

arting sdružení – Zainer & Šobora
• projekce • inženýring • realizace •



„Přestavba na byty domu, Masarykovo nám. 26/15 v Novém Jičíně“

POSOUZENÍ INVESTIČNÍHO ZÁMĚRU VYUŽITÍ OBJEKTU

Investor : Město Nový Jičín, Masarykovo náměstí 1/1,
741 01 Nový Jičín

Zpracovatel: **arting** sdružení – Zainer & Šobora, 40. pluku 1582,
757 01 Valašské Meziříčí

Vypracoval : Ing. Radovan Zainer

Valašské Meziříčí, 04 / 2018

Číslo zakázky : 0218

O B S A H :

1. Předmět a účel posouzení
2. Identifikační údaje stavby a investora
3. Přehled výchozích podkladů
4. Stavebně technické zhodnocení objektu - popis stávajícího stavu objektu a návrh opatření
5. Posouzení návrhu nového řešení umístění bytů
6. Podmínky a vyjádření odborných specialistů a dotčených orgánů
7. Závěry a zhodnocení záměru

Přílohy :

- ▷ Půdorys 2.NP
- ▷ Půdorys 3.NP
- ▷ Fotodokumentace
- ▷ Statické zhodnocení
- ▷ Vyjádření k problematice denního osvětlení a proslunění navržených bytů
- ▷ Situace – snímek katastrální mapy
- ▷ Výpis z katastru nemovitostí na parc. č. 107
- ▷ Výpis z katastru nemovitostí na parc. č. 106/1

1. Předmět a účel posouzení

V září 2017 Město Nový Jičín nechalo vypracovat „studii využití objektu Masarykovo nám 26/15, Nový Jičín. Cílem této studie bylo zjistit dispozičně-provozní možnosti umístění bytů ve 2. a 3. NP objektu, v prostorách, které původně sloužily činnosti bytového odboru městského úřadu a které jsou v současné době bez využití.

Účelem tohoto „posouzení“ je zjištění základních podmínek proveditelnosti investičního záměru využití objektu Masarykovo nám. 26/15, Nový Jičín pro účely umístění bytů ve 2. a 3. NP :

▷ z hlediska stavebně technického zhodnocení stavu stavebních konstrukcí objektu s návrhem opatření

▷ na základě projednání a konzultací s projektovými specialisty a dotčenými orgány státní správy v rozsahu :

- statiky
- tepelné techniky
- denního osvětlení
- požárního zabezpečení stavby
- hygienického hlediska
- podmínek památkové péče
- stavebního řádu
- územního plánování
- odboru majetku a investic - oddělení majetku a komunálního hospodářství

2. Identifikační údaje stavby a investora

Název stavby : Přestavba na byty domu, Masarykovo nám. 26/15
v Novém Jičíně

Místo stavby, k.ú. : Nový Jičín

Parcel. č. : st. 107, částečně 106/1

Stavba na parcele : č.p. 26, ul. Jungmanova

Kraj : Moravskoslezský

Charakter stavby : Stavební úpravy (pro změnu účelu užívání)

Investor : Město Nový Jičín, Masarykovo nám. 1/1
741 01 Nový Jičín

Zpracovatel : Ing. Radovan Zainer, *arting* sdružení – Zainer & Šobora,
40. pluku 1582, 757 01 Valašské Meziříčí

3. Přehled výchozích podkladů

- Zadání a požadavky investora
- Projektová dokumentace „Studie využití objektu Masarykovo náměstí 26/15, Nový Jičín“, ze dne 10.9.2017, zpracovatel : Ing. Marek Milata
- Prohlídka stávajících prostor objektu za účasti zástupců památkové péče a specialisty v oblasti statika a dynamika staveb
- Kopie katastrální mapy a výpisy z katastru nemovitostí
- Konzultace v průběhu zpracování s odbornými specialisty a dotčenými orgány st. správy
 - se statikem – Ing. Zdeněk Volek (autorizovaný inženýr ČKAIT v oboru statika a dynamika staveb)
 - s energetickým specialistou / auditorem – ing. Petr Belica
 - specialistou na denní osvětlení – Ing. Jiřina Pelcová
 - s požárním specialistou – p. Dušan Vaněk a technikem HZS Moravskoslezského kraje, Nový Jičín - p. Dvorský
 - s Krajskou hygienickou stanicí Moravskoslezského kraje - pracoviště Nový Jičín, odbor obecné a komunální hygieny – Ing. Jaromír Košťál
 - s odborem výstavby MěÚ Nový Jičín – Ing. Emílie Pončová
 - se zástupci Památkové péče – Bc. Eva Slováčková a ing. Bc. Jiří Dudek
 - s odborem územního plánování MěÚ Nový Jičín – Ing. Kateřina Riedlová
 - s odborem majetku a investic - oddělení majetku a komunálního hospodář.- Ing. Tomáš Hrňa
 - s dvěma nezávislými rozpočtáři : p. Marek Macík, p. Irena Fajfrová

4. Stavebně technické zhodnocení objektu - popis stávajícího stavu objektu a návrh opatření

Jedná se o historický objekt nacházející se v centru města Nový Jičín, v severní rohové části Masarykova náměstí, ve styku ulic 5. května a Jungmannova, v městské památkové rezervaci, pocházející cca z poloviny 18 století. Objekt je

třípodlažní, podsklepený se pultovou / sedlovou střechou. Dispozice ve 2. a 3 NP jsou členité a zájmový prostor je provázán s objektem sousedním na parc. č. 106/1. Objekt, který doposud neprošel zásadní rekonstrukcí, je proveden z tradičních materiálů poplatných své době :

▷ Sklepní stěny jsou kamenné, nadzemní zdivo bude vyzděno z keramických cihel, příp. bude zdivo smíšené. Stěny se jeví stabilní bez prasklin a známek sedání a bez vizuálních map známek vzlínání. Obvodové stěny nesplňují podmínky ČSN 730540-2 Tepelná ochrana budov. Omítky stěn se místy odlupují, nebo jsou destruovány v důsledku lokálního zatečení ze střechy.

V rámci stavebních úprav se nepředpokládá nutnost zateplení obvodových stěn (zdůvodnění viz níže b. 6. Podmínky a vyjádření odborných specialistů a dotčených orgánů).

V plném rozsahu budou provedeny nové štukové omítky, z části (cca 50 %) budou provedeny také omítky jádrové.

▷ Vnitřní dělicí příčky budou částečně v důsledku nových dispozic vybourány. Nové příčky doporučujeme provádět z lehkých materiálů jako je sádrokarton, nebo pórobeton z důvodu min. zatížení stropních k-cí.

▷ Stropní k-ce jsou v 1.PP a 1.NP klenbové, ve 2. a 3. dřevěné trámové, doplněné světlíky. Staticky působí jako stabilní, nevykazují průhyb. Problematické se jeví stávající provedení finálních pochůzích vrstev podlah v podobě cementových stěrek nebo PVC, které vytvořily difúzně nepropustnou vrstvu s možným negativním dopadem na zavlhání a uