

Podklad pro výzvu na opravu nebytového prostoru 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 nebytového prostoru, tím že se proces projektování překrývá s procesem realizace, čímž Objednatel sleduje cíl co nejdříve obsadit volný nebytový prostor nájemcem.

Název akce: Lidická 10 – oprava NP č. 104

Adresa, parcela, k.ú.: Lidická 1860/10, Brno, parc. č. 3646, k.ú. Černá Pole

Památková ochrana: Ne

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

Zdroj financování (oprava, investice): oprava

Dispozice a výměra NP: 1. NP; 43,7 m² + WC ve dvoře 0,9 m²

Popis stávajícího stavu:

Předmětem opravy je nebytový prostor č. 104, který je situován v 1. NP bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na 2 místnosti a WC situované ve dvorním traktu domu. Vstup do nebytového prostoru z ulice je demontován a zabeďněn a společně s výkladcem budou realizovány v rámci opravy parteru domu. Vstup do nebytového prostoru z průjezdu je dveřmi v dřevěné obložkové zárubni a budou vyměněny v rámci opravy parteru domu. Nebytový prostor má nevyhovující přívod a rozvody elektrické energie. V místnostech nebytového prostoru je podlaha odstraněna a nášlapnou vrstvu tvoří v současnosti násyp. Stropy tvoří zaomítaný rákosový podhled. V místnostech je patrná vzlínající vlhkost, nebo vlhkost prostupující zdívem.

Požadavky na zhotovitele:

- Předmětem zakázky je oprava nebytového prostoru č. 104 a WC situovaném ve dvorním traktu domu bez změny dispozice. Budou pouze doplněny dveře a zadržovací otvor mezi m.č. 104.01 a 104.02.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum (napojení rozvodů vody, odpadů a elektřiny a jejich stav) a nové zaměření nebytového prostoru (kontrola výměr dle nových pravidel výpočtu užité a podlahové plochy).
- Před zahájením souvisejících prací bude zhotovitelem zajištěno zpracování odborného posouzení a následná realizace navrženého postupu vedoucího k odstranění příčin vlhkosti.
- Budou odstraněny zbytky stavebního materiálu.

- Budou odstraněny veškeré omítky (cca 50 %) až na cihelné zdivo a na WC stávající obklady a dlažba.
- Budou demontovány veškeré rozvody vody a odpadů včetně baterie a průtokového ohřívače vody v m.č. 104.01 a záchodová mísa na WC.
- Budou odstraněny veškeré rozvody elektřiny včetně koncových prvků.
- Budou provedeny nové rozvody vody a kanalizace na WC a v m.č. 104.01 pro případnou montáž malé kuchyňské linky. Vývody u kuchyňské linky musí být zpřístupněny (nejlépe pod dřezem). Dodávka kuchyně není součástí zakázky.
- Vodoměr bude přemístěn do m.č. 104.01. WC bude mít samostatný vodoměr. V případě, že je osazen vodoměr nový, není potřeba jej měnit, případně se jen přemístí na do nového výklenku. Prostor pro vodoměr musí být přístupný, dostatečně velký, umožňující jeho výměnu v budoucnu.
- Veškeré rozvody budou vedeny ve zdi či podlaze.
- Budou provedeny stavební úpravy pro zajištění nuceného odvětrání obou místností. Nucené odvětrání musí být s hydrostatem, aby bylo nezávislé na uživateli nebytového prostoru.
- Pro nebytový prostor bude zřízen nový přívod el. energie a 3-fázový jistič + HDO. Součástí zakázky jsou i případné potřebné úpravy ve stávajícím elektroměrovém rozvaděči, na přívodu do nebytového prostoru a rozvedení elektřiny na WC. 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 nebytového prostoru i WC a umytí oken z venkovní i vnitřní strany. Úklid bude proveden velmi pečlivě s ohledem na skutečnost, že převzetí díla by měl být nebytový prostor připraven k předání nájemci a nastěhování.

Podlahy

- Podlahy v celém nebytovém prostoru srovnat do jedné výškové úrovně a navrhnout nové skladby. Řešit provedení tepelné izolace a hydroizolace s ohledem na umístění a stav nebytového prostoru a prostorové možnosti konstrukce. Přípustná tolerance rovinnosti podlah na 2 m je ± 2 mm (ČSN 74 4505).
- Nová skladba podlahy v nebytovém prostoru a na WC bude uzpůsobena technickým požadavkům pro uložení finální nášlapné vrstvy v podobě nové keramické podlahové krytiny o rozměrech min. 300 x 300 mm a min. tl. 8 mm – protiskluznost R9, otěruvzdornost PEI 3. Po obvodu obou místností nebytového prostoru bude vyhotoven sokl v dekoru objednatelem vybrané keramické podlahové krytiny do výšky min. 80mm. Všechny vnitřní rohy a spoje mezi keramickou podlahovou krytinou a keramickým soklem budou esteticky začištěny silikonem.
- Dekor keramické podlahové krytiny 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 zářáčky dveří nebo nárazníky na kliky. Dodat 1 balení keramické podlahové krytiny pro případ budoucích oprav.

Stropy

- V celém nebytovém prostoru 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.
- Na WC bude strop pouze vyspraven a oškrabána malba.

Stěny

omítky a malby

- Ze stěn nebytového prostoru budou odstraněny původní omítky (cca z 50 %) a obnaženo cihelné zdivo.
- Povrch všech stěn poté bude sjednocen provedením nové jádrové a štukové vrstvy v celé ploše, nebo dle navržených opatření k odstranění příčin vlhkosti. Přípustná tolerance rovinnosti omítek na 2 m je 3 mm (ČSN EN 13 914-2 – třída 4).
- Na WC bude oškrabána malba.
- Výmalbu provést dříve než se provede osazení otopných těles a elektrokotle.
- Výmalba bude bílá, otěruvzdorná z malířské směsi, nebo dle navržených opatření k odstranění příčin vlhkosti. Malířské práce budou zahrnovat rovněž přebroušení nových štukových omítek a hloubkovou penetraci. Finální malba musí být jednobarevná, bez šmouh a různých barevných přechodů.

keramické obklady

- Na WC původní keramické obklady odstranit a navrhnout nové. Zhotovitel předloží objednateli min. 5 vzorků na výběr. Dekor i kladečský výkres bude schválen investorem (WC do výšky 1,5-1,6 m), všechny vnitřní rohy a spoje mezi ker. obkladem a zařizovacím předmětem budou zasílikonovány, ukončení obkladů bude zapesrováno štukovou omítkou, styk mezi omítkou a okny, parapety, zárubní atd. bude opatřen akrylátovým tmelem, u rohových spojů obkladů budou použity nerezové lišty.

Dveře

vstupní dveře a zárubně

- Stávající vstupní dveře do nebytového prostoru budou vyměněny v rámci opravy parteru domu.
- Dveře na WC zůstanou stávající. Budou pouze seřízeny a vyčištěny.
- Vstup do nebytového prostoru z ulice je demontován a zabeďněn a společně s výkladcem budou realizovány v rámci opravy parteru domu.

Interiérové dveře

- Budou pouze doplněny dveře mezi m.č. 104.01 a 104.02.
- Nové dveře budou dodány bílé, částečně prosklené ze 2/3 z matného skla do ocelové zárubně, která bude opatřena bílým nátěrem. Dveřní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotřísku, povrchová úprava CPL – lamino.
- Min. šířka dveří 800 mm.
- Povrchová úprava kování – nerez matná. Vyhýbat se hliníkovému a plastovému kování.

Okna

- Výkladec nebytového prostoru je demontován a zabeďněn a společně se vstupem z ulice budou realizovány v rámci opravy parteru domu.

WC

- WC se nachází mimo nebytový prostor a vstup je ve dvorním traktu domu.
- Zařizovací předměty na WC – Bude osazeno nové kombi WC se spodním odpadem.
- Design zařizovacích předmětů dle výběru investora. Zhotovitel předloží výběr min. 5 designových řešení. Provedení – keramika bílá.

Elektroinstalace

- Silnoproudé rozvody, zásuvkové i světelné obvody budou provedeny kompletně nové. Součástí dodávky budou i LED svítidla. Osvětlení výkladce a vstupu z ulice bude řešeno v rámci opravy parteru domu. Požadované parametry:
 - Příkon ≥ 18 W
 - Barevná teplota 3500 - 4000 K
 - Světelný tok $\geq 1300 - 1500$ lm
 - Vyzařovací úhel $\geq 100^\circ$
 - Počet svítidel (m.č. 104.01) 2 kus, 1ks nad linkou
 - Počet svítidel (m.č. 104.02) 4 kus
 - Počet svítidel (WC) 1 kus
- V místnostech se dvěma a více svítidly budou osazeny dvojitě vypínače umožňující rozsvícení každého svítidla, nebo páru svítidel zvlášť. V místnostech s ventilátorem budou vypínače s tlačítkem. Rozmístění vypínačů bude provedeno podle běžných zvyklostí u dveří do místností. Rozmístění zásuvek bude navrženo takto:
 - m.č. 104.01 9 ks celkem
 - v rozích místnosti 4x jednozásuvka
 - pod linkou 1x jednozásuvka
 - nad linkou 2x dvojjzásuvka
 - nad vstupními dveřmi (WiFi) 1x jednozásuvka
 - pro elektrokotel 1x jednozásuvka
 - m.č. 104.02 4 ks celkem
 - v rozích místnosti 4x jednozásuvka
 - WC pro elektrický přímotop 1 ks celkem
- Revizní zpráva bude vystavena pro celý nebytový prostor včetně WC, bytový rozvaděč i přívod od elektroměrového rozvaděče na chodbě. Revize přívodu od elektroměrového rozvaděče by měla být objednateli dodána min. 3 týdny před termínem dokončení stavby s ohledem na nutnost požádat distributora o připojení bytu či provedení změn na hlavním jističi.
- V m.č. 104.01 bude na stropě umístěn autonomní požární hlásič (detektor kouře).

Slaboproud – připojení nebytového prostoru na STA

- Provést rozvedení husích krků (vč. kabeláže) pro budoucí rozvod SLB rozvodů pro internet datovým kabelem kat. 5E. Ukončení bude provedeno v m.č. 104.01 nad vstupními dveřmi a v m.č. 104.02. Dále bude husí krk doveden až na hranici nebytového prostoru v průjezdu (krabice + víčko).

Vytápění

- Nebytový prostor bude vytápěn novým elektrickým kotlem se zásobníkem TUV a z něj zřízen nový rozvod topné soustavy pro celý nebytový prostor. Na WC bude osazen elektrický přímotop.
- *Topná tělesa:* o dostatečném výkonu s ohledem na zdroj tepla a plochu místností.
- Kotel včetně zásobníku bude umístěn v m.č. 104.01.

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 rozvod vody v nebytovém prostoru opatřený vodoměrem. K elektrické energii však nebytový prostor připojen není. 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 dotčených stavebními pracemi, 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
- Veškeré práce a dodávky budou provedeny v souladu s platnou legislativou.
- Zhotovitel zajistí odbornou spolupráci při podání žádostí o připojení k distribuční soustavě (elektroinstalace).
- Práce budou organizovány tak, aby byly tři týdny před termínem dokončení předloženy revizní zprávy k žádostem o dodávku médií a připojení měřidel (elektroinstalace).
- Součástí díla je dokumentace skutečného provedení nebytového prostoru v elektronické (formát *.pdf a *.dwg) verzi zahrnující legendu místností s platnými výměrami, trasy instalací apod., dále revizní zprávy a další dokumenty uvedené v obchodních podmínkách.

Projektová dokumentace skutečného provedení – rozsah a provedení

- Zhotovitel nechá nebytový prostor geodeticky zaměřit a vynést půdorys nového stavu do dwg. Přesné zaměření se provádí z důvodu přesného stanovení podlahové a užitné plochy nebytového prostoru 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 tvoří půdorysná plocha všech místností nebytového prostoru včetně půdorysné plochy všech svislých nosných i nenosných konstrukcí, jako jsou stěny, sloupy, pilíře, komíny a obdobné svislé konstrukce. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících nebytový prostor včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty.

Užitná plocha

- Užitná plocha je součet ploch všech místností nebytového prostoru. 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 nebytového prostoru 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

D.1.1_ASR

D.1.4.1_ZTI

D.1.4.2_ELI_SLP

02_pdf

D.1.1_ASR

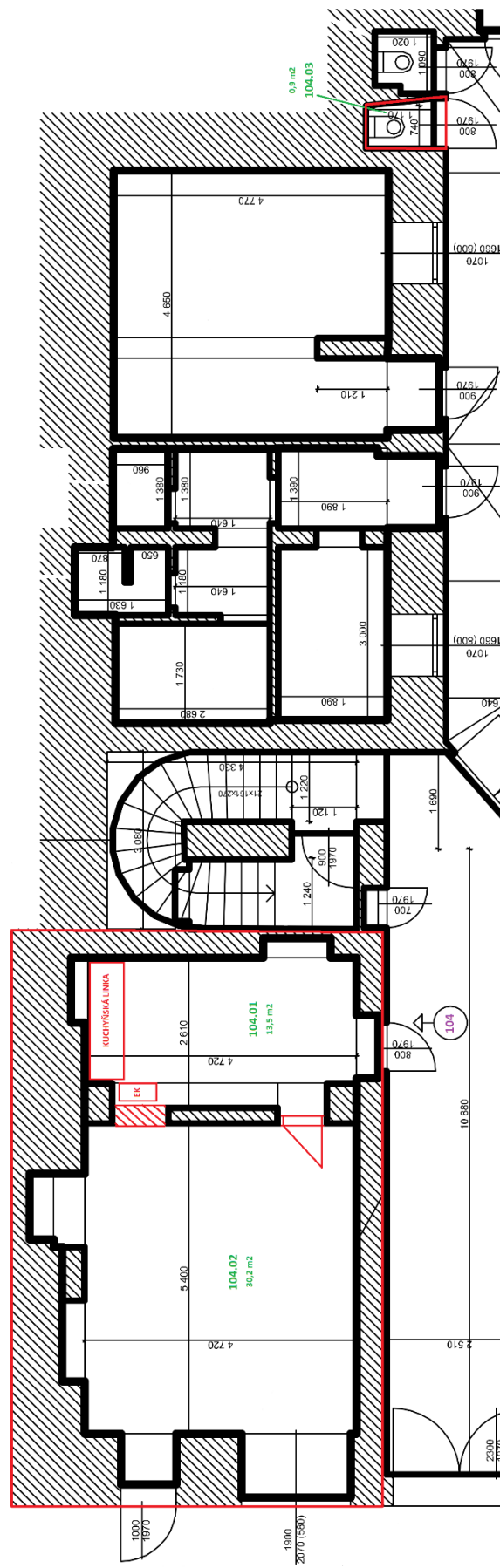
D.1.4.1_ZTI

D.1.4.2_ELI_SLP

Odkaz na 3D prohlídku:

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

Zjednodušený zákres bytu – rozměry nutné ověřit na místě



Fotodokumentace:











Vypracoval 13.11.2024 Radim Sláma