

DODATEK č. 1

ke SMLouvĚ O DíLO

uzavřené podle ustanovení § 2586 a následujících občanského zákoníku

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. Vojtěch Mencl, starosta
K podpisu dodatku pověřen: Petr Pacal, vedoucí Odboru investičního a správy bytových domů
IČO: 449 92 785
DIČ: CZ44992785
Bankovní spojení: Komerční banka, a.s.
Číslo účtu: 43-8044220247/0100

Ve věcech technických je oprávněn jednat technický dozor stavebníka: • ÚMČ města Brna, Brno-střed, odbor investiční a správy bytových domů, Dominikánská 2, Brno, tel. 542 526 715, e-mail: podatelna.stred@brno.cz (dále jen „TDS“)

Zhotovitel: V&V projekční a inženýrská činnost s.r.o.
Sídlo: Velflíkova 385/14, , 700 30 Ostrava
Zastoupený: Ing. Vendulou Zikmundovou, jednatelem, Ing. Václavem Zikmundou, jednatelem
IČO: 108 53 944
Bankovní spojení: ČSOB, a.s.
Číslo účtu: 297669652/0300
Tel. kontakt: [REDACTED]
E-mail: [REDACTED]
ID datové schránky: [REDACTED]

zapsán v obchodním rejstříku vedeném Krajským soudem v Ostravě v oddíle C, vložka 85830

2. Úvodní prohlášení

Výše uvedené smluvní strany spolu dne 12.02.2024 uzavřely smlouvu o dílo čj. MCBS/2023/0201409/KOPD jejímž předmětem je zhotovení **projektové dokumentace** s názvem „**Oprava bytu č. 1, 2, 3, 4, 5 a 10 a ZTI v domě Úvoz 16, Brno** (dále jen „Smlouva“). V průběhu plnění obsahu smlouvy Zhotovitelem, Objednatel zjistil, že se uvolnil byt č. 7 v bytovém domě Úvoz 16, Brno, a bude požadovat totožné plnění jako u bytů č. 1, 2, 3, 4, 5 a 10 a ZTI v domě Úvoz 16, Brno. Po dohodě se Zhotovitelem se tímto dodatkem zahrnuje byt č. 7 do předmětu plnění výše uvedené Smlouvy a navyšuje se cena díla. Tato změna je možná v souladu s čl. 5.3.2. Smlouvy, podle kterého je změna sjednané ceny možná, pokud Objednatel bude požadovat i provedení jiných prací, než které byly vymezeny v zadání díla.

Vzhledem k tomu, že čl. 5.3.2. a čl. 10 Smlouvy umožňují změnu smlouvy po vzájemné dohodě smluvních stran, ujednávají tímto dodatkem smluvní strany změnu Smlouvy dále uvedeným způsobem.

3. Předmět dodatku

Smluvní strany mění čl. 2.1.

původní znění:

„2.1. Objednatel má záměr opravit v objektu Úvoz 16, Brno byty č. 1, 2, 3, 4, 5 a 10 a zdravotně technické instalace („ZTI“), dále jen „Stavba“.“

se nahrazuje tímto novým zněním takto:

„2.1. Objednatel má záměr opravit v objektu Úvoz 16, Brno byty č. 1, 2, 3, 4, 5, 7 a 10 a zdravotně technické instalace („ZTI“), dále jen „Stavba“.“

Smluvní strany mění čl. 3.1.1.

původní znění:

„Předmětem smlouvy je zhotovení **projektové dokumentace** s názvem „**Oprava bytu č. 1, 2, 3, 4, 5 a 10 a ZTI v domě Úvoz 16, Brno**“ (dále jen „**dílo**“) v rozsahu vymezeném zadávací dokumentací uveřejněnou na profilu Zadavatele, která byla podkladem pro zpracování nabídky Zhotovitele ze dne 19.11.2023, předložené Objednateli Zhotovitelem, jako uchazečem, v zadávacím řízení, na základě jehož výsledků byla uzavřena tato smlouva o dílo.

Závazek Zhotovitele provést dílo bude splněn jeho řádným předáním Objednateli, bez jakýchkoliv vad a nedodělků v termínu sjednaném v této smlouvě. Objednatel se zavazuje bez vad a nedodělků převzít a Zhotoviteli zaplatit cenu sjednanou v této smlouvě.

Popis a rozsah zamýšlených oprav a požadavků na projektovou dokumentaci je uveden také v příloze č. 1 této smlouvy.

Dílo je členěno do jednotlivých částí:

a. Příprava zakázky (PZ):

Příprava zakázky by měla být zaměřena na prověření stávajícího stavu konstrukcí v domě s ohledem na tento záměr pomocí stavebně technického průzkumu v nutném rozsahu. Zhotovitel má také povinnost provést kompletní zaměření dotčené části objektu. Jakékoli technické podklady poskytnuté Objednatelům jsou pouze orientační a za jejich správnost nenesou Objednatel odpovědnost, Zhotovitel je povinen si správnost ověřit a potřebné podklady pro projekt si zajistit na své náklady.

Součástí přípravy zakázky jsou zejména tyto činnosti:

- Zaměření stávajícího stavu
- Provedení nezbytných sond a průzkumů
- Vyhotovení stavebně technického průzkumu
- zmapování stávajících rozvodů pomocí kamer a specializovaných přístrojů

Zhotovitel Objednateli předá:

- zaměření stávajícího stavu a popis provedených sond vč. jejich vyhodnocení
- pořízení fotodokumentace dotčených prostor
- písemné záznamy z konzultací s nájemci dotčených prostor, zejména dispoziční řešení WC a koupelen výběr dekoru obkladů a dlažeb, výběr zařizovacích předmětů

Náplň tohoto stupně je dále specifikována v příloze č. 2 této smlouvy.

b. Projektová dokumentace pro provádění stavby (DPS):

DPS bude použita jako příloha k podání žádosti o vydání stavebního povolení a pro vydání všech případných dalších rozhodnutí, povolení, souhlasů a stanovisek, jejichž potřeba vyplyne z technických a estetických řešení zpracovaných Zhotovitelem v rámci plnění této smlouvy, která obsahuje zejména náležitosti dle platné a účinné legislativy, vztahující se svým obsahem k předmětu plnění, zejména z. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona (dále jen „SZ“) a jeho prováděcích předpisů vč. vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

DPS bude dále použita v zadávacím řízení podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, dále jen jako „ZZVZ“, a dle příslušných prováděcích právních předpisů. Dále bude DPS použita jako podklad při vlastní realizaci Stavby.

Dílo bude členěno dle jednotlivých stavebních objektů:

- 1) celková oprava ZTI v domě
- 2) celková oprava bytu č. 1
- 3) celková oprava bytu č. 2
- 4) celková oprava bytu č. 3
- 5) celková oprava bytu č. 4
- 6) celková oprava bytu č. 5
- 7) celková oprava bytu č. 10

Pro každý jednotlivý stavební objekt bude zpracována samostatná projektová dokumentace pro provádění stavby.

Součástí projektové dokumentace bude mimo jiné:

- Vypracování detailů napojení nových a původních konstrukcí a výplní otvorů.
- Podrobné řešení nově umísťovaných zařízení, koncových prvků a zařizovacích předmětů.

Náplň tohoto stupně je dále specifikována v příloze č. 3 této smlouvy.

c. Soupis prací a dodávek (SPD):

U veřejných zakázek je rozsah a obsah SPD dán vyhláškou č. 169/2016 Sb, o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr. Zpracování SPD není vybranou činností ve výstavbě (§158 SZ) a od projektanta nevyžaduje autorizaci ČKA nebo ČKAIT.

SPD bude vyhotoven pouze v jediném souboru rozděleném dle stavebních objektů.

Náplň tohoto stupně je dále specifikována v příloze č. 4 této smlouvy.“

se nahrazuje tímto novým zněním takto:

„Předmětem smlouvy je zhotovení **projektové dokumentace** s názvem „**Oprava bytu č. 1, 2, 3, 4, 5, 7 a 10 a ZTI v domě Úvoz 16, Brno**“ (dále jen „**dílo**“) v rozsahu vymezeném zadávací dokumentací uveřejněnou na profilu Zadavatele, která byla podkladem pro zpracování nabídky Zhotovitele ze dne 19.11.2023, předložené Objednateli Zhotovitelem, jako uchazečem, v zadávacím řízení, na základě jehož výsledků byla uzavřena tato smlouva o dílo.

Závazek Zhotovitele provést dílo bude splněn jeho řádným předáním Objednateli, bez jakýchkoliv vad a nedodělků v termínu sjednaném v této smlouvě. Objednatel se zavazuje bez vad a nedodělků převzít a Zhotoviteli zaplatit cenu sjednanou v této smlouvě.

Popis a rozsah zamýšlených oprav a požadavků na projektovou dokumentaci je uveden také v příloze č. 1 této smlouvy.

Dílo je členěno do jednotlivých částí:

a. Příprava zakázky (PZ):

Příprava zakázky by měla být zaměřena na prověření stávajícího stavu konstrukcí v domě s ohledem na tento záměr pomocí stavebně technického průzkumu v nutném rozsahu. Zhotovitel má také povinnost provést kompletní zaměření dotčené části objektu. Jakékoli technické podklady poskytnuté Objednatelům jsou pouze orientační a za jejich správnost nenese Objednatel odpovědnost, Zhotovitel je povinen si správnost ověřit a potřebné podklady pro projekt si zajistit na své náklady.

Součástí přípravy zakázky jsou zejména tyto činnosti:

- Zaměření stávajícího stavu
- Provedení nezbytných sond a průzkumů
- Vyhotovení stavebně technického průzkumu
- zmapování stávajících rozvodů pomocí kamer a specializovaných přístrojů

Zhotovitel Objednateli předá:

- zaměření stávajícího stavu a popis provedených sond vč. jejich vyhodnocení
- pořízení fotodokumentace dotčených prostor
- písemné záznamy z konzultací s nájemci dotčených prostor, zejména dispoziční řešení WC a koupelen výběr dekoru obkladů a dlažeb, výběr zařizovacích předmětů

Náplň tohoto stupně je dále specifikována v příloze č. 2 této smlouvy.

b. Projektová dokumentace pro provádění stavby (DPS):

DPS bude použita jako příloha k podání žádosti o vydání stavebního povolení a pro vydání všech případných dalších rozhodnutí, povolení, souhlasů a stanovisek, jejichž potřeba vyplyne z technických a estetických řešení zpracovaných Zhotovitelem v rámci plnění této smlouvy, která obsahuje zejména náležitosti dle platné a účinné legislativy, vztahující se svým obsahem k předmětu plnění, zejména z. č. 183/2006 Sb., stavebního zákona (dále jen „SZ“) a jeho prováděcích předpisů vč. vyhlášky č. 499/2006 Sb., o dokumentaci staveb.

DPS bude dále použita v zadávacím řízení podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek, ve znění pozdějších předpisů, dále jen jako „ZZVZ“, a dle příslušných prováděcích právních předpisů. Dále bude DPS použita jako podklad při vlastní realizaci Stavby.

Dílo bude členěno dle jednotlivých stavebních objektů:

- 1) celková oprava ZTI v domě
- 2) celková oprava bytu č. 1
- 3) celková oprava bytu č. 2
- 4) celková oprava bytu č. 3
- 5) celková oprava bytu č. 4
- 6) celková oprava bytu č. 5
- 7) celková oprava bytu č. 7
- 8) celková oprava bytu č. 10

Pro každý jednotlivý stavební objekt bude zpracována samostatná projektová dokumentace pro provádění stavby.

Součástí projektové dokumentace bude mimo jiné:

- Vypracování detailů napojení nových a původních konstrukcí a výplní otvorů.
- Podrobné řešení nově umísťovaných zařízení, koncových prvků a zařizovacích předmětů.

Náplň tohoto stupně je dále specifikována v příloze č. 3 této smlouvy.

c. Soupis prací a dodávek (SPD):

U veřejných zakázek je rozsah a obsah SPD dán vyhláškou č 169/2016 Sb, o stanovení rozsahu dokumentace veřejné zakázky na stavební práce a soupisu stavebních prací, dodávek a služeb s výkazem výměr. Zpracování SPD není vybranou činností ve výstavbě (§158 SZ) a od projektanta nevyžaduje autorizaci ČKA nebo ČKAIT.

SPD bude vyhotoven pouze v jediném souboru rozděleném dle stavebních objektů.

Náplň tohoto stupně je dále specifikována v příloze č. 4 této smlouvy.“

Smluvní strany mění čl. 5.1.

původní znění:

„5.1.Výše sjednané ceny

5.1.1. 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 PD VČ. DÍLČÍCH CEN:

Soupis dílčích PD vč. dílčích cen:

a. oprava bytu č. 1	100.000,-Kč (není plátce DPH)
b. oprava bytu č. 2	100.000,-Kč (není plátce DPH)
c. oprava bytu č. 3	100.000,-Kč (není plátce DPH)
d. oprava bytu č. 4	100.000,-Kč (není plátce DPH)
e. oprava bytu č. 5	100.000,-Kč (není plátce DPH)
f. oprava bytu č. 10	100.000,-Kč (není plátce DPH)
g. oprava ZTI	90.000,-Kč (není plátce DPH)

Celková cena díla 690.000,-Kč (není plátce DPH)“

se nahrazuje tímto novým zněním takto:

„5.1.Výše sjednané ceny

5.1.1. 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 PD VČ. DÍLČÍCH CEN:

Soupis dílčích PD vč. dílčích cen:

a.	oprava bytu č. 1	100.000,-Kč (není plátce DPH)
b.	oprava bytu č. 2	100.000,-Kč (není plátce DPH)
c.	oprava bytu č. 3	100.000,-Kč (není plátce DPH)
d.	oprava bytu č. 4	100.000,-Kč (není plátce DPH)
e.	oprava bytu č. 5	100.000,-Kč (není plátce DPH)
f.	oprava bytu č. 7	38.000,- Kč (není plátce DPH)
g.	oprava bytu č. 10	100.000,-Kč (není plátce DPH)
h.	oprava ZTI	90.000,-Kč (není plátce DPH)
Celková cena díla		728.000,-Kč (není plátce DPH)“

Smluvní strany mění čl. 6.2.3.

původní znění:

„6.2.3.Faktura bude obsahovat tyto údaje:

- označení a číslo faktury
- název zakázky „*Vypracování prováděcí projektové dokumentace na opravu bytu č. 1, 2, 3, 4, 5 a 10 a ZTI v domě Úvoz 16, Brno*“ v textu faktury
- název, sídlo, IČO, DIČ, údaje o zápisu do obchodního rejstříku, bankovní účet, uvést adresu odběratele a konečného 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

- datum vystavení a lhůtu splatnosti v souladu s touto smlouvou,
- předmět platby, fakturovanou finanční částku a způsob platby,
- číslo smlouvy a název díla,
- předávací protokol
- razítko a podpis zhotovitele
- rekapitulace plateb“

se nahrazuje tímto novým zněním takto:

„6.2.3.Faktura bude obsahovat tyto údaje:

- označení a číslo faktury
- název zakázky „*Vypracování prováděcí projektové dokumentace na opravu bytu č. 1, 2, 3, 4, 5, 7 a 10 a ZTI v domě Úvoz 16, Brno*“ v textu faktury
- název, sídlo, IČO, DIČ, údaje o zápisu do obchodního rejstříku, bankovní účet, uvést adresu odběratele a konečného 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

- datum vystavení a lhůtu splatnosti v souladu s touto smlouvou,
- předmět platby, fakturovanou finanční částku a způsob platby,
- číslo smlouvy a název díla,
- předávací protokol
- razítko a podpis zhotovitele
- rekapitulace plateb“

4. Závěrečná ustanovení

4.1. Ostatní ustanovení Smlouvy tímto Dodatkem nedotčená se nemění a zůstávají v platnosti.

4.2. Tento Dodatek je vyhotoven v 3 stejnopisech, z nichž 2 obdrží objednatel a jedno zhotovitel.

4.3. Smluvní strany berou na vědomí, že tento Dodatek bude uveřejněn 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. Zveřejnění zajistí objednatel.

4.4. Smluvní strany berou na vědomí a souhlasí s tím, že tento Dodatek bude zveřejněn 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.

4.5. Smluvní strany prohlašují, že se podmínkami tohoto dodatku řídily na základě vzájemné dohody již ode dne jeho dojednání a veškerá svá vzájemná plnění poskytnutá ode dne dojednání tohoto dodatku do dne nabytí účinnosti tohoto dodatku považují za plnění poskytnutá podle tohoto dodatku.

4.6. Tento dodatek nabývá platnosti dnem jeho podpisu oběma smluvními stranami a účinnosti nabude zveřejněním dle čl. 4.3. tohoto dodatku.

4.7. Nedílnou součástí tohoto dodatku je příloha č. 1 - popis oprav bytu č. 7.

5. Doložka schválení

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

Uzavření tohoto Dodatku bylo schváleno Radou MČ Brno-střed dne 06.05.2024 usnesením RMČ/2024/66/17, kde byl podpisem tohoto dodatku pověřen Petr Pacal, vedoucí Odboru investičního a správy bytových domů ÚMČ BS.

V Brně dne 17.05.2024
Za objednatele

V Brně dne 10.05.2024
Za zhotovitele

POPIS A ROZSAH ZAMÝŠLENÝCH OPRAV

Objektem je bytový dům o 6 nadzemních podlažích a 1 podzemním podlaží. Z mezipatra mezi 1.PP a 1.NP je vstup na menší a větší dvůr. Objekt je řadový s chodbou a se schodištěm situovaným ke dvorním traktům. Byty jsou přístupné z chodby, podlaží jsou propojená dvouramenným přímým schodištěm.

Předpokládá se založení objektu na základových pasech. Svislé nosné konstrukce jsou tvořeny zdívkou z cihel plných pálených tl. od 70 do 1100mm opatřených dvourstevnými omítkami. Zdivo nevykazuje statické poruchy.

Stropní konstrukce nad 1.PP jsou tvořeny cihelnými klenbami. Klenby nejsou staticky porušeny. Stropní konstrukce stropů v nadzemních podlažích jsou tvořeny dřevěnými trámovými stropy se záklopem.

Střešní konstrukce je sedlová a plochá. Nosná konstrukce sedlové střechy je tvořena tradičním dřevěným krovem. Střešní krytinu tvoří keramické střešní tašky a asfaltové pásy.

Vnitřní vstupní schodiště je železobetonové jednoramenné. Hlavní schodiště je železobetonové dvouramenné. Nášlapnou plochu schodiště a jednotlivých podest tvoří teraco. Na společných chodbách a mezipodestách jsou teracové dlažby. V 1.PP je betonová nášlapná vrstva. V bytech jsou nášlapné vrstvy dle využití místností a jednotlivých bytů - obytné a pobytové místnosti PVC, dřevěné vlasy, laminát. V místnostech s mokřým provozem jsou keramické dlažby.

Stav kanalizace nebyl zjištěn. Předpokládá se původní instalace v celém objektu.

Předpokládá se původní instalace hlavní trasy vodovodu v celém objektu.

Stav přípojky plynovodu je v dobrém stavu. Stav vnitřního plynovodu nebyl zjištěn.

Předpokládá se původní instalace v celém objektu.

Jednotlivé prostory domu jsou vytápěny lokálně (plyn / elektřina).

Rozvody NN jsou stávající hliníkové.

V objektu se nachází rozvody domovních zvonků s elektrickým vrátným.

Podrobnější požadavky na řešení opravy ZTI:

- Výměnu vnitřních rozvodů vody od hlavního vodoměru po zařizovací předměty (není nutné se držet stávajících tras).
- Výměnu vnitřní splaškové kanalizace od paty domu k zařizovacím předmětům (tedy ležaté i odpadní potrubí). **Nutná kamerová zkouška včetně určení trasy!**
- Výměnu vnitřních svodů dešťové kanalizace.
- Výměnu páteřních i bytových rozvodů plynu (rozvody budou vedeny ve zdi), nová odběrná místa s novými plynoměrovými dvířky budou na podestách, v případě nutnosti navrhnout také nové plynové spotřebiče v jednotlivých bytech. Toto platí především pro rozvody provedené klasickými šroubovými spoji, těsněnými konopím a fermeží, kde hrozí porušení těsnosti. V případě vysokých nákladů je možné navrhnout přetěsnění (např. kvalitní plastovou disperzí). Nutno posoudit stav, a konzultovat způsob řešení.
- Prověření možnosti zřízení hydrantů v domě, popřípadě jejich návrh včetně PBŘ.
- Prověření možnosti zřízení úklidové místnosti v domě, její návrh včetně podružného měření spotřeby pro tuto místnost, osazení ohříváče vody. Zřízení samostatné popelárny a kočárkárny. Lze využít prostory v 1.NP označené jako byt č. 5.
- V jednotlivých jednotkách (bytových i nebytových)
 - zřídit pouze jeden hlavní přívod vody pro byt, na přívody osadit vodoměr rozteč vodoměru 110 mm, vodoměr musí být schválen dle Evropského předpisu MID (všude nyní osazujeme jeden typ vodoměru s radiovým odečtem),
 - vybourání stávajících dožilých zařizovacích předmětů a rozvodů, návrh nových zařizovacích předmětů (baterie, WC mísa závěsná, umyvadlo, vana/sprchový kout – bude projektantem osobně řešeno se stávajícími nájemci (o projednání

- bude proveden písemný záznam o jednání) a písemně odsouhlaseno objednatelem),
- zřízení vývodů připojení pro pračku (koupelna) a myčku (kuchyně),
 - opravu sociálního zázemí bytu (nové obklady, dlažby a elektroinstalace v rámci prostorů, kde dojde k jejich porušení/vybourání), bude součástí projednání s nájemci, kteří mají možnost si vybrat z nabídnutých dekorů obkladů a dlažeb.
 - zřízení nuceného větrání pro jednotlivé byty (odvětrání sociálního zázemí bytu).
- Výměnu elektroinstalace ve společných částech domu (instalace bude vedena ve zdi), navýšení kapacity vedení k jednotlivým bytům. Vedení slaboproudé elektrotechniky zabudovat do zdi. Stávající hlavní rozvaděč vyhovující.
 - Zapravení omítek společných prostor domu, popř. nové provedení omítek. Doplnění / výměna uvolněné dlažby, obkladů, doplnění osvětlení apod. ve společných prostorech domu. Výmalba společných prostor domu.
 - Výměna všech vchodových dveří do bytů.

Podrobnější požadavky na řešení oprav bytů:

- **Byt č. 1** (1. NP, 1+1, 44,9m²) : zvážit dispoziční úpravy bytu. Doplnit koupelnu.
- **Byt č. 2** (5. NP, 1+1, 36,0m²) : zvážit dispoziční úpravy bytu. Doplnit koupelnu, spojit WC s bytem (zazdít vstup z chodby a navrhnout vstup z bytu).
- **Byt č. 3** (2. NP, 1+1, 40,1m²) : zvážit dispoziční úpravy bytu.
- **Byt č. 4** (3. NP, 2+1, 99,0m²) : zvážit dispoziční úpravy bytu.
- **Byt č. 5** (1. NP, 2+0, 29,0m²) : využít pro zřízení samostatné popelárny a kočárkárny. Pokud je to možné, lze využít i pro zřízení samostatné úklidové místnosti.
- **Byt č. 7** (3. NP, 1+1, 40,5m²) : zvážit dispoziční úpravy bytu.
- **Byt č. 10** (4. NP, 1+1, 40,6m²) : zvážit dispoziční úpravy bytu.

Mimo řešených opravovaných bytů vyměnit všechny dveře a zárubně přístupné ze společných prostor domu. U nových dveří do obydlených bytů řešit tepelnou odolnost, zvukovou neprůzvučnost (u bytů s předsíní min. 32 dB, u bytů bez předsíně 37 dB), PBR – 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. V případě nových dveří do ostatních prostor řešit dle typu místnosti. Dveřní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotřísku, povrchová úprava CPL – lamino. Barva dekoru dle výběru objednatele.

Obecný popis - standardní byt – optimalizovaný, jak má být vybaven

1. Architektonicko stavební řešení

- a) Dispoziční řešení - zvážit dispoziční úpravy bytu. Při změně dispozice hlídat:
 - mezi kuchyní a WC – dvoje dveře
 - kuchyň - dle potřeby případně dispozičně upravit, novou kuchyňskou linku si bude dodávat objednatel, až po dokončení oprav bytu (dodávka kuchyně, tak není součástí realizace oprav bytu, ale projektant musí navrhnout její optimální umístění a do půdorysu nového stavu zakreslit umístění spotřebičů pro návaznosti na ostatní profese). Určit místo pro samostatně stojící lednici. (lednic nebude součástí dodávky stavby).
 - koupelna komplet nová, bude vždy součástí bytu dle potřeby byt dispozičně upravit. Pračku umístit dle možností, v koupelně, technické místnosti, velké chodby, pokud nebude jiná možnost, pak jako součást kuchyňské linky, sprchový kout min. rozměr 800x800, upřednostňujeme rozměr 900x900 mm,

kout preferujeme jako zděný se skleněnými jednokřídlými dveřmi, bude-li to nutné, pak akceptujeme skleněnou stěnu se skleněnými dveřmi, pokud možno navrhnout nízkou vaničku, lepší variantou je podlahu vyspádovat v dlažbě do liniového sprchového žlabu. Vše je nutné konzultovat s objednatelem. Dle prostorových možností u větších bytů, koupelen vana (přednější před vanou je umístění pračky, a kotle se zásobníkem na TUV), zařizovací předměty - umyvadlo šířky 50 - 60cm dle prostorových možností, odpadní sifon (ne hadici). Žebříkový radiátor včetně elektrické topné patrony.

- WC komplet nové závěsné s umývatkem, vždy bude součástí bytu – ne na společné chodbě bytového domu
- Dispozici bytu upravit pokud možno tak, aby nebyly pokoje průchozí. Průchozí může být obývací pokoj.
- Podlahy v celém bytě výškově sjednotit (pokud byt není památkově chráněn). Navrhovat nové podlahy s novou podkladní vrstvou s ohledem na umístění bytu (kročejová a tepelná izolace atd.).
- V případě nových nášlapných vrstev – navrhovat:
WC, koupelna – dlažba,
kuchyň – dlažba nebo vinylové podlahy
chodby a obytné místnosti vinylové podlahy pro vysokou zátěž
V případě dřevěné nášlapné vrstvy u bytů s vyšším standardem (konečné slovo má vždy zástupce investora).
- U WC a koupelen zvážit možnosti zazdění oken do světlíku nahradit je nuceným větráním (u památek nezazdívat). Nucené větrání musí být s hydrostatem, aby bylo nezávislé na uživateli bytu (s ohledem na časté problémy s plísněmi v koupelnách právě z nedostatečného větrání).
- Původní vestavěné konstrukce demontovat
- Situovat kotel a zásobník na jedno místo v bytě a celá sestava bude z estetického hlediska opláštěna (dle místnosti volit SDK kci nebo dřevěnou skříň).

b) Zdivo

Nové vyzdívky nenosných stěn budou provedeny z keramických tvárnic nebo plynosilikátových tvárnic, případně SDK kce. Mezibytové příčky by měly být řešeny z pohledu zajištění akustických komfortů.

c) Vnitřní povrchové úpravy:

Stěny

omítky a malby

- provést 100% štuky v celé ploše, 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.
- při drobných opravách omítek – přetáhnout exponovaná místa a přechody mezi různými druhy armovací síťovinou, před malbou provést přetmelení, přebroušení, penetraci a 2x vrstva nové malby.
- Výmalbu provést dříve než se provede osazení radiátorů.

keramické obklady

- původní keramické obklady odstranit vždy, keramické obklady do koupelny – nové dle výběru investora viz kladečský výkres (do výšky 2,1 m), keramické obklady na WC - nové dle výběru investora viz kladečský výkres (do výšky 1,5-1,6 m), všechny vnitřní rohy a spoje mezi ker. obkladem a zařizovacím předmětem budou zasílikonovány, ukončení obkladů bude zapesováno štukovou omítkou, styk mezi omítkou a okny, parapety, zárubní atd. bude opatřen akrylátovým tmelem, u rohových spojů obkladů budou použity nerezové lišty.
 - Doplnit svislou hydroizolační vrstvu za sprchový kout, případně vanu.
- omyvatelný nátěr* – odolnost proti oděru,
- na WC, pouze výjimečně, pokud nepůjde navrhnout keramický obklad – do výšky 1,6 m (sokl u podlahy z ker. dlažby).

Podlahy – nutno posoudit stávající stav a zvážit nutnost oprav. Podlahy v celém bytě srovnat do jedné roviny. Pokud byt není památkově chráněn a podlahy jsou ve špatném technickém stavu, případně nejsou výškově sjednoceny, pak navrhnout nové skladby.

- v případě, kde bude nutné provést nové podkladní vrstvy, tak realizovat skladby včetně odpovídajících podkladních vrstev, řešit vždy provedení kročejových izolací s ohledem na umístění bytu a prostorové možnosti konstrukce. U nových skladeb podlahy nad nevytápěným prostorem doplnit tepelnou izolaci.
- v případě, že skladba podlahy je v pořádku, nevykazuje žádné poruchy (propadající se podlahy, vlhké podlahy, podlahy napadené plísněmi apod.), ponechat stávající skladbu i nášlapné vrstvy. Případně řešit pouze nášlapné vrstvy.

stávající parketové podlahy – repasovat (očistit, přetmelit, přebrousit, nalakovat) a to pouze v případě, kdy je repase 100% možná s ohledem na stávající stav.

nová podlahová krytina – lepený vinyl (dle výběru investora) třída zátěže 23-32, odolnost proti poškrábání MSR B1, protiskluznost R10. Soklové lišty soklové lišty s HDF jádrem a s gumovým potahem bez použití komponentů

nová podlahová krytina – keramická – nové obklady, dlažby (stanovit min. standard pomocí parametrů – protiskluznost R9, otěruvzdornost PEI 3). V koupelně a na WC doplnit hydroizolaci podlahy. Soklový obklad v barevném odstínu jako podlaha bude zapesován, nebudou použity oboustranně řezané obklady, vnitřní roh bude zasílikonován.

Přechody mezi různými materiály budou opatřeny přechodovou lištou popř. dřevěným prahem. V celém bytě bude design přechodových lišt a prahů sjednocen. Případné přechody (mimo dveří) mezi dlažbou a jiným povrchem řešit korkovou dilatací.

Osadit zarážky dveří nebo nárazníky na kliky.

U keramické dlažby a vinylové podlahy z dílců navrhnout náhradní dílce v případě budoucích oprav.

Stropy – nutno posoudit stávající stav a zvážit nutnost oprav

- v případě, že rákosové stropy nejsou ve výborném stavu - provést nový SDK podhled i v případě zaklopení rozvodů vedených pod stropem (vždy konzultovat s objednatelem),
- v případě špatného stávajícího SDK podhledu - demontovat a případně opravit dodatečné podhledy
- neporušené rákosové stropy ve výborném stavu ponechat

- v případě vysokých stropů – snížit světlou výšku min. na 2,7 m a podhled zateplit
- d) Vnější povrchové úpravy: nutno posoudit stávající stav a zvážit nutnost oprav, týká se většinou balkónů a lodžii
- Fasáda – zhodnocení stávajícího stavu, případně opravit, dotmelit, zasítovat proti ptactvu
- Podlahy – zhodnocení stávajícího stavu, případně odstranění nesoudržných vrstev a doplnění nových vrstev včetně hydroizolace a pochůzí krytiny (dle výběru investora) včetně okapnice
- e) Výplně otvorů: nutno posoudit stávající stav a zvážit nutnost oprav
- Dveře
- vstupní dveře a zárubně – v historických bytových domech původní vstupní dveře repasovat, pokud repasovat nejdou, navrhnout repliku. Pokud se jedná o byt v běžném bytovém domě – vstupní dveře posoudit z hlediska funkčnosti a technických požadavků. U nových dveří – řešit tepelnou odolnost, zvukovou neprůzvučnost (u bytů s předsíní min. 32 dB, u bytů bez předsíně 37 dB), PBR – 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 – v historických bytových domech původní vysoké dvoukřídlé dveře repasovat, pokud repasovat nejdou, navrhnout repliku. Repase – stávající dveře budou obroušeny, natřeny v odstínu dveří a seřízeny. Pokud se jedná o byt v běžném bytovém domě – vnitřní dveře posoudit z hlediska funkčnosti a technických požadavků. Pokud jsou vnitřní dveře ve špatném stavu – vyměnit za nové včetně zárubní. Stejně tak v případě, kdy některé z interiérových dveří chybí a jejich historická hodnota si nevyžaduje výrobu repliky. V případě nových dveří – budou dodány dle typu místností (plná, částečně prosklená). Dveřní výplň požadujeme minimálně děrovanou/odlehčenou dřevotřísku, povrchová úprava CPL – lamino.
 - Min. šířka dveří 800 mm, na WC a do koupelny min. šířka 700 mm.
 - Interiérové zárubně – zvážit zda repase nebo nové (repase – stávající zárubně budou obroušeny, natřeny v odstínu dveří a seřízeny tak, aby korespondovaly s dveřmi). Zárubně obložkové dle tloušťky příslušné stěny. Obložky budou při styku se stěnou zaakrylátované.
 - Kování v celém bytě sjednotit. Povrchová úprava – nerez matná, mosaz - kování dělené (rozetové). Vyhýbat se hliníkovému a plastovému kování. Do koupelny a na WC – sada WC.
- Okna
- stávající nová plastová okna – oprava kování, těsnění, vyčištění, seřízení.
 - starší, ale funkční okna repasovat, opatřit novým nátěrem a novým těsněním. Repase – odstranění nepůvodních součástí, přihoblování, obroušení, doplnění chybějících nebo poškozených částí, přetmelování, seřízení, lak. Oprava nebo výměna kování, zámků, klik a štítků a jiných původních částí, seřízení, případně přesklení, uvedení do funkčního stavu.

