

V Mostě 3.3.2023

Technické zadání pro REKONSTRUKCI bl. 533, r.2023

Záměr akce:

- **dokončení zateplení soklu** domu včetně výměny oken v suterénu,
- **rekonstrukce střešního pláště** včetně zateplení s respektováním možnosti budoucí instalace fotovoltaiky,
- **sanace podlahy lodžii** včetně úpravy prostoru pod lodžii,
- **oprava externí části vchodů** včetně obnovy zábradlí.

Následně může být **akce rozšířena** o očištění a nový **nátěr fasády** celého bloku, dále o obnovu **interiéru přízemků**, instalaci chybějících **madel zábradlí**, opravu poškozených **schránek** a **zahradní úpravy** na pozemku před domem.

Stručný popis objektu:

Jedná se panelový dům typu T8, 8 podlaží, čtyři vchody. Rozměr domu je 73x13 m s tím, že jde konstrukčně o dvě sekce, přilehlé štíty k sobě, se vzájemným převýšením 2 m. Objekt je zateplen 80 mm izolací typu Alseco, všechna bytová a chodbová okna jsou plastová s izolačním dvojsklem, vchody jsou kovoplastové rovněž s izolačním dvojsklem, lodžie jsou opatřeny novým zábradlím a zasklením typu Alumistr. Okna v soklu domu jsou kovová, opatřená zčásti drátosklem.

Podlahy lodžii mají dvojsložkový nátěr, který je z 10-15% popraskaný, k podlaze přiléhá na vnitřní stěně lodžie pás z dlažby, který je možno zachovat. Přední strany podlah lodžii jsou částečně kryté hliníkovým plechem a nátěr na nich již není příliš kvalitní - nesoudržný.

Skladba střechy je podle projektové dokumentace složena ze stropních panelů nejvyššího patra, na kterém je max. 4 cm vrstva heraklitu, pak je odvětrávací mezera v tloušťce 5 až 12 cm a nad ní je pěnosiťkatý panel tl. 20 cm. Odvětrávání střechy je provedeno otvory v plášti budovy, zakrytými kulatou mřížkou. Jako horní izolace je původní asfaltový pás, na něm je dodatečný „těsnící“ nátěr pěnou PUR a na ní je od r. 2007 položena neporušená fólie mPVC, která se ale pomalu blíží ke konci své životnosti. Na střeše jsou 4 strojovny výtahů, k nim přilehlé odvětrání komor a bytů 2+kk, a dále 8x odvětrání bytů 3+1.

Pro bližší posouzení stavby mohou zájemci samozřejmě požádat BD o podrobnou prohlídku celého objektu.

Základní předpoklady:

- Pro BD je samozřejmě významná **cena celé akce**, ale hlavní důraz bude kladen **na kvalitu a záruky** ze strany zhotovitele včetně vhodného materiálu. Termínově není akce kritická, BD uvítá, když zateplení (soklu a střechy) bude realizováno do listopadu 2023.
- BD předpokládá na dodávku **záruku 60 měsíců**, pokud povaha a použitý a schválený materiál nepredikuje životnost kratší, většinou se pak jedná o záruku 24 měsíců.

- Celá akce bude mít **jednoho dodavatele**, což samozřejmě nevylučuje na konkrétní práce využít i subdodávky dodavatele.
- Pro výběr zhotovitele budou důležité i reálné **reference** od konkrétních zástupců předchozích investorů, případně i jejich přímá kladná vyjádření.
- Po schválení rozpočtu a podpisu smlouvy o dílo bude možné měnit zadání a případně **upravovat cenu jen po vzájemné** dohodě BD a zhotovitele, případně po dohodě stavebního dozoru a zhotovitele s právem veta ze strany BD.
- Zhotovitel povede **stavební deník**, který bude průběžně k dispozici jak stavebnímu dozoru, tak představenstvu BD i KK BD. Zápisy do deníku budou prováděny převážně podle potřeb zhotovitele a dispozic stavebního dozoru.
- Po celou dobu stavby bude mít zhotovitel k dispozici jako **zázemí pro pracovníky** 46 m² vytápěnou místnost, splachovací WC s umyvadlem (teplá i studená voda) a dále místnost na **uložení materiálu** minimálně 20 m². Prostory budou k dispozici 1 měsíc před započítáním prací a musí být uvolněny do 1 měsíce po ukončení stavby.
- Akce je řádně nahlášena Magistrátu města Most s tím, že stavební odbor nepožaduje stavební povolení ani ohlášení stavby. Pro možnou pozdější kontrolu bude hotový rozpočet s odhadem termínů dokončení jednotlivých částí a celé stavby zaslán stavebnímu odboru jako sdělení přes DS.

Výběr dodavatele:

První 3 dodavatelé budou vybráni podle výsledné ceny, samozřejmě za podmínky splnění výše uvedených předpokladů. Zvláštní důraz bude kladen na nabízenou **kvalitu, záruky a reference**. Vybraní dodavatelé budou bez zbytečného prodlení osloveni s tím, že je BD požádá o předložení položkového rozpočtu a případně uvedení technologie hlavních částí oprav. Podle požadavků stavebního dozoru může být požadováno i vyvzkování navržených materiálů a jejich certifikace. Pro lepší možnost porovnání rozpočtů preferujeme rozpočty v cenové soustavě **CS ÚRS 2023**. V případě vlastní kalkulace položky může BD nebo stavební dozor požádat o zdůvodnění a kalkulaci. Soustavu ÚRS RYRO 2023 je možné použít jen v opravdu **odůvodněných** případech.

Požadavky na jednotlivé části rekonstrukce.

Zateplení soklu domu:

- **zateplení soklu** bude provedeno extrudovaným polystyrenem - deska XPS, strukturovaný povrch, 300kPa v **tloušťce 80 mm**, odolnost proti hlodavcům není nezbytně nutná, samozřejmostí technologie zateplení je i oprava stávající omítky, penetrace ploch a lepení desek s mechanickým kotvením,
- použití **lišť** pro ukončení zateplené vrstvy bude provedeno podle zvolené technologie a možnosti napojení na stávající zateplení,
- všechna stávající okna v železných rámech budou nahrazena **plastovými okny s dvojskly** s možností vyklápění, ve shodné nebo podobné velikosti 20x [120x58 cm, jednodílné] a 12x [180x58, dvojdílné], skla budou **bezpečnostní neprůhledná**, při montáži oken je třeba počítat s nestandardním postupem u oken, která nelze pro tepelné rozvody plně vyklápat,
- okna budou zabezpečena „mříží“ - vždy dvěma **trubkami o průměru 22÷25 mm** v délce 2x1,4m (20x) a 2x2m (12x), povrchová úprava bílý práškový lak, případně i FeZn,

- vnější parapety oken budou opatřeny **obklady z dlaždic**, shodnými jako u sanace lodžii, předpokládáme, že prořez materiálu z lodžii bohatě pokryje potřebu parapetů,
- dosavadní průvětrníky a **odvětrávací mřížky** v počtu 20 ks budou nahrazeny novými ve stejných nebo obdobných rozměrech,
- na konečnou vrstvu zateplení soklu bude použit **marmolit**, na štítech a na straně domu s lodžiami bude tato vrstva **60 cm nad** horní hranou nového zateplení, na straně vchodů bude **shodná s novým zateplením**, v případě technologické nutnosti bude **max. 10 cm** nad tuto hranu, přední části bočních stěn lodžii budou ponechány v původním stavu, boční stěny spodních částí lodžii a vchodů nebudou zatepleny,
- omítka marmolit bude použita i na spodní část stěn vchodů a to do stejné výše jako na zateplení a dále bude i na spodní část podlahy vchodu (tj. strop prostoru pod vchodem),
- omítka marmolit bude ve světlejší hnědé barvě (barevnost fáze 1), přesnější specifikace bude možná po předložení barevné nabídky ze strany dodavatele, přibližně by mohla barva odpovídat barvě soklu u sousedního bl. 534, vícebarevné provedení bude vítáno,
- celkové **plochy soklu** jsou:
 - plocha oken 26,5 m²
 - obložení oken 17,4 m²
 - zateplení 136,7 m²
 - marmolit 233,9 m²
- pokud nebude projekt rozšířen o vyčištění a nový nátěr fasády, bude na štítech proveden nátěr ve výši cca **60 cm nad marmolitem na překrytí grafity** barvou podobnou stávajícímu nátěru (plocha 16 m²),
- **domečky na štítech** domu (4 ks, elektro, plyn, voda) budou rovněž opatřeny marmolitem, jejich klempířské prvky (stříšky a dvířka) budou opraveny (1x na severní straně) a nově natřeny.

Rekonstrukce střešního pláště:

- požadujeme montáž **tepelné izolace** v tloušťce 2x80mm, nejlépe střešní Isover EPS 100 s trvalou zatížitelností nejméně 2000 kg/m², před vlastní realizací dodá dodavatel i kotevní plán, jako nutné vidí BD provedení sondáže pro zjištění aktuálního stavu střešní skladby,
- čisté **rozměry střech** bez technologických překrytí a vytažení fólie na svislé stěny:
 - čistá zatepovaná plocha (tl. 16 cm) 868 m²,
 - povrch pro fólii, tj. střecha, technologická zařízení a střechy strojoven 976 m²,
 - plocha střech nad lodžiami celkem 64 m²,
 - plocha střech nad vchody 32 m²,
 - délka atiky (bez atiky u štítů mezi sekcemi) 185 m,
- **hydroizolace** bude provedena termoplastickou fólií včetně ochranných geotextilií a klempířských prvků střešního pláště,
- jak bylo uvedeno výše, předpokládáme na střeše instalaci FVE nebo malých větrných elektráren, z tohoto důvodu dáváme **přednost fólii tl. 2mm**,
- součástí rekonstrukce bude i výměna **střešních vtoků** o průměru do 160 mm,
- současné boční **odvětrávací otvory** budou uzavřeny a opatřeny mřížkou, zde může být alternativně cena s montáží ze střechy, nebo se zdvihací či horolezeckou technikou,
- nové odvětrání mezery ve střeše bude zajišťovat 20 ks **odvětrávacích komínků** průměru do 110 mm, vždy 2 nad bytem 3+1 a jeden nad bytem 2+kk,
- pokud se podaří zvýšit nejméně o 1 metr 2ks odvětrávacích turbín nad čp. 309, které jsou ve větrném stínu od vzájemného převýšení sekcí, bude tato změna vítaná a cena úpravy nebude zahrnuta do ceny pro výběr dodavatele,

- zateplení stěn ani střechy **strojoven** nepožadujeme, zde stačí výměna stávající fólie,
- vzhledem k výraznému snížení atiky bude **atika zvýšena klempířským** prvkem, upřednostňujeme na celou rekonstrukci použít oplechování Viplanilem,
- na **část štítu**, vzniklého různou výškou sekcí, bude aplikován **fasádní systém** jako u soku domu s tím, že zde není nezbytně nutné používat marmolit, plocha převýšení je 18 m², zvláštní pozornost je nutno věnovat **dilatační spáře** a jejímu překrytí, které částečně omezí průchod vzduchu spárou, ale neuzavře ji celou,
- převýšení sekcí bude doplněno jedním kovovým **žebříkem**, kotveným do štítu mezi sekcemi,
- v rámci rekonstrukce střechy bude provedena demontáž horní části starého a montáž nového **hromosvodu**, včetně následná **revize** opravy hromosvodu v rámci střešního pláště,
- rekonstrukce bez zateplení se bude týkat také **8 stříšek nad lodžiami a 4 stříšek nad vchody**, při opravě stříšek nad vchody budou použity i nové podokapní žlaby včetně odpadních rour (průměr do 100 mm) a případně i šterkové vsaky do trávníku, klempířské prvky mohou být plechové s povrchovou úpravou FeZn + prášková barva nebo kvalitní umělohmotné,
- **výlezy na střechu** budou opatřeny novými poklopy (4x), uvítáme průsvitné provedení, ale není to podmínkou,
- veškeré stávající zámečnické a klempířské prvky (zábradlí, vnější strana dveří výtahových strojoven, odvětrávací mříže) budou **odřezeny a nově natřeny** barvou s antikorozními vlastnostmi.

Sanace podlah lodžii:

- rozměr plochy jedné lodžie je 5,75 x 0,975m, tj. 5,6 m², celkem se jedná o 64 lodžii, tzn. o plochu 359 m²,
- vzhledem ke stávajícímu stavu nosného podkladu bude nutná oprava podkladu na 10 ÷ 20% plochy,
- podlaha bude opatřena matnou mrazuvzdornou keramickou dlažbou TAURUS 30x30 s vysokým stupněm protiskluznosti (R 10-11), kladenou na kvalitní flexibilní lepidlo - kompletní skladba MAPEI včetně stěrkové hydroizolace / síťoviny ze skelných vláken MAPENET 150,
- barva dlaždic bude odpovídat stávajícímu soklu, který pravděpodobně nebude nutné měnit, v případě nutnosti větších oprav bude řešeno úhradou mimo rozpočet,
- **prořez dlažby** z lodžii bohatě postačí na vnější parapety oken v soklu domu,
- dolní **ukotvení zábradlí v rozích** lodžie bude očištěno od částečně degradovaného nátěru a pak opatřeno kvalitním nátěrem s ochranou proti rzi (rozměr 2 x 20x5 cm na každé lodžii),
- **přední část lodžie** (tj. část před zábradlím) bude nově kryta plechem (nejlépe Al), kotveným do spodního rámu zábradlí, rozvinutá šíře cca 25 cm, délka 6,5 m, vzhledem k průhybu podlahy je nutno dělat oplechování po částech,
- dodavatel před realizací oplechování dohodne přesné **tvárové a kotevní řešení** a ochranu proti stékající vodě se stavebním dozorem, součástí bude i předložení navrhované technologie,
- práce na lodžiiích bude prováděna z **lešení**, přístup z bytu lze povolit jen výjimečně,
- zábradlí a zasklení lodžii je **náchylné k poškození**, proto bude BD požadovat záruku opravy při jejich případném poškození.

Zemní práce pod lodžiami:

- jedná se o 8 zpevněných ploch 6m x 1m pod lodžiami, provedení z jednobarevných betonových **dlaždic tl. 40mm** do lože z kameniva, podklad tl. 200 mm ze štěrkodrti,
- přední část plochy bude ukončena prefabrikovaným **betonovým obrubníkem** do lože z betonu, plocha nebude prioritně pochozí, takže stačí lehké „parkové“ provedení,
- zpevněná plocha bude mít mírný **sklon od domu** do trávníku.

Oprava exteriérů vchodů a zábradlí:

- oprava omítky kolem zvonkového tabla a prostupu kabelu u stropu, případně další drobné opravy do 5% plochy,
- vnější i vnitřní stěny vchodu budou natřeny kvalitní fasádní barvou v odstínu „světlá meruňka“, strop vchodu bude proveden výrazně světlejší barvou než stěny, rozměry u jednoho vchodu jsou: vnější stěna 11m², vnitřní stěna 4m², strop 3m².
- dodávka a montáž **nového zábradlí** v rozměrech jako je stávající provedení s výjimkou čp. 308, kde bude spodní vodorovná část zábradlí delší o 1 m, povrchová úprava FeZn a prášková barva, korespondující s barvou marmolitu na soklu domu,
- **oprava madel** dveří novým nátěrem práškovou barvou, případně náhrada novými madly v bílém nebo chromovaném provedení,
- **inzertní tabule** z umělé hmoty budou nahrazeny **plechovými** tabulemi obdobných rozměrů s povrchovou úpravou práškovou barvou, korespondující s barvou stěn/stropů.

Práce na bl. 533, plánované následně:

- *realizace dále uvedených prací bude záviset na finančních možnostech BD a práce mohou být provedeny i s delším odstupem, u všech prací uvítáme v nabídce **hrubý odhad nákladů** v cenách r. 2023,*
- očištění a **nátěr fasády** celého domu,
- drobné opravy a **vymalování přízemí** všech vchodů,
- doplnění umělohmotných **madel na schodišťové zábradlí** v délce 300m,
- **oprava** (vyrovnání dvířek 15x, odstranění malé vnitřní schránky 90x, opatření malým FAB zámkem 96x) nebo kompletní výměna novými **schrámkami** obdobných rozměrů.

Závěrečné informace a ustanovení:

- poptávka bude od 14.3.2023 vystavena po dobu **17 dnů** na **webu bd533.webzdarma.cz**, upozornění na poptávku bude ve stejné době umístěno ve vývěsních skříňkách ve všech vchodech, do ukončení poptávky je možno s BD toto zadání podrobně konzultovat,
- případné **nabídky je možno zaslat** mailem na adr. bd533@mestomost.cz, písemně na adresu BD533, Višňová 309/14, Most, 43401, nebo přímo do schránky BD (na stejné adrese), případně osobně v kanceláři BD každé pondělí od 18:00 do 19:00 hod.,
- nejpozději **do 14 dnů** od ukončení nabídky rozhodne představenstvo BD o prvních třech v pořadí a ty bez zbytečného prodlení požádá o další kroky ve výběru dodavatele (viz výše),
- BD prohlašuje, že má **k dispozici finanční prostředky** ve výši, přesahující předpokládanou cenu celé rekonstrukce, na další plánované práce bude krytí záviset na nabídnuté ceně,
- pokud dojde k opodstatněné **změně ceny** některé části rekonstrukce, může být tato BD akceptována pouze **po posouzení a souhlasu** stavebního dozoru a představenstva BD,

- rozpočty poskytnuté v rámci výběru dodavatele budou brány jako **důvěrná sdělení**, **ceny** pak jako **pevné a konečné**, s výjimkou uvedenou v předchozím bodě,
- **platby** státním a obecním **úřadům**, vztahující se ke stavbě (za zábor místa, pronájem dopravního značení, ...), budou hrazeny přímo z účtu BD na fakturu od úřadu, nebo budou refundovány dodavateli ve výši této faktury, tyto částky **nebudou zahrnuty do rozpočtu**.

Zadání poptávky bylo schváleno představenstvem BD533 dne 13.3.2023.



Ing. Černý Michal
předseda představenstva BD 533

DODATEK č. 1 ze dne 30.3.2023

Z důvodu akceptace co největšího počtu nabídek na rekonstrukci bloku 533 vyslovilo představenstvo na své mimořádné schůzi dne 30.3.2023 souhlas s posunem konečného termínu pro zaslání nabídek na rekonstrukci nově na

4. dubna 2023

Dosud přihlášení zájemci byli o tomto posunu bezprostředně informováni.