**Úvoz 28, Jihlava – Rekonstrukce bytového domu**

**(projektové a inženýrské práce)**

Jedná se o vypracování dvoustupňové projektové dokumentace (dokumentace pro schválení stavebního záměru, dokumentace pro provádění stavby vč. výkazu výměr a rozpočtu) a zajištění inženýrské činnosti na níže popsané práce.

**Stručný popis:**

Statutární město Jihlava je vlastníkem bytového domu Úvoz 28 v Jihlavě. V tomto domě  
se v současnosti nachází 4 bytové jednotky, některé ve standardní, některé ve snížené kvalitě. Technický stav bytů a spol. částí domu vč. technických zařízení vykazuje určité vady a poruchy a neodpovídá současným potřebám a standardu v rámci bytových potřeb. Záměrem vlastníka je tedy provedení celkové rekonstrukce tohoto domu dle níže popsaného rozsahu.

**Požadavky na projektové práce:**

Projektová dokumentace bude provedena v následujícím rozsahu:

Společné části domu:

- střecha – dobrý stav, pouze lokální/částečná výměna střešních šablon vč. vyčištění střešní krytiny od nečistot, obnova nátěru všech klempířských prvků střechy, případné přespárování komínového zdiva u všech komínů, provedení nového hromosvodu dle dotčených norem v nadstřešní části, dále pak provedení nových svodů hromosvodu vč. uzemnění a souvisejících a doprovodných prací (rozebraní zpevněných ploch, výkop pro osazení uzemnění, zához rýhy, uvedení dotčených ploch do původního stavu, apod.)

- půdní prostor – vyčištění původního prostoru od komunálního odpadu, chemické ošetření konstrukce krovu, oprava podlahové krytiny (půdovky) v celém prostoru půdy, oprava dřevěného členění půdních kójí, případné zateplení stropní konstrukce v rámci půdního prostoru

- uliční fasáda – otlučení poškozených a nesoudržných omítek, provedení části nových omítek, výměna všech oken vč. vnitřních a vnějších parapetů, zapravení otvorů výdechů po demontovaných topidlech WAF, výměna veškerých klempířských prvků (dešťové svody, oplechování šambrán, říms, apod.), výměna dvířek hlavních uzávěrů na fasádě, očištění a vyspravení kamenného soklu, očištění a vyspravení kamenného portálu hlavních vstupních dveří, celková repase hlavních vstupních dveří, výměna sklepních okének, celkový nový nátěr fasády

- dvorní a boční fasáda – oprava a fixace trhlin ve fasádě, demontáž a likvidace nefunkčních a neužívaných konzol vč. původních rozvodů (rozhlas po drátě), otlučení poškozených a nesoudržných omítek, provedení části nových omítek, výměna všech oken vč. vnitřních a vnějších parapetů, zapravení otvorů výdechů po demontovaných topidlech WAF, výměna veškerých klempířských prvků (dešťové svody, apod.), oprava popř. výměna kamenného stupně u vstupu z domu do dvorní části, výměna dveří vedoucích ze spol. chodby přízemí do dvorní části, pozn. v rámci celkové opravy dvorní a boční fasády je možné uvažovat i o případném zateplení této části obálky budovy

- dvorní trakt – demontáž a likvidace stávající, materiálové nejednotné dlažby v ploše dvora, provedení nové dvorní vpusti pro odtok dešťové vody, provedení nových ploch dvora (může být řešeno jako kombinace nezpevněné (např. tráva) a částečně zpevněné (např. zatravňovací dlaždice) plochy, osazení vhodného mobiliáře dvora (sušáky na prádlo, lavička, apod.), celková oprava poškozené ohradní zdi dvora a to buď zachováním stávajícího materiálového provedení (tj. oprava zdiva vč. omítnutí a nátěru a výměna oplechování koruny zdiva)) popř. celkovým odstraněním stávající zdi a provedení zcela nové zdi i ve vhodnějším materiálovém provedení.

- uliční + boční a dvorní fasáda společně – návrh odstranění příčiny zvýšené vlhkosti domu především na úrovni 1. NP, např. dodatečnou izolací suterénního zdiva, provedením drenáží, apod.

- spol. prostory / chodby a schodiště – výměna hlavního elektroměrového rozvaděče, výměna přívodů do všech bytových el. rozvaděčů, provedení nových rozvodů osvětlení ve spol. prostorách (tj. na chodbách, schodištích, v půdním a sklepním prostoru) vč. osazení a montáže koncových prvků (osvětlovací tělesa, vypínače popř. fotobuňky, apod.), provedení nového zvonkového tabla vč. osazení automatického vrátného do vchodových dveří, provedení nových rozvodů slaboproudu vč. osazení domácích telefonů v jednotlivých bytech, provedení trubních rozvodů pro případné budoucí osazení rozvodů mobilních operátorů), výměna dlažeb ve všech chodbách, osekání a otlučení stávajícího olejového nátěru na chodbách, provedení nových omítek, kompletní výmalba spol. prostor chodeb a schodišť, nový nátěr společného rozvodu plynovodu a části rozvodů plynovodu pro jednotlivé byty, které vedou ve spol. prostorách, výměna komínových dvířek na chodbách, dodávka a montáž nových poštovních schránek do vstupní chodby

Bytové jednotky:

V roce 2022 byla kompletně rekonstruována/uvedena do standardního stavu pouze stávající bytová jednotka č. 1, která již tedy nebude předmětem zásadních stavebních úprav, ale pouze nejnutnějších úprav vyvolaných potřebou této celkové rekonstrukce domu.

Ostatní bytové jednotky svým stavebně-technickým stavem nedopovídají dnešním požadavkům a potřebám a záměrem je tedy provedení jejich stavebních úprav dle tohoto popsaného stavu:

sociální zázemí:

- pokud má byt stávající WC situované ve společné chodbě bude od této bytové jednotky odčleněno, nově bude navrženo vybudování nového sociálního zázemí vč. WC v dotčené bytové jednotce a to tak, že dojde k vestavbě sociálního zázemí (WC + koupelny) do stávajících dispozic bytových jednotek

obytné místnosti:

- dispozice této místnosti bude ponechána beze změn, možný návrh výměn podlahových krytin dle posouzení aktuálního stavu

Kuchyně:

- v kuchyních budou adekvátně upraveny dispozice a osazeny nové kuchyňské linky, osazen nový plynový sporák,

Technické požadavky:

- demontáž a likvidace všech stávajících plynových spotřebičů a elektrických spotřebičů

- demontáž stávajících kuchyňských linek

- osazení nového plynového sporáku do kuchyně

- variantně:

a) osazení nových kombinovaných kondenzačních plynových kotlů pro vytápění bytů vč. ohřevu teplé užitkové vody (pokud bude možné kotle zaústit do stávajících komínových průduchů, vyvložkování komínových průduchů, popř. odstranění stávajících komínových vložek)

b) osazení nových elektro kotlů pro vytápění bytů (pokud nebude možné použít žádný ze stávajících komínových průduchů) + osazení el. ohřívače vody pro byty

- provedení nových rozvodů ÚT vč. osazení nových otopných těles

- demontáž a likvidace stávajícího rozvodu plynovodu

- provedení nového rozvodu plynovodu od plynoměru po nové plynové spotřebiče

- v celých bytových jednotkách provedení nových rozvodů vody a odpadů od jednotlivých zařizovacích předmětů až po napojení na jednotlivá stoupací vedení

- provedení nových rozvodů vody a odpadů v nově vybudovaném sociálním zázemí vč. provedení nových stoupacích rozvodů vody a odpadů a ležatých rozvodů vody a odpadů v celém domě

- do nově navržených sociálních zázemí (popř. jako v rámci stávajících sociálních zázemí) osazení nových zařizovacích předmětů (sprchový kout, WC combi, umyvadlo, přívod vody pro pračku vč. pračkového sifonu)

- provedení nové dlažby a nových obkladů v sociálním zázemí

- provedení nových rozvodů elektro v bytových jednotkách, tj. včetně osazení nových bytových rozvaděčů, nové zásuvky, vypínače, nový přívod elektro pro kotel, apod.

- provedení nové dlažby a nových obkladů v koupelnách

- v kuchyních odstranění stávajících obkladů, odstranění a demontáž stávajících kuchyňských linek, osazení nových kuchyňských linek vč. provedení nového přívodu vody a odpadů k dřezu, provedení nového obkladu za kuchyňskými linkami

- oprava podlahových krytin ve všech místnostech

- oprava vnitřních omítek/popř. provedení nových omítek a výmalba bytových jednotek

- výměna hlavních vstupních dveří do bytů

- výměna všech vnitřních dveří v bytových jednotkách

- osazení nových vnitřních dveří do nově vybudovaného sociálního zázemí

- související a doprovodné stavební práce dle uvážení a návrhu zpracovatele PD a dle prohlídky aktuálního stavu domu

Projektová dokumentace bude vyhotovena ve dvou stupních:

1) Projektová dokumentace pro schválení stavebního záměru vč. inženýrské činnosti

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

Součástí inženýrské činnosti bude zajištění veškerých stanovisek a vyjádření dotčených orgánů statní správy a dalších dotčených subjektů. Případné podmínky těchto DOSS a dalších dotčených subjektů, které ovlivní stavební objem akce, požadujeme zapracovat do projektové dokumentace pro realizaci stavby.

V rámci každého stupně PD budou proveden min. 1 výrobní výbor za účasti zástupce zpracovatele PD, a zástupce objednatele, na kterém bude průběh navrhovaných prací průběžně konzultován a odsouhlasen. Prostory pro výrobní výbor zajistí zástupce objednatele.

POZN.: Statutární město Jihlava jakožto vlastník objektu poskytne zpracovateli veškerou stávající dostupnou projektovou dokumentaci.

Případnou prohlídku předmětu zakázky je možné domluvit se zástupcem zadavatele

Magistrát města Jihlavy, Majetkový odbor – odd. správy realit, Masarykovo nám. 97/1, 586 01 Jihlava

Jan Tomčák (tel.: 565 592 664, 733 627 981, email: jan.tomcak@jihlava-city.cz)

Nedílnou přílohou tohoto zadání dále tvoří:

a) fotodokumentace

b) pasport bytových jednotek

c) projekt realizované rekonstrukce bytu č. 1

V Jihlavě 22.9.2025

Vypracoval:

Magistrát města Jihlavy – Majetkový odbor – odd. správy realit

Masarykovo nám. 97/1, 586 01 Jihlava

Bc. Ondřej Stránský, tel.: 565 592 660, 776 039 419

Jan Tomčák, tel.: 565 592 664, 733 627 981