

Investorské zadání Projektu

Modernizace části areálu lázeňských domů „Tosca“ v Karlových Varech

Moravská 221/8

Modernizace lázeňského domu „THERMIA“

(I. ETAPA PROJEKTU)

21/05/2015

Zadavatel:

**Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra
Přípotoční 300, 101 00 Praha 10**

Obsah:

1. SHRnutí	5
2. úVOD	7
2.1 Záměr Zadavatele	7
2.2 Vymezení rozsahu a účelu Investorského zadání Projektu	8
2.3 Terminologie	9
2.4 Obecné informace	10
2.5 Podklady	11
3. POPIS BUDOVY „THERMIA“	12
3.1 Celkový popis	12
3.2 Stavebně technický průzkum	12
3.3 Provozně-technické údaje a rozložení pokojů	12
4. KONCEPCE MODERNIZACE LÁZEŇSKÉHO AREÁLU TOSCA	16
4.1 Celkový koncept	16
4.2 Etapizace	17
4.3 Provozní vazby	18
5. DISPOZIČNÍ ŘEŠENÍ POKOJŮ	19
5.1 Původní dispoziční řešení	19
5.2 Nové dispoziční řešení	19
6. ARCHITEKTONICKO – STAVEBNÍ ŘEŠENÍ	20
6.1 Konstrukčně statická část	20
6.2 Fasáda	20
6.2.1 Fasáda a fasádní prvky	20
6.2.2 Střecha	20
6.3 Vnitřní dělicí konstrukce	21
6.3.1 Příčky	21
6.3.2 Dveře, prosklené stěny	21
6.3.3 Podlahy	22
6.3.4 Podhledy	23
6.4 Úpravy povrchů	23
6.4.1 Stěny	23

6.4.2	Podlahy	24
6.4.3	Stropy	24
7.	TECHNOLOGICKÁ ZAŘÍZENÍ	25
7.1	Obecné požadavky na TZB	25
7.2	Zdravotechnika	26
7.2.1	Vnitřní vodovod	26
7.2.2	Požární voda	26
7.2.3	Kanalizace dešťová	26
7.2.4	Kanalizace splašková	27
7.2.5	Zařizovací předměty	27
7.3	Vytápění	27
7.3.1	Obecné požadavky na systém vytápění	27
7.4	Vzduchotechnika	27
7.4.1	Obecné požadavky na systém VZT	27
7.4.2	VZT jednotky	28
7.4.3	VZT systém pro jednotlivá podlaží	28
7.4.4	Větrání CHÚC	29
7.5	Měření a regulace (MaR)	29
7.6	Elektroinstalace – silnoproud	30
7.6.1	Obecné požadavky na elektroinstalace - silnoproud	30
7.6.2	Hlavní napájení, rozvaděče	30
7.6.3	Podružné rozvaděče:	30
7.6.4	Základní údaje elektroinstalace	30
7.6.5	Osvětlení	31
7.6.6	Nouzové osvětlení	31
7.6.7	Zásuvkové okruhy	31
7.6.8	Napájení technologických zařízení	31
7.6.9	Ochranné uzemnění a pospojování	32
7.6.10	Telefonní a datové rozvody	32
7.6.11	TV rozvody (STA)	32
7.6.12	Kabely a trasy	32
7.7	Požární systémy	32
7.7.1	EPS a ER	33
7.8	Výtahy	33
8.	POŽÁRNĚ-BEZPEČNOSTNÍ ŘEŠENÍ	34
8.1	Požární ochrana hotelu	34
8.2	Zásady požární ochrany a prevence	34
9.	BOZP	36
9.1.1	Obecné požadavky na BOZP	36
9.1.2	BOZP v přípravné fázi Projektu	36
9.1.3	BOZP v realizační fázi Projektu	36

9.1.4 KZP a technologické postupy	37
10. PROJEKTOVÁ DOKUMENTACE	38
10.1.1 Obecné požadavky na PD	38
10.1.2 Provozní řády a dokumentace k předání stavby	38
11. VNITŘNÍ VYBAVENÍ	39
11.1 Klasifikace ubytovacích zařízení	39
11.1.1 Vybavení pokojů	39
11.1.2 Postele	39
11.1.3 Další vybavení hotelového pokoje	39
11.1.4 Vybavení hotelové koupelny:	40
12. PROJEKTOVÁ RIZIKA	42
13. HARMONOGRAM PŘÍPRAVY REALIZACE	43
14. ODHAD NÁKLADŮ	48
15. FOTODOKUMENTACE – ZACHYCENÍ STÁVAJÍCÍHO STAVU	51
16. ZÁSADY ORGANIZACE VÝSTAVBY	61
16.1.1 Charakteristika staveniště	61
16.1.2 Infrastruktura	61
16.1.3 Uspořádání staveniště	61
16.1.4 Stanovení podmínek pro provádění stavby	61
16.1.5 Podmínky pro ochranu životního prostředí při výstavbě	61

1. Shrnutí

Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra (dále jen Zadavatel) předpokládá částečnou modernizaci budov Lázeňského areálu Tosca, která bude prováděna po jednotlivých etapách, které budou zahrnovat vždy jedno nebo více podlaží.

Toto Investorské zadání řeší modernizaci budovy „THERMIA“, která v současné době není možná využívat, pro ubytování, byť svou kapacitou 59 lůžek je nejkapacitnějším ubytovacím objektem lázeňského areálu. Tento stav trvá již přibližně dva roky a je zapříčiněn zejména havarijním stavem technologických zařízení. Vodovod a kanalizace jsou v dožilém stavu, neboť v některých částech jsou již zcela nepoužitelné vlivem opotřebení, zanesení a koroze materiálů. Odvětrání stoupacího potrubí kanalizace není ve všech případech vyvedeno nad střešní rovinu a v případech, kdy tomu, tak bylo, není řádně propojeno a dochází k zatékání. Veškerá vlhkost z odvětrání kanalizace a uvolňující se zápach kontaminuje půdní prostory, kde tím dochází k napadení dřevokazných hub dřevěných částí krovu, jako nosné střešní konstrukce. Jednotlivé pokoje 5. NP jsou vlivem destrukce dřevěných záklopů a podbití neobytné. Pokoje ve všech nadzemních podlažích nelze v současné době využít k ubytování, neboť nejsou vybaveny koupelnami a WC. Okenní výplně jednotlivých pokojů nejsou těsné, rámy oken zkřížené a mechanismy kování opotřebené. Chráněná úniková cesta není dostatečně větraná a výplně do světlíků jsou dožilé.

Modernizaci budovy „THERMIA“ je I. etapou zamýšlené celkové rekonstrukce budov Lázeňského areálu. Cílem je provést vždy v každé etapě kompletně funkční řešení modernizace interiéru, tedy kompletní změnu stávající dispozice a vybudování zcela nového dispozičního řešení, dle požadavků Zadavatele a to včetně postupné kompletní výměny rozvodů a prvků technologického zařízení budovy tak, aby vždy po ukončení dané etapy byla jak modernizovaná část budovy, tak i stávající podlaží před modernizací, vždy plně funkční.

Zadavatel žádá Gleeds Česká republika (dále jen zpracovatel) o následující úkony:

- provedení Stavebně technického průzkumu areálu;
- vypracování Investorského zadání a Stavebních standardů;
- zpracování strukturovaného Odhadu nákladů jednotlivých etap a
rámcového Harmonogramu přípravy a realizace;
- opakované prohlídky na areálu včetně pořízení fotodokumentace s cílem
provést fyzickou kontrolu a zachycení skutečného stavu;
- analýza archivní výkresové dokumentace
- prezentace výstupů.

Základní předpokladem pro modernizaci části lázeňského areálu „TOSCA“ je v první řadě rekonstrukce a modernizace lázeňského domu „THERMIA“ v následujícím sledu:

- ☐ Provést kompletně funkční řešení modernizace budovy „THERMIA“, plně zajištěné a koordinované Zhotovitelem, a to včetně všech nutných vyvolaných zásahů a investic;
- ☐ Modernizace budovy „THERMIA“ bude prováděna za současného plného provozu zbývajících podlaží budovy, principem je v rámci modernizace čtyř nadzemních podlaží provádět minimální zásahy do provozu a uspořádání ostatních podlaží budovy „THERMIA“, zachovat zde vhodné pracovní podmínky a vyloučit riziko jakékoli kontaminace podzemních vod;
- ☐ Za celkovou koordinaci všech technologií a profesí zodpovídá Zhotovitel, a to včetně klíčových momentů napojení nově prováděných technologií a systémů na stávající zdroje médií, technologie v budově „THERMIA“ (Zhotovitel použije taková technická řešení a postupy, které zajistí v případě napojení nových systémů na původní plnou kompatibilitu se stávajícím technickým zařízením budovy „THERMIA“);
- ☐ Navržená a prováděná technická řešení Zhotovitele musí akceptovat požadavek Zadavatele na maximální možnou oddělitelnost technologického provozu budovy „THERMIA“ od ostatních objektů v areálu lázeňských domů „Tosca“.

Vzhledem ke kumulativní finanční investici je Projekt Modernizace části lázeňského areálu Tosca rozdělen na tři kroky (I. etapa, II. etapa a III. etapa), které jsou plně zajišťovány Zhotovitelem.

V rámci I. etapy budou Zhotovitelem provedeny veškeré nutné vyvolané úpravy statické a architektonicko stavební části a zásahy do stávajícího technologického vybavení budovy a dále pak veškeré práce, které jsou nezbytné pro úspěšné dokončení etapy, která je první etapou zamýšlené modernizace části lázeňského areálu Tosca. Mimo čtyř nadzemních podlaží bude v rámci této I. etapy Zhotovitel provádět práce částečně i v ostatních prostorách objektu. Časově budou tyto práce prováděny před anebo souběžně se zahájením I. etapy.

První etapa Projektu zahrnuje zejména (nikoliv však výlučně) následující dodávky a činnosti Zhotovitele:

- ☐ Zajištění provizorních úprav a opatření v budově „THERMIA“
- ☐ Zrušení stávajících přívodů médií
- ☐ Sanace krovu a oprava střešního pláště
- ☐ Demontáže všech povlakových krytin a koberců
- ☐ Odstranění všech linkrust a hořlavého obložení
- ☐ Provedení stavebních souvisejících s nově umístěnými technologiemi
- ☐ Provedení nové dispozice pokojů s montáží lehkých příček s možností instalací rozvodů
- ☐ Napojení na stávající / nové zdroje médií a technologie
- ☐ Revitalizace prkenných a vlýskových dřevěných podlah
- ☐ Nové podlahy
- ☐ Opravy poškozených vápenných a štukových omítek
- ☐ Provedení nového napájení NN z rozvodny v 1. PP
- ☐ Požární systémy
- ☐ Nové zařízení VZT
- ☐ Úpravy centrálního schodiště
- ☐ Úpravy chodeb a společných prostor
- ☐ Montáže nového mobiliáře a vybavení pokojů
- ☐ Zprovoznění 2. - 5. NP a zajištění příslušných legislativních kroků nutných k zahájení provozu
- ☐ Plná integrace nových pokojů 2. – 5. NP do stávajícího provozu budovy „THERMIA“
- ☐ Zrušení provizorních úprav a opatření v budově „THERMIA“, souvisejících s realizací Projektu

Projektová dokumentace nalezená v archivech je v některých případech ve velice kusé a nečitelné podobě a může sloužit pouze k základní orientaci. Oproti tomu je dochovaná projektová dokumentace některých, avšak nerealizovaných stavebních úprav například „STAVEBNÍ ÚPRAVY – THERMIA“ a tato dokumentace může být dále využita ve prospěch 3. etapy Projektu. Archivní výkresová dokumentace se nedochovala v kompletní podobě u všech objektů lázeňského areálu Tosca a nalezené výkresy lze v mnoha případech doporučit pouze, jako orientační podklad pro zadání architektonické studie.

Odhad nákladů po etapách	Cena v Kč bez DPH
Zpracování Stavebních průzkumů I. - III. etapa	1 400 000
Náklady na projektovou přípravu a dokumentaci včetně autorského dozoru I. - III. e	6 000 000
Náklady spojené s technickým dozorem a koordinací BOZP I. - III. etapa	6 100 000
Celkový odhad nákladů I. etapy Projektu modernizace části areálu LD Tosca	40 255 000
Celkový odhad nákladů II. etapy Projektu modernizace části areálu LD Tosca	47 260 000
Celkový odhad nákladů III. etapy Projektu modernizace části areálu LD Tosca	38 620 000
Celkové odhadované náklady	139 635 000

2. Úvod

2.1 Záměr Zadavatele

Záměrem Zadavatele (Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra) je provedení modernizace části areálu lázeňských domů v Karlových Varech, Moravská 221/8 (areál LD Tosca).

Lázeňský areál Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra ČR je tvořen komplexem šesti budov v řadové zástavbě ulice Moravská v lázeňském centru města u Vřídelní kolonády. Jedná se konkrétně o objekty:

č. p. 2018/2 BALNEO	se st. p. č. 211 a p. p. č. 212
č. p. 239/4 THERMIA	se st. p. č. 210
č. p. 222/6 OSTRAVA	se st. p. č. 209
č. p. 221/8 ZVON	se st. p. č. 208
č. p. 220/10 ALBATROS	se st. p. č. 207
č. p. 2019/12 TOSCA	se st. p. č. 204, 206 a p. p. č. 205

které jsou vnitřně komunikačně a technologicky vzájemně propojeny a hlavní vstup so komplexu je řešen v objektu Ostrava.

Vývoj areálu lázeňských domů Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra:

Lázeňská péče ministerstvo vnitra byla začátkem padesátých let zajišťována v objektu BRISTOL. Tento objekt byl v roce 1954 předán vládnímu sanatoriu a náhradou získalo MV lázeňský dům BELLEVUE. Po úpravě objektu BELLEVUE pro lázeňské účely MV byl tento objekt předán v roce 1955 Čedoku pro zahraniční hosty. Důvod předání nelze vzhledem k značnému časovému odstupu zjistit.

Jako náhradu za BELLEVUE přidělil KNV Karlovy Vary ministerstvu vnitra v roce 1955 objekty OSTRAVA, ALBATROS a PRAHA. Přestože objekt PRAHA byl z těchto tří objektů v relativně nejlepším stavu, byla v zájmu soustředění lázeňské péče MV do jedné lokality dohodnuta a posléze provedena mezi ministerstvem vnitra a Státními lázněmi Karlovy Vary (se souhlasem KNV KV a ministerstva zdravotnictví) směna objektu PRAHA za objekt THERMIA.

Všechny tři takto získané objekty – OSTRAVA, ALBATROS, a THERMIA sice kapacitně vyhovovaly tehdejší potřebám MV, ale byly ve špatném stavebně technickém stavu, nebyly zařízeny pro lázeňské účely (např. THERMIA využita jako ubytovna zaměstnanců KÚNZ KV a závodní kuchyně Jáchymovských dolů) a ke svému zprovoznění pro daný účel vyžadovali značné stavební úpravy a opravy. Tyto nezbytné práce zajišťovalo a financovalo ministerstvo vnitra.

V zájmu rozšíření kapacity LLÚ MV ČR v Karlových Varech získalo MV ČR v letech 1973 – 1974 objekt ZVON (situován mezi objekty OSTRAVA a ALBATROS) a dva objekty sousedící s objektem ALBATROS (původní název těchto objektů TOSCA a PRSTÝNEK) a stavební pozemek mezi objektem spořitelny a THERMIA (stavební proluka po demolici tří menších objektů).

Objekty ZVON, původní TOSCA a PRSTÝNEK byly v době získání bytovými objekty s nebytovými prostory (ubytovna RaJ, provozovna VD Fotografie, prodejna Charity, restaurace), přičemž TOSCA a PRSTÝNEK byly v tak havarijním stavu, že případná rekonstrukce nebyla možná a ministerstvo vnitra získalo v podstatě pouze stavební místo pro novou výstavbu s povinností zajistit a financovat odstranění stávajících staveb. ZVON vyžadoval rozsáhlou rekonstrukci o značném finančním nákladu.

V letech 1976 – 1982 byly postupně opraveny objekty OSTRAVA, ALBATROS a THERMIA, provedena celková rekonstrukce a modernizace objektu ZVON a na místě stavebních proluk (po demolici objektů TOSCA a PRSTÝNEK a mezi objekty THERMIA a spořitelny) byly vybudovány investiční výstavbou nové objekty TOSCA a BALNEO. Veškeré náklady hradilo ministerstvo vnitra.

Všechny nemovitosti (objekty i parcely), které tvoří komplex areálu lázeňských domů Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra v Karlových Varech, jsou ve vlastnictví České republiky s právem hospodaření ministerstva vnitra České republiky.

Řešené budovy „Thermia, Ostrava, Zvon“ jsou pětipodlažní a „Tosca“ je šestipodlažní hotelový objekt s jedním podzemním podlažím, jehož modernizaci Zadavatel zamýšlí maximalizovat efektivitu využití pro ubytovací účely za předpokladu respektování stávajícího konstrukčního schématu budovy, základního komunikačního schématu budovy, umístění technologií a vazby na interní procesy Zadavatele při současném dodržení všech platných předpisů vymezujících kvalitu pracovního prostředí.

Modernizace budovy „Thermia a Ostrava“ se vztahuje zejména na vnitřní prostory a její provádění uvažuje Zadavatel postupně v několika etapách, vždy po jednom nebo více podlažích. Modernizace interiéru bude provedena v plném rozsahu každého jednotlivého podlaží (tzn. ve všech prostorách) a zahrnuje kompletní vybudování nové dispozice a zajištění nového vybavení jednotlivých pokojů, dle požadavků Zadavatele. Součástí modernizace je rovněž kompletní výměna a doplnění technologického zařízení budov.

Opláštění budovy „Tosca“ a štuková fasáda budovy „Thermia“ doposud neprošla postupnou rekonstrukcí a výměna obvodového pláště, výměna oken a mechanismů, včetně oprav štukových fasád proběhne v rámci získání úspor energií budovy „Tosca“ a zajištění historického stavu a zejména bezpečného provozování budovy „Thermia“. Opláštění a fasádní prvky ostatních budov zůstanou zachovány bez výraznějších změn, mimo nutné zásahy související s přesunem hlavního vstupu do vlastního areálu lázeňských domů ze současného v budově „Ostrava“ a na novou pozici.

Hlavní vstup do vlastního areálu lázeňských domů bude řešen přesunem, ze současné pozice v budově „Ostrava“ a na novou pozici v budově „Zvon“ a bude proveden kompletně v souladu s modernizací vstupního foyeru a recepcce.

2.2 Vymezení rozsahu a účelu Investorského zadání Projektu

Účelem tohoto dokumentu je definovat závazné požadavky Zadavatele týkající se kvalitativních a kvantitativních parametrů pro provedení modernizace budovy „Thermia, Ostrava, Zvon a Tosca“, které budou prováděny v následujících krocích:

□ První etapa – zahrnující veškeré práce Konstrukčně statického, Architektonicko stavebního řešení a Technologické zařízení včetně vybavení v rámci navýšení ubytovacích kapacit lázeňských domů areálu Tosca se zahájením stavebních činností na objektu budovy Thermia, kde by mělo být uvedeno do provozu šedesát lůžek ve třiceti pokojích.

Práce prováděné v rámci Konstrukčně statické části jsou vyvolané vstupním stavebně technickým a mykologickým průzkumem - zejména se jedná o sanaci střechy, krovu a půdních prostor, dále sanaci zhlaví nosných trámů dřevěných stropů 4.NP a likvidaci škůdci napadeného dřeva, včetně nutných souvisejících zásahů do stávajících technologických zařízení budovy (stoupací potrubí kanalizace, odvětrání kanalizace na střeše zásahy do páteřních rozvodů zaslepení rušených rozvodů).

Práce prováděné v rámci Architektonicko stavebního řešení jsou zaměřeny na dispoziční úpravy v jednotlivých podlažích pro zajištění ubytovacích kapacit a poskytnutí standardu jednolůžkových a dvoulůžkových pokojů s vlastním vybavením. Vlastním vybavením je myšlena koupelna a WC, pokoje dále budou vybaveny lůžky, dle možné kapacity, skříněmi na šaty, nočními stolky v počtu lůžek. Všechny pokoje budou přístupné přes kartový systém a budou z technického zařízení vybaveny lednicí, televizorem, telefonem a radiopřijímačem s budíkem. Stavebně je dále řešeno odstranění a adekvátní náhrada, z pohledu požárně bezpečnostního hlediska, nevyhovujících hořlavých stávajících krytin stěn, podlah, schodišť a zábradlí společných prostor v celém rozsahu objektu budovy Thermia. Repasování a částečná výměna oken a dveří. Hlavní schodiště je kamenné a po odstranění nalepených vrstev koberců bude provedeno doplnění odlomených segmentů a revitalizace jednotlivých stupňů. Chodby společných prostor budou taktéž zbaveny nalepených vrstev koberců a stěny zbaveny vrstev novodobých emailových omyvatelných linkrust a dřevěných novodobých obkladů. Stěny a sloupky budou opatřeny štukovými omítkami v místech odstraněných nátěrů a obkladů a sjednoceny novou výmalbou. Zábradlí bude zbaveno stávajících nátěrů a po té doplněno, dle současných norem a opětovně ošetřeno proti korozi. Společné prostory budou vybaveny informačním a navigačním systémem.

Práce prováděné v rámci Technologických zařízení a vybavení budovy Thermia budou již součástí nutných souvisejících zásahů do stávajících technologických zařízení budovy při zahájení sanace krovu. Stoupací potrubí kanalizace a odvětrání kanalizace na střeše bude provedeno v souběhu s rozvody vnitřního vodovodu včetně částečné demontáže a zaslepení rušených rozvodů. Koupelny a WC jednotlivých pokojů budou vybaveny novými zařizovacími předměty a jednotlivé místnosti odvětrány vzduchotechnickým

systémem nad střešní rovinu. Páteční rozvody topné vody budou ponechány a v některých případech přizpůsobeny, dle nové dispozice. Vytápění hlavního schodiště bude ponecháno a jednotlivé rozvody a tělesa budou opatřeny novými nátěry proti korozi. Větrání chráněné únikové cesty bude splněno mechanismem automatické klapky střešního světlíků. VZT jednotky budou umístěny v půdních prostorech. Strukturovaná kabeláž, hrubé rozvody pro ACS, EPS, EZS a CCTV budou provedeny před dokončením štukových omítek s centrálním ovládacím pultem v suterénu objektu. V rámci Technologických zařízení bude provedena výměna kabiny osobního výtahu a ochranného pletiva šachty.

□ Druhá etapa – Opláštění budovy „Tosca“ a štuková fasáda budovy „Thermia“ od osmdesátých let minulého století neprošla postupnou rekonstrukcí a výměna obvodového pláště, výměna oken a mechanismů, včetně oprav štukových fasád proběhne v rámci získání úspor energií budovy „Tosca“ a zajištění historického stavu a zejména bezpečného provozování budovy „Thermia“. Opláštění a fasádní prvky ostatních budov zůstanou zachovány bez výraznějších změn, mimo nutné zásahy související s přesunem hlavního vstupu do vlastního areálu lázeňských domů ze současného v budově „Ostrava“ a na novou pozici. Hlavní vstup do vlastního areálu lázeňských domů bude řešen přesunem, ze současné pozice v budově „Ostrava“ a na novou pozici v budově „Zvon“ a bude proveden kompletně v souladu s modernizací vstupního foyeru a recepcce. Spojovací krček mezi objekty OSTRAVA a THERMIA bude kompletně obnoven, aby nenarušoval architektonický ráz lázeňského areálu.

□ Třetí etapa – přináší nárůst kapacity lůžek a řeší přesun lékařů na objekt BALNEO a THERMIA, kde budou blíže k pacientům a přesun sekretariátu blíže k recepci LD Tosca. Uvedenými přesuny provozů dojde v třetí etapě k navýšení o 6 lůžek na objektu LD Albatros a 12 lůžek na LD Tosca. Dále práce v rámci Architektonicko stavebního řešení jsou zaměřeny na dispoziční úpravy v jednotlivých podlažích pro zajištění ubytovacích kapacit a poskytnutí standardu jednolůžkových a dvoulůžkových pokojů s vlastním vybavením. Vlastním vybavením je myšlena koupelna a WC, pokoje dále budou vybaveny lůžky, dle možné kapacity, skříněmi na šaty, nočními stolky v počtu lůžek. Všechny pokoje budou přístupné přes kartový systém a budou z technického zařízení vybaveny lednicí, televizorem, telefonem a radiopřijímačem s budíkem. Stavebně je dále řešeno odstranění a adekvátní náhrada, z pohledu požárně bezpečnostního hlediska, nevyhovujících hořlavých stávajících krytin stěn, podlah, schodišť a zábradlí společných prostor v celém rozsahu objektu budovy Thermia. Repasování a částečná výměna oken a dveří. Hlavní schodiště je kamenné a po odstranění nalepených vrstev koberců bude provedeno doplnění odlomených segmentů a revitalizace jednotlivých stupňů. Chodby společných prostor budou taktéž zbaveny nalepených vrstev koberců a stěny zbaveny vrstev novodobých emailových omyvatelných linkrust a dřevěných novodobých obkladů. Stěny a sloupy budou opatřeny štukovými omítkami v místech odstraněných nátěrů a obkladů a sjednoceny novou výmalbou. Zábradlí bude zbaveno stávajících nátěrů a po té doplněno, dle současných norem a opětovně ošetřeno proti korozi. Společné prostory budou vybaveny informačním a navigačním systémem.

Práce prováděné v rámci Technologických zařízení a vybavení budovy spojené s výměnou stoupacího potrubí kanalizace a odvětrání kanalizace na střeše bude provedeno v souběhu s rozvody vnitřního vodovodu včetně částečné demontáže a zaslepení rušených rozvodů. Koupelny a WC jednotlivých pokojů budou vybaveny novými zařizovacími předměty a jednotlivé místnosti odvětrány vzduchotechnickým systémem nad střešní rovinu. Páteční rozvody topné vody budou ponechány a v některých případech přizpůsobeny, dle nové dispozice. Vytápění hlavního schodiště bude ponecháno a jednotlivé rozvody a tělesa budou opatřeny novými nátěry proti korozi. Větrání chráněné únikové cesty bude splněno mechanismem automatické klapky střešního světlíků. VZT jednotky budou umístěny v suterénních prostorech. Strukturovaná kabeláž, hrubé rozvody pro ACS, EPS, EZS a CCTV budou provedeny před dokončením štukových omítek s centrálním ovládacím pultem v suterénu objektu. V rámci Technologických zařízení bude provedena výměna kabiny osobního výtahu a ochranného pletiva šachty.

Modernizace ostatních vnitřních prostor budov komplexu areálu lázeňských domů Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra v Karlových Varech, mimo výše uvedené, není předmětem tohoto Investorského zadání Projektu a bude řešena Zadavatelem následně.

2.3 Terminologie

Investorské zadání Projektu je zpracováno s využitím specifické terminologie. Jednotlivé termíny jsou definovány v různých kapitolách tak, aby nejprve předcházela definice termínu, a v následujícím textu je již

definovaný termín používán. Každý termín je v textu nejprve vysvětlen a následně označen textem - , dále jen „**Termín**“, kdy slovo Termín je nahrazeno odpovídajícím slovem. Takto definovaný termín je v Investorském zadání Projektu dále používán vždy stejným způsobem, tedy kdy příslušné slovo má první písmeno velké, bez ohledu na jeho umístění ve větě. Základ termínů jsou uvedeny níže:

- Zadavatelem se rozumí společnost Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra ČR, jakožto vlastník předmětných budov „TOSCA, ALBATROS, ZVON, OSTRAVA, THERMIA a BALNEO“ v areálu lázeňských domů Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra v Karlových Varech, dále jen „**Zadavatel**“;
- Projektem se rozumí akce modernizace části areálu lázeňských domů Zařízení služeb pro Ministerstvo vnitra, jako soubor všech souvisejících dodávek, prací a služeb, dále jen „**Projekt**“;
- Zhotovitel je společnost nebo subjekt, který byl na základě výběrového řízení vybrán Zadavatelem pro realizaci Projektu, dále jen „**Zhotovitel**“;

Investorské zadání Projektu dále obsahuje některé běžně užívané zkratky slov nebo sousloví, které jsou odbornou veřejností běžně užívány (např. EPS, ACS, SHZ, ZTI, apod.). V případech, kdy si Zhotovitel nebude zcela jistý významem použité zkratky je povinen potvrdit si význam u Zadavatele.

Vymezení terminologie v rámci Investorského zadání Projektu je určeno výhradně pro účely tohoto dokumentu a nemá návaznost na další dokumenty související s realizací Projektu ani smluvní a jiné vztahy mezi jednotlivými účastníky procesu přípravy a realizace Projektu.

2.4 Obecné informace

Tento dokument není vyčerpávajícím popisem Projektu, pouze sumarizuje požadavky Zadavatele na kvalitu provedení a standardy jednotlivých částí Projektu prováděných Zhotovitelem. Obecně platí, že veškeré práce a dodávky musí být vždy a v každém případě provedeny tak, aby sloužily svému účelu, ať jsou v tomto dokumentu popsány či nikoliv. Pokud budou existovat jakékoli práce či dodávky, které tvoří součást či příslušenství Projektu, a jako takové nejsou uvedené v tomto dokumentu, zajišťuje takové práce a dodávky Zhotovitel na své náklady.

Obecně nejsou-li v tomto dokumentu explicitně uvedeny některé požadavky na dispoziční, provozní, kapacitní, stavebně-technické aj. uspořádání části budovy „THERMIA“, která je předmětem modernizace, požaduje se řešení odpovídající současným západoevropským trendům (Anglie, Německo, Holandsko, Švédsko) a obecně uznávaným západoevropským standardům v navrhování a realizaci kancelářských objektů kategorie A a současně odpovídající všem aktuálně platným právním předpisům a technickým normám.

Je-li v tomto dokumentu definován určitý kvalitativní či kvantitativní požadavek, je tím myšlena jeho minimální úroveň (standard).

Zhotovitel je povinen zajistit, aby žádný z použitých materiálů či zařízení nevedl v budoucnu ke zbytečně nákladnému provozu. Zhotovitel bude dále obecně používat takové postupy a technická řešení, aby budova „THERMIA“ po dokončení postupné modernizace všech podlaží vykazovala parametry umožňující získání tří hvězdičkového hotelového objektu.

Je-li požadován standard určitého stavebně-technologického prvku, vyjádřený obchodním názvem (např. Philips, GEA, Knauf, apod.), je tím myšlena kvalitativní úroveň shodná, popř. vyšší než reprezentuje uváděný výrobce. Jakoukoliv materiálovou nebo výrobovou záměnu resp. odchylku od specifikovaného standardu (a to i v případě použití materiálu/výrobku kvalitativně vyšší třídy) musí vždy potvrdit Zadavatel.

Ve všech základních architektonických otázkách a základních otázkách interiérových prací je třeba konzultovat se Zadavatelem.

Zhotovitel bude v dostatečném předstihu předkládat Zadavateli vzorky pro výběr zejména povrchových úprav, podlah, osvětlovacích těles, vybavení a zařízení interiéru, atd. Zhotovitel bude udržovat po celou dobu stavby pravidelně aktualizovaný seznam vzorků, kde pro každý vzorek bude uvedeno evidenční číslo, detailní popis výrobku/materiálu popř. odkaz na katalogový list, datum předložení vzorku a datum odsouhlasení vzorku s podpisem Zadavatele popř. jeho Zástupce.

Jestliže se vyskytnou jakékoliv rozpory mezi požadavky stanovenými v tomto dokumentu a požadavky stanovenými v kterékoliv další dokumentaci související se zadáním a realizací Projektu, budou platit vždy ty z nich, které jsou přísnější nebo předepisují vyšší standard.

Jestliže Zhotovitel zjistí, že některá část Projektu není v tomto dokumentu dostatečně specifikována nebo je specifikována chybně popř. v nesouladu se současně platnými zákony a předpisy v ČR, popřípadě v kolizi s ostatními požadovanými standardy, je povinen si danou situaci okamžitě vyjasnit se Zadavatelem a navrhnout reálné řešení.

Jakýkoliv písemný pokyn vázající se k Projektu, vydaný kterýmkoliv z dotčených orgánů státní správy (vč. požadavků a podmínek uvedených v platném stavebním povolení), musí být uznán a proveden, a to i v případě, jestliže bude v rozporu s tímto Investorským zadáním Projektu nebo s kterýmkoliv jiným požadavkem, stanoveným Zadavatelem nebo jeho Zástupcem. Zhotovitel je však povinen na tyto rozpory předem upozornit a veškeré další kroky konzultovat se Zadavatelem příp. jeho Zástupcem a poskytnout součinnost v případě nutnosti zajištění upřesňujících vyjádření dotčených orgánů státní správy, popř. při vyvolání jakéhokoliv správního řízení.

Zadavatel si vyhrazuje právo pro jakoukoliv část Projektu delegovat nominovaného subdodavatele, konkrétní podmínky tohoto kroku budou upřesněny budoucí Smlouvou. Zadavatel si dále vyhrazuje právo jakoukoliv část Projektu vyjmout z dodávky Zhotovitele a realizovat ji jako vlastní dodávku (popř. subdodavatelsky), přičemž Zhotovitel je povinen poskytnout příslušnou součinnost.

2.5 Podklady

Podkladem pro zpracování tohoto Investorského zadání Projektu byly archivní protokolární zápisy hospodářské správy MV ČR, provozně ekonomické údaje, informace o lázeňském léčebném ústavu z archivních dochovaných zpráv o vývoji LLÚ MV ČR Karlovy Vary. Zápisy z průběžných „Výrobních porad“, dostupné studie a vstupní stavebně technická kontrola vztažená ke stávajícímu stavu budov (např. Předběžný stavebně technický mykologický průzkum nosných konstrukcí, Předběžný průzkum požárně bezpečnostních úprav) a dále pak individuální konzultace s jednotlivými specialisty a Zadavatelem. Dalšími podklady byly vydaná správní rozhodnutí a vyjádření dotčených orgánů státní správy k jednotlivým úpravám a rekonstrukcím lázeňských objektů (např. Kolaudační rozhodnutí Č.j.HČ-1450/32-77 z 13. 7. 1977 - Povolení k užívání lázeňského domu THERMIA. Kolaudační rozhodnutí Č.j.HČ-3512/32-80 ze dne 11. 10. 1980 - Povolení k užívání rekonstruovaného suterénu objektu TKERMIA. Kolaudační rozhodnutí Č. j.KS-1297/H-23-83 ze dne 19. 4. 1988 Povolení k užívání osobní výtah typu TOV 320/0,5-A10-5/5-1776 s výrobním číslem 1775. Kolaudační rozhodnutí Č. j./189/04/Ko-330 ze dne 11. 2. 2004 Povolení k užívání hotelové kuchyně umístěné v 1.NP objektu a přestavby strojovny ÚT se strojovny vzduchotechniky pro kuchyňský provoz v 2.NP).

3. Popis budovy „THERMIA“

3.1 Celkový popis

Stávající budova č. p. 239 zvaná THERMIA datovaná rokem výstavby 1900 má pět podlaží s celkovou ubytovací kapacitou 59 lůžek, jednou kuchyní, dvěma jídelnami v 1.NP a skladovými prostory. Budova je v základech kamenná, ve zdivu cihelná, stropy klenuté a trámové do travers, omítky vápenné a štukové, schodiště dvouramenné kamenné, podlahy prkenné a vlýskové, šamotové dlažby, okna dvojíta špaletová, dveře dvoukřídlové jedno i dvojité výplňové, kování staré bronzové v současné době na dveřích vyměněné za hliníkové a plastové. Krov sedlový částečně pultový, krytina plech. Okapy plechové, hromosvody, osobní výtah z r. 1988 je stále funkční. Vytápění dálkové s teplovodním výměníkem. Pro vytápění jednotlivých místností jsou použity litinové článkové radiátory stavební výšky 500 a 1000mm a stavební hloubky 200mm. Radiátory jsou z větší části v budově pod okny a z části na vnitřní zdi. V budově jsou instalace vodovodní i kanalizační a elektroinstalace.

Konstrukce budovy jsou ve velké míře původní, v průběhu provozu budovy však byla prováděna řada stavebních úprav, z nichž nejvýznamnější jsou následující:

- Rekonstrukce hotelové kuchyně umístěné v 1.NP objektu a přestavby strojovny ÚT se strojovny vzduchotechniky pro kuchyňský provoz v 2.NP;
- úprava otopného systému, osazení termostatických ventilů, osazení regulací, zavedení řídicího systému pro komplexní regulaci provozu předávací stanice a otopné soustavy, jako celku;

3.2 Stavebně technický průzkum

Jako předběžný podklad pro studii rozložení funkčních ploch a studii rekonstrukce Části lázeňského areálu Tosca byla v období duben 2015 provedena Předběžně stavebně technická kontrola s ohledem na provozně ekonomickou vytiženost objektu.

Úkolem této kontroly bylo základní ověření, zda je možné navýšit ubytovací kapacity Lázeňského areálu Tosca ze současného maxima 150 nabízených lůžek, rekonstrukcí jednotlivých objektů. Rozsah a měřítko podrobnosti kontroly bylo zvoleno s ohledem na stupeň přípravy Projektu a v dalších fázích je nutné tuto kontrolu rozšířit na průzkum zejména o diagnostiku současně nepřístupných nebo zakrytých konstrukcí a prvků krovů a Restaurátorský a stavebně technický průzkum fasád objektu THERMIA a TOSCA.

3.3 Provozně-technické údaje a rozložení pokojů

Ubytovací kapacity v současné době jednotlivých lázeňských objektů	Počet lůžek
OSTRAVA 8 x 1 lůžkový pokoj, 23 x 2 lůžkový pokoj, 1X 3 lůžkový pokoj = 57 lůžek	57
THERMIA 13 x 1 lůžkový pokoj, 23 x 2 lůžkový pokoj = 59 lůžek	59
ALBATROS 8 x 1 lůžkový pokoj, 11 x 2 lůžkový pokoj, 1X APATRMÁN = 32 lůžek	32
ZVON 20 x 2 lůžkový pokoj = 40 LŮŽEK	40
TOSCA 4 x 1 lůžkový pokoj, 21 x 2 lůžkový pokoj 3X SUPERIOR= 52 lůžek	52
Celková ubytovací kapacita v současné době	240

Balneo provoz a jeho denní kapacita je závislá na počtu pracovníků, indikací pacientů atd., můžeme ale počítat s číslem 650 až 700 procedur denně.

Restaurace (jídelny): malá po rekonstrukci - 14 stolů, 58 židlí, velká jídelna - 31 stolů, 102 židlí.

OSTRAVA				
Podlaží	číslo pokoje	typ pokoje	typ koupelny	vybavení
2. NP	8	3 lůžkový pokoj DOZADU	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	11	2 lůžkový pokoj (PŘISTÝLKA)	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
	12	1 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	13	1 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	14	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
3. NP	21	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
	22	1 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	23	1 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	24	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
	25	2 lůžkový pokoj DO STRANY	NENÍ	TV, LED
	26	2 lůžkový pokoj DO STRANY	NENÍ	TV, TEL., LED
	27	2 lůžkový pokoj DOZADU (PŘISTÝLKA)	NENÍ	TV, TEL., LED
	28	2 lůžkový pokoj DOZADU (PŘISTÝLKA)	NENÍ	TV, TEL., LED
	29	2 lůžkový pokoj DOZADU	NENÍ	TV, TEL., LED
4. NP	31	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	32	1 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	33	1 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	34	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	35	2 lůžkový pokoj DO STRANY	NENÍ	TV, TEL., LED
	36	2 lůžkový pokoj DO STRANY	NENÍ	TV, TEL., LED
	37	2 lůžkový pokoj DOZADU (PŘISTÝLKA)	NENÍ	TV, TEL., LED
	38	2 lůžkový pokoj DOZADU (PŘISTÝLKA)	NENÍ	TV, TEL.
	39	2 lůžkový pokoj DOZADU	NENÍ	TV, TEL., LED
5. NP	41	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	42	1 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	43	1 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	44	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	45	2 lůžkový pokoj DO STRANY	NENÍ	
	46	2 lůžkový pokoj DO STRANY	NENÍ	TV, LED.
	47	2 lůžkový pokoj DO STRANY (PŘISTÝLKA)	NENÍ	TV, LED.
	48	2 lůžkový pokoj DOZADU (PŘISTÝLKA)	NENÍ	TV
	49	2 lůžkový pokoj DOZADU	NENÍ	
OSTRAVA 8 x 1 lůžkový pokoj, 23 x 2 lůžkový pokoj, 1 x 3 lůžkový pokoj = 57 LŮŽEK				

THERMIA				
Podlaží	číslo pokoje	typ pokoje	typ koupelny	vybavení
2. NP	2	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	3	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	TV, TEL., LED
	5	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
3. NP	15	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
	16	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
	17	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
	18	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
	19	1 lůžkový pokoj DO STRANY	NENÍ	TV
	23	1 lůžkový pokoj DO STRANY (PŘISTÝLKA)	NENÍ	TEL., LED
	24	2 lůžkový pokoj DO STRANY	NENÍ	TV, LED
	25	2 lůžkový pokoj DOZADU	NENÍ	TV, TEL., LED
	26	1 lůžkový pokoj DOZADU	NENÍ	LED
4. NP	29	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
	30	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	SPRCHA	TV, TEL., LED
	31	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	TV, TEL., LED (BALKON)
	32	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	SPRCHA	TV, TEL., LED (BALKON)
	33	2 lůžkový pokoj DO STRANY	NENÍ	TV, LED

	35	1 lůžkový pokoj DO STRANY (PŘISTÝLKA)	NENÍ	TV, LED
	36	1 lůžkový pokoj DO STRANY (PŘISTÝLKA)	NENÍ	TV, LED
	37	1 lůžkový pokoj DO STRANY (ROZKL. GAUČ)	NENÍ	TV
	38	2 lůžkový pokoj DO STRANY	NENÍ	TV, LED
	39	1 lůžkový pokoj DOZADU (ROZKL. GAUČ)	NENÍ	TV, LED
	40	2 lůžkový pokoj DOZADU	NENÍ	TV
	41	2 lůžkový pokoj DOZADU (PŘISTÝLKA)	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
5. NP	43	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	NENÍ	TV, LED.
	44	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	NENÍ	TV, LED.
	45	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	NENÍ	TV, LED.
	46	2 lůžkový pokoj DO STRANY	NENÍ	TV, LED.
	48	1 lůžkový pokoj DO STRANY (PŘISTÝLKA)	NENÍ	TV
	49	1 lůžkový pokoj DO STRANY (PŘISTÝLKA)	NENÍ	TV, LED.
	50	1 lůžkový pokoj DO STRANY (PŘISTÝLKA)	NENÍ	TV
	51	1 lůžkový pokoj DO STRANY (PŘISTÝLKA)	NENÍ	
	52	2 lůžkový pokoj DO STRANY	NENÍ	TV, LED
	53	1 lůžkový pokoj DOZADU (ROZKL. GAUČ)	NENÍ	TV, LED
	54	2 lůžkový pokoj DOZADU	NENÍ	TV, LED
	55	2 lůžkový pokoj DOZADU	NENÍ	TV, LED
THERMIE 13 x 1 lůžkový pokoj, 23 x 2 lůžkový pokoj, 59 LŮŽEK				

ALBATROS				
Podlaží	číslo pokoje	typ pokoje	typ koupelny	vybavení
1. NP	11	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
	12	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA) APT.	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
2. NP	21	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
	22	1 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	23	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
3. NP	31	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	32	1 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	33	1 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
4. NP	41	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
	42	1 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	43	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
	44	2 lůžkový pokoj DOZADU	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
5. NP	51	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	52	1 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
	53	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	54	2 lůžkový pokoj DOZADU	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
6. NP	61	1 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	62	1 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	63	1 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	64	1 lůžkový pokoj DOZADU	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
ALBATROS 8 x 1 lůžkový pokoj, 11 x 2 lůžkový pokoj, 1X APATRMÁN = 32 LŮŽEK				

ZVON				
Podlaží	číslo pokoje	typ pokoje	typ koupelny	vybavení
1. NP	1	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	VANA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
	2	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	VANA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
	3	2 lůžkový pokoj DOZADU	VANA	WC, TV, TEL., LED
	4	2 lůžkový pokoj DOZADU	VANA	WC, TV, TEL., LED

2. NP	5	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	VANA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
	6	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	VANA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
	7	2 lůžkový pokoj DOZADU	VANA	WC, TV, TEL., LED
	8	2 lůžkový pokoj DOZADU	VANA	WC, TV, TEL., LED
3. NP	9	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	VANA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
	10	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	VANA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
	11	2 lůžkový pokoj DOZADU	VANA	WC, TV, TEL., LED
	12	2 lůžkový pokoj DOZADU	VANA	WC, TV, TEL., LED
4. NP	13	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	VANA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
	14	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	VANA	WC, TV, TEL., LED (BALKON)
	15	2 lůžkový pokoj DOZADU	VANA	WC, TV, TEL., LED
	16	2 lůžkový pokoj DOZADU	VANA	WC, TV, TEL., LED
5. NP	17	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	VANA	WC, TV, TEL., LED
	18	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	VANA	WC, TV, TEL., LED
	19	2 lůžkový pokoj DOZADU	VANA	WC, TV, TEL., LED
	20	2 lůžkový pokoj DOZADU	VANA	WC, TV, TEL., LED
ZVON 20 x 2 lůžkový pokoj = 40 LŮŽEK				

TOSCA				
Podlaží	číslo pokoje	typ pokoje	typ koupelny	vybavení
1. NP	11	2 lůžkový pokoj DOZADU	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	12	1 lůžkový pokoj DOZADU	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
2. NP	25	2 lůžkový pokoj DOZADU	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
3. NP	30	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	31	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	VANA	WC, TV, TEL., LED
	32	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	32 A	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	VANA	WC, TV, TEL., LED
	33	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	34	2 lůžkový pokoj DOZADU	VANA	WC, TV, TEL., LED
	35	2 lůžkový pokoj DOZADU (PŘISTÝLKA)	VANA	WC, TV, TEL., LED
	36	2 lůžkový pokoj DOZADU	VANA	WC, TV, TEL., LED
4. NP	40	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	41	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	VANA	WC, TV, TEL., LED
	42	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	42 A	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	VANA	WC, TV, TEL., LED
	43	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	44	2 lůžkový pokoj DOZADU	VANA	WC, TV, TEL., LED
	45	2 lůžkový pokoj DOZADU (PŘISTÝLKA)	VANA	WC, TV, TEL., LED
	46	2 lůžkový pokoj DOZADU (PŘISTÝLKA)	VANA	WC, TV, TEL., LED
5. NP	50	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	51	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	VANA	WC, TV, TEL., LED
	52	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	52 A	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA (PŘISTÝLKA)	VANA	WC, TV, TEL., LED
	53	2 lůžkový pokoj KOLONÁDA	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
	54	2 lůžkový pokoj DOZADU	VANA	WC, TV, TEL., LED
	55	2 lůžkový pokoj DOZADU (PŘISTÝLKA)	VANA	WC, TV, TEL., LED
	56	2 lůžkový pokoj DOZADU (PŘISTÝLKA)	VANA	WC, TV, TEL., LED
	57	1 lůžkový pokoj DOZADU	SPRCHA	WC, TV, TEL., LED
TOSCA 4 x 1 lůžkový pokoj, 21 x 2 lůžkový pokoj, 3X SUPERIOR = 52 LŮŽEK				

4. Koncepce modernizace Lázeňského areálu Tosca

4.1 Celkový koncept

Zadavatel předpokládá částečnou modernizaci budov Lázeňského areálu Tosca, která bude prováděna po jednotlivých etapách, které budou zahrnovat vždy jedno nebo více podlaží.

Toto Investorské zadání řeší modernizaci budovy „THERMIA“, která v současné době není možná využívat, pro ubytování, byť svou kapacitou 59 lůžek je nejkapacitnějším ubytovacím objektem lázeňského areálu. Tento stav trvá již přibližně dva roky a je zapříčiněn zejména havarijním stavem technologických zařízení. Vodovod a kanalizace jsou v dožilém stavu, neboť v některých částech jsou již zcela nepoužitelné vlivem opotřebení, zanesení a koroze materiálů. Odvětrání stoupacího potrubí kanalizace není ve všech případech vyvedeno nad střešní rovinu a v případech, kdy tomu, tak bylo, není řádně propojeno a dochází k zatékání. Veškerá vlhkost z odvětrání kanalizace a uvolňující se zápach kontaminuje půdní prostory, kde tím dochází k napadení dřevokazných hub dřevěných částí krovu, jako nosné střešní konstrukce. Jednotlivé pokoje 5. NP jsou vlivem destrukce dřevěných záklopů a podbití neobytné. Pokoje ve všech nadzemních podlažích nelze v současné době využít k ubytování, neboť nejsou vybaveny koupelnami a WC. Okenní výplně jednotlivých pokojů nejsou těsné, rámy oken zkřížené a mechanismy kování opotřebené. Chráněná úniková cesta není dostatečně větraná a výplně do světlíků jsou dožilé.

Modernizaci budovy „THERMIA“ je 1. etapou zamýšlené celkové rekonstrukce budov Lázeňského areálu. Cílem je provést vždy v každé etapě kompletně funkční řešení modernizace interiéru, tedy kompletní změnu stávající dispozice a vybudování zcela nového dispozičního řešení, dle požadavků Zadavatele a to včetně postupné kompletní výměny rozvodů a prvků technologického zařízení budovy tak, aby vždy po ukončení dané etapy byla jak modernizovaná část budovy, tak i stávající podlaží před modernizací, vždy plně funkční.

Základní požadavky Zadavatele pro modernizaci budovy „THERMIA“ jsou následující:

- Provést kompletně funkční řešení modernizace budovy „THERMIA“, plně zajištěné a koordinované Zhotovitelem, a to včetně všech nutných vyvolaných zásahů a investic;
- Modernizace budovy „THERMIA“ bude prováděna za současného plného provozu zbývajících podlaží budovy, principem je v rámci modernizace čtyř nadzemních podlaží provádět minimální zásahy do provozu a uspořádání ostatních podlaží budovy „THERMIA“, zachovat zde vhodné pracovní podmínky a vyloučit riziko jakékoli kontaminace podzemních vod;
- Za celkovou koordinaci všech technologií a profesí zodpovídá Zhotovitel, a to včetně klíčových momentů napojení nově prováděných technologií a systémů na stávající zdroje médií, technologie v budově „THERMIA“ (Zhotovitel použije taková technická řešení a postupy, které zajistí v případě napojení nových systémů na původní plnou kompatibilitu se stávajícím technickým zařízením budovy „THERMIA“);
- Navržená a prováděná technická řešení Zhotovitele musí akceptovat požadavek Zadavatele na maximální možnou oddělitelnost technologického provozu budovy „THERMIA“ od ostatních objektů v areálu lázeňských domů „Tosca“.

Z výše uvedených důvodů je koncept modernizace zamýšlen tak, že postupná rekonstrukce budovy bude probíhat směrem od nejvyššího podlaží dolů s tím, že v současné době jsou jednotlivá podlaží napojena na veškerá média „zespodu“ (teplo, kanalizace, vodovod, elektro atd.). Je tedy možné jednotlivá podlaží od těchto médií odpojit, aniž by došlo k ovlivnění provozu stávajících nižších podlaží. Nově pak budou umístěny VZT jednotky pro celou budovu a bude tedy možné připojit na tyto zdroje. Ostatní technologické rozvody, které i po rekonstrukci zůstanou napojeny „zespodu“ budovy (elektro, voda, kanalizace, teplo), budou v průběhu modernizace vyměněny v plném rozsahu podlaží, s výjimkou zachování některých stávajících stoupaček. Podrobnější popis, po jednotlivých profesích, je uvedený v následujících kapitolách tohoto dokumentu.

Vzhledem ke skutečnosti, že Zhotovitel zodpovídá plně za celkovou technickou koordinaci, je nezbytné, aby se včas seznámil se stávajícím celkovým technickým stavem a provozem Lázeňského areálu Tosca.

4.2 Etapizace

Vzhledem ke kumulativní finanční investici je Projekt Modernizace části lázeňského areálu Tosca rozdělen na tři kroky (1. etapa, 2. etapa a 3. etapa), které jsou plně zajišťovány Zhotovitelem.

V rámci 1. etapy budou Zhotovitelem provedeny veškeré nutné vyvolané úpravy statické a architektonicko stavební části a zásahy do stávajícího technologického vybavení budovy a dále pak veškeré práce, které jsou nezbytné pro úspěšné dokončení etapy, která je první etapou zamýšlené modernizace části lázeňského areálu Tosca. Mimo čtyř nadzemních podlaží bude v rámci této 1. etapy Zhotovitel provádět práce částečně i v ostatních prostorách objektu. Časově budou tyto práce prováděny před anebo souběžně se zahájením 1. etapy.

1. etapa Projektu zahrnuje zejména (nikoliv však výlučně) následující dodávky a činnosti Zhotovitele:

- **Zajištění provizorních úprav a opatření v budově „THERMIA“**, souvisejících s realizací Projektu pro zachování současného plného provozu zbývajících podlaží budovy (provoz kuchyně a jídelny);
- **Zrušení stávajících přívodů médií** do prostoru 2. – 5. NP (včetně demontáže rozvodů zasahujících do prostoru krovu a nad střešní rovinu) a jejich zaslepení v úrovni podlahy 2. NP, utěsnění všech prostupů;
- Provedení **sanace krovu**, aby byla zajištěna dlouhá životnost, trvanlivost a funkčnost dřevěných konstrukcí, jejich částí (dřevěných prvků) a likvidace kontaminovaného dřeva v celém rozsahu půdních prostorů a 5. NP (spojeno s nutnou částečnou demontáží interiéru 5.NP) a ve všech dalších prostorách dotčených prováděním prací v rámci 1. etapy (trasy nových rozvodů, dotčené prostory v rámci stavebních úprav v 1. PP, apod.);
- Provedení **přesunu mobiliáře** jednotlivých pokojů 2. – 5. NP na určené místo k uskladnění a k částečné likvidaci;
- Provedení **demontáže všech povlakových krytin a koberců** z jednotlivých pokojů a společných prostor objektu, včetně ekologické likvidace;
- Provedení **odstranění všech linkrust a hořlavého obložení** stěn, sloupů a schodišťového prostoru a nesoudržných vrstev podbití, včetně ekologické likvidace;
- Provedení všech vyvolaných stavebních úprav 2. - 5. NP budovy „THERMIA“, souvisejících s **nově umístěnými technologiemi** a jejich přípojnými trasami (provedení místnosti pro nové vzduchotechnické jednotky, stavební úpravy pro umístění větrání chráněné únikové cesty a vybudování nové rozvodny v 1. PP atd.);
- Provedení **nové dispozice pokojů** s montáží lehkých příček s možností instalací rozvodů.
- Kompletní **realizace nového dispozičního řešení 2. – 4. NP** dle požadavků Zadavatele včetně **nápojení na stávající / nové zdroje médií** (voda, teplo, elektro, atd.) a **technologie** (VZT, EPS, MaR, apod.);
- Provedení **revitalizace prkenných a vlýskových dřevěných podlah** sbroušením a ošetřením omyvatelnými nátěry;
- Provedení **nové podlahy s hydroizolací** v koupelnách a WC včetně keramického obkladu.
- Provedení **opravy poškozených vápenných a štukových omítek** v pokojích a společných prostorech, včetně schodišťového prostoru.
- Vybudování a příprava **přípojných míst a tras médií** pro modernizovaná podlaží, zahrnující veškeré potřebné související zásahy do stávajících technických zařízení, do páteřních svislých rozvodů ve stoupačkách 1. PP až 5.NP a do páteřních vodorovných rozvodů v 1. PP;
- Napájení silnoproudu – **koupelny a WC – provedení nového přívodu napájení NN** z rozvodny v 1. PP s vybudováním nové průběžné stoupačky silnoproudu;
- **Nové připojení EPS** – vybudování ústředny a dohledu v 1.NP budovy OSTRAVA přes 1.NP budovy THERMIA, s vybudováním nové průběžné stoupačky EPS z 1. PP do 5.NP s ukončením v nové místnosti IT room. Stoupačka bude upravena (podobně jako nová stoupačka silnoproudu);
- Všechny pokoje budou přístupné přes **ACS kartový systém** s regulováním úspory energie při odchodu. Vybudování ústředny a dohledu v 1.NP budovy OSTRAVA přes 1.NP budovy THERMIA, s

vybudováním nové průběžné stoupačky ACS z 1. PP do 5.NP s ukončením v nové místnosti IT room. Stoupačka bude upravena (podobně jako nová stoupačka EPS);

- **Nové zařízení VZT (požární větrání hlavního schodiště)** umístěného na střeše budovy „THERMIA“, včetně všech souvisejících stavebních úprav;
- Provedení **revize a oprava střešního pláště celé budovy po provedení úprav** vč. závěrečné celoplošné kontroly;
- Provedení **úpravy centrálního schodiště v souladu s požadavky PBŘ** – mimo úprav pro nové požární větrání na střeše zahrnuje výměnu dveří ve společných prostorech ve všech podlažích, revitalizaci kamenných schodišťových stupňů, nový požární výlez na střechu a další úpravy dle PBŘ;
- Provedení **úpravy chodeb a společných prostor v souladu s požadavky PBŘ** – odstranění stávajících krytin a dlažby a doplnění betonové leštěné podlahy a nové dlažby;
- Provedení **nové malby a nátěrů** stěn, sloupů, stropů a zábradlí.
- Provedení **montáže zařizovacích předmětů a kompletace koncových prvků** (VZT, elektro atp.);
- Provedení **montáže nového mobiliáře a vybavení pokojů** - pokoje budou vybaveny lůžky, dle možné kapacity, skříněmi na šaty, nočními stolky v počtu lůžek. Pokoje budou vybaveny lednicí, televizorem, telefonem a radiopřijímačem s budíkem;
- Kompletní **zprovoznění 2. - 4. NP** vč. všech nutných zkoušek a **zajištění příslušných legislativních kroků nutných k zahájení provozu**, plná **integrace nových pokojů 2. – 4. NP do stávajícího provozu budovy „THERMIA“**;
- **Zrušení provizorních úprav a opatření v budově „THERMIA“**, souvisejících s realizací Projektu;

4.3 Provozní vazby

V kontextu předchozích kapitol tohoto dokumentu Zadavatel zdůrazňuje, že po celou dobu realizace Projektu bude Zhotovitel provádět své práce za současného plného provozu kuchyně a jídelen budovy „THERIMA“. Zadavatelem bude před zahájením 1. etapy uvolněno pouze 2. - 5.NP.

V souvislosti s tím je Zhotovitel povinen provést na vlastní náklady taková opatření, aby v průběhu provádění prací docházelo k minimálním možným zásahům do provozu a uspořádání ostatních prostor budovy „THERIMA“ a aby ve všech ostatních podlažích byly zachovány po celou dobu vhodné pracovní podmínky, vyhovující platným hygienickým předpisům pro pracovní prostředí kanceláří dle podmínek Nařízení vlády č. 361/2007 Sb.

Rizikovými faktory jsou zejména expozice ostatních podlaží hlukem a prachem z výstavby a dále pak křížení provozu budovy s dopravou materiálu a osob na místo provádění prací. Z těchto důvodů Zadavatel požaduje po dobu provádění prací zajistit řádné oddělení 2. - 4. NP od ostatních podlaží, spočívající zejména v utěsnění veškerých prostupů a rozvodů v úrovni podlahy 2.NP, zajištění nepřístupnosti 2. - 4. NP nepovolaným osobám (uzavření hlavního schodiště, zablokování dojezdu výtahů do 1.NP) a zajištění vhodné transportní cesty materiálu mimo vnitřek budovy.

Pro dopravu materiálu bude použitý stavební výtah NOV vně budovy na štítu budovy „THERIMA“, přičemž v úrovni 2. - 4. NP bude proveden vstupní otvor, vzniklý demontáží potřebné části okenních výplní a demontáže balkonového zábradlí (dočasná demontáž a zpětná montáž po skončení úprav s uvedením do plně funkčního stavu a původního vzhledu fasády).

Speciálnímu režimu s nutností vytvoření kontrolovaného pásma a dalších opatření podléhá fáze, kdy bude prováděna likvidace stavební suť a kontaminovaného dřeva ze škůdci napadeného krovu a ostatních dřevěných konstrukcí.

Po dokončení prací je Zhotovitel povinen veškerá provizorní opatření, související s realizací Projektu, uvést do původního stavu!

Veškeré záležitosti týkající se provozu stavby, zařízení staveniště, zásobování materiálem, připojení na energie, nakládání s odpady, počtu pracovníků a jejich přístupu na stavbu, pracovní doby a další bude Zadavatel řešit v samostatném projektu ZOV, který bude zpracován a předložen v dostatečném předstihu z hlediska zahájení stavby a podléhá odsouhlasení Zadavatelem.

5. Dispoziční řešení pokojů

5.1 Původní dispoziční řešení

Stávající řešení ubytovacích kapacit v jednotlivých pokojích ve všech podlažích vychází z dnes již zastaralého řešení, kdy součástí pokoje nebylo vybavení a tím je myšlena koupelna a WC.

5.2 Nové dispoziční řešení

Nové dispoziční řešení v jednotlivých podlažích tvoří pokoje s vlastní koupenou vybavenou minimálně sprchovým koutem a WC.

Primárním požadavkem Zadavatele je kompletní realizace nového dispozičního řešení v jednotlivých podlažích, kde budou k dispozici pokoje s vlastním vybavením.

Uspořádání nových pokojů modifikuje stávající dispozici za účelem zvýšení efektivity využití prostoru pro ubytovací účely dle požadavků a v souladu s interními procesy Zadavatele, při současném respektování konstrukčního modulu budovy a základního komunikačního schématu budovy „THERMIA“.

V novém řešení tak vznikne systém jedno a dvou lůžkových pokojů, odpovídajících současným nárokům na ubytování.

