

# Podklad pro výzvu Design & Build

**Název akce:** Anenská 20 – oprava nebytových prostor

**Adresa, parcela, k.ú.:** Anenská 37/20, Brno, parc. č. 1106, k.ú. Staré Brno

**Památková ochrana:** Kulturní památka - NE  
Ochranné pásmo MPR Brno - ANO

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

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

**Výměra prostor:** 1.NP; 75,3 m<sup>2</sup>

## Popis stávajícího stavu:

Bytový dům Anenská 20, Brno je situovaný v řadové zástavbě. Jedná se o třípodlažní nepodsklepený objekt vystavěný zhruba v roce 1905. Předmětem opravy jsou nebytové prostory situované v 1.NP tohoto bytového domu. Dispozičně se jedná o dva prostory dělené chodbou bytového domu se schodištěm. Tyto prostory mají samostatné vstupy situované do ulice Anenská. Zadní skladovací prostory jsou pak přístupné přímo z chodby bytového domu. Sávací výkladce do ulice Anenská jsou vzájemně zrcadlově symetrické. Jedná se o kastlové provedení výkladce ze dřeva s jednoduchým zasklením. Vstupní dveře do prostor jsou utopeny do vnitřního líce obvodového zdiva. V interiéru nebytových prostor jsou jak omítky, tak i podlahy ve značně degradovaném stavu. Stávající elektroinstalace je nefunkční. Prostory byly původně vytápěny kamny na tuhá paliva, která již nejsou v užitelném stavu a poté elektrickými přímotopy, které se v prostoru také nenachází. Okenní výplně stejně jak dveře situované do společné chodby jsou dřevěné a již neplní svoji funkci, a to jak bezpečností, tak ani tepelně-izolační. Přes řešené prostory prochází pátevní rozvody ZTI pro daný objekt, které jsou ve špatném technickém stavu a vyžadují opravu, případně přeložení. Prostory byly historicky dispozičně upraveny bez potřebných povolení, proto nyní chceme vrátit dotčeným prostorům jejich původní uspořádání a uvést tak prostory do původní podoby.

## Požadavky na zhotovitele:

- Předmětem zakázky je celková oprava nebytových prostor v 1.NP objektu.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- Dojde k odbourání nepůvodních zděných konstrukcí (nenosné vyzdívky)
- Budou vyměněny stávající otvorové výplně za nové včetně vstupních dveří do bytového domu
- Dojde ke kompletní výměně skladby podlah, kdy bude do skladby vložena tepelná izolace, EPS s  $\lambda=0,035$  W/mK, o minimální tloušťce 100mm skládané ve dvou vrstvách
- Nášlapné vrstvy budou tvořeny velkoformátovou dlažbou
- Stěny budou vyrovnány, přeštukovány a vymalovány
- Na toaletách a v prostoru úklidové místnosti budou osazeny obklady
- Prostory budou nově odvětrány (toalety do volných komínových sopouchů, v prostoru kočárkárny / kolárny a popelárny budou osazeny ventilátory – umístěné do jádrového vrtu přes obvodovou stěnu do dvora, s automatickým spínáním navázaným na měření vlhkosti)
- Stropy budou kompletně opraveny a nově přeštukovány
- Budou provedeny nové rozvody vody a kanalizace
- Budou vyměněna i svislá stoupační potrubí na výšku celého podlaží i dotčené ležaté potrubí. Bude použito potrubí se sníženou hlučností. Stoupační potrubí budou napojena v podlaze a stropní konstrukci tak, aby nebylo nutné při budoucích opravách ostatních bytů zasahovat do těchto

opravených prostor. Pro každou větev bude osazen uzavírací ventil, který bude situován do společných prostor, nikoli do prostor nebytů.

- Bude zřízen pouze jeden hlavní přívod vody pro každý nebytový prostor, který bude osazen vodoměrem opatřeným modulem pro dálkový odečet (dodávaným objednatelem) v síti LoRaWAN s nastaveným denním odečtem a externí anténou, která zesiluje signál. Prostor pro vodoměry musí být přístupný a dostatečně velký, umožňující jejich pohodlnou výměnu. Zhotovitel zaznamená čísla vodoměrů, počáteční stavy, a identifikátory, potřebné k načtení do sítě Českých radiokomunikací. Podružně měřena bude i spotřeba v úklidové místnosti, zde netrvámě na výše uvedeném typu měření.
- Stavba tedy zajistí stavební přípravu niky o dostatečných rozměrech a hloubce pro bezproblémové osazení výše uvedeného vodoměru.
- Vytápění nebytových prostor bude zajištěno novými kondenzačními kotli s průtokovým ohřevem vody. Odkouření kotle bude zaústěno do volného komínového sopouchu, který bude možné vyložkovat zhotovitelem, a to materiálem dle požadavku osazovaného kotle.
- Stávající rozvod plynu bude proveden nově, aby splňoval stávající normové požadavky. Rozvody budou zasekány do zdí a drážky budou zednický zapraveny.
- Pro každý nebytový prostor bude zřízen nový přívod el. energie umožňující napojení 3-fázového jističe + HDO. Součástí zakázky jsou i případné úpravy ve stávajícím elektroměrovém rozvaděči a na přívodu do nebytů. Případné zásadní změny elektroměrové skříně (jako její výměna nebo úprava pozic vstrojení) budou řešeny ze strany objednatele.
- 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 ovládáním odtoku.
- Před předáním díla bude proveden důkladný a velmi pečlivý závěrečný úklid všech místností včetně umytí oken z venkovní i vnitřní strany tak, aby byl byt připraven k okamžitému předání nájemci do užívání.
- Obvodové konstrukce i podlahy by měly být izolovány proti vlhkosti po celém obvodu a ploše. Provedení je na volbě zhotovitele, požadujeme však držet záruku v délce 10 roků od předání díla.

### **Podlahy**

- Podlahy v celém prostoru srovnat do jedné výškové úrovně a navrhnout nové skladby s tepelnou izolací. Přípustná tolerance rovinnosti podlah na 2 m je  $\pm 2$  mm (ČSN 74 4505 – místnosti pro pobyt osob).
- Ve všech místnostech bude odstraněna stávající skladba podlah včetně podkladních vrstev až na stávající nosnou konstrukci.
- Nová skladba podlahy bude uzpůsobena technickým požadavkům pro uložení finální nášlapné vrstvy s podobě keramické dlažby. Nová keramická podlahová krytina bude velkoformátového rozměru 60x60) a min. tl. 9 mm – protiskluznost R9, otěruvzdornost PEI 3.
- Dekor dlažby vybere objednatel dle předložených vzorků. Zhotovitel musí počítat s takovou cenovou relací, aby mohl objednateli nabídnout výběr min. 3 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 zarážky dveří nebo nárazníky na kliky.
- U vstupu do nebytových prostor z ulice Anenská požadujeme zřízení zapuštěné hrubé čistící zóny.

## **Stropy**

- Stávající stropy budou kompletně opraveny a přeřtukovány v celé ploše.

## **Stěny**

### *Omítky a malby*

- Otlučení degradovaných a nesoudržných míst v nutném rozsahu, vyrovnání zdiva jádrovou omítkou a následné sjednocení povrchu novou štukovou vrstvou po celé ploše. Staré a nové omítky budou napojeny tak, aby nedocházelo k vypráskání spojů. například užitím vhodné armovací mřížky. Ze stěn budou před opravou odstraněny veškeré skoby, hmoždinky, háčky a podobně. Přípustná tolerance rovinnosti omítek na 2 m je 5 mm (ČSN EN 13 914-2 – třída 3). U vyrovnání omítek je nutné dbát na to, aby nebyly viditelné nerovnosti při styku s obložkami dveří, podlahovými lištami apod. a nevznikaly potom různě velké mezery pro dodatečné dotmelení.
- Výmalbu provést dříve než se provede osazení radiátorů.
- Výmalba bude bílá z malířské směsi. Malířské práce budou zahrnovat rovněž oškrábání původních vrstev malby nebo zbytků tapet, přebroušení nových štukových omítek a penetraci. V případech, kde hrozí prostupování skvrn z původních omítek, bude použit systémový podkladní nátěr, který tomu zabrání.

### *Keramické obklady*

- Veškeré původní keramické obklady odstranit vždy, keramické obklady na WC navrhnout nové. Zhotovitel předloží objednateli min. 3 vzorky 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 a výkladce**

### *Výkladce*

- Stávající výkladce včetně vstupních dveří z ulice Anenská budou vybourány a nahrazeny novými ve stejném členění, nicméně v materiálovém provedení z hliníku. K zasklení bude užito izolační trojsklo s hliníkovým rámečkem a hodnotou Ug rovnou min. 0,6 W/m<sup>2</sup>K. Barevné provedení antracit. Bude se jednat o provedení do tvaru „Z“ – nebude nahrazeno kastlovým provedením. Vstupní dveře budou mít minimálně 4 kusy pantů a budou osazeny kvalitním samozavíračem. V prostoru před vstupními dveřmi bude osazena zapuštěná hrubá čistící kovová zóna.
- Ve stejném provedení jako u výkladců dojde k výměně vstupních dveří do bytového domu.

### *Interiérové dveře*

- Stávající interiérové dveře budou demontovány a nahrazeny novými včetně osazení adekvátních překladů
- Nové dveře budou bez prosklení s bezpečnostním kováním s překrytím vložky tř. 4
- Dveřní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotřísku, povrchová úprava CPL – lamino.

- Šířka dveří 900 mm.
- Zárubně obložkové dle tloušťky příslušné stěny. Obložky budou při styku se stěnou zapravené akrylátem.
- Kování v celém prostoru bude sjednoceno. Povrchová úprava – nerez matná. Vyhýbat se hliníkovému a plastovému kování.

### **Okna**

- Okna směrem do dvoru budou vyměněny za nová plastová s izolačním dvojsklem. Po vybourání stávajících výplní bude otvor stavebně upraven na rozměr cca 1000 x 700 mm, kdy vyzdění bude tvořit parapetní část bránící vnikání vody do opravovaných prostor. Nové dozdnění je nutné omítnout a opatřit malbou. Z vnější části směrem do dvoru bude proveden mělký odkop a bude vložena nová fólie pro odvod vody od konstrukce, její zakončení musí být provedeno krycí lištou. Menší okno o rozměru 320 x 550 mm bude zazděno.
- Okna budou výklopná v počtu dvou kusů.
- Stávající otvor bude ve spodní části dozdněn do výšky 250 mm nad přiléhající terén, dozdvívka bude provedena z pórobetonových tvárnic na šířku zdiva.
- Okna budou zapuštěna 150 mm od vnější hrany zdiva.
- Nově budou provedeny jak vnitřní, tak i vnější parapety.

### **Úklidová místnost a WC**

#### *Úklidová místnost*

- Stávající úklidová místnost bude přesunuta do volného prostoru pod schodišťové rameno. Přibližný rozměr prostoru je cca 1700 x 1000 mm. Tento prostor bude vyzděn z pórobetonových tvárnic a vstup do něj zajištěn osazením nových dveří šířky 700 mm. Úklidová místnost bude vybavena výlevkou napojenou na odpadní potrubí, lokálním ohřívačem na TUV. Do místnosti bude přivedena nová větev studené vody, která bude osazena podružným měřením spotřeby. Prostor bude po obvodu obložen odpadem keramickým obkladem po celé výšce. Nášlapnou vrstvu podlahy bude tvořit keramická dlažba, která bude spádována k podlahové vpusti. Do skladby podlahy bude zasahováno pouze v nutném rozsahu, a to za účelem uložení odpadního potrubí pro vpusť a výlečku.

