

TECHNICKÁ SPECIFIKACE

Výběrové řízení na stavební práce „Agroturistika na farmě“

Zadavatel	Biofarma Pod Hájkem s.r.o.
IČO	24736261
Označení dokumentu	P03
Verze	V07
Datum zpracování	7. 8. 2026

1. Obecné požadavky

- Veškeré rozměry musí zhotovitel před výrobou ověřit zaměřením na místě.
- Práce nezahrnují zásah do nosných konstrukcí budovy.
- Materiály a výrobky budou nové, nepoužité, vzájemně kompatibilní a vhodné pro určené prostředí.
- Součástí položek jsou všechny nezbytné pomocné práce, kotvení, spojovací materiál, těsnění, doprava, manipulace, ochrana okolí, úklid a odstranění odpadu.
- Konkrétní výrobce a typ se v nabídce neuvádějí. Každý odkaz na normu, materiál, původ nebo technické označení zahrnuje možnost rovnocenné normy nebo rovnocenného technického řešení, které prokazatelně splní nejméně stejné funkční, kvalitativní, bezpečnostní a životnostní požadavky. Technické podklady předloží vybraný zhotovitel až před objednáním, výrobou nebo zabudováním.
- Orientační skici předpokládaného vzhledu objektu po opláštění, uvedené v P06, slouží pouze jako vizuální podklad pro pochopení záměru zadavatele. Nejde o výrobní ani prováděcí výkresy; závazný rozsah prací, technické parametry a množství stanoví P03, P04 a P05 a skutečný stav musí zhotovitel ověřit zaměřením na místě.

Dvě malá přízemní okna na severní fasádě nejsou součástí předmětu plnění; jejich případné schematické zobrazení v P06 má pouze informativní charakter. Rozsah výměny nebo úprav otvorových prvků stanoví výhradně P05 – Přehled oken a dveří.

- Žádný výrobek nesmí snížit požadovanou funkčnost, životnost, energetickou úroveň nebo bezpečnost.
- Po dobu, kdy je ubytovací provozovna otevřena hostům nebo probíhá její běžný provoz, nesmí být v objektu, na objektu, v lodžii ani v bezprostředně navazujícím provozním zázemí prováděny žádné práce ani jiné úkony související s dílem. Zákaz zahrnuje rovněž zaměření, dovoz a manipulaci s materiálem, přípravu a zabezpečení pracoviště, kontroly, dokončovací práce, odstraňování vad a úklid.
- Veškeré úkony na místě plnění lze provádět výhradně ve dnech úplného provozního uzavření a každý takový den se započítává do limitu příslušné etapy podle dokumentu 01 a smlouvy P02. Mimo tento limit může probíhat pouze technická, výrobní nebo organizační příprava prováděná mimo místo plnění a bez jakéhokoli zásahu do provozu objektu.

2. Okna a dveře

2.1 Společné požadavky

- plastové profily PVC-U s konstrukční hloubkou nejméně 76 mm;
- venkovní dekor ořech, vnitřní povrch bílý;
- výztuhy profilů podle statického návrhu systému a velikosti prvků;
- celoobvodové kování, mikroventilace a bezpečné seřízení podle typu prvku;
- teplý distanční rámeček;
- kompletní zaměření, demontáž, odvoz, montáž, kotvení, vnitřní a vnější utěsnění připojovací spáry, zapravení, seřízení a doklady;
- CE a prohlášení o vlastnostech podle EN 14351-1 nebo podle rovnocenné harmonizované technické specifikace.

2.2 Okna

- profil se středovým těsněním, celkem tři funkční těsnicí roviny;
- součinitel prostupu tepla rámem U_f nejvýše 1,10 W/m²K;
- izolační trojsklo s U_g nejvýše 0,60 W/m²K, není-li u konkrétního prvku v P05 stanoveno dvojsklo;
- izolační dvojsklo s U_g nejvýše 1,10 W/m²K pouze u šesti oken určených v P05;
- referenční standardní okno 1150 × 1440 mm s trojsklem musí jako celý výrobek dosahovat U_w nejvýše 0,90 W/m²K.

2.3 Balkonové a vstupní dveře

- profil nejméně 76 mm a nejméně dvě těsnicí roviny;
- zasklené části izolačním trojsklem; tepelněizolační plná výplň s U nejvýše 0,80 W/m²K;
- nejméně třibodový zámek, tři seřiditelné závěsy a nízký hliníkový práh s přerušeným tepelným mostem;
- balkonové dveře BD01 musí jako celý výrobek dosahovat U_w nejvýše 1,20 W/m²K; jednokřídlé vstupní dveře VD01 musí dosahovat U_d nejvýše 1,20 W/m²K; vstupní elementy VD02 a VD03 musí jako celý element dosahovat součinitele prostupu tepla U nejvýše 1,40 W/m²K.

3. Opláštění a zateplení objektu

Parametr	Požadavek
Orientační hrubá plocha fasády	cca 219 m ²
Orientační čistá plocha opláštění	cca 183 m ²
Demontáž stávajícího opláštění	cca 133 m ²

Parametr	Požadavek
Tepelná izolace	tloušťka 70 mm; materiál vhodný do provětrávané fasády
Nosný rošt	dřevěný, dimenzovaný a kotvený podle podkladu; impregnovaný před montáží
Větrozábrana	difuzně otevřená fasádní fólie se systémovými spoji
Odvětrávaná mezera	souvislá, funkční, chráněná proti hmyzu
Obklad	fasádní prkna z modřínu evropského, sibiřského nebo jiné rovnocenné dřeviny vhodné pro venkovní provětrávanou fasádu; svislé uspořádání, otevřené spáry cca 6 mm
Povrchová ochrana	venkovní olejová impregnace určená pro zvolenou dřevinu; první nátěr oboustranně před montáží; ošetření hran a čel
Tloušťka prken	nejméně 19 mm po konečném opracování
Vlhkost prken	nejvýše 20 % při dodání a montáží

- Součástí jsou ostění, rohy, soklové a napojovací detaily, parapety, okapničky, klempířské prvky, dilatace a odvod vody.
- Zakrývané vrstvy musí být před uzavřením zkontrolovány a fotograficky zdokumentovány.
- Dřevěné prvky musí být tříděné, vysušené a vhodné pro venkovní použití.

4. Balkon a venkovní schodiště

- stávající balkon přibližně 6 × 1 m; základní nabídka vychází ze zachování stávajících hlavních ocelových nosníků po jejich odkrytí, očištění, kontrole přístupných částí a antikorozním ošetření;
- nová pochozí vrstva z žárově pozinkovaného protiskluzného ocelového roštu v orientační ploše 6 m² včetně bezpečného uložení, spojů, okrajů a odvodnění;
- žárově pozinkované zábradlí v orientační délce 7 bm s dřevěným obkladem vzhledově navazujícím na fasádu; geometrie, výška, mezery a kotvení musí splnit platné bezpečnostní a technické požadavky;
- venkovní točité schodiště na míru z žárově pozinkované oceli, vedené z terénu na úroveň balkonu; orientační výškový rozdíl je cca 3,0 m. Součástí jsou protiskluzné stupně, zábradlí a madlo, nástupní a výstupní napojení, základová konstrukce, kotvy, statický výpočet, výrobní dokumentace, doprava a montáž;
- řešení nesmí bez předchozího písemného schválení vyžadovat zásah do nosné konstrukce budovy; kotvení a napojení budou doloženy technickým a statickým návrhem. Zjistí-li se po odkrytí skrytá závada hlavních nosníků, která nebyla rozpoznatelná při prohlídce, lze další postup řešit pouze smluvním postupem přípustným podle pravidel SZIF.

5. WC

- rozměr místnosti přibližně 0,8 × 2,0 m;
- demontáž podlahového WC a instalace závěsné mísy s nosným rámem a splachovacím modulem;
- sádkartonová předstěna a doplnění obkladů v dotčené části;
- demontáž stávajícího radiátoru a instalace nového tělesa nad modulem podle prostorových možností;
- instalace ventilátoru do stávajícího vývodu; elektrické připojení odborně způsobilou osobou;
- stávající obklady a dlažba mimo novou předstěnu zůstávají zachovány.

6. Koupelna

- rozměr místnosti přibližně 2,0 × 1,8 m;
- demontáž vany přibližně 120 × 60 cm;
- instalace sprchové vaničky a zástěny nebo koutu přibližně 120 × 60 cm s využitím stávajícího odpadu;
- demontáž stávajícího radiátoru a instalace žebřinového radiátoru;
- instalace ventilátoru do stávajícího vývodu;
- obklady, dlažba, umyvadlo, zrcadlo a ostatní vybavení zůstávají, nejsou-li přímo dotčeny pracemi.

7. Lodžie – dětský koutek

- demontáž stávajícího dřevěného obložení stěn a stropu v ploše přibližně 21 m²;
- kontrola podkladu a běžné lokální opravy;
- nový nosný rošt a sádkartonové opláštění stěn a stropu;
- zateplení pouze dvou obvodových stěn pod okny v celkové výměře 4,92 m² minerální vatou tloušťky 150 mm;
- systémové fólie, pásy a utěsnění spojů, prostupů a návazností podle skutečné skladby;

- bez instalace radiátoru a bez rozšíření otopné soustavy;
- povrch připravený k penetraci a malbě; malba je zahrnuta v části malířských prací.

8. Podlahové krytiny a schodiště

- zátěžový koberec v patře v ploše přibližně 88 m² a na 15 stupních schodiště o šířce přibližně 0,90 m a celkové rozvinuté délce přibližně 10 m; skutečné rozměry ověří zhotovitel na místě;
- demontáž stávající krytiny, příprava podkladu, lepení, profily, hrany, sokly a úklid;
- krytina vhodná pro ubytovací zařízení, nejméně třída zátěže 32 podle EN 1307 nebo rovnocenné normy a reakce na oheň nejméně Cfl-s1 podle EN 13501-1 nebo rovnocenné normy.

9. Plynový kotel

- závěsný kondenzační plynový kotel s integrovaným zásobníkovým ohřevem teplé vody o objemu nejméně 42 litrů;
- jmenovitý výkon pro vytápění přibližně 20 kW; konečný návrh, dimenzování a nastavení musí odpovídat stávající otopné soustavě, tepelným potřebám objektu a provozu ubytovacího zařízení;
- výkon pro přípravu teplé vody nejméně 25 kW;
- kompatibilní ekvitermní regulace s venkovním čidlem a prostorovým ovládáním;
- demontáž a zákonná likvidace stávajícího kotle;
- kompletní napojení na otopnou soustavu, plyn, vodu, kondenzát a spalinovou cestu;
- zkoušky, uvedení do provozu, zaškolení, revize a povinné doklady.

10. Svítidla a ventilátory

- výměna 17 přisazených stropních LED svítidel a 8 menších nástěnných LED svítidel;
- výměna ventilátorů ve WC a koupelně;
- montáž na stávající vývody bez budování nových elektrických rozvodů;
- elektrické odpojení a připojení provede odborně způsobilá osoba;
- svítidla a ventilátory musí být vhodné pro dané prostředí a mít odpovídající krytí.

11. Malířské práce

Plocha	Orientační výměra
Stěny – bílá	150 m ²
Stěny / sokl – béžová	40 m ²
Stropy – bílá	160 m ²

- příprava podkladu, lokální opravy, penetrace, zakrytí, nejméně dva nátěry podle kryvosti a závěrečný úklid;
- výměra zahrnuje lodžii;
- barvu a odstín schválí objednatel podle zkušebního nátěru.

12. Doklady a okamžik jejich předložení

Doklady uvedené v této části nejsou součástí nabídky. Předkládá je až vybraný zhotovitel před objednáním, výrobou nebo zabudováním příslušného výrobku.

Skupina	Požadovaný doklad / kontrola
Okna a dveře	Technická specifikace konkrétní skladby, CE a prohlášení o vlastnostech; doložení Uw referenčního okna a Ud dveří.
Fasádní dřevěný obklad	Objednávková specifikace druhu dřeviny a tloušťky; doklad vhodnosti pro venkovní provětrávanou fasádu; při dodání kontrola tloušťky a vlhkosti.
Izolace, fólie a sádkartón	Technické listy a prohlášení o vlastnostech podle povahy výrobku.
Koberec	Technický nebo klasifikační doklad k třídě 32 a Cfl-s1.
Ocelové konstrukce	Výrobní a kotevní návrh před výrobou; doklady k povrchové úpravě a použitým roštům.
Sanita, radiátory, svítidla, ventilátory, malířské hmoty	Technické listy před objednáním nebo zabudováním, jsou-li potřebné k ověření parametrů.
Plynový kotel	Technický list, energetický štítek, prohlášení o shodě, návod regulace a podklady k revizím.
Předání díla	Revize, zkoušky, návody v českém jazyce, záruční listy, fotodokumentace zakrytých prací a seznam skutečně použitých výrobků.