

Podklad pro výzvu Design & Build – drobné opravy bytové jednotky

Adresa, parcela, k.ú.: Orlí 486/6, Brno, parc. č. 205/1, kat.úz. Město Brno

Památková ochrana: Kulturní památka - **NE**

Městská památková rezervace Brno - **ANO**

Památková zóna* – **NE**

**) 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: 3.NP; 78,0 m²; dispozice 3+1

Popis stávajícího stavu:

Bytový dům Orlí 6, Brno má 1 podzemní a 8 nadzemních podlaží. Předmětem opravy je byt č. 6 situován ve 3.NP tohoto bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na 3 pokoje, kuchyň, spíž, předsíň, koupelnu s WC a balkon. Vstupní bytové dveře jsou původní, čalouněné, osazené v ocelové zárubni. Kování a zámky zničené zámečnickem. Vnitřní dveře do koupelny a spíže jsou dřevěné plné v ocelové zárubni. Dveře do zadních pokojů jsou obložkové s chybějícími křídly. Průchody z předsíně do kuchyně a předního pokoje tvoří prázdné otvory bez dveří a zárubní. Vytápění bytu a teplá voda jsou z centrálního zdroje. Byt má nový bytový rozvaděč, vypínače a zásuvky, pravděpodobně je proveden i nový rozvod. V bytě je rekonstruovaná koupelna s WC. Ve všech místnostech kromě koupelny je položena lamina. V koupelně s WC je na podlaze keramická dlažba. Ve všech místnostech je proveden lamelový podhled. Byt je zachovalý, zřejmě nedávno opravený nebo dobře udržovaný.

Požadavky na zhotovitele:

- Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky č. 6.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- Budou demontovány přechodové lišty a obložkové zárubně.
- Stávající dispozice bytu nebude měněna.
- 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.
- 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 budou ponechány. Zhotovitel provede pouze dodávku a montáž lišt k plovoucím podlahám. Lišty budou umožňovat protažení datových kabelů
- Dekor lišt vybere zhotovitel dle dekoru stávající podlahy a nechá odsouhlasit objednatelem.
- Osadit zarážky dveří nebo nárazníky na kliky.

Stropy

- Stávající SDK podhledy budou malířsky vyspraveny.

Stěny

omítky a malby

- Omítky vyspraveny po demontážích. Rovněž budou vyspravena stávající poškození (0,25 m² – do 10 kus)
- 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

- Obklady v koupelně jsou v dobrém stavu a budou ponechány.
- Očištěny, vyspraveno spárování a obnoveny silikonky.

Dveře

vstupní dveře a zárubně

- Stávající čalouněné dřevěné vstupní dveře budou ponechány včetně zárubně.
- Bude vyměněno kování a oba zámky, které byly zničeny při otvírání bytu a výměně vložky.
- Ocelová zárubeň bude očištěna a nově natřena.
- Stávající oboustranné čalounění bude odborně vyčištěno a impregnováno.

Interiérové dveře

- Stávající interiérové dveře v ocelových zárubních budou ponechány.
 - Zárubně očištěny a nově natřeny
- Stávající obložkové dveře s chybějícími křídly budou nahrazeny novými včetně zárubně.
 - Křídla částečně prosklené ze 2/3 z matného skla.
 - Dveřní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotřísku, povrchová úprava CPL – lamino. Design dveří sladit s vinylovou podlahou.
 - Rozměr dle stávajících.
 - Obložková zárubeň dle tloušťky příslušné stěny. Zárubně 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, seřídít, vyměnit těsnění.
- U sestavy s balkonovými dveřmi odstranit dodatečně namontovanou černou petlici. Otvory zapravit vhodnými plastovými krytkami. Provéřit funkčnost kování balkonových dveří (počítat i s případnou výměnou). Vyměnit dolní plnou výplň balkonových dveří s tepelně izolačními vlastnostmi odpovídajícími dveřím do exteriéru.
- Parapety očistit a doplnit chybějící nebo poškozené boční hrany.

Koupelna a WC

- Zařizovací předměty v koupelně (rohová vana, umyvadlo se skříňkou a WC kombi) budou ponechány. Pouze očištěny a obnoveny silikonky.

- U WC bude vyměněno sedátko. Barva bílá nebo béžová dle výběru investora.
- Všechny baterie, rohové ventily a sifony budou vyměněny. Sifon umyvadla dekor chrom (ne hadice), uzavíratelná výpusť systém click-clack, stojánková páková baterie. Nástěnná vanová baterie se sprchou, úchyt sprchy. Všechny baterie musí být osazeny úspornými perlátory včetně sprchové hlavice. Vyměněny budou rovněž háčky na ručníky. Vedle háčků bude osazena krátká skleněná polička s využitím stávajících hmoždinek ve spáře obkladu.
- Design zařizovacích předmětů dle výběru investora. Zhotovitel předloží výběr min. 5 designových řešení. Provedení sifonů a baterií – chrom.
- Prostor má pouze přirozené větrání okny.

Elektroinstalace

- V bytě se nachází nový bytový rozvaděč, zásuvky a vypínače. Pravděpodobně byla provedena i rekonstrukce rozvodů.
- Stávající svítidla v koupelně budou ponechána, vyčištěna a vyměněny LED žárovky. Chybějící svítidla budou doplněna na stávající vývody. V pokoji bude odstraněn papírový lustr. Požadované parametry:
 Příkon stanovit na základě výpočtu na plochu místnosti:
 Barevná teplota 2700 - 3000 K
 Světelný tok $\geq 1300 - 1500 \text{ lm}$
 Vyzařovací úhel $\geq 100^\circ$
- Osazované koncové prvky musí být před osazením vzorkovány a odsouhlaseny TDS.
- V chodbě na stropě umístit autonomní požární hlásič.
- Předmětem dodávky bude 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

- Do bytu je z chodbičky vtažen povrchově uložený datový kabel ukončený v hale zásuvkou s označením LOGYUH (pravděpodobně zařízení CETIN). Jiné datové ani televizní rozvody nebyly nalezeny. Proto budou zřízeny nově.
- Kabeláž v chrániče zasekané ve zdi včetně zapravení. Pro internet datovým kabelem minimálně kategorie 5E a pro anténu TV koaxiálním kabelem nejméně dvojnásobně stíněným s impedancí 75Ω a průměrem 5 mm. Ukončení bude provedeno v každém pokoji a hale do rámečku se zásuvkami. Dále bude rozvod doveden až na hranici bytové jednotky nad vchodové dveře do společné chodbičky (krabice + víčko).
- 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 v bytě je nový, zkontrolovat funkčnost, očistit.

Vytápění

- Byt je napojen na centrální zdroj tepla.
- *Rozvody:* Stávající rozvody očistit a natřít.
- *Otopná tělesa:* Stávající radiátory očistit a natřít (demontáž a zpětná montáž odečítacích zařízení), vyměnit termostatické hlavice. Používat zamražení, aby se pokud možno eliminovala nutnost vypouštět celý systém v domě. Radiátory osadit až po výmalbě.

Balkon

- Očistit zábradlí a parapet, opravit nátěr.
- Opravit ukončení horní hrany soklu.
- Vyčistit dlažbu.

Interiér

- Stávající kuchyňská linka bude ponechána. Vyčištěna, seřízeno kování a posuvy.
- Dvířka úložného prostoru nad spíží budou vyměněna za nová, bílé barvy.
- Prostor spíže bude vybaven policovým systémem bílé barvy, s možností variabilního výškového uspořádání polic.