Celkové technické řešení nových pokojů provede Zhotovitel tak, aby byla zajištěna základní připravenost pro možnou dodatečnou vestavbu tří lékařských ordinací, přípravný, čekárny a kanceláře sestry namísto stávající společenské místnosti, denní místnosti a části rozsáhlé chodby v 2.NP budovy THERMIA.

6. Architektonicko – stavební řešení

6.1 Konstrukčně statická část

- Výchozí podklady, stávající stav:

Popis stávající nosné konstrukce objektu je uveden v kapitole 2.1. Pro ověření současného stavu nosné konstrukce a jejího souladu s původní PD byl proveden Předběžný stavebně technický průzkum nosných konstrukcí (viz kapitola 2.2), který je Zhotovitel povinen nadále rozšířit o průzkum doposud nepřístupných nebo zakrytých konstrukcí.

- Požadavky Zadavatele:

Stávající nosná konstrukce budovy „THERMIA“ zůstane zachována, nepředpokládají se zásahy do svislých ani vodorovných nosných prvků. Výjimkou je střecha objektu, kde bude v rámci 1. etapy Projektu provedena sanace krovu.

Zhotovitel bude navrhopvat taková technická řešení, aby nebylo v průběhu provádění prací zasahováno do konstrukčního systému budovy.

Pracemi Zhotovitele jsou i veškeré prostupy (včetně příslušných požární ucpávek) nosnými konstrukcemi pro vedení instalací a dále komplexní řešení dilatací (případné řešení v rámci nových konstrukcí).

Součástí prací Zhotovitele je rovněž zajištění repase prvků stávající ocelové konstrukce střešního světlíku, klece výtahu a pletiva Výtahové šachty z hlediska požární ochrany, a to v plném rozsahu 2. - 4. NP.

6.2 Fasáda

6.2.1 Fasáda a fasádní prvky

- Výchozí podklady, stávající stav:

Fasáda budovy „Thermia“ od osmdesátých let minulého století neprošla postupnou rekonstrukcí. Oprava štukových fasád je plánována v rámci zajištění historického stavu a zejména bezpečného provozování budovy „Thermia“ v 2. etapě.

6.2.2 Střecha

- Výchozí podklady, stávající stav:

V osmdesátých letech minulého století prošla střecha kompletní rekonstrukcí střešního pláště budovy „THERMIA“. Dle informací provedené technické kontroly uvedených v Předběžném stavebně technickém průzkumu (viz kapitola 2.2) bylo provedeno odstranění původních i průběžně dodatečně přidaných asfaltových krytin a provedena nová skladba plechové krytiny na původní podbití. Dále byla provedena výměna dešťových svodů kanalizace.

- Požadavky Zadavatele – střešní plášť:

Před zahájením prací Zhotovitel provede podrobný průzkum střešního pláště a v rámci provádění prací bude navrhopvat takové postupy a technická řešení, aby v maximální možné míře eliminoval riziko jeho znehodnocení (mechanické poškození, zatékání během postupného rozkrývání jednotlivých částí střechy, atd.). Poškozené části střešního pláště nebo části, které bude nutné vzhledem k dodávkám demontovat, nahradí Zhotovitel odpovídajícím způsobem tak, aby splňovaly veškeré parametry z hlediska vodotěsnosti, mechanické odolnosti, trvanlivosti, tepelné techniky, požární bezpečnosti, apod. Veškeré prostupy a detaily střechy budou řešeny s ohledem na historický ráz budovy.

Práce a dodávky na střeše budovy bude provádět Zhotovitel v rámci 1. etapy Projektu. Po jejich úplném dokončení zajistí Zhotovitel kontrolu celého střešního pláště budovy. V případě nevyhovujícího výsledku této kontroly Zhotovitel plně zajistí odstranění diagnostikovaných závad.

Po dokončení 1. etapy Projektu musí být střešní plášť kompaktní, plně funkční a připravený tak, aby v průběhu provádění následujících etap postupné modernizace budovy (viz [kapitola 3.1](#)) již nebyly nutné žádné další zásahy nebo úpravy na střeše.

6.3 Vnitřní dělicí konstrukce

▪ Obecné požadavky Zadavatele:

Veškeré vnitřní dělicí konstrukce (horizontální i vertikální) jako jsou nosné a nenosné stěny, příčky, předstěny, dveře, prosklené stěny, podlahy, stropy, podhledy apod. budou společně se svou povrchovou úpravou splňovat požadavky aktuálně platných předpisů z hlediska únosnosti a stability, zatížení nárazem, neprůzvučnosti, pohltivosti povrchu, kročejové izolace, požární bezpečnosti, odolnosti proti vodě a vlhkosti (v odůvodněných případech), tepelné izolace, zdravotní nezávadnosti a dále budou splňovat požadavky na funkčnost, snadnou údržbu a čistitelnost.

Veškeré vnitřní sádrokartonové konstrukce (příčky, podhledy, předstěny, apod.) budou provedeny ve stupni jakosti Q4 (tzn. pro splnění nejvyšších nároku na dokončený povrch - standardní tmelení Q2 a navíc široké tmelení spár a celkové přetmelení a vyhlazení povrchu vhodným tmelem tloušťky vrstvy do 3mm, po dokončení tmelení je nutně v případě potřeby tmelené plochy přebrousit, pokud může být vzhled hotového povrchu ovlivňován "plochým" světlem, zabraňuje tato úprava nežádoucím efektům jako např. změnám stínování nebo minimálním lokálním nerovnostem).

6.3.1 Příčky

▪ Výchozí podklady, stávající stav:

Původní příčky jsou provedeny z cihelného zdiva.

▪ Požadavky Zadavatele:

Pro opravy stávajících ponechaných nenosných zděných příček budou použity dozdivky v „systémovém provedení“ standardu Ytong / Hebel. Tloušťka zděných příček bude zvolena vhodně zejména s ohledem na požární odolnost, akustiku, vedení instalací, apod.

Všechny ostatní vnitřní nenosné příčky, požární stěny, šachetní stěny a předsazené stěny provedené v rámci v rámci modernizace budou sádrokartonové, v „systémovém provedení“ standardu Rigips nebo Knauf.

Případné lehké montované příčky (skleněné, přemístitelné, apod.) budou rovněž provedeny vždy pouze v „systémovém provedení“, a to včetně všech detailů.

„Systémové provedení“ u výše uvedených standardů znamená použití kompletního systému renomovaného certifikovaného výrobce, při dodržení jím doporučeného technologického postupu montáže a řešení detailů s použitím doporučených materiálů a doplňků (profily, lišty, těsnění, tmely, atd.).

Ukončení příček u podhledu / stropní konstrukce a podlahy bude řešeno s ohledem na požadované zejména akustické a požárně-bezpečnostní vlastnosti dělicí konstrukce jako celku.

Všechny sádrokartonové příčky budou realizovány od horního líce hrubé podlahy po spodní líc stropu. Opláštění (z hlediska počtu a typu použitých sádrokartonových desek) bude odpovídat danému provozu (požadavky na odolnost vůči vlhkosti, požární odolnost, odolnost vůči proražení, požadavky na zavěšení zařizovacích předmětů apod.), přičemž vždy bude použito minimálně dvojité opláštění deskami tl. 12,5mm.

Součástí příček budou i veškeré doplňkové konstrukce a prvky výlučně v systémovém provedení (revizní dvířka, řešení rohů – pod omítkové lišty, styk s materiálově odlišnými konstrukcemi, apod.).

6.3.2 Dveře, prosklené stěny

▪ Požadavky Zadavatele – vnitřní dveře a prosklené stěny:

Vstupní dveře jednotlivých pokojů budou provedeny v replikách původních dveří s požární odolností, dle PBŘ. Dveře do koupelen a WC budou použity nové do obložkové zárubně. Všechny vstupní dveře budou vybaveny a vystrojeny pro vstupní kartový systém.

Prosklená stěna v 5.NP do světlíku bude dodatečně zateplena druhou vrstvou zasklení. Skleněná vitráž doplněna o chybějící segmenty.

6.3.3 Podlahy

▪ Výchozí podklady, stávající stav:

Posouzení stávajících konstrukčních vrstev podlah je uvedeno v Předběžném stavebně technickém průzkumu (viz [kapitola 2.2](#)), skladby byly ověřeny sondami ve vybraných místech. Uvedené informace je povinen Zhotovitel doplnit o další průzkum v nezbytném rozsahu pro ověření stavu těchto konstrukcí.

▪ Požadavky Zadavatele – konstrukční vrstvy podlah:

V rámci modernizace se uvažuje ponechání stávajících konstrukčních vrstev podlah a v jednotlivých pokojích pouze revitalizovat dřevěné podlahy, přičemž budou sejmuty stávající nášlapné vrstvy a nahrazeny novými v koupelnách a WC.

V rámci modernizace společných prostor se uvažuje ponechání stávajících konstrukčních vrstev podlah a budou sejmuty stávající nášlapné vrstvy a nahrazeny novými.

Po sejmutí stávajících nášlapných vrstev je Zhotovitel povinen důkladně prověřit stav podkladních vrstev a provést případné úpravy nebo zásahy tak, aby byly splněny veškeré požadavky zejména z hlediska akustického, konstrukčního (únosnost, vyspravení lokálních poruch, prasklin, apod.) a dále z hlediska kvality povrchu (zajištění rovinnosti dle aktuálně platných ČSN / EN a kvality povrchu jako podkladu pro aplikaci konkrétního typu nášlapné vrstvy).

Povrch konstrukčních vrstev musí být před aplikací nových nášlapných vrstev vyrovnaný, kompaktní, uzavřený a bezprašný. Případné větší nerovnosti stáv. podkladních mazanin a potěrů nutno řešit jejich přebroušením (ze statických důvodů nelze zvyšovat stálé zatížení), vyrovnaní tenkovrstvými stěrky je přípustné v tl. max. 5 mm.

▪ Požadavky Zadavatele – nášlapné vrstvy podlah:

Konkrétní typ a standard všech použitých nášlapných vrstev podlah musí být předem Zhotovitelem vyvzkoumán a následně odsouhlasen garantem projektu interiéru a Zadavatelem.

Použité materiály musí splňovat veškeré požadavky podle aktuálně platných ČSN / EN / ISO s ohledem na účel daného prostoru, kde jsou použity. Minimálně se jedná o prokázání požadavků na zátěžovou třídu, stálobarevnost, rozměrovou stálost, odolnost v bodovém zatížení, reakce výrobku na oheň (index šíření plamene po povrchu), protiskluznost, antistatiku a otěruvzdornost.

Použité materiály a výrobky budou certifikovány pro použití v ČR (prohlášení o shodě).

Nášlapné vrstvy pokojů budou tvořeny zbroušeným lakovaným prknem, nebo vlýskem, dle dochované skladby.

V prostorách koupelen a WC bude provedena keramická dlažba slinutá kalibrovaná s probarveným střepem. Obklad stěn keramickou dlažbou do výšky 2400 mm. Spárořez obkladu na stěnách by měl navazovat na podlahu. Dlažby i obklad co nejmenší spáry cca do 2 mm. Nad umyvadly budou do spárořezu obkladu přilepena zrcadla výšky 900 mm, spodní hrana zrcadla je ve výšce 1200 mm (respektive 1050 mm v místnosti WC pro imobilní) a horní 2100 mm nad úroveň podlahy. Všechny dlažby a obklady v hyg. zařízeních a úklidových komorách budou lepeny flexibilním tmelem, podklad bude opatřen celoplošně vodotěsnou izolací – systémové řešení standardu Schlüter – celoplošně izolační PE fólie oboustranně opatřená netkanou stříží, oboustranně do vodotěsného tmelu, přídatné vyztužení systémovými pásy a prvky u soklů, koutů apod. Rohy obkladu provedeny vhodným systémovým řešením, které umožní snadnou údržbu.

V hlavním komunikačním prostoru chodeb u výtahu a v prostoru podešty a mezipodešty schodiště je stávající keramická dlažba, na ramenech schodiště mezi 1. - 5. NP žulové stupně. Zhotovitel provede demontáž stávající keramické dlažby a provede novou nášlapnou vrstvu tvořenou leštěným betonem. Odsouhlasení výběru odpovídajícího materiálu podléhá odsouhlasení Zadavatelem.

Kompletní skladba podlah ve skladech a ostatních pomocných prostorách bude odpovídat specifickým požadavkům konkrétních prostor, tj. např. odolnost vůči vodě a vlhkosti, chemickým látkám, mechanickému opotřebením, bezprašnost apod. Pokud vzhledem ke specifické funkci nebude požadováno jinak, bude provedeno linoleu.

6.3.4 Podhledy

- Výchozí podklady, stávající stav:

Původní podhledy v budově „THERMIA“ jsou štukové. Tyto budou zachovány a pouze na v koupelnách a na WC budou nahrazeny novými kazetovými (rastrovými) minerálními podhledy.

6.4 Úpravy povrchů

- Obecné požadavky Zadavatele:

Veškeré úpravy povrchů (omítky, malby, nátěry, obklady, dlažby, koberce, apod.) budou svým materiálově-technologickým provedením odpovídat jednotlivým prostorům, v nichž budou navrženy. Realizovány budou podle technologických postupů příslušných výrobců a s použitím systémových doplňků (rohové / ukončující / přechodové lišty, apod.).

Finální pohledové řešení (barevnost, vzor, velikost prvků, spárořez, barva spárovací hmoty, apod.) úprav povrchů bude předem odsouhlaseno Zadavatelem a bude vzorkováno na reálném podkladu v dostatečně vypovídajícím rozsahu.

Veškeré povrchové úpravy budou svou roviností odpovídat požadavkům příslušných norem, popř. technologickým předpisům jednotlivých výrobců, pokud jsou tyto požadavky přísnější.

6.4.1 Stěny

- Požadavky Zadavatele:

Povrchové úpravy stěn budou řešeny s ohledem na daný provoz a materiálové řešení podkladní konstrukce (zdivo, sádrokarton, apod.).

Omítky zděných stěn (převážně stávající) budou řešeny jako strojní jednovrstvé sádrové standardu Knauf v tloušťce dle technologického předpisu výrobce (10–20 mm), omítky pod keramické obklady budou vápenocementové jádrové. Provedení omítek se požaduje v souladu s ČSN EN 13914-2 Navrhování, příprava a provádění vnějších a vnitřních omítek – Část 2 Vnitřní omítky - rovinnost konečné povrchové úpravy omítek: požaduje se min. třída 4 dle ČSN EN 13914-2, tj. 3 mm na 2 m lati.

Veškeré vnitřní sádrokartonové konstrukce (příčky, předstěny, apod.) budou provedeny ve stupni jakosti Q4 (podrobněji viz [kapitola 5.3](#)).

Standard keramických obkladů stěn v prostorách koupelen, WC a úklidu viz [kapitola 5.3.3](#), kde je popsáno komplexní řešení povrchu těchto prostor. Veškerá revizní dvířka (před čistící kusy kanalizace, k vodoměrům a sifonům atd.) umístěná do stěn s ker obkladem budou osazena pokud možno do spárořezu tohoto obkladu, s ohledem na skutečné pozice provedených rozvodů, a budou v provedení nerez mat. Keramické obklady v prostorách WC budou provedeny v plné výšce, tzn. do úrovně spodního líce podhledu.

Napojení sádrokartonových a zděných konstrukcí bude provedeno s ohledem na rozdílné tloušťky povrchových úprav tak, aby povrch byl vždy jedné rovinně.

Výmaly omítaných stěn a SDK příček budou provedeny materiálem DULUX vinyl mat (penetrace + 2x vrchní), barevné řešení bude projednáno se zadavatelem.

Nátěry kovových (ocelových) konstrukcí (prvků) budou zajišťovat antikorozní a požární ochranu těchto prvků, nebudou-li zajištěny jinak (zinkování, nerez, protipožární obklady apod.). Nátěr bude zcela rovinný bez kapek, ztékající barvy apod.

6.4.2 Podlahy

- Požadavky Zadavatele:

Požadavky na nášlapné vrstvy podlah jsou uvedeny v [kapitole 5.3.3](#).

6.4.3 Stropy

- Požadavky Zadavatele:

Ve většině prostor nebude proveden zavěšený podhled, požadavky viz [kapitola 5.3.4](#).

7. Technologická zařízení

7.1 Obecné požadavky na TZB

- Výchozí podklady, stávající stav:

Zhotovitel je povinen se předem seznámit se současným stavem a systémem všech technologických zařízení v budově THERMIA. a na základě těchto poznatků provést příslušné průzkumy, ze kterých vyplyne případné upřesnění konkrétního rozsahu prováděných úprav a technických řešení.

- Obecné požadavky Zadavatele:

Zhotovitel je povinen navrhovat takové postupy a technická řešení, aby byl v principu dodržen celkový koncept a rozsah zadání Projektu.

Detailní parametry jednotlivých zařízení a technologií nově instalovaných v rámci realizace Projektu, popřípadě rozsah úpravy a/nebo výměny částí stávajících technologií a rozvodů mohou být zpřesněny na základě nově zjištěných skutečností v průběhu provádění průzkumů nebo prací Zhotovitele, přičemž veškeré vyplývající změny a/nebo úpravy musí být vždy předem projednány a odsouhlaseny se Zadavatelem a případné nezbytné rozšíření rozsahu Projektu vzhledem k těmto skutečnostem je plným rizikem Zhotovitele, který provede veškeré tyto vyvolané práce a dodávky na své náklady.

Vzhledem k celkové koncepci a etapizaci částečné modernizace budovy „THERMIA“ (viz [část 3](#)) budou v rámci realizace 1. etapy Zhotovitelem navrženy takové postupy a technická řešení, která umožní kompatibilitu nově instalovaných technologií/zařízení/rozvodů se stávající částí technologických zařízení budovy „THERMIA“ v případech, kdy dojde ke vzájemnému propojení. Zároveň bude celkový koncept technologických zařízení akceptovat základní požadavek Zadavatele na maximální možnou oddělitelnost technologického provozu budovy „THERMIA“, viz kapitola 3.1 tohoto dokumentu.

V souladu se základními požadavky Zadavatele, uvedenými v [kapitole 3.1](#) tohoto dokumentu, musí Zhotovitel zajistit v rámci technologických zařízení komplexně funkční řešení modernizace budovy „THERMIA“, tedy včetně všech nutných vyvolaných zásahů a investic, které budou prováděny v rámci 1. etapy Projektu (podrobněji viz [kapitola 3.2](#)).

Jako součást prací a dodávek technologických zařízení v rámci 1. etapy Projektu, které bude Zhotovitel realizovat převážně mimo prostor budovy „THERMIA“ (střecha, 1. PP, stoupačky, šachty atd.), jsou rovněž veškeré nutné stavební úpravy a zásahy do stávajících konstrukcí. Zhotovitel bere na vědomí, že veškeré tyto práce a dodávky bude realizovat za současného plného provozu budovy (podrobněji viz [kapitola 3.1 a 3.3](#)), přičemž základním požadavkem Zadavatele je zachovat v celé budově „THERMIA“ po dobu realizace Projektu vhodné pracovní podmínky a provádět v minimální možné míře zásahy do provozu a uspořádání ostatních podlaží mimo 2. - 5. NP. Zhotovitel na své náklady uvede veškeré prostory dotčené technologickými dodávkami a pracemi prováděnými v rámci 1. etapy Projektu do stavu, který bude akceptovatelný pro další provoz z hlediska estetického, technického, hygienického a požárně-bezpečnostního (tzn. zapravení povrchů, podlah, šachet, revizních dvířek, požárních ucpávek, apod.).

Zhotovitel zodpovídá za plnou koordinaci všech profesí a technologií, a to ve fázi zpracování projektové dokumentace i realizace Projektu.

Veškeré systémy řízení budou navrženy ve standardech mající certifikaci EU a ISO. Veškeré technologické systémy a zařízení budou navrženy a provedeny Zhotovitelem tak, aby byl zajištěn hospodárný a bezpečný provoz budovy „THERMIA“ a minimalizovány provozní náklady.

Zhotovitel bude používat takové materiály a výrobky, aby byly vždy v daných prostorách splněny veškeré požadavky z hlediska požární bezpečnosti.

Rozvody všech médií budou opatřeny příslušnou tepelnou (proti tepelným ztrátám a povrchové kondenzaci) a protipožární a/nebo akustickou izolací dle platných technických předpisů.

Rozvody všech médií budou uloženy tak, aby byl splněn požadavek na jejich dilataci vlivem tepelné roztažnosti konkrétního materiálu.

Rozvody tepla, nebo vody, vedené venkovním prostředím (např. na střeše), popř. jiná zařízení, kterým hrozí poškození vlivem mrazu, budou vždy opatřeny systémem elektrického ohřevu (topný kabel).

Technologická zařízení budou Zhotovitelem navrhována a prováděna tak, aby na nově realizovaných páteřních rozvodech a zdrojích všech médií existovala rezerva kapacity/výkonu ve výši 20%.

