

Akce:

Zajištění podkladů v rámci TRANSFORMACE DD a ZDVOP v Pk

Objednatel:

Pardubický kraj

Komenského náměstí 125, 532 11 Pardubice

Zastoupen: Mgr. Miroslavem Janovským, vedoucím odboru rozvoje

IČO: 70892822

Zpracovatel:

ADONIS PROJEKT s.r.o.

Jižní 870, 500 03 Hradec Králové

Zastoupen: Bc. Martinou Steklou, Ing. Pavlem Kuchem, Jiřím Špásem

IČO: 62024477

Zakázkové číslo:

24020

Technické posouzení nemovitosti č.8

RD Žižkova, Pardubice



Obsah

1.	Základní informace	2
2.	Definice použitých pojmů.....	3
3.	Souhrn požadavků výzvy č.31_24_113.....	3
4.	Souhrn požadavků pro uplatňování zásady DNSH	6
5.	Popis stávajícího stavu nemovitosti.....	7
6.	Hodnocení nemovitosti	13
7.	Návrh úprav	15
8.	Způsobilé výdaje.....	16
9.	ZÁVĚR.....	19
Příloha č.1 - ODBORNÝ ODHAD NÁKLADŮ.....		20
Příloha č.2 - VÝKRESY		21

1. Základní informace

Adresa:	Žížkova 64, Svítkov, 530 06 Pardubice k.ú. Svítkov, parc. č. st. 68, 80/2, LV 50673
Kontakt:	Právní Realitní Servis s.r.o., jednatel Hana Holečková tel.: 778 040 136 , email: hana.holeckova@pravnirealitny.cz http://www.vitio.cz/detail/1800543/prodej-rodinneho-domu-pardubice-svitkov-zizkova-190m2
Kupní cena:	10 500 000,-Kč -v ceně zahrnut rodinný dům včetně venkovního posezení a krytého bazénu (519 m ²) a zahrada (274 m ²), celková plocha pozemků 793 m ²
Dispozice:	1. bytová jednotka 3+1 2. bytová jednotka 3+1

2. Definice použitých pojmů

Podlahová plocha bude dle požadavku MPSV stanovena odhadcem **ve znaleckém posudku** dle zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a souvisejících vyhlášek, před koupí nemovitosti.

Podlahová plocha bytu **dle stavebních předpisů**, občanského zákoníku č. 89/2012 Sb. a Nařízení vlády č. 366/2013 Sb. dána odlišně. Půdorysná plocha je vymezena vnitřním lícem svislých konstrukcí ohraničujících byt včetně jejich povrchových úprav. Započítává se také podlahová plocha zakrytá zabudovanými předměty, jako jsou zejména skříně ve zdech v bytě, vany a jiné zařizovací předměty ve vnitřní ploše bytu.

Dotační výzva č.31_24_113 užívá pojem **užitné plochy** bez bližší specifikace. Uvedené předpisy pro oceňování nemovitostí nedefinují užitnou plochu bytu a není definována ani platnými stavebními předpisy.

Pro účely posouzení bude užitná plocha bytové jednotky vztahující se k tomuto požadavku odpovídat zařité definici užitné plochy převzaté z nařízení Evropské Komise ES č.1503/2006, které je taktéž v souladu s vyjádřením Ministerstva práce a sociálních věcí, odboru Národního plánu obnovy:

“Do užitné plochy se nepočítají terasy, balkony, sklepy, společné prostory domu a předzahrádky bytů. Nicméně platí, že náklady na balkony, terasy a sklepy, které jsou součástí pořizovaných bytových jednotek, jsou ve výzvě č. 114 způsobilé.

Zjednodušeně je užitná plocha bytu podlahová plocha bytu minus příčky, šachty, komíny a jiné konstrukční prvky minus funkční plochy pro pomocné využití (např. plochy, kde jsou umístěna zařízení topení), bez balkonu, teras a sklepů.” Ing. Jana Knížová, email 16.4.2024

- **Užitná plocha** - součet čisté plochy místností uvnitř vnějších stěn, tudíž bez balkonu, lodžie, terasy, a současně bez příslušenství, kterým je chodba, sklep, kóje, kolárny...
- **Celková užitná plocha** – má navíc zahrnovat prvky jako sklepy, kóje, kolárny

Dotační výzva dále stanovuje minimální plochu pokojů bez další specifikace. Pro účely posouzení technického standardu nemovitosti tudíž bude uvažována **stavební plocha místností** dle normy ČSN 73 4301 Obytné budovy, u podkrovních prostor tedy průmět plochy s minimální světlenou výškou 1,3m.

3. Souhrn požadavků výzvy č.31_24_113

Bytem se rozumí **bytová jednotka**:

- s vlastním vchodem;
- pokoji (ložnicemi);
- a vlastním standardním příslušenstvím, tj. koupelnou, záchodem, kuchyní (či kuchyňským koutem) a obývacím pokojem.

Vybavení a uspořádání pokojů musí současně umožňovat návštěvy a pobyt blízké osoby dítěte tak, aby dítě i blízká osoba mohly mít pocit soukromého prostoru. Vždy se klade důraz na individuální potřeby dětí a na jejich bezpečí a soukromí.

Maximální **kapacita** domácnosti je 6 dětí, v jednom objektu mohou být max. 2 rodinné domácnosti

Minimální **technický standard** bytové jednotky:

- minimální plocha jednolůžkového pokoje 8 m^2
- minimální plocha dvoulůžkového pokoje $12,25 \text{ m}^2$
- pokoj nemůže být průchozí
- v případě nákupu jsou umožněny jednolůžkové a maximálně dvoulůžkové pokoje pro děti.

Nemovitosti musí být **užívány** ohroženými dětmi nejpozději do dvanácti měsíců od dokončení realizace projektu.

Musí být zajištěna běžná dopravní **dostupnost** domácnosti veřejnou dopravou s pravidelnými spoji a dochozí dostupnost běžných služeb (obchody, služby) v rámci komunity. Školská zařízení a volnočasové aktivity se musí nacházet v dostupné vzdálenosti a musí být možné dojíždět do nich pravidelnými spoji veřejné dopravy. Zdravotní a sociální péče se musí nacházet v obci nebo v dostupné vzdálenosti odpovídající charakteru lokality.

Nemovitost nesmí být v bezprostřední blízkosti podobného domu nebo jiného zařízení pobytové péče pro děti. Služba je umístěna v bytě mimo areál školského zařízení, zdravotnického zařízení či jiných pobytových služeb pro děti.

Pokud je předmětem projektu stavba, která vyžaduje dle stavebního zákona některý z povolenacích procesů provést stavební záměr, je žadatel povinen doložit žádost o nebo návrh na některý z povolenacích procesů uvedených ve stavebním zákoně. V případě, kdy má žadatel již v době podání žádosti o podporu k dispozici platný dokument stvrzující toto povolení, předkládá v rámci této přílohy tento dokument.

V případě stavebních úprav, které nepodléhají stavebnímu řízení bez ohledu na to, zda se jedná o způsobilý výdaj, či nikoliv, doloží žadatel **vyjádření příslušného stavebního úřadu** potvrzující tento fakt.

Realizace projektu musí být ukončena nejpozději 31. 3. 2026. Do tohoto data musí být rovněž uhrazeny veškeré způsobilé výdaje.

Klimatický koeficient

Podpora pro rekonstrukce A

Opatření zaměřená na energetickou účinnost, která v průměru dosáhnou alespoň 30% úspory primární energie z neobnovitelných zdrojů.

Běžné objekty (změna dokončené budovy)

Úspora primární energie z neobnovitelných zdrojů	$\geq 30 \%$
Průměrný součinitel prostupu tepla obálky budovy	$\leq 0,95 \times U_{em,R}$
Součinitel prostupu tepla pro měněné stavební prvky vyjma oken, na něž se vztahuje podpora	$\leq U_{REC}$ požadavek dle ČSN 730540-2
Součinitel prostupu tepla oken, na něž se vztahuje podpora1)	$\leq 0,60 \times U_{R,j}$

Kromě výše definované úspory primární energie může žadatel v případě rekonstrukcí A zvolit variantu přijetí opatření, jimiž bude dosaženo alespoň 30% snížení přímých a nepřímých emisí skleníkových plynů, a to v rozmezí $\geq 30 \%$.

Podpora pro rekonstrukce B

Výjimku z neplnění 30% úspory primární energie z neobnovitelných zdrojů je možno uplatnit u památkově chráněných budov v souladu s § 7 odst. 5 zákona č. 406/2000 Sb. ve znění pozdějších předpisů, architektonicky cenných budov, s ohledem na stanovisko příslušného orgánu památkové péče, a také v případě, pokud budou dány objektivní důvody, že budova nemůže dosáhnout parametry rekonstrukce A.

Dále potom pro budovy, které již před realizací projektu **plní parametry energetické náročnosti definované § 6 odst. 2 aktuálně platné vyhlášky č. 264/2020 Sb., o energetické náročnosti budov** a řeší pouze dílčí opatření. Tento typ budov bude zařazen do kategorie nedosahujících parametrů úspory 30% primární energie z neobnovitelných zdrojů, rekonstrukce B.

Běžné objekty (změna dokončené budovy)

Úspora primární energie z neobnovitelných zdrojů	$\geq 2 \% < 30 \%$
Průměrný součinitel prostupu tepla obálky budovy	$\leq 0,95 \times U_{em,R}$
Součinitel prostupu tepla pro měněné stavební prvky vyjma oken, na něž se vztahuje podpora	$\leq U_{REC}$ požadavek dle ČSN 730540-2
Součinitel prostupu tepla oken, na něž se vztahuje podpora1)	$\leq 0,60 \times U_{R,j}$

Kromě výše definované úspory primární energie může žadatel v případě rekonstrukcí B zvolit variantu přijetí opatření, která nedosahují alespoň 30% snížení přímých a nepřímých emisí skleníkových plynů, a to v rozmezí $\geq 2 \% < 30 \%$.

4. Souhrn požadavků pro uplatňování zásady DNSH

Příjemce je povinen řídit se pokyny uvedenými v **Metodickém pokyn pro uplatňování zásady DNSH „významně nepoškozovat“**. Níže jsou uvedeny podmínky relevantní pro koupi a stavební úpravy bytové jednotky:

Při pořízování vnitřního vybavení budovy bude optimalizována **spotřeba vody** prostřednictvím instalace produktů, které mají dvě nejvyšší hodnocení EU Water Label (WELL).

Příjemce dotace předloží u všech těchto výrobků příslušné certifikáty (technické listy) produktů:

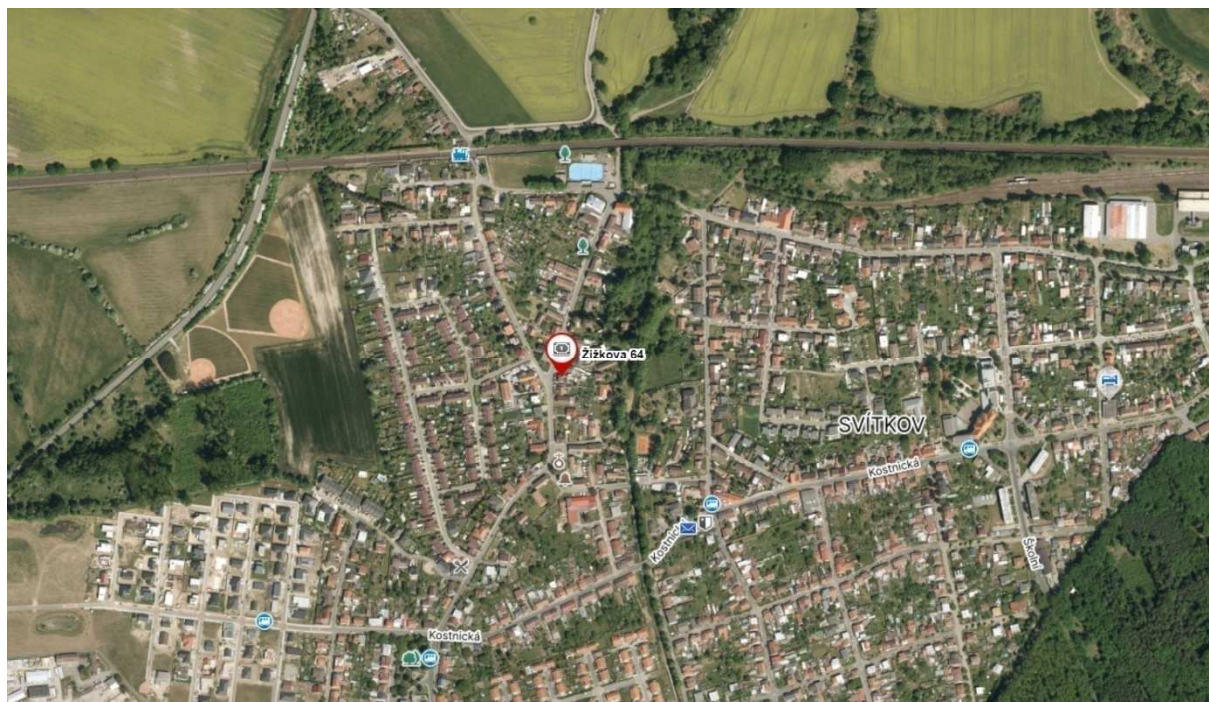
- umyvadlové baterie a kuchyňské baterie mají maximální průtok vody 6 litrů/min;
- sprchy mají maximální průtok vody 8 litrů/min;
- WC zahrnující soupravy, mýsy a splachovací nádrže mají úplný objem splachovací vody maximálně 6 litrů a maximální průměrný objem splachovací vody 3,5 litru;
- pisoáry spotřebují maximálně 2 litry/mísu/hodinu. Splachovací pisoáry mají maximální úplný objem splachovací vody 1 litr

Odpady, vznikající při uskutečňování, údržbě, rekonstrukcích a odstraňování staveb, jsou nazývané v souladu s názvem podskupiny odpadů v Katalogu odpadů jako „stavební a demoliční odpady“. Jedná se o odpad vznikající při zřizování staveb, jejich údržbě, při změnách dokončených staveb a odstraňování staveb zařazovaný do skupiny 17 Katalogu odpadů (zejména vytěžené zeminy, stavební výrobky a materiály). Žadatel/příjemce prokáže například, že nejméně 70 % (hmotnostních) stavebního a demoličního odpadu neklasifikovaného jako nebezpečný vzniklého na staveništi je připraveno k opětovnému použití, recyklaci a k jiným druhům materiálového využití, a to včetně zásypů a energetického využití odpadů. Dále by měl žadatel postupovat v souladu s Protokolem EU o nakládání se stavebními a demoličními odpady a informacemi v něm uvedenými.

Ze **stavebních prvků a materiálů** použitých při stavbě, které mohou přijít do styku s uživateli, se při zkouškách v souladu s podmínkami uvedenými v příloze XVII nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1907/2006 uvolňuje méně než 0,06 mg formaldehydu na m³ materiálu nebo prvku a při zkouškách podle normy CEN/EN 16516 a ISO 16000-3:2011 nebo jiných srovnatelných standardizovaných zkušebních podmínek a metod stanovení méně než 0,001 mg jiných karcinogenních těkavých organických sloučenin kategorie 1A a 1B na m³ materiálu nebo prvku.

Popis objektu: samostatně stojící dvougenerační dům z roku 1970
částečná rekonstrukce 2.NP v roce 2010
2 nadzemní podlaží+ půda, dům je ze 2/3 podsklepený
zděný, nezateplený, střecha valbová
v domě 2 bytové jednotky-1.NP 3+1, 2.NP 3+1
na zahradě venkovní posezení s krbem, zahradní dům, krytý bazén,
skleník

Umístění objektu: vzdálenost základní školy 900 m
vzdálenost mateřské školky 900 m
vzdálenost obchodu s potravinami 600 m
vzdálenost dětského hřiště 400 m
vzdálenost HD 450 m
vzdálenost komun. domácnosti nebo DD
1000 m další vhodná nem. pro komunitní domácnost v ulici Na Klínku



Podlahová plocha:	1.PP	cca 50 m ²
	1.NP	cca 112 m ²
	2.NP	cca 95 m ²
Užitná plocha obytné časti	1.NP	cca 101,6 m ²
	2.NP	cca 85,7 m ²

Celková užitná plocha: cca 187,3 m²Obestavěný prostor: cca 1100 m³Velikost místností:**1. podzemní podlaží**

sklep snižený	15 m ²
předsín s kotlem	13 m ²
potravinový sklep	6 m ²
dílna	10 m ²

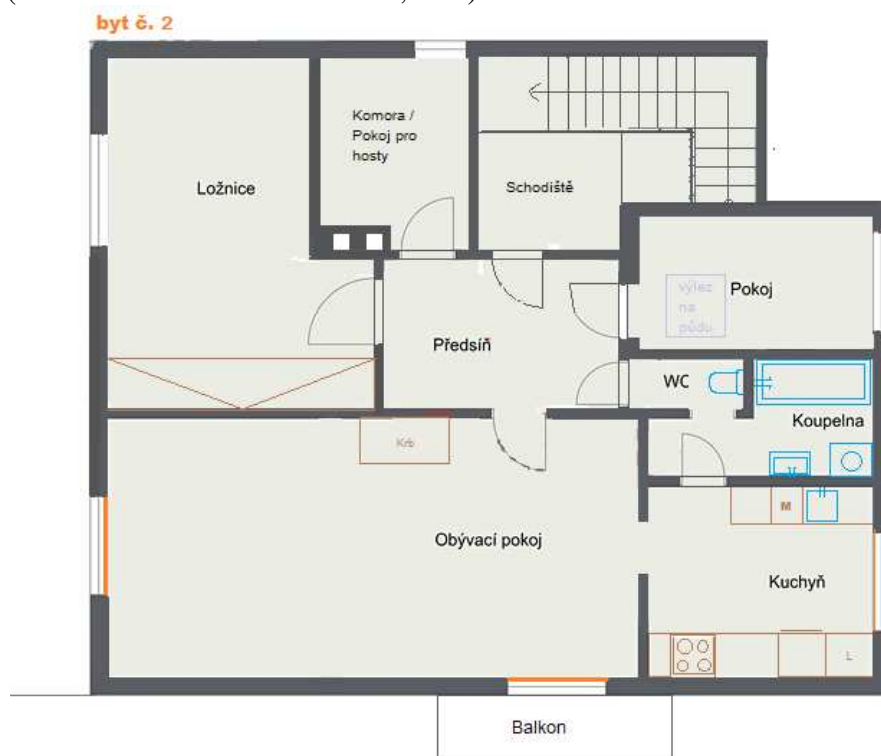
1. nadzemní podlaží**Byt č.2**

hala	16,3 m ²
chodba	3,1 m ²
schodiště	6,9 m ²

Byt č.1

zádveří	4,0 m ²
předsín	12,0 m ²
komora	1,5 m ²
technická místnost	6,1 m ²
ložnice	12,8 m ²
pokoj	15,2 m ²
obývací pokoj	15,6 m ²
WC	1,0 m ²
koupelna	3,3 m ²
kuchyň	7,8 m ²



2. nadzemní podlažíschodiště 3,7 m²**Byt č.2**předsíň 7,9 m²pokoj pro hosty/komora 6,6 m²ložnice 16,5 m²pokoj 8,0 m²obývací pokoj 32,0 m²WC 1,0 m²koupelna 3,3 m²kuchyň 7,8 m²(balkon 2,5 m²)

Na objekt navazuje zahradní dům s dílnou, technickou místností pro bazén a posezením se zděným krbem. Dále v zahradě se nachází zapuštěný bazén se zastřešením. V zadní části zahrady je velký skleník další zahradní domek pro skladování.

Projektová dokum. -pouze původní, z větší části neodpovídá skutečnému stavu

PENB -bude dodán k prodeji

Materiálové provedení:

Obvodové a vnitřní zdivo z plných cihel

Strop nad 1.PP železobetonový, nad 1.NP z dřevěných trámů.

Krov dřevěný, střecha valbová, krytina z keramických tašek, částečně plech.

Okna plastová dvojskla, v některých částech objektu původní dřevěná, vstupní dveře plastové, ostatní dřevěné, zárubně ocelové, některé v 2.NP dřevěné obložkové

Podlahy z keramické dlažby, v obytných místnostech PVC/koberec, obklady keramické, omítky štukové. Schodiště dřevěné, v suterénu betonové

Vybavení koupelen:

Obě koupelny jsou vybaveny vanou, umyvadlem, místem pro menší pračku. V 2.NP je navíc pod oknem topný žebřík (teplovodní). V obou patrech jsou samostatná WC průchozí z chodby do koupelny, avšak v 2.NP je WC novější závěsné.

*Vybavení koupelny v 1.NP**Vybavení koupelny v 2.NP*

Ve sklepě je nerezový dřez bez baterií pouze s kohoutky.



Další vybavení:

Vestavěné skříně, krby v hale 1.NP, v obývacím pokoji 2.NP. Dále venkovní zděný gril u posezení.

Kuchyňská linka v 1.NP staršího typu vybavena plynovým sporákem s troubou, myčkou, lednicí a odsavačem par

Kuchyňská linka v 2.NP novější, vybavena elektrickou varnou deskou, vestavěnou pečicí a mikrovlnou troubou, myčkou, lednicí a odsavačem par.

Technické instalace:***Slaboproud***

Na balkóně u půdy se nachází anténa pro TV signál a na střeše anténa pro internetové připojení.

Plynovod

Objekt je napojen plynovodní přípojkou. Měření umístěno ve sklepě.

Kanalizace

Kanalizace je napojena na městskou veřejnou kanalizaci, rozvody původní. Šachta před domem.

Ohřev teplé vody

Ohřev vody je zajištěn plynovým ohřívačem na půdě, objem 120 l pro obě bytové jednotky.

***Vodovod***

Napojeno na veřejný vodovod, rozvody původní. Vodoměrná šachta je umístěna na předzahrádce. Na zahradě je dále kopaná studna, s rozvodem do domu pro splachování WC a napouštění bazénu.

***Vytápění***

Zdrojem tepla pro vytápění je teplovodní plynový klasický kotel DAKON, typ GL 30 EKO o tepelném výkonu 30kW.

Kotel je umístěn v suterénu objektu v samostatné místnosti. Odkouření od kotle je vyvedeno vyvložkovaným komínovým průduchem nad střechu objektu. Chod kotle je řízen

prostorovým termostatem umístěným v referenční místnosti dle týdenního a denního programu. Stáří kotle je cca 20 let.

Systém vytápění je teplovodní, uzavřený dvoutrubkový s nuceným oběhem topné vody. Otopná plocha je tvořena otopnými tělesy. Původní otopná tělesa jsou článková litinová připojená na otopnou soustavu ručními kohouty. Novější tělesa jsou ocelová desková s bočním připojením připojená na otopnou soustavu termostatickými ventily s hlavicí. V koupelně jsou osazena teplovodní žebříková tělesa. Rozvody topné vody jsou z ocelových trubek svařovaných, části novějších rozvodů jsou z měděného potrubí.

V 1.NP v hale a v 2.NP v obývacím pokoji se nachází krb s krbovou vložkou pro možnost lokálního vytápění. V dílně jsou instalována lokální kamna na tuhé palivo.



Klimatizace

Pro eliminaci tepelné zátěže obývacího pokoje ve 2.NP je instalována klimatizace typu SPLIT (DAIKIN, 5kW). Zařízení sestává z jedné venkovní kondenzační jednotky umístěné na zdi vedle balkónu ve 2.NP a jedné vnitřní nástěnné jednotky. Vnitřní jednotka je vybavena dálkovým ovladačem.



Větrání

Větrání objektu je přirozené otvíravými okny doplněné o nárazové nucené podtlakové větrání (kuchyňské digestoře). Koupelny a WC jsou větrány přirozeně buď otvíravými okny, nebo odvodním ventilátorem popř. pouze mřížkami zaústěnými do větracích šachet.

Elektroinstalace

Objekt je na elektrickou rozvodnou soustavu připojen z nadzemní ho vedení vedeného na konzolách objektu. Hlavní rozvaděč s třífázovým hlavním jističem (3x25A) a elektroměrem je

umístěn na fasádě z jižní strany objektu. Elektroinstalace je převážně původní, částečně opravovaná, vedená částečně v lištách nebo volně na podlahách.



6. Hodnocení nemovitosti

Rodinný dům má dispozičně 2 samostatné bytové jednotky s vlastním vstupem.

Do **bytu č.1** v 1.NP se vstupuje ze západní strany objektu z předzahrádky, která je oddělena od zbytku zahrady a celá přísluší k tomuto bytu.

Z chodby bytu lze projít i ke schodišti druhé bytové jednotky. Dispozice bytu je 3+1. Uspořádání místností není provozně příliš vhodné. Do ložnice se vstupuje přímo ze vstupního zádveří. V zádveří je nová plovoucí podlaha v dřevodekoru. Vedle ložnice se nachází prostorná technická



místnost vhodná pro skladování s polystyrenovým lepeným podhledem. Okno z technické místnosti směřuje na sousední zahradu a je vybaveno venkovní roletou, přestože okno je původní dřevěné. Drobná komora je ještě zmenšena o pozůstatky původního betonového schodiště. Dále se zde nachází samostatné WC v původním stavu, které je průchozí do koupelny. Ta má hlavní vstup z kuchyně. V koupelně se nachází místo pro menší pračku vana a umyvadlo. V kuchyni se nachází starší kuchyňská linka s vestavěnou myčkou a samostatně stojící plynový sporák s troubou a novější chladnička s mrazničkou (Beko A+). V koupelně i kuchyni je bílá keramická dlažba v horším technickém stavu.

V obývacím pokoji je dřevěná podlaha vhodná k renovaci nebo výměně. V pokoji je položen celoplošný koberec. Všechna okna západním směrem do ulice jsou vybavena manuálními předokenními roletami. Kromě ložnice a hlavního vstupu jsou všechny vnitřní dveře původní ve špatném technickém stavu. Taktéž elektroinstalace je vhodná k výměně. Z části je původní, z části vedená v lištách nebo volně po povrchu vč. slaboproudých rozvodů. Ve většině

Email: martina.stekla@adonisprojekt.cz

místností jsou poškozené nebo špatně zhotovené původní omítky. Některé radiátory jsou původní litinové, některé novější ocelové.

Ložnice orientovaná na západ má plochu cca **12,8 m²** a je tedy vhodná jako **dvoulůžkový pokoj**, který má mít plochu větší než 12,25 m².

Pokoj jihozápadní rohu domu má plochu cca **15,2 m²** a je tedy také vhodný jako **dvoulůžkový pokoj**, který má mít plochu větší než 12,25 m².

Velikost bytové jednotky je v současném stavu vhodná pro 4 děti + personál.

Byt č.2 se nachází v 2.NP. Provozně lze halu a chodbu se schodištěm v 1.NP přiřadit k této bytové jednotce, nebo mohou být tyto prostory využívány společně. Nad schodištěm jsou vstupní dveře do 2.NP, kde lze také oddělit bytovou jednotku. Dispozičně se jedná o byt 3+1. Obdobně jako v prvním podlaží je zde průchozí WC do koupelny, která je dále přístupná z kuchyně. Kuchyňská linka je zde novější v dobrém technickém stavu, vybavená novějšími vestavěnými spotřebiči s nižší energetickou náročností, tudíž není nutná jejich výměna. Sporák je zde elektrický, plyn není do 2.NP zaveden. Jsou zde novější plastová okna s vnitřními roletami, keramická dlažba v dobrém stavu, přecházející do koupelny a WC. Zde je obdobné vybavení jako v dolním bytě, ale v lepším technickém stavu. Tedy vana, umyvadlo, místo pro menší pračku, topný žebřík, WC je závěsné se zazděnou nádrží.

Původní technická místnost byla upravena na pokoj pro hosty. Prostor však velikostí ani osvětlením nesplňuje parametry obytné místnosti. Je zde pouze malé větrací okénko a topný žebřík. Ložnice je vybavena novými prostornými vestavěnými skříněmi, podlaha je zde nová z linolea. V chodbě a obývacím pokoji je podlaha dřevěná plovoucí. Na jižní fasádě jídelní části je menší balkon, který celkově není v dobrém technickém stavu. Vedle balkonu je osazena klimatizační jednotka. Dále se zde nachází vestavěná krbová vložka.

Ve všech místnostech jsou nové sádkartonové podhledy, pouze v pokoji je dřevěné podbití v horším technickém stavu. Dveře v bytě jsou různorodé, některé v lepším stavu, většina však vhodná k výměně. Některé zárubně jsou ocelové některé obložkové.

Ložnice orientovaná na západ má plochu cca **12,8 m²** a je tedy vhodná jako **dvoulůžkový pokoj**, který má mít plochu větší než 12,25 m².

Pokoj severozápadním rohu domu má plochu cca **8 m²** a je tedy také vhodný jako **jednolůžkový pokoj**, který má mít plochu větší než 8 m².

Velikost bytové jednotky je v současném stavu vhodná pro 3 děti + personál.

Obvodové **konstrukce** jsou původní z doby výstavby objektu. Výplně otvorů jsou jednak původní dřevěná s dvojsklem a nová plastová zasklená izolačním dvojsklem (U=1,4W/m²K). Obvodové zdivo je z cihel plných tl.450 mm na maltu. Strop k půdě a podlaha k suterénu je bez zateplení.

Parkování je možné před zapuštěným vjezdem na vlastním pozemku. Jedná se o klidnou lokalitu s rodinnými domy.

Umístění objektu je zcela v pořádku s ohledem na vzdálenost dopravní a občanské obslužnosti. V okolí se nenachází žádná obdobná komunitní domácnost, nejbližší se nachází

RD v ulici Na Klínku, který je také vhodný ke koupi pro komunitní domácnosti. Na základě konzultace s MPSV je vzdálenost těchto nemovitostí dostatečná pro uplatnění dotační výzvy.

7. Návrh úprav

Dispozičně je objekt vyhovující a není zapotřebí dělat nutně stavební úpravy stěn.

Pro zvýšení kapacity bytu č.2 v 2.NP lze vytvořit nový pokoj oddělením části obývacího pokoje. Místnost by měla mít plochu min. 8 m², čímž vznikne jednolůžkový pokoj. Celková kapacita bytové jednotky se tak zvýší na 4 děti + personál

Technický stav objektu není dobrý. Je třeba počítat s **výměnou veškerých rozvodů** technických instalací.

V 1.NP je vhodné počítat s opravou a výměnou většiny podlahových krytin, keramických obkladů a s opravou vnitřních omítek, v 2.NP je zapotřebí opravit podhledy v některých místnostech.

V 1.NP dále doporučujeme vyměnit celou kuchyňskou linku.

Veškeré **sanitární vybavení** nebude zjevně splňovat podmínky DNSH, přičemž je zapotřebí je upravit nebo vyměnit a doložit technické listy s příslušnými certifikáty WELL A nebo B. V koupelně a WC v 1.NP dojde k výměně celých zařizovacích předmětů. V 2.NP lze uvažovat s úpravou splachovače stávajícího novějšího závěsného WC, výměnou sprchové hlavičky a doplnění perlátorů regulujících maximální průtok všech vodovodních baterií.

Sklepní prostory vyžadují kromě nových rozvodů instalací opravu omítky a podlahy.

Střešní krytinu doporučujeme vyměnit a prověřit stav **konstrukce krovu**. V tuto chvíli nelze vyhodnotit, zda bude nutná jeho oprava. Nezbytné budou související úpravy **klempířských prvků** oplechování a dešťových svodů. **Balkon v 2.np** je dle místního šetření nutné staticky posoudit a opravit včetně zábradlí a jeho kotvení. Půdní prostor nebyl v době prohlídky přístupný, proto nemůžeme zhodnotit jeho stav.

Vzhledem rozsahu rekonstrukce a tomu, že současný stav neodpovídá platné dokumentaci, lze předpokládat potřebu **revize požární zprávy**, která vyvolá doplnění čidel detekce požáru, umístění přenosných hasicích přístrojů a doplnění odvětrání některých. Okna směrem k sousednímu pozemku budou muset být pravděpodobně protipožární, vzhledem k umístění v blízkosti hranice pozemku.

Při provádění souvisejících **bouracích prací** je zapotřebí prokázat, že nejméně 70 % (hmotnostních) stavebního a demoličního odpadu neklasifikovaného jako nebezpečný vzniklého na staveništi bude připraveno k opětovnému použití, recyklaci a k jiným druhům materiálového využití, a to včetně energetického využití odpadů.

U **nových stavebních prvků a materiálů**, které mohou přijít do kontaktu s osobami, musí být doloženo, že při zkouškách se z nich uvolňuje méně než 0,06 mg formaldehydu na m³ a metod méně než 0,001 mg jiných karcinogenních těkavých organických sloučenin kategorie 1A a 1B na m³ materiálu nebo prvku.

Dům nemá doložen PENB a bude zařazen do **REKONSTRUKCE A**. Tudíž je nutné zajistit energetické úspory dané dotační výzvou pouze ve výši **30%**.

Pro dosažení úspory primární energie z neobnovitelných zdrojů v hodnotě více než 30% oproti stávajícímu stavu je nutné provést následující úpravy.

Zlepšení tepelně technických vlastností stavebních konstrukcí:

- Zateplení obálky budovy (obvodové stěny, střecha, strop k nevytápěné půdě, podlaha k suterénu) zateplovacím systémem. Typ izolantu a tloušťka musí být zvolen tak aby součinitel prostupu tepla měněné konstrukce byl menší než U_{REC} dle ČSN 730540-2 a aby byla splněna dotační podmínka na min. výši úspory primární energie z neobnovitelných zdrojů (nutno provést optimalizační výpočet v rámci projektové dokumentace)
- Výměna stávajících výplní otvorů za moderní plastová okna zasklená izolačním trojsklem. Součinitel tepla oken musí být menší než $0,6 \times U_{Rj}$ dle vyhlášky 264/2020Sb.

Tyto úpravy vyvolají řízení na stavebním úřadě, z důvodu zvětšení zastavěné plochy objektu. Vzhledem k umístění domu u hranice sousedního pozemku, **bude nutný souhlas souseda** se zateplením objektu a umožnění vstupu na jeho pozemek. Samotné zateplení hlavní části domu by pravděpodobně nemělo zasahovat na sousední pozemek

Výměna zdroje tepla:

Výměna stávajícího málo účinného a ekologicky nevyhovujícího klasického plynového kotle za nový účinnější zdroj-plynový kondenzační kotel. Kotel bude osazen namísto stávajícího kotle. Bude provedeno nové vyvložkování komínového průduchu.

Ke kotli bude připojen zásobníkový ohřívač pro ohřev TV, který nahradí současný plynový zásobníkový ohřívač umístěný v půdním prostoru.

Vzhledem ke stáří a stavu je potřeba kompletně vyměnit otopnou soustavu (otopná tělesa, potrubní rozvody, armatury). Velikost otopných těles bude navržena na zateplený stav.

8. Způsobilé výdaje

- musí být vynaloženy v souladu s cíli komponenty dotační výzvy
- musí být v souladu s principy 3E (účelnosti, efektivnosti, hospodárnosti);
- musí přímo souviset s realizací projektu;
- musí být doloženy průkaznými doklady;
- nesmí přesáhnout výši výdajů uvedenou v každé jednotlivé smlouvě uzavřené s dodavatelem, případně v jejích dodatcích;
- časová způsobilost - datum zdanitelného plnění, tj. úhrada po 1. 2. 2020.

Způsobilé výdaje

- **hlavní** - týkají se výstavby nákupu či rekonstrukce zařízení pro ohrožené děti
- **vedlejší** - jsou způsobilé pouze za předpokladu realizace aktivit vymezených v hlavních způsobilých výdajích a nesmí v úhrnu přesáhnout 10 % výše celkových způsobilých výdajů (pořízení vybavení pro zajištění provozu ambulantní či terénní služby pro rodiny, pořízení služeb bezprostředně souvisejících s realizací projektu, projektová dokumentace, zabezpečení výstavby, výdaje na vyhotovení znaleckého

posudku se stanovením ceny pořizované nemovitosti, výdaje na povinnou publicitu, související výdaje)

Hlavní způsobilé výdaje

- ~~výstavby, přístavby, nástavby nových budov nebo stavební úpravy (rekonstrukce, modernizace apod.) stávajících budov sloužících jako zařízení pro děti~~
není předmětem akce
- ~~vytvoření zázemí pro poskytování registrovaných sociálních služeb ve vazbě na základní činnosti sociálních služeb~~
není předmětem akce
- ~~zeleň na budovách (vegetační střechy a fasády);~~
není předmětem akce
- **systémy protipožární ochrany**
v rámci rekonstrukce podléhající stavebnímu řízení je zapotřebí doplnit prvky protipožární ochrany dle platné legislativy
- ~~pořízení bezpečnostních prvků a zařízení, osvětlení, elektronického a mechanického zabezpečení (např. elektronické zabezpečení vstupu do budovy)~~
není předmětem akce
- ~~vybudování a stavební úpravy souvisejících inženýrských sítí (vodovod, kanalizace, plyn, elektrické vedení) v rámci stavby, která je součástí projektu~~
vyhovují, neřeší se
- **výdaje vázané na energetické úspory:**
 - **stavební práce, dodávky a služby spojené se zlepšováním energetických vlastností obálky budov**
zateplení , výměna oken
 - ~~stavební práce, dodávky a služby spojené s dalšími opatřeními majícími prokazatelně vliv na energetickou náročnost budovy nebo zlepšení kvality vnitřního prostředí,~~
vyhovují, neřeší se
 - ~~stavební práce, dodávky a služby spojené s realizací systémů nuceného větrání s rekuperací odpadního tepla~~
není předmětem akce
 - ~~stavební práce, dodávky a služby spojené s realizací fotovoltaických systémů~~
není předmětem akce
 - **stavební práce, dodávky a služby spojené s výměnou zdroje využívajícího fosilní paliva nebo elektrickou energii za účinné zdroje využívající:**
 - biomasu,**
 - tepelná čerpadla,**

~~-kondenzační kotle na zemní plyn,
-zařízení pro kombinovanou výrobu elektřiny a tepla nebo chladu využívající
obnovitelné zdroje nebo zemní plyn,
-fototermické solární systémy.~~

Výměna stávajícího plynového kotle za nový

- ~~○ stavební práce, dodávky a služby spojené s realizací systémů využívajících odpadní teplo,~~
není předmětem akce
- stavební práce, dodávky a služby spojené s výstavbou a rekonstrukcí teplovodní otopné soustavy;
kompletní rekonstrukce otopné soustavy
- ~~● nákup pozemku (celého nebo jeho části) určeného pro výstavbu nové stavby, která bude sloužit poskytování služeb péče o ohrožené děti~~
není předmětem akce
- nákup stavby (celé nebo její části), která bude sloužit poskytování služeb péče o ohrožené děti, včetně pozemku, jehož je součástí, a která bude v rámci projektu zrekonstruována tak, aby dosáhla parametrů daných relevantními kritérii přijatelnosti;
nákup RD a zahrady vč.bazénu
- ~~● nákup stavby určené k odstranění; nákup stavby určené k odstranění nemůže být jedinou aktivitou projektu a předchází demolici jako předpokladu nové stavby a výstavbě stavby;~~
není předmětem akce
- ~~● demolice jako předpoklad nové stavby; demolice nemůže být jedinou aktivitou projektu a předchází výstavbě stavby, která je hlavním způsobným výdajem projektu;~~
není předmětem akce
- nákup vybavení domácnosti;
je zapotřebí zakoupit nové kompletní vybavení celého domu a části sanitárního vybavení koupelen s výjimkou kuchyňské linky se spotřebiči v 2.NP
- ~~● náklady na zkoušky nebo testy související s uváděním majetku do stavu způsobilého k užívání a k prokázání splnění technických parametrů, ovšem pouze do ukončení realizace projektu.~~
není předmětem akce

9. ZÁVĚR

Rodinný dům v Žižkově ulici v obci Pardubice je vhodný pro umístění dvou komunitních domácností pro 4 a 3 děti + personál. Po provedení stavebních úprav v 2.NP lze navýšit kapacitu na 4 a 4 děti + personál.

Pro užívání domu v souladu s dotační výzvou č.31_24_113 a zásadami DNSH je zapotřebí zateplení obálky budovy, výměna oken, výměna plynového kotle a kompletní rekonstrukce rozvodů technických instalací. Vzhledem k technickému stavu a stáří objektu je navržena oprava podlahových krytin a výměna obkladů v části objektu, oprava balkonu v 2.NP a výměna střešní krytiny.

Dále je zapotřebí kompletně vybavit dům nábytkem a spotřebiči s výjimkou kuchyně v 2.NP, která je vyhovující.

Tyto úpravy vyvolají řízení o povolení stavebního záměru na stavebním úřadě, z důvodu zvětšení zastavěné plochy objektu a změnách v užívání.

Přílohy:

1. Odborný odhad na stavební úpravy
2. Výkresy – půdorysy (schematické)
3. Fotodokumentace

Příloha č.1 - ODBORNÝ ODHAD NÁKLADŮ

Zateplení obvodových stěn a střechy objektu
Výměna střešní krytiny a související klempířské
Rekonstrukce balkonu, klempířské a zámečnické konstrukce
Výměna oken a dveří
Výměna vnitřních dveří, úprava zárubní
Oprava a výměna podlahových krytin v 1.NP
Výměna elektroinstalace, vodovodních a kanalizačních rozvodů v domě
Výměna otopné soustavy, výměna zdroje tepla za plynový kondenzační kotel
Oprava omítek, podhledů
Výměna keramických obkladů v 1.NP
Výměna a úprava sanitárního vybavení
Úpravy dle PBŘ (čidla, hasicí přístroje, požární okna, konstrukce a ucpávky)

CELKEM cca **5.600.000,-**bez DPH

Úpravy pro navýšení kapacity BJ:

Ubourání zděného soklu navazujícího na stávající krb
Vyzdění nové příčky v obývacím pokoj 2.NP, omítnutí
Související demontáž části podlahové krytiny a její úprava
Instalace dveří do nového pokoje

CELKEM cca **50.000,-**bez DPH

*Cena nezahrnuje vypracování dokumentace pro **povolení stavebního záměru**.*

Pozn. Do propočtu nákladů není zahrnut nezbytný nábytek a spotřebiče, jelikož v tuto chvíli není stanoven standard tohoto vybavení. Jedná se však o způsobilé výdaje.

Propočet byl zpracován předběžně na základě rozsahu předpokládaných prací a směrných objemových cen v místě obvyklých. Vzhledem k rozsahu úprav se výsledná cena může lišit a nelze ji v této fázi blíže určit.

Příloha č.2 - VÝKRESY



Příloha č.3 - FOTODOKUMENTACE



Západní pohled ze ulice Žižkova (vstup pro byt č.1)



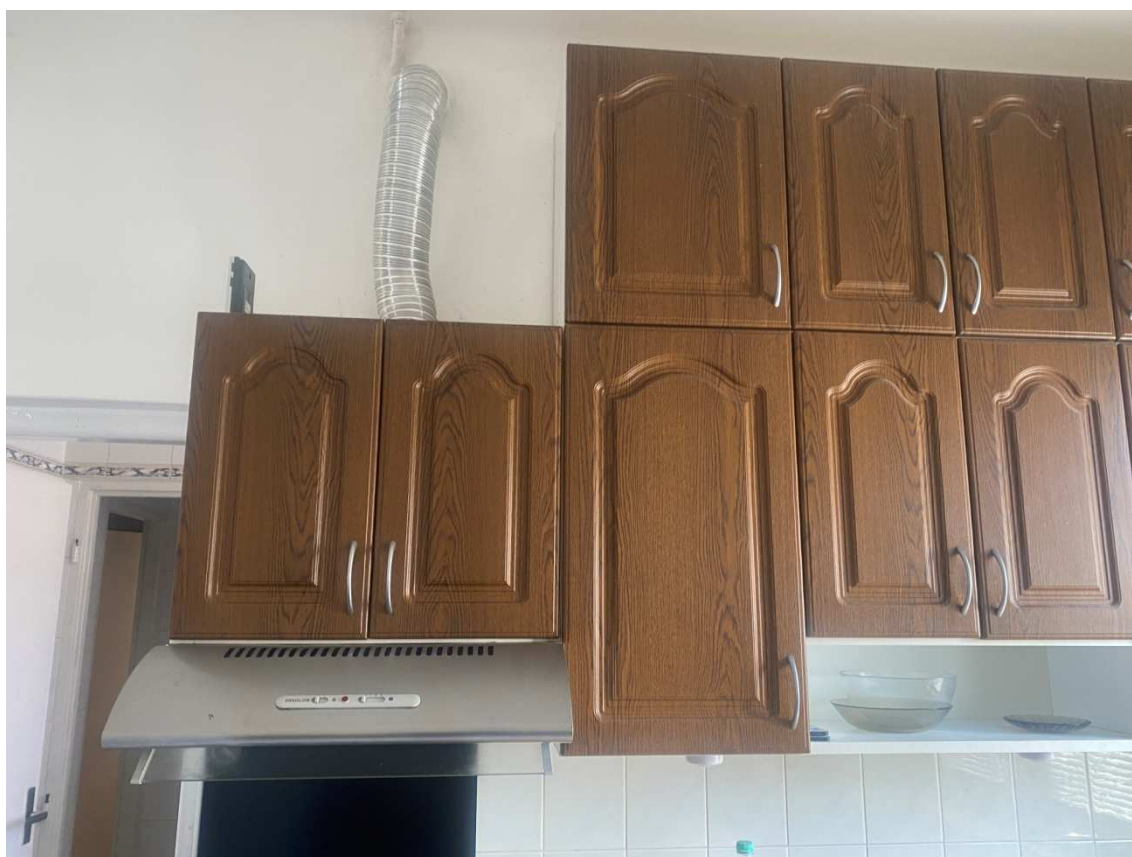
Východní pohled ze zahrady



Vstup pro byt č.2



Bytč.1 – kuchyně



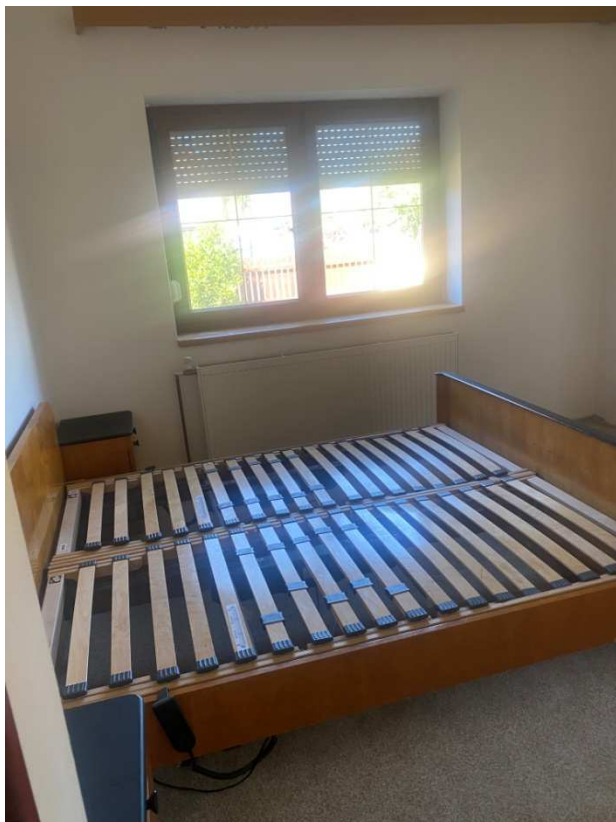
Byt č.1 – kuchyně



Byt č.1 – kuchyně



Byt č.1 – obývací pokoj



Byt č.1 – ložnice, pokoj



Byt č.1 – WC, koupelna



Byt č.1 – WC, koupelna



Byt č.1 – WC, koupelna



Byt č.1 chodba s komorou, zádveří



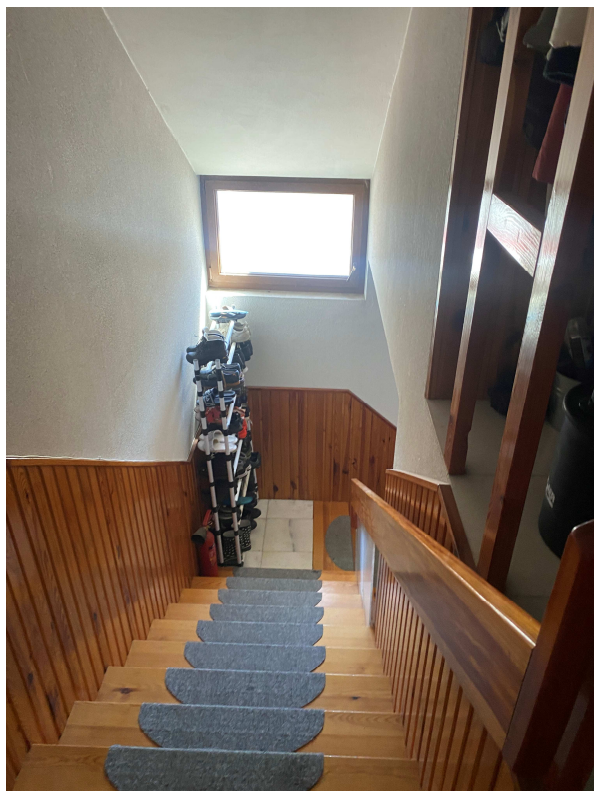
Byt č.1 – technická místnost, společná hala v 1.NP



Hala v 1.NP (společný prostor nebo vstup pro byt č.2)



Schodišťová chodba se zadním vstupem do bytu č.1 a schodiště do bytu č.2



Schodiště, Byt č.2 –chodba



Byt č2 – pokoj pro hosty (komora)



Byt č2 – kuchyně



Byt č2 – kuchyně



Byt č2 – jídelní kout s průchodem do kuchyně



Byt č2 – jídelní kout



Byt č2 – jídelní kout, balkon



Byt č2 – obývací pokoj



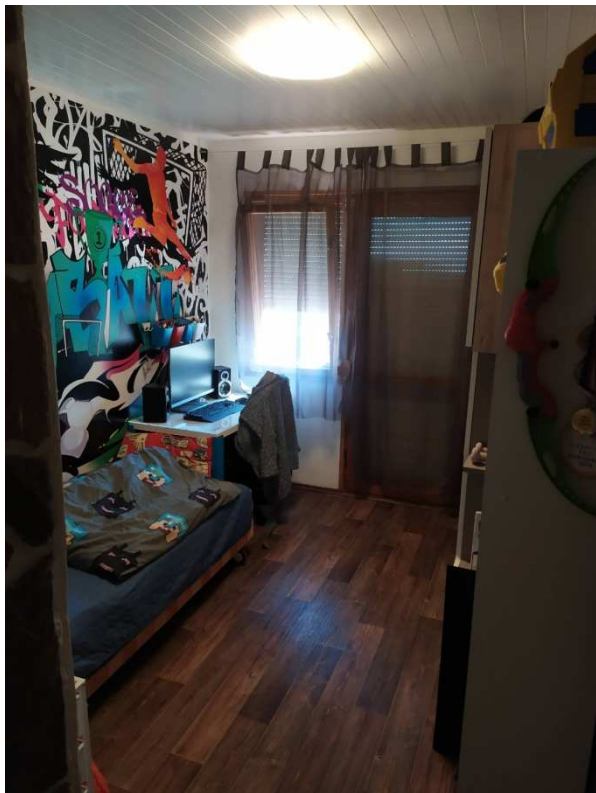
Byt č2 – obývací pokoj (RK)



Byt č2 – WC, koupelna



Byt č2 – WC, koupelna



Byt č2 – pokoj



Byt č2 – ložnice



Byt č2 – ložnice – vestavěné skříně



Sklep



Sklep (malá sv. výška), plynový kotel



Zahradní dům s dílnou navazující na halu



Dílna



Venkovní posezení s grulem (RK)



Přístřešek nad posezením



Bazén se zastřešením



Bazén se zastřešením (RK)



Zahrada



Zahrada



Skleník



Skleník