

REPASE A OPRAVA OKEN DOMU

Praha 2, Máchova č.p. 571, č.o. 7

DOKUMENTACE PRO REPASI A VÝMĚNU OKEN ULIČNÍ I DVORNÍ FASÁDY A SOUVISEJÍCÍCH PRACÍ VČETNĚ ROZPOČTU

ZADÁVACÍ DOKUMENTACE PRO VÝBĚROVÉ ŘÍZENÍ NA DODAVATELE STAVBY

**Zadavatel : Charita Česká republika , Vladislavova 1460/12, 110 00 Praha 1
IČ 701009969**

Kontaktní údaje :

zástupce – zmocnitel Mgr Jakub Líčka

zástupce - objednatel Ing. Jitka Jandáková

e-mail: jitka.jandakova@charita.cz

Zpracovatel dokumentace :

Ing. Igor Forman – stavební projekty a inženýring, autorizovaný stavební inženýr v oboru pozemních staveb, č.autorizace 0379

Vehlovická 682/62, 181 00 Praha 8

tel : 602 183 599

e-mail : iforman@email.cz

Spolupráce : M.Arch Vít Forman, Jaroslava Kabátová

Datum : 20.04.2024

Obsah :

1. Průvodní a technická zpráva

2. Výkresová dokumentace fasád

Výměna oken

č.v. 1. Pohled uliční

č.v. 2. Okno č. U1

č.v. 3. Okno č. U2

č.v. 4. Tabulka oken

č.v. 5. Fotodokumentace oken

č.v. 6. Tabulka klempířských výrobků

Repase oken

č.v. 1. Pohled uliční

č.v. 2. Okno č. U1

č.v. 3. Tabulka uličních oken

č.v. 4. Fotodokumentace uličních oken

č.v. 5. Pohled dvorní

č.v. 6. Okno č. D1

č.v. 7. Okno č. D2

č.v.8. Okno č. D3

č.v.9. Okno č. D4

č.v.13. Fotodokumentace dvorních oken

č.v.14. Pohledy na dvorní přístavbu

č.v.15. Okno č. P1

č.v.16. Okno č. P2

č.v.17. Okno č. P3

č.v.18. Okno č. P4

č.v.19. Okno č. P5

č.v.20. Okno č. P6

č.v.21. Tabulka oken dvorní přístavby

č.v.10. Okno č. D5

č.v.11. Okno č. D6

č.v.12. Tabulka dvorních okenních

č.v.22. Fotodokumentace oken dvorní přístavby

č.v.23. Tabulka klempířských výrobků

č.v.24. Detaily

3. Výkaz výměr a rozpočet

3.1 Vzorový rozpočet

3.2. Výkaz výměr a prací – zadání pro výběrové řízení

4. Dokladová část

4.1. Stanovisko NPU

4.2. 2 x stanovisko MHMP odboru památkové péče

PRŮVODNÍ A TECHNICKÁ ZPRÁVA

Dokumentace byla zpracována jako podklad pro :

- a) výběrové řízení na repasi oken a navazující dílčí opravy uliční a dvorní fasády domu
- b) projednání s NPU a odborem památkové péče MHMP
- c) výrobní či dílenskou dokumentaci zhotovitele stavby

Dokumentace není určena pro případné správní řízení za účelem povolení takové části rekonstrukce či opravy, které by vyžadovalo povolení stavby podle stavebního zákona.

Výchozí podklady

Dokumentace byla vytvořena na základě vlastní prohlídky a zaměřování stávajícího stavu zpracovatele v roce 2023, vlastního průzkumu stavební historie domu a znalostí, a vlastní zkušenosti zpracovatele při rekonstrukci uliční fasády domu v roce 2020.

Dále zpracovatel vycházel z následujících podkladů :

- Geodetického zaměření výšek na fasádě z května 2019
- Vlastního zaměření fasády v úrovni 1.NP v květnu 2019
- Vlastní projektové dokumentace na opravu uliční fasády z roku 2019
- Vlastního zaměření oken a okenních otvorů z 04/2023
- Kopii původní projektové dokumentace domu z archivu stavebního úřadu
- Stanovisko Národního památkového ústavu ze dne 23.8. 2023
č.j. NPÚ -311/72624/2023
- Rozhodnutí MHMP odboru památkové péče ze dne 5.1.2024 č.j. MHMP 20154/2024
- Rozhodnutí MHMP odboru památkové péče ze dne 17.4.2024 č.j. MHMP 824176/2024
- Záznamu objektu v katastru nemovitostí
- Průzkumu klempířské konstrukce hlavní římsy 04/2023

Dům se nachází v památkové zóně hl.m.Prahy a je v památkově chráněném území.

Popis výchozího stavu fasády domu

Jedná se objekt občanské vybavenosti sloužící částečně i pro veřejnost s komerčními prostory v parteru. Původní využití domu deklarované v původní projektové dokumentaci je pension. Původní dokumentace pochází z prosince roku 1931. Dům byl postaven zřejmě v letech 1932 – 1933. V roce 1967 byla realizována půdní vestavba s velkým vikýřem v uliční fasádě. V tomto období byl zřejmě i upraven tvar jižního štítu domu. Zkolaudované prostory v této části stavby byly označeny převážně jako pracovna. Drobné stavební úpravy uvnitř domu týkající se dispozic byly provedeny v roce 2000. Oprava uliční fasády bez výměny oken od 1.NP výše a bez výměny parapetních plechů byla provedena v roce 2020.

Dům byl realizován v období nástupu funkcionalistické architektury v Praze. Svým výrazem ještě není funkcionalistický, není však již ani historizující. Fasáda má až moderní či modernistický výraz. Jsou použity pravoúhlé formy doplněné prvky klasické architektury jako

jsou výrazný vstupní portál, jasné vymezení parteru, ukončení fasády výraznou horizontální římsou a vodorovné ozdobné linie parteru připomínající bosáž.

Nosnou konstrukci tvoří klasický stěnový systém z cihelného zdiva. Stropy jsou v hlavním traktu ještě dřevěné, ale uvnitř dispozic okolo schodiště jsou již i železobetonové. Fasáda nebyla zřejmě za celou dobu existence domu opravována ani čištěna. Dům nemá po obvodě tepelnou izolaci ani z minerální vlny ani z polystyrenu. Nouzová oprava formou otlučení padajících částí omítky a lokální provizorní omítnutí zdiva proti působení povětrnosti bylo provedeno v roce 2018.

1. Uliční fasáda

V roce 2020 byla provedena oprava omítky a nátěr fasády. Vstupní dveře již byly repasovány dřívě. Stávající plechová skříň HUP byla vyměněna za novou s dvířky 500 x 500 mm hnědé barvy. Na 2 svislých pásech omítky symetricky k vertikální ose fasády byly stávající vlnkové žerdě repasovány. V rámci zmíněné opravy byla vyměněna okna v suterénu za nová hnědé barvy. Na základě vyjádření NPÚ nebyly parapety oken v suterénu osazeny klempířským oplechováním. Okna do suterénu a část oken v přízemí jsou opatřena kovovými ozdobnými mřížemi.

Okna od 1.NP výše jsou dřevěná, špaletová původní. Okna jsou natřena nátěrem s odstínem slonová kost. Parapety a římsy jsou opatřeny oplechováním z pozinkovaného plechu a mají poškozený světle šedý nátěr. Klempířské konstrukce jsou na první pohled v špatném stavu. Před opravou byly na fasádě vidět pruhy světlejší barvy omítky v místech kde dochází k toku vody při dešti a to zejména na svislé hraně oken v místě ukončení parapetních plechů i uprostřed oken.

Hlavní římsa domu ukončuje hlavní plochu fasády. Ve střeše byla realizována půdní vestavba formou velkého vikýře. Okna v půdní vestavbě nejsou předmětem výměny podle této PD. Klempířské konstrukce na vikýři nejsou předmětem řešení v tomto projektu.

Na fasádě je vidět v místě pod krajním oknem na severní straně domu stopy po protékání vody římsou. Římsa byla na spodní straně již opravována v rámci opravy fasády. Zřejmě je nástřešním žlabu nad římsou nebo jinde na vikýři stále porucha funkce klempířské konstrukce.

Barevné řešení je nyní :

- Plocha fasády základní včetně ostění okenních otvorů – světle žlutý či béžový břizolit RAL 1015 slonová kost světlá
- Plocha parapetů a nadpraží oken - světle žlutý či béžový štuk RAL 1017 žlutá
- Sokl a parter až k parapetům oken v 1.patře – původní barva očištěného umělého kamene, tj. světle žlutý či béžový jakoby pískovec s černými a šedými kamínky či slídovými stopami, odstín přibližně RAL 1014
- Vstupní portál do domu – dtto otryskaný původní umělý kámen + doplnění stejně vypadajícím materiálem kolem elektroskříně
- Vstupní dveře – šedivé, odstín jako stávající
- Okna od 1.NP výše slonová kost
- Zámečnické výrobky - zejména mříže černé jako je stávající stav
- Okna v suterénu a omítka v okenním otvoru bývalého okna č.6 – RAL 8015 hnědá

2. Dvorní fasáda a fasády přístavby ve dvoře

Dvorní fasáda včetně fasády přístavby auly prošla postupným tzv. živelným procesem dílčích oprav a zásahů včetně výměny několika oken za nová plastová apod. Povrch fasád je ze štukové probarvené omítky s odstínem béžová, který projektant blíže nezkoumal. Klempířské konstrukce jsou částečně poškozené z pozinkovaného plechu s poškozeným převážně šedým nátěrem. Některé původní okenní otvory jsou dodatečně rozděleny zděnou svislou příčkou kvůli změně dispozice v interieru. Jedno okno je zazděné. Kovové ocelové mříže v 1.PP a 1.NP na oknech jsou částečně původní a kotvené do parapetu a nadpraží a částečně dodatečně vyměněné. Původní mříže se shodují s

původními mřížemi na uliční fasádě. Dodatečně realizované mříže jsou svařené z betonářské výztuže a jsou kotvené do bočního ostění okenních otvorů.

Přehled zásahů do fasády a barevného řešení oken :

Lze předpokládat, že původní okna byla natřena nátěrem s odstínem slonová kost. Barevné řešení vyměňovaných oken a zřejmě i všech repasovaných je v barevném odstínu slonové kosti.

1.PP

- 1 x bývalé okno do skladu je zazděné, okenním otvorem je vyvedeno na dvůr vedení kanalizace, vodovod a elektřina
- vstupní dveře na dvůr jsou plastová, bílá
- na straně pánských WC je jedno okno v chodbě vyměněno za bílé plastové
- v aule jsou všechna okna původní dřevěná špaletová
- na straně dámských WC jsou všechna 3 okna vyměněna za bílá plastová

1.NP

- v aule jsou všechna okna vyměněná za bílá plastová kromě čelního,
- čelní okno zřejmě původně za oltářem je rovněž vyměněné, má kovovou konstrukci a je zasklené izolačními dvojskly s neprůhledným vnitřním sklem, 2 skla jsou prasklá
- v postranních skladech vedle auly je v jednom skladu okno původní špaletové neopravené a v druhém skladu je již reapsované

2.NP

- nad vstupem do auly jsou 3 okna již vyměněná za dřevěná a mají rámy v barvě odstínu slonové kosti

3.NP až 6.NP jsou okna původní dřevěná špaletová

6.NP

- okna u dvou pokojů jsou rozdělená v polovině a osazena novějšími dřevěnými okny s rámy v barvě odstínu slonové kosti

7.NP

- půdní vestavba ve střeše je osvětlena čtyřmi vikyři s plastovými bílými okny a 2 z nich protékají
- v centrální části na chodbě u schodiště jsou dvě nová dřevěná okna v barvě odstínu slonové kosti

Společné prostory

- na dvou podestách mezi patry balkóny přístupné sestavou dřevěných balkonových dveří
- na podestě před 7.NP je sestava původních dřevěných špaletových oken

Návrh rozsahu opravy a postupu prací uliční fasády domu a navazujících konstrukcí

1. Uliční fasáda

Fasáda byla opravena bez použití zateplení s využitím původních materiálů a obnovením původního vzhledu a charakteru. V rámci opravy fasády v provedené v roce 2019 byla provedena kompletní výměna oken do suterénu. Tato dokumentace řeší opravu a částečnou výměnu oken v uliční fasádě od 1.NP až do 5.NP. Pět oken v podkrovním vikýři v 6.NP tato dokumentace neřeší.

Od 1. NP do 5.NP je navrženo provést repasi stávajících špaletových oken. Okna budou opatřena izolačním dvojsklem. Okenní křídla a okenní rámy budou opatřeny novým nátěrem odstínu slonová kost.

Po demontáži stávajících klempířských prvků, následné repasi či výměně okenních rámu budou provedeny kompletní klempířské práce na uliční fasádě, tedy oplechování říms, parapetů, stříšky nad vstupem včetně nového střešního svodu. Materiálem bude titan-zinek.

Součástí prací nejsou klempířské konstrukce na hlavní římse (oplechování ani žlab).

Při repasi oken v přízemí se provede oprava stávajících mříží. Jsou v zachovalém stavu a jejich demontáží by došlo k výraznému poškození omítky z umělého kamene. Zpracovatel se domnívá, že dostatečnou opravou mříží bude očištění jejich nátěru formou obroušení, případně aplikace chemického odstraňovače starých nátěrů a odstraňovače koroze. Nový nátěr bude proveden černou barvou na kov určenou k venkovnímu použití.

Alternativně lze mříže demontovat pouze vyřezáním v místě kotvení bez destruktivního odstraňování kotevních železných prvků v umělém kameni. Po dílenské opravě by mříže musely být opatřeny novým systémem kotvení s kotevní deskou. Do umělého kamene by se osadili za použití chemických kotev.

Součástí prací není oprava hromosvodu.

2. Dvorní fasáda a fasády přístavby ve dvoře

Tato dokumentace řeší repasi oken v dvorní fasádě včetně fasády dvorní přístavby (auly) od 1.PP výše. Nezahrnuje však opravu ani výměnu oken v 7.NP – půdní vestavbě.

Je navrženo provést repasi stávajících špaletových oken. Okna budou opatřena izolačním dvojsklem. Okenní křídla a okenní rámy budou opatřena novým nátěrem v odstínu slonové kosti. Repasovány budou i obě sestavy balkonových dveří na terasy.

Po demontáží stávajících klempířských prvků a následné repasi okenních ráků budou provedeny kompletní klempířské práce na dvorní fasádě, tedy oplechování říms, parapetů, stříšky nad vstupem včetně nového střešního svodu. Materiálem bude titan-zinek. U oken v 1.NP navazujících na střešní krytinu je třeba provést napojení na stávající oplechování.

Přehled zásahů do fasády a barevné řešení:

Projektant vyhodnotil rozsah změn ve fasádách již vyměněnými okny a navrhl, aby celé vnější řešení bylo barevně sjednoceno v odstínu slonové kosti, jak rámy oken tak i okenních křidel. Repasovaná okna budou osazena izolačním dvojsklem. Na přání investora budou již vyměněná okna ve fasádách ponechána.

1.PP

- zazděný okenní **otvor bude vybourán** a zpět do něj **bude osazeno nové okno**, stávající vývody instalací na dvůr budou ponechány v parapetu okna, parapet bude dozděn a oplechován

- vstupní dveře na dvůr jsou plastová, bílá – zůstávají

- na straně pánských WC je jedno okno v chodbě vyměněno za bílé plastové - zůstává

- v aule jsou všechna okna původní dřevěná špaletová - **budou repasována**

- na straně dámských WC jsou všechna 3 okna vyměněna za bílá plastová - zůstávají

1.NP

- v aule v čelním okně **budou vyměněny 2 prasklá skla** zasklená izolačními dvojskly s neprůhledným vnitřním sklem, barevné řešení se nebude měnit

2.NP

- nad vstupem do auly jsou 3 okna již vyměněná za dřevěná a mají rámy v barvě odstínu slonové kosti - zůstávají

3.NP až 6.NP

– okna jsou původní dřevěná špaletová - **budou repasována**

6.NP

– okna jsou u dvou pokojů rozdělená v polovině a osazena novějšími dřevěnými okny s rámy v barvě odstínu slonové kosti - zůstávají

7.NP

- půdní vestavba ve střeše je osvětlena čtyřmi vikiři s plastovými bílými okny – zůstávají

- v centrální části na chodbě u schodiště jsou dvě nová dřevěná okna v barvě odstínu slonové kosti - zůstávají

Společné prostory

- na dvou podestách mezi patry balkóny přístupné sestavou dřevěných balkonových dveří – **budou repasována**

- na podestě před 7.NP je sestava původních dřevěných špaletových oken – **budou repasována**

Při repasi oken v suterénu a přízemí se provedou úpravy stávajících mříží.

A/ Původní 2 ks mříží v levé části v suterénu u oken D4 a mříž v otvoru pro okno D3 jsou v zachovalém stavu a jejich demontáží by došlo k výraznému poškození omítky. Zpracovatel se domnívá, že dostatečnou opravou mříží u oken D4 a D3 bude očištění jejich nátěru formou obroušení, případně aplikace chemického odstraňovače starých nátěrů a odstraňovače koroze. Nový nátěr bude proveden černou barvou na kov určenou k venkovnímu použití. Mříž v oknu D3 musí být navíc upravena rozměrově podle skutečného tvaru otvoru po úpravě venkovního parapetu.

Alternativně lze mříže demontovat pouze vyřezáním v místě kotvení bez destruktivního odstraňování kotevních železných prvků v umělém kameni. Po dílenské opravě by mříže musely být opatřeny novým systémem kotvení s kotevní deskou.

B/ Ostatní mříže v suterénu a přízemí budou kompletně demontovány. Kotvení železných prvků v omítce budou zapraveno.

Součástí prací není oprava hromosvodu.

Organizace výstavby

Repose oken a výměna klempířských konstrukcí a dokončení opravy fasády lze provádět v jedné ucelené etapě nebo i na 2 etapy, samostatně uliční fasáda a samostatně dvorní včetně dvorní přístavby. Realizace prací nevyžaduje použití lešení. Drobné dokončovací práce na fasádách včetně např. opravy nátěrů mohou být provedeny i horolezeckou technikou bez použití lešení.

Skládání suti a odpadu při realizaci prací zejména na uliční fasádě musí být v kontejnerech v ulici Máchova a odvoz suti musí probíhat plynule. Zábor chodníku nebo komunikací včetně zajištění povolení je rovněž součástí dodávky stavby. Skládání materiálu si musí zhotovitel zajistit v rámci svého zařízení staveniště mimo prostor domu. Objednatel poskytne zhotoviteli možnost bezplatného využívání šatny a sociálního zařízení v suterénu domu.

Po dobu stavby je v zásadě nutné zachovat provoz domu včetně nebytových prostor. Omezení provozu je třeba vždy projednat s majitelem objektu či provozovatelem nebo nájemci nebytových prostor. Toto je rovněž součástí dodávky stavby. Investor případné dohody nezajišťuje a škody či náhrady ušlého zisku vlastníků, nájemců nebo provozovatelům nehradí.

Repose oken a dalších prvků by měla probíhat postupně po patrech nebo předem sjednaných celcích s majitelem objektu. V uceleném celku by měla být nejprve provedena demontáž vnitřních a vnějších okenních křídel, repase rámu a klempířských prvků a vnitřních parapetů a následné osazení repasovaných vnitřních a vnějších okenních křídel.

V samostatném uceleném celku by měly být provedeny práce na výměně oken ve vikýři v podkroví. Nejprve proběhne demontáž oken a klempířských prvků a vnitřních parapetů. Následně po budou provedeny úpravy ostění fasády a hrubé zednické práce. Po dokončení zednických prací navazujících na montáž oken budou osazeny v interieru nové parapety a malířské práce.

Opravy nátěru uliční fasády je třeba provést v souladu s barevným řešením realizovaným při opravě uliční fasády. Nátěr fasády v dvorní části bude mít charakter lokálních oprav provedených tak, aby sjednotil nové části omítky s původními a zachoval se stávající vzhled fasády.

20.4. 2024

Vypracoval :

Ing. Igor Forman