

ZADÁVACÍ DOKUMENTACE VEŘEJNÉ ZAKÁZKY

Zadávací řízení

Otevřené řízení podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázkách, ve znění pozdějších předpisů
(dále jen „zákon“)

Předmět veřejné zakázky

Bydlení pro seniory v domě s pečovatelskou službou

Nadlimitní veřejná zakázka na stavební práce

Část zadávací dokumentace

Název části zadávací dokumentace

3 (z celkem 5)

Požadavky Budoucího kupujícího

Zadavatel veřejné zakázky

Městská část Praha 5
se sídlem náměstí 14. října 4, 150 00 Praha 5

Poradce zadavatele pro zadání veřejné zakázky

Kruták & Partners, advokátní kancelář s.r.o.
se sídlem Praha 1 – Staré Město, Revoluční 724/7, PSČ 110 00



KRUTÁK & PARTNERS



POŽADAVKY BUDOUCÍHO KUPUJÍCÍHO

Předmětem plnění veřejné zakázky bude pořízení objektu s byty nebo ubytovacími jednotkami na území MČ Praha 5 pro potřeby seniorů a hendikepovaných občanů. Jedná se o dům s pečovatelskou službou – bydlení pro seniory v malých nájemních bytech nebo ubytovacích jednotkách s možností pomoci pečovatelek, hygienických služeb, stravování, možnosti aktivizačních a společenských aktivit ve společných prostorách domu.

Předpokladem je, že provozovatelem bude Centrum sociální a ošetřovatelské pomoci Praha 5. MČ Praha 5 hodlá pořídit objekt, který by splňoval následující požadavky.

1 POŽADOVANÉ KAPACITNÍ PARAMETRY A OBECNÉ POŽADAVKY

Celkový počet bytů (nebo ubytovacích jednotek)				90 - 110 jednotek
Skladba bytů				
Typ	Zastoupení v %	Plocha (m ²)	MIN lůžek	MAX lůžek
1+kk	65% - 75%	30 - 40	1	2
2+kk	25% - 35%	45 - 75	2	3
3+kk	do 5%	65 - 100	3	4

Hygienické centrum	Požadavek
Hygienické centrum bude mít samostatný vstup také pro veřejnost. Tyto nebytové plochy budou disponovat celkovou plochou 140 – 200 m ² a poskytovat následující rozsah funkcí a služeb:	
▪ Zádveří	
▪ Čekárna	
▪ WC zákazníci vč. invalidních	
▪ Kadeřnictví / manikúra/ pedikúra	2 pracovní místa, příruční sklad
▪ Masáže	šatna, sprcha, 1 pracovní místo
▪ Místnost s vanou	šatna, sprcha, 1 pracovní místo, masážní vana bude mít pouze připravené instalace na stěně z čela, vlastní výběr a osazení vany pak zajistí provozovatel hygienického centra; vana musí být přístupná z obou podélných stran a jedné kratší
▪ Denní místnost	
▪ Zázemí personál	šatna, sprcha, WC
▪ Sklad prádla	
▪ Úklid	

Společné prostory a zázemí	Požadavek
Společné prostory a zázemí budou mít plochu 450 – 600 m ² a poskytovat následující skladbu místností a funkcí:	
▪ Místnost pro aktivizační cvičení	plocha o rozsahu 90 - 105 m ² , pro 24 (ležících) osob
▪ Sklad cvičebních pomůcek	přímý přístup z místnosti pro aktivizační cvičení
▪ Víceúčelová společenská místnost / Jídelna	plocha o rozsahu 120 - 150 m ² , pro 60 (sedících) osob, kuchyňka
▪ Kuchyňka pro klienty v jídelně	kuchyňská linka vč. vybavení: sporák, trouba, dřez, myčka

Společné prostory a zázemí	Požadavek
	nádobí, lednice, digestoř s nuceným odtahem, keramický obklad, dolní a horní skříňky
Výdejna jídel	propojena výdejním pultem s roletou s jídelnou/společenskou místností; příprava všech potřebných instalací, bude provedena koordinace s investorem / případně určeným dodavatelem vybavení výdejny (bez dodávky zařízení)
Dílna Ergoterapie	15 osob
Počítačová místnost	9 osob (pracovišť)
WC (pro uživatele domu)	
Šatna, sprcha, WC (personál)	
Sklad čisté / špinavé prádlo	
Sklad správce	
Sklad vozíků, chodítek apod.	
Kancelář pečovatelky	2 pracovní místa a příruční sklad
Byt správce 2+kk	2 lůžka

Výše uvedené prostory v rámci Hygienického centra a Společných prostor a zázemí se pro účely stanovení Kupní ceny považují za nebytové prostory (dále jen „Nebytové prostory“), ve vztahu k nimž bude za podmínek stanovených v článku 12 Smlouvy provedeno měření skutečné podlahové plochy a případná úprava Kupní ceny. Do Nebytových prostor nebudou zahrnuty jiné, než výše uvedené nebytové či společné prostory v rámci Budovy nebo s Budovou související.

Vnější prostory	Požadavek
Pobytová zahrada	bezbariérově přístupná užitková zahrada o ploše 500 – 1000 m ² , zvýšené záhony, dřevěná pergola se sezením, venkovní mobiliář (lavičky, koš atd.)
Společná terasa propojená s pobytovou zahradou	o minimální velikosti 200 m ² ; společná terasa není povinností, nýbrž možností, která je předmětem hodnocení nabídek

Obecné požadavky
Energetický štítek objektu: dle požadavků právních předpisů, min. však energetická třída: B – Úsporný
Skladové prostory pro uživatele bytu (sklepy/kóje/společné skladové prostory) o celkové ploše 200 – 250 m ²
Pro byt správce budou příslušet skladové prostory o ploše 4 – 6 m ²
Nejméně 50% bytů bude mít balkon o ploše min. 3m ² , vyšší podíl bytů s balkónem bude předmětem hodnocení nabídek
Chodby budou v jednotlivých obytných patrech průběžné tak, aby propojovaly všechny byty (nejsou přípustné samostatné sekce přístupné pouze vertikálními komunikačními cestami)
Řešení dopravy v klidu minimálně dle platných stavebních předpisů
10% - 20 % bytů nebo ubytovacích jednotek vhodných pro osoby se sníženou pohybovou schopností dle vyhlášky č. 328/2009 Sb., v ostatních by měl být umožněn alespoň dočasný pobyt na vozíku (podlaha v jedné úrovni, široké vnitřní dveře, koupelna se sprchou a WC)
Každý byt bude vybaven kuchyňskou linkou o min. délce 150 cm (specifikace viz dále) a dalším místem pro lednici (lednice není součástí vybavení)
Vstupní hala a zádveří vstupu – vždy vandalům odolné provedení

2 TECHNICKÝ STANDARD PŘÍPRAVY – NÁVRHU – PROJEKTU

Všeobecně

Při přípravě a provádění díla je povinností Uchazeče respektovat právní řád České republiky a technické podmínky vyplývající ze závazných ustanovení závazných technických norem platných a úřady vyžadovaných na území České republiky, zejména Stavební zákon, vyhlášku O dokumentaci staveb, Pražské stavební předpisy a Územní plán sídelního útvaru hlavního města Prahy.

Rozsah a obsah projektové dokumentace DSP bude zpracován dle dílčí přílohy vyhlášky O dokumentaci staveb.

Zadavatel (a/nebo jím pověřené osoby) si vyhrazuje právo vstupovat do přípravy a realizace projektu, to znamená kontrolovat postup a kvalitu provádění. Dále pak je zadavatel oprávněn rozhodovat na základě návrhu projektanta o barevném a materiálovém řešení finálních povrchů (např. fasáda, obklady a dlažby, a jiné).

Projektová příprava

Projekt bude vyhotoven dle platných zákonů, nařízení vlády, vyhlášek a závazných technických norem ČSN EN a další platné legislativy. V návrhu budou zohledněny tolerance dle těchto příslušných norem. Projektová dokumentace bude zpracována v českém jazyce.

Každý projektový stupeň bude odevzdán min. v 6 kompletních sadách v papírové podobě a rovněž odevzdán v digitální formě na CD ve dvou vyhotoveních, každý výkres ve formátu dwg a pdf.

Projektová příprava bude obsahovat všechny fáze projektu dle Honorářového řádu ČKAIT a ČKA, a to:

- F3 – dokumentace pro územní řízení
- F4 – dokumentace pro stavební povolení
- F5 – dokumentace pro provedení stavby
- F8 – autorský dozor
- F9 – dokumentace skutečného provedení
- A všechny další související výpočty, projekty a studie a další dokumenty související s přípravou a realizací Projektu
- Inženýrská činnost spojená se získáním stanovisek DOSS (dotčených orgánů státní správy), VaSS (vlastníků a správců sítí)
- Stavební povolení, následný zkušební provoz a kolaudační souhlas.

V rozsahu každé profese (ceny) musí být zahrnuto komplexní vyzkoušení, potřebná měření a další dokončovací práce a dodávky.

Kromě standardního obsahu musí být vyřešeno i napojení a propojení s MaR (pokud je to potřeba), definovány kapacity pro jednotlivé prostory včetně specifikace následných zařízení.

3 KONSTRUKČNÍ ŘEŠENÍ OBJEKTU

Konstrukční řešení objektu bude vyhotoveno v souladu s platnými zákony, nařízeními vlády, vyhláškami a závaznými technickými normami ČSN EN a další platnou legislativou.

4 TECHNICKÝ STANDARD BYTOVÉHO DOMU

Úprava povrchů vnějších	Požadavek
Zahrada	výsev travního semene, vývod vody
Případné předzahrádky	předzahrádky nejsou povinností, nýbrž možností, která bude předmětem hodnocení nabídek

Úprava povrchů vnitřních	Požadavek
Stěny	
Obytné místnosti	sádrová omítka - bílá barva
Ostatní místnosti	sádrová omítka - bílá barva
Kuchyně	sádrová omítka - bílá barva, keramický obklad v rámci kuchyňské linky
Koupelna, WC	keramický obklad standardní kvality o velikosti min. 20 x 25 cm, výběr z min. 5 dekorů, do výšky 2200 mm, omítka štuková, malby - bílá barva
Společné prostory a schodiště	sádrová omítka - bílá barva
Výdejna jídel	Keramický obklad min. do výšky zárubní, sádrová omítka
Hygienické centrum	Sádrová omítka – bílá barva, kde třeba, keramický obklad standardní kvality min. 20 x 25 cm do výšky zárubní nebo po podhled
Sklady	betonové tvárnice s bezprašným transparentním nátěrem
Suterény	beton s bezprašným transparentním nátěrem
Stropy	
Obytné místnosti	sádrová omítka - bílá barva
Koupelna, WC	SDK podhled, malby - bílá barva
Komory	sádrová omítka - bílá barva
Technické místnosti, garáže, sklady v podzemním patře/patrech	povrchově upravená železobetonová deska, případně tepelně izolační desky z kamenné vlny opatřené bílým nátěrem
Technické místnosti, sklady	sádrová omítka - bílá barva
Podlahy	
Obytné místnosti	vinylová, výběr z min. 5 dekorů
Ostatní místnosti	vinylová, výběr z min. 5 dekorů
Společné prostory kromě hyg. centra	vinylová, výběr z min. 5 dekorů
Výdejna jídel	Keramická dlažba slinutá, min. 30 x 30 cm, protiskluzová

Koupelna	keramická dlažba slinutá protiskluzová min. 30 x 30 cm
WC	keramická dlažba slinutá min. 30 x 30 cm
Technické místnosti NP	keramická dlažba slinutá
Hygienické centrum	keramická dlažba slinutá protiskluzová min. 30 x 30 cm a podlahové topení
Komunikace 1 NP (	keramická dlažba slinutá, min. 60 x 60 cm, protiskluz odpovídající přechodu z venkovního prostředí
Schodiště	keramická dlažba slinutá, schodové tvarovky
Balkony	Např. protiskluzná úprava železobetonových prefabrikátů
Terasy	betonová dlažba, vývod vody
Přístupový chodník	litý asfalt a betonová dlažba

Výplně otvorů - vnější	Požadavek
Okna a balkónové dveře	plastová -6-ti komorový profil, barva - interiér - bílá, izolační dvojsklo, $U_w = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ (max.) Okna a balkónové dveře v bytech vybaveny dvojitými garnýžemi pro záclonu a závěs
Balkónové dveře a okna přístupná z terénu	plastová -6-ti komorový profil, barva - interiér - bílá, izolační dvojsklo, $U_w = 1,1 \text{ W/m}^2\text{K}$ (max.), bezpečnostní zasklení a kování, systémová klika se zámkem
Vnitřní parapety	plastové s nosem, barva bílá
Vnější parapety	klempířské oplechování
Dveře vstupní domovní	hliníkové ze systémových profilů s přerušeným tepelným mostem, zasklení izolačním dvojsklem
Garážová vrata	sekční s dálkovým ovladačem
Místnost pro aktivizační cvičení – stěny venkovní	prosklení min. 80% plochy
Víceúčelová společenská místnost /jídlna	
- stěny venkovní	prosklení min. ze 80% plochy
- stěny vnitřní sousedící s chodbou	příčky skleněné dvojitě, min. 60% plochy

Výplně otvorů - vnitřní	Požadavek
Dveře vstupní do ubytovacích jednotek	plné hladké, bezpečnostní třída 3, rozměr 900/1970 mm, bezpečnostní kování a vložka, dřevěný práh, zárubeň ocelová bezpečnostní
Dveře interiérové v ubytovacích jednotkách	lamino, plné, do obývacího pokoje prosklené, povrch CPL, výška 1970 mm, zárubeň obložková
Kování	povrch nerez
Dveře vstupní ke skladům	v souladu s příslušnými právními předpisy
Dveře do jednotlivých skladů	plné, hladké, zárubeň ocelová

Zdravotechnické instalace	Požadavek
Zařizovací předměty - koupelna	
Umyvadlo	šířka – 60 cm, umyvadlová páková baterie střední až vyšší standard (keramická kartuše)
Akrylátová vana (dle půdorysu jednotky) pouze v bytech 3+kk	170 cm, opěrné madlo délky min. 50 cm + vanová, sprchová páková baterie a sprch. set
Odtokový žlab zapuštěný V koupelnách pro imobilní povinně, jinde v rámci možností	Bebarierové řešení sprchového koutu: odtokový žlab a dlažba ve spádu – keramická slinutá, protiskluzná pro tekoucí vodu
Sprchová vanička hranatá (dle půdorysu jednotky) Kde nelze provést odtokový žlab	litý mramor, 90 x 90 cm nebo 120 x 80 cm, výška nad podlahou max. 6 cm + madlo délky min. 50 cm, instalované tyče na závěs, sprchová páková baterie střední až vyšší standard (keramická kartuše)
WC	
WC	vyvýšené závěsné WC včetně sedátka, sklopný úchyt ve tvaru U, ovládací tlačítko - plast - odstín chrom
Umývatko (dle půdorysu jednotky u samostatných WC)	umyvadlová páková baterie
Rozvody	
Voda	svařované plastové potrubí
Kanalizace	plastové akustické potrubí s nástrčnými hrdly
Měření spotřeb	
Měření spotřeby teplé a studené vody pro jednotlivé jednotky	měřiče a uzávěry umístěné v instalačních šachtách jednotek s dvířky

Vytápění a ohřev TUV	Požadavek
Zdroj vytápění	centrální plynová kotelná, teplovodní vytápění
Měření spotřeb	
Měření spotřeby tepla pro jednotlivé jednotky	kalorimetry umístěné v nise s dvířky ve společné chodbě příslušného podlaží
Otopná tělesa	
Obytné místnosti	desková, bílá barva, termostatické hlavice
Hygienické centrum	podlahové topení
Ostatní místnosti	desková, bílá barva, termostatické hlavice
Koupelna	topný žebřík, bílá barva, termostatická hlavice, s el. topnou vložkou pro kombinované vytápění mimo topnou sezónu

Elektrotechnika - silnoproud	Požadavek
Zásuvky a vypínače	
Zásuvky	standardní plastové jednonásobné, dvojnásobné, bílé, umístění dostatečného počtu zásuvek v rámci jednotlivých místností bytů včetně dostatečného počtu zásuvek v rámci kuchyňské linky
Vypínače, přepínače	Standardní plastové jednoduché nebo dvojité, barva bílá, umístění dle projektové dokumentace
Rozvody	kabely typu CYKY resp. CYKYLs

Osvětlení	
Obytné místnosti	Vybaveny svítidly ve standardním provedení v energeticky úsporném režimu; výběr ze 3 provedení
Ostatní místnosti	Vybaveny svítidly ve standardním provedení v energeticky úsporném režimu
Ostatní místnosti bez denního světla	Vybaveny svítidly ve standardním provedení v energeticky úsporném režimu
Koupelna	Vybaveny svítidly ve standardním provedení v energeticky úsporném režimu; osvětlení nad umyvadlem/zrcadlem (zrcadlo není součástí dodávky)
WC	Vybaveny svítidly ve standardním provedení v energeticky úsporném režimu s možností nočního osvětlení (tlumené světlo)
Osvětlení teras, předzahrádek, lodžii	venkovní ve fasádě
Osvětlení garáže	zářivkové s pohybovým čidlem
Osvětlení skladů	nástěnné osvětlení
Osvětlení společných prostor	LED svítidla s pohybovým čidlem
Venkovní prostranství před vstupem do domu	LED osvětlení s čidlem
Měření spotřeb	
Měření spotřeby elektrické energie pro jednotlivé jednotky	

Elektrotechnika - slaboproud	Požadavek
STA (společná TV anténa na střeše)	
Anténa	pro pozemní digitální příjem (DVB-T)
Zásuvky	TV zásuvka v každé obytné místnosti, bílá
ICT (informační a komunikační technologie)	
Připojení	na veřejnou kabelovou síť elektronických komunikací SEK (služby Triple play - Internet, telefon, IPTV)
Zásuvky	datová 3-zásuvka v každé obytné místnosti, bílá
DT (domácí telefon)	
Hlavní vstup	1 tlačítkové zvonkové tablo s audio komunikačním zařízením, el. otevírač dveří
Jednotky	domácí telefon audio, v chodbě
Vstupy do jednotek	zvonkové tlačítko
Požární signalizace	domovní hlásič požáru

Vzduchotechnika	Požadavek
Ve všech společných prostorech (hygienické centrum, společenská místnost/ jídelna, výdejna jídel, místnost pro aktivizační cvičení, dílna pro ergoterapii, počítačová místnost, případně další společné místnosti)	Nucená výměna vzduchu (vzduchotechnika) včetně chlazení

Koupelna, WC	podtlakové pomocí ventilátoru s doběhem, vyústění nad střechu objektu,
Kuchyně	napojení digestoří s odsáváním nad střechu objektu

Ostatní	Požadavek
Pračka	příprava instalací pro připojení vody a kanalizace (kohout a sifon) buď v koupelně nebo v kuchyni (pračka není předmětem dodávky)
Kuchyňská linka v bytech	Délka min. 150 cm s vybavením: dvojvaříč, dřez s přepadem, páková kuchyňská baterie střední až vyšší standard (keramická kartuše), digestoř s nuceným odtahem nad střechu, min. 2 samostatné zásuvky, dolní a horní skříňky, osvětlení, keramický obklad za linkou, příprava místa pro připojení lednice (lednice není předmětem dodávky)
Kuchyňská linka pro klienty ve společenské místnosti	varná deska se 4 plotýnkami, pečící trouba elektrická, dřez s okapávací plochou a přepadem, páková kuchyňská baterie střední až vyšší standard (keramická kartuše), myčka nádobí š. 60 cm, mikrovlnná trouba, vysoká lednice, dolní a horní skříňky, osvětlení, min. 4 samostatné zásuvky, digestoř s nuceným odtahem nad střechu, keramický obklad za linkou
Sádrokartonový podhled	Všude tam, kde bude z funkčního nebo estetického hlediska žádoucí (např. ve společenských prostorách)