Součástí dodávky Zhotovitele v části technologických zařízení je rovněž následující:

- Zajištění veškerých zkoušek, revizí, měření, prohlášení apod. podle aktuálně platné legislativy;
- Provedení komplexního vyzkoušení – tzn., pokud nebude se Zadavatelem dohodnuto jinak, Zhotovitel na vlastní náklady zajistí souběžný nepřetržitý provoz všech instalovaných/upravovaných technologických zařízení po dobu 120 hodin, jehož účelem bude prokázání splnění všech požadovaných parametrů na bezpečnost provozu, spolehlivost a bezporuchovost zařízení, hygienické zájmy, ochranu životního prostředí a ochranu proti hluku a vibracím, apod;
- Zaškolení obsluhy a předání písemných instrukcí k obsluze a údržbě technologických zařízení;
- Zajištění servisních smluv s dodavatelem hlavních technologických zařízení / systémů (VZT/CHL jednotky, MaR, apod.) s akceptováním termínů nástupů v případě havárie/poruchy dle požadavků Zadavatele;

7.2 Zdravotechnika

7.2.1 *Vnitřní vodovod*

▪ Požadavky Zadavatele:

Zhotovitel zajistí kompletní výměnu všech instalací vnitřního vodovodu. Tyto práce zahrnují zejména nikoliv však výlučně veškeré rozvody studené vody a TUV včetně izolací, baterií, armatur, tvarovek apod. přípravu TUV.

Rozvody vody budou provedeny tak, aby byl zaručen dostatečný tlak a průtok ve všech odběrných místech. Materiál pro rozvody vody bude plast (standard wavin) – polypropylen (PPR) nebo síťovaný polyethylen (VPE, PEX), pro rozvody studené vody minimálně tlakové řady PN16 a pro rozvody TUV PN20.

Vodovodní baterie budou použity od renomovaného výrobce, standard např. Franke, Grohe, povrch chromová ocel, konkrétní typ bude odsouhlasený Zadavatelem.

Všechna zařízení na přípravu TUV a rozvody budou navrženy s ohledem na zamezení tvorby bakterií. Vedení rozvodů bude v maximální možné míře v instalačních šachtách či v podhledech, po povrchu mohou vést rozvody pouze výjimečně v technických prostorech.

Umístění uzavíracích armatur a vodoměru bude takové, aby byl zajištěn snadný přístup pro údržbu (rozebíratelný pohled, revizní dvířka, apod.). Případná revizní dvířka budou v nerezovém provedení.

7.2.2 *Požární voda*

▪ Požadavky Zadavatele:

Zhotovitel zajistí kompletní výměnu všech instalací požárního vodovodu a suchovodu a to včetně výměny příslušné části stoupaček.

Nový požární vodovod a suchovod budou provedeny v souladu s podmínkami uvedenými v projektu PBR, použité materiály trubních rozvodů, armatur, atd. budou atestované pro účely použití na rozvody požární vody.

7.2.3 *Kanalizace dešťová*

Dešťová kanalizace zůstává stávající, bez změn. Případně vzniklé změny při úpravě střechy budou řešeny nové klempířské prvky střešních žlabů, kotlíků a svodů. Řešení úpravy svodů dešťové kanalizace musí být odsouhlaseno Zadavatelem, přičemž úpravy budou provedeny pouze v nezbytně nutném rozsahu vzhledem ke stavu stávajícího potrubí a Zhotovitel je provede plně na své náklady.

S ohledem na nezměněný půdorys celého objektu je i množství dešťových odpadních vod stávající.

7.2.4 Kanalizace splašková

- Požadavky Zadavatele – splašková kanalizace:

Zhotovitel zajistí kompletní výměnu všech instalací splaškové kanalizace, přičemž řešení odvedení splaškových vod bude systémové, komplexní a včetně veškerého nutného příslušenství (čisticí kusy, přívzdušňovací ventily, apod.). Napojeny budou veškeré zařizovací předměty a popř. další technologická zařízení s požadkem na odvod kondenzátu, havarijní vypouštění, apod.

Odvodnění jednotlivých zařizovacích předmětů / technologických zařízení bude provedeno gravitačním způsobem pomocí připojovacího potrubí s napojením do stávajících svodů (stoupaček) kanalizace, umístěných v instalačních šachtách.

Připojovací potrubí kanalizace bude řešeno tak, aby dimenze potrubí odpovídaly počtu připojovaných zařizovacích předmětů / technologických zařízení a zajišťovaly jejich bezproblémové odvodnění. Materiál potrubí splaškové kanalizace bude PVC-HT (standard wavin).

Umístění speciálních prvků vnitřní kanalizace (čisticí kusy, přívzdušňovací ventily, apod.) bude takové, aby byl zajištěn snadný přístup pro údržbu (rozebíratelný pohled, revizní dvířka, apod.). Splaškové svody jsou vedeny ve spádu min. 2%. Připojovací potrubí je uloženo v min. spádu 3%. Případná revizní dvířka budou v nerezovém provedení.

Součástí dodávky Zhotovitele jsou rovněž veškeré nutné úpravy / zásahy do rozvodů kanalizace související s technologickými i stavebními dodávkami a pracemi, prováděnými v rámci I. etapy Projektu

7.2.5 Zařizovací předměty

- Požadavky Zadavatele:

Zhotovitel zajistí kompletní dodávku, osazení a připojení všech zařizovacích předmětů, včetně veškerých doplňků (sifony, montážní sady, atd.).

Zařizovací předměty budou vyššího standardu (např. Ideal Standard Top), umyvadla zapuštěná do desek, umístěná na desce nebo volně zavěšená na stěně, sifony budou zakryty deskou nebo v celochromovém provedení, WC závěsné (montážní prvek standardu Geberit Duofix, ovládání zepředu), ovládací tlačítko splachování s duální funkcí (málo/hodně vody) v celochromovém provedení, pisoáry s radarovým splachováním (čidlo) – dodávka ZTI vč. napájecího zdroje vždy max. pro 3 pisoáry.

7.3 Vytápění

7.3.1 Obecné požadavky na systém vytápění

- Výchozí stav, obecné požadavky Zadavatele:

Současný systém vytápění a chlazení budovy je vyhovující a s ohledem na celkový koncept modernizace celé budovy (viz [kapitola 3.1 až 3.3](#)) je nezbytné provést jeho postupnou úpravu, dle změny dispozic pokojů.

7.4 Vzduchotechnika

7.4.1 Obecné požadavky na systém VZT

- Výchozí stav, obecné požadavky Zadavatele:

Současný systém větrání budovy „THERMIA“ je nevyhovující. S ohledem na celkový koncept modernizace celé budovy je nezbytné provést jeho postupnou výměnu a doplnění.

V současnosti je v budově „THERMIA“ v provozu původní systém VZT kuchyně, kdy přívodní systémy jsou situovány v 1. PP budovy „THERMIA“ a odsávací zařízení je vedeno po vnějším plášti fasády do vnitrobloku. Distribuce v jednotlivých podlažích není zajištěna.

Nový systém VZT budovy „THERMIA“ předpokládá osazení nových VZT jednotek, které budou situovány v 1. PP budovy a jejich připojení na zcela nový distribuční systém VZT budovaný postupně v jednotlivých modernizovaných podlažích.

V rámci I. etapy Projektu zajistí Zhotovitel veškerou připravenost, tzn. dodávku, osazení a připojení VZT jednotky na nově vybudované základy v 1. PP budovy „THERMIA“.

Dále Zhotovitel zajistí komplexní řešení nového systému VZT pro 2. - 5. NP tak, aby byly zajištěny požadované parametry vnitřního prostředí. Požadavky, dle všech platných hygienických předpisů, zejména Nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů.

Nově provedený systém VZT budovy „THERMIA“ bude automaticky řízený, ovládaný a plně monitorovaný pomocí systému MaR.

Technické parametry a výkony všech VZT zařízení budou navrženy tak, aby nebyla překročena maximální hladina hluku pro hotelové pokoje.

Do potrubních rozvodů budou instalovány tlumiče hluku, regulační elementy a na rozhraní odlišných požárních úseku požární klapky. Požární klapky budou napojeny na systém EPS, který umožní jejich opětovné otevření pomocí servopohonu bez nutnosti manuální zásahu obsluhy. Stav požárních klapek (otevřeno/zavřeno) bude monitorován rovněž systémem MaR.

7.4.2 VZT jednotky

Zadavatel předpokládá postupné napojení budovy „THERMIA“ na nové VZT jednotky, zahrnujících vždy jedno nebo více podlaží, přičemž modernizovaná podlaží budou nově připojena na nové jednotky VZT, osazené na nové základy v 1. PP.

VZT jednotka ve finálním stavu zajistí zejména, nikoliv však výlučně, následující:

- 2 - stupňovou filtraci vzduchu na přívodu a 1 - stupňovou filtraci vzduchu na odvodu (ochrana rekuperátoru před znečištěním);
- Rekuperaci tepla (případně chladu) z odpadního vzduchu – rotační rekuperátor s přenosem vlhkosti;
- Předehřev vzduchu – vodní ohřev;
- Chlazení vzduchu – vodní chlazení;
- Zvlhčování vzduchu vodou (adiabatická pračka vzduchu);
- Dohřev vzduchu na požadovanou teplotu – vodní dohřev (nízko potenciální topná voda využívající odpadního tepla);
- Transport vzduchu do větraných místností (přívodní ventilátory) a zpět ke klima jednotkám (odsávací ventilátory);

Zhotovitel plně zajistí na své náklady veškeré nutné dodávky a vyvolané zásahy (vč. stavebních úprav) související s dodávkou a montáží nové VZT jednotky a jejím připojením tak, aby byla zajištěna potřebná kapacita a parametry (úprava) vzduchu přiváděného do nového systému VZT budovy „THERMIA“.

7.4.3 VZT systém pro jednotlivá podlaží

- ☐ Požadavky Zadavatele – připojení jednotlivých podlaží na VZT:

Vzhledem k postupnému doplnění systému VZT budou jednotlivých podlažích v rámci I. etapy Projektu provedeny nejprve vertikální rozvody, které budou ukončeny a zaslepeny pod stropem 5.NP. Dále Zhotovitel provede část nové svislé trasy páteřních rozvodů VZT, kterými bude zajištěno připojení k nově instalované VZT jednotce v 1. PP budovy „THERMIA“ (viz kapitola 7.4.2). Dimenze nového vertikálního rozvodu bude odpovídat budoucí funkci hlavního přívodu pro všechna nižší podlaží, která budou postupně v následujících etapách připojována.

- ☐ Požadavky Zadavatele – VZT systém:

V rámci 1. etapy Projektu provede Zhotovitel kompletní montáž systému VZT v rozsahu celého objektu a následně pak provede komplexní řešení nového systému tak, aby byly zajištěny požadované parametry vnitřního prostředí, dle všech platných hygienických předpisů, zejména Nařízení vlády č. 361/2007 Sb., kterým se stanoví podmínky ochrany zdraví při práci, ve znění pozdějších předpisů.

Základním požadavkem Zadavatele je (pokud aktuální hygienické předpisy nestanoví přísnější podmínky), aby byl zajištěn přívod a distribuce čerstvého vzduchu a to takovým způsobem, který zajistí vytvoření očekávaného pobytového komfortu ve všech prostorách novu dispozicí tvořených koupelen a WC.

Pro jednotlivé pokoje s vybavením je navržen klimatizační systém, který se skládá z větracího zařízení, které zajišťuje přívod hygienicky nutné dávky čerstvého filtrovaného, rekuperovaného, tepelně upraveného (ohřívání nebo chlazení) a zvlhčovaného vzduchu do jednotlivých místností, doplněného o systém lokální úpravy vnitřního klimatu.

Upravený čerstvý vzduch bude dopravován nízkotlakým potrubním rozvodem k jednotlivým velkoplošným výústím v pokojích. Rozmístění a dimenze výústí VZT bude odpovídat budoucímu možnému členění prostoru.

Celý větrací systém bude provedený jako bez přetlakový.

Odvod větracího vzduchu bude zajištěn pomocí běžných stropních odsávacích elementů z prostoru a odtud pomocí odvodních ventilátorů do centrální VZT jednotky, kde bude zajištěna rekuperace tepla/chladu.

Větrání hygienického zázemí koupelen a WC bude podtlakové, vzduch bude odsáván pomocí separátních odsávacích zařízení odváděn přímo do volné atmosféry. Přívodní a odsávací systémy VZT zařízení pro jednotlivé prostory a hygienické zázemí budou pracovat ve společné vazbě a chodu.

7.4.4 Větrání CHÚC

□ Požadavky Zadavatele:

Větrání stávající CHÚC typu objektu THERMIA bude zajištěno pomocí ventilátorů pro přívod a odvod vzduchu, které budou instalovány v 1. PP ve strojovně VZT. Systém větrání této CHÚC Projektu zajistí Zhotovitel montáž ventilátorů (včetně částí rozvodů pod stropem) a osazení a připojení nových axiálních ventilátorů, s dostatečným výkonem dle požadavků PBR.

Stávající schodiště bude nově větráno jako CHÚC s nutnou výměnou vzduchu. Přívod vzduchu bude řešen na úrovni 1. PP ventilátorem osazeným do stěny schodiště, odvod vzduchu bude otevíravým světlíkem na střeše budovy „THERMIA“. Zhotovitel zajistí komplexní provedení systému požárního větrání schodiště v takových parametrech, aby byly splněny veškeré požadavky na CHÚC.

7.5 Měření a regulace (MaR)

□ Požadavky Zadavatele:

Zhotovitel zajistí komplexní řešení systému měření a regulace pro veškerá zařízení, technologie a provozní celky instalované v rámci první etapy Projektu.

Systém měření a regulace bude provedený s ohledem na etapizaci modernizace celé budovy (viz kapitola 3.1 až 3.3) s tím, že bude umožňovat budoucí postupné připojování jednotlivých modernizovaných podlaží tak, aby již nebylo nutné provádět zásahy do provozu a chodu již modernizovaných částí budovy „THERMIA“.

Systém MaR bude decentralizovaný s návazností na veškerá zařízení, technologie a provozní celky budovy „THERMIA“ a bude zahrnovat veškeré nezbytné komponenty (snímače, čidla, měřicí a regulační zařízení, armatury, zdroje, servopohony, rozvaděče, podcentrály, kabeláž, velín, HW, řídicí SW, apod.).

Systém MaR společně s ostatními technologiemi budovy „THERMIA“ (vytápění, chlazení, VZT, osvětlení, apod.) zajistí její hospodárny provoz z hlediska spotřeb energií s cílem minimalizace provozních nákladů.

Zhotovitel zajistí připojení nově budovaných částí decentralizovaného systému MaR na stávající centrální dispečerské pracoviště v technickém a bezpečnostním velínu, které zajistí centrální monitorovací a řídicí úlohy, umožní nastavovat parametry pro jednotlivé patrové komunikační uzly apod..

Technický a bezpečnostní velín a data room bude umístěn na 1. NP objektu „OSTRAVA“ za recepcí.

Systém MaR bude propojen informačně se systémem ACS a bude umožňovat variabilní nastavení priority řízení systémů jednotlivých zón i) z velínu, ii) manuálně z ovládaného prostoru a iii) v návaznosti na ACS (dle aktuálního obsazení budovy či jednotlivých zón). Reakční doba ze systému ACS nepřekročí 10 sec.

Systém MaR bude propojen se systémem EPS - pouze detekce stavů.

Systém regulace vytápění a chlazení VZT bude navržen tak, aby umožňoval centrální (patrové) ovládání s možností individuální regulace v každém prostoru, místnosti.

Systém MaR umožní měření spotřeb (centrální odečet) jednotlivých technologií (teplo, chlad, voda, elektro) a zajistí jejich energeticky úsporný provoz a vzájemné propojení těchto technologií (blokace chlazení při zapnutém vytápění, apod.). Měření spotřeb elektrické energie bude umožněno úrovni celého jednoho podlaží, pokud nebude Zadavatelem požadováno jinak.

Systém MaR bude proveden tak, aby jej bylo možné rozšiřovat a upravovat podle dodatečně instalovaných technologií, úprav dispozice (např. dodatečná vestavba lékařských ordinací), apod.

Všechna zařízení budou navržena pro bezobslužný provoz a budou odpovídat požadavkům na snadnou údržbu a snadnou provozní kontrolu systému (přístupnost jednotlivých prvků apod.).

Funkce MaR umožní sledování technického maxima současného odběru elektrické energie a zajistí nepřekročení tohoto maxima odpínáním jednotlivých systémů dle odsouhlasených priorit.

Systém MaR zajistí elektronickou archivaci veškerých dat pro následný rozbor hospodárnosti provozu budovy „THERMIA“ ze strany správy objektu a vyhodnocení případných poruch a havarijních stavů.

7.6 Elektroinstalace – silnoproud

7.6.1 Obecné požadavky na elektroinstalace - silnoproud

- Výchozí stav, obecné požadavky Zadavatele:

Současný systém elektroinstalace budovy je vyhovující a s ohledem na celkový koncept modernizace celé budovy (viz [kapitola 3.1 až 3.3](#)) je nezbytné provést nové komplexní řešení NN napájení budovy WC a koupelen.

7.6.2 Hlavní napájení, rozvaděče

V současné době je budova napájena ze stávající rozvodny NN umístěné v budově „TOSCA“, která je napájena z hlavní rozvodny v budově „Balneo“, kam je přiveden hlavní přívod z externí trafostanice.

7.6.3 Podružné rozvaděče:

V rámci první etapy Projektu provede Zhotovitel odpojení a kompletní elektroinstalace pro nově realizovanou změnu dispozic jednotlivých pokojů.

Podružné rozvodnice RP (patrové) budou vestavené v ocelo-plechovém provedení umístěné na chodbě v každém podlaží. Protože chodba je klasifikována jako chráněná úniková cesta, musí mít všechny rozvaděče požární odolnost EI30D1.

Přívodní kabel CYKY 5x10, jistič 25A.

7.6.4 Základní údaje elektroinstalace

Napěťová soustava: 3+N+PE, AC 400V/50Hz, TN-C-S páteřní vedení
3+N+PE, AC 400V/50Hz, TN-S ostatní vedení

Ochrana před NDN: samočinným odpojením od zdroje v síti TN, dle ČSN 33 2000-4-41 č. 413.1
Proudovými chrániči, místním pospojováním

Ochrana živých částí: izolací a kryty a přepážkami ČSN 33 2000-4-41 č. 412.1, 4123.2

Prostředí:

Prostory vnitřní: podle ČSN 33 2000-3 jde o prostory s normálními vnějšími vlivy: AA5, AB5, AC1, AD1, AE1, AF1, AH1, AK1, AL1, AP1, AQ1, AR1, AS1, BA1, BC2, BD1, BE1, CAA1, CB1

Koupelny, sprchy: Dle ČSN 33 2000-7-701, zvýšená ochrana proudovými chrániči a pospojováním

Zkratová odolnost: Navržené přístroje budou mít zkratovou odolnost 10kA

Ochrana proti přepětí: základní stupeň B v hlavním rozvaděči, stupeň C v podružných rozvaděčích, stupeň D v zásuvkových okruzích a u chráněných spotřebičů.

7.6.5 Osvětlení

Osvětlení bude navrženo tak, aby splňovalo požadavky na hladinu osvětlení daných prostor dle ČSN a respektovalo požadavky hygienických předpisů.

Základní osvětlení je navrženo zavěšenými svítidly, zářivkovými přisazenými a vestavnými svítidly s lokálním ovládáním pohybovými čidly.

Hladiny osvětlení:

Chodby, schodiště: 150 luxů,

Pokoje: 3000 luxů,

Sociální zázemí: 200 luxů,

Nouzové: 5 luxů

7.6.6 Nouzové osvětlení

Nouzové osvětlení bude zřízeno v objektu ve smyslu ČSN EN 1838 a ČSN EN 50172. Jedná se o nouzové únikové osvětlení obsahující nouzové osvětlení únikových cest s vyznačeným směru k východu a proti panické osvětlení veřejných prostorů.

7.6.7 Zásuvkové okruhy

Zásuvkové okruhy budou provedeny dle požadavků investora. Zásuvky budou umístěny tak, aby co nejlépe splňovaly požadavky provozu zařízení. Zásuvkové rozvody budou připojeny z patrových rozvaděčů PR.

Zásuvkové okruhy budou jištěny 16A s charakteristikou B, s proudovými chrániči 0,03A. Jeden okruh pro každých max. 6 zásuvek.

Úklidové zásuvky budou osazeny na chodbách a uvnitř místností vedle dveří.

Zásuvky budou osazovány pod omítku.

7.6.8 Napájení technologických zařízení

V objektu budovy THERMIA budou napájeny následující zařízení:

Vytápění: Topné žebříky budou primárně napojeny na teplovodní okruh.

Sekundárně budou opatřeny elektrickou topnou patronou pro dotápění mimo topnou sezónu.

VZT: Pro samostatně ovládané motory je navržena možnost zapnout pohon ručně i automaticky (R-0-A), při automatickém provozu ze systému MAR. U motorů je navrhován servisní vypínač bezprostředně u zařízení. Menší ventilátory pro odvětrání tepelných zátěží jsou zapínány lokálně ve vazbě na provoz.

Ventilátory pro odsávání v koupelně a WC bude lokálně se zpožďujícím relé, přímé ovládání ze světelného okruhu.

7.6.9 Ochranné uzemnění a pospojování

V prostorách se sprchou a v prostorách s charakterem koupelny musí být provedeno ochranné pospojování všech kovových částí zařízení ochrannými z/žl vodičem CYY 2,5-6mm² a připojeno na ochrannou přípojnicí v příslušném rozvaděči.

Rozvaděče a technologické celky budou ochranným z/žl vodičem CYY 6-16mm² připojeny na společné uzemnění budovy.

7.6.10 Telefonní a datové rozvody

Zásuvkové rozvody jsou navrženy, jako strukturovaná kabeláž, tj. i pro data/internet s konektory RJ45, přizpůsobeny standardu silových zásuvek.

Koncové prvky se připojí hvězdicovým rozvodem k centrálnímu rozvaděči v technické místnosti.

7.6.11 TV rozvody (STA)

Je navržen systém TV rozvodu pro distribuci signálu pozemního (digitálního) vysílání a signálu ze satelitní sestavy. Hlavní stanice je navržena v technické místnosti.

Do hlavní stanice bude stažen signál z anténní sestavy a ze satelitu.

7.6.12 Kabely a trasy

Kabely použité pro běžné rozvody NN budou v provedení CYKY s měděným jádrem. V chodbě a na sociálním zařízení budou rozvody provedeny v podhledu, pokojích budou uloženy pod omítkou.

Kabely budou uloženy v trasách ve svazcích případně samostatně.

Kabely slaboproudých rozvodů budou pro telefonní rozvod UTP Cat. 6 v trubkách, kabely elektrické požární signalizace budou J-Y(St)Y. TV rozvod bude proveden koaxiálními kabely.

Při souběhu s NN kabely je nutné dodržovat odstup 200mm.

Přívody pro požárně bezpečnostní zařízení a pro výtah budou mít přívody kabely, kde požadovanou odolnost určí požárně bezpečnostní řešení budovy (kabely CHKE-V). Jde o kabely s požární odolností B2ca d0 S1.

7.7 Požární systémy

▪ Požadavky Zadavatele:

V současné době je budova vybavena požárním vodovodem. Zhotovitel bude řešit budovu a její provoz jako celek, tzn. v rámci svých dodávek, musí zajistit, aby byla vybavena všemi požárně-bezpečnostními technologiemi v souladu s platnými předpisy a s ohledem na její provoz a aktualizovanou obsazenost.

7.7.1 EPS a ER

- Požadavky Zadavatele - EPS:

V současné době není budova hlídána systémem EPS, kdy vnitřní prostory jsou osazeny automatickými bodovými hlásiči tepla a kouře.

Systém EPS bude ovládat a monitorovat vybraná požárně bezpečnostní zařízení.

- Požadavky Zadavatele - ER:

V souladu s požadavky PBŘ Zhotovitel zajistí v rámci 1. etapy Projektu komplexní řešení systému domácího (evakuačního) rozhlasu (ER), které bude zahrnovat ozvučení prostor, mikrofonní stanice, kabeláž, ústřednu, ovládání, napojení na ostatní technologické systémy apod. dle aktuálně platných předpisů a v souladu s požadavky uvedenými v PBŘS.

Systém ER bude napojen na záložní zdroj elektrické energie.

Na zesilovačích systému ER bude ponechána rezerva 30% pro rozšíření systému.

7.8 Výtahy

- Požadavky Zadavatele, výchozí stav:

Základní vertikální pohyb v budově je zajištěn pomocí stávajícího výtahu typu TOV 320/0,5-A10-5/5-1776 s výrobním číslem 1775.

V rámci I. etapy Projektu provede Zhotovitel repase pletiva oddělující výtahovou šachtu od okolního prostoru.

Další zásahy do výtahu se v rámci I. etapy Projektu nepředpokládají mimo takových, které by byly vyvolány z hlediska splnění aktuálně platných předpisů.

8. Požárně-bezpečnostní řešení

▪ Požadavky Zadavatele:

Zhotovitel bude při přípravě i realizaci Projektu postupovat v souladu se všemi aktuálně platnými předpisy vztahujícími se k požární bezpečnosti.

Zhotovitel bude navrhovat takové postupy a technická řešení, aby byly splněny požadavky na požární bezpečnost ve všech fázích realizace Projektu.

Zhotovitel zajistí z hlediska požární bezpečnosti komplexní řešení budovy, kdy bude stav budovy po ukončení 1. etapy Projektu vnímán jako finální, Zhotovitel musí na vlastní náklady zajistit taková opatření a úpravy, aby po dokončení 1. etapy Projektu byla budova z hlediska požární bezpečnosti provozuschopná a vyhovovala všem požadavkům dle aktuálně platné legislativy.

8.1 Požární ochrana hotelu

Zásady požární ochrany a prevence vycházejí ze zákona č. 133/1985 Sb. O požární ochraně, ve znění pozdějších předpisů. Další zákony související s ochranou:

č. 238/2000 Sb. O Hasičském záchranném sboru,

č. 239/2000 Sb. O integrovaném záchranném systému

č. 240/2000 Sb. O krizovém řízení. § 1 Úvodní ustanovení zákona č. 133/1985 Sb. O požární ochraně

(1) Účelem zákona je vytvořit podmínky pro účinnou ochranu života a zdraví občanů a majetku před požáry a pro poskytování pomoci při živelních pohromách a jiných mimořádných událostech stanovením povinností ministerstev a jiných správních úřadů, právnických a fyzických osob, postavení a působnosti orgánů státní správy a samosprávy na úseku požární ochrany.

(2) Každý je povinen počínat si tak, aby nezavdal příčinu ke vzniku požáru, neohrozil život a zdraví osob, zvířata a majetek; při zdolávání požárů, živelních pohrom a jiných mimořádných událostí je povinen poskytovat přiměřenou osobní pomoc, nevystaví-li tím vážnému nebezpečí nebo ohrožení sebe nebo osoby blízké anebo nebrání-li mu v tom důležitá okolnost, a potřebnou věcnou pomoc.

Tento zákon ukládá za povinnost všem provozovatelům ubytovacích zařízení dodržovat pravidla požární prevence a požární ochrany.

- Cílem je:
1. Prevence před požárem.
 2. Ochrana osob (hostů i zaměstnanců).
 3. Ochrana majetku.
 4. Ochrana stavby.
 5. Ochrana okolí.

8.2 Zásady požární ochrany a prevence

▪ Požadavky Zadavatele:

- Stavba musí být řešena z hlediska bezpečnosti úniku osob v případě mimořádné události (požár, bomba, únik toxických látek...).
- Únikové cesty z objektu jsou dimenzovány na maximální kapacitu objektu (počet východů, šířka únikových cest – chodeb hotelu, počet a šířka dveří). Únikové cesty jsou viditelně označeny šipkami

ve směru úniku. Východ z únikové cesty (východ z budovy) musí být vždy na volné prostranství mimo budovu. Únikové cesty jsou stále průchodné, dveře se musí otevírat ve směru úniku.

- V případě výpadku elektrického proudu musí mít chodby bez přirozeného osvětlení nouzové osvětlení se záložním zdrojem energie.
- Všechny dveře na fotobuňky se v případě požáru musí otevřít na stálo.
- Budova musí být vybavena účinnými protipožárními prostředky – hasicí přístroje, hydranty, požární signalizace, hlásiče požáru, sprchové zařízení, odtahy kouře...
- Provozovatel zodpovídá za proškolení zaměstnanců – způsob evakuace, zvýšená rizika v dané budově (např. tělesně postižení, rodiny s dětmi, senioři...).
- Pracovníci pověřeni prací s požární technikou musí být odborně zaškoleni – členové tzv. požární hlídky (ovládání požární signalizace, práce s hasicími přístroji, hydranty).
- Provozovatel je povinen udržovat volné nástupní plochy, tzn. Plochy kolem hotelu určeny pro zásahová vozidla – hasiče, sanitky, policie.
- Nástupní plochy mohou být vybetonované prostranství kolem hotelu (dlažby), nebo zastavěné plochy bez velkých stromů nebo betonových pilířů. Nástupní plochou nemůže být parkoviště!
- Provozovatel musí vést předepsanou dokumentaci o požární ochraně a prevenci:
 - o Zápisy o proškolení zaměstnanců.
 - o Požární kniha.
 - o Evakuační plán.
 - o Zápisy o kontrolách funkčnosti požárního zabezpečení (hydranty, hasicí přístroje).
- Provozovatel je povinen zpřístupnit veškeré prostory a dokumentaci kontrolnímu orgánu – Státní požární dozor (tato odborně způsobilá osoba se musí prokázat služebním průkazem).

9. BOZP

9.1.1 Obecné požadavky na BOZP

▪ Požadavky Zadavatele:

Požadavky Zadavatele jsou zadány jak pro fázi přípravy realizace Projektu, tak pro vlastní realizaci a budou současně s postupem Projektu upřesňovány, a to zejména ve spolupráci s Koordinátorem BOZP.

Zhotovitel zajistí na své náklady činnost koordinátora BOZP podle zákona č.309/2006 Sb. při přípravě i realizaci Projektu, osoba koordinátora BOZP musí být odsouhlasena Zadavatelem, případně bude Zadavatelem přímo určena.

Základním požadavkem je naplnění odpovědnosti Zadavatele za zajištění BOZP a PO tak, aby způsob, jakým bude Zhotovitel Projekt realizovat, nepoškodil zdraví a neohrozil bezpečnost zaměstnanců a ani nikoho jiného nad úroveň přijatelného rizika, které může Zadavatel tolerovat se zřetelem na své právní závazky a vlastní politiku BOZP. Zároveň nesmí v žádné fázi realizace Projektu dojít k porušení současně platných předpisů vztahujících se k BOZP.

Zhotovitel zajistí vypracování všech nutných dokumentů BOZP na své náklady, a to včetně získání veškerých nutných vyjádření dotčených orgánů (KHS, HZS, OIP, atd.) a dále na své náklady zajistí provedení veškerých nutných opatření vyplývajících z těchto stanovisek a dokumentů a/nebo z aktuálně platných předpisů, a to včetně všech souvisejících vyvolaných investic.

9.1.2 BOZP v přípravné fázi Projektu

▪ Požadavky Zadavatele:

Koordinátor BOZP určený/odsouhlasený Zadavatelem zahájí na pokyn Zadavatele svou činnost již v přípravné (projekční/povolovací) fázi Projektu a ve spolupráci se Zhotovitelem stanoví podmínky pro provádění stavby z hlediska BOZP a vypracuje plán BOZP na staveništi tak, aby opatření na sebe navazovala a byla efektivní jak po stránce zajištění BOZP, tak i aby byla využitelná více Zhotoviteli. Koordinátor musí reagovat na obsah a rozsah projektové dokumentace již v průběhu jejího zpracovávání.

Plán BOZP bude zpracován s ohledem na etapizaci Projektu (0. etapa a 1. etapa) a s ohledem na celkový koncept modernizace budovy, která bude probíhat za současného plného provozu ostatních podlaží (viz [kapitola 3. 1. až 3. 3.](#)).

Již ve fázi přípravy bude zohledněno plnění připomínek dotčených orgánů (KHS, HZS, apod.), plán BOZP bude projednán s příslušným Oblastním inspektorátem práce (OIP).

9.1.3 BOZP v realizační fázi Projektu

▪ Požadavky Zadavatele:

Plnění veškerých povinností koordinátora BOZP, vyplývajících ze smlouvy a zákona č.309/2006 Sb., musí být průkazné a průběžně dokumentované Zhotovitelem.

Zhotovitel bude provádět pravidelné aktualizace plánu BOZP vzhledem k potřebám a postupu stavby a zajistí proškolení všech svých pracovníků i pracovníků svých subdodavatelů.

Zhotovitel zajistí a bude udržovat systém evidence přítomnosti osob na staveništi.

V rámci plnění povinností vázajících se k BOZP bude Zhotovitel, mimo veškeré povinnosti vyplývající ze zákona č.309/2006 Sb., plnit následující:

- Poskytovat koordinátorovi BOZP potřebnou součinnost (zejména poskytovat koordinátorovi informace a podklady pro jeho činnost, včetně informací o změnách; při výkonu a provádění prací brát v úvahu podněty a pokyny koordinátora; účastnit se zpracování plánu BOZP a tento plán dodržovat; účastnit se kontrolních dnů a postupovat podle dohodnutých opatření, a to v rozsahu, způsobem a ve lhůtách uvedených v plánu BOZP), dále musí poskytovat a aktualizovat plánovaný

počet jednotlivých subdodavatelů včetně celkového počtu fyzických osob, které budou provádět práce a jiné činnosti na staveništi;

- Odstraňovat závady uvedené v zápisech koordinátora BOZP o zjištěných nedostatcích v bezpečnosti a ochraně zdraví při práci na staveništi v činnostech konkrétních subdodavatelů a to bez zbytečného prodloužení, pokud z důvodů hodných zvláštního zřetele není schopen opatření realizovat, komunikuje možnost jiného opatření s koordinátorem BOZP, případně eskaluje problém k řešení v rámci nejbližšího kontrolního dne;
- Nejpozději do 8 dnů před zahájením prací na staveništi doložit, že informoval koordinátora BOZP o rizicích vznikajících při pracovních a technologických postupech, které zvolil;
- Pokud bude Zhotovitel vykonávat stavební, montážní, stavebně montážní nebo udržovací práce pro jinou fyzickou nebo právnickou osobu na jejím pracovišti, zajistí v součinnosti s touto osobou vybavení pracoviště pro bezpečný výkon práce; Zhotovitel nezahájí stavební, montážní, stavebně montážní nebo udržovací práce pro jinou fyzickou nebo právnickou osobu na jejím pracovišti tehdy, pokud není pracoviště náležitě zajištěno a vybaveno;
- Zajistí přenášení požadavků a informací souvisejících se zajištěním BOZP na staveništi na své subdodavatele a další nasmlouvané osoby;

9.1.4 KZP a technologické postupy

▪ Požadavky Zadavatele:

Před zahájením vlastní realizace Projektu je Zhotovitel povinen zpracovat a předložit Zadavateli k odsouhlasení **Kontrolní a zkušební plán (KZP)** Projektu, který bude obsahovat minimálně následující údaje:

- jméno osoby odpovědné u Zhotovitele za uplatnění systému řízení jakosti;
- způsob archivace a lhůty vymezené pro archivaci dokumentů týkajících se prací Zhotovitele;
- soupis, popis a termíny kontrol, kontrolních měření a zkoušek, vč. Komplexního vyzkoušení a testů dokončení, které budou uskutečněny v průběhu provádění Projektu;
- metodiku zjišťování a řešení odchylek nebo nesouladu se standardy nebo odsouhlasenými specifikacemi, parametry, které budou kontrolovány, přijatelné hodnoty takových odchylek a požadavky na množství (četnost) kontrol;
- kalibrace a ověřování všech měřících zařízení používaných na staveništi;
- způsob kontroly a potvrzení jakosti dodávaných výrobků, materiálů a technického vybavení;
- počet, dobu a zaznamenávání kontrol jakosti a zkoušek, které budou prováděny na staveništi;
- systém zajištění testování provedení a jakosti všech prvků Díla;

Přílohou KZP budou vzory dokumentů (formulářů) podle něj vytvářených (protokoly o provedených měřeních, zkouškách atd.).

Zhotovitel je povinen v průběhu realizace Projektu průběžně vyhodnocovat dodržování Kontrolního a zkušebního plánu a na základě tohoto vyhodnocení provádět jeho průběžnou aktualizaci, a to minimálně jednou měsíčně. Po dokončení 1. etapy Projektu je Zhotovitel povinen provést konečné vyhodnocení splnění každého bodu Kontrolního a zkušebního plánu a doložit kompletní záznamy o provedených měřeních, zkouškách apod., vč. všech certifikátů, průkazů o shodě, atestů a jiných dokladů, prokazujících jakost a úplnost provedení každé příslušné činnosti.

Dále je Zhotovitel povinen předkládat Zadavateli **Technologický postup provádění (TPP)** pro každou prováděnou činnost v rámci realizace Projektu, a to vždy minimálně 10 dní před zahájením příslušné činnosti. Jednotlivé TPP budou podléhat odsouhlasení Zadavatelem.

Soulad provádění prací Zhotovitele s odsouhlaseným Kontrolním a zkušebním plánem a odsouhlasenými Technologickými postupy nevylučuje odpovědnost Zhotovitele za kvalitu prováděných prací, dodržování veškerých současně platných předpisů BOZP a odpovědnost za veškeré vady Díla.

10. Projektová dokumentace

10.1.1 Obecné požadavky na PD

- Výchozí podklady:

Projektovým podkladem pro zadání realizace Projektu Zhotoviteli „**Studie proveditelnosti Rekonstrukce části lázeňského areálu Tosca**“. Doplnění k výše uvedené projektové dokumentaci tvoří tento dokument „Investorské zadání Projektu“, přičemž oba tyto podklady po obsahové stránce vzájemně doplňují.

- Požadavky Zadavatele – projektová dokumentace:

Zhotovitel zajistí na vlastní náklady zpracování všech dalších stupňů projektové dokumentace Projektu, nutných zejména (nikoliv však výlučně) pro:

- získání všech nutných rozhodnutí, povolení, stanovisek DOSS (územní rozhodnutí / souhlas, stavební povolení, apod.) a vyjádření všech správců sítí, tzn. Dokumentace pro územní rozhodnutí, Dokumentace pro stavební povolení;
- realizaci Projektu, tzn. Dokumentace pro provádění stavby;
- získání všech nutných povolení a vyjádření nutných pro zahájení užívání dokončeného Projektu (kolaudační souhlas, apod.) – tzn. Dokumentace skutečného provedení stavby;
- předání dokončeného Projektu Zadavateli – tzn. podrobný Manuál užívání vč. grafických příloh;

Výše uvedená projektová dokumentace bude provedena odbornou projekční firmou / ateliérem, který bude mít příslušnou způsobilost a reference vzhledem k charakteru Projektu. Dodavatel projekčních prací pro všechny další stupně projektové dokumentace musí být odsouhlasen Zadavatelem. Zadavatel si vyhrazuje právo na delegování dodavatele projekčních prací pro jakýkoliv další stupeň projektové dokumentace, konkrétní podmínky budou vymezeny v budoucí Smlouvě mezi Zadavatelem a Zhotovitelem.

Každá vydaná část (stupeň) projektové dokumentace Projektu musí být před její další distribucí odsouhlasena Zadavatelem.

Po formální a obsahové stránce zajistí Zhotovitel zpracování všech stupňů projektové dokumentace v souladu s Vyhláškou č.499/2006 Sb. o dokumentaci staveb a v souladu s Výkonovým a honorářovým řádem ČKAIT v aktuálně platném znění.

Zhotovitel ponese plnou zodpovědnost za všechny stupně projektové dokumentace jím zpracovávané, bude garantovat veškerá použitá technická řešení a celkovou koordinaci a správnost všech jejích částí. Pokud v rámci zpracování dalších stupňů dokumentace dojde k navýšení rozsahu Projektu (např. vyvolané investice vzhledem k upřesnění nebo změně technických řešení, nepředpokládané skutečnosti, nepřesnosti/chyby v zadání, apod.) a toto navýšení nebude způsobeno přímým požadavkem na změnu ze strany Zadavatele, provede Zhotovitel veškeré tyto dodávky, práce a služby na vlastní náklady jako součást Projektu.

- Požadavky Zadavatele – Výrobní dokumentace:

Zhotovitel zajistí na vlastní náklady rovněž zpracování veškeré Výrobní (dílenské) dokumentace, nezbytné pro dopřesnění jednotlivých detailů a prvků, souvisejících s realizací Projektu.

Každá vydaná část Výrobní dokumentace musí být před jejím uvolněním k realizaci odsouhlasena Zadavatelem.

10.1.2 Provozní řády a dokumentace k předání stavby

- Požadavky Zadavatele:

Součástí dodávky Zhotovitele je zpracování provozních řádů a Dokumentace k předání stavby dle standardů Zadavatele. Zpracování „Pokynů pro provoz a užívání provozního celku“ (zkráceně Provozních řádů) je předmětem dodávky Zhotovitele stavby jako součást Dokumentace skutečného provedení stavby. Tato kapitola obsahuje definice formátu, struktury a obsahu Pokynů pro provoz a užívání provozního celku (dále také „Pokyn“).

11. Vnitřní vybavení

11.1 Klasifikace ubytovacích zařízení

☐ Požadavkem Zadavatele je dosáhnout *** Standard, dle České hotelové klasifikace a Klasifikace ubytovacích zařízení.

*** Standard:

- recepce otevřena 14 hodin, telefonicky dostupná 24 hodin denně, personál hovořící dvěma jazyky (čeština/jeden světový jazyk)
- místa sezení v prostoru recepce, pomoc se zavazadly
- nabídka nápojů v pokoji
- telefon v pokoji
- přístup na internet v pokoji nebo ve veřejných prostorách
- topení v koupelně, vysoušeč vlasů, kosmetické ubrousky
- zrcadlo na výšku postavy, místo pro uložení zavazadla/kufříku
- šitíčko, pomůcky na čištění obuvi, služba prádelny a žehlení
- polštář a přikrývka navíc na požádání
- přehledný systém vyřizování stížností

11.1.1 *Vybavení pokojů*

☐ Požadavky Zadavatele:

Součástí prací Zhotovitele je kompletní řešení vybavení pokojů mobiliářem a technickým vybavením a zařizovacími předměty. Vybavení hotelového pokoje musí splňovat parametry dané pro kategorii *** Standard.

11.1.2 *Postele*

- Twin beds – dvě oddělené postele se dvěma matracemi (min. 90×200 cm), dají se v případě potřeby použít jako double bed (srážení postelí)
- Single bed – postel pro jednu osobu s jednou matrací (min. 90×200 cm)
- Kvalitní přikrývka
- Kvalitní polštář
- Kvalitní denně měněné povlečení na přikrývku a polštář
- Další přikrývka a polštář na požádání
- Závěs nebo žaluzie v oknech

11.1.3 *Další vybavení hotelového pokoje*

- Šatní skříň
- Police na prádlo
- Odpovídající počet ramínek na šaty
- Pohodlné sezení – čalouněné židle, čalouněná křesla, pohovka, sedací souprava)
- Pracovní stůl a židle
- Elektrická zásuvka v blízkosti postele a pracovního stolu
- Noční stolek vedle hotelové postele
- Osvětlení hotelového pokoje s vypínačem – lustr, interiérová lampa, lampička na nočním stolku
- Zrcadlo na výšku postavy
- Místo k odložení zavazadla
- Trezor

- Odpadkový koš
- Rádio
- Barevný televizor
- Telefon
- Minibar
- Přístup na internet
- Vícejazyčný manuál hotelových služeb
- Časopis
- Psací potřeby
- Taška na prádlo
- Šitíčko a lžice na boty
- Pomůcky na čištění obuvi
- Dveřní kukátko

11.1.4 Vybavení hotelové koupelny:

- Sprcha a WC, nebo vana a WC, popřípadě vana, sprcha a WC.
- Koupelnová podložka
- Umyvadlo s odkládacím prostorem
- Osvětlení umyvadla
- Zrcadlo
- Elektrická zásuvka poblíž zrcadla
- Kosmetické zrcadlo
- Závěsné systémy na ručníky nebo háčky
- Sklenička na zubní kartáček na osobu
- Mýdlo a dávkovač tekutého mýdla
- Sprchový gel

- Šampon
- Kosmetické produkty, hotelová kosmetika, tělové mléko, koupací čepice, vatové tyčinky, odličovací tampony, hygienické ubrousky
- Kvalitní toaletní papír
- Hygienické sáčky
- WC štětka s pouzdem
- Ručník pro každou osobu
- Osuška pro každou osobu
- Župan a pantofle, popřípadě alespoň na požádání
- Vysoušeč vlasů
- Odpadkový koš

12. Projektová rizika

Objekt se nachází v lázeňské části města Karlovy Vary, na které se vztahuje ochrana památek. Stávající komplex LD Tosca slouží k ubytování se stravováním lázeňských hostů a z části k lázeňským procedurám. Hlavní stavební úpravy se týkají v I. etapě budovy THERMIA, kde chce investor provést stavební úpravy za účelem rozšíření ubytovacích prostor a novým dispozičním řečením zde realizovat nové pokoje pro ubytování svých hostů. Na objektu byl proveden vizuální průzkum technického stavu konstrukcí objektu.

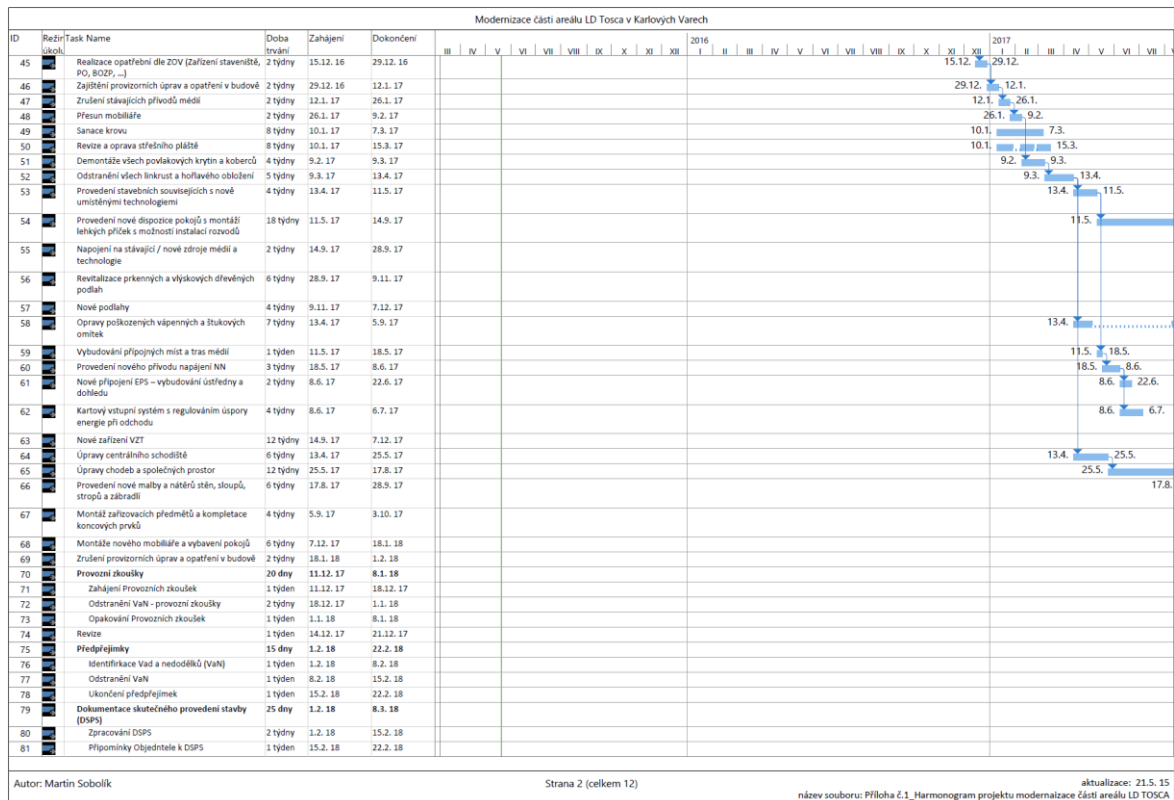
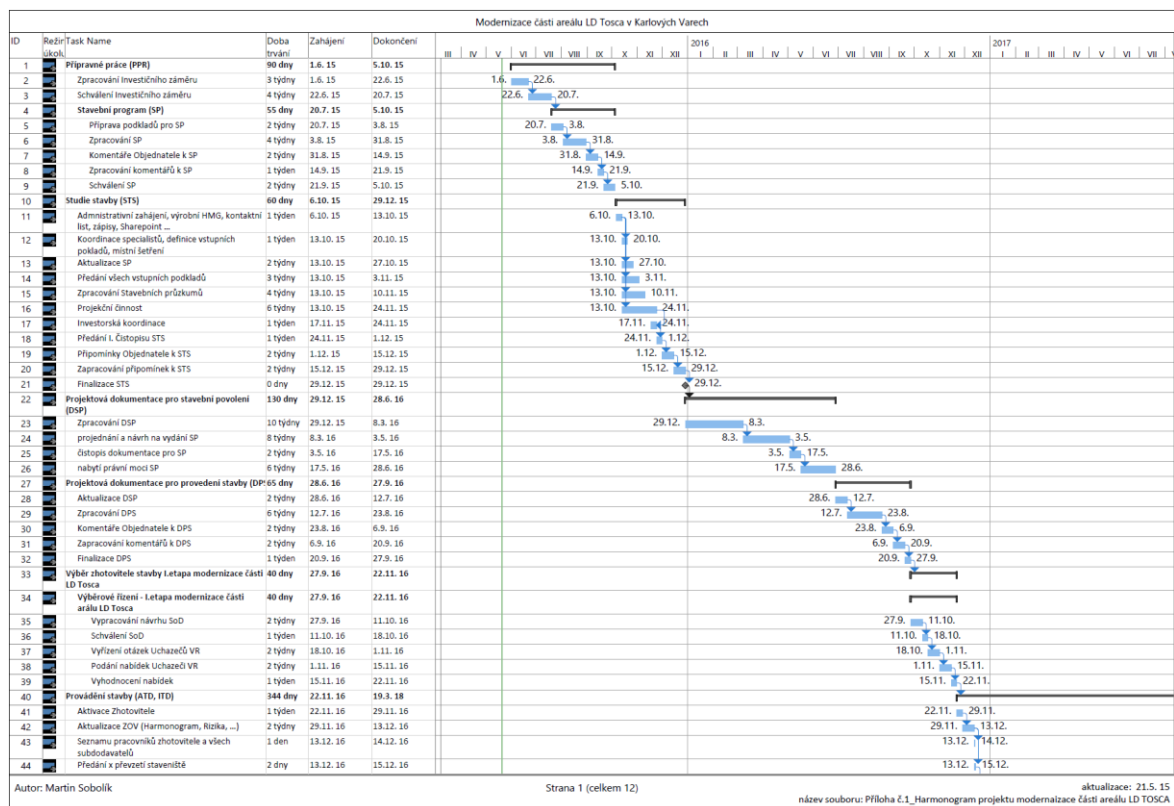
Staveniště bude v objektu investora Thermia, Moravská 8, Karlovy Vary. Přístupové cesty na staveniště jsou vyhovující a při realizaci stavby nedojde k omezení provozu.

Projektovým rizikem se jeví:

- plný chod kuchyně a jídelen v době lázeňské sezóny za provozu stavby;
- ochrana památek v bezprostředním okolí stavby a na dopravních trasách v lázeňské části města;
- způsob zajištění ochrany a zdraví lázeňských hostů za provozu stavby;
- zajištění hygieny a ochrany proti hluku lázeňské části města poblíž Vřídelní kolonády;
- způsob zajištění ochrany vodních zdrojů a vřídelních vod před kontaminací při úniku ropných látek

Na území vyhlášené městské památkové zóny je nutné pro stavby, stavební úpravy, udržovací práce i nové stavby preferovat tradiční stavební postupy, prvky a materiály takové, které svým charakterem navenek neznehodnocují (z hlediska památkové ochrany) stavby a nenarušují tak historické prostředí a vztahy v památkové zóně.

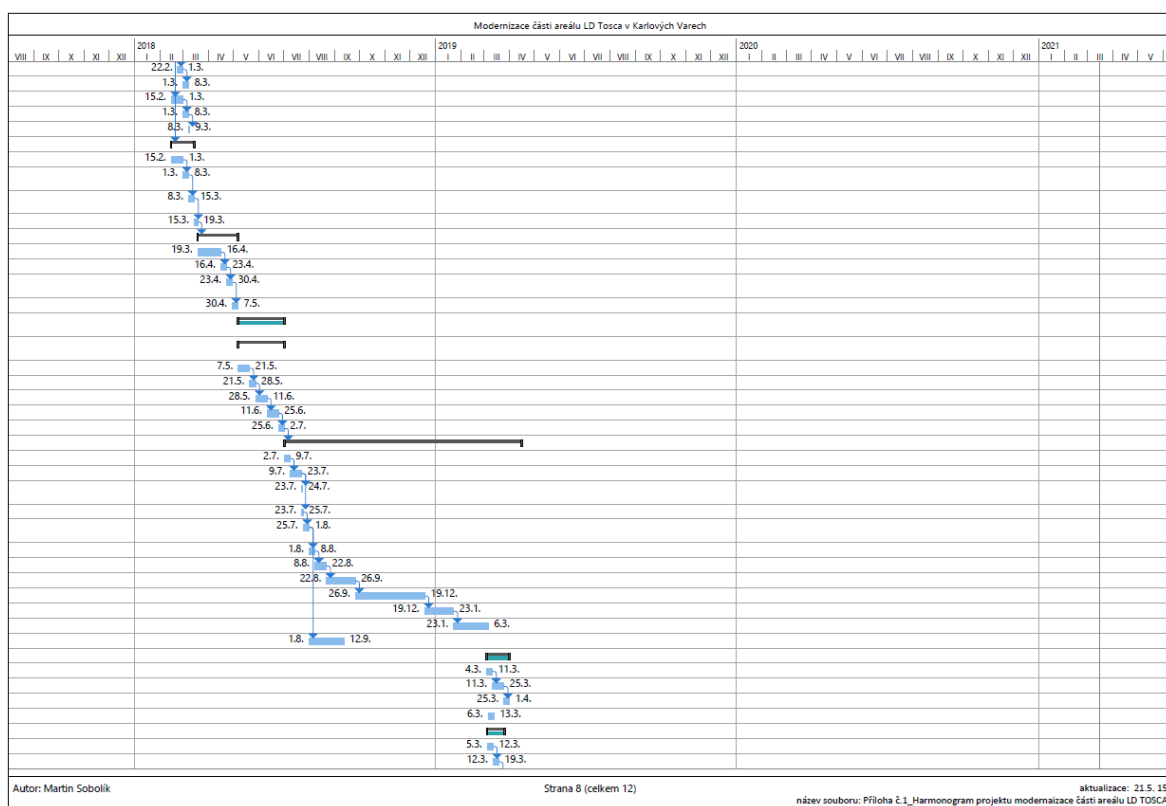
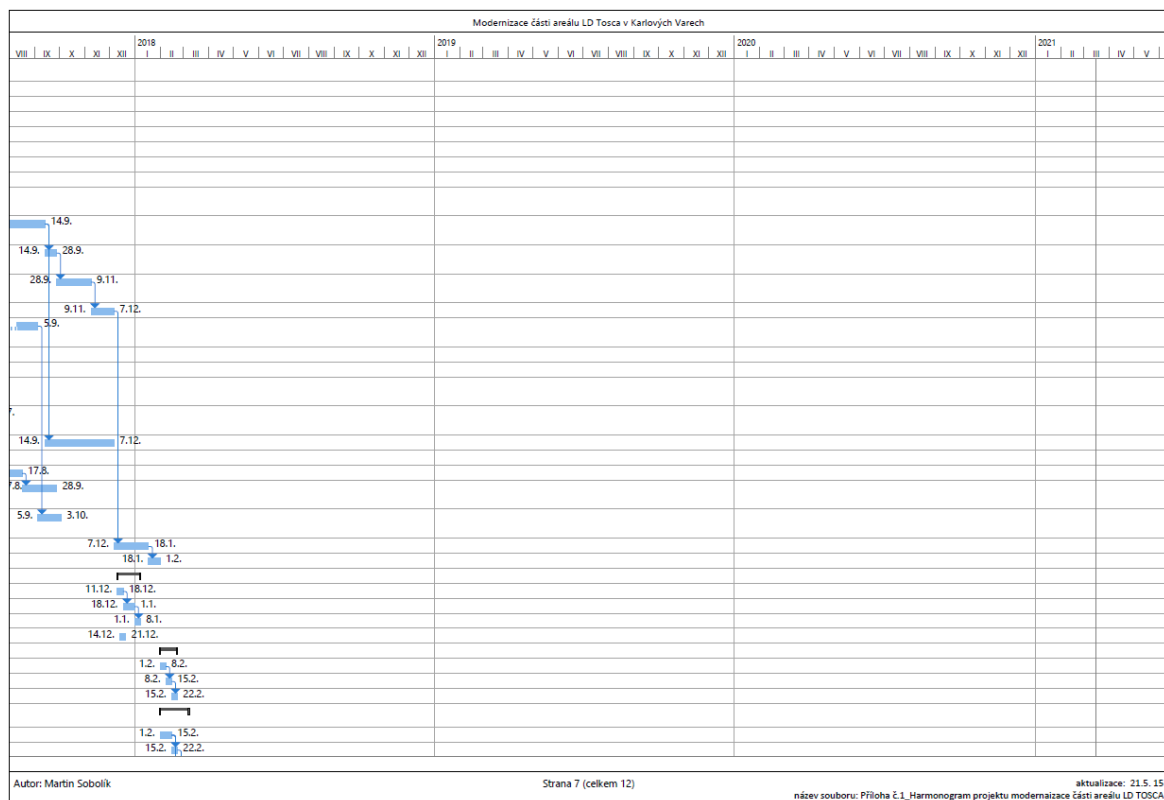
13. Harmonogram přípravy realizace

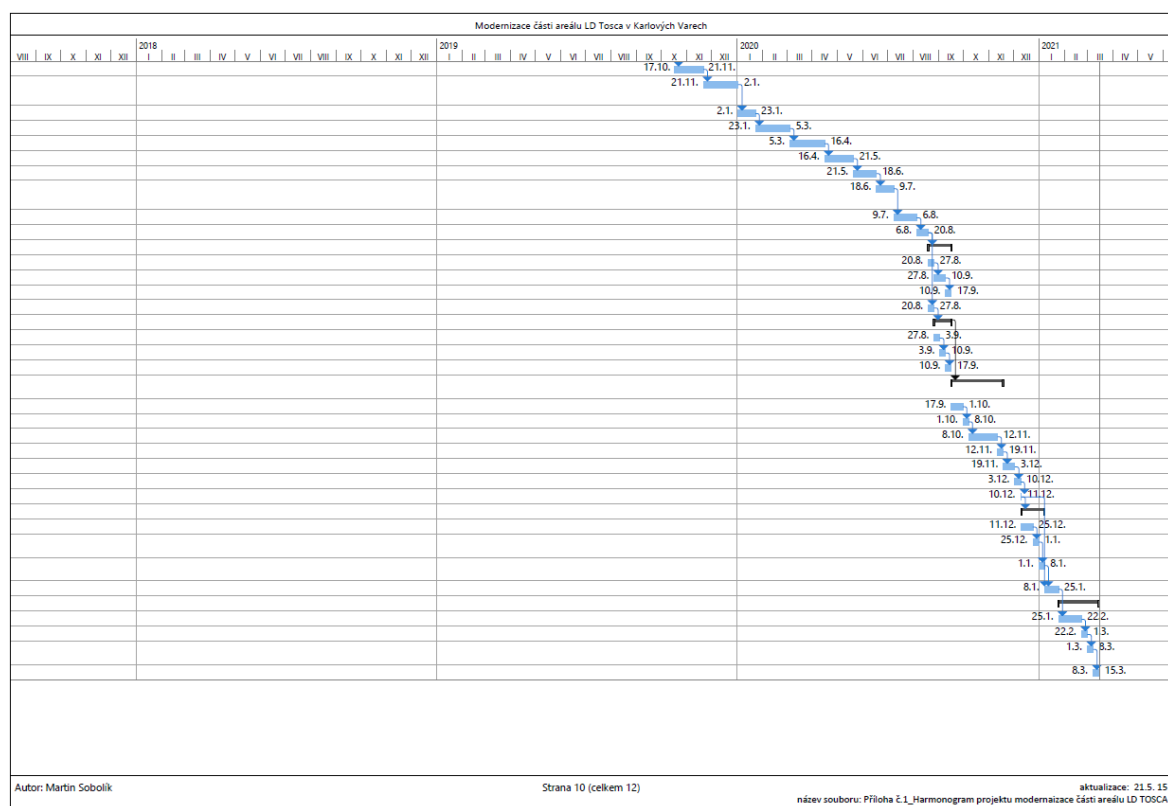
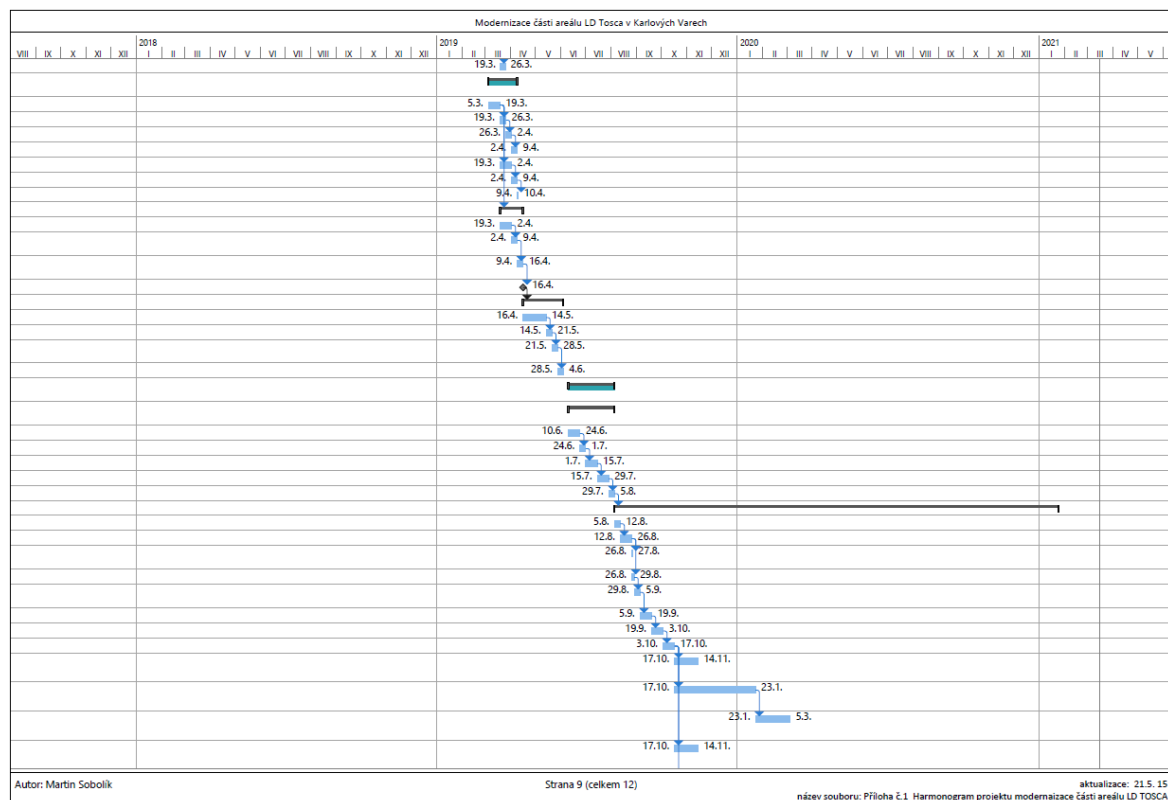


			Modernizace části areálu LD Tosca v Karlových Varech																																													
ID	Ref.	Task Name	Doba třídní	Zahájení	Dokončení	2016												2017																														
	(ref.)					M	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII				
82		Zapracování připominek k DPS	1 týden	22.2. 18	1.3. 18																																											
83		Finalizace DPS	1 týden	1.3. 18	8.3. 18																																											
84		Získání stanovisek DOSS a DOIS ke koulaudaci	2 týdny	15.2. 18	1.3. 18																																											
85		Koulaudační řízení	1 týden	1.3. 18	8.3. 18																																											
86		Výdání koulaudačního souhlasu	1 den	8.3. 18	9.3. 18																																											
87		Především dokumentace	20 dnů	15.2. 18	15.3. 18																																											
88		Zpracování Předávací dokumentace	2 týdny	15.2. 18	1.3. 18																																											
89		Připomínky Objednatel k Přídávácí dokumentaci	1 týden	1.3. 18	8.3. 18																																											
90		Zapracování připominek k Přídávácí dokumentaci	1 týden	8.3. 18	15.3. 18																																											
91		Plánění x převzetí Díla	2 dny	15.3. 18	19.3. 18																																											
92		Uvedení stavby do užívání (SKP)	35 dnů	19.3. 18	7.5. 18																																											
93		Zkušební provoz	4 týdny	19.3. 18	16.6. 18																																											
94		Vyhodnocení Zkušebního provozu	1 týden	16.6. 18	23.6. 18																																											
95		Odstátní Váh identifikačním Zkušebním provozem	1 týden	23.6. 18	30.6. 18																																											
96		Ukončení Zkušebního provozu	1 týden	30.6. 18	7.5. 18																																											
97		Výběr zhotovitele stavby II.etapa modernizace části LD Tosca	40 dnů	7.5. 18	2.7. 18																																											
98		Výběrové řízení - II.etapa modernizace části areálu LD Tosca	40 dnů	7.5. 18	2.7. 18																																											
99		Vypracování návrhu SO	2 týdny	7.5. 18	21.5. 18																																											
100		Schválení SO	1 týden	21.5. 18	28.5. 18																																											
101		Vyřízení otázek Uchazečů VR	2 týdny	28.5. 18	11.6. 18																																											
102		Podání nabídek Uchazečů VR	2 týdny	11.6. 18	25.6. 18																																											
103		Vyhodnocení nabídek	1 týden	25.6. 18	2.7. 18																																											
104		Provedení stavby (ATD, ITD)	208 dnů	2.7. 18	16.6. 19																																											

[illegible]

[illegible]





14. Odhad nákladů

Odhad nákladů po kapitolách	Cena v Kč bez DPH
Zpracování Stavebních průzkumů I. - III. etapa	1 400 000
Náklady na projektovou přípravu a dokumentaci včetně autorského dozoru I. - III. etapa	6 000 000
Náklady spojené s technickým dozorem a koordinací BOZP I. etapa	2 300 000
I. etapa modernizace části areálu LD Tosca	
Realizace opatření dle ZOV (Zařízení staveniště, PO, BOZP, ...)	260 000
Zajištění provizorních úprav a opatření v budově	180 000
Zrušení stávajících přívodů médií	165 000
Přesun mobiliáře	120 000
Sanace krovu	3 200 000
Revize a oprava střešního pláště	2 300 000
Demontáže všech povlakových krytin a koberců	750 000
Odstranění všech linkrust a hořlavého obložení	220 000
Provedení stavebních souvisejících s nově umístěnými technologiemi	230 000
Provedení nové dispozice pokojů s montáží lehkých příček s možností instalací rozvodů	5 700 000
Napojení na stávající / nové zdroje médií a technologie	180 000
Revitalizace prkenných a vlýskových dřevěných podlah	530 000
Nové podlahy	1 450 000
Opravy poškozených vápenných a štukových omítek	650 000
Vybudování přípojných míst a tras médií	120 000
Elektroinstalace – silnoproud	4 760 000
MAR	2 100 000
Požární systémy	810 000
Kartový vstupní systém s regulováním úspory energie při odchodu	260 000
Nové zařízení VZT	3 400 000
Výzah - repase mříží	230 000
Úpravy centrálního schodiště	2 300 000
Úpravy chodeb a společných prostor	3 600 000
Provedení nové malby a nátěrů stěn, sloupů, stropů a zábradlí	280 000
Montáž zařizovacích předmětů a kompletace koncových prvků	2 100 000
Montáže nového mobiliáře a vybavení pokojů	4 300 000
Zrušení provizorních úprav a opatření v budově	60 000

Celkový odhad nákladů I. etapy Projektu modernizace části areálu LD Tosca	40 255 000
--	-------------------

Odhad nákladů po kapitolách	Cena v Kč bez DPH
Náklady spojené s technickým dozorem a koordinací BOZP	2 150 000
II. etapa modernizace části areálu LD Tosca	
Realizace opatření dle ZOV (Zařízení staveniště, PO, BOZP, ...)	1 350 000
Montáž oplocení záborů	260 000
Zajištění provizorních úprav a opatření v budově	470 000
Montáž lešení a zdvihacích zařízení	1 430 000
Výměny pásových oken a částí fasádního pláště - Tosca	16 500 000
Opravy fasád historických fasád - THERMIA	14 500 000
Přesun hlavního vstupu	3 200 000
Modernizace vstupního foyeru a recepce	4 200 000
Obnovení spojovacího krčku	3 200 000
Celkový odhad nákladů II. etapy Projektu modernizace části areálu LD Tosca	47 260 000

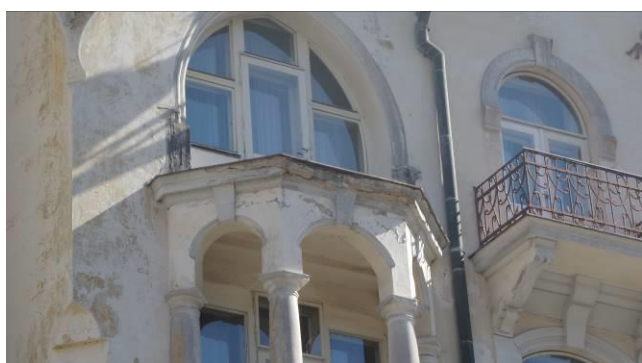
Odhad nákladů po kapitolách	Cena v Kč bez DPH
Náklady spojené s technickým dozorem a koordinací BOZP	1 650 000
II. etapa modernizace části areálu LD Tosca	
Realizace opatření dle ZOV (Zařízení staveniště, PO, BOZP, ...)	450 000
Zajištění provizorních úprav a opatření v budově	470 000
Zrušení stávajících přívodů médií	110 000
Přesun mobiliáře	120 000
Provedení stavebních souvisejících s nově umístěnými technologiemi	230 000
Provedení nové dispozice pokojů s montáží lehkých příček s možností instalací rozvodů	3 200 000
Napojení na stávající / nové zdroje médií a technologie	260 000
Revitalizace prkenných a vlýskových dřevěných podlah	1 450 000
Nové podlahy	1 300 000
Opravy poškozených vápenných a štukových omítek	860 000
Vybudování přípojných míst a tras médií	1 230 000
Provedení nového napájení NN	4 300 000
Nové zařízení VZT	3 200 000
Montáž evakuačního výtahu objektu THERMIA	3 200 000
Úpravy centrálního schodiště	430 000

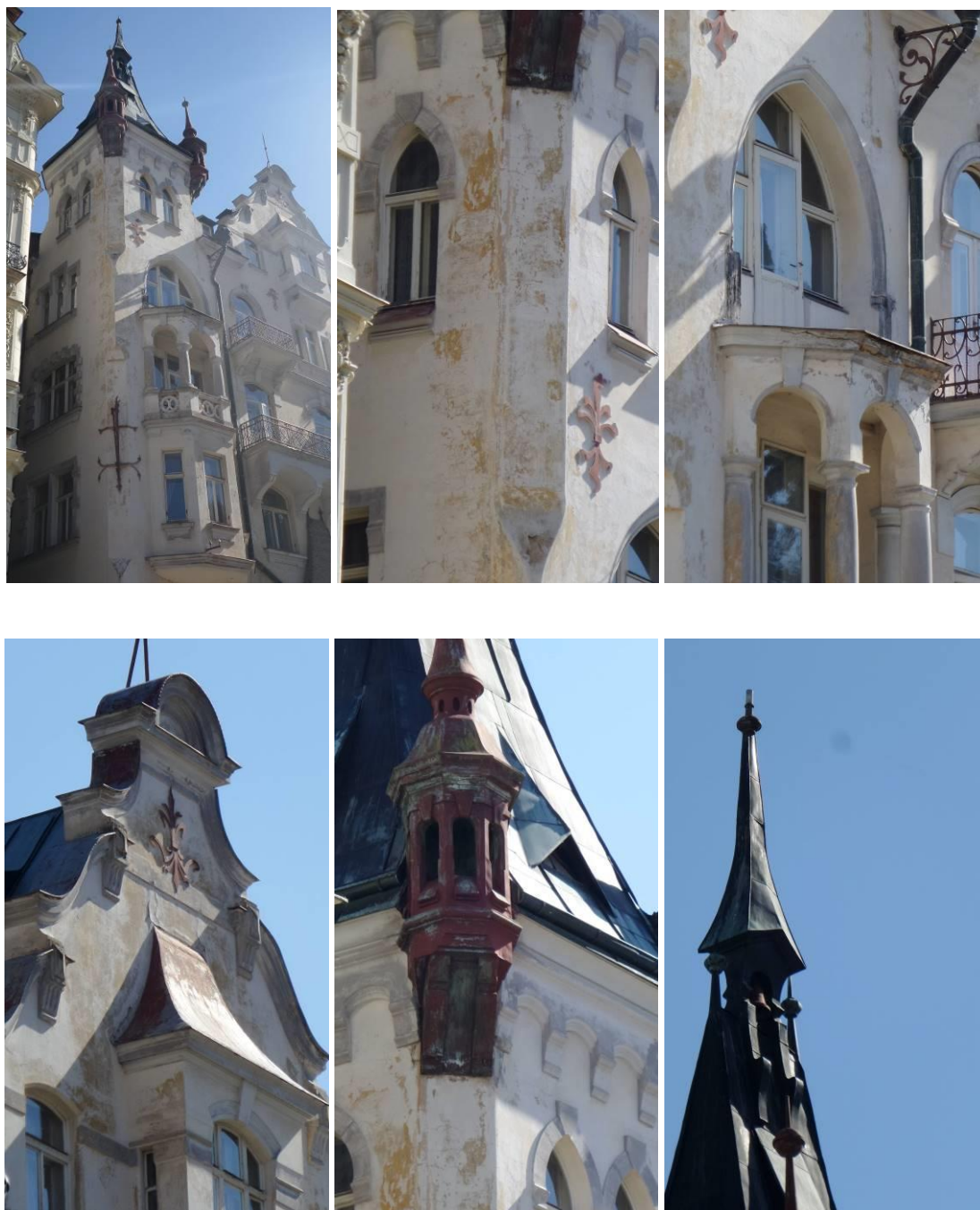
Úpravy chodeb a společných prostor	2 320 000
Montáž zařizovacích předmětů a kompletace koncových prvků	2 240 000
Montáž vybavení lékařských ordinací	7 240 000
Montáže nového mobiliáře a vybavení pokojů	4 300 000
Zrušení provizorních úprav a opatření v budově	60 000
Celkový odhad nákladů III. etapy Projektu modernizace části areálu LD Tosca	38 620 000

Odhad nákladů po etapách	Cena v Kč bez DPH
Zpracování Stavebních průzkumů I. - III. etapa	1 400 000
Náklady na projektovou přípravu a dokumentaci vč. autorského dozoru I. - III. e	6 000 000
Náklady spojené s technickým dozorem a koordinací BOZP I. - III. etapa	6 100 000
Celkový odhad nákladů I. etapy Projektu modernizace části areálu LD Tosca	40 255 000
Celkový odhad nákladů II. etapy Projektu modernizace části areálu LD Tosca	47 260 000
Celkový odhad nákladů III. etapy Projektu modernizace části areálu LD Tosca	38 620 000
Celkové odhadované náklady	139 635 000

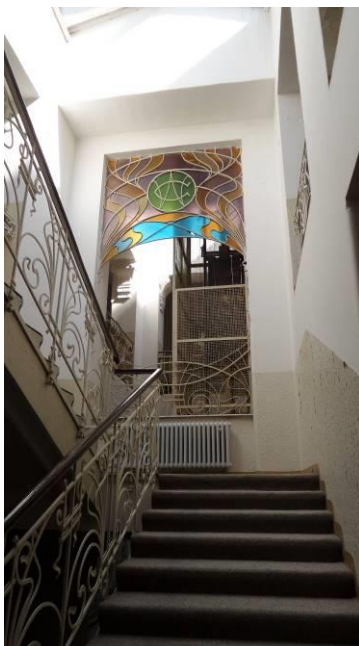
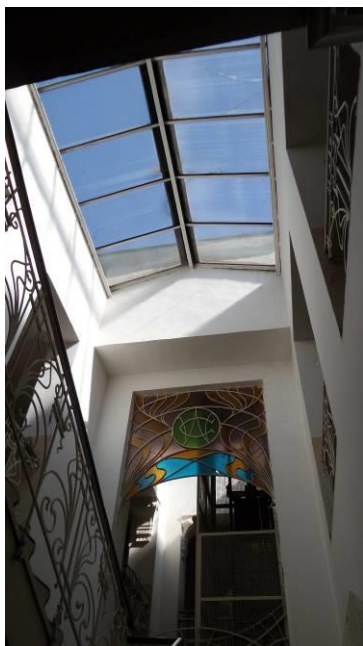
15. Fotodokumentace – zachycení stávajícího stavu

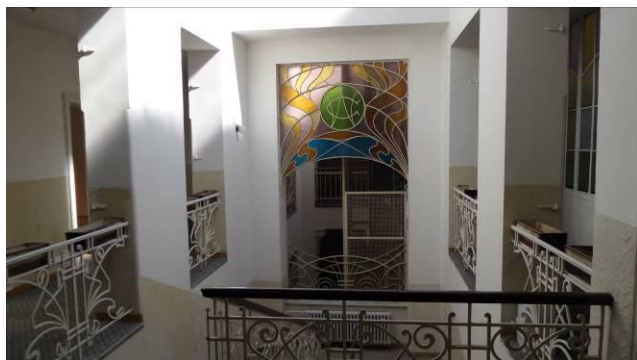




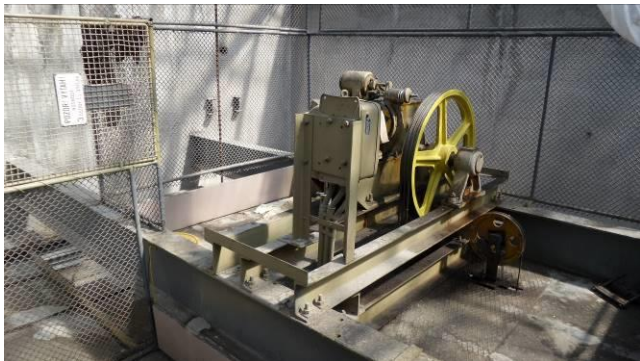




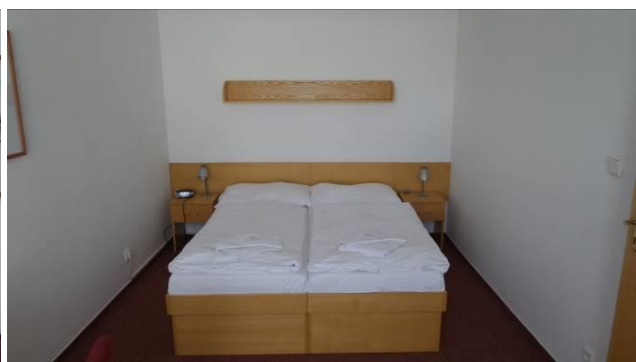
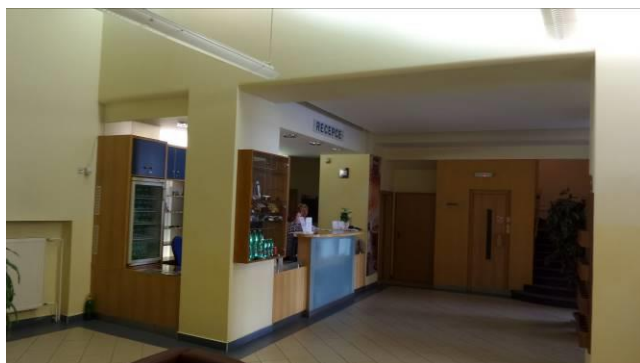












16. Zásady organizace výstavby

16.1.1 Charakteristika staveniště

Vlastní staveniště je interiér a střecha budovy LD THERMIA. Stavební práce budou prováděny z vnitřních prostor budovy. Veškerá stavební činnost bude realizována ruční technikou za pomoci ručního nářadí. Stavba bude vyžadovat příjezd těžké techniky. Materiál na stavbu bude dopravovat lehčí technika, která má oprávnění pro vjezd do centra Karlových Varů.

Veškeré inženýrské sítě jsou v místě připraveny. Voda a elektrická energie potřebné pro stavbu jsou v místě k dispozici.

16.1.2 Infrastruktura

Veškeré potřebné inženýrské sítě jsou vybudovány a přivedeny až na míst stavby.

12.3 Úprava z hlediska bezpečnosti a ochrany zdraví

Před zahájením stavebních prací bud prostor stavby oddělen dočasnými příčkami a tím bude zamezeno vstupu. Z hlediska ochrany zdraví (hluk, prach, vibrace) budou patřičné požadavky přeneseny smluvně na realizující stavební firmu.

16.1.3 Uspořádání staveniště

Zařízení staveniště (buňky, WC, sklady stavebního materiálu) bude kompletně situováno na vlastním pozemku nebo uvnitř objektu. Zábor komunikace před vlastním objektem THERMIA bude sloužit zejména pro manipulaci s materiálem.

16.1.4 Stanovení podmínek pro provádění stavby

Zvolná stavební technologie nevyžaduje definovat žádné zvláštní podmínky pro výstavbu.

16.1.5 Podmínky pro ochranu životního prostředí při výstavbě

Provádění stavby bude mít vliv na životní prostředí hlavně vznikem prašnosti a hlukem při provádění demoličních prací. Dodavatel musí zajistit čistotu staveniště a hlavně blízkého okolí, zvláště pak komunikací. Při provádění stavby bude stanovena pracovní doba a hlučnost stavebních prací bude snížena na minimum. Realizací stavby a jejím užíváním nedojde k negativnímu vlivu na životní prostředí.