#### *WC*

- V každém z opravovaných prostor vznikne nové WC, které bude situováno do středové části celého prostoru. Bude osazeno nové kombinované WC, rohové umývatko a bude zřízeno nucené větrání s časovým doběhem. Design zařizovacích předmětů dle výběru investora. Zhotovitel předloží výběr min. 3 designové řešení. Provedení – keramika bílá, sifony a baterie – chrom.

### **Elektroinstalace**

- Jedná se o kompletní opravu elektroinstalace včetně rozvodů a koncových prvků.
- Silnoproudé rozvody, zásuvkové i světelné obvody budou nové. Součástí dodávky budou i přisazená LED svítidla – materiálové provedení plastové není možné osadit.
- 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:

Nebytový prostor.....	4 kusy/místnost
Toaleta .....	1 kus/místnost
Chodba / Kuchyňka.....	2 kusy/místnost
Popelárna / Kočárkárna / Kolárna .....	3 kus/místnost
Úklidová místnost.....	1 kus/místnost

- V místnostech se dvěma a více svítidly budou osazeny dvojité vypínače umožňující rozsvícení každého svítidla zvlášť. U místností s více vstupy budou osazeny schodišťové vypínače. Rozmístění vypínačů bude provedeno podle běžných zvyklostí u dveří do místností.
- Rozmístění zásuvek bude navrženo takto:
  - Kolárna / Kočárkárna ..... 1x uzamykatelná zásuvka
  - Úklidová místnost ..... 1x dvojjásuvka
  - Popelárna ..... 1x uzamykatelná zásuvka
  - Nebytový prostor ..... 10x dvojjásuvka
  - Toaleta ..... bez zásuvky
  - Chodba / Kuchyňka ..... 3x dvojjásuvka
- Vypínače a zásuvky u elektroinstalace a světla budou v barvě bílé.
- Součástí realizace jsou i nové rozvaděče v budovaných nebytových prostorách včetně nového přívodního kabelu, který by měl být dimenzovaný pro možné připojení třífázového jističe a HDO. 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.
- Elektřina pro kočárkárnu / kolárnu, popelárnu a úklidovou místnost budou napojeny na společnou spotřebu a každá bude podružně měřena. V případě nedostatečné kapacity v rozvaděči bude zřízen podružný rozvaděč pro tyto potřeby v prostorách úklidové místnosti.
- V chodbě bude na stropě umístěn autonomní požární hlásič.
- K výkladcům bude přiveden elektrický kabel pro možné připojení jejich osvětlení. Kabel bude zakončen v podomítkové krabici.
- Revizní zprávy bude vypracovány a předány nejpozději měsíc před termínem dokončení stavby.

#### Vytápění

- Ve středové nosné zdi mezi kuchyní a pokojem se nachází komínové průduchy. Příslušný průduch bude upraven a protažena vložka pro kondenzační plynový kotel.
- Nebytové prostory pak budou vytápěny novými plynovými kondenzačními kotli s průtokovým ohřevem TUV umístěnými mimo hlavní prostory.
- Přesné umístění bude konzultováno s TDS.
- Z kotle bude zřízen nový rozvod topné soustavy a teplé vody.
- Rozvody budou zasekány do stěn.
- *Otopná tělesa:* Budou osazeny nové deskové radiátory o výkonu odpovídajícím objemu řešených prostor.
- Kočárkárna / kolárna, popelárna a úklidová místnost nebudou temperovány.

#### Vzduchotechnika

- Kuchyňka a WC budou nuceně odvětrány přes přiléhající prostory do dvorní fasády.
- Kočárkárna / kolárna a popelárna budou nuceně odvětrány přes dvorní fasádu, kdy ventilátor bude doplněn o spínání na základě vlhkostního čidla.

#### 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 rozvody opatřené vodoměry.
- 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. Nejlépe vhození informačního letáku do schránek všech nájemců a zároveň vylepení informací u vstupu na nástěнку, 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.
- 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).
- Prostor by měl být k termínu předání suchý, je tedy počítat s případným osazením odvlhčovačů.

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

- Zhotovitel nechá prostory geodeticky zaměřit vynést půdorys nového stavu do dwg. Přesné zaměření se provádí z důvodu přesného stanovení podlahové a užitné plochy 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. Výstup bude dodán nejpozději 1 měsíc před termínem předání dokončené stavby.
- Výkresy půdorysů budou obsahovat mimo jiné legendy min. v tomto rozsahu: Legenda místností (číslo místnosti, popis místnosti, plocha místnosti jak podlahová tak i užitná v m<sup>2</sup>, plocha stěn v m<sup>2</sup>, plocha stropů v m<sup>2</sup>, povrchová úprava podlahy, povrchová úprava stropu, povrchová úprava stěn, poznámka), legenda použitých materiálů a dále dle ČSN 01 3420 Výkresy pozemních staveb.

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

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

D\_Dokumentace objektů a technických zařízení:

- D.1.1\_ASR
- D.1.2\_TPS
  - D.1.2.2\_ZTI
  - D.1.2.3\_PLYN
  - D.1.2.4\_VYT\_CHL\_VZT
  - D.1.2.5\_Silnoprud
  - D.1.2.6\_ELKOM
  - D.1.2.7\_STO
  - D.1.2.8\_MaR
- D.2\_technologie
- D.3\_statika
- D.4\_PBR

02\_pdf

- A\_Pruvodni\_list
- B\_Souhrnna\_techicka\_zprava
- C\_Situační výkresy
- D\_Dokumentace objektů a technických zařízení:
  - D.1.1\_ASR
  - D.1.2\_TPS
    - D.1.2.2\_ZTI
    - D.1.2.3\_PLYN
    - D.1.2.4\_VYT\_CHL\_VZT
    - D.1.2.5\_Silnoprud
    - D.1.2.6\_EL\_KOM
    - D.1.2.7\_STO
    - D.1.2.8\_MaR
  - D.2\_technologie
  - D.3\_statika
  - D.4\_PBR

Fotodokumentace:





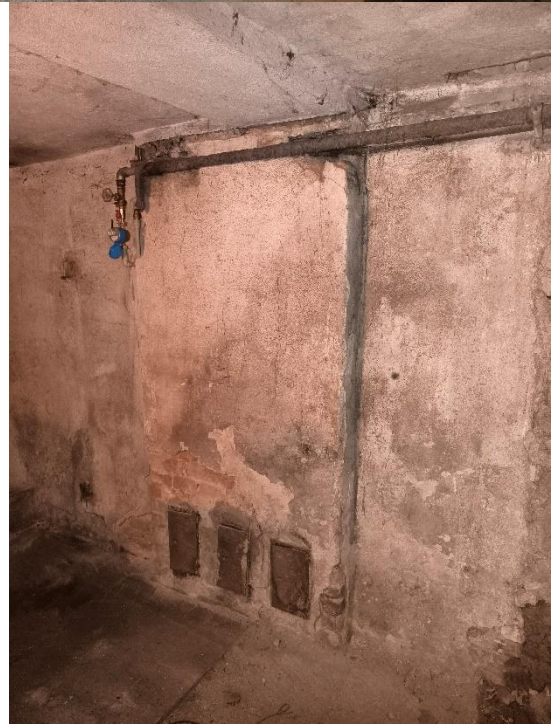








Schéma stávajícího stavu:

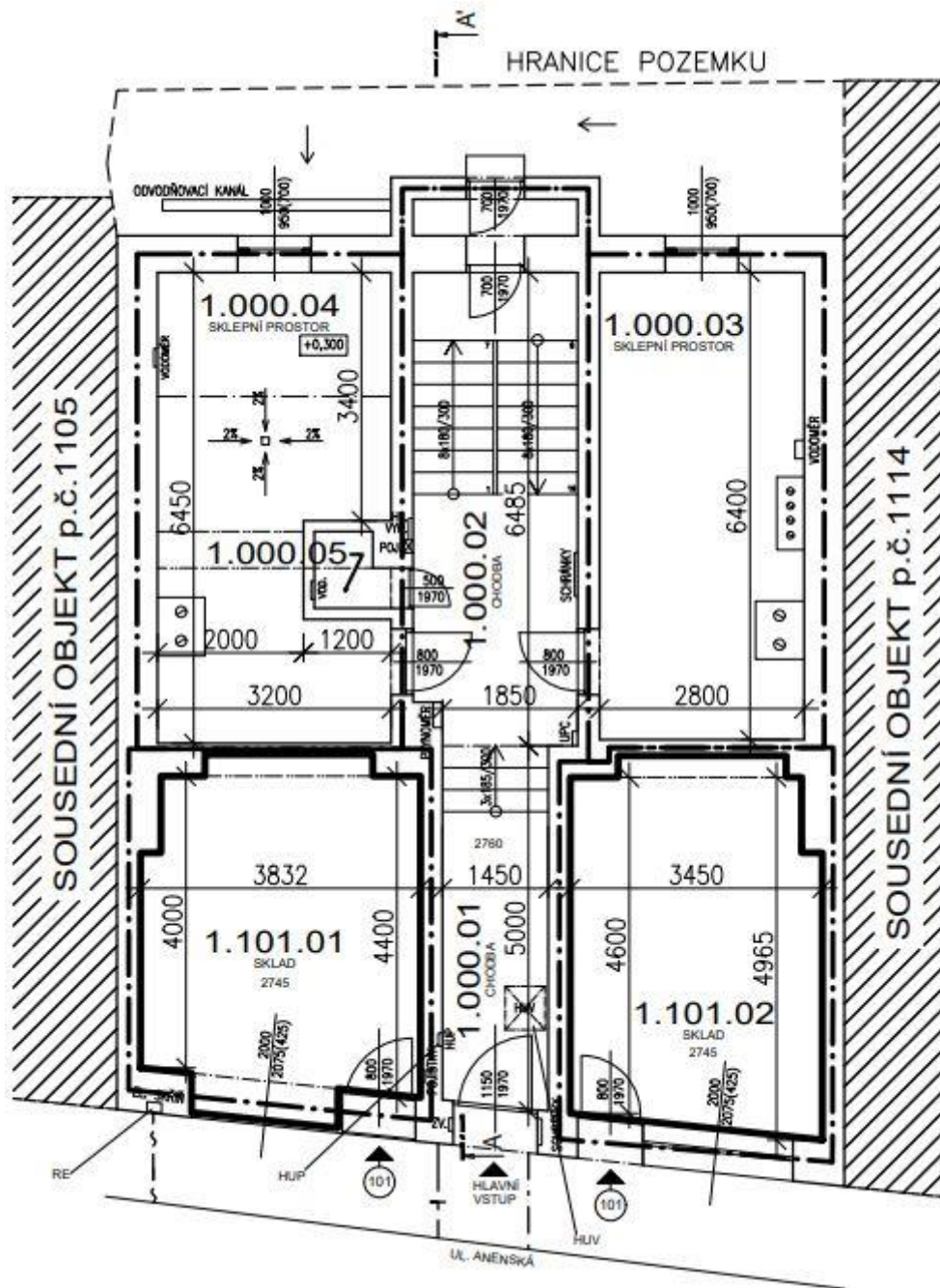
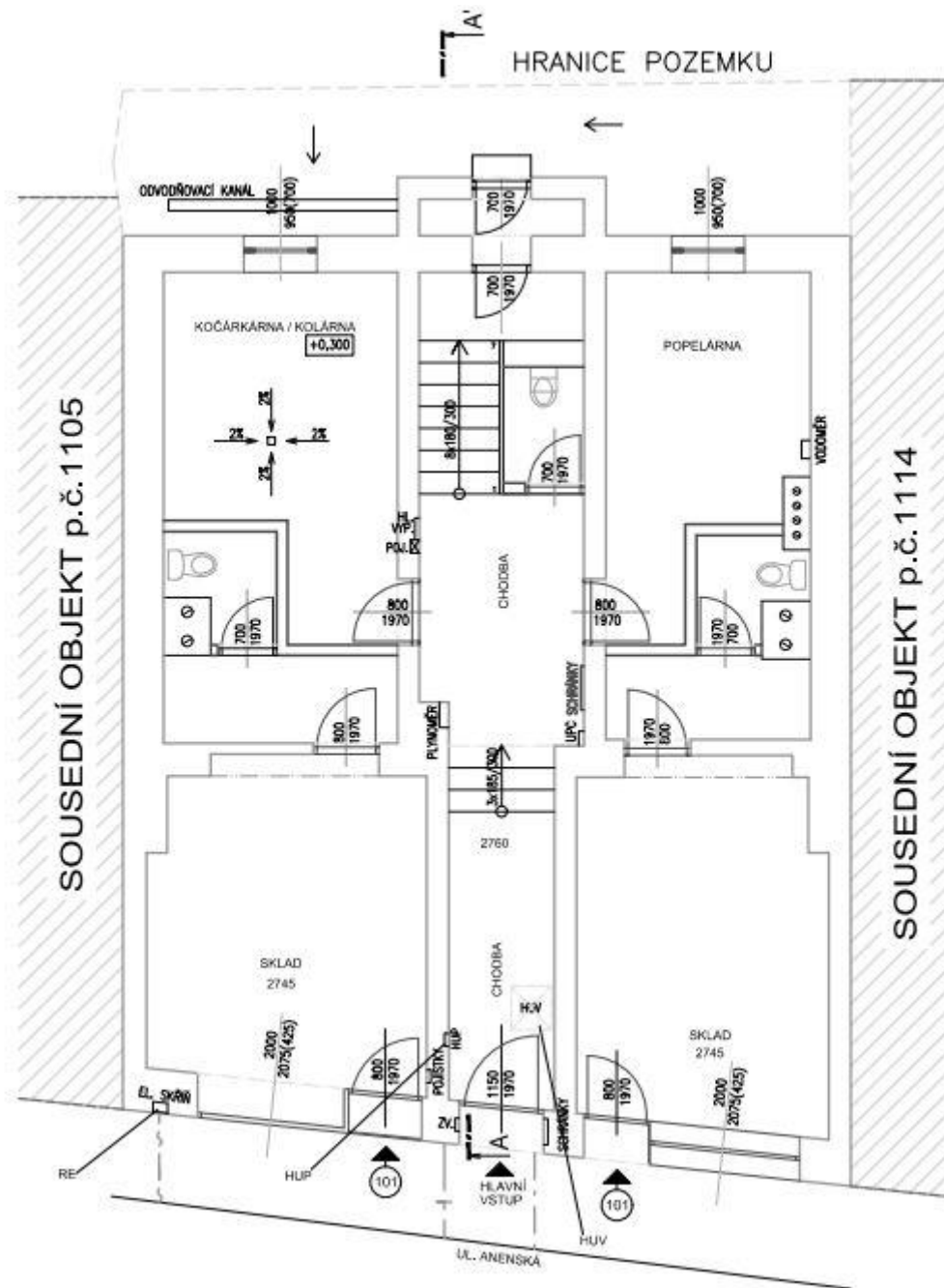


Schéma nového stavu:



Vypracoval 11.11.2024 Martin Štěrba