

Podklad pro výzvu Design & Build

Adresa, parcela, k.ú.: Bratislavská 222/36a, Brno, parc. č. 760, kat.úz. Zábrdovice

Památková ochrana: Kulturní památka - **NE**
Ochranné pásmo MPR Brno - **ANO**
Památková zóna* – **ANO část B**

**) dle Opatření obecné povahy č. 3/2021 o prohlášení památkové zóny Brno a určení podmínek ochrany vydaného Ministerstvem kultury č.j. MK 71265/2022 OPP.*

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

Zdroj financování (oprava, investice): oprava

Dispozice a výměra bytu: 5.NP; 69,8 m²; dispozice 1+KK

Popis stávajícího stavu:

Bytový dům Bratislavská 36a, Brno má 1 podzemní a 7 nadzemních podlaží. Předmětem opravy je byt č. 13 situován v 5.NP tohoto bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na 1 pokoj, 1 pokoj s kuchyňským koutem, předsíň, chodbičku, koupelnu a WC. Vstupní bytové i vnitřní dveře jsou dřevěné, osazené v ocelové zárubni. Křídlo vchodových dveří je zničené. V ocelových zárubních jsou otvory, pravděpodobně po vrutech. Okna bytu jsou plastová, z interiéru šedá, z exteriéru bílá. Okno v pokoji s kuchyňským koutem má z vnitřní strany popálený rám. Vytápění bytu a teplá voda jsou z centrálního zdroje. Byt má nový bytový rozvaděč a pravděpodobně i rozvody el. energie, ale není připojen k elektrické síti. Domovní telefon je rozlámáný. V bytě je zachovalá koupelna a WC se zařizovacími předměty. Na chodbě a v pokojích je položena plovoucí podlaha. V koupelně a WC je keramická dlažba a obklad. V koupelně a WC je proveden SDK podhled. Svítidla jsou částečně rozebrána nekompletní, nebo chybí úplně

Požadavky na zhotovitele:

- Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky č. 13.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- Budou odstraněna křídla vchodových a vnitřních dveří, zárubně ponechány. Obklady a dlažby budou ponechány stávající. Odstraněny budou ostatní podlahové krytiny včetně podkladních vrstev. V pokoji s kuchyňským koutem bude odstraněna příčka rozdělující prostor. Kuchyňská linka včetně sporáku a zařizovacích předmětů bude očištěna a repasována. Demontovány budou zbytky svítidel. Odstraněny pásy tapet.
- Z omítek budou odstraněny hmoždinky, konzoly a háčky a otvory zapraveny.
- Stávající dispozice bytu nebude měněna s výjimkou odstranění dělicí příčky v pokoji s kuchyňským koutem.
- V bytě je osazen jeden vodoměr pro teplou a jeden pro studenou vodu. Jedná se o dříve používaný typ pro pochůzkový dálkový odečet. V rámci opravy budou oba vyměněny za nové opatřené modulem pro dálkový odečet v síti LoRaWAN s nastaveným denním odečtem a externí anténou. Prostor pro vodoměry bude zároveň upraven tak, aby byl dostatečně velký, umožňující jejich pohodlnou výměnu bez nutnosti demontáže vybavení bytu. Display přístroje bude natočen tak, aby umožňoval bezproblémové přečtení výrobního čísla a stavu měřidla po otevření dvířek.
- Stávající zařizovací předměty budou demontovány, očištěny a po provedení povrchových úprav namontovány zpět. Baterie, sifony, přepad vany apod. budou vyměněny za nové. Nové plastové rozvody budou ponechány.

- 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, kde není dlažba, 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 lepeného PVC 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 MSR B1. 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).
- Přečходы mezi různými materiály budou opatřeny přechodovou lištou. V celém bytě bude design přechodových lišt sjednocen.
- Osadit zarážky dveří nebo nárazníky na kliky.

Stropy

- Všechny stávající omítky a SDK podhledy budou malířsky vyspraveny.

Stěny

omítky a malby

- Omítky vyspraveny po demontážích.
- Výmalbu provést i za radiátory.
- 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 vyměněny za nové dřevěné včetně ocelové 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
- U nových dveří – budou dodány dle typu místností (obytné místnosti (pokoj a kuchyň) – částečně prosklené ze 2/3 z matného skla – viz obrázek; koupelna/WC – plné).
- Dveřní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotříšku, povrchová úprava CPL – lamino. Design dveří sladit s vinylovou podlahou.
- Rozměr dveří do pokojů a do kuchyně 900/2100 mm, do koupelny a na WC rozměr dveří 700/1970mm.
- 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 vyčistit a seřídít. Popálená část rámu v kuchyni bude pouze očištěna a přetřena barvou.

Koupelna a WC

- Ze zařizovacích předmětů bude ponechána pouze vyčištěná keramika včetně vany. Zbytek (sifony, baterie apod.) vyměněn za nové. Všechny baterie musí být osazeny úspornými perlátory včetně sprchové hlavice.
- Ventilátory budou vyměněny.
- Nad umyvadlo bude nalepeno na obklad zrcadlo 50x80xm s fazetou.

Elektroinstalace

- V bytě se nachází nový bytový rozvaděč, zásuvky a vypínače. Pravděpodobně byla provedena i rekonstrukce rozvodů.
- Svítidla budou osazena nová na stávající vývody. Požadované parametry:
 - Příkon stanovit na základě výpočtu na plochu místnosti:
 - Barevná teplota 2700 - 3000 K
 - Světelný tok $\geq 1300 - 1500$ lm
 - Vyzařovací úhel $\geq 100^\circ$

- Osazované koncové prvky musí být před osazením vzorkovány a odsouhlaseny TDS
- V chodbě bude na stropě umístěn autonomní požární hlásič.
- Předmětem dodávky bude rovněž vyhotovení revizní zprávy obsahující zejména přívod z elektroměrového do bytového rozvaděče. A součinnost elektrikáře při podání žádosti o připojení k distribuční soustavě a žádosti o dodávku elektřiny.

Slaboproud – připojení bytu na STA

- Ponecháno stávající.
- Domovní telefon bude dodán nový, bude osazen a zprovozněn, včetně případné opravy přívodního kabelu.

Vytápění

- Byt je napojen na centrální zdroj tepla.
- *Rozvody:* Stávající rozvody očistit, případně opravit nátěr.
- *Otopná tělesa:* Stávající radiátory očistit, případně opravit nátěr.

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 žádosti o připojení k distribuční soustavě.
- Práce budou organizovány tak, aby byly tři týdny před termínem dokončení předloženy revizní zprávy k žádostem o dodávku médií a připojení měřidel.

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_list
 - B_Souhrnna_techicka_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_Silnoproud
 - D.1.2.6_ELKOM
 - D.1.2.7_STO
 - D.1.2.8_MaR
 - D.2_techologie
 - D.3_statika
 - D.4_PBR

02_pdf
A_Pruvodni_list
B_Souhrnna_techicka_zprava
C_Situační_vykresy
D_Dokumentace_objektů_a_techických_zarížení:
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_Silnoproud
D.1.2.6_EL_KOM
D.1.2.7_STO
D.1.2.8_MaR
D.2_techologie
D.3_statika
D.4_PBR
03_rozpocet
04_VV

Fotodokumentace:

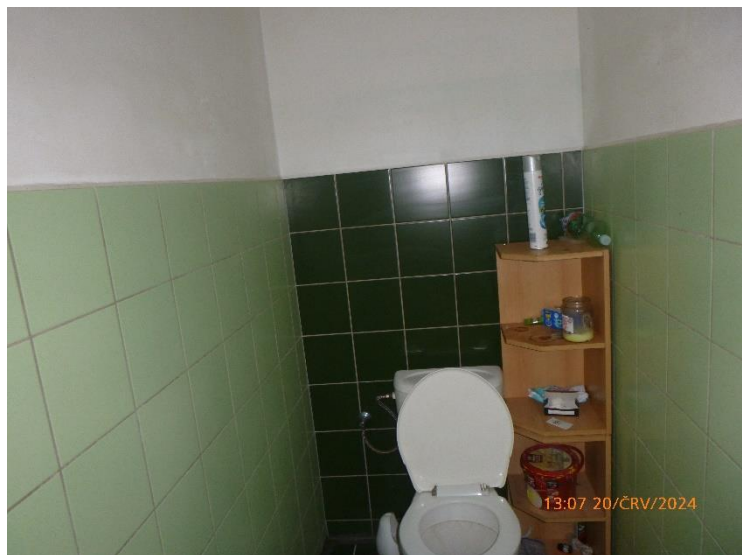
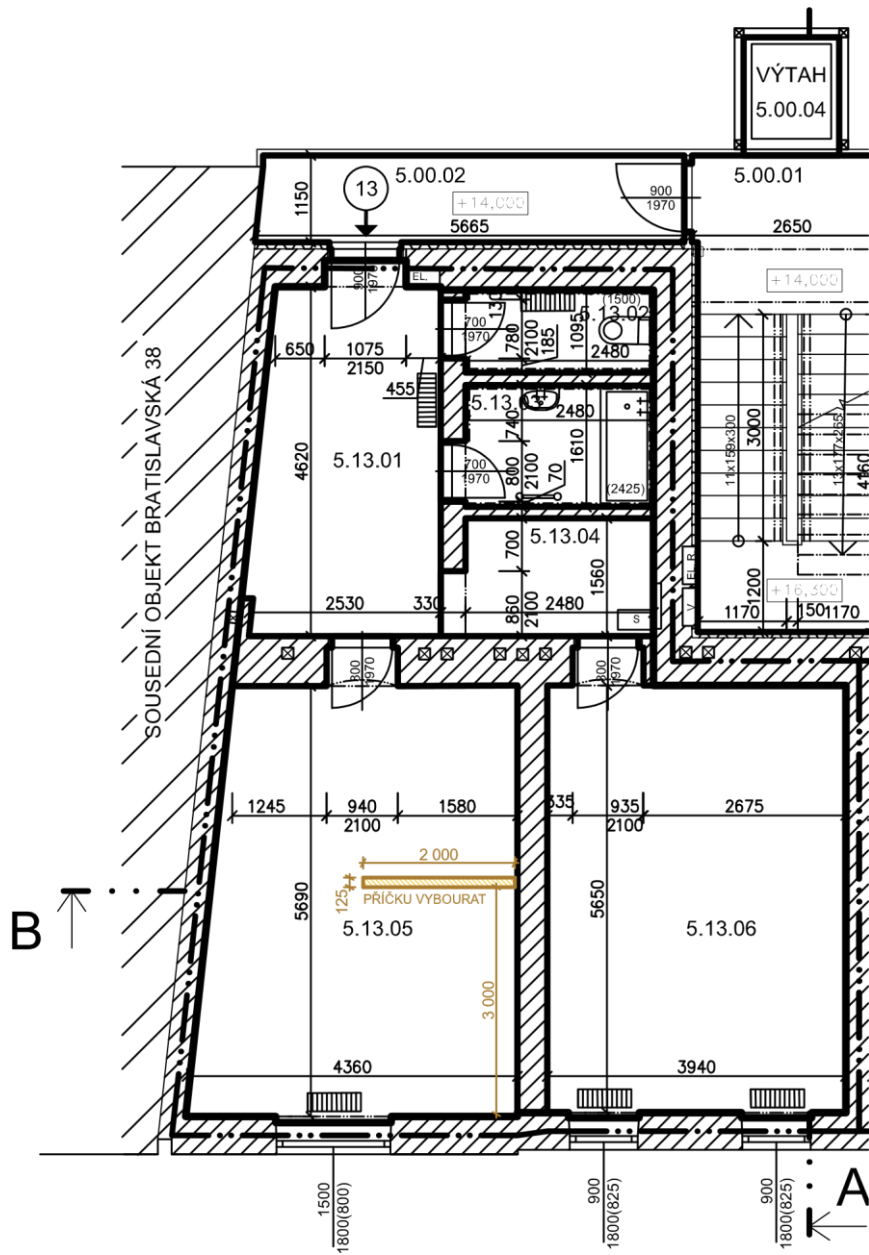




Schéma stávajícího stavu:



[VIRTUÁLNÍ PROHLÍDKA](#)

Vypracoval 19.06.2024 Ivo Hroš