

SPECIFIKACE POPTÁVKY

Šámalova 96 - prověření a narovnání způsobu užívání objektu

Pasport / dokumentace skutečného stavu, stavebně-technické posouzení a podklady pro jednání se stavebním úřadem

Objekt	Šámalova 96, Psychiatrická nemocnice Brno
Účel poptávky	Ověření skutečného a právního stavu užívání objektu a příprava podkladů pro narovnání evidence / další správní postup.
Historický kontext	Objekt měl být historicky veden jako bytový; následně jej KHS fakticky užívala jako kanceláře. Dokumentace z roku 1993 měla směřovat ke změně na kanceláře, ale není doloženo, že změna byla právně řádně dokončena.
Dostupné podklady	Orientační půdorysy 1. PP, 1. NP, 2. NP, 3. NP a podkroví.
Požadovaný výstup	Pasport / dokumentace skutečného stavu, odborné vyjádření, předběžné technické a normové posouzení, doporučení dalšího postupu.

1. Předmět poptávky

Poptáváme zpracování odborných podkladů k prověření a případnému narovnání způsobu užívání objektu Šámalova 96, Psychiatrická nemocnice Brno.

Předmětem poptávky není pouze projektová příprava nové změny užívání z kanceláří na byty, ale zejména ověření a narovnání skutečného a právního stavu objektu, který byl podle dostupných informací historicky veden jako bytový. Administrativní užívání KHS mohlo vzniknout fakticky nebo na základě nedokončeného správního postupu.

Cílem je získat dokumentaci a odborné vyjádření použitelné pro jednání se stavebním úřadem a pro rozhodnutí, zda lze stav právně narovnat jako bytový, případně zda bude nutné vést postup jako změnu užívání stavby nebo změnu užívání spojenou se stavebními úpravami.

2. Výchozí právní a historický kontext

- Objekt měl být historicky veden a užíván jako bytový.
- Následně byl užíván Krajskou hygienickou stanicí pro administrativní / kancelářské účely.
- V archivu stavebního úřadu byla dohledána dokumentace z roku 1993, která měla zřejmě směřovat ke změně užívání objektu na kanceláře.
- Není zatím jednoznačně doloženo, zda tato změna byla řádně povolena, dokončena a založena na pravomocném aktu stavebního úřadu.
- V době převzetí objektu do správy Psychiatrické nemocnice Brno měl být objekt podle dostupných informací stále veden jako bytový.
- Pozdější evidenční změna na kanceláře měla být provedena dodatečně na základě archivně dohledané dokumentace.

Zhotovitel proto nemá vycházet pouze z aktuální evidence, ale má posoudit vazbu mezi původním bytovým charakterem objektu, archivní dokumentací, faktickým užíváním, případnými akty stavebního úřadu a současným evidenčním stavem.

3. Výchozí podklady objednatele

Objednatel předá dostupné orientační půdorysy objektu v rozsahu:

- 1. PP
- 1. NP
- 2. NP
- 3. NP
- podkroví

Předložené půdorysy zachycují základní dispoziční členění objektu, místnosti, schodiště a sociální zázemí. Neobsahují však úplné výměry, světlé výšky, skladby konstrukcí, technické zprávy profesí, požárně bezpečnostní řešení ani ověření skutečného stavebně-technického stavu. Výkresy proto slouží pouze jako orientační podklad a musí být ověřeny zaměřením na místě.

4. Požadovaný rozsah plnění

4.1 Zaměření skutečného stavu objektu

- půdorysy všech dotčených podlaží
- základní řezy podle potřeby

- světlé výšky a výškové úrovně
- výměry místností
- velikosti a polohy okenních otvorů
- výšky parapetů
- schodiště a vstupy
- sociální zázemí
- instalační prostory
- základní popis konstrukcí
- zakreslení zřejmých technických rozvodů v dostupném rozsahu

4.2 Pasport stavby / dokumentace skutečného stavu

- zpracování pasportu nebo dokumentace skutečného stavu v rozsahu použitelném pro jednání se stavebním úřadem
- porovnání skutečného stavu s dostupnými archivními podklady
- určení zásadních odchylek od předaných podkladů
- příprava dokumentace tak, aby na ni bylo možné navázat případnou projektovou dokumentací změny užívání nebo stavebních úprav

4.3 Prověření právního a archivního stavu

- vyhodnocení původního kolaudačního stavu objektu
- vyhodnocení dostupné dokumentace bytového využití
- vyhodnocení dokumentace z roku 1993 ke změně na kanceláře
- prověření existence nebo neexistence rozhodnutí / souhlasu stavebního úřadu ke změně užívání
- odborné vyjádření, zda z dostupných podkladů vyplývá právně dokončená změna na kanceláře, nebo zda je namístě jednat o narovnání evidence / užívání objektu

4.4 Předběžné posouzení možnosti bytového užívání

- vhodnost dispozic pro byty
- obytné místnosti a jejich základní parametry
- hygienické zázemí bytů
- kuchyně / kuchyňské kouty
- přístup do bytů a společné komunikace
- schodiště a únikové návaznosti
- možnosti napojení na vodu, kanalizaci, elektro, vytápění a větrání
- základní rizika u 1. PP
- základní rizika u podkroví

4.5 Požárně bezpečnostní předposouzení

- požární úseky bytů a společných prostor
- únikové cesty a schodiště
- požární odolnost konstrukcí
- požární uzávěry
- požární prostupy instalací
- požadavky na požárně bezpečnostní zařízení
- dopad bytového užívání na požární klasifikaci objektu

4.6 Hygiena, denní osvětlení, větrání a akustika

- potřeba výpočtu denního osvětlení obytných místností
- větrání obytných místností
- větrání koupelen, WC a kuchyní
- vlhkostní podmínky a riziko plísní
- hluková ochrana a akustické oddělení bytů
- hygienická vhodnost prostor 1. PP

4.7 Statika a stavebně-technický stav

- nosné konstrukce
- stropy
- schodiště
- krov a střešní plášť
- podkroví
- vlhkost 1. PP a hydroizolace
- případné trhliny, poruchy nebo jiné rizikové jevy

4.8 Technické zařízení budovy

- vodovod
- kanalizace
- elektroinstalace
- vytápění
- příprava teplé vody
- větrání
- případný plyn
- měření energií
- možnost samostatného provozního členění bytů

5. Právní a normové okruhy k prověření

Zhotovitel prověří záměr zejména ve vztahu k aktuálně platným právním předpisům a technickým normám, zejména:

- zákon č. 283/2021 Sb., stavební zákon
- vyhláška č. 131/2024 Sb., o dokumentaci staveb
- vyhláška č. 146/2024 Sb., o požadavcích na výstavbu
- ČSN 73 4301 Obytné budovy
- ČSN 73 0580 Denní osvětlení budov
- ČSN 73 0802 Požární bezpečnost staveb - nevýrobní objekty
- související požární, hygienické, akustické, tepelnětechnické a profesní normy
- předpisy k bezbariérovému užívání staveb, pokud budou na záměr dopadat

6. Požadovaný výstup

- zaměření skutečného stavu objektu
- pasport stavby / dokumentace skutečného stavu
- technická zpráva ke skutečnému stavu
- přehled zjištěných rozdílů mezi skutečným stavem a dostupnými podklady
- odborné vyjádření k právnímu / evidenčnímu stavu užívání objektu ve vazbě na archivní podklady
- předběžné posouzení možnosti bytového užívání
- přehled nutných dalších průzkumů, posudků a profesí
- doporučení dalšího postupu vůči stavebnímu úřadu
- vyhodnocení, zda může jít o narovnání původního bytového užívání, nebo zda bude nutné vést postup jako změnu užívání stavby, případně změnu užívání spojenou se stavebními úpravami

7. Forma výstupu

- PDF
- editovatelná textová část DOCX
- výkresová část PDF
- výkresová část DWG / případně jiný dohodnutý CAD formát
- tabulka místností s výměrami a ověřovaným / navrženým způsobem užívání

8. Požadavek na cenovou nabídku

V nabídce prosím uveďte samostatně alespoň tyto položky:

- cenu za zaměření skutečného stavu
- cenu za pasport / dokumentaci skutečného stavu
- cenu za odborné vyjádření k možnosti narovnání užívání objektu
- cenu za požárně bezpečnostní předposouzení
- cenu za základní stavebně-technické posouzení
- cenu za případné doplňkové profese
- termín zpracování
- rozsah potřebné součinnosti objednatele
- seznam podkladů požadovaných před zahájením prací

9. Poznámka k rozsahu závěrů

Zhotovitel nebude bez úplného ověření skutečného a právního stavu uzavírat, že objekt je nebo není možné užívat jako byty. Výstup má být formulován odborně a právně opatrně. Cílem je připravit podklady pro kvalifikované jednání se stavebním úřadem a pro rozhodnutí objednatele o dalším postupu.