

SMLOUVA O DÍLO

uzavřená podle ustanovení § 2586 a násl. zák. č. 89/2012, občanského zákoníku, ve znění pozdějších předpisů

1. Smluvní strany

Objednatel: Statutární město Brno, městská část Brno-střed

Sídlo: Dominikánské náměstí 196/1, 602 00 Brno, Brno-město
Doručovací adresa: Dominikánská 264/2, 601 69 Brno
Zastoupený: Ing. arch. Vojtěchem Menclem, starostou
IČO: 449 92 785
DIČ: CZ44992785
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 43-8044220247/0100

Ve věcech technických je oprávněn jednat:

- pověření zaměstnanci Odboru investičního a správy bytových domů ÚMČ Brno-střed, Dominikánská 2, Brno, tel. 542 526 715, e-mail: podatelna.stred@brno.cz
- technický dozor stavebníka (dále jen „TDS“)

Zhotovitel:

PSK Brno s.r.o.

Kabátníková 105/2, Ponava,
602 00 Brno

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Brně, v oddíle C, vložka 16834

Zastoupený: Ing. Michalem Renátem, jednatelem
IČO: 607 24 463
DIČ: CZ60724463
Bankovní spojení: Česká spořitelna, a.s.
Číslo účtu: 6699-80027042/0800
Tel. kontakt: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]
ID datové schránky: [REDACTED]

Zhotovitel určuje stavbyvedoucím na stavbě:

Jméno a příjmení:

Číslo autorizace stavbyvedoucího:

tel.:

e-mail:

Vymezení pojmů a zkratek:

Objednatel se rozumí subjekt, který je objednatelem stavby, stavebníkem podle zák. č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, a zároveň zadavatelem dle zák. č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů.

Zhotovitel stavby se rozumí subjekt, který bude na základě smlouvy o dílo s Objednatel*em* realizovat dílo (stavbu).

Stavba popř. označená jako „dílo“ se rozumí stavba, která bude předmětem smlouvy o dílo.

TDS je technický dozor stavebníka a je dozorem vykonávaným zástupcem stavebníka nad prováděním stavby a ekonomickou stránkou výstavby.

Stavbyvedoucím je fyzická osoba, která zabezpečuje odborné vedení provádění stavby a má pro tuto činnost oprávnění podle zvláštního právního předpisu – zák. č. 360/1992 Sb., autorizačního zákona, ve znění pozdějších předpisů.

2. Rozsah předmětu smlouvy

2.1. Rozsah předmětu smlouvy

2.1.1. Předmětem smlouvy a těchto obchodních podmínek je zhotovení stavby:

„Výzva č. 23/2024 - Oprava 8 bytů v Brně v centru“

v rozsahu vymezeném zadávací dokumentací uveřejněnou na profilu zadavatele, která byla podkladem pro zpracování nabídky zhotovitele ze dne 09.01.2025 předložené objednateli zhotovitelem jako uchazečem v zadávacím řízení, na základě jehož výsledků byla uzavřena smlouva o dílo, v souladu s ustanoveními této smlouvy a pokyny objednatele (dále jen „dílo“). Dílem se rozumí stavební práce, dodávky a služby provedené za účelem oprav výše uvedených bytů dle požadavků v příloze č. 1 této smlouvy (**metoda Design & Build**).

- 2.1.2. Zhotovitel se zavazuje k provedení díla specifikovaného v čl. 2.1.1. této smlouvy a objednatel se zavazuje zaplatit mu za to cenu, specifikovanou v čl. 4 této smlouvy.
- 2.1.3. Závazek zhotovitele provést dílo bude splněn jeho řádným předáním objednateli, bez jakýchkoliv vad a nedodělků.
- 2.1.4. Zhotovením stavby se rozumí úplné, funkční a bezvadné provedení všech stavebních a montážních prací, včetně dodávek potřebných materiálů a zařízení nezbytných pro řádné dokončení díla. Dále provedení všech činností souvisejících s dodávkou stavebních a montážních prací, jejichž provedení je pro řádné dokončení díla nezbytné (např. zařízení staveniště, zábor prostranství, bezpečnostní opatření, provedení revizí, různá odborná posouzení a vyjádření, konzultace s Odborem památkové péče MMB, NPÚ, vyřízení povolení vjezdu, vyřízení povolení zvláštního užívání komunikace, apod.) včetně koordinační a kompletační činnosti celé stavby. Nedílnou součástí díla je také předání dokladové části díla.
- 2.1.5. Mimo všechny definované činnosti patří do dodávky stavby i následující práce a činnosti:
 - 2.1.5.1. zajištění všech nezbytných průzkumů nutných pro řádné provádění a dokončení díla,
 - 2.1.5.2. zajištění a provedení všech opatření organizačního a stavebně technologického charakteru k řádnému provedení díla, zejména pak zajištění bezpečného provozu v domě z pohledu ochrany zdraví všech osob, které se budou v domě nacházet
 - 2.1.5.3. zajištění a provedení všech nutných zkoušek dle ČSN (případně jiných norem vztahujících se k prováděnému dílu včetně pořízení protokolů a revizí k uvedení do provozu),
 - 2.1.5.4. zřízení a odstranění zařízení staveniště včetně napojení na inženýrské sítě, a to včetně poplatků za spotřebované energie (doklady o zaplacení budou po úplném dokončení díla předány objednateli),
 - 2.1.5.5. odvoz a uložení vybouraných hmot a stavební suti na skládku včetně poplatku za uskladnění v souladu s ustanoveními zákona o odpadech, doložení likvidace (vážní lístky, daňové doklady)
 - 2.1.5.6. uvedení všech povrchů dotčených stavbou do původního stavu (komunikace, chodníky, zeleň, příkopy, propustky apod.), včetně úklidu všech povrchů a zařízení interiéru, které byly v průběhu prováděných prací znečištěny,
 - 2.1.5.7. zhotovení dokumentace skutečného provedení díla včetně **photodokumentace** (dispozice, **veškeré skryté instalace** atd.) a dokumentace jednotlivých profesí; dokumentace bude předána ve dvojím vyhotovení v listinné i jednou v elektronické podobě (formáty elektronické podoby budou *.DWG, tak i *. PDF), elektronická podoba bude předána na CD nosiči nebo uložena na cloudovém úložišti (přístup na cloud poskytne objednatel) objednatelem. U výpočtu podlahové plochy postupovat v souladu s nařízením vlády č. 366/2016 Sb., dále bude uvedena užitná plocha prostoru. Obě uvedené plochy budou zakresleny v elektronické podobě pomocí úseček (ve formátu dwg) pro každý druh plochy v samostatné vrstvě.
 - 2.1.5.8. zpracování plánu bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi, prostřednictvím koordinátora BOZP a dle požadavků stanovených v §15 zákona č. 309/2006 Sb., ve znění pozdějších předpisů, pokud je podle tohoto zákona

- vyžadován, a jeho předání objednateli dle čl. 8.2. této smlouvy,
- 2.1.5.9. **předkládání vzorků materiálů a výrobků** určených pro osazení či zabudování do stavby k odsouhlasení TDS **do 3 týdnů od předání staveniště**,
- 2.1.5.10. celkový úklid stavby, staveniště a okolí staveniště před předáním a převzetím. Celkový úklid před předáním díla, případně před předáním jednotlivě předávaných objektů, zahrnuje kompletní a úplné vyčištění stavby, staveniště a okolí staveniště před předáním a převzetím a to v takovém rozsahu, který umožní okamžité užívání bez provádění jakéhokoliv dalšího úklidu ze strany objednatele. Součástí úklidu je i úklid okolních ploch a komunikací. Uvedení okolí stavby do stavu před zahájením realizace (u ploch a komunikací, které nejsou projektem řešeny).
- 2.1.5.11. Pokud budou v rámci oprav dotčeny rozvody plynu v rozsahu vymezeném zadáním nebo budou odstraňovány závady na rozvodu plynu, je součástí plnění zajištění projektové dokumentace (PD) a revizní zprávy vč. tlakových zkoušek.
- 2.1.5.12. S ohledem na uvedené termíny je nutné dobře zkoordinovat stavební práce a jednotlivé profese u prováděcích prací a přizpůsobit technologické postupy. Zejména výběr vhodných materiálů a zajistit okolní podmínky (temperování, větrání, vysoušení).
- 2.1.5.13. Součástí předání díla je i připojení k odběru energií (elektro) – byty budou ke dni předání stavby připojen k odběru energií a všechny zařizovací předměty, které jsou na těchto energiích závislé, budou zprovozněny a vyzkoušeny. Zhotovitel předá Objednateli minimálně **3 týdny před dokončením díla** dle čl. 3.2.1. **revize a tlakové zkoušky** potřebné k zajištění smluv s dodavateli energií a osazení fakturačních měřidel. Objednatel poskytne Zhotoviteli nezbytnou součinnost (např. uzavření smluv o dodávce a o připojení k distribuční soustavě).
- 2.1.6. Při provádění díla budou dodrženy všechny platné zákony, vyhláška a normy v platném znění vztahující se k předmětu plnění, např. ČSN 73 0540-2 (Tepelná ochrana budov), ČSN 73 3610 (Klempířské konstrukce), ČSN 73 2901 (Provádění vnějších tepelněizolačních kompozitních systémů (ETICS), ČSN 73 2902 (Vnější tepelněizolační kompozitní systémy - spojení ETICS s podkladem), ČSN 73 0802 ed. 2 (Požární bezpečnost staveb - Nevýrobní objekty), ČSN 73 0834 (Požární bezpečnost staveb - Změny staveb), ČSN 73 0833 (Požární bezpečnost staveb - Budovy pro bydlení a ubytování), ČSN 73 0810 (Požární bezpečnost staveb - Společná ustanovení). Kvalita provedených konstrukcí je definována mezními odchylkami uvedenými v následujících normách. Jejich nedodržení opravňuje Objednatele požadovat výměnu či opravu těchto konstrukcí, aby byly odchylky splněny, popř. může Objednatel požadovat slevu za takto provedené práce ve výši max. 30% z nákladů na položky související s danou vadou.
Kontrola obkladů a dlažeb podle ČSN 73 3450
Kontrola dlažeb a dalších povrchů podlah podle ČSN 74 4505
Kontrola omítek podle ČSN EN 13914-2 – požadovaná třída 3 a lepší.
Kvalitu provedených prací doloží Zhotovitel protokolem o provedeném měření v souladu s výše uvedenými normami.
- 2.1.7. Zhotovitel prohlašuje, že se v plném rozsahu seznámil s rozsahem a povahou jím prováděného díla, že jsou mu známy veškeré technické, kvalitativní a jiné podmínky nezbytné k realizaci díla a prohlašuje, že jeho zástupci na stavbě jsou osoby s prokazatelnou odbornou kvalifikací odpovídající předmětu díla.
- 2.1.8. Zhotovitel dále prohlašuje, že je na základě svých podnikatelských oprávnění a dle jiných oprávnění oprávněn a schopen zhotovit dílo v požadovaném rozsahu, kvalitě a termínu, a je k tomu vybaven potřebnými materiálními, technickými a organizačními prostředky.
- 2.1.9. Zhotovitel zajistí kladečské listy, k obkladům a dlažbám, které předloží ke schválení objednateli před zahájením prací na lepení obkladů nebo dlažby.
- 2.1.10. Zhotovitel prohlašuje, že povinnosti vyplývající z této smlouvy byly zohledněny v cenové nabídce.

3. Termíny a místo plnění

3.1. Termín zahájení

- 3.1.1. Zhotovitel je povinen zahájit práce na díle a řádně v nich pokračovat nejpozději do 2 dnů ode dne protokolárního předání staveniště, které bude předáno dle čl. 6.1. této smlouvy do 5 pracovních dnů od podpisu této smlouvy.

3.2. Termín dokončení

3.2.1. Zhotovitel je povinen dokončit práce na díle v termínu nejpozději:

Údolní 21, byt č. 7 – do 3 měsíců od předání staveniště
Konečného nám. 1, byt č. 4 – do 2 měsíců od předání staveniště
Koblišná 13, byt č. 16 – do 3 měsíců od předání staveniště
Orlí 6, byt č. 6 – do 2 měsíců od předání staveniště
Česká 13, byt č. 13 – do 5 měsíců od předání staveniště
Česká 14, byt č. 2 – do 5 měsíců od předání staveniště
Údolní 23, byt č. 9 – do 5 měsíců od předání staveniště
Úvoz 118, byt č. 14 – do 5 měsíců od předání staveniště

Termín předání staveniště je pro všechny byty shodný, uvedený termín dokončení a předání díla je tedy pro všechny byty shodný.

Termín dokončení prací lze prodloužit na základě dohody smluvních stran dodatkem k této smlouvě a to pouze za předpokladu, že:

- a. nastanou nepředvídatelné skutečnosti, které povedou ke vzniku dodatečných nepředvídatelných stavebních prací a z technologického hlediska také k nutnosti prodloužit termín plnění,
- b. nastanou nepředvídatelné skutečnosti, které si vyžádají přerušení prací.

3.2.2. Zhotovitel je povinen předat dokončené dílo objednateli v termínu sjednaném dle odst. 3.2.1. této smlouvy.

3.2.3. Přerušení prací je možné za předpokladu, že aktuální klimatické podmínky nedovolují provádění prací s použitým materiálem dle příslušného technologického postupu. Zhotovitel je povinen využít přísady umožňující práce i v nižších teplotách, je-li to možné. Přerušení prací musí odsouhlasit zástupce objednatele a musí být proveden zápis do stavebního deníku. V zápisu musí být uvedena teplota požadovaná pro provádění prací a teploty naměřené v daný den.

O dobu, po kterou budou přerušeny práce podle tohoto odstavce, se prodlužuje termín sjednaný dle odst. 3.2.1. této smlouvy.

Z důvodu přerušení prací dle tohoto odstavce nelze navýšit cenu díla.

3.2.4. Objednatel (popř. TDS) je oprávněn přerušit stavební práce ze závažných důvodů na straně objednatele (vč. přerušení po dobu Vánoc), nejdéle však na dobu 4 týdnů. O přerušení a následném zahájení prací se provede zápis do stavebního deníku s uvedením důvodu pro přerušení. Po dobu přerušení prací dle tohoto odstavce se sjednané lhůty a sjednané termíny automaticky prodlužují, nejvýše však o čas odpovídající času přerušení prací. Do prodloužení sjednaných lhůt a termínů se započítává i den, ve kterém došlo k přerušení prací, i den, kdy byly práce opět povoleny.

3.3. Místo plnění

3.3.1. Místem plnění je:

Brno - Orlí 486/6, parc. č. 205/1, k.ú. Město Brno
Brno - Koblišná 34/13, parc. č. 119, k.ú. Město Brno
Brno - Konečného náměstí 50/1, parc. č. 930/2, k.ú. Veveří
Brno - Údolní 503/21, parc. č. 743/1, k.ú. Město Brno
Brno - Česká 153/14, parc. č. 561, k.ú. Město Brno
Brno - Úvoz 446/118, parc. č. 919/1, k.ú. Veveří
Brno - Údolní 523/23, parc. č. 738/1, k.ú. Město Brno

4.1. Výše sjednané ceny

4.1.1. Smluvní pevná cena díla, jehož předmět a rozsah jsou vymezeny v čl. 2 této smlouvy, se sjednává dohodou smluvních stran jako cena nejvýše přípustná ve výši:

Soupis dílčích oprav vč. dílčích cen:

a) Údolní 21, byt č. 7	434.587,00 Kč bez DPH (snížená sazba)
b) Konečného nám. 1, byt č. 4	219.845,00 Kč bez DPH (snížená sazba)
c) Koblišná 13, byt č. 16	167.589,00 Kč bez DPH (snížená sazba)

d) Orlí 6, byt č. 6	125.433,00 Kč bez DPH (snížená sazba)
e) Česká 14, byt č. 13	475.877,00 Kč bez DPH (snížená sazba)
f) Česká 14, byt č. 2	426.964,00 Kč bez DPH (snížená sazba)
g) Údolní 23, byt č. 9	819.658,00 Kč bez DPH (snížená sazba)
h) Úvoz 118, byt č. 14	668.463,00 Kč bez DPH (snížená sazba)
Celková cena díla bez DPH	3.338.416,00 Kč
DPH (snížená sazba, 12 %)	400.609,92 Kč
Celková cena díla vč. DPH	3.739.025,92 Kč

Smluvní pevná cena díla byla stanovena nabídkou uchazeče v rámci zadávacího řízení, a to podle zadávací dokumentace a této smlouvy. Cena zahrnuje veškeré náklady zhotovitele nutné k úplnému dokončení a předání díla.

Pevnou cenou se rozumí cena maximální a je nepřekročitelná. Veškerá rizika s případnými vícepracemi na sebe přebírá zhotovitel, tímto se rozumí, že Zhotovitel na sebe přebírá tzv. nebezpečí změny okolností dle § 2620, odst. 2 věta druhá z.č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku.

- 4.1.2. Sjednaná cena obsahuje veškeré náklady a zisk zhotovitele nezbytné k řádnému, úplnému a včasnému provedení díla. Součástí sjednané ceny jsou veškeré práce a dodávky, poplatky a jiné náklady nezbytné pro řádnou a úplnou realizaci díla a splnění veškerých povinností zhotovitele podle této smlouvy. Cena obsahuje i náklady zhotovitele nutné pro vybudování, provoz a demontáž zařízení staveniště a obsahuje rovněž i zvýšené náklady vzniklé vývojem cen vstupních nákladů, a to až do doby úplného dokončení díla bez jakýchkoliv vad a nedodělků. Ve smluvní ceně jsou zahrnuty veškeré náklady zhotovitele vzniklé při provádění díla nebo v souvislosti s ním.
- 4.1.3. Na výši smluvní ceny nemá vliv změna cen materiálů, technologií, služeb ani cenových předpisů (netýká se výše DPH). Zhotovitel není oprávněn domáhat se z těchto důvodů jakéhokoli zvýšení sjednané ceny.
- 4.1.4. Zhotovitel prohlašuje, že si prohlédl místo provádění díla a seznámil se se všemi okolnostmi, které mají vliv na stanovení ceny díla.
- 4.1.5. Při přerušení prací z klimatických důvodů, nelze navyšovat cenu díla v návaznosti na toto přerušení.

4.2. Podmínky pro změnu ceny

- 4.2.1. Sjednaná cena je cenou nejvýše přípustnou.
- 4.2.2. V případě, že se vyskytnou natolik závažné skutečnosti (např. vady a poruchy v konstrukčním systému), jež nebylo možné s vynaložením veškeré odborné péče předvídat, bude tato skutečnost řešena po vzájemné dohodě smluvních stran samostatně dodatkem či objednávkou, a to za podmínky, že nepůjde o celkovou změnu veřejné zakázky. Za těchto podmínek se bude jednat o vyhrazenou změnu závazku dle § 100 odst. 1 zák. č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek.
- 4.2.3. Změna sjednané ceny je dále možná v případě změny sazby a výše DPH, a to pouze ve výši odpovídající této změně.

5. Platební podmínky

5.1. Zálohy

- 5.1.1. Objednatel neposkytne zhotoviteli zálohu.

5.2. Postup plateb

- 5.2.1. Cena za dílo bude uhrazena formou dílčích faktur, které budou odpovídat skutečně provedeným uceleným pracím (oddílům) za každý byt v příslušném kalendářním měsíci. DUZP (datum uskutečnění zdanitelného plnění) pro každý dokončený oddíl prací je den předání a převzetí uvedený v předávacím protokolu.

Jednotlivé ucelené práce (oddíly) v bytě a výše poměrné částky, která bude za tyto práce uhrazena, je dána následovně:

- a) dokončení elektroinstalace vč.10 % z celkové částky za opravu bytu doložení revizní zprávy (bez svítlidel a bez krytek zásuvek a vypínačů)

b) dokončení ZTI vč. tlakových zkoušek	10 % z celkové částky za opravu bytu
c) dokončení vytápění vč. uvedení do provozu a topné zkoušky	10 % z celkové částky za opravu bytu
d) dokončení bouracích prací	10 % z celkové částky za opravu bytu
e) dokončení skladby podlah bez finální nášlapné vrstvy	20 % z celkové částky za opravu bytu
f) finální oprava omítek bez výmalby	15 % z celkové částky za opravu bytu
g) dokončení SDK podhledů	5 % z celkové částky za opravu bytu

Po protokolárním předání a převzetí celého díla lze fakturovat zbylou část ceny díla, ale v souladu s článkem 5.3 této Smlouvy.

5.2.2. Zhotovitel předloží TDS vždy nejpozději do 5. dne následujícího kalendářního měsíce soupis (rozsah) skutečně provedených prací za uplynulý kalendářní měsíc oceněný v souladu se způsobem stanoveným v této smlouvě. Objednatel (TDS) je povinen se k tomuto soupisu vyjádřit nejpozději do 3 pracovních dnů ode dne jeho obdržení. Po odsouhlasení soupisu skutečně provedených prací vystaví zhotovitel dle tohoto soupisu dílčí fakturu a nejpozději do 10. dne příslušného kalendářního měsíce ji odevzdá na podatelnu objednatele (na adrese uvedenou v záhlaví smlouvy). Nedílnou součástí dílčí faktury musí být soupis provedených prací odsouhlasený objednatelem (TDS). Bez tohoto soupisu je faktura neplatná.

5.2.3. Dílčí faktura bude obsahovat tyto údaje:

- a. označení a číslo faktury,
- b. název, sídlo, IČO, DIČ, údaje o zápisu do obchodního rejstříku, bankovní spojení obou smluvních stran, uvést adresu odběratele a příjemce (doručovací adresu)

Odběratel: Statutární město Brno
Dominikánské náměstí 196/1
602 00 Brno
IČO: 44992785
DIČ: CZ44992785
Konečný příjemce: Statutární město Brno
Městská část Brno-střed
Dominikánská 264/2
601 69 Brno
IČO: 44992785
DIČ: CZ44992785

- c. datum vystavení a lhůtu splatnosti v souladu s touto smlouvou,
- d. předmět platby, fakturovanou finanční částku a způsob platby,
- e. údaje pro daňové účely - základ pro DPH a sazbu DPH a větu „Dle § 92a zákona o dani z přidané hodnoty, výši daně je povinen přiznat plátce, pro kterého je toto plnění uskutečněno“ – v případě, že dodavatel bude fakturovat práce podléhající režimu přenesení daňové povinnosti
- f. číslo smlouvy a název díla,
- g. výše zádržného
- h. razítko a podpis zhotovitele.

5.2.4. Fakturací bude uhrazena cena díla až do výše 90% ze sjednané ceny bez DPH uvedené v čl. 4 této smlouvy.

5.2.5. Datum uskutečnění zdanitelného plnění je den předání a převzetí uvedený v předávacím protokolu.

5.3. Zádržné (pozastávka)

5.3.1. Částka rovnající se 10% z celkové sjednané ceny bez DPH slouží jako zádržné, které bude uhrazeno objednatelem zhotoviteli až po úspěšném protokolárním předání a převzetí díla resp. bez vad a nedodělků.

V případě, že opravený byt předá Zhotovitel Objednateli bez vad a nedodělků, uhradí Zhotovitel sjednanou cenu v plné výši.

- 5.3.2. Pokud objednatel převezme dílo, na němž se vyskytují vady či nedodělky, bude zádržné uhrazeno až po odstranění posledního z nich.
- 5.3.3. Zádržné bude uhrazeno objednatelem zhotoviteli na základě písemné žádosti zhotovitele se splatností 20 dnů od doručení žádosti.
- 5.3.4. Případné smluvní pokuty (sankce) uplatněné v průběhu plnění, nebo při dokončování díla (termín plnění, vady a nedodělky atd.) budou započteny oproti zádržnému. Vyplácené zádržné tedy bude již poníženo o uplatněné sankce.
- 5.3.5. V případě, že uplatněné smluvní pokuty (sankce) budou vyšší než hodnota zádržného, bude část smluvních pokut (sankcí) přesahující hodnotu zádržného uplatňována samostatně písemnou výzvou s uvedením data splatnosti.
- 5.4. Lhůty splatnosti
 - 5.4.1. Objednatel je povinen uhradit fakturu zhotovitele nejpozději do **20 dnů** ode dne následujícího po dni doručení faktury. Stejná lhůta platí i pro úhradu zádržného.
 - 5.4.2. Dnem zaplacení se rozumí den odepsání fakturované částky z bankovního účtu objednatele ve prospěch bankovního účtu zhotovitele.
 - 5.4.3. V případě, že faktura bude obsahovat nesprávné nebo neúplné údaje, je objednatel oprávněn fakturu vrátit zhotoviteli do data její smluvní splatnosti. Zhotovitel podle charakteru nedostatků fakturu opraví, nebo vystaví novou. Po doručení bezchybné faktury objednateli počíná běžet doba splatnosti od počátku. Opravená faktura musí být doručena nejpozději do 13. dne příslušného kalendářního měsíce.
- 5.5. Přenesení daňové povinnosti
 - 5.5.1. Dodavatel se při vystavování daňových dokladů zavazuje, že bude postupovat v souladu s ust. §92a a §92e zákona č. 235/2004 Sb. o dani z přidané hodnoty, ve znění pozdějších předpisů.
 - 5.5.2. Objednatel prohlašuje, že plnění dle smlouvy bude použito v souvislosti s jeho ekonomickou činností a plnění tak podléhá režimu přenesení daňové povinnosti.
- 5.6. Plnění finančních závazků vůči poddodavatelům

Zhotovitel se zavazuje řádně a včas plnit finanční závazky vůči svým poddodavatelům, kdy za řádné a včasné plnění se považuje plné uhrazení poddodavatelem vystavených faktur za plnění poskytnutá k plnění veřejné zakázky, a to vždy do 5 pracovních dnů od obdržení platby ze strany objednatele za konkrétní plnění. Objednatel je oprávněn plnění těchto povinností kdykoliv kontrolovat, a to i bez předchozího ohlášení zhotoviteli. Je-li k provedení kontroly potřeba předložení dokumentů, zavazuje se zhotovitel k jejich předložení nejpozději do 2 pracovních dnů od doručení výzvy objednatele.

6. Staveniště

- 6.1. Předání a převzetí staveniště
 - 6.1.1. Staveniště bude předáno objednatelem (TDS) zhotoviteli (stavbyvedoucímu dle čl. 7.3.3 této smlouvy) **do 5 pracovních dnů od podpisu této smlouvy**. Dnem převzetí staveniště přebírá zhotovitel odpovědnost za veškeré škody způsobené na majetku či zdraví v souvislosti s předmětem zakázky do doby předání hotového díla objednateli. O předání a převzetí staveniště vyhotoví objednatel písemný protokol, který obě strany podepíší (za objednatele TDS a za zhotovitele stavbyvedoucí).
 - 6.1.2. V souladu s čl. 6.1.1. termín pro předání staveniště stanoví objednatel. Termín (datum, místo, čas) bude sdělen zhotoviteli na e-mailovou adresu uvedenou v záhlaví této smlouvy. V případě, že termín objednatel nestanoví, bude předání staveniště zahájeno pátý pracovní den po podpisu smlouvy o dílo na **adrese Orlí 6, Brno v 10:00 hod.** Zhotovitel je povinen staveniště převzít. Pokud se zhotovitel (stavbyvedoucí) k převzetí staveniště nedostaví nebo staveniště nepřevzme, může objednatel udělit zhotoviteli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý i započatý den prodlení.
- 6.2. Vykližení staveniště
 - 6.2.1. Zhotovitel je povinen nejpozději ke dni předání a převzetí díla staveniště zcela vyklidit, jinak je objednatel oprávněn převzetí díla odmítnout.

6.3 Prohlídky bytů

- 6.3.1. V případě, že v domě, který je předmětem opravy (místo plnění), budou probíhat prohlídky volných bytů (nabízených k pronájmu) z úrovně správce domu, je zhotovitel dle pokynu TDS přerušit na nezbytně nutnou dobu (max. 1 hodinu) probíhající opravy a zpřístupnit prostory k prohlídce.

7. Stavební deník

7.1. Povinnost vést elektronický stavební deník

- 7.1.1. Zhotovitel je povinen vést stavební deník v souladu s ustanovením §166 zákona č. 283/2021 Sb., stavební zákon, ve znění pozdějších předpisů (dále jen „stavební zákon“) a přílohy č. 12 vyhlášky č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb. Zhotovitel (prostřednictvím autorizované osoby – stavbyvedoucího) vede stavební deník ode dne předání a převzetí staveniště (včetně), a to až do dne odstranění veškerých vad a nedodělků.
- 7.1.2. Do stavebního deníku zapisuje stavbyvedoucí veškeré skutečnosti rozhodné pro provádění díla, a to zejména časový postup prací, odchylky od zadání a jejich důvod, dále klimatické podmínky (teplota, počasí), za kterých byly práce prováděny. V případě, že jsou součástí předmětu díla výplně otvorů, je nutné provádět zápis o počtech a umístění výplní otvorů tak, jak budou postupně zabudovávány. Zápisy do stavebního deníku provádí stavbyvedoucí vždy v ten den, kdy byly práce provedeny nebo kdy nastaly okolnosti, které jsou předmětem zápisu.
- 7.1.3. Do elektronického stavebního deníku bude stavbyvedoucí průběžně vkládat fotodokumentaci z průběhu stavby za každý den, kdy budou prováděny práce.
- 7.1.4. V případě neočekávaných událostí nebo okolností mající zvláštní význam pro další postup stavby pořizuje Zhotovitel i příslušnou fotodokumentaci, která se stane součástí stavebního deníku.
- 7.1.5. Zápisem do stavebního deníku nelze měnit obsah této smlouvy ani nezakládají nárok na změnu smlouvy.
- 7.1.6. Úkoly zapsané TDS do elektronického stavebního deníku a jeho nástroje pro úkoly jsou plnohodnotným pokynem TDS dle této smlouvy.
- 7.1.7. Zhotovitel (stavbyvedoucí) je povinen vést stavební deník elektronicky a za tímto účelem si elektronický podpis s příslušným certifikátem. Náklady na pronájem platformy elektronického deníku zajišťuje objednatel, který při podpisu smlouvy o dílo seznámí zhotovitele (stavbyvedoucího) s přístupovými údaji a zajistí zřízení přístupových práv pro dotčené osoby zhotovitele. Připojení k zápisu do elektronického deníku je povinen obstarat zhotovitel (stavbyvedoucí).
- 7.1.8. Objednatel nepřipouští vést stavební deník v papírové podobě.
- 7.1.9. Pro každý byt bude veden elektronický deník samostatně.
- 7.1.10. Pokud nebude dohodnuto jinak, je zhotovitel povinen při předání díla elektronický deník vytisknout, včetně fotodokumentace, a předat jeden výtisk objednateli. Fotodokumentaci je možné místo tisku nahrát na cloudové úložiště přidělené zhotoviteli objednatelem. Na úložišti vytvoří zhotovitel přehlednou adresářovou strukturu, do které budou fotografie uloženy po jednotlivých bytech a s ohledem na prováděný rozsah prací. Adresářová struktura musí být schválena TDS a fotografie musí obsahovat datum pořízení.

7.2. Kontrolní dny

- 7.2.1. Pro účely kontroly průběhu provádění díla organizuje objednatel (TDS) kontrolní dny v termínech nezbytných pro řádné provádění díla.
- 7.2.2. Kontrolního dne se vždy účastní TDS a stavbyvedoucí, příp. další dotčené osoby (např. autorský dozor/dozor projektanta, koordinátora BOZP, Odbor památkové péče MMB).
- 7.2.3. Stavbyvedoucí je povinen do 2 týdnů od předání staveniště svolat **zahajovací kontrolní den**. Svoláním tohoto kontrolního dne se rozumí zaslání písemného oznámení, min. 2 pracovní dny před plánovaným termínem, na e-mailové kontakty objednatele, TDS a příp. dalších dotčených osob.
Na zahajovacím kontrolním dnu se zúčastněné osoby dohodnou na termínech, kdy budou probíhat další kontrolní dny v průběhu realizace díla.
- 7.2.4. Nad rámec běžných kontrolních dnů je stavbyvedoucí povinen vždy svolat kontrolní den před zakrytím konstrukcí, instalací a prací, které budou zakryty v dalším průběhu prací a které jsou předmětem díla. Tato povinnost se vztahuje i na zakrytí připojovací spáry u oken. Svolání kontrolního dne bude zasláno elektronicky prostřednictvím e-mailu na všechny kontakty uvedené v protokolu o předání staveniště a v této smlouvě, a to nejméně 3 pracovní dny před jeho konáním.
- 7.2.5. V případě nesplnění povinnosti svolat zahajovací kontrolní den dle výše uvedeného čl.

7.2.2 je zhotovitel povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý den prodlení.

7.3. Dozor na stavbě

- 7.3.1. Zhotovitel zajistí vedení stavby stavbyvedoucím v souladu s ust. §159 a §164 zákona č. 283/2021 Sb., stavebního zákona, ve znění pozdějších předpisů.
- 7.3.2. Zhotovitel určuje stavbyvedoucím na stavbě osobu uvedenou v čl. 1 této smlouvy. V případě změny stavbyvedoucího je povinen tuto změnu Zhotovitel písemně (doporučenou poštou nebo do datové schránky) oznámit Objednateli neprodleně, nejpozději do 2 pracovních dnů od změny. V písemném oznámení uvede jméno, příjmení a číslo autorizace nového stavbyvedoucího. Nová osoba stavbyvedoucího musí splňovat minimální kvalifikační požadavky kladené na pozici stavbyvedoucího v zadávacím řízení.
- 7.3.3. Stavbyvedoucí dle čl. 1 této smlouvy je povinen se účastnit předání staveniště, předání díla a všech kontrolních dnů na stavbě. Stejně tak provádí každodenní kontrolu na stavbě a zápisy do SD. Za neúčast stavbyvedoucího na kontrolních dnech nebo při předání díla je Zhotovitel povinen uhradit Objednateli smluvní pokutu 5.000,- Kč za každou neúčast. O neúčasti bude proveden zápis do stavebního deníku.
- 7.3.4. V případě nemoci (nebo dovolené) může být stavbyvedoucí dle čl. 1 této smlouvy dočasně a po dobu nezbytně nutnou (max. na 2 kontrolní dny) zastoupen jiným stavbyvedoucím, který je k této činnosti autorizován.
- 7.3.5. Technický dozor stavebníka (TDS) vykonává Odbor investiční a správy bytových domů ÚMČ Brno-střed. Vedoucí tohoto odboru je oprávněn k výkonu TDS pověřit konkrétní osobu z tohoto odboru, která bude výkon činností TDS zajišťovat, popř. může určit jinou osobu (právníckou nebo fyzickou) mimo tento odbor, a to na základě objednávky nebo příkazní smlouvy.

8. Provádění díla a bezpečnost práce

8.1. Pokyny objednatele

- 8.1.1. Při provádění díla postupuje zhotovitel samostatně. Zhotovitel se však zavazuje respektovat veškeré pokyny objednatele, týkající se realizace předmětného díla a upozorňující na možné porušování smluvních povinností zhotovitele.
- 8.1.2. Zhotovitel je povinen v souladu s ust. § 2594 z. č. 89/2012 Sb., ve znění pozdějších předpisů, upozornit objednatele bez zbytečného odkladu na nevhodnou povahu věcí převzatých od objednatele nebo pokynů daných mu objednatelem k provedení díla, jestliže zhotovitel mohl tuto nevhodnost zjistit při vynaložení potřebné odborné péče. V případě, že tak neučiní, odpovídá za vady díla takto vzniklé.
- 8.1.3. Bude-li během provádění díla zjištěna jakákoliv chyba v umístění nebo rozměrech částí díla ve srovnání s projektovou dokumentací, s technickou normou nebo technickými pokyny výrobce nebo písemnými pokyny zadavatele nebo TDS (uvedenými ve stavebním deníku), je zhotovitel povinen na výzvu objednatele odstranit takové nedostatky na vlastní náklady, a to způsobem stanoveným objednatelem.
- 8.1.4. V den předání staveniště **zajistí zhotovitel informace pro nájemníky** domu o plánovaných opravách včetně kontaktu na odpovědnou osobu, tedy stavbyvedoucího, a předpokládaného harmonogramu stavebních prací, a to formou oznámení, které bude vhozeno do schránky každého nájemce. Toto oznámení bude dále vylepeno na nástěnku v domě a pravidelně aktualizováno v případě poškození, na vstupní dveře domu nebo na jiném vhodném místě, o čemž bude pořízena fotodokumentace, kterou je zhotovitel povinen do 2 dnů od vylepení odeslat na e-mail: podatelna.stred@brno.cz. V případě porušení povinnosti informovat nájemce uvedeným způsobem o zahájení prací v domě má objednatel nárok na uplatnění smluvní pokuty ve výši 10.000,- Kč. V případě nutnosti komunikace s nájemníky bytového domu povede tato jednání stavbyvedoucí nebo jím pověřený zaměstnanec, který musí jednat s nájemníky slušně a věcně.
- 8.1.5. Pracovní doba v pracovních dnech maximálně od 6:00 do 19:00 hod. V těchto dnech budou v době od 18:00 do 8:00 hod. omezeny práce se zvýšenou hlučností, pokud se smluvní strany zápisem do stavebního deníku nedohodnou jinak. Pracovní doba o sobotách, nedělích a svátcích je od 9:00 do 17:00 hod. V těchto dnech neprovádět žádné práce, které způsobují zvýšenou hlučnost. Po písemné dohodě s nadpoloviční většinou nájemců v domě lze pracovní dobu upravit.
- 8.1.6. Na konci každého dne, kdy budou probíhat práce je Zhotovitel povinen zajistit úklid společných prostor v domě, které byly dotčeny zvýšenou prašností. (úklidem se rozumí, zametení a vytření podlah, zábradlí, dveře atp.), tak aby nebyl snížen komfort užívání

- domu stávajícími nájemci. V případě provádění bouracích prací není povoleno větrat do společných prostor v domě, aby se nešířil prach v domě.
- 8.1.7. Zhotovitel není oprávněn používat výtah v domě k přesunu materiálu. Výtah slouží pouze pro přepravu osob. Osoby používající výtah nesmějí výtahem přesouvat materiál ani výtah znečišťovat.
- 8.2. Dodržování bezpečnosti a hygieny práce
- 8.2.1. Zhotovitel je povinen zajistit při provádění díla dodržení veškerých bezpečnostních opatření (zejména užití ochranných pomůcek) a hygienických opatření a opatření vedoucích k požární ochraně prováděného díla, a to v rozsahu a způsobem stanoveným příslušnými předpisy.
- 8.2.2. Zhotovitel je povinen nejpozději 5 dnů před zahájením prací na staveništi zpracovat a předat objednateli plán bezpečnosti a ochrany zdraví při práci na staveništi dle požadavků stanovených v §15 odst. 2 zákona č. 309/2006 Sb., pokud je podle tohoto zákona pro danou stavbu vyžadován.
- 8.2.3. Zhotovitel je povinen nejpozději 5 dnů po podpisu této smlouvy hlásit objednateli takové podmínky na staveništi, které mají vliv na přítomnost koordinátora BOZP na staveništi dle zákona č. 309/2006 Sb. a s ním souvisejícími předpisy.
- 8.2.4. V případě, že bude nutné, aby objednatel zajistil činnost koordinátora BOZP, zavazuje se zhotovitel, že na to objednatele upozorní a následně bude dodržovat nařízení koordinátora BOZP.
- 8.2.5. Ve společných prostorách domu nebude zhotovitel skladovat, žádný materiál, nářadí ani jiné věci. Ve společných prostorách domu ani dvoru, nebude skladován žádný vybouraný materiál (suť, trubky, kabely nebo jiné vybourané části stavby). Vybouraný materiál bude ihned po vybourání tříděn a odnášen do kontejneru před domem popř. přímo nakládán na dopravní prostředek a odvážen.
- 8.2.6. Při bouracích pracích musí být přijata taková opatření, která zamezí nebo výrazně sníží prašnost bouracích prací. O těchto opatřeních musí být proveden zápis do stavebního deníku.
- 8.2.7. Zhotovitel je povinen zajistit každodenní úklid společných prostor domu (chodby, schodiště, zábradlí, vstupní dveře od bytů, vypínače, schránky, výtah), tak aby každý den po skončení prací byl dům v běžném užitelném stavu. Úklid musí proběhnout minimálně v následujícím rozsahu:
1. odklizení hrubých nečistot
 2. mytí 2x mokrou cestou u podlah, schodiště a výtahu
 3. mytí 1x mokrou cestou u zábradlí, klik od dveří, vypínačů, zvonků, schránek.
- O provedení úklidu bude Zhotovitelem pořizována pravidelně fotodokumentace a ukládána na cloudové úložiště.
- 8.2.8. Zhotovitel musí zajistit WC pro pracovníky stavby.
- 8.3. Řízení stavby
1. Zhotovitel a stavbyvedoucí převezme v plném rozsahu odpovědnost za vlastní řízení postupu prací a dodržování předpisů bezpečnosti práce a ochrany zdraví při práci, požárních, ekologických a dalších předpisů
 2. Zhotovitel a stavbyvedoucí odpovídá za provádění díla v kvalitě podle obecně platných předpisů a norem.
 3. Zhotovitel je v rámci sjednané ceny díla plně zodpovědný za zabezpečení všech přístrojů, nástrojů, prací a dodávek nezbytných k zajištění činností v této smlouvě uvedených, plně odpovídá i za správnost rozměrů a umístění všech částí díla.
 4. Zhotovitel odpovídá objednateli a třetím osobám za prokazatelné škody vzniklé porušením těchto povinností.
 5. Zhotovitel se zavazuje zajistit trvalé vedení stavby autorizovaným technikem (stavbyvedoucím) s příslušným nutným množstvím pracovníků pro kvalitní zajištění výstavby.
 6. Zhotovitel je povinen odpady vznikající během provádění díla likvidovat v souladu se zákonem č. 541/2020 Sb., zákon o odpadech, v platném znění a prováděcími předpisy. Zhotovitel o provedené likvidaci odpadu předá objednateli doklady o jeho zlikvidování.
- 8.4. Odpovědnost zhotovitele za škodu a povinnost nahradit škodu
- 8.4.1. Pokud činností zhotovitele dojde ke způsobení škody objednateli nebo třetím osobám z titulu opomenutí, nedbalosti nebo neplněním podmínek vyplývajících ze zákona, technických nebo jiných norem nebo vyplývajících z této smlouvy je zhotovitel povinen bez zbytečného odkladu tuto škodu odstranit a není-li to možné, tak finančně uhradit. Veškeré náklady s tím spojené nese zhotovitel.
- 8.4.2. Zhotovitel odpovídá i za škodu způsobenou činnostmi těch, kteří pro něj dílo provádějí.

- 8.4.3. Zhotovitel odpovídá za škodu způsobenou okolnostmi, které mají původ v povaze strojů, přístrojů nebo jiných věcí, které zhotovitel použil nebo hodlal použít při provádění díla.
- 8.4.4. Zhotovitel a stavbyvedoucí odpovídá za rozsah, kvalitu prací a dodávek dle technických parametrů pro provedení stavby a obsahu této smlouvy a platných ČSN a právních předpisů upravujících provádění díla.
- 8.5. Férové podmínky v dodavatelském řetězci
Zhotovitel se zavazuje v rámci plnění této veřejné zakázky zajistit plnění veškerých povinností vyplývajících z právních předpisů České republiky, zejména pak z oblasti pracovněprávních předpisů; zajistit legální zaměstnávání, férové a důstojné pracovní podmínky a odpovídající úroveň bezpečnosti práce pro všechny osoby, které se budou na plnění předmětu této veřejné zakázky a plnění těchto povinností zajistit i u svých poddodavatelů. Objednatel je oprávněn plnění těchto povinností kdykoliv kontrolovat, a to i bez předchozího ohlášení zhotoviteli. Je-li k provedení kontroly potřeba předložení dokumentů, zavazuje se zhotovitel k jejich předložení nejpozději do 2 pracovních dnů od doručení výzvy objednatele.

9. Předání a převzetí díla

- 9.1. Zhotovitel předá Objednateli minimálně 2 týdny před předáním bytů projektovou dokumentaci skutečného provedení, **včetně ploch dle čl. 2.1.5.7. této smlouvy.**
- 9.2. **Protokol o předání a převzetí díla**
Po dokončení opravy bytů bude vystaven protokol o předání a převzetí díla. Každý protokol bude obsahovat položky dle čl. 9.2.1. , příp. dle čl. 9.2.2. této smlouvy. Předávací řízení a předání požadovaných dokumentů organizuje a zajišťuje stavbyvedoucí.
- 9.2.1. O průběhu předávacího a převjímacího řízení pořídí objednatel (TDS) zápis (protokol). Součástí předání díla bude zejména předání kompletní dokladové části díla požadované touto smlouvou ve dvou vyhotoveních v listinné podobě:
- jeden výtisk stavebního deníku, popř. uložení na cloudové úložiště, včetně fotodokumentace dle čl. 7.1.10.
 - fotodokumentace průběhu stavby a dokladovou část předání díla na datovém nosiči (CD nebo cloudové úložiště),
 - zápis o spotřebovaných energiích,
 - doklady o montáži vodoměru a elektroměru,
 - revize elektroinstalací
 - revize plynu vč. tlakové zkoušky
 - doklad o montáži a kontrole PBZ – požární hlásič,
 - zápis o tlakové zkoušce těsnosti – kanalizace, vodovod
 - doklad o protiskluznosti podlah
 - návod k údržbě a obsluze bytové jednotky
 - zápisy z jednání s NPÚ, OPP MMB (v případě, že proběhne)
 - prohlášení, ujištění o shodě na celou stavbu
 - prohlášení stavbyvedoucího o provedení díla
 - doklady o likvidaci odpadů
 - protokol o kontrole kvality dle odstavce 2.1.6. smlouvy

a dále bude předáno:

- klíče od bytu
- projektová dokumentace skutečného provedení, včetně ploch ve formátu dwg a pdf
- návody k zařizovacím předmětům – ventilátor, požární hlásič.

Nedodání některého z dokladů je považováno za vadu nebo nedodělek.

- 9.2.2. Obsahuje-li dílo, které je předmětem předání a převzetí, vady nebo nedodělky, které nebrání řádnému užívání, musí protokol obsahovat i:
- soupis zjištěných vad a nedodělků a závazný termín jejich odstranění
 - dohodu o způsobu jejich odstranění, popřípadě o jiném způsobu narovnání (sleva z ceny díla apod.)
 - dohodu o zpřístupnění díla nebo jeho částí zhotoviteli za účelem odstranění vad nebo

nedodělků.

- 9.2.3. V případě, že objednatel odmítá dílo převzít, uvede v protokolu o předání a převzetí díla i důvody, pro které odmítá dílo převzít.
- 9.2.4. Objednatel je oprávněn při přejímacím a předávacím řízení požadovat provedení dalších dodatečných zkoušek včetně zdůvodnění proč je požaduje a s uvedením termínu do kdy je požaduje provést. Tento požadavek však není důvodem k odmítnutí převzetí díla.
- 9.2.5. Objednatel může převzít jen dílo, které je schopno řádného užívání.

10. Záruka za jakost díla

10.1. Odpovědnost za vady díla

- 10.1.1. Zhotovitel se zavazuje, že dílo bude mít nejméně po celou dobu záruční doby vlastnosti stanovené v právních předpisech, technických normách a předpisech, které se na provedení díla vztahují, jinak vlastnosti a jakost odpovídající účelu smlouvy.
- 10.1.2. Zhotovitel odpovídá za vady, jež má dílo v době jeho předání a dále odpovídá za vady díla zjištěné v záruční době.
- 10.1.3. Záruční lhůta na stavební práce je stanovena v délce 60 měsíců ode dne předání a převzetí díla. Veškeré dodávky strojů, zařízení, technologie, předměty postupné spotřeby mají záruku shodnou se zárukou poskytovanou výrobcem, nejméně však 24 měsíců.
- 10.1.4. Záruční lhůta neběží po dobu, po kterou objednatel nemohl předmět díla užívat pro vady díla, za které zhotovitel odpovídá.
- 10.1.5. Pro ty části díla, které byly v důsledku oprávněné reklamace objednatele zhotovitelem opraveny, běží záruční lhůta opětovně od počátku ode dne provedení reklamační opravy.

10.2. Podmínky odstranění reklamovaných vad

- 10.2.1. Vady vzniklé v průběhu záruční doby uplatní objednatel u zhotovitele písemně, přičemž v reklamaci vadu popíše a uvede požadovaný způsob jejího odstranění. Objednatel je vždy oprávněn požadovat odstranění vady opravou, jde-li o vadu opravitelnou, není-li to možné, je oprávněn požadovat odstranění vady nahrazením novou bezvadnou věcí (plněním) nebo požadovat přiměřenou slevu ze sjednané ceny.
- 10.2.2. Zhotovitel je povinen nejpozději do 5ti dnů po obdržení písemné reklamace písemně oznámit objednateli zda reklamaci uznává či neuznává. Pokud tak neučiní, má se za to, že reklamaci objednatele uznává. Vždy však musí písemně sdělit, v jakém termínu nastoupí k odstranění vad(y). Tento termín nesmí být delší než 10 dnů ode dne obdržení reklamace, a to bez ohledu na to zda zhotovitel reklamaci uznává či neuznává. V případě, že zhotovitel reklamaci neuznává, uvede v písemném sdělení důvody.
- 10.2.3. Nenastoupí-li zhotovitel k odstranění reklamované vady ve sjednané lhůtě, je objednatel oprávněn pověřit odstraněním vady jinou odbornou právnickou nebo fyzickou osobu. Veškeré takto vzniklé náklady uhradí objednateli zhotovitel. Tímto se zhotovitel nezbavuje odpovědnosti za dílo jako celek ani jeho jednotlivých částí.
- 10.2.4. Jestliže objednatel v reklamaci výslovně uvede, že se jedná o havárii, je zhotovitel povinen nastoupit a zahájit odstraňování vady (havárie) nejpozději do 48 hod po obdržení reklamace (oznámení).
- 10.2.5. Uplatněním práv ze záruky za jakost nejsou dotčena práva objednatele na uhrazení smluvní pokuty a náhradu škody související s vadným plněním.

11. Smluvní pokuty

11.1. Smluvní pokuty za neplnění dohodnutých termínů

- 11.1.1. Pokud bude zhotovitel v prodlení proti termínu **zahájení díla** dle čl. 3.1.1. této smlouvy, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý i započatý den prodlení. Prodlení zhotovitele proti termínu zahájení díla sjednaného dle této smlouvy delší jak třicet dnů se považuje za podstatné porušení smlouvy.
- 11.1.2. Pokud bude zhotovitel v prodlení proti termínu **předání díla** dle čl. 3.2.1. této smlouvy, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každý i započatý den prodlení.
- 11.1.3. Prodlení zhotovitele proti termínu předání díla sjednaného dle čl. 3.2.1. této smlouvy delší jak třicet dnů se považuje za podstatné porušení smlouvy.
- 11.1.4. Pokud zhotovitel nenastoupí do pěti dnů od termínu předání díla k **odstraňování vad či nedodělků** uvedených v zápise o předání a převzetí díla (dle čl. 9.2. této smlouvy), je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý nedodělek

- či vadu, na jejichž odstraňování nenastoupil ve sjednaném termínu, a za každý den prodlení.
- 11.1.5. Pokud zhotovitel **neodstraní nedodělky či vady** uvedené v zápise o předání a převzetí díla v dohodnutém termínu, zaplatí objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každý nedodělek či vadu, u nichž je v prodlení a za každý den prodlení.
- 11.1.6. Pokud zhotovitel nepředá objednateli všechny **dokumenty** dle článku 9.2.1. této smlouvy, je povinen zaplatit smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč.
- 11.1.7. Pokud Zhotovitel nepovede **stavební deník** dle čl. 7.1. této smlouvy, je povinen zaplatit Objednateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč za každé porušení povinnosti zhotovitele. Opakované porušení povinností zhotovitele v uvedených článcích je podstatným porušením smlouvy. Pokud zhotovitel nebude pořizovat pravidelně **fotodokumentaci ze stavby** dle čl. 7.1.3. a 7.1.4. ve struktuře dle čl. 7.1.10. této smlouvy, je povinen objednateli zaplatit smluvní pokutu ve výši 5.000 Kč za každé zjištěné porušení. O tom bude proveden zápis do stavebního deníku.
- 11.1.8. Pokud Zhotovitel nedodrží termíny uvedené v čl. 5.2.2. této smlouvy o dílo, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč za každé takové porušení.
- 11.1.9. Pokud Zhotovitel nedodrží termín uvedený v čl. 2.1.5.13. této smlouvy o dílo, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 10.000,- Kč.
- 11.1.10. Smluvní pokutu sjednanou v čl. 11.1.2. není zhotovitel povinen hradit v případě, že se úspěšně dovolal vyšší moci.
- 11.1.11. Pokud Objednatel zjistí, že dochází k porušování čl. 5.6. nebo 8.5. této smlouvy, je Zhotovitel povinen uhradit Objednateli smluvní pokutu ve výši 5.000,- Kč za každé takové porušení. Opakované porušení ustanovení těchto článků je považováno za podstatné porušení této smlouvy.
- 11.2. **Sankce za neodstranění reklamovaných vad**
- 11.2.1. Pokud zhotovitel nenastoupí ve sjednaném termínu, nejpozději však ve lhůtě do 10 dnů ode dne obdržení reklamace objednatele k odstraňování reklamované vady (případně vad), je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každou reklamovanou vadu, na jejíž odstraňování nenastoupil ve sjednaném termínu a za každý den prodlení.
- 11.2.2. Pokud zhotovitel neodstraní reklamovanou vadu ve sjednaném termínu, je povinen zaplatit objednateli smluvní pokutu ve výši 3.000,- Kč za každou reklamovanou vadu, u níž je v prodlení a za každý den prodlení.
- 11.2.3. Označil-li objednatel v reklamaci, že se jedná o vadu, která brání řádnému užívání díla, případně hrozí nebezpečí škody velkého rozsahu (havárie), sjednávají obě smluvní strany smluvní pokuty v dvojnásobné výši.
- 11.3. **Úrok z prodlení a majetkové sankce za prodlení s úhradou**
- 11.3.1. Pokud bude objednatel v prodlení s úhradou faktury proti sjednanému termínu je povinen zaplatit zhotoviteli úrok z prodlení v zákonné výši z dlužné částky za každý i započatý den prodlení.
- 11.4. **Sankce za porušení ostatních sjednaných povinností**
- 11.4.1. V případě porušení jakékoli povinnosti zhotovitele stanovené v odstavcích v čl. 8.2. (*dodržování bezpečnosti práce*), dále v odst. 8.1.5, 8.1.6, 8.1.7. této smlouvy (*podmínky provádění díla*), je zhotovitel povinen uhradit smluvní pokutu ve výši 2.000,- Kč za každé jednotlivé porušení povinnosti zhotovitele zjištěné zástupcem Objednatele nebo TDS. O takovéto smluvní pokutě bude proveden zápis do stavebního deníku.
- 11.5. **Sankce za porušení povinnosti mlčenlivosti**
- V případě že zhotovitel nedodrží povinnost mlčenlivosti podle ustanovení 18.7. této smlouvy, je povinen uhradit objednateli smluvní pokutu ve výši 20.000,- Kč z ceny díla. Úhradou smluvní pokuty není dotčeno právo objednatele na náhradu škody způsobené porušením povinnosti mlčenlivosti.
- 11.6. **Další ujednání**
- 11.6.1. Vznikem povinnosti hradit smluvní pokutu nebo úrok z prodlení nebo jejich zaplacením není dotčen nárok na náhradu škody, náhrada škody není výší smluvní pokuty omezena, smluvní pokuty a úroky z prodlení se do náhrady škody nezapočítávají.
- 11.6.2. Smluvní pokuty (sankce) uvedené v této smlouvě jsou platné ode dne doručení písemné výzvy zhotoviteli na e-mail nebo adresu uvedenou v záhlaví smlouvy. Za písemnou výzvu se též považuje zápis zástupce objednatele nebo TDS do stavebního deníku. Smluvní pokuty je objednatel oprávněn započíst proti pohledávce zhotovitele a naopak. Objednatel je také oprávněn použít na úhradu nezaplacených smluvních pokut zádržné (dle odst. 5.3 této smlouvy).

12. Vlastnictví díla a nebezpečí škody na díle

12.1. Vlastnictví díla

12.1.1. Vlastníkem zhotovovaného díla je od počátku objednatel.

12.2. Nebezpečí škody na díle

12.2.1. Nebezpečí škody nebo zničení stavby nese v souladu s ustanovením § 2624 občanského zákoníku až do jejího předání zhotovitel.

13. Pojištění díla

13.1. Pojištění zhotovitele

13.1.1. Zhotovitel je povinen být pojištěn proti škodám způsobeným jeho činností včetně možných škod pracovníků zhotovitele, a to až do výše ceny díla. Kopii pojistného certifikátu je zhotovitel povinen předložit objednateli před podpisem smlouvy o dílo.

13.1.2. Náklady na pojištění nese zhotovitel a má je zahrnuty ve sjednané ceně.

14. Vyšší moc

14.1. Definice vyšší moci

14.1.1. Za vyšší moc se pro účely této smlouvy považují okolnosti mající vliv na dílo, které nejsou závislé na smluvních stranách a které smluvní strany nemohou ovlivnit. Jedná se např. o válku, mobilizaci, povstání, živelné pohromy apod.

14.1.2. Za vyšší moc se nepovažují:

- a. nepříznivé povětrnostní a klimatické podmínky,
- b. události, které byly objednateli nebo zhotoviteli známy před podpisem této smlouvy,
- c. jakékoliv změny obecně závazných právních předpisů a technických norem,
- d. nečinnost státních orgánů,
- e. jakékoliv nové obecně závazné právní předpisy nebo technické normy.

14.2. Práva a povinnosti při vzniku vyšší moci

14.2.1. Pokud se provedení předmětu díla za sjednaných podmínek stane nemožným v důsledku vzniku vyšší moci, která nastane po podpisu této smlouvy, strana, která se bude chtít na vyšší moc odvolat, požádá druhou stranu o úpravu smlouvy ve vztahu k předmětu, ceně a době plnění. Pokud nedojde k dohodě, má strana, která se důvodně odvolala na vyšší moc, právo odstoupit od smlouvy. Účinnost odstoupení nastává v tomto případě dnem doručení oznámení.

15. Odstoupení od smlouvy

15.1. Objednatel i zhotovitel jsou oprávněni odstoupit od smlouvy v souladu s příslušnými ustanoveními občanského zákoníku nebo v případě podstatného porušení této smlouvy. Při odstoupení smlouvy jsou smluvní strany povinny se navzájem vypořádat.

16. Změna smlouvy

16.1. Forma změny smlouvy

16.1.1. Jakákoliv změna smlouvy musí mít písemnou formu a musí být podepsána osobami oprávněnými za objednatele a zhotovitele jednat a podepisovat nebo osobami jimi zmocněnými.

16.1.2. Změny smlouvy se sjednávají jako dodatek ke smlouvě s číselným označením podle pořadového čísla příslušné změny smlouvy.

17. Zpracování osobních údajů

17.1. V souvislosti s touto smlouvou dochází ke zpracování osobních údajů uvedených v této smlouvě, a to na základě čl. 6 odst. 1 písm. b) nařízení Evropského parlamentu a Rady (EU) č.2016/679 a v souladu se zák. č. 110/2019 Sb. o zpracování osobních údajů (dále jen „GDPR“). Jde o zpracování nezbytné pro plnění smlouvy. Jde o zákonný požadavek, bez kterého není možné smlouvu uzavřít, neboť by nebyly dostatečně identifikovány smluvní strany.

17.2. Správcem osobních údajů je statutární město Brno, městská část Brno-střed. Aktuální informace o pověřenci pro ochranu osobních údajů a kontaktní údaje na něj lze najít na webových stránkách Úřadu městské části Brno-střed. V okamžiku podpisu této smlouvy jde o JUDr. Iva Kuckirová, advokátka, se sídlem Obřanská 915/101a, Brno, telefon: +420 606 789 717, e-mail: advokat@kklegal.cz.

17.3. Správce deklaruje, že nebude předávat osobní údaje do třetích zemí nebo mezinárodních organizací. Nedochází rovněž k žádnému automatizovanému zpracování ani profilování.

- 17.4. Osobní údaje budou zpracovávány po dobu trvání smlouvy. Může ovšem dojít k dalšímu zpracovávání z důvodu oprávněného zájmu, který spočívá ve výkonu práv plynoucích z této smlouvy (např. v případě soudního sporu), popř. v souvislosti se zadávacím řízením. V takovém případě budou osobní údaje uchovávány po dobu nezbytně nutnou (po dobu soudního sporu, po dobu, kterou zvláštní právní předpis stanoví pro archivaci zadávací dokumentace).

18. Závěrečná ujednání

- 18.1. Tato smlouva je vyhotovena v 3 stejnopisech, z nichž 2 obdrží objednatel a 1 zhotovitel
- 18.2. Smluvní strany berou na vědomí, že tato smlouva, včetně jejích případných změn a dodatků, bude uveřejněna podle zákona č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v registru smluv, vyjma údajů, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje a obchodní tajemství.
- 18.3. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tato smlouva, včetně jejích případných změn, bude zveřejněna na základě zákona č. 106/1999 Sb., o svobodném přístupu k informacím, ve znění pozdějších předpisů, vyjma informací uvedených v § 7 - § 11 zákona. Veškeré údaje, které požívají ochrany dle zvláštních zákonů, zejména osobní a citlivé údaje, obchodní tajemství, aj. budou anonymizovány.
- 18.4. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tuto smlouvu uveřejní Objednatel v souladu se zákonem č. 340/2015 Sb., o zvláštních podmínkách účinnosti některých smluv, uveřejňování těchto smluv a o registru smluv (zákon o registru smluv) v registru smluv a to v den podpisu této smlouvy. V případě, že tato smlouva nebude uveřejněna v den podpisu této smlouvy, bude Objednatel Zhotovitele písemně informovat o datu uveřejnění této smlouvy v registru smluv (tj. o datu, od kdy je tato smlouva účinná).
- 18.5. Dodavatel prohlašuje, že neporušuje etické principy, principy společenské odpovědnosti a základní lidská práva.
- 18.6. Nedílnou součástí této smlouvy je příloha č. 1 – technické parametry.
- 18.7. S údaji týkajícími se této smlouvy a jejího plnění bude zhotovitel zacházet šetrně a zachovávat o nich mlčenlivost, ledaže by byl této povinnosti výslovně zproštěn objednavatelem či na základě zákona. Zhotovitel je povinen zdržet se po dobu realizace díla jakož i v průběhu přípravy a provádění stavby a jejího uvádění do provozu veškerých vlastních podnikatelských aktivit to i ve spojení s třetími osobami, jimiž by mohl ohrozit oprávněné zájmy objednatele, být s těmito zájmy ve střetu, popřípadě neoprávněně zvýhodnit sebe nebo třetí osoby.
- 18.8. Smluvní strany prohlašují, že se podmínkami této smlouvy na základě vzájemné dohody řídily již ode dne jejího podpisu a veškerá svá vzájemná plnění poskytnutá ode dne podpisu této smlouvy do dne nabytí účinnosti této smlouvy považují za plnění poskytnutá podle této smlouvy.

19. Doložka schválení

dle § 41 zákona č. 128/2000 Sb. o obcích.

Uzavření této smlouvy bylo schváleno Radou MČ Brno-střed dne 03.02.2025, usnesením RMČ/2025/97/18.

V Brně dne 17.02.2025

Za objednatele

V Brně dne 11.02.2025

Za zhotovitele

Podklad pro výzvu DROBNÉ OPRAVY BYTOVÉ JEDNOTKY

Adresa, parcela, k.ú.: Údolní 503/21 Brno, parc. č. 743/1 k.ú. Město Brno

Památková ochrana: ne

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

Zdroj financování (oprava, investice): oprava

Dispozice a výměra bytu: 4.NP; 73,3 m²; dispozice 2+1

Popis stávajícího stavu:

Bytový dům Údolní 21, Brno má 1 podzemní a 6 nadzemních podlaží. Předmětem opravy je byt č. 7 situován ve 4.NP tohoto bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na 2 pokoje, kuchyň, spíž, předsíň, koupelnu, WC a balkon. Vstupní bytové dveře jsou původní osazeny v ocelové zárubni. Do kuchyně vede od místa pro plynoměr bytový rozvod plynu pro připojení plynového sporáku. Byt má původní příklady elektrické energie a původní bytový rozvaděč. V bytě je původní koupelna se starými rozvody ZTI a nevyhovujícími zařízeními předměty. V předsíni a v pokojích jsou parkety a ve spíži, v koupelně, na WC a v kuchyni je keramická dlažba.

Požadavky na zhotovitele:

- Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky č. 7.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- Budou demontovány stávající zařízení předměty v koupelně a na toaletě (umyvadlo, vana, záchodová mísa) a veškeré keramické obklady a dlažba v koupelně, na WC a v kuchyni. Dále budou demontovány dřevěné police ve spíži a zavěšené skřínky od kuchyňské linky v kuchyni. Ostatní skříně vestavné skříně zůstanou zachovány.
- Stávající dispozice zůstane stejná – viz požadované schéma níže.
- V bytě jsou osazeny nové vodoměry pro studenou a teplou vodu opatřené modulem pro dálkový odečet v síti LoRaWAN s nastaveným denním odečtem a externí anténou, která v bytě zůstane. Vodoměry je v případě potřeby možné demontovat a opětovně namontovat na jiné místo. Prostor pro vodoměry musí být přístupný i po montáži kuchyňské linky, dostatečně velký, umožňující jejich pohodlnou výměnu.
- Stávající rozvod plynu v bytě bude zachován a bude provedena revize plynu.
- V bytě bude provedena elektrorevize.
- Vývody u kuchyňské linky budou prověřeny a zpřístupněny (nejlépe pod dřezem, popř. za šuplíkem – nesmí být za spotřebiči).
- Zařízení předměty – osazení zařízení předmětů bude provedeno dle technických listů výrobce a platných norem.
- Balkon bude vyčištěn, zábradlí natřít – barva stejná jako stávající nátěr.
- 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 z parket v pokojích budou zachovány a vyčištěny. Keramická dlažba v koupelně, na WC a v kuchyni bude odstraněna. Vrstva pod dlažbou bude upravena tak, aby místo stávající dlažby mohla být položena dlažba nová.
- Rozměr dlažby – 600 x 600 mm,
- 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).
- Přechody mezi různými materiály budou opatřeny u vstupních dveří prahem.
- Osadit u dveří nárazníky na kliky. U keramické dlažby a vinylové podlahy z dílců navrhnout náhradní dílce v případě budoucích oprav.

Stropy

- Stávající strop – ponechat, nová výmalba (1x penetrace + 2x malba).

Stěny

omítky a malby

- V celém bytě bude provedena výmalba (1x penetrace + 2x malba). V případě, že by se sundávaly radiátory, provést výmalbu dříve než se provede osazení radiátorů zpět. Veškeré nerovnosti na stěnách včetně otvorů od hmoždinek – zapravit.
- Výmalba bude bílá z malířské směsi. V případech, kde hrozí prostupování skvrn z původních omítek, bude použit systémový podkladní nátěr, který tomu zabrání.

keramické obklady

- Veškeré původní keramické obklady odstranit, keramické obklady do koupelny a WC navrhnout nové. Zhotovitel předloží objednateli min. 10 vzorků na výběr. Dekor i kladečský výkres bude schválen investorem. Koupelna bude obložena v celé ploše až do výšky stropu, WC do výšky 1,5–1,6 m. 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.
- Rozměr obkladů 300 mm x 600 mm.
- 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 vanu.
- V koupelně budou vývody pro pračku.

Dveře

vstupní dveře a zárubně

- Stávající vstupní dveře budou zachovány a repasovány – nátěr včetně zárubní.

Interiérové dveře

- Stávající interiérové dveře budou zachovány – budou natřeny bílou barvou včetně zárubní.
- Kování v celém bytě sjednotit. Povrchová úprava – nerez matná. Vyhýbat se hliníkovému a plastovému kování. Do koupelny a na WC – sada WC.

Okna

- Stávající okna do ulice, do dvora i do světlíku budou zachovány. Bude zajištěna funkčnost – seřídít kování, výměna těsnění, vyčistit.