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 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 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_zprava
- B_Souhrnna_techicka_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

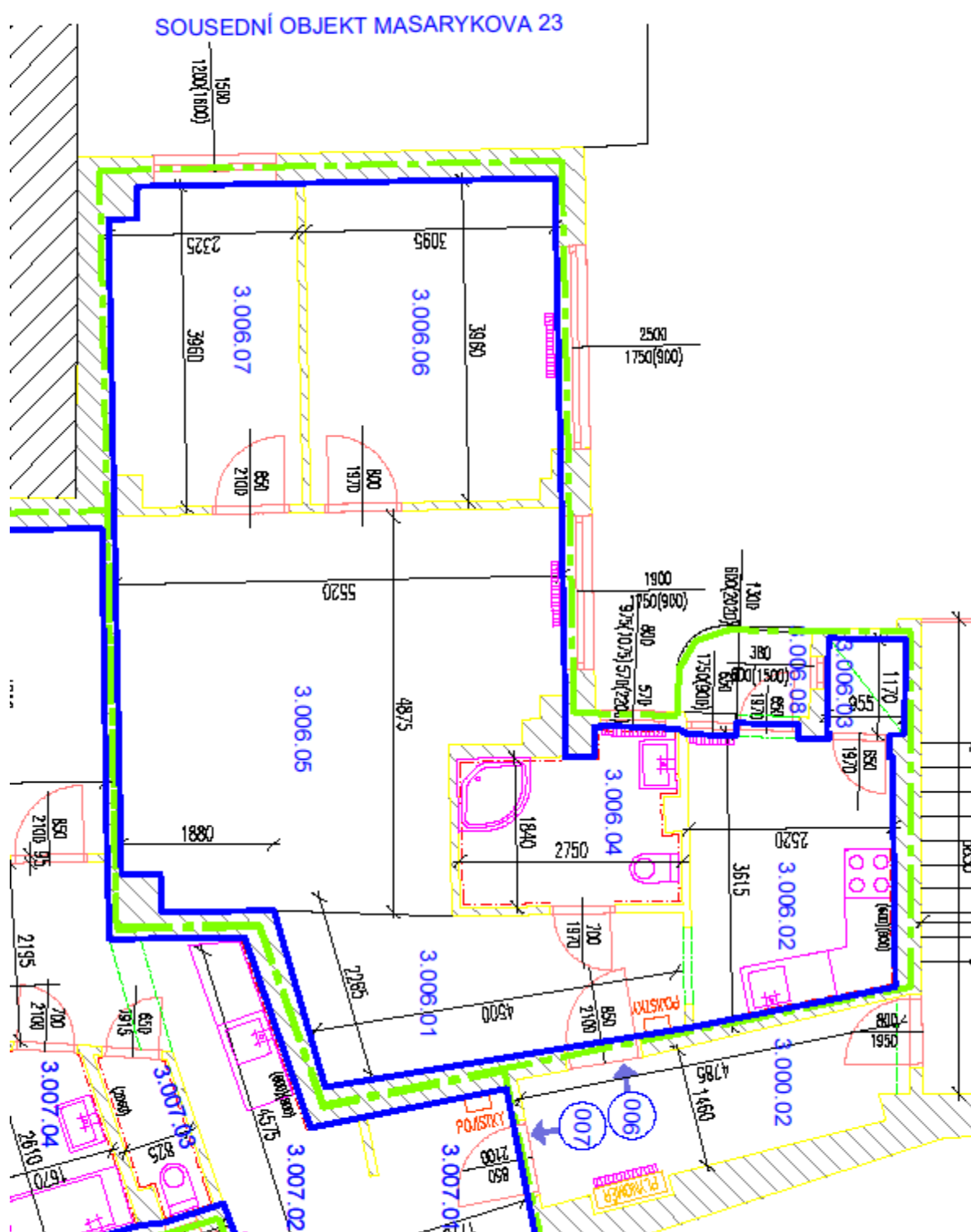
- A_Pruvodni_zprava
- B_Souhrnna_techicka_zprava
- C_Situace
- D.1.1_ASR
- D.1.4.1_ZTI
- D.1.4.2_UV
- D.1.4.3_ELI_SLP
- D.1.4.4_PLYN

Fotodokumentace:





Schéma stávajícího stavu:



[VIRTUÁLNÍ PROHLÍDKA](#)

Vypracoval 20.06.2024 Ivo Hroš