- poškozená a neopravitelná okna budou vyměněna, nutné řešit s objednatelem typ okna (u památek to řešit s památkáři – většinou replika) – řešit s ohledem na celkový stav oken v domě.
- u oken na WC a v koupelně, řešit zda je stávající otevírání vyhovující z pohledu běžného uživatele (příliš vysoko umístěná okna, které nelze otevřít např. bez schůdků apod.)
- vnitřní parapety – dřevotřískové laminované desky, hrany opatřené ABS 2 mm, dekor dle výběru investora

f) Zámečnické prvky

Zábradlí – ponechat, případně repase

2. Stavebně konstrukční řešení – prověřit, zda při změně dispozice nedošlo k zásahu do nosného systému stavby. V případě, že dochází k jakýmkoliv bouracím pracím, a to jak příček (možnost průběžných příček přes více podlaží, případně předcházení možnému dotvarování konstrukce se vznikem trhlin v bytech ve vyšších podlažích nad řešeným bytem), tak zejména nosných konstrukcí, je nutné zajistit statické posouzení autorizovaným statikem, kde bude uvedeno, za jakých podmínek je bourání možné.

3. Požárně bezpečnostní řešení

- a. Vstupní dveře
- b. Autonomní požární hlásič – umístit v chodbě (viz EL.)

4. Technika prostředí staveb

- a. ZTI - Prověřit možnost ponechání ZTI rozvodů (voda, kanalizace) a upravit jen v dotčených částech bytu, v případě nutnosti vybourání a zrušení stávajících rozvodů instalací ZTI. Stávající zařizovací předměty vybourat.

Zredukovat přívody vody (osadit redukční ventil pro zajištění konstantního tlaku vody) a zřídít pouze jeden hlavní přívod vody pro 1 byt, pokud to není výrazně ekonomicky nevýhodné.

Vodoměr bude opatřen modulem pro dálkový odečet v LoRaWAN síti a musí být schválen dle evropského předpisu MID. Místo pro vodoměr musí být na přístupném místě v dostatečně velké nice. Vodoměry se každých 5 let vyměňují, takže musí být prostor pro jejich demontáž a montáž. Všude nyní osazujeme jeden typ vodoměru. Vodoměry zajišťuje naše externí firma. Pokud je již v bytě nový vodoměr osazen – zachovat.

Vyměnit stupačky v bytě (připravit pro rekonstrukci stupaček v domě, pokud již ne byly vyměněny).

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.

Veškeré rozvody ZTI budou zasekány pod omítku popř. v podlaze, vývody ze zdi budou opatřeny krytkami.

Zařizovací předměty – osazení zařizovacích předmětů bude provedeno dle technických listů výrobce a platných norem. Osadit závěsné WC, např. Geberit (pokud je dostatek místa).

Vývody u kuchyňské linky musí být zpřístupněny (nejlépe pod dřezem, popř. za šuplíkem – nesmí být za spotřebiči).

Zřídít připojení pro pračku (voda, odpad) obvykle v koupelně a myčky v kuchyni.

Stojánková páková baterie u umyvadla s ovládním odtoku. Všechny baterie osadit úspornými perlátory. U sprchy nástěnnou baterii se sprchovou posuvnou tyčí pro

uchycení sprchy (tyč umístit pro pohodlné sprchování osob až do výšky 190cm). Sprchová hlavice také úsporná, pro zajištění snížení spotřeby vody.

Pokud se bude napojovat kotel na odpady (odvod kondenzátu či odtok od redukčního ventilu), musí být provedeno napojení viditelně přes průhlednou trubičku, aby bylo možné včas zjistit nestandardní úniky vody (zcela pod omítkové řešení je v tomto případě nežádoucí).

- b. Plyn – stávající rozvod plynu upravit/odstranit a odstranit nadbytečné staré plynové spotřebiče. V případě, že bude rušena přípojka, pak řešit zaslepení stávajícího přívodu. Pozor má dopad na všechny nájemníky a spotřebiče v případě odstavení celé větve.

- c. VZT – nově zřídit odvětrání varné desky (k budoucí kuchyňské lince), koupelny a WC. Nucené větrání koupelny a WC – velmi tiché, časový doběh + hydrostat, prověřit vyvedení do světlíku nebo do komína. V krajním případě do dvorní fasády. Odvětrání kuchyně – preferujeme kvalitní tichou digestoř s odtahem, nebude-li to možné, pak volit tichou recirkulační digestoř.

U bytů, které mají okna směřovány pouze jedním směrem a je tak problém vytvořit průvan pro kvalitní a rychlé větrání, je vhodné zvážit umístění lokální rekuperace pro zajištění hospodárného odvodu přebytečné vlhkosti z důvodu zamezení vzniku plísní.

- d. Vytápění – vyhodnotit ekonomičtější variantu z pohledu pořizovacích nákladů (etážové vytápění elektro nebo plynový kondenzační kotel vč. zásobníků na TUV) – při vyhodnocení posuzovat související náklady (vlozkování komínu, zřízení potřebných přívodů, kapacity elektroměrového rozvaděče v domě – 3 fáze + HDO a jeho případné úpravy, kapacita přípojek pro dům, přísávání vzduchu apod.) klást důraz na elektrokotle.

Prověřit kapacitu elektroměrového rozvaděče v domě a navrhnout jeho případné úpravy (pokud bude zvolen elektrokotel).

Pokud je v bytě nový kotel, zvážit jeho ponechání. Vytápění etážové plynový kondenzační kotel s interním zásobníkem TUV, přísávání spalovacího vzduchu zvenku nebo elektrický kotel s externím zásobníkem – dle vyhodnocení ekonomičtější varianty (pro MČ Brno-střed).

Vyvložkování komína pro odtah spalin pokud je nutné (v případě použití plynového kotle).

Centrální vytápění v domě, oprava radiátorů, nátěry a výměna termostatických hlavice – pokud je to nutné (zpětná montáž odečítacích zařízení). Při výměně radiátorů používat zamražení, aby se pokud možno eliminovala nutnost vypouštět celý systém v domě.

Radiátory osadit až po výmalbě.

Koupelnový žebřík s elektrickou vložkou pro přitápění (ne v domech s centrálním topením).

Kotel a zásobník vždy v bytě umístit tam, kde bude nejméně zabírat důležitou užitečnou plochu (např. do technické místnosti, chodby bytu, kuchyně). Zejména u malých koupelen, kdy je nedostatek místa v koupelně. Kotel, případně kotel a externí zásobník vždy překryt dřevěným krytem, který tak esteticky zakryje nevzhledné napojení a rozvody.

- e. Silnoproud – zajistit odpovídající připojení bytu na elektřinu z domovního rozvaděče, kompletní rekonstrukce elektroinstalací a slaboproudu.

Před zahájením projektování projektant zajistí prověření stávajících kapacit domovních rozvodů (přípojka domu, místo v elektroměrovém rozvaděči pro

elektroměr a HDO – pokud má být součástí dodávky a kapacita přívodu do bytu). Výše uvedené prověří odborně způsobilá osoba a prověření bude vyhotoven záznam, který bude součástí dokladové části PD. V případě nevyhovující přípojky nebo rozvaděče musí projektant včas objednatele upozornit, aby se nedostatky mohli řešit v samostatném projektu. Výměna nevyhovujícího přívodu do bytu je součástí projektu opravy bytu.

Rozvod elektroinstalace pro zásuvkové obvody bude proveden kabelem CYKY 3Jx2,5 a světelný obvod kabelem CYKY 3Jx 1,5. Prověřit možnost ponechání elektro rozvodů v nedotčených částech bytu. V dotčených částech kompletní rekonstrukce elektroinstalací a slaboproudu.

Případný přívod 400 V pro elektrokotel a průřez kabelu určí projektant dle výkonu kotle. Případný přívod pro varnou desku bude proveden kabelem CYKY 5Jx2,5

Samostatné zásuvkové a světelné obvody:

- Pračka
- Koupelový žebřík a zásuvka v koupelně
- Trouba
- Kuchyňská linka
- Pokoje (maximální počet 10 zásuvek)
- Myčka
- Varná deska 400V

Jističe pro zásuvkové obvody budou provedené za proudovým chráničem 25/4/003 jištěné 1P/16A/B, 6kA a varná deska bude jištěna 3P/16A/B, 6kA. Jištění pro elektrokotel určí projektant. Světelné obvody budou provedené 1P/10A/B, 6kA za samostatným proudovým chráničem 25/2/003.

Řešit případný přívod 380 V (elektrokotel, varná deska)

Řešit přípravu elekra pro dvoutarif (HDO) – přívod provést i v chodbě do hlavního rozvaděče vč. zasekání do zdi.

Veškeré rozvody budou zasekány do zdiva a vedeny pod omítkou.

Vypínače a zásuvky budou osazeny v předepsané výšce.

Použít v místnostech dvojjásuvky (max 4 na místnost), jednozásuvky jen u spotřebičů, které mají vlastní přívod. V jedné místnosti používat pouze jeden typ zásuvek – buď dvojjásuvky nebo jednozásuvky. Nesmí být vedle sebe jednozásuvka a dvojjásuvka.

Nad kuchyňskou linkou použít min. 4xdvojjásuvku, popř. kombinovat s vodorovnou soustavou zásuvek.

Rozmístění zásuvek bude navrženo takto:

- Kuchyň 9 kusů celkem
 - pod linkou 4x jednozásuvka
 - nad linkou 3x dvojjásuvka
 - v prostoru stolování..... 1x dvojjásuvka
- Pokoj+KK 7 kusů celkem
 - pod linkou 4x jednozásuvka
 - nad linkou 3x dvojjásuvka
 - obytná část pokoje 1x dvojjásuvka
- Pokoj 4x dvojjás./místnost
- Spíž 0 kusů
- Chodba nad 20 m²..... 2x jednozásuvka
- Chodba pod 20 m²..... 1x jednozásuvka
- Koupelna 3xjednozásuvka (pračka, koupelnový žebřík, zásuvka vedle umyvadla na fén)

Ve všech místnostech vývody pro svítidla opatřit přisazeným svítidlem, v koupelně a na WC svítidla vsazená s krytím dle platných norem, nad umyvadlem svítidlo nástěnné a včetně osvětlení kuchyňské linky.

Požadované parametry:

Příkon	≥ 18 W
Barevná teplota	3000 K
Světelný tok	≥ 700 lm
Vyzařovací úhel	≥ 100°
Počet svítidel (pokoj, kuchyň).....	2 kus
Počet svítidel (chodba nad 20 m ²).....	3 kus
Počet svítidel (chodba pod 20 m ²).....	1 kus

V místnostech se dvěma svítidly (pokoj, kuchyň) budou osazeny dvojité vypínače umožňující rozsvícení každého svítidla zvlášť. V chodbách budou svítidla zapojena do série. Rozmístění vypínačů bude provedeno podle běžných zvyklostí u dveří do místností.

Řešit nucené větrání koupelny (časový doběh + hydrostat), WC a digestoře (používat lepší standart – tiché).

f. 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).

Domovní telefon bude dodán nový, bude osazen a zprovozněn / revize stávající.

Jiné požadavky:

Nutná kamerová zkouška ležaté i svislé splaškové kanalizace včetně určení trasy!