Koupelna a WC

- Zařizovací předměty v koupelně – obdélníková vana velikosti min. 1700x700 mm, skleněná zástěna. Umyvadlo šířky 60cm dle prostorových možností a dle výběru investora, s koupelnovou skříňkou pod umyvadlem, odpadním sifonem, stojánkovou pákovou baterií a ovládáním odtoku. Skříňka pod umyvadlem bude zavěšená se zásuvkami s plnovýsuvem a plynulým dojezdem. U vany osadit vanovou baterii se sprchovým setem a se sprchovou posuvnou tyčí pro uchycení sprchy (tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190cm). Všechny baterie musí být osazeny úspornými perlátory včetně sprchové hlavice. V koupelně osadit koupelnový žebřík nový s topnou patronou.
- Odvětrání bude zajištěno stávajícím oknem do světlíku.
- Zařizovací předměty na WC – bude osazeno nové závěsné WC (např. Geberit). Odvětrání bude stávajícím oknem do světlíku.
- Nad umyvadlo bude nalepeno na obklad zrcadlo 60x80cm s fazetou.
- Design zařizovacích předmětů dle výběru investora. Zhotovitel předloží výběr min. 5 designových řešení. Provedení – keramika bílá, sifony a baterie – chrom.



Elektroinstalace

- Silnoproudé rozvody, zásuvkové i světelné obvody budou překontrolovány. Součástí dodávky budou i přisazená LED svítidla. Požadované parametry:
 - Příkon ≥ 18 W
 - Barevná teplota 4000 K
 - Světelný tok ≥ 1300 - 1500 lm
 - Vyzařovací úhel ≥ 100°
- Počet svítidel:
 - Pokoj s kuchyňskou linkou..... 2 kusy
 - Vývod pro podsvícení kuchyňské linky
 - Koupelna + WC 1 kus
 - Chodba 1 kus
 - Ložnice 2 kusy
- Stávající vypínače a zásuvky u elektroinstalace – prověřit, případně vyměnit krytky v barvě bílé.
- U kuchyňské linky bude proveden rozvod umožňující i montáž elektrického sporáku s indukční varnou deskou, zapojení myčky, digestoře, lednice s mrazákem, mikrovlnné trouby, ostatních běžných kuchyňských spotřebičů, a osvětlení linky. Odpovídajícím způsobem bude doplněn bytový rozvaděč. V kuchyni jsou uvažovány linky se zadní obkladovou deskou. Vývody kabelů pro horní zásuvky a vypínače tedy musí mít dostatečnou rezervu, umožňující vysunutí na tuto desku. Revizní zpráva bude vystavena pro celý byt, bytový rozvaděč i přívod od elektroměrového rozvaděče na chodbě. 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.
- V chodbě bude na stropě umístěn autonomní požární hlásič.

Slaboproud – připojení bytu na STA

- Provéřít 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 prověřit, případně bude dodán nový, bude osazen a zprovozněn

Vytápění

- V domě je centrální vytápění. Stávající otopná tělesa ponechat - zkontrolovat spád z důvodu možnosti odvzdušnění radiátorů. Vypuštění a napuštění systému vytápění z důvodu jeho úpravy si organizačně zajistí zhotovitel. Během topné sezóny, kdy nebude možné systém vypustit, je nutné použít případně zmrazovací technologii pro odpojení a nové napojení bez vypouštění systému. Tuto technologii lze použít i mimo topnou sezónu. Otopná tělesa a rozvody topení budou ponechány původní, budou však demontovány, očištěny, chemicky vyčištěny, odmaštěny, opatřeny bílým nátěrem a budou zavěšeny na původní místo. Bílým nátěrem budou natřeny i viditelné přívody k otopným tělesům. Zároveň by nemělo dojít k seschnutí těsnění mezi články radiátorů. Na každém radiátoru je osazen měřič spotřeby tepla, který je nutno demontovat, a uložit tak, aby mohl být vrácen na stejný radiátor. Než budou radiátory namontovány zpět, proběhne výmalba stěn za radiátory.

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.
- Podlahovou plochu mezonetového bytu umístěného ve dvou nebo více podlažích spojených schodištěm uvnitř bytu tvoří půdorysná plocha všech místností vypočtená způsobem stanoveným v odstavci výše a plocha pouze dolního průmětu schodiště.
- V případě bytu s galerií, kdy je horní prostor bytu propojen s dolním prostorem schodištěm, se podlahová plocha galerie započítává jako podlahová plocha místnosti, pokud podchodná výška tohoto prostoru dosahuje alespoň 230 cm, i když není zcela stavebně uzavřena všemi stěnami; započítává se současně plocha dolní místnosti, má-li alespoň stejnou podchodnou výšku, a plocha dolního průmětu schodiště. Pokud podmínky minimální podchodné výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolní místnosti.

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 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_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_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_techologie
 - D.3_statika
 - D.4_PBR

03_rozpocet

04_VV

Fotodokumentace:



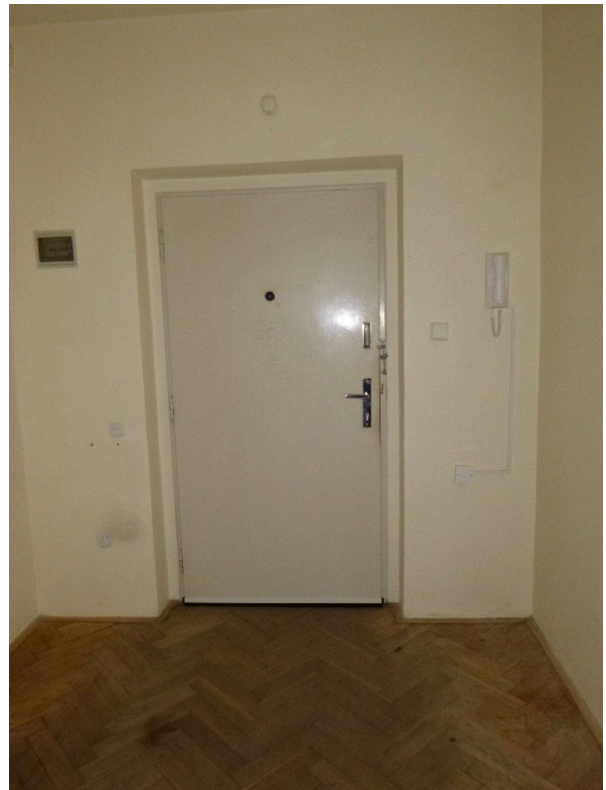
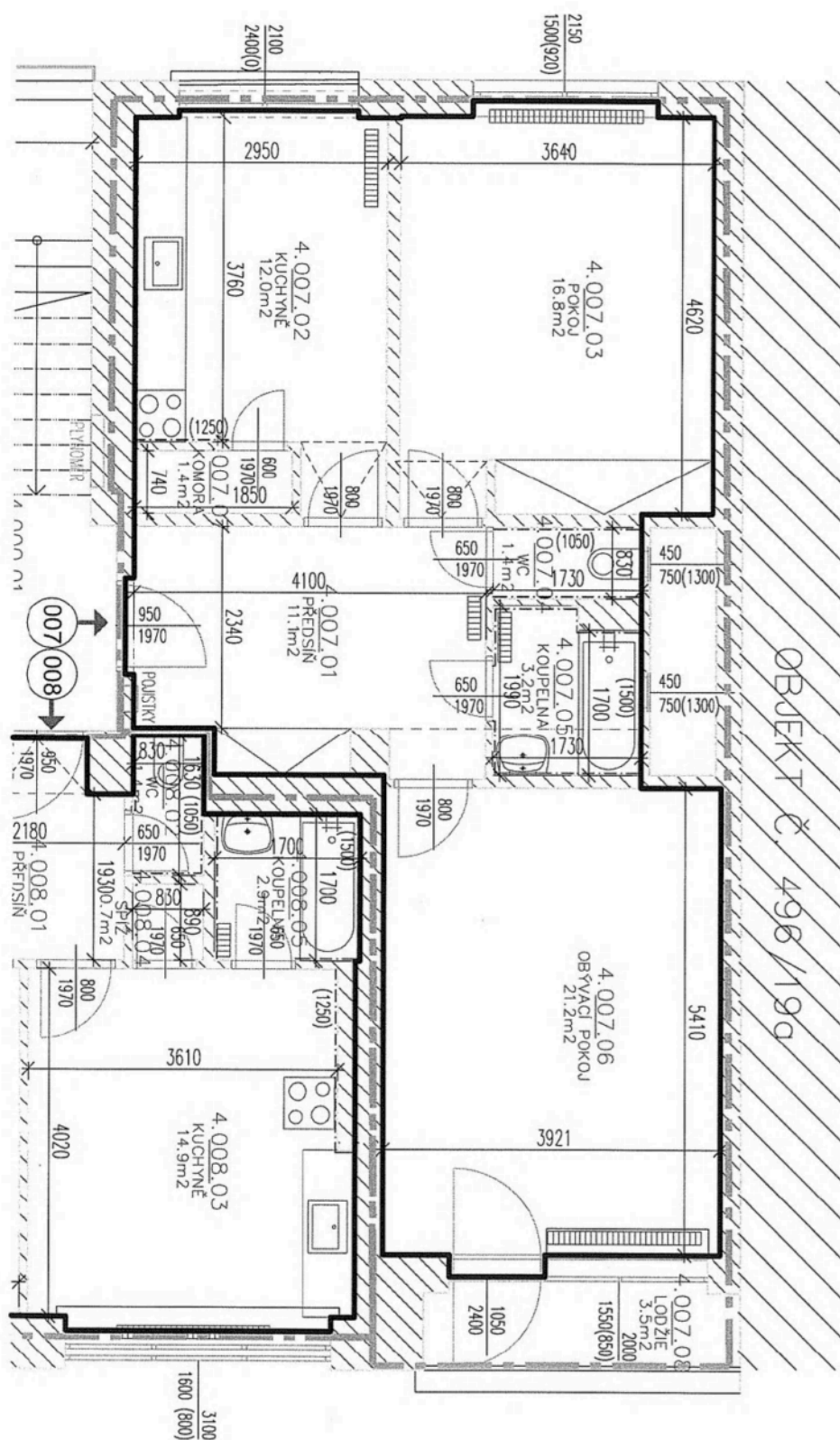




Schéma bytu:



Vypracovala 3.7.2024

Podklad pro výzvu

DROBNÉ OPRAVY BYTOVÉ JEDNOTKY

Adresa, parcela, k.ú.: Konečného náměstí 50/1, Brno, parc. č. 930/2 k.ú. Veveří

Památková ochrana: památková zóna

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

Zdroj financování (oprava, investice): oprava

Dispozice a výměra bytu: 1.NP; 32,6 m²; dispozice 1+1

Popis stávajícího stavu:

Bytový dům Konečného náměstí 1, Brno má 1 podzemní a 6 nadzemních podlaží. Předmětem opravy je byt č. 4 situován v 1.NP tohoto bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na pokoj s kuchyňskou linkou, galerii, předsíň, koupelnu a WC. Vstupní bytové dveře jsou původní, osazeny v dřevěné zárubni. V pokoji jsou parkety, v koupelně, na WC a v místě kuchyňské linky je keramická dlažba. Okna jsou původní dřevěná kastlová. Byt je po dřívější opravě. Do bytu není zaveden plyn.

Požadavky na zhotovitele:

- Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky č. 4.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- V bytě bude demontována dekorace nad kuchyňskou linkou.
- Stávající dispozice zůstane stejná – viz schéma níže.
- V bytě jsou osazeny nové vodoměry pro studenou a teplou vodu opatřené modulem pro dálkový odečet v síti LoRaWAN s nastaveným denním odečtem a externí anténou, která v bytě zůstane. Vodoměry je v případě potřeby možné demontovat a opětovně namontovat na jiné místo. Prostor pro vodoměry musí být přístupný i po montáži kuchyňské linky, dostatečně velký, umožňující jejich pohodlnou výměnu.
- Před předáním díla bude proveden důkladný a velmi pečlivý závěrečný úklid všech místností bytu včetně umytí oken z venkovní i vnitřní strany, důkladné vyčištění stávající kuchyňské linky a zařizovacích předmětů v koupelně tak, aby byl byt připraven k okamžitému předání nájemci do užívání.
- Schody k palandě – doplnit dřevěné zábradlí ve stejném barevném provedení jako
- Oprava prvního stupně u schodů na palandu.



- Palanda – doplnit olištování – viz foto
- Budou doplněna revizní dvířka na vodoměr v pokoji nad podlahou vedle obložené zídky.
- Zapravení otvoru vedle bojleru vlevo v kuchyňském koutě.
- Ohřev TUV je zabezpečen stávajícím průtokovým ohřívačem vody.



Podlahy

- Podlahy v celém bytě zachovat - vyčistit.

Stropy

- Výmalba stropů v celém bytě – penetrace + 2x malba

Stěny

omítky a malby

- Výmalba stěn v celém bytě – penetrace + 2x malba.
- 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

- Stávající keramické obklady vyčistit, doplnit silikon u sprchové vaničky

Dveře

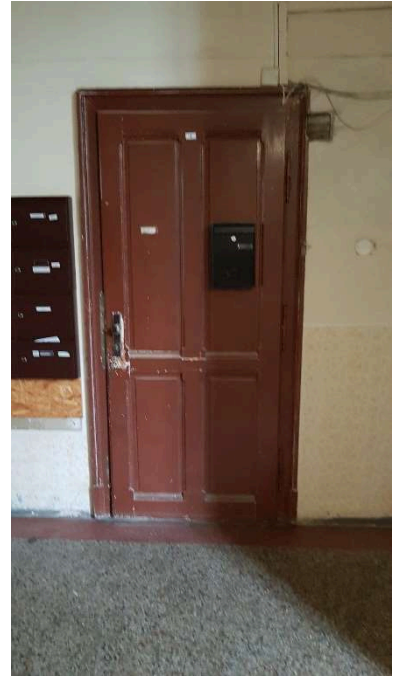
vstupní dveře a zárubně

- Stávající vstupní dveře budou repasovány restaurátorským způsobem. Repasovány budou všechny části dveří včetně kování a zámků. Všechny zámkové mechanismy budou po repasi funkční.
- Repase spočívá v následujícím postupu:
 - Dveřní křídla sejmout z rámu. Dveřní křídla i rámy důkladně vyčistit od všech usazených nečistot, mastnoty, sazí apod. Odstranit původní čalounění. Dveřní křídla odvézt a repasovat v dílně mimo byt.
 - Z dveří je nutné odstranit všechny vrstvy barev, laků, ochranných a základních nátěrů až na dřevo. Nátěry budou odstraněny nejen ze všech rovných ploch, ale i ze všech záhybů



a rohů. Po odstranění všech původních vrstev nátěru, je nutné zárubně i křídla opět očistit.

- Obrousit dřevěné části dveří a následně odstranit jemný prach a nečistoty
- Oprava drobných poškození dveří tmelem na opravu dřevěných konstrukcí a nechat 24 hodin vyschnout.
- Očistit a promazat kovové části.
- Natřít základním nátěrem před finálním nátěrem a opět nechat dostatečně dlouho vyschnout (min 24 h každou vrstvou). Odstín barev stejný jako u původních dveří – vnitřní a vnější odstín dveří je odlišný.



Interiérové dveře

- Stávající interiérové posuvné skleněné dveře – promazat a opravit tak, aby byly dveře plně funkční – viz foto



Okna

- Stávající okna do ulice v místnostech 1.04.02.
 - Okenní křídla sejmut z rámu. Okenní křídla i rámy důkladně vyčistit od všech usazených nečistot, mastnoty, sazí apod. Okenní křídla odvézt a repasovat v dílně mimo byt.
 - Z okna je nutné odstranit všechny vrstvy barev, laků, ochranných a základních nátěrů až na dřevo. Nátěry budou odstraněny nejen ze všech rovných ploch, ale i ze všech záhybů a rohů. Po odstranění všech původních

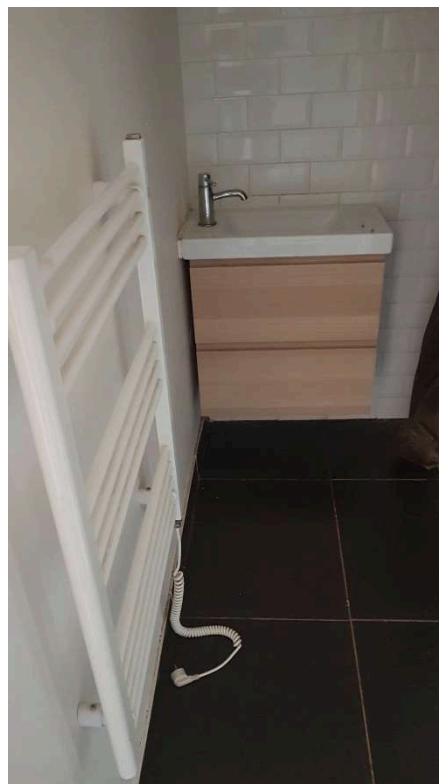


vrstev nátěru, je nutné okenní rám i křídla opět očistit.

- Obrousit dřevěné části oken a následně odstranit jemný prach a nečistoty
- Oprava drobných poškození oken tmelem na opravu dřevěných konstrukcí a nechat 24 hodin vyschnout.
- Očistit a promazat kovové části.
- Natřít základním nátěrem před finálním nátěrem a opět nechat dostatečně dlouho vyschnout (min 24 h každou vrstvu). Okenní křídla nasazovat do rámu až po dostatečném zaschnutí.

Koupelna a WC

- Zařizovací předměty v koupelně – vyčistit, odstranit závěs do sprchového koutu. Doplnit silikon u sprchové vaničky. Otopný žebřík v koupelně ponechat – prověřit funkčnost. Dodat nové baterie k umyvadlu, ke sprchovému koutu i ke dřezu v kuchyňské lince.
- Odvětrání je zajištěno nuceně pomocí ventilátoru s časovým doběhem do prostoru společné chodby. Bílé plastové potrubí nad toaletou zakastlovat SDK konstrukcí.
- Nad umyvadlo bude nalepeno na obklad zrcadlo 60x80cm s fazetou.



Elektroinstalace

- Silnoproudé rozvody, zásuvkové i světelné obvody budou překontrolovány. Součástí dodávky budou i přisazená LED svítidla. Požadované parametry:

Příkon	≥ 18 W
Barevná teplota	4000 K
Světelný tok	≥ 1300 - 1500 lm
Vyzařovací úhel	≥ 100°

Počet svítidel:

Pokoj s kuchyňskou linkou.....	2 kusy
Vývod pro podsvícení kuchyňské linky	
Koupelna + WC	1 kus
Chodba	1 kus
Ložnice	2 kusy

- Stávající vypínače a zásuvky u elektroinstalace – prověřit, případně vyměnit krytky v barvě bílé.
- U kuchyňské linky bude proveden rozvod umožňující i montáž elektrického sporáku s indukční varnou deskou, zapojení myčky, digestoře, lednice s mrazákem, mikrovlnné trouby, ostatních běžných kuchyňských spotřebičů, a osvětlení linky. Odpovídajícím způsobem bude doplněn bytový rozvaděč. V kuchyni jsou uvažovány linky se zadní obkladovou deskou. Vývody kabelů pro horní zásuvky a vypínače tedy musí mít dostatečnou rezervu, umožňující vysunutí na tuto desku. Revizní zpráva bude vystavena pro celý byt, bytový rozvaděč i přívod od elektroměrového rozvaděče na

chodbě. 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.

- V chodbě bude na stropě umístěn autonomní požární hlásič.

Slaboproud – připojení bytu na STA

- Provéřít 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 prověřit, případně bude dodán nový, bude osazen a zprovozněn

Vytápění

- Byt bude vytápěn 2 novými elektrickými nástěnnými přímotopy – umístění pod okny. Přímotopy budou mít dostatečný výkon pro vytopení celé bytové jednotky tak, aby byla splněna tepelná pohoda v bytě. Panely budou vybaveny integrovaným digitálním termostatem s možností regulace teploty. Provoz panelů bude bezhlučný.



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 zařízení předměty ve vnitřní ploše bytu.
- Podlahovou plochu mezonetového bytu umístěného ve dvou nebo více podlažích spojených schodištěm uvnitř bytu tvoří půdorysná plocha všech místností vypočtená způsobem stanoveným v odstavci výše a plocha pouze dolního průmětu schodiště.
- V případě bytu s galerií, kdy je horní prostor bytu propojen s dolním prostorem schodištěm, se podlahová plocha galerie započítává jako podlahová plocha místnosti, pokud podchodná výška tohoto prostoru dosahuje alespoň 230 cm, i když není zcela stavebně uzavřena všemi stěnami; započítává se současně plocha dolní místnosti, má-li alespoň stejnou podchodnou výšku, a plocha dolního průmětu schodiště. Pokud podmínky minimální podchodné výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolní místnosti.

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 zaokrouhluje se na jedno desetinné místo tak, že pět setin m² a více se zaokrouhluje 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

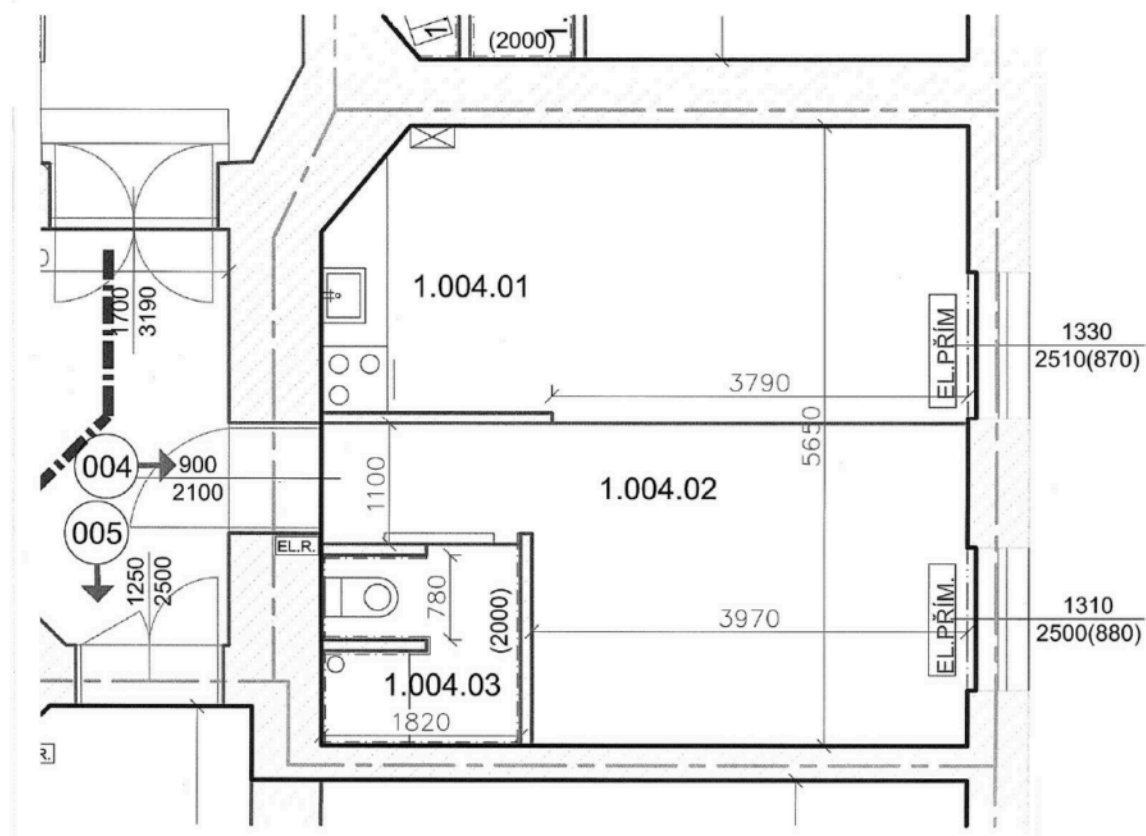
A_Pruvodni_list
 B_Souhrnna_technicka_zprava
 C_Situační_výkresy
 D_Dokumentace objektů a technických zařízení:
 D.1.1_ASR
 D.1.2_TPS
 D.1.2.2_ZTI
 D.1.2.3_PLYN
 D.1.2.4_VYT_CHL_VZT
 D.1.2.5_Silnoproud
 D.1.2.6_ELKOM
 D.1.2.7_STO
 D.1.2.8_MaR
 D.2_technologie
 D.3_statika
 D.4_PBR

02_pdf

A_Pruvodni_list
 B_Souhrnna_technicka_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_Silnoproud
 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
03_rozpocet
04_VV

Schéma bytu:



Vypracovala 1.7.2024 [REDACTED]

Podklad pro výzvu Design & Build

Název akce: Česká 14 – oprava bytu č. 13

Adresa, parcela, k.ú.: Česká 153/14, Brno, parc. č. 561, k.ú. Město Brno

Památková ochrana: Ne – v památkové rezervaci

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

Zdroj financování (oprava, investice): oprava

Dispozice a výměra bytu: 4. NP; 49,2 m²; dispozice 1+1

Popis stávajícího stavu:

Bytový dům Česká 14, Brno má 1 podzemní a 5 nadzemních podlaží. Předmětem opravy je byt č. 13 situován ve 4. NP tohoto bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na pokoj, kuchyň, předsíň, koupelnu a WC. Vstupní bytové dveře jsou původní dřevěné kazetové v původní dřevěné obložkové zárubni. Rozvody vytápění a otopná tělesa v pokoji a kuchyni jsou původní. V koupelně je nový otopný žebřík včetně rozvodů od nového plynového kondenzačního kotle. Byt má původní přívody a rozvody elektrické energie a původní bytový rozvaděč. V koupelně a na WC jsou rozvody elektrické energie nové. Nově je provedena příprava pro kuchyňskou linku. Byt má osazený elektroměr a plynoměr. V předsíni tvoří nášlapnou vrstvu podlahy PVC, v kuchyni jsou parkety a v pokoji je koberec na parketách.

Požadavky na zhotovitele:

- Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky č. 13.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- Dozdívky dveřních otvorů bude provedeno z pórobetonových tvárnic.
- Stávající dispozice zůstane stejná. Pouze proběhnou následující drobné změny:
 - Stávající přípravu pro kuchyňskou linku v m.č. 4.013.03 přesunout na protější zeď – viz schéma.
- Interiérové i vchodové dveře budou výškově sjednoceny na výšku 1970 mm, otvory po původních výplních tak budou sníženy na požadovanou výšku, výška bude omezena novým systémovým překladem a nadezdívka spolu s dozděním na požadovanou šířku budou provedeny z pórobetonových tvárnic.
- Budou demontovány stávající zařizovací předměty (kotel, otopný žebřík, umyvadlo, světlo nad umyvadlem, sprchový kout, závěsné WC, umývatko, baterie), které se po provedení požadovaných úprav namontují zpět. Předstěnový modul WC zůstane zachován. Rozvody odpadů a vody v koupelně a na WC zůstanou zachovány, dojde pouze k přesunu vývodů pro připojení myčky (rohový ventil na studené vodě + podomítkový sifon) pod kotel a přesunu přípravy pro kuchyňskou linku. Bude použito potrubí se sníženou hlučností. Stoupací potrubí budou napojena v podlaze a stropní konstrukci tak, aby nebylo nutné při budoucích opravách ostatních bytů zasahovat do těchto opravených bytů. V koupelně zřízen vývod pro připojení pračky a v kuchyni vývod pro připojení myčky (rohový ventil na studené vodě + podomítkový sifon). Veškeré rozvody v bytě budou vedeny ve zdi.
- Byt by měl mít pouze jeden hlavní přívod vody pro byt, kde by měl být osazen vodoměr opatřený modulem pro dálkový odečet v síti LoRaWAN s nastaveným denním odečtem a externí anténou, která zesiluje signál. V případě, že je v době realizace již osazen vodoměr nový, není potřeba jej měnit. Prostor pro vodoměry musí být přístupný (dostatečně velký, umožňující jejich pohodlnou výměnu. Zhotovitel zaznamená čísla vodoměrů, počáteční stavy, a identifikátory, potřebné k načtení do sítě Českých radiokomunikací.

- Byt má osazen elektroměr a nové elektro rozvody v koupelně a na WC. V ostatních místnostech je potřeba provést rozvody nové. Pro byt bude zřízen nový přívod el. energie a 3-fázový jistič (pro připojení indukční desky) s rezervou pro případné HDO do budoucna (pokud by se změnil plynový kotel za elektrický). Součástí zakázky jsou i případné úpravy ve stávajícím elektroměrovém rozvaděči a na přívodu do bytu. Případné zásadní změny elektroměrové skříně (jako její výměna nebo úprava pozic vstrojení) budou řešeny ze strany objednatele.
- Byt má osazen plynoměr, nový plynový kondenzační kotel a nové rozvody plynu. Kotel bude demontován a po provedení požadovaných úprav bude namontován zpět. Bude zrušen přívod ke kuchyňské lince a rozvody plynu vedené po zdi budou zasekány.
- Vývody u kuchyňské linky musí být zpřístupněny (nejlépe pod dřezem, popř. za šuplíkem – nesmí být za spotřebiči).
- 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. 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).
- V kuchyni, pokoji a předsíni 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 plovoucí vinylové podlahy s integrovanou akustickou podložkou (click) v předsíni, v pokoji a kuchyni a pro keramickou dlažbu v koupelně a na WC. Podkladní část pro vinyl musí splňovat požadavky výrobce podlahové krytiny. Podlahová krytina z plovoucí vinylové podlahy s integrovanou akustickou podložkou (dle výběru investora) – 100 % vodotěsnost, tloušťka nášlapné vrstvy min. 0,4 mm, třída zátěže min. 23-32, odolnost proti poškrábání min. MSR B1, kročejový útlum min. 16 db, protiskluznost min. R9. Originální soklové lišty z vinylu vyrobené přímo z podlahoviny. 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).
- Přechody mezi různými materiály budou opatřeny přechodovou lištou. V celém bytě bude design přechodových lišt sjednocen.
- Osadit zarážky dveří nebo nárazníky na kliky. U keramické dlažby a vinylové podlahy z dílců navrhnout náhradní dílce v případě budoucích oprav.

Stropy

- Na strop v předsíni, kuchyni a pokoji se použije SDK podhled.

Stěny

omítky a malby

- Staré a nové omítky budou napojeny tak, aby nedocházelo k vypraskání spoje. Povrch všech stěn pak bude sjednocen provedením nové štukové vrstvy po celé ploše. 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 obločkami 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 keramické obklady odstranit a navrhnout nové. Zhotovitel předloží objednateli min. 10 vzorků na výběr. Dekor i kladečský výkres bude schválen investorem (koupelna a WC budou obloženy v celé ploše až do výšky SDK podhledu), 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.
- Veškeré řezy obkladů budou prováděny ve vysoké kvalitě bez viditelných odštěpků či nerovností.
- Navýšit odhadovanou výměru dlažby a obkladů o cca 1m² za účelem uschování pro doplnění v případě následného porušení při dodatečných opravách (je nutné mít stejnou šarži).
- Doplnit svislou hydroizolační vrstvu za sprchový kout.

Dveře

vstupní dveře a zárubně

- Stávající vstupní dveře budou demontovány a nahrazeny novými.
- U nových dveří řešit - tepelnou odolnost, zvukovou neprůzvučnost (min. 32 dB), PBŘ – dle požárně-bezpečnostní zprávy, bezpečnostní kování s překrytím vložky třída 4, kukátko, štítek na jméno.
- Dveře budou v kovové zárubni s těsněním v drážce a masivním prahem. Dveřní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotřísku, povrchová úprava CPL – lamino.
- Dveřní panty – nastavitelné.

Interiérové dveře

- Stávající interiérové dveře budou demontovány a nahrazeny novými
- U nových dveří – budou dodány dle typu místností (obytné místnosti (pokoje a kuchyň) – částečně prosklené ze 2/3 z matného skla – viz obrázek; koupelna/WC – plné).
- Dveřní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotřísku, povrchová úprava CPL – lamino. Design dveří sladit s vinylovou podlahou.
- Rozměr dveří do pokoje a do kuchyně 800/1970 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 dřevěná okna jsou ve špatném stavu. Okna opravit a seřídít kování, vyměnit těsnění, vyčistit a uvést do funkčního stavu.
- Z vnitřní strany bude nátěr obroušen na dřevo, poté přetmelen a znovu natřen minimálně dvěma nátěry.

Koupelna a WC

- Budou demontovány stávající zařizovací předměty (kotel, otopný žebřík, umyvadlo, světlo nad umyvadlem, sprchový kout, závěsné WC, umývatko, baterie), které se po provedení požadovaných úprav namontují zpět. Předstěnový modul WC zůstane zachován. Pod umyvadlo bude doplněna závěsná koupelňová skříňka s šuplíky v bílé barvě dle výběru investora.
- Nad umyvadlo bude nalepeno na obklad zrcadlo 50x80cm s fazetou.

- Stávající odvětrání koupelny a WC zůstane zachováno.

Elektroinstalace

- Silnoproudé rozvody, zásuvkové i světelné obvody budou nové. Součástí dodávky budou i LED svítidla zapuštěná do podhledů. Požadované parametry:
Příkon stanovit na základě výpočtu na plochu místnosti:
Barevná teplota 3500 - 4000 K
Světelný tok $\geq 1300 - 1500$ lm
Vyzařovací úhel $\geq 100^\circ$
Počet svítidel (kuchyň) 2 ks stropní, 1ks nad linkou
Počet svítidel (pokoj) 2 ks
Počet svítidel (předsíň) 1 ks
- V kuchyni dvě světla stropní s vlastním vypínačem a jeden světelný vývod pro kuchyňskou linku ukončený objímkou se žárovkou s vlastním vypínačem. V místnostech s ventilátorem dvojité vypínače s tlačítkem. V koupelně zůstanou vypínače zachovány. Ostatní koncové prvky elektroinstalací budou dodány ve stejném designu.
- V místnostech se dvěma a více svítily budou osazeny dvojité vypínače umožňující rozsvícení každého svítidla zvlášť. Rozmístění vypínačů bude provedeno podle běžných zvyklostí u dveří do místností. Rozmístění zásuvek bude navrženo takto:
 - Kuchyň 9 kusů celkem
 - pod linkou 3x jednozásuvka (sporák, myčka, indukční deska)
 - nad linkou 2x dvojjásuvka
 - zásuvka schovaná v horní skřínce pro recirkulační digestoř
 - zásuvka pro ledničku
 - Pokoj 4 ks dvojjásuvka
 - Předsíň 1x jednozásuvka
 - Koupelna přesun zásuvky pro pračku
- Vypínače a zásuvky u elektroinstalace a světla budou dodány ve stejném designu jako jsou stávající v koupelně.
- V kuchyni bude proveden rozvod umožňující i montáž elektrického sporáku se sklokeramickou nebo indukční varnou deskou jako alternativy ke sporáku kombinovanému, zapojení myčky, digestoře, lednice s mrazákem, mikrovlnné trouby, ostatních běžných kuchyňských spotřebičů, a osvětlení linky. Odpovídajícím způsobem bude doplněn bytový rozvaděč. V kuchyni jsou uvažovány linky se zadní obkládovou deskou. Vývody kabelů pro horní zásuvky a vypínače tedy musí mít dostatečnou rezervu, umožňující vysunutí na tuto desku. Revizní zpráva bude vystavena pro celý byt, bytový rozvaděč i přívod od elektroměrového rozvaděče na chodbě. 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.
- V chodbě bude na stropě umístěn autonomní požární hlásič.

Slaboproud – připojení bytu na STA

- Provést rozvedení husích krků (vč. kabeláže) pro budoucí rozvod SLB rozvodů pro internet datovým kabelem kat. 5E a pro anténu TV koaxiálním kabelem. Ukončení bude provedeno v obývacím pokoji dvourámečkem. Dále bude husí krk doveden až na hranici bytové jednotky v chodbě (krabice + víčko).
- Prověřit 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 bude prověřen a zprovozněn.

Vytápění

- V bytě je nově umístěn plynový kondenzační kotel v koupelně a je nově vyvložkovaný komínový průduch. Kotel bude demontován, po provedení požadovaných úprav bude namontován zpět a z estetického hlediska bude uschován do skříně v truhlářském provedení se zajištěním přísunu dostatečného množství vzduchu.
- *Otopná tělesa:* Budou osazeny nové deskové radiátory – pod okno v pokoji, pod okno v kuchyni a jeden radiátor bude umístěn na stěnu do předsíně (m.č. 4.013.01), tak aby byla splněna tepelná pohoda v bytě. V koupelně bude osazen stávající koupelnový žebřík a budou ponechány stávající rozvody topení.

Plynoinstalace

- Byt má osazen plynoměr, nový plynový kondenzační kotel a nové rozvody plynu. Kotel bude demontován a po provedení požadovaných úprav bude namontován zpět. Bude zrušen přívod ke kuchyňské lince a rozvody plynu vedené po zdi budou zasekány.

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 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.
- Podlahovou plochu mezonetového bytu umístěného ve dvou nebo více podlažích spojených schodištěm uvnitř bytu tvoří půdorysná plocha všech místností vypočtená způsobem stanoveným v odstavci výše a plocha pouze dolního průmětu schodiště.
- V případě bytu s galerií, kdy je horní prostor bytu propojen s dolním prostorem schodištěm, se podlahová plocha galerie započítává jako podlahová plocha místnosti, pokud podchodná výška tohoto prostoru dosahuje alespoň 230 cm, i když není zcela stavebně uzavřena všemi stěnami; započítává se současně plocha dolní místnosti, má-li alespoň stejnou podchodnou výšku, a plocha dolního průmětu schodiště. Pokud podmínky minimální podchodné výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolní místnosti.

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_tecnicka_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

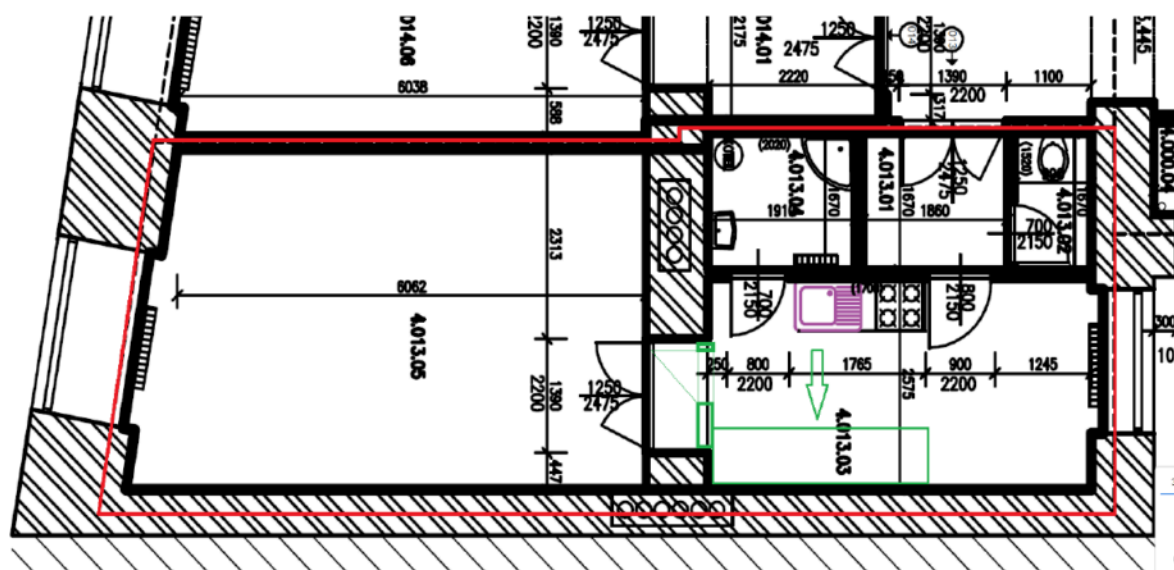
Odkaz na virtuální prohlídku stávajícího stavu:

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

Orientační výměry místností – plochy nutné ověřit na místě

013	4.013.01	CHODBA	3,1	VLYSY
	4.013.02	WC	1,7	DLAŽBA
	4.013.03	KUCHYŇE	14,3	VLYSY
	4.013.04	KOUPELNA	3,2	DLAŽBA
	4.013.05	LOŽNICE	26,9	VLYSY
CELKOVÁ VÝMĚRA			49,2	
CELKOVÁ VÝMĚRA DLE VYHLÁŠKY			52,0	

Zjednodušený zákres bytu – rozměry nutné ověřit na místě



Vypracoval 27.05.2024 [REDACTED]

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

Název akce: Česká 14 – oprava bytu č. 2

Adresa, parcela, k.ú.: Česká 153/14, Brno, parc. č. 561, k.ú. Město Brno

Památková ochrana: Ne – v památkové rezervaci

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

Zdroj financování (oprava, investice): oprava

Dispozice a výměra bytu: 1. NP; 44,2 m²; dispozice 2+1

Popis stávajícího stavu:

Bytový dům Česká 14, Brno má 1 podzemní a 5 nadzemních podlaží. Předmětem opravy je byt č. 2 situován v 1. NP tohoto bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na pokoj, ložnici, kuchyň, chodbu a koupelnu s WC. Vstupní bytové dveře jsou původní v původní ocelové zárubni. Vytápění je zajištěno WAFkami, které se nachází v kuchyni (m.č. 1.002.03) a v pokoji (m.č. 1.002.05). Byt má původní příruby a rozvody elektrické energie a původní bytový rozvaděč. V koupelně s WC jsou rozvody elektrické energie nové.

Požadavky na zhotovitele:

- Předmětem zakázky je oprava bytové jednotky č. 2.
- Před zahájením stavebních prací bude provedena prohlídka, průzkum a zaměření bytu.
- Dozdívky dveřních otvorů bude provedeny z pórabetonových tvárnic.
- Stávající dispozice zůstane stejná. Pouze proběhnou následující drobné změny:
 - Kuchyň (m.č. 1.002.03) a ložnice (m.č. 1.002.04) budou stavebně sloučeny, čímž bude vytvořena kuchyň s jídelnou (m.č. 1.002.03) a zúžena chodba (m.č. 1.002.01) – viz schéma.
- Interiérové i vchodové dveře budou výškově sjednoceny na výšku 1970 mm, otvory po původních výplních tak budou sníženy na požadovanou výšku, výška bude omezena novým systémovým překladem a nadezdívka spolu s dozděním na požadovanou šířku budou provedeny z pórabetonových tvárnic.
- Rozvody odpadů a vody v koupelně a na WC zůstanou zachovány. V kuchyni budou provedeny nové rozvody vody a kanalizace, včetně vývodu pro myčku do kuchyně (rohový ventil na studené vodě + podomítkový sifon). Vývody u kuchyňské linky musí být zpřístupněny (nejlépe pod dřezem, popř. za šuplíkem – nesmí být za spotřebiči). Dodávka kuchyně není součástí zakázky, kuchyň si dodá objednatel. Veškeré rozvody budou vedeny ve zdi či podlaze.

- Byt by měl mít pouze jeden hlavní přívod vody pro byt, kde by měl být osazen vodoměr opatřený modulem pro dálkový odečet v síti LoRaWAN s nastaveným denním odečtem a externí anténou, která zesiluje signál. V případě, že je v době realizace již osazen vodoměr nový, není potřeba jej měnit. Prostor pro vodoměry musí být přístupný (dostatečně velký, umožňující jejich pohodlnou výměnu. Zhotovitel zaznamená čísla vodoměrů, počáteční stavy, a identifikátory, potřebné k načtení do sítě Českých radiokomunikací.
- Byt má nové elektro rozvody v koupelně a na WC. V ostatních místnostech je potřeba provést rozvody nové. Pro byt bude zřízen nový přívod el. energie a 3-fázový jistič + HDO. Součástí zakázky jsou i případné potřebné úpravy ve stávajícím elektroměrovém rozvaděči a na přívodu do bytu. Případné zásadní změny elektroměrové skříně (jako její kompletní výměna nebo úpravy pozic vystrojení) by byly řešeny z úrovně objednatele samostatně).
- Před předáním díla bude proveden závěrečný úklid všech místností bytu a umytí oken z venkovní i vnitřní strany. Úklid bude proveden velmi pečlivě s ohledem na skutečnost, že převzetí díla by měl být byt připraven k předání nájemci a nastěhování.

Podlahy

- Podlahy v celém bytě srovnat do jedné výškové úrovně a navrhnout nové skladby. Řešit provedení tepelné izolace 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).
- V kuchyni, pokoji a předsíni 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 plovoucí vinylové podlahy s integrovanou akustickou podložkou (click) v předsíni, v pokoji a kuchyni. Podkladní část pro vinyl musí splňovat požadavky výrobce podlahové krytiny. Podlahová krytina z plovoucí vinylové podlahy s integrovanou akustickou podložkou (dle výběru investora) – 100 % vodotěsnost, tloušťka nášlapné vrstvy min. 0,4 mm, třída zátěže min. 23-32, odolnost proti poškrábání min. MSR B1, kročejový útlum min. 16 db, protiskluznost min. R9. Originální soklové lišty z vinylu vyrobené přímo z podlahoviny.
- Přechody mezi různými materiály budou opatřeny přechodovou lištou. V celém bytě bude design přechodových lišt sjednocen.
- Osadit zářádky dveří nebo nárazníky na kliky. U vinylové podlahy z dílců dodat náhradní dílce v případě budoucích oprav.

Stropy

- Na strop v předsíni, kuchyni a pokoji se použije SDK podhled.

Stěny

omítky a malby

- Staré a nové omítky budou napojeny tak, aby nedocházelo k vypraskání spoje. Povrch všech stěn pak bude sjednocen provedením nové štukové vrstvy po celé ploše. 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, otěruvzdorná z malířské směsi. Malířské práce budou zahrnovat rovněž oškrábání původních vrstev malby nebo zbytků tapet, přebroušení nových štukových omítek a hloubkovou penetraci. V případech, kde hrozí prostupování skvrn z původních omítek, bude použit systémový podkladní nátěr, který tomu zabrání. Finální malba musí být jednobarevná, bez šmouh a různých barevných přechodů.

Dveře

vstupní dveře a zárubně

- Stávající vstupní dveře budou demontovány a nahrazeny novými.
- U nových dveří řešit - tepelnou odolnost, zvukovou neprůzvučnost (min. 32 dB), PBŘ – dle požárně-bezpečnostní zprávy, bezpečnostní kování s překrytím vložky třída 4, kukátko, štítek na jméno.
- Dveře budou v kovové zárubni s těsněním v drážce a masivním prahem. Dvevní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotřísku, povrchová úprava CPL – lamino.
- Dvevní panty – nastavitelné.

Interiérové dveře

- Stávající interiérové dveře budou demontovány a nahrazeny novými
- U nových dveří – budou dodány dle typu místností (obytné místnosti (pokoje a kuchyně) – částečně prosklené ze 2/3 z matného skla – viz obrázek; koupelna/WC – plné).
- Dvevní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotřísku, povrchová úprava CPL – lamino. Design dveří sladit s vinylovou podlahou.
- Rozměr dveří do pokoje a do kuchyně 800/1970 mm.
- Zárubně ocelové dle tloušťky příslušné stěny.
- Kování v celém bytě sjednotit. Povrchová úprava – nerez matná. Vyhýbat se hliníkovému a plastovému kování. Do koupelny a na WC – sada WC.



Okna

- Stávající dřevěná okna jsou ve špatném stavu. Okna opravit a seřídít kování, vyměnit těsnění, vyčistit a uvést do funkčního stavu.
- Z vnitřní strany bude nátěr obroušen na dřevo, poté přetmelen a znovu natřen minimálně dvěma nátěry.
- Okno v kuchyni přesklít průsvitným, ale neprůhledným sklem. Mříž na okně z kuchyně do dvora obrousit a opatřit novým nátěrem.

Koupelna a WC

- Pod umyvadlo bude doplněna závěsná koupelňová skříňka s šuplíky v bílé barvě dle výběru investora.
- Nad umyvadlo bude nalepeno na obklad zrcadlo 50x80cm s fazetou.

Elektroinstalace

- Silnoproudé rozvody, zásuvkové i světelné obvody budou nové. Součástí dodávky budou i LED svítidla zapuštěná do podhledů (včetně koupelny). Požadované parametry:
Příkon stanovit na základě výpočtu na plochu místnosti:
Barevná teplota..... 3500 - 4000 K
Světelný tok..... ≥ 1300 -1500 lm
Vyzařovací úhel $\geq 100^\circ$
Počet svítidel (kuchyně) 2 ks stropní, 1ks nad linkou
Počet svítidel (pokoj)..... 2 ks
Počet svítidel (předsíň)..... 2 ks
Počet svítidel (koupelna s WC)..... 1 ks
- V kuchyni dvě světla stropní s vlastním vypínačem a jeden světelný vývod pro kuchyňskou linku ukončený objímkou se žárovkou s vlastním vypínačem. V místnostech s ventilátorem dvojité vypínače s tlačítkem. V koupelně zůstanou vypínače zachovány. Ostatní koncové prvky elektroinstalací budou dodány ve stejném designu.

- V místnostech se dvěma a více svítidly budou osazeny dvojité vypínače umožňující rozsvícení každého svítidla zvlášť. Rozmístění vypínačů bude provedeno podle běžných zvyklostí u dveří do místností. Rozmístění zásuvek bude navrženo takto:
 - Kuchyň 9 kusů celkem
 - pod linkou 3x jednozásuvka (sporák, myčka, indukční deska)
 - nad linkou 2x dvojjásuvka
 - zásuvka schovaná v horní skříňce pro recirkulační digestoř
 - zásuvka pro ledničku
 - Pokoj 4 ks dvojjásuvka
 - Předsíň 1x jednozásuvka
- Vypínače a zásuvky u elektroinstalace a světla budou dodány ve stejném designu jako jsou stávající v koupelně.
- V kuchyni bude proveden rozvod umožňující i montáž elektrického sporáku se sklokeramickou nebo indukční varnou deskou jako alternativy ke sporáku kombinovanému, zapojení myčky, digestoře, lednice s mrazákem, mikrovlnné trouby, ostatních běžných kuchyňských spotřebičů, a osvětlení linky. Odpovídajícím způsobem bude doplněn bytový rozvaděč. V kuchyni jsou uvažovány linky se zadní obkládovou deskou. Vývody kabelů pro horní zásuvky a vypínače tedy musí mít dostatečnou rezervu, umožňující vysunutí na tuto desku. Revizní zpráva bude vystavena pro celý byt, bytový rozvaděč i přívod od elektroměrového rozvaděče na chodbě. 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.
- V chodbě bude na stropě umístěn autonomní požární hlásič.

Slaboproud – připojení bytu na STA

- Provést rozvedení husích krků (vč. kabeláže) pro budoucí rozvod SLB rozvodů pro internet datovým kabelem kat. 5E a pro anténu TV koaxiálním kabelem. Ukončení bude provedeno v obývacím pokoji dvourámečkem. Dále bude husí krk doveden až na hranici bytové jednotky v chodbě (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 bude prověřen a zprovozněn.

Vytápění

- Byt bude vytápěn novým elektrickým kotlem se zásobníkem TUV a z něj zřízen nový rozvod topné soustavy pro celý byt. Kotel se zásobníkem budou umístěny v kuchyni (m.č. 1.002.03) a z estetického hlediska bude uschován do skříňe v truhlářském provedení se zajištěním přísunu dostatečného množství vzduchu, která je součástí zakázky.
- *Otopná tělesa:* Budou osazeny nové deskové radiátory o dostatečném výkonu s ohledem na zdroj tepla a plochu místností – pod okno v pokoji (m.č. 1.002.04), pod okno v kuchyni (m.č. 1.002.03) a jeden radiátor bude umístěn na stěnu do chodby (m.č. 1.002.01).

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 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 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).
- Součástí díla je dokumentace skutečného provedení bytu v elektronické (formát *.pdf a *.dwg) verzi zahrnující legendu místností s platnými výměrami, trasy instalací apod., dále revizní zprávy (plyn, elektro), a další dokumenty uvedené v obchodních podmínkách.

Projektová dokumentace skutečného provedení – rozsah a 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.
- Podlahovou plochu mezonetového bytu umístěného ve dvou nebo více podlažích spojených schodištěm uvnitř bytu tvoří půdorysná plocha všech místností vypočtená způsobem stanoveným v odstavci výše a plocha pouze dolního průmětu schodiště.
- V případě bytu s galerií, kdy je horní prostor bytu propojen s dolním prostorem schodištěm, se podlahová plocha galerie započítává jako podlahová plocha místnosti, pokud podchodná výška tohoto prostoru dosahuje alespoň 230 cm, i když není zcela stavebně uzavřena všemi stěnami; započítává se současně plocha dolní místnosti, má-li alespoň stejnou podchodnou výšku, a plocha dolního průmětu schodiště. Pokud podmínky minimální podchodné výšky nejsou splněny, započte se pouze plocha dolní místnosti.

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 zaokrouhluje se na jedno desetinné místo tak, že pět setin m² a více se zaokrouhluje 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_tecnicka_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

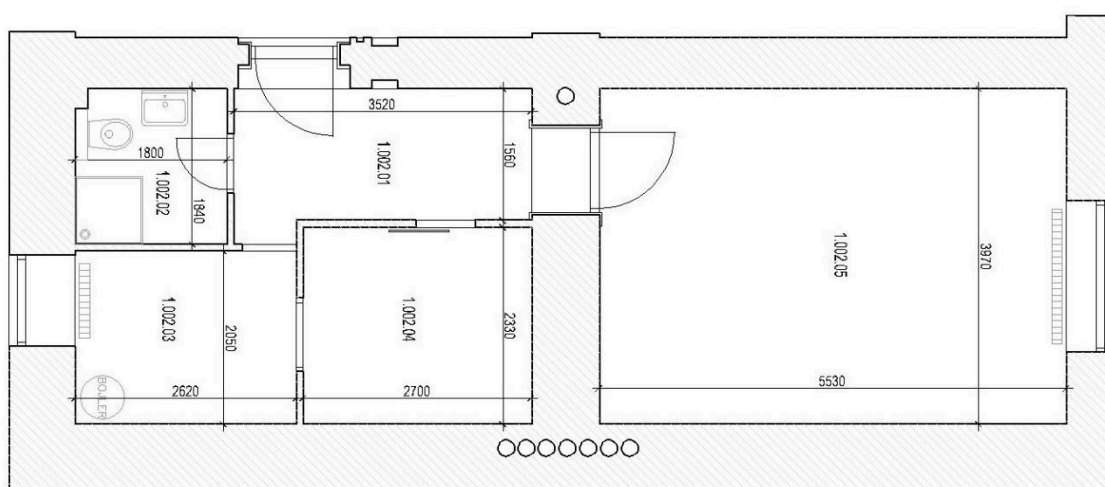
02_pdf

A_Pruvodni_zprava
B_Souhrnna_tecnicka_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

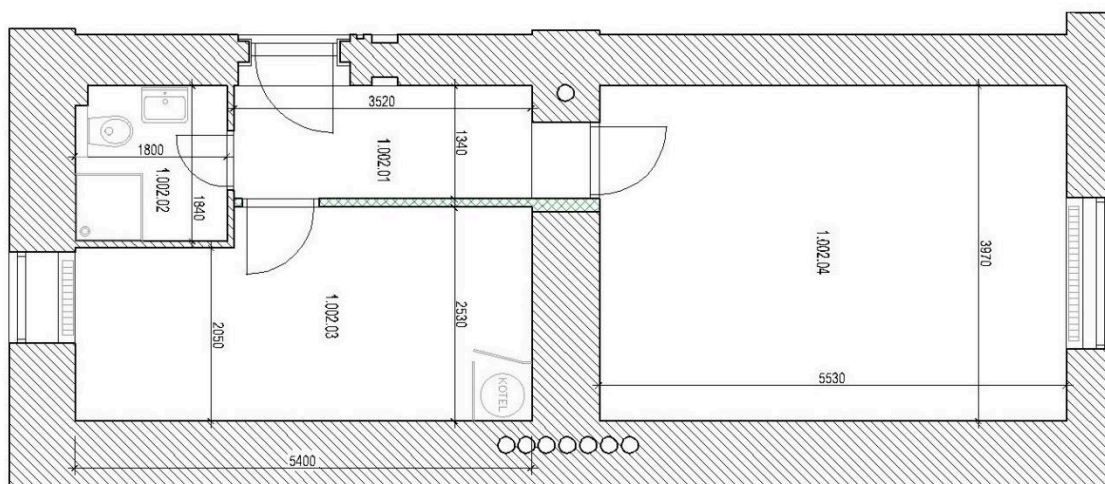
Odkaz na virtuální prohlídku stávajícího stavu:

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

Zjednodušený zakres stávajícího stavu bytu – rozměry nutné ověřit na místě



Zjednodušený zakres navrhovaného stavu bytu – rozměry nutné ověřit na místě



Orientační výměry stávajícího stavu místností – plochy nutné ověřit na místě

BYT Č. 2	1.002.01	CHODBA	7,1
	1.002.02	KOUPELNA	3,3
	1.002.03	KUCHYNĚ	5,4
	1.002.04	LOŽNICE	6,4
	1.002.05	OBÝVACÍ POKOJ	22,0
CELKOVÁ VÝMĚRA			44,2

Podklad pro drobné opravy bytové jednotky

Adresa, parcela, k.ú.: Kobližná 34/13, Brno, parc. č. 119, k.ú. 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: 5.NP; 76,8 m²; dispozice 2+1

Popis stávajícího stavu:

Bytový dům Kobližná 13, Brno má 1 podzemní a 6 nadzemních podlaží. Předmětem opravy je byt č. 16 situován v 5.NP tohoto bytového domu. Dispozičně je byt rozdělen na 2 pokoje, kuchyň, předsíň, koupelnu, WC, sklad a balkon. Vstupní bytové dveře jsou původní dvoukřídlé dřevěné plné v široké dřevěné zárubni. Interiérové dveře jsou rovněž dřevěné ve dřevěných zárubních. Z kuchyně a pokoje do předsíňe 1/3 sklo, zbytek plné. Křídla a zárubně vchodových i interiérových dveří mají kazetové profilované výplně. Všechny dveře jsou repasované opatřené novým kováním. U dvou zárubní v předsíni chybí část ozdobné boční lišty. Pravděpodobně byly demontovány kvůli nějakému obložení nebo nábytku. Okna dřevěná EURO. Bytový rozvod plynu slouží k připojení kotle a kombinovaného sporáku. Teplou vodu zajišťuje spolu s vytápěním kondenzační plynový kotel. Radiátory v pokojích nové deskové v koupelně žebřík. Rozvody topení skryté ve zdech. Nový bytový rozvaděč, rozvody elektroinstalace pravděpodobně Cu. Nové zásuvky a vypínače bílé ve stylu ABB Tango. V pokojích vyvedená datová i TV zásuvka. Svítidla nejsou osazena s výjimkou skladu, WC a koupelny. V předsíni nejsou vypínače. Pravděpodobně zde byla původně osazena svítidla se spínáním na fotobuňku. Domovní telefon kompletní. V bytě je osazen nový vodoměr pro studenou vodu opatřený modulem pro dálkový odečet v síti LoRaWAN s nastaveným denním odečtem a externí anténou. V nice pro vodoměr je osazen i omezovač tlaku. Koupelna a WC mají nové obklady a dlažbu. Nové závěsné WC, chybí umyvadlo. Čtvercová sprchová vanička. Z boku zděná polopříčka. Z přední strany plastové sprchové dveře. Pod vaničkou chybí v místě sifonu kachle nebo dvířka. Obložený je i prostor kuchyňské linky. Linka včetně sporáku nebo varné desky chybí. Nášlapnou vrstvu podlah v předsíni, skladu a kuchyni tvoří nový vinyl nebo PVC. Na balkoně keramická dlažba. V pokojích jsou původní neudržované parkety, po dobu užívání jednotky zřejmě zakryté kobercem. Omítky jsou vyspravené, jsou zde ovšem hmoždinky po garnýžích a poličkách. Ve všech místnostech jsou SDK podhledy. Ve skladě nevzhledné police s OSB desek. Byt byl opraven nájemcem, a následně s výjimkou parket dobře udržován.

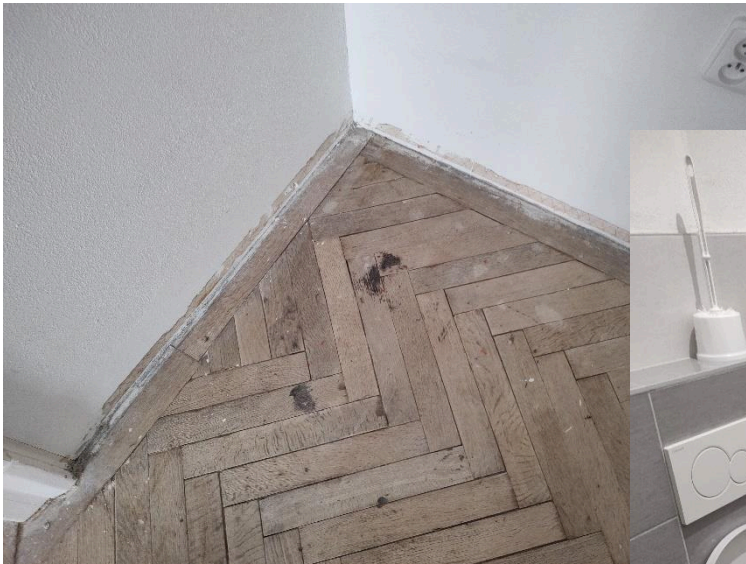
Požadavky na opravy:

- V pokojích demontovat parkety včetně podkladních vrstev. A provést kompletní nové souvrství. Nášlapná vrstva bude lepený vinyl tř. zátěže 23-32, protiskluznost R11.
- Odstranění obkladů v kuchyni včetně následného zapravení omítkou – příprava pro osazení nové kuchyňské linky.

- Dodávka a montáž kuchyňské linky včetně dřezu a stojánkové baterie, kombinovaného sporáku (nebo trouby a varné desky) a recirkulační digestoře.
- Demontáž OSB polic ve skladu a zapravení omítky.
- Doplnění ozdobných lišt zárubní v chodbě včetně tmelení a nátěru.
- Doplnění kachle na magnety nebo plastových dvířek pod sprchovou vaničku v místě sifonu.
- Dodávka a montáž skříňky s umyvadlem vč. baterie.
- Doplnění požárního čidla na chodbu.
- Doplnění svítidel. V předsíni osadit svítidla s pohybovým čidlem. Úprava instalace na klasický systém by vyžadovala doplnění pěti vypínačů včetně instalace a zapravení (2x řazení č. 6 a 3x řazení č. 7).
- Kontrola funkčnosti silnoproudé a slaboproudé instalace včetně domovního telefonu. Revize.
- Kontrola funkčnosti a revize kotle, revizní zpráva plynoinstalace, kontrola a odvzdušnění topení.
- Výmalba včetně přípravy podkladu, odstranění hmoždinek, háčků apod.
- Vyčištění balkonu, odstranění rákosové rohože ze zábradlí, a oprava nátěru zábradlí a klempířských prvků.
- Celkový úklid včetně mytí oken.

Fotodokumentace:





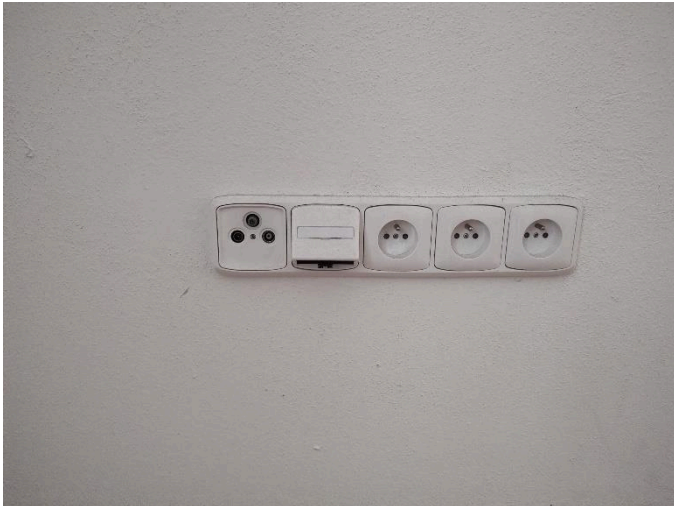
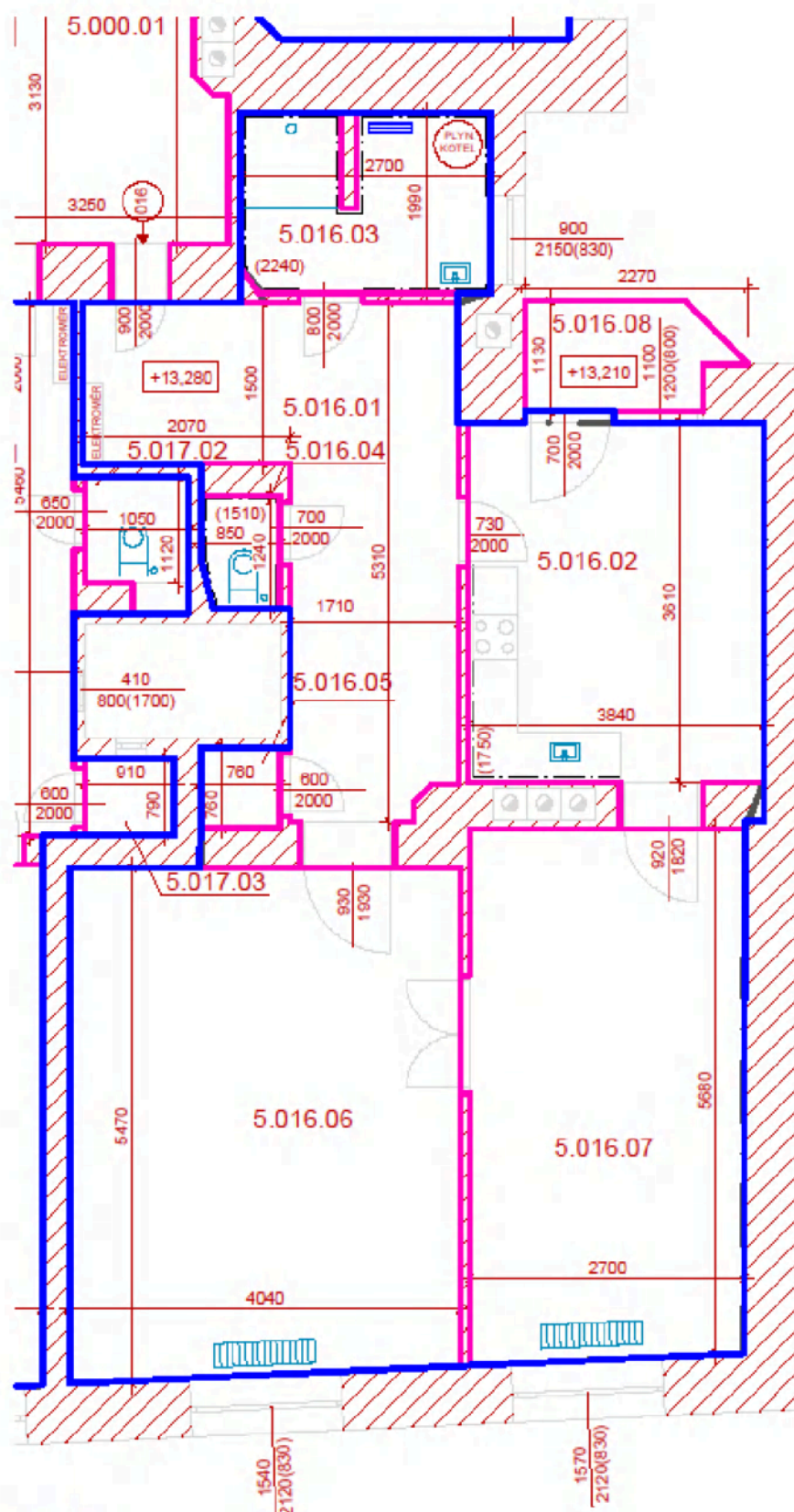


Schéma stávajícího stavu:



VIRTUÁLNÍ PROHLÍDKA

Vypracoval 09.07.2024