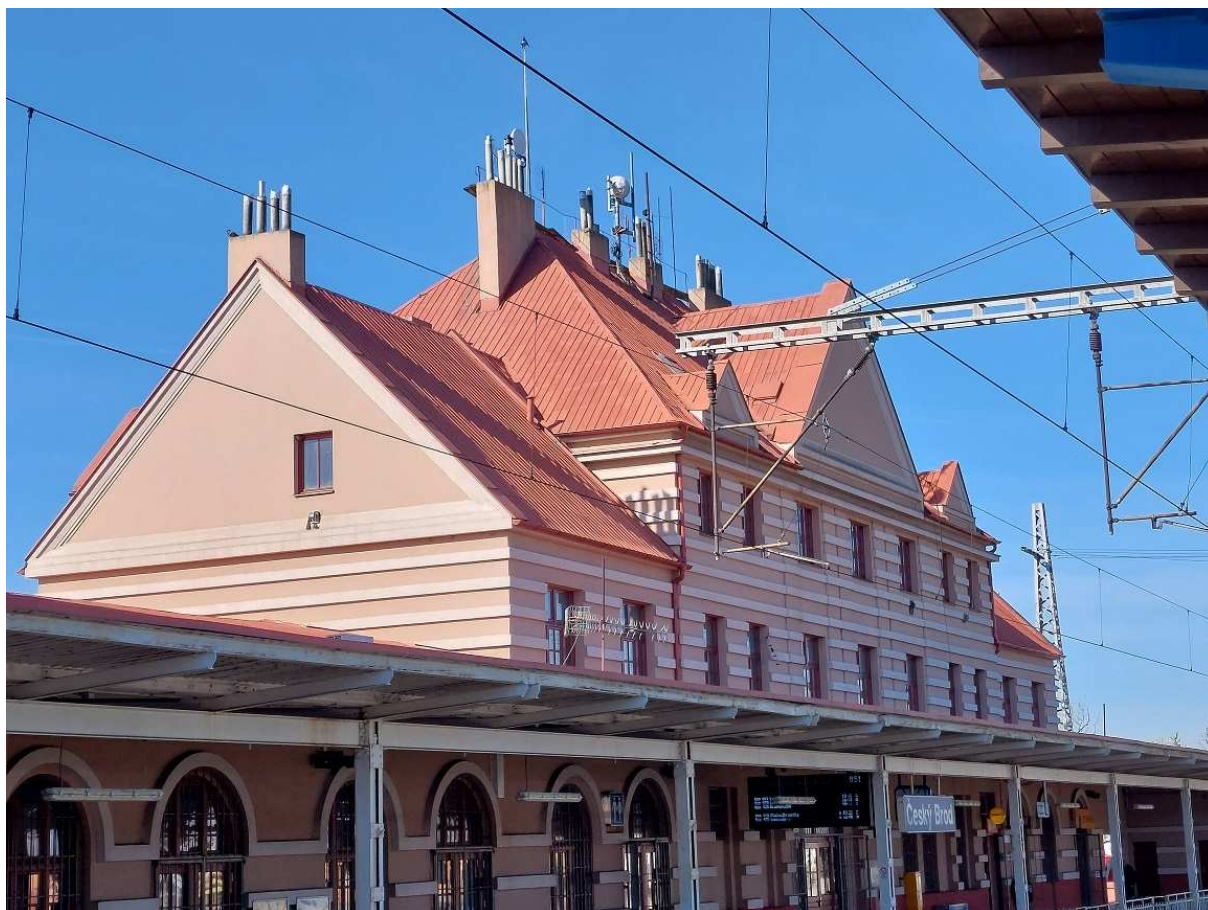


## **Oprava bytů a společných prostor v žst. Český Brod**

**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, červenec 2022**

**Zpracoval: Ladislav Ulrich, DiS**

### **Účel veřejné zakázky:**

Účelem veřejné zakázky je oprava čtyř bytových jednotek, společných prostor, páteřních rozvodů zdravotnických instalací a elektroinstalace v žst. Český Brod.

### **Informace o parcele a budově:**

Adresa: Krále Jiřího 212, 282 01 Český Brod

### **Informace o pozemku:**

Parcelní číslo:	St. 269
Obec:	Český Brod [533271]
Katastrální území:	Český Brod [622737]
Číslo LV:	33
Výměra [m <sup>2</sup> ]:	1831
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Druh pozemku:	zastavěná plocha a nádvoří

Součástí je stavba:

Budova s číslem popisným:	Český Brod [402141]; č. p. 212; stavba pro dopravu
Stavba stojí na pozemku:	p.č. st. 269
Stavební objekt:	Č.p. 212
Ulice:	Krále Jiřího
Vlastnické právo:	ČR, Správa železnic, státní organizace

### **Popis objektu:**

Dotčená část výpravní budovy s opravovanými byty je půdorysného tvaru obdélníku se sedlovými a valbovými střechami. Budova je částečně podsklepená, má tři nadzemní podlaží a nevyužívané podkroví, její půdorysné rozměry jsou cca 37x15m, výška ke hřebenu cca 15m. Budova je zděné konstrukce se štukovou omítkou s dekoračními prvky – průběžná a podokenní římsa s lemováním podkrovní části a rohů, profilované vodorovné prvky fasády. Okna jsou dřevěná z europrofilů s nadsvětlíkem, dveře dřevěné s nadsvětlíkem, 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 hliníkových šablon (Alukryt). V nadstřešní části jsou zděné komíny a komínová lávka, bleskosvod je proveden. 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, veřejné WC 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 lokální plynovými topidly.

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 a páteřních rozvodů ZTI.

## Katastrální mapa + ortofoto:



## Navrhované řešení – obsah:

**001 Oprava bytu 1P01-1P08**

**002 Oprava bytu 1P09-1P16**

**003 Oprava bytu 1P17-1P22**

**004 Oprava bytu 2P01-2P08**

**005 Oprava společných prostor a páteřních rozvodů ZTI - západ**

**006 Oprava společných prostor a páteřních rozvodů ZTI - východ**

**007 Elektroinstalace - slaboproud a STA**

**008 Elektroinstalace - silnoprůd**

**009 Vedlejší a ostatní náklady**

**001 Oprava bytu 1P01-1P08**

**002 Oprava bytu 1P09-1P16**

**003 Oprava bytu 1P17-1P22**

**004 Oprava bytu 2P01-2P08**

Bude provedena kompletní oprava prostor včetně rozvodů ZTI a elektroinstalace.

#### Podlahy.

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

Nosná konstrukce 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 zásypu, ošetření stávajících konstrukcí a urovnání či odstranění části zásypu.

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 předsíně, komory, WC a koupelny systémově s pojistnou hydroizolací na SDI rohož.

Prostory budou dokončeny zátěžovou povlakovou podlahou vhodnou do daného typu prostor (zátěžový vinyl). Předsíň, koupelna, WC a komora bude dokončena keramickou dlažbou se soklem.

#### Příčky:

Stávající bytové příčky budou kompletně vybourány a nahrazeny novými sádkartonovými s dvojitém opláštěním a vloženou tepelnou izolací. Pozice dle zjednodušené PD. V rámci inženýrské činnosti je třeba provést sondy a případně odborné posouzení možnosti vybourání těchto příček. Mezibytové příčky budou ponechány a opraveny. Okno z koupelny na chodbu bude vybouráno a zazděno.

#### Povrchové úpravy.

Omítky budou opraveny s aplikací perlinky 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 perlínkou 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 nosných 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. Pro sjednocení vzhledu bude ocelová bezpečnostní zárubeň opatřena obložkovým obkladem ve shodném stylu s ostatními obložkovými zárubněmi.

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

Dveřní křídla voštinové plné (předpoklad dřevěný dekor – bude vyvzorkováno), pro osvětlení předsíně budou z kuchyně, komory a obývacího pokoje částečně prosklené s mléčným sklem.

Budou dodány nové vnitřní parapety (předpoklad dřevěný dekor – bude vyvzorkováno) a vzhledem ke členění oken vertikální žaluzie (kuchyň+pokoje), okna na WC a komoře budou opatřena mléčnou fólií na sklo.

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

### Úprava ÚT a ZTI:

Stávající lokální plynová topidla budou demontována včetně rozvodů, topidel, ohříváčů a sporáku. V rámci bytu bude provedena nová bytová plynová přípojka z lisovaného Cu potrubí pro kondenzační plynový kotel v koupelně a plynovou varnou desku v kuchyni.

V koupelně (2NP) a předsíni (3NP) bude umístěn nový plynový kondenzační kotel s ohřevem TUV, vyvložkován a upraven vhodný komínový průduch soustředným potrubím 80/125 pro odtah spalin a přívod spalovacího vzduchu s dopojením na nově osazovaný kotel.

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 hlavíc a trubkové otopné těleso v koupelně.

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

Budou dodány nové zařizovací předměty včetně rozvodů a příslušenství dle výkazu výměr a zjednodušené PD. Rozvody budou napojeny na nově měněné stoupací potrubí v rámci oddílu společných prostor.

V koupelně bude dle potřeby provedena příprava pro osazení a zaústění ventilátoru pro výměnu vzduchu (samotný ventilátor je součástí výkazu elektroinstalace).

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

V bytě bude osazen 1kus přenosného hasícího přístroje, autonomní detektor kouře a CO.

Rozvod vody bude samostatně odměřen vodoměrem s dálkovým odečtem včetně implementace do systému dálkového odečtu SŽ – koordinace provedení se zástupci OES.

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

#### 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, 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 a páteřních rozvodů ZTI - západ**

## **006 Oprava společných prostor a páteřních rozvodů ZTI - východ**

Na schodištích včetně schodiště do sklepa, S01 a S16 budou opraveny omítky s celoplošným přeštukováním a kompletně vyčištěno a nově vymalováno v rámci všech podlaží.

Nově bude provedena linkrusta do výšky 1,3m a omyvatelný nátěr zrcátka schodiště.

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

Kamenné schodiště včetně kamenných podest bude kompletně očištěno, nástupní a výstupní stupně budou značeny bezpečnostním žlutým pruhem.

Dveře do sklepů a zbývajících neopravovaných bytů budou vyměněny pro sjednocení vzhledu ve shodném stylu jako vstupní dveře do opravovaných bytů.

Stávající historické zábradlí včetně madla bude opraveno a opatřeno novou povrchovou úpravou s odstraněním původních nátěrů.

Veškeré kovové konstrukce a viditelné potrubí budou nově natřeny.

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

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.

Plynovodní potrubí bude na vhodném místě v suterénu napojeno na hlavní přívod a propojeno pro zachování funkce i ostatních navazujících částí mimo opravované prostory bytů. Předpokládá se zřízení nového odběrného místa v suterénu a následné navazující rozvody včetně nově budovaných pro byty realizovat jako podružné měření. V rámci projektové přípravy je nutné koordinovat a projednat způsob provedení se zástupci dodavatele plynu a OES SŽ před vlastní realizací v dostatečném předstihu. V suterénu a na chodbách před bytovými jednotkami bude provedena příprava pro osazení plynoměru v souladu s připojovacími podmínkami dodavatele plynu a SŽE.

V každém patře bude osazen 1kus přenosného hasicího přístroje.

Vnitřní parapety budou dodány nové, hlavní vchodové dveře budou opatřeny novým nátěrem.

Na střeše budou osazeny 2 kusy stožáru pro STA včetně úpravy hromosvodu a střešní konstrukce.

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

#### 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.



## **007 Elektroinstalace - slaboproud a STA**

## **008 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. 709/21 v k.ú. Český Brod, 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.

### **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

001 byt 1P01-1P08:



002 byt 1P09-1P16:





003 byt 1P17-1P22:



004 byt 2P01-2P08:





*Společné prostory a suterén:*

