

# 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 m<sup>2</sup>; 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 zařizovací 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 skříňky od kuchyňské linky v kuchyni. Ostatní skříňně vestavné skříňně 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).
- Zařizovací předměty – osazení zařizovacích 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).
- Přečходы 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 ovládním 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 60x80xm 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 m<sup>2</sup> a zaokrouhluje se na jedno desetinné místo tak, že pět setin m<sup>2</sup> a více se zaokrouhluje směrem nahoru, k méně než pěti setinám m<sup>2</sup> se nepřihlíží.
- Výkresy půdorysů budou obsahovat mimo jiné legendy min. v tomto rozsahu: Legenda místností (číslo místnosti, popis místnosti, plocha místnosti jak podlahová tak i užitná v m<sup>2</sup>, plocha stěn v m<sup>2</sup>, plocha stropů v m<sup>2</sup>, povrchová úprava podlahy, povrchová úprava stropu, povrchová úprava stěn, poznámka), legenda použitých materiálů a dále dle ČSN 01 3420 Výkresy pozemních staveb.

### *Dokumentaci skutečného provedení bude Zhotovitel odevzdávat pouze v Elektronické verzi takto:*

- bude uložena na cloudové úložiště určené objednatelem, popř. může být objednateli předána na nosiči (CD, flash disk)
- výkresová část ve formátu \*.pdf a \*.dwg – formát kompatibilní se softwarem s uvedeným číslem a vyšším AutoCAD 2006.
- textová část ve formátu \*.pdf a \*.doc) (technické listy, revize, návody na užívání a údržbu atd.)
- názvy souborů a složek na CD mohou mít délku max. 30 znaků, bez diakritiky a jakýchkoliv znaků (např. +,-,@ apod.), slova v názvu musí být oddělena podtržítkem, bez mezer (př: „stavajici\_stav\_1NP.pdf“).
- uspořádání elektronické verze PD bude shodné s uspořádáním tištěné verze projektové dokumentace. Adresáře budou rozděleny následujícím způsobem:

#### 01\_editovatelné

A\_Pruvodni\_list

B\_Souhrnna\_technicka\_zprava

C\_Situační\_vykresy

D\_Dokumentace objektů a technických zařízení:

D.1.1\_ASR  
D.1.2\_TPS  
D.1.2.2\_ZTI  
D.1.2.3\_PLYN  
D.1.2.4\_VYT\_CHL\_VZT  
D.1.2.5\_Silnoprout  
D.1.2.6\_ELKOM  
D.1.2.7\_STO  
D.1.2.8\_MaR  
D.2\_tehnologie  
D.3\_statika  
D.4\_PBR

02\_pdf

A\_Pruvodni\_list  
B\_Souhrnna\_tehnicka\_zprava  
C\_Situační\_vykresy  
D\_Dokumentace\_objektů\_a\_tehnických\_zaržení:  
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\_Silnoprout  
D.1.2.6\_EL\_KOM  
D.1.2.7\_STO  
D.1.2.8\_MaR  
D.2\_tehnologie  
D.3\_statika  
D.4\_PBR

03\_rozpocet

04\_VV

**Fotodokumentace:**



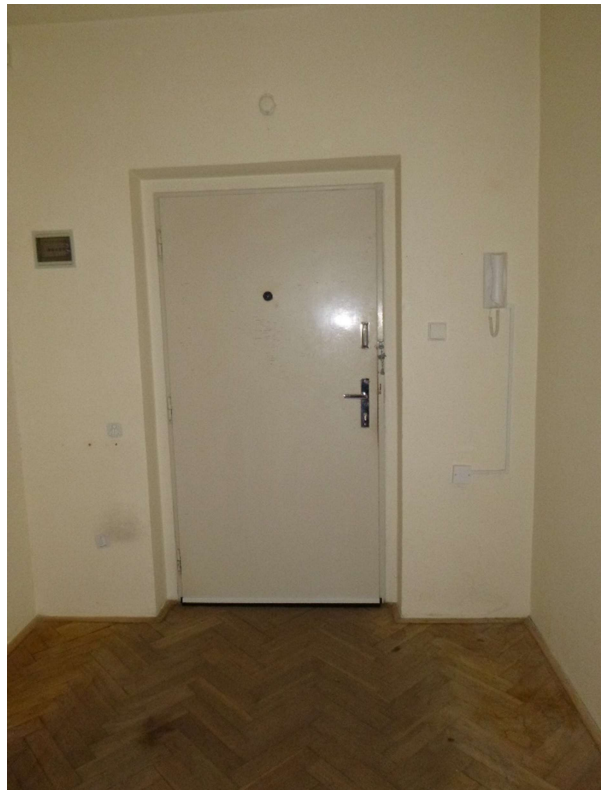
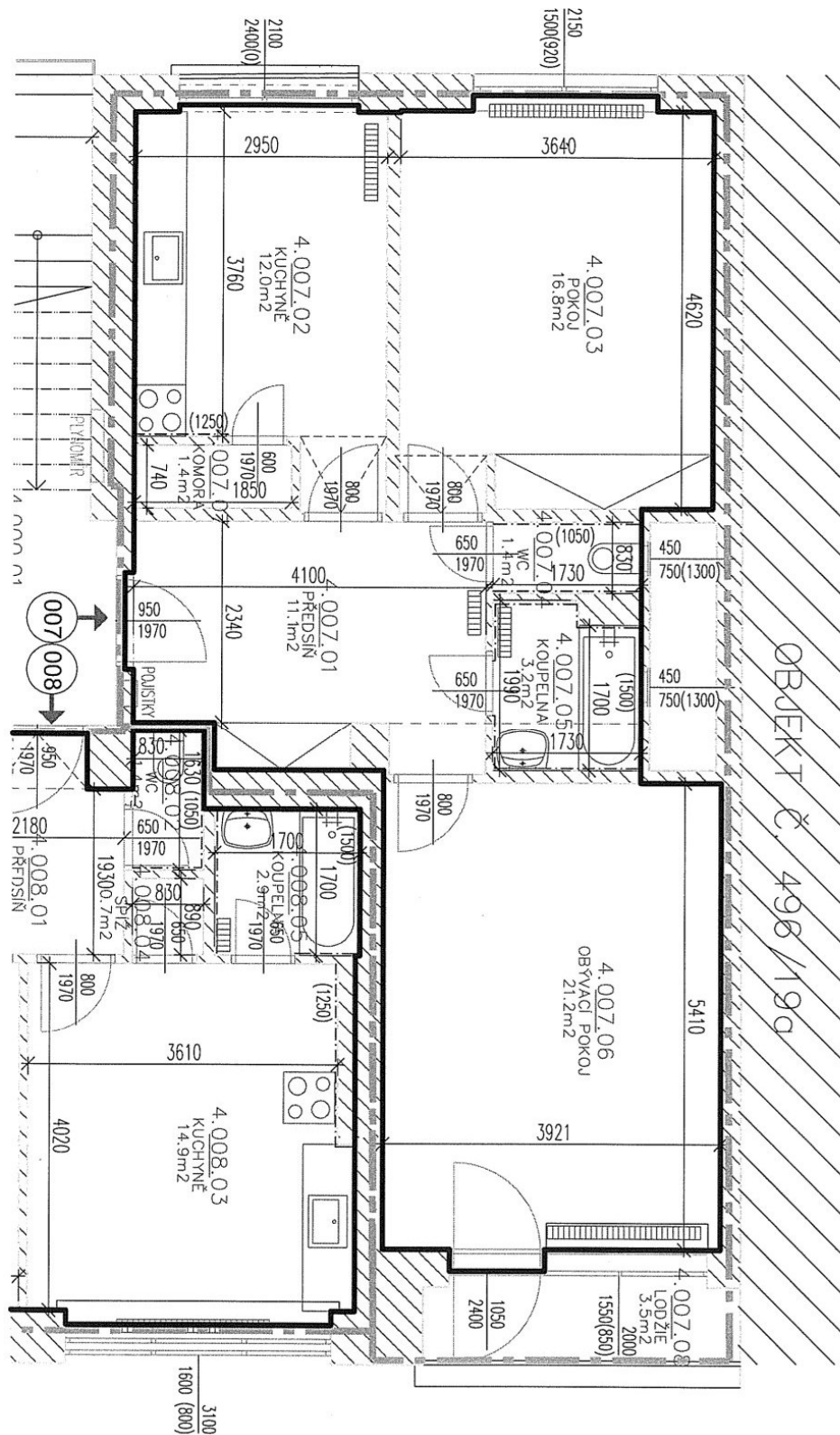






Schéma bytu:



Vypracovala 3.7.2024 R. Čadová