

Oprava bytů a společných prostor v žst. Zdice

Zadávací dokumentace veřejné zakázky – technická zpráva



Investor:

Správa železnic, státní organizace

Dlážděná 1003/7, 110 00 Praha 1

IČO: 70994234, DIČ: CZ0994234

Zapsáno v obchodním rejstříku u Městského soudu v Praze, spisová značka A48384

Praha, srpen 2023

Zpracoval: Ladislav Ulrich, DiS

Účel veřejné zakázky:

Účelem veřejné zakázky je kompletní oprava čtyř bytových jednotek, společných prostor a komínových těles, páteřních rozvodů zdravotnických instalací a elektroinstalace v žst. Zdice.

Informace o parcele a budově:

Adresa: Čs. armády, 267 51 Zdice

Informace o pozemku:

Parcelní číslo:	1994
Obec:	Zdice [532011]
Katastrální území:	Zdice [792446]
Číslo LV:	2023
Výměra [m ²]:	1261
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba:

Budova bez čísla popisného:	Zdice [532011] bez č.p./č.e; stavba pro dopravu
Stavba stojí na pozemku:	p.č. 1994
Stavební objekt:	Výpravní budova
Ulice:	Čs. Armády, Zdice
Vlastnické právo:	ČR, Správa železnic, státní organizace

Popis objektu:

Dotčená část výpravní budovy s opravovanými byty je půdorysného tvaru obdélníku se sedlovými střechami. Budova je částečně podsklepená, má dvě nadzemní podlaží a podkroví, její půdorysné rozměry jsou cca 37x16m, výška ke hřebenu cca 12,5m.

Budova je zděné konstrukce se štukovou omítkou s lemováním podkrovní části a rohů. Okna jsou plastová s nadsvětlíkem, dveře plastové, částečně prosklené. Stropy v 1., 2. a 3. NP jsou dřevěné s rovnými podhledy a rákosovou omítkou, ve sklepních prostorech klenbové. Krov je dřevěný, střešní krytina z vláknocementových šablon. V nadstřešní části jsou zděné komíny a komínová lávka, bleskosvod. Dešťové žlaby a svody jsou z pozinkovaného plechu s upraveným povrchem, vyústěny do kanalizace či volně. Budova je částečně podsklepena a přístup do ní je schody v domovní chodbě. V přízemí jsou technické místnosti pro dopravu, pokladna, čekárna, prostory bývalé restaurace a nevyužívané prostory. Ve 2. a 3. NP jsou nevyužívané byty, vyjma 1 ve 2NP, který je obsazen a trvale užíván. Ve vnitřních prostorech jsou provedeny elektroinstalace a speciální drážní instalace, vytápění prostor je lokálními topidly na pevná paliva (byty) či el. přímotopy.

Vnitřní prostory bytů jsou vzhledem ke stáří a stavu neobyvatelné včetně rozvodů ZTI a elektroinstalace. Pro možnost obsazení bytových jednotek je nutné provést celkovou opravu včetně společných prostor, páteřních rozvodů ZTI a komínových těles, která jsou poškozená a dochází k zatékání do předmětných částí, nevyužívané průduchy budou využity pro odvětrání soc. zázemí opravovaných bytů. Využívané průduchy pro vytápění obsazeného bytu je nutné vyvložkovat.

Katastrální mapa + ortofoto:



Navrhované řešení – obsah:

- 001 Oprava bytu 1 (209-217)**
- 002 Oprava bytu 2 (220-225)**
- 003 Oprava bytu 3 (231-234)**
- 004 Oprava bytu 4 (241-246)**
- 005 Oprava společných prostor schodiště - západ**
- 006 Oprava společných prostor schodiště - východ**
- 007 Oprava sklepních prostor - západ**
- 008 Oprava sklepních prostor - východ**
- 009 Oprava komínových těles a vložkování komína užívaného bytu**
- 010 Elektroinstalace - slaboproud a STA**
- 011 Elektroinstalace - silnoproud**
- 012 Vedlejší a ostatní náklady**

001 Oprava bytu 1 (209-217)**002 Oprava bytu 2 (220-225)****003 Oprava bytu 3 (231-234)****004 Oprava bytu 4 (241-246)**

Bude provedena kompletní oprava prostor včetně rozvodů ZTI a elektroinstalace.

Podlahy.

Stávající nášlapné a podkladní vrstvy podlah budou odstraněny až na nosnou konstrukci podlah.

Podlaha bytu 1 (místn. č. 209 – 213, 215)/ strop nad technologií č. 109 bude vzhledem k poškození nosných trámů kompletně vyměněn. Nad technologií bude v místnosti 109 provedeno bezpečnostní zastropení a podepření po dobu prací s následným odstraněním po dokončení prací. Bude odstraněna kompletní konstrukce podlahy/stropu nad touto částí, pro možnost vtažení a usazení nosných trámů budou do fasády vybourány montážní otvory s jejich následným zapravením a opravou vnějších omítek. Veškeré tesařské konstrukce budou ošetřeny proti dřevokaznému hmyzu a plísním. Finální záklop stropu nad technologií bude z Cetris desek na pero a drážku. Budou vyměněny rákosníky, nosné trámy, střední záklop trámů, proveden nový násyp z keramzitu, položeny nové polštáře a následně záklop shodný s ostatními podlahami – viz níže.

Nosná konstrukce ostatních podlah bude zrevidována, vyrovnána, výškově upravena a připravena pro pokládku podkladní vrstvy nových podlah. V případě větších nerovností budou provedeny boční příložky z fošen, výměny případné poškozené části polštářů s výměnou a doplněním zasypu, ošetření stávajících konstrukcí a urovnání či odstranění části zasypu.

Následně budou podlahy tesařsky znovu zaklopeny hoblovanými prkny a křížem ukládanými OSB deskami P+D do vlhkého prostředí tak, aby bylo dosaženo výšky podlah před pokládkou (výšková úroveň podesty schodiště).

Desky budou připraveny pro pokládku nášlapné vrstvy suchou cestou vyrovnáním systémem lepených 2x MDF desek s kročejovým útlumem, v prostorách s dlažbou systémově s pojistnou hydroizolací na SDI rohož.

Prostory budou dokončeny zátěžovou povlakovou podlahou vhodnou do daného typu prostor (zátěžový vinyl) či keramickou dlažbou se soklem – viz PD.

Příčky:

Stávající bytové příčky budou vybourány dle PD a nahrazeny novými sádkartonovými s dvojitým opláštěním a vloženou tepelnou izolací. Předpokládané poškozené nosné příčky budou nově vyžděny. Mezi bytové jednotky 217 a 234 bude provedena akustická příčka s dvojitým záklopem a izolací. Pozice a materiálové složení dle zjednodušené PD a VV. V rámci inženýrské činnosti je třeba provést sondy a případně odborné posouzení možnosti vybourání těchto příček.

Povrchové úpravy.

Omítky budou opraveny s aplikací perlínky do lepidla a celoplošně přeštukovány s finální bílou malbou.

V koupelně bude pod obklad sprchy provedena hydroizolace včetně kompletního obvodu do cca 20cm.

Nové SDK příčky budou rovněž zpevněny perlinkou do lepidla a celoplošně přeštukovány.

V sociálním zázemí u kuchyňských linek a umyvadel bude proveden keramický obklad.

Bude instalován nový hladký SDK stropní podhled s vloženou tepelnou izolací, parozábranou a výmalbou.

Výplně otvorů.

Dveře v nebouraných zdech a hlavní vstupní dveře do bytu budou vybourány včetně tesařských zárubní, dozděny a doplněny překlady.

Hlavní vchodové dveře budou osazeny v bezp. třídě min. RC2 s kukátkem a kováním do bezpečnostní ocelové zárubně s přípravou pro obložku (např. NEXT SF4 PD). Pro sjednocení vzhledu bude ocelová bezpečnostní zárubeň opatřena obložkovým obkladem ve shodném stylu s ostatními obložkovými zárubněmi (např. NEXT SF4 PD).

Vnitřní zárubně budou obložkové laminátové (předpoklad dřevěný dekor – bude vyvzorkováno).

Dveřní křídla voštinové plné (předpoklad dřevěný dekor – bude vyvzorkováno), do sociálního zázemí plné, v ostatních prostorech částečně prosklené s mléčným sklem (kromě ložnice a pokoje 245 a 246).

Budou dodány nové vnitřní parapety (předpoklad dřevěný dekor – bude vyvzorkováno), v okně po bývalých WC v 223 bude vyměněno zasklení za čiré.

Stávající nové vnější výplně otvorů budou zrevidovány, vyčištěny, seřízeny, promazány, zkontrolováno kování, žaluzie a těsnění s případnou výměnou vadného.

Úprava ÚT a ZTI:

Stávající lokální topidla budou demontována včetně rozvodů, topidel, ohříváčů a sporáku.

V každém bytě bude umístěn nový elektrokotel s ohřevem TUV se zásobníkem a programovatelným bezdrátovým termostatem.

V rámci bytu bude proveden rozvod ÚT z lisovaného Cu potrubí – provedení skryté, antivandal s tepelnou izolací.

Nově budou osazena panelová desková otopná tělesa včetně termostatických hlavic a trubkové otopné těleso v koupelně.

Kotel bude proveden pro možnost dopuštění včetně osazeného uzávěru a propojovací hadice. Odvod z pojišťovacího ventilu bude sveden přímo do systémové zápachové uzávěrky pro kondenzát a svedeno do kanalizace.

Budou dodány nové pořizovací předměty včetně rozvodů a příslušenství dle výkazu výměr a zjednodušené PD. Rozvody budou napojeny na nově měněné stoupací potrubí.

Budou vyměněna stoupací potrubí pro byty a ležaté potrubí v suterénu ZTI (kanalizace a vodovodu) s vyvedením a ukončením i v neopravovaných bytech, připraveny pro samostatné odměření každé jednotky s možností uzavření.

Předpokládá se třemi stoupacími potrubími s dopojením (byt 1 s přípravou pro budoucí napojení koupelny a zřízení WC v užívaném bytu – příprava do nevyužívané koupelny + příprava v podkroví, byt2+3, byt 4 s přípravou do podkroví. Stoupací potrubí bude dopojeno v 1PP na nový odvod z objektu.

Jedná se o kompletní výměnu hlavního stoupacího a ležatého potrubí pro byty včetně úpravy a napojení navazujících stávajících funkčních rozvodů do jiných částí. V prostorách neopravovaných bytů budou vyvedeny a zaslepeny odbočky jako rezerva pro budoucí opravu, ostatní funkční využívané rozvody jiných prostor budou dopojeny do tohoto potrubí. V podkroví bude nové potrubí kanalizace dopojeno na odvětrání.

V koupelnách a WC bude provedena příprava pro osazení a zaústění ventilátoru pro výměnu vzduchu (samotný ventilátor je součástí výkazu elektroinstalace) s přípravou pro odvod kondenzátu do kanalizace se zápachovou uzávěrkou.

V koupelnách a kuchyních bude provedena příprava ZTI pro možnost osazení pračky a myčky.

V bytě bude osazen 1kus přenosného hasicího přístroje, autonomní detektor kouře.

Rozvod vody bude samostatně odměřen vodoměrem s dálkovým odečtem včetně implementace do systému dálkového odečtu SŽ – koordinace provedení se zástupci OES. Vodoměry budou osazeny i na přípravu nových vodovodních přípojek pro neopravované byty a samostatné WC 209 užívaného bytu.

Kuchyňská linka bude dodána kompletní včetně horních skříněk, dřezu, baterie, indukční varné desky, el. trouby, myčky a odsavače par.

Elektroinstalační práce (silnoprúd, slaboprúd a STA).

Viz samostatná část SEE. Dojde ke kompletní opravě elektroinstalace, slaboprúdých rozvodů a rozvodů společné televizní antény včetně osazení koncových prvků.

Elektroinstalační práce budou koordinovány se zástupci SEE, OES a SSZT SŽ.

Dokončovací práce.

Nátěry drobných kovových prvků, plynovodního potrubí. Kompletně se vyčistí a umyje prostor pro předání k užívání.

Odvoz odpadu, suti.

Odvoz, likvidace suti a přebytečného materiálu na skládce dle platné legislativy.

005 Oprava společných prostor schodiště - západ

006 Oprava společných prostor schodiště - východ

Na schodištích budou opraveny omítky s celoplošným přeštukováním a kompletně vyčištěno a nově vymalováno v rámci všech podlaží. Vzhledem k vlhkosti budou omítky z 1PP do 1NP kompletně otlučeny a provedeny sanační. Vnější rohy budou opatřeny ochrannými úhelníky.

Nově bude provedena linkrusta do výšky 1,2m.

U vstupu bude instalována zapuštěná čistící zóna v rámu.

Ve vstupních částech, podestách a mezipodestách budou kompletně opraveny podlahy včetně nového potěru a dilatací, ukončené keramickou dlažbou (včetně venkovní části před vstupem). Podklad se vzhledem k provozu předpokládá opravit rychletuhnoucím systémem.

Betonové schodiště bude reprofilováno a opatřeno sjednocujícím protiskluzným sanačním nátěrem. Nástupní a výstupní stupně budou značeny bezpečnostním žlutým pruhem.

Dveře do neopravovaných bytů a podkroví budou vyměněny pro sjednocení vzhledu ve shodném stylu jako vstupní dveře do opravovaných bytů. Dveře v 1PP budou vzhledem k nízké výšce a vlhkosti atypické ocelové s povrchovou úpravou.

Nad schodišťové stupně bude instalováno nové jednostranné pozední nerezové madlo.

Veškeré kovové doplňkové konstrukce budou nově natřeny.

V každém patře bude osazen 1 kus přenosného hasicího přístroje.

Vnitřní parapety budou dodány nové, hlavní vchodové dveře budou upraveny pro osazení el. zámku, seřízeny a opatřeny samozavíračem.

Na střeše budou osazeny 2 kusy stožáru pro STA včetně úpravy hromosvodu a střešní konstrukce (je součástí výkazu elektro).

Budou dodány nové poštovní schránky.

Prázdné byty a ostatní prostory budou vyklizeny od komunálního a ostatního odpadu/vybavení.

Elektroinstalační práce (silnoprůd, slaboprůd a STA).

Viz samostatná část SEE. Dojde ke kompletní opravě elektroinstalace, slaboprůdých rozvodů a rozvodů společné televizní antény včetně osazení koncových prvků.

Elektroinstalační práce budou koordinovány se zástupci SEE, OES a SSZT SŽ.

Dokončovací práce.

Nátěry drobných kovových prvků. Kompletně se vyčistí a umyje prostor pro předání k užívání.

007 Oprava sklepních prostor - západ

008 Oprava sklepních prostor - východ

Bude provedena oprava prostor IPP včetně vyklizení a vyčištění prostor.

Omítky budou otlučeny až na zdivo a zapraveny celoplošným sanačním špricem s ošetřením podkladu fungicidní penetrací a finální protiplísňovou malbou. Podlahy budou lokálně vyspraveny.

Dojde k výměně vstupních dveří – viz PD. Vzhledem k nízké výšce a vlhkosti budou atypické ocelové s povrchovou úpravou.

Budou provedeny nové uzamykatelné dřevěné sklepní kóje 2x v 003, 4x v 008 včetně ošetření impregnační proti plísním, houbám a dřevokaznému hmyzu a ochranného nátěru.

009 Oprava komínových těles a vložkování komína užívaného bytu

Komíny budou ubourány do úrovně podlahy na půdě, vetknuté ve středové zdi na úroveň této zdi, zabezpečeny a zpevněny betonovým límcem a znovu vyžděny s novými komínovými hlavicemi a ukončeny stříškou proti zatékání.

Nově budou vyzdčovány s úpravou průduchu a připraveny pro 2x nová lokální topidla na tuhá paliva užívaného bytu ve 2NP včetně revize spalinových cest. Jedná se o kompletní práce včetně ukončení komínového tělesa, sopouchu s dopojením spotřebiče /topidla/, revizních uzávěrů, kondenzátní jímky a nutných manipulačních otvorů včetně zapravení a povrchové úpravy

Zbylé průduchy budou složit pro odvětrání soc. zázemí či rezerva. Vyzdčeno bude z pohledového lícového zdiva s ošetřením impregnací.

Bude provedeno nové klempířské lemování a doplněna střešní kraytina.

010 Elektroinstalace - slaboproud a STA

011 Elektroinstalace - silnoproud

Samostatná část – zpracovatel SEE.

Orientační rozsah prací:

- *Silnoproudé rozvody*
- *Slaboproudé rozvody a STA*

Elektroinstalační práce budou koordinovány se zástupci SEE SŽ.

Manipulace se stavebním odpadem

Stavební suť bude odvezena a zlikvidována dle platné legislativy do 20 km se složením na příslušné skládce. Výzisk z kovového odpadu bude odvezen a složen dle pokynů investora, samotný šrot je majetkem investora. Hospodaření s vyzískaným materiálem (mimo stavební odpad) bude prováděno v souladu se směrnicí SŽ č. 42 ze dne 7.1.2013.

Zásady organizace výstavby:

Místo provádění prací bude vždy odděleno od prostor, kde se bude pohybovat cestující či veřejnost, opatřené výstražnými bezpečnostními cedulemi. Lešení pro opravu schodiště bude realizováno tak, aby byl vždy umožněn přístup k technologii a užívanému bytu. Veškeré plochy zasažené staveništěm a činnostmi zhotovitele musí být po skončení prací uvedeny do původního stavu.

Jelikož pro stavbu bude nutné použít okolní pozemek parc. č. 1916/1 v k.ú. Zdice, např. pro umístění kontejneru na stavební odpad, je třeba v předstihu uzavřít nájemní smlouvu na dočasný zábor s jeho vlastníkem, Českými drahami a.s.

Zvláštní technické podmínky:

Při provádění prací bude postupováno v souladu s podmínkami SŽ, s.o. a ČD, a.s. Zhotovitel je povinen upřesnit termín dodávky dveří pro zajištění přístupu do pronajatých prostor.

Zhotovitel na vlastní náklady zařídí vlastní sociální zařízení pro své pracovníky.

Zhotovitel je povinen dbát, aby práce v co nejmenší míře omezovaly cestující, veřejnost, nájemce v komerčních prostorech budovy a drážní provoz. Veškeré práce budou probíhat za plného provozu VB a je nutné zabezpečit nepřetržitý přístup do užívané bytové jednotky a technologických prostor.

Odpadové hospodářství:

Během realizace stavby je třeba dbát o maximální opětovné využití vyzískaných materiálů. V případě, že takovéto využití není možné, vznikají odpady, se kterými bude dále nakládáno v souladu se zákonem č. 185/2001 Sb. v platném znění. V rámci realizace stavby přechází všechny povinnosti původce odpadů na zhotovitele, který za účelem jejich plnění ustanoví odpadového hospodáře. Zhotovitel musí zajistit zařazování odpadů podle druhů a kategorií v souladu s Katalogem odpadů (vyhláška č. 381/2001 Sb. v platném znění) a následně odpady utříděné shromažďovat v prostředcích, které zamezí jejich znehodnocení, odcizení nebo

úniku. Odstraňování odpadů probíhá prostřednictvím oprávněné osoby, která odpady převezme do svého vlastnictví.

O nakládání s odpady je vedena v souladu s vyhláškou č. 383/2001 Sb. v platném znění průběžná evidence a příslušnému úřadu je každoročně zasíláno hlášení o produkci odpadů a nakládání s nimi. S nebezpečnými odpady je nakládáno na základě příslušného souhlasu a pro každý takovýto odpad je zpracován identifikační list, kterým jsou vybavena místa, kde dochází k nakládání s uvedeným odpadem. Při každé přepravě nebezpečného odpadu jsou vyplňovány evidenční listy a ty zasílány příslušnému úřadu.

Veškerý kovový materiál je v majetku objednatele. Hospodaření s vyzískaným materiálem (mimo odpad) bude prováděno v souladu se Směrnicí SŽ č. 42 ze dne 7.1.2013.

Související předpisy:

- 376/2001 Sb. Vyhláška o hodnocení nebezpečných vlastností odpadů
- 381/2001 Sb. Katalog odpadů
- 382/2001 Sb. Vyhláška o podmínkách použití upravených kalů na zemědělské půdě
- 383/2001 Sb. Vyhláška o podrobnostech nakládání s odpady
- 384/2001 Sb. Vyhláška o nakládání s PCB
- 237/2002 Sb. Vyhláška o podrobnostech způsobu provedení zpětného odběru některých výrobků
- 294/2005 Sb. Vyhláška o podmínkách ukládání odpadů na skládky a jejich využívání na povrchu terénu
- 352/2005 Sb. Vyhláška o nakládání s elektrozařízeními a elektroodpady
- 341/2008 Sb. Vyhláška o podrobnostech nakládání s biologicky rozložitelnými odpady
- 352/2008 Sb. Vyhláška o podrobnostech nakládání s autovraky
- 374/2008 Sb. Vyhláška o přepravě odpadů
- 170/2010 Sb. Vyhláška o bateriích a akumulátorech
- 321/2014 Sb. Vyhláška o rozsahu a způsobu zajištění odděleného soustředování složek komunálních odpadů
- 352/2014 Sb. Nařízení vlády o Plánu odpadového hospodářství České republiky pro období 2015–2024
- 248/2015 Sb. Vyhláška o podrobnostech provádění zpětného odběru pneumatik

V případě že uvedené materiály nebudou nadále využitelné pro potřeby SŽ, s.o. nebo ČD, a.s. stanou se odpadem a bude s nimi nakládáno na základě požadavků platné legislativy v odpadovém hospodářství.

Vznikající odpady budou předávány oprávněným subjektům. V případě, že budou zneškodňovány přímo firmou provádějící stavbu či provozovatelem, zodpovídá příslušný subjekt za to, že budou zneškodňovány v souladu s legislativní úpravou, tzn. v současnosti zejména se zákonem č. 185/2001 Sb. ve znění pozdějších předpisů. Během stavby i během užívání domu nebude horninové podloží kontaminováno např. ropnými látkami, odpadními vodami, apod.

Fotodokumentace stávajícího stavu

Byt 1:



Poškozený strop pod bytem 1 (technologie 109):



Byt 2:



Byt 3:



Byt 4:



Společné prostory a suterén:

