ 18 W
Barevná teplota .....	4000 K
Světelný tok .....	≥ 1300 - 1500 lm
Vyzařovací úhel .....	≥ 100°
<b>Počet svítidel:</b>	
Pokoj s kuchyňskou linkou.....	2 kusy
Vývod pro podsvícení kuchyňské linky	
Koupelna + WC .....	1 kus
Chodba .....	1 kus
Ložnice .....	2 kusy

- Stávající vypínače a zásuvky u elektroinstalace – prověřit, případně vyměnit krytky v barvě bílé.
- U kuchyňské linky bude proveden rozvod umožňující i montáž elektrického sporáku s indukční varnou deskou, zapojení myčky, digestoře, lednice s mrazákem, mikrovlnné trouby, ostatních běžných kuchyňských spotřebičů, a osvětlení linky. Odpovídajícím způsobem bude doplněn bytový rozvaděč. V kuchyni jsou uvažovány linky se zadní obkladovou deskou. Vývody kabelů pro horní zásuvky a vypínače tedy musí mít dostatečnou rezervu, umožňující vysunutí na tuto desku. Revizní zpráva bude vystavena pro celý byt, bytový rozvaděč i přívod od elektroměrového rozvaděče na chodbě. Revize by měla být objednateli dodána min. 4 týdny před termínem dokončení stavby s ohledem na nutnost požádat distributora o připojení bytu či provedení změn na hlavním jističi.
- V chodbě bude na stropě umístěn autonomní požární hlásič.

#### **Slaboproud – připojení bytu na STA**

- Provéřit funkčnost rozvodů STA. Pokud je rozvod STA nefunkční, propojený mezi byty, nebo chybí úplně, bude proveden nový (1x AV-TV zásuvka/pokoj). K protažení koaxiálního kabelu do bytu budou využity chráničky s datovými kabely.
- Domovní telefon bude – překontrolován, proveden servis, případně bude dodán nový, bude osazen na stejné místo a zprovozněn.

#### **Vytápění**

- V bytě je umístěn plynový kotel Cosmogas, který je součástí kuchyňské linky. Kotel má demontovaný čelní kryt. U kotle je nutný servis, revize kotle a uvedení do provozu. Stávající rozvod plynu v bytě bude překontrolován. V případě nefunkční stávající sestavy bude navržen nový systém vytápění.
- *Otopná tělesa:* Dva stávající deskové radiátory v pokojích pod okny a koupelnový žebřík v koupelně - prověřit funkčnost a bude prověřen dostatečný výkon s ohledem na zdroj tepla a plochu místností.

#### **Ostatní požadavky na zhotovitele**

- Zařízení staveniště v potřebném rozsahu zajistí kompletně zhotovitel včetně případného záboru veřejného prostranství, oplocení, dopravního značení apod.
- Odběr vody a elektrické energie pro stavbu musí být měřen. Pro odběr vody je možné využít bytové rozvody opatřené vodoměry. K elektrické energii však byty připojeny nejsou. Zhotovitel buď požádá EG.D o krátkodobé připojení elektřiny na hladině nízkého napětí za účelem provedení stavebních prací. S libovolným dodavatelem uzavře smlouvu o distribuci a dodávce elektřiny. A nechá osadit elektroměr. Nebo použije vlastní certifikovaný staveništní rozvaděč s elektroměrem, který napojí v rozvodně domu (1.PP) na společnou spotřebu.
- Práce budou probíhat za běžného provozu domu.
- Zhotovitel je povinen v souladu se smlouvou informovat ostatní nájemce v domě o harmonogramu prací, zejména těch hlučných, které je budou omezovat. A nejen nájemce bytů, ale i nájemce

nebytů. Nejlépe vhození informačního letáku do schránek všech nájemců a zároveň vylepení informací u vstupu na nástěnku, případně jiné vhodné místo.

- Zhotovitel uveřejní v domě mimo jiné informace i telefonický a e-mailový kontakt na odpovědnou osobu, která za opravu bytu zodpovídá.
- Je zakázáno používat osobní výtahy pro dopravu materiálu nebo vybouraných hmot.
- Hlučné nebo prašné práce budou prováděny pouze v pracovních dnech mezi 8:00 a 18:00 hod.
- Po dobu výstavby zajistí zhotovitel úklid společných prostor v celém domě (chodby, schodiště, zábradlí, vstupní dveře do bytů, vypínače, schránky, výtah), tak aby každý den po skončení prací byl dům v běžném užitelném stavu. Úklid musí proběhnout minimálně v následujícím rozsahu:
  - odklizení hrubých nečistot
  - mytí 2x mokrou cestou podlahy, schodiště a výtahy
  - mytí 1x mokrou cestou zábradlí, kliky od dveří, vypínačů, zvonků, schránek.
- Veškeré práce a dodávky budou provedeny v souladu s platnou legislativou.
- Zhotovitel zajistí odbornou spolupráci při podání žádostí o připojení k distribuční soustavě (plyn, elektroinstalace)
- Práce budou organizovány tak, aby byly tři týdny před termínem dokončení předloženy revizní zprávy k žádostem o dodávku médií a připojení měřidel (plyn, elektroinstalace).

### **Forma předání dokumentace skutečného provedení**

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

#### *Stanovení podlahové plochy*

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

#### *Užitná plocha bytu*

- Užitná plocha bytu je součet ploch všech místností (včetně lodžie, balkónu či terasy) bytu. Plocha místnosti je ohraničena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících místnost včetně půdorysné plochy veškerých výklenků, nik, prahů, ploch pod kuchyňskou linkou apod. U místností se šikmými stropy se do plochy obytné místnosti nezapočítává plocha se světlou výškou menší než 1,2 m (plyne z vyhlášky 268/2009 Sb. O technických požadavcích na stavby).

- Vypočtená podlahová i užitná plocha bytu se uvádí do legendy místností na výkres v 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

**Fotodokumentace:**

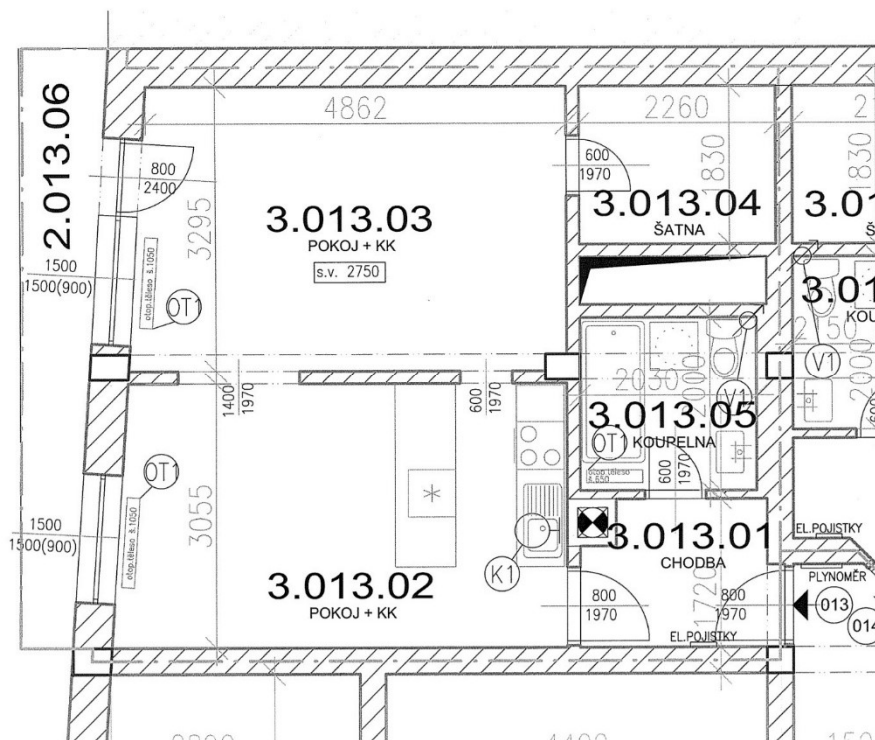








Schéma bytu:



Vypracovala 17.5.2024 R. Čadová