

Popis předpokládaného rozsahu rekonstrukce
budovy č.p. 9, ul. Nádražní, Mimoň

D) Popis stávajícího administrativního objektu

a) Účel objektu

Administrativní budova je samostatně stojící objekt, původně z roku 1890, který byl postupně přestavován pro daný účel používání.

Budova se nachází v zastavěné části obce Mimoň v celkové ploše všech podlaží 480m² a z toho je 100m² sklepních prostor.

Objekt je zděný, čtyřpodlažní s jedním podzemním podlažím a třemi nadzemními. V letech 1994 až 1995 prošel rekonstrukcí. V současné době nevyužívaný. Budova nemá bezbariérový přístup.

b) Stručný popis stávajícího stavu objektu:

Základy - stav základů a jejich rozsah a ani druh materiálů, ze kterých jsou provedeny nebyl zjištěn.

Svislé nosné konstrukce - 1.podzemní podlaží je tvořeno cihelným zdivem. Ve sklepních prostorech je zdivo silně narušeno prosakující vodou v místech prostupů vedených touto konstrukcí. V nadzemních podlažích jsou svislé nosné obvodové konstrukce pravděpodobně též z cihelného zdiva. Nicméně materiál zdiva a malty, na kterou je zdivo vyzděno nelze pohledem definovat. V podkroví (3.NP) jsou smíšené svislé konstrukce, původní nosné cihelné zdivo se svislými sádrokartonovými příčkami.

Vodorovné nosné konstrukce - v 1.PP jsou stropy provedeny z cihel do kleneb do ocelových nosníků. V ostatních podlažích nebyla zjištěna konstrukce stropů, stropy jsou rovné, zespoda omítnuté.

Schodiště - schodiště z 1. PP je z kamenných stupňů až do 2. NP. Z 2. do 3. podlaží vede schodiště dřevěné plné.

Podlahy - v 1. PP jsou podlahy betonové, v místě kotelny je keramická dlažba. V ostatních podlažích je linoleum, koberce a parkety. V sociálních místnostech dlažby.

Střecha - střecha je mansardová s krytinou z kanadského šindele a lepenky. Střecha budovy je ve stavu odpovídajícím stáří a s částečnou úpravou je nutno počítat.

Izolace proti zemní vlhkosti - objekt má zčásti porušenou izolaci proti zemní vlhkosti. Tato izolace je převážně porušena špatně provedenými prostupy rozvodů vedoucích ven z objektu a patrně lokálním porušením dešťové kanalizace v okolí objektu. Ze strany od silnice se zdá být provedena izolace v době poslední rekonstrukce. Pro stanovení rozsahu poškozené izolace objektu je nutný stavebně technický průzkum.

Tepelné izolace - objekt má zateplenou fasádu a patrně podkroví, jelikož bylo užíváno, je také zateplené. Rozsah a kvalita zateplení objektu nejsou známy.

Omítky - vnější - fasáda je opravená, s umělou stěrkou.

- vnitřní - v 1. PP jsou vnitřní omítky vápenné, v ostatních podlažích štukové, sádrokartonové

Klempířské práce - klempířské konstrukce (okapy a vnější parapety) jsou z pozinkovaného plechu natřené vrchní červenou barvou, která je v mnoha místech porušena. Bylo zjištěno, že jeden dešťový svod je prorezlý.

Truhlářské práce - okna jsou dřevěná zdvojená dožilá, vnitřní dveře hladké

Elektroinstalace - je původní, za hranicí životnosti.

Rozvody vodoinstalace - nemovitost je napojena na vodovod. Rozvody jsou pro studenou a teplou vodu. TUV je připravována elektrickými boilerly, dožilými. Kohouty a armatury vykazují netěsnosti. Zařizovací předměty jsou opotřebené.

Kanalizace - nemovitost je napojena na septik, umístěný na sousedícím pozemku p.č. 733 v majetku Města Mimoň a z něj přepadem na veřejnou kanalizaci. Vodorovné i svislé svody kanalizace jsou původní, provedené v litině, respektive kamenině. Zařizovací předměty jsou opotřebené, kanalizace celkově na hranici životnosti.

Dálkové vytápění – objekt je napojen na dodávky tepla. Otopná soustava dožilá.

Vodoměry - ve sklepních prostorách je umístěn vodoměr a jsou zde též umístěny dva další vodoměry dvou přilehlých budov v majetku města. Odstranění přípojek s vodoměry v průběhu rekonstrukce je řešeno s vedením Města Mimoň.

Plynová přípojka - plynová přípojka je ukončena v plynovém pilíři na hranici pozemku.

Zhodnocení stávajícího stavu objektu z hlediska statického - nejsou patrné žádné známky zásadního statického narušení objektu.

Rozvody IT - jsou zastaralé, uložené v polorozpadlých lištách a osazené zásuvkami. Aktivní prvky HUB, CISCO, REC nejsou. Rozvody i zásuvky budou stavebními pracemi zrušeny.

Elektronické zabezpečení připojené na pult centrální ochrany - je dožívající a morálně zastaralé, IZ počítá s realizací nového EZS včetně instalace protipožárních čidel.

Telefonní ústředna a rozvody telefonů - jsou demontovány

c) Garáž technický popis

Garáž je o velikosti 3,5 x 5 m umístěná vedle administrativní budovy na pozemku p.č. 732. Garáž má krytinu z kanadského šindele, fasáda i vnitřní omítky jsou v dobrém stavu. Vrata jsou plechová sklápěcí, okno je dřevěné zdvojené, podlaha je betonová mazanina. Vnitřní elektroinstalace chybí.

d) Zpevněné plochy

Na pozemcích nejsou zpevněná nádvoří, je zde pouze rozbitá zpevněná příchozí cesta, která je věcí věcného břemene.
Cesta je zámková betonová dlažba.

e) Oplocení

Pozemek je oplocen plotem z ocelových sloupků s drátěným pletivem na betonové podezdívce, místy bez podezdívky.

II) Celkové požadavky na rekonstrukci

Předmětem zakázky je zajištění vstupních podkladů (včetně posudků) pro řádné zpracování projektových dokumentací a technické řešení k zajištění vydání stavebního povolení. Zajištění inženýrských činností, výkonu autorského dozoru a BOZP ve stavebních objektech:

- **Budovy samostatně stojící - administrativní budova + garáž**
- **Zpevněné venkovní plochy**
- **Kanalizační přípojka**
- **Plynová přípojka**
- **Výtah**

a) Potřebný rozsah rekonstrukce budovy:

1. Upravit vnitřní dispozici a využití prostor pro potřeby Úřadu práce ČR. Při řešení vnitřní dispozice a použitých konstrukcí a materiálů, řešit i dodržení požadavků a norem požární odolnosti a protipožární bezpečnosti.
2. Úpravy nádvoří – vybudování příchodí cesty (přeložení a přespádování stávající betonové zámkové dlažby chodníku), vybudování zpevněné plochy a vjezdu do dvora pro zásobování a vjezd sanitních, požárních a služebních vozidel (vjezd do garáže)
3. Zajistit nezbytnou přístupnost budovy pro osoby s omezenou pohyblivostí při rekonstrukci vjezdu a přístupové cesty, vchodu do budovy
4. Zajistit bezbariérový přístup po budově a k nově instalovanému výtahu z 1.NP do 2.NP a k hygienickému zařízení v budově pro OZP
5. Oprava fasády – fasáda stávající budovy je zvětralá, místy částečně odpadává. Otlučení omítky, pokrytí zateplovacími panely, nová omítka.
6. Zajistit odpovídající tepelně izolační vlastnosti obvodového pláště včetně částí konstrukce pod terénem i s řešením závad v izolaci proti vodě (zemní vlhkosti).
7. Provedení sanací části vlhkého 1. podlaží k odstranění vlhkosti.
8. Odstranění vlhkosti ve sklepních prostorech (ventilace sklepních prostor). Provedení opatření zabráňujících vlhnutí zdiva.
9. Rekonstrukce střechy – novou konstrukci zajišťující odpovídající tepelně izolační vlastnosti a spolehlivou izolaci proti vodě, včetně klempířských prvků a provedení důsledného zateplení, výměna střešní krytiny. Krovny – opravit dle požadavků mykologického průzkumu a stavebně technického průzkumu.
10. Instalace nového venkovního výtahu se vstupem zevnitř budovy a provedení s tím souvisejících bouracích prací a stavebně montážních prací nutných k propojení s budovou. Zajištění průzkum podloží k založení výtahové šachty a nutnost zajištění statického posouzení. Obslužnost výtahu – 1. – 2.NP.
11. Kanalizace - napojení na městskou kanalizační síť rovnou bez použití starého septiku. Současná smíšená kanalizace je napojena přípojkami splaškových a dešťových vod do septiku. V rámci PD upřesnit a provést průzkum, kde bude

potvrzena průchodnost a technický stav přípojek, ale též garance napojení na městskou kanalizační síť.

12. Obnovení vnitřních instalací odpadů a kanalizačních sítí
13. Obnovení vnitřních instalací rozvodů vodoinstalace a zařizovacích předmětů
14. Zajištění plynové instalace - přípojka a kotle
15. Vytápění – nově instalovaná otopná soustava, bude zajišťovat i ohřev teplé užitkové vody + měření a regulace. Instalace - plynových kotlů pro etážové vytápění vč. zásobníku/ů na teplou vodu.
16. Zajištění nové elektroinstalace + osvětlení
17. Zajištění potřebné slaboproudé instalace (EVS, EPS, strukturovanou kabeláž počítačové sítě včetně telefonních rozvodů).
18. Zajištění realizace nových datových rozvodů pro strukturovanou kabeláž pro stávající síť LAN využívaná ÚP ČR za využití pevných datových linek (router, switch s napájením pro IP telefonní přístroje, lokální virtuální síť: uživatelé, infokiosky, IP telefonie). Koncová zařízení jsou pouze pro kabelové připojení (počítače, servery, tiskárny, telefony). Objednatel požaduje navrhnout, konzultovat a řešit technické požadavky s příslušným odborným úsekem objednatele.
19. Stavební práce v interiéru – úpravy dle dispozičního uspořádání jednotlivých podlaží vyplývajících z nového provozního uspořádání. Provedení nezbytných bouracích prací k lokálnímu odstranění příček a vybudování příček nových.
20. Nové výplně vnitřních otvorů (dveří) a oken
21. Výměna podlahových krytin - obnovení podlahových krytin a povrchů, v případě zjištění potřeby i opravy (úpravy) dalších vrstev podlah
22. Vybavení a montáže kuchyněk
23. Pořízení a umístění nové klimatizace do kanceláří a serverovny v podkroví
24. Garáž - zavést elektřinu, napojit na EVS, včetně protipožárního čidla; instalovat nová dálkově ovládaná garážová vrata, opravit střechu
25. Zajištění elektronického a požárního zabezpečení objektu
26. Zajištění izolací proti radonu v případně potřeby, k řádné realizaci díla
27. Zajištění obnovení oplocení pozemku

b) Požadavky na celkové urbanistické a architektonické řešení stavby

Celkové urbanistické a architektonické řešení stavby je předurčeno konstrukcí a řešením stávající budovy. Stávající architektonické a urbanistické řešení bude změněno přístavbou výtahové šachty na vnějším plášti budovy z východní strany.

Vnější úpravy charakteru fasády musí respektovat požadavky orgánu památkové ochrany města především z hlediska souladu s prostředím a okolními budovami, podléhají jeho schválení.

c) Požadavky na stavebně technické řešení

Stavebně technické řešení je předurčeno stávající konstrukcí budovy, která bude zachována. K zajištění bezbariérového pohybu po budově dojde v 1.NP k probourání nosné zdi a umístění 2. vchodových dveří do haly 1.NP, kde bude přístup k výtahu.

Požadavky na stavebně technické řešení budou vycházet z předloženého dispozičního uspořádání. Stavebně technické řešení bude zpracováno dle stavebně technického průzkumu, mykologického průzkumu, energetického auditu a zaměření skutečného stavu.

Dojde k lokálnímu odstranění příček a vybudování příček nových.

Stavebně technické úpravy budou řešeny v souladu s platnými českými státními normami.

d) Požadavky na tepelně technické vlastnosti

Opatření realizovaná v rámci investiční akce musí v rámci obvodového pláště budovy odpovídat požadavkům ČSN a splňovat požadavky zákona č. 406/2000 Sb. o hospodaření energií, ve znění pozdějších předpisů a vyhlášky č. 268/2009 Sb., o technických požadavcích na stavby, vyhlášky č. 148/2007 Sb., o energetické náročnosti budov, ve znění pozdějších předpisů a Směrnici EP a Rady 2010/31/EU o energetické náročnosti budov ze dne 16.12.2002.

e) Požadavky na zabezpečení z hlediska požární ochrany

Lze předpokládat, že budova nebude zařazená do kategorie budov se zvýšeným požárním nebezpečím. Předpokladem je řešit posouzení požární odolnosti, zajištění únikových cest apod.

f) Požadavky na zabezpečení z hlediska civilní ochrany

Investiční akce nepředpokládá realizaci zvláštních opatření z hlediska civilní ochrany, budování stálých úkrytů či zvyšování odolnosti a ochranných vlastností objektu nad úroveň běžných administrativních budov. Budova musí zabezpečovat normové požadavky pro zajištění únikových cest a požární odolnost.

g) Souhrnné požadavky na plochy a prostory

Dispoziční uspořádání musí v první řadě respektovat toky klientů a následně návaznost pracovišť v rámci vnitřních útvarů a spolupráci mezi útvary.

Plánované prostorové uspořádání je navrženo pro optimální funkčnost pro 12-14 zaměstnanců KoP Mimoň ÚP ČR, včetně zázemí a dalších požadovaných prostor.

III) Územně technické podmínky

a) Napojení na sítě, případné požadavky na jejich vybudování nebo přeložky

Kanalizace - smíšená kanalizace je napojena přípojkami splaškových a dešťových vod do septiku. V rámci dalšího stupně projektové dokumentace nutno upřesnit a provést průzkum, kde bude potvrzena průchodnost a technický stav přípojek, ale též garance možnosti napojení na městskou kanalizační síť rovnou bez použití starého septiku.

Plynová přípojka – zajistit napojení přívodu plynu z plynové přípojky v pilíři k nově instalovaným kotlům.

b) Napojení na dopravní infrastrukturu

Napojení na dopravní infrastrukturu není plně vyřešeno v rámci stávající budovy. Bude nutno zajistit přívod plynu do budovy a kanalizaci.

c) Případný dopad a vliv stavby a jejího provozu na životní prostředí

Dosavadní účel užívání a rozsah provozu jako administrativní budovy bude zachován dle stávajících podmínek.

d) Zábor zemědělského půdního fondu nebo pozemků určených k plnění funkcí lesa

Předmětná rekonstruovaná budova je situována v zastavěné části města a k záboru zemědělského půdního fondu nedojde.

e) Tepelně technické posouzení stávajícího objektu

Energetický audit bude muset být zpracován, aby byly splněny požadavky zákonných norem a bylo zajištěno hospodárné splnění základního požadavku na úsporu energie a tepelnou ochranu.

IV) Majetkoprávní vztahy

Předmětem této zadávací dokumentace je rekonstrukce stávající administrativní budovy včetně objektu garáže a přilehlých pozemků, ve vlastnictví ČR s příslušností hospodařit pro Úřad práce České republiky.

Administrativní objekt je napojen samostatnými přípojkami na vodovod, centrální zásobování teplem, elektrickou energii NN a telefon. Telefonní ústředna a rozvody telefonů jsou demontovány.

V) Další podklady, součinnost zadavatele

Vybranému zájemci o realizaci veřejné zakázky bude poskytnuta veškerá součinnost zadavatele zejména z hlediska stanovení a projednání provozních, kapacitních a dalších podmínek a potřeb ovlivňujících dispoziční řešení vnitřních prostor a podobně.

Součástí těchto Technických podmínek rekonstrukce budovy jsou náčrty půdorysů jednotlivých podlaží.