

# Podklad pro výzvu Design & Build

**Adresa, parcela, k.ú.:** Bratislavská 227/41, Brno, parc. č. 164, k.ú. Zábrdovice

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

*\*) 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:** 2.NP; 32,0 m<sup>2</sup>; dispozice 1+KK

## **Popis stávajícího stavu:**

Bytový dům Bratislavská 41, Brno má 1 podzemní a 5 nadzemních podlaží. Předmětem opravy je byt č. 21b situován ve 2.NP tohoto bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na 1 pokoj s kuchyňským koutem, předsíň a koupelnu s WC. Vstupní bytové dveře jsou plastové. Vylomené včetně části zdiva ostění. Okna dřevěná EURO, násilně poškozená včetně rámu. Nyní zatlučená deskami. Interiérové dveře dřevěné v ocelové zárubni. Bytový rozvod plynu slouží pouze k vytápění pokoje lokálním plynovým topidlem – nyní nefunkční. Koupelna byla vytápěna infrazářičem ETA – nyní rovněž nefunkční. Teplou vodu zajišťuje elektrický bojler v prostoru kuchyňského koutu - nefunkční. Rozvody elektroinstalace pravděpodobně Cu, chybí kryt bytového rozvaděče, vystrojení v pořádku. Svítidla nekompletní nebo chybí úplně. Vypínače a zásuvky – zašlý a špinavý bílý plast. Domovní telefon bez sluchátka. Koupelna s WC má poškozené obklady. Ocelová sprchová vanička bez zástěny, poškozený smalt. Umyvadlo a WC kombi zachovalé. Nášlapnou vrstvu podlah tvoří ve všech místnostech PVC. Byt je zdevastovaný

## **Požadavky na zhotovitele:**

- Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky č. 21b.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- Bude demontováno lokální plynové topidlo a elektrický bojler v kuchyni. Kovová sprchová vanička, umyvadlo a WC. Vybourán bytový rozvaděč. Vstupní dveře a obě okna včetně rámu.
- Zazdění dveří bude provedeno z plných cihel.
- Ve stávající dispozici nebudou prováděny žádné.
- V bytě je osazen nový vodoměr pro studenou vodu opatřený modulem pro dálkový odečet v síti LoRaWAN s nastaveným denním odečtem a externí anténou, který v bytě zůstane. Vodoměr je v případě potřeby možné demontovat a opětovně namontovat na jiné místo. Prostor pro vodoměr musí být přístupný i po montáži kuchyňské linky, dostatečně velký, umožňující jeho pohodlnou výměnu.
- Stávající plastové rozvody vody a kanalizace budou zachovány, vyměněny pouze ocelové, olovené nebo litinové části. V koupelně zřízen vývod pro připojení pračky a v kuchyni vývod pro připojení myčky (rohový ventil na studené vodě + podomítkový sifon). Veškeré rozvody budou vedeny ve zdi.
- Stávající rozvod plynu v bytě bude očištěn, natřen a zrevidován.
- Přívodní kabel bytu i bytové rozvody elektřiny budou ponechány.
- Vývody u kuchyňské linky budou ponechány v původní poloze.

- 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**

- PVC ve všech místnostech bude strženo a nahrazeno novým - třída zátěže 23-32, odolnost proti poškrábání. Sokl – podlahová lemovka z PVC. V prostoru sprchového koutu doplnit hydroizolaci.
- Dekor 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).
- Osadit zarážky dveří nebo nárazníky na kliky.

### **Stropy**

- Ve všech místnostech budou malířsky vyspraveny. Shození omítek a zednické zapravení bude provedeno pouze na místech, kde nedrží na podkladu. Předpoklad do 5%. Malba viz. stěny.

### **Stěny**

#### *omítky a malby*

- Ve všech místnostech budou malířsky vyspraveny. Shození omítek a zednické zapravení bude provedeno pouze na místech, kde nedrží na podkladu. Předpoklad do 5%. Ze stěn budou před opravou odstraněny veškeré skoby, hmoždinky, háčky a podobně.
- 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*

- Keramické obklady v koupelně odstranit a nahradit novými. Zhotovitel předloží objednateli min. 10 vzorků na výběr. Dekor i kladečský výkres bude schválen investorem. Výška obkladu stejná jako původní. Všechny vnitřní rohy a spoje mezi ker. obkladem a zařizovacím předmětem budou zasílikonovány, 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.
- Doplnit svislou hydroizolační vrstvu za sprchový kout.
- Keramické obklady za kuchyňskou linkou ponechat, vyčistit a opravit spárování.

### **Dveře**

#### *vstupní dveře a zárubně*

- Stávající plastové vstupní dveře s nadsvětlíkem jsou poškozeny včetně zdiva ostění. Dveře budou vyměněny za nové se stejným členěním
- Součinitel prostupu tepla musí splňovat hodnoty požadované platnou legislativou.
- Zvuková neprůzvučnost min. 32 dB (byt s předsíní).
- Bezpečnostní třída 4
- Barva bílá
- Uvolněné zdivo ostění bude vybouráno a doplněno CP na cementovou maltu.
- Vnitřní i venkovní omítka zapravena včetně malby nebo nátěru.

#### *Interiérové dveře*

- Stávající ocelové zárubně budou ponechány a repasovány.  
Odstranění starého nátěru  
Nový nátěr včetně základu a případného dotmelení.  
Barva bílá
- Stávající dřevěná dveřní křídla budou nahrazena novými plnými křídly v bílé barvě.
- Dveřní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotřísku, povrchová úprava CPL – lamino.
- Rozměr dveří dle stávajících zárubní.
- Kování nové, povrchová úprava matná nerez. Ne hliníkové nebo plastové. Do pokoje klika-klika, do koupelny sada WC.

### **Okna**

- Stávající dřevěná EURO okna jsou poškozená včetně rámu. Otvory jsou v současné době z bezpečnostních důvodů zabezděny. Okna budou vyměněna za nová stejného členění a ze stejného materiálu.
- Součinitel prostupu tepla musí splňovat hodnoty požadované platnou legislativou.
- Z venkovní strany bezpečnostní sklo jako ochrana proti vloupání do bytu z pavlače.

### **Koupelna a WC**

- Sanitární keramika (umyvadlo a kombinované WC) budou vyčištěny a po provedení prací osazeny zpět. Bude osazena nová čtvercová ocelová smaltovaná sprchová vanička 900x900 mm. Vyměněny budou všechny sifony, přepady, špunty, baterie a rohové ventily.
- Nástěnné baterie ve standartním provedení. Sprchový set s posuvnou tyčí pro uchycení sprchy (tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190 cm).
- Všechny baterie musí být osazeny úspornými perlátory včetně sprchové hlavice.
- Nad sprchovou vaničku bude osazena nová tyč nebo závěsová kolejnice pro sprchový závěs.
- Nad umyvadlo bude nalepeno na obklad zrcadlo 50x80cm s fazetou.
- Design zařizovacích předmětů dle výběru investora. Zhotovitel předloží výběr min. 5 designových řešení. Provedení umyvadlového sifonu a baterií – chrom.
- Nefunkční ventilátor v koupelně bude vyměněn za nový s doběhem.

### **Elektroinstalace**

- Rozvody instalace budou ponechány původní.
- Bude vyměněna plastová skříň bytového rozvaděče. Neboť stávající chybí přední kryt (dvířka).
- Budou vyměněny všechny zásuvky a vypínače.
- Stávající nekompletní nebo chybějící svítidla budou nahrazena novými LED svítidly. Požadované parametry:
 

Barevná teplota .....	2700 - 3000 K
Světelný tok .....	≥ 1300 - 1500 lm
Vyzařovací úhel .....	≥ 100°

 Příkon stanovit na základě výpočtu na plochu místnosti.
- Vypínače a zásuvky u elektroinstalace a světla budou v barvě bílé.
- V chodbě bude na stropě umístěn autonomní požární hlásič.
- Osazované koncové prvky musí být před osazením vzorkovány a odsouhlaseny TDS

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

- Dům nemá STA. Pro možnost protažení datového nebo koaxiálního kabelu z pavlače do bytu bude u vchodových dveří nachystána průchodka zakončená z venkovní i vnitřní strany podomítkovou instalační krabicí.
- Domovní telefon bude dodán nový, bude osazen a zprovozněn

### **Vytápění a ohřev TUV**

- V pokoji s kuchyňským koutem bude osazeno nové lokální plynové topidlo. Rozvod plynu očištěn, natřen a zrevidován.
- V koupelně s WC bude instalován nový elektrický žebřík nahrazující původní infrazáříč.
- Výpočet potřebného výkonu topidel provede zhotovitel.
- Nefunkční elektrický bojler bude nahrazen novým.

### **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 být 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 m<sup>2</sup> a zaokrouhuje se na jedno desetinné místo tak, že pět setin m<sup>2</sup> a více se zaokrouhuje 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\_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\_techologie
    - D.3\_statika
    - D.4\_PBR

- 02\_pdf
  - A\_Pruvodni\_list
  - B\_Souhrnna\_technicka\_zprava
  - C\_Situační\_vykresy
  - D\_Dokumentace objektů a technických zařízení:
    - D.1.1\_ASR
    - D.1.2\_TPS

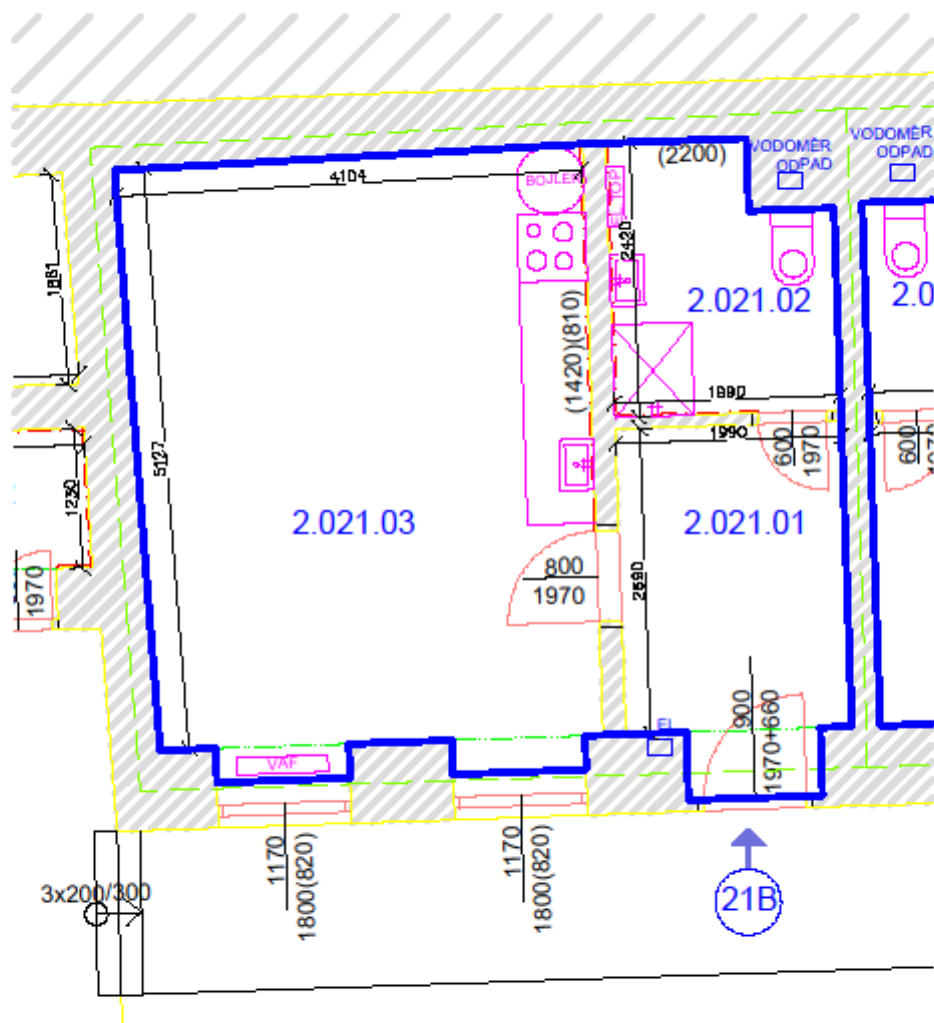
D.1.2.2\_ZTI  
D.1.2.3\_PLYN  
D.1.2.4\_VYT\_CHL\_VZT  
D.1.2.5\_Silnoproud  
D.1.2.6\_EL\_KOM  
D.1.2.7\_STO  
D.1.2.8\_MaR  
D.2\_tehnologie  
D.3\_statika  
D.4\_PBR  
03\_rozpocet  
04\_VV

**Fotodokumentace:**





Schéma stávajícího stavu:



[VIRTUÁLNÍ PROHLÍDKA](#)

Vypracoval 03.07.2024 Ivo Hroš