**„ Dostupné nájemní bydlení – městské domy – projektová a inženýrská činnost “**

**Dostupné nájemní bydlení – městské domy – projektová a inženýrská činnost – I. část – Karoliny Světlé č.p. 13 a 15 a Boženy Němcové č.p. 4 II.**

**(projektové a inženýrské práce)**

Jedná se o vypracování projektové dokumentace a zajištění související inženýrské činnosti (zajištění dokladů a stanovisek dotčených orgánů státní správy) pro níže uvedenou a popsanou akci.

**Stručný popis:**

Statutární město Jihlava je vlastníkem „městských domů“ – domů s pečovatelskou službou Karoliny Světlé č. p. 13 a 15, Boženy Němcové č.p. 4 II v Jihlavě. Tyto bytové domy byly vystavěné podle plánu Ing. Aloise Janáčka klasickým zděným způsobem v 30. letech minulého století. Jedná se o troj-blok stavebně a konstrukčně spojených domů se samostatnými vchody bez funkčního a dispozičního propojení. Domy jsou čtyřpodlažní (1. PP, 1. NP, 2. NP, 3. NP). Až do roku 2000 měly charakter standardních nájemních domů a bytů. V letech 2001 – 2003 byly realizovány dílčí stavební úpravy (výměna ZTI, oprava koupelen, výměna rozvodů plynovodu, apod.) a vytvoření nebyt. prostor pro činnost pečovatelské služby – poté domy získaly oficiální statut „domů s pečovatelskou službou“. Od roku 2003 byly kromě celkové výměny všech oken (realizováno v letech 2009 – 2010) realizovány pouze běžné a drobné opravy a jednotlivé opravy bytových jednotek. Všechny bytové jednotky jsou o velikosti 1 + 1. Technický stav a standard těchto domů však neodpovídá dnešním požadavkům a potřebám daného bytového charakteru (viz prezentace - příloha č. 3 – hlavní a zásadní problematické okruhy). Záměrem vlastníka je proto provést celkovou revitalizaci tohoto troj-bloku, v rámci které se předpokládá zachování dominantní funkce bytových domů pro nájemní bydlení s možným minoritním podílem nebyt. prostor – doplňkové služby) s opětovným využitím bytových jednotek pro seniory, ale dále i pro jiné cílové skupiny osob.

Domy mají tři nadzemní a jedno podzemní podlaží a jsou kryty valbovými střechami s neobytným půdním prostorem.

V domech se nacházejí nájemní byty 1+1, v roce 2003 byly vybrané byty adaptovány na nebytové prostory pro činnost pečovatelské služby, a domy tak získaly oficiální statut „domů s pečovatelskou službou“. Cílem dispoziční úpravy bytů ve smyslu současného základního standardu, který bytové jednotky postrádají – především zřízení oddělených koupelen v jednotlivých bytech, ale také bezbariérovosti. Po úpravách se předpokládá nadále využití jako nájemní bydlení, a to jak pro seniory, tak i pro jiné cílové skupiny (např. startovní byty apod.), proto byla hledána vhodná míra flexibility bytových jednotek.

V průběhu vzniku studie se zadaný stavební program ustálil na přístavbě výtahů u dvou bočních křídel každého z domů, kde asymetrická dispozice umožňuje nevýrazné umístění hmoty výtahu v koutě dvora, lepší provozní návaznost i zachování přísné osové symetrie bloku, a zároveň se podíl bezbariérových bytů (v přízemí sekcí přístupných stávajícími rampami) jeví jako dostatečný. Zbylé byty v bočních křídlech nejsou navrženy jako bezbariérové, ale mají všechny bezbariérový přístup (výtahem přístupným i z úrovně dvora).

Podstatou úprav všech bytů je přestavba hygienického zázemí a navazujících kuchyňských koutů. Stávající byty s hygienickým standardem z 30. let 20. století mají z předsíněk přístupné toalety a dodatečně zřízené hygienické kouty (umyvadla, vany nebo sprchové kouty a plynové ohřívače) přímo v kuchyních. Studie navrhuje nové koupelny s WC a kuchyňské kouty na místě zrušených WC a stávajícího prostoru kuchyní. V předsíňkách jsou navrženy nové úložné prostory. Návrhem vznikají 4 typy bytů, s dílčími odlišnostmi dle bezbariérových úprav. Kvůli odlišné orientaci je variabilně řešen rohový byt bočního křídla navazující na středové křídlo u domů na ul. Karolíny Světlé a Jiráskově. U stávajících zasklených lodžií nad vstupy přičleněných k jednotlivým bytům je nově variantně navrženo rozšíření společných prostor (protažení chodby až k fasádě), nebo zřízení spojené lodžie přístupné ze společných prostor chodby. Potenciální zasklení by mělo být lehkou exteriérovou formou, stávající uzavření tepelně izolačním oknem se u nevytápěného prostoru nedoporučuje.

U nárožních a štítových bytů jsou navržena nová okna pro lepší prosvětlení a vizuální kontakt s okolní zelení v exteriéru, vyjma sekcí v ul. B. Němcové, kde se výhledově počítá s dostavbou multifunkčního krčku na místě stávajících garáží, jenž by mohl areál doplnit o společenské zázemí. Nová okna souvisí i s možností rozdělit stávající velkou místnost nárožního bytu na dva pokoje.

Uvažované úpravy počítají i se zateplením obvodových stěn domů, které studie nezobrazuje.

V domech je dochována řada původních detailů jako vchodové a interiérové dveře a masivní obložkové zárubně, dvoukřídlé kyvné dveře ve společných prostorech, teracové podlahy, kukátka nebo mechanické zvonky v bytových dveřích. Tyto zdánlivě drobné a všední součásti vybavení představují nedílnou součást architektury domů, kterým propůjčují jejich jedinečnost a atmosféru, ale jsou také cenným dokladem řemeslné úrovně, dnes prakticky nenahraditelné v adekvátní kvalitě a životnosti. Proto tam, kde to přímo nevyžadují navržené stavební úpravy (např. vybourání příček), by měly být při přestavbách v maximální míře zachovány respektive repasovány.

**Požadavky na projektové práce:**

**Požadavky na stupně PD:**

1) dokumentace pro stavební povolení vč. inženýrské činnosti

2) dokumentace pro provádění stavby vč. výkazu výměr a rozpočtu

**Rozsah požadovaných projektových prací:**

Projektové práce naváží na architektonickou studii dispozičních a venkovních úprav zpracovanou Útvarem městského architekta (ÚMA). Studie vznikla v kooperaci zainteresovaných odborů a vedení města v průběhu roku 2023 dle aktuálních představ využití a spolufinancování z dotačních titulů. V průběhu projektových prací může být zadání v souvislosti s aktuálními požadavky vhodných dotačních titulů za účasti ÚMA dále upřesněno.

**Dispoziční změna bytových jednotek – vestavba koupelen:**

Vytvoření koupelen jako samostatných místností, související úprava dispozice bytů, výstavba stěn, osazení dveří, úprava podlah, provedení části nových a úprava stávajících rozvodů ZTI, osazení sprchových koutů/van, osazení umyvadel, osazení otopných těles, osazení pračkových ventilů a odtoku pro pračku, obložení stěn koupelen, položení dlažeb do koupelen, provedení vnitřních omítek a maleb koupelen, provedení rozvodů el. instalace koupelen vč. koncových prvků (vypínačů a osvětlení), úprava podlah kuchyní po vestavbě koupelen, demontáž původních van/sprchových koutů a umyvadel vč. zapravení, související a doprovodné práce.

**Související stavební úpravy bytových jednotek:**

Celková výměna silových rozvodů elektro vč. koncových prvků, nové skladby podlahových konstrukcí, montáž nových kuchyňských linek, celková výměna silových rozvodů elektro vč. koncových prvků (vypínače, zásuvky) až po jednotlivé bytové el. rozvaděče, opravy vnitřních omítek, celkové výmalby, repase/výměny hlavních bytových dveří, osazení el. vrátných vč. přívodu k hlavním domovním dveřím, osazení domácích telefonů,

**Související stavební úpravy společných částí domu:**

Oprava podlah v suterénních prostorách, oprava vnitřních omítek a maleb v suterénních prostorách, výměny dveří v suterénních prostorách, zazdění komínových zděří, vybíracích a vymetacích otvorů, opravy omítek a nové výmalby chodeb a schodišťových prostor, provedení nových rozvodů pro sdělovací techniku vč. osazení koncových zásuvek v jednotlivých bytech, repase/výměna hlavních domovních dveří z uliční i dvorní části.

**Zřízení centrálních kotelen (vždy jeden zdroj pro troj-blok domů), provedení nových rozvodů ÚT:**

Dodávka nových kondenzačních kotlů, osazení centrálního rozdělovače, osazení související strojní a technologické části kotelny, provedení nového přívodu plynu do kotelny, vyvložkování komínových průduchů pro kotle, provedení systému měření a regulace, osazení prvků pro ohřev teplé užitkové vody, stavební úpravy prostor kotelny (oprava vnitřních podlah a omítek, osazení protipožárních dveří, provedení systému pro odvod kondenzátu, apod.), provedení nových rozvodů ÚT v domech vč. osazení otopných těles termostatickými hlavicemi, zajištění prvků vedoucích k možnému rozúčtování tepelné energie, souvisejí a doprovodné práce.

Alternativně je možné pro zajištění centrálních dodávek tepla do jednotlivých troj-bloků domů uvažovat s osazením tepelných čerpadel – viz dále bod **Snížení energetické náročnosti domů – níže.**

**Provedení nových rozvodů TUV vč. souvisejících prací:**

Provedení nových rozvodů stoupacího vedení teplé užitkové vody z jednotlivých kotelen – vč. zřízení centrálního ohřevu TUV, provedení nových rozvodů TUV v bytových jednotkách do kuchyní a koupelen, osazení vodoměrů TUV pro jednotlivé byty, opravy obkladů a omítek, související a doprovodné práce.

**Osazení elektrických sporáků + posílení rozvodů elektro:**

Demontáž a likvidace stávajících plynových sporáků, dodávka nových elektrických sporáků, provedení nového rozvodu elektro v bytových jednotkách (samostatný přívod) z hlavních bytových rozvaděčů k el. sporákům vč. samostatného jištění, související a doprovodné práce.

**Vestavba/přístavba výtahů vč. souvisejících stavebních úprav:**

Dispoziční úprava bytových domů spočívající ve zřízení výtahových šachet v 8mi z celkem 12ti domů, osazení výtahových dveří na jednotlivých patrech, dodávka nových výtahů vč. související technologie, výstavba strojoven výtahů, související úpravy stavebních částí domů – zřízení vstupů do výtahů u jednotlivých podlaží a z venkovní/dvorní části.

**Celková oprava střešních plášťů:**

Demontáž a likvidace stávajících střešních krytin, oprava konstrukcí krovů, nová skladba střešní krytiny, pokládka nové střešní krytiny, výměna klempířských prvků střech, osazení nových výlezových oken, oprava popř. rekonstrukce hromosvodů, oprava komínových těles, související a doprovodné práce.

**Dodatečná izolace suterénního zdiva:**

Odkopání zeminy kolem obvodového zdiva na úroveň základové spáry, provedení drenážního systému, provedení dodatečné izolace suterénního zdiva, zához rýhy, provedení nového okapového chodníku.

**Snížení energetické náročnosti domů:**

Níže uvedené požadavky musí zpracovatel dokumentace navrhnout tak aby jednotlivé dílčí části a soubor částí vyhovoval možnému spolufinancování z dotačních titulů. Přednostně je uvažováno s dotačním titulem programu Nová zelená úsporám pro bytové domy. Navrhované opatření mají být navrženy tak aby budova plnila dotační kritéria programu a cílila na dotaci z oblasti „Optimální“.

Přednostně je uvažováno o možném

- Zateplení obvodových plášťů domu

- Zateplení stropních/podlahových konstrukcí nad suterénem

- Zateplení střešního pláště budov potažmo stropní konstrukce k nevytápěným půdním prostorům

- Zateplení vnitřních konstrukcí na rozhraní vytápěných a nevytápěných prostor

- Výměna vchodových a vedlejších dveří za nové vyhovující normě ČSN 730540-2

- Alternativní vyčíslení úspor a dotace případné výměny okenních výplní

- Osazení tepelných čerpadel jako možného zdroje pro dodávku tepla

- Osazení úporných vodovodních baterií do všech bytových jednotek

- Instalace nového osvětlení s technologií LED

- Prověření možného osazení fototermických nebo termických panelů na střešní konstrukce vč. případného osazení a provedení souvisejících rozvodů

- Návrh systému pro hospodaření s dešťovou vodou – návrh systému akumulace dešťových vod vč. jejich druhotného využití (např. zálivka pro okol zeleň, apod.)

Výše uvedené opatření požadujeme nejprve porovnat z hlediska jejich ekonomické efektivity, tj. porovnání nákladů na samotnou realizaci tohoto opatření, výši předpokládaných úspor včetně vyčíslení případné dotace. Zadavatel si vyhrazuje právo rozhodnout o případném zapracování jednotlivých energeticky úsporných opatření do jednotlivých stupňů PD, až po vyhodnocení ekonomické efektivity. Zadavatel dále upozorňuje na fakt, že v průběhu jednotlivých stupňů PD, může do jednání vstoupit třetí osoba v podobě energetického specialisty, která v součinnosti se zpracovatelem PD bude podnikat kroky k úspěšné přípravě projektu dle dotačních podmínek.

**Stavení úpravy stávajících nebytových prostor v domech, užívaných Integrovaným centrem sociálních služeb (dále jen ICSS)**

V roce 2003 byly, pro přiznání oficiálního statusu těchto domů jako „domy s pečovatelskou službou“ na místo původních bytových jednotek ve vchodech Jiráskova 22, Jiráskova 24 a Karoliny Světlé 13, vždy na úrovni 1. NP zřízeny nebytové prostory pro činnost tehdejší pečovatelské služby – současného integrovaného centra sociálních služeb, a to konkrétně:

Karoliny Světlé 13 – výdejna jídel (původní účel, současný účel pronájem jinému subjektu)

Viz příloha – Pasporty nebyt. prostor využívaných ICSS

Po dvacetiletém provozu (z toho nebyt. prostory v domě Karoliny Světlé 13 již několik let ICCS vůbec neprovozuje, ale tyto prostory nyní slouží jako zázemí pro jinou neziskovou organizaci) však tyto prostory svojí dispozicí a vybaveností neodpovídající současným potřebám a standardům pro zajištění odpovídajících sociálních služeb. Kromě výše popsaných stavebních úprav, které jsou společné pro všechny domy v této lokalitě vč. těchto nebytových prostor (např. zřízení centrálního vytápění a ohřevu teplé užitkové vody, apod.) požadujeme dále do projektu navrhnout tyto možné stavební popř. dispoziční úpravy jednotlivých prostor:

**Karoliny Světlé 13:**

Vybudování zázemí pro vzdělávání neformálně pečujících. V celém kraji Vysočina toto zázemí není zbudováno. Sloužilo pro setkávání a vzdělávání těch, kteří doma ve svém prostředí pečují o blízké osoby. V těchto prostorách bylo v minulosti zázemí pro výdej obědů. Tím, že přestal být prostor využíván, neměli jsme v té době žádné využití. Nyní by tedy mohl být místem pro neformálně pečující, kde by jim byly poskytovány jak teoretické informace (např. ohledně zdravotního stavu) nebo praktické ukázky nácviku péče o imobilní, přesuny, polohování apod. Lze uvažovat i o odborném poradenství – jak vyřídit různé dávky, co a kde podat, jak postupovat atd. Vytvořit prostředí pro předávání informací o poskytování paliativní péče lidem zvenku (v rámci poradenství apod.). Je možné vytvořit prostředí např. i pro fyzioterapii, ergoterapii apod. A to nabízet stávajícím klientům či lidem zvenku. Tyto činnosti by byla organizace schopna zajistit v rámci vlastních zaměstnanců. Obecně je zde v rámci těchto úprav možné navrhnout změnu dispozice stávajících nebyt. prostor vč. jejich rozšíření až na celé 1. NP, opět tak, aby prostorově a dispozičně tyto prostory odpovídali popsanému účelu budoucího plánovaného využití.

**Požadavky na inženýrské práce:**

Zajištění stanovisek správců inž. sítí a dotčených orgánů státní správy, zajištění vypracování Požárně-bezpečnostních řešení objektů, popř. dalších potřebných dokladů a dokumentů.

Součástí projektové dokumentace pro provádění stavby bude oceněný rozpočet a výkaz výměr.

Další podrobnosti jsou uvedeny v přiloženém návrhu smlouvy o dílo.

**Odpovědné veřejné zadávání:**

Zhotovitel je povinen zajistit plnění povinností vyplývající z právních předpisů České republiky, zejména pak z předpisů pracovněprávních, předpisů z oblasti zaměstnanosti a bezpečnosti ochrany zdraví při práci, a to vůči všem osobám, které se na plnění smlouvy podílejí; plnění těchto povinností zajistí dodavatel i u svých poddodavatelů, zhotovitel je dále povinen zajistit řádné a včasné plnění finančních závazků svým poddodavatelům.

**Nedílnou součástí tohoto zadání jsou následující přílohy:**

Příloha č. 1 - Dokumentace zaměření stávajícího stavu let 1989-1990 (OSP Jihlava)

Příloha č. 2 – Studie změny vytápění z roku 2008 (nerealizováno) (PROFat+EKIS, spol. s r.o.)

Příloha č. 3 – Prezentace předmětného areálu z roku 2023 (Majetkový odbor MMJ)

Příloha č. 4a – 4b – Studie dispozičních a venkovních úprav z roku 2023 (Útvar městského architekta MMJ)

Příloha č. 5 – Průkazy energetických náročností budov

Příloha č. 6 – Energetický audit z roku 2006

Příloha č. 7 – Pasporty nebyt. prostor využívaných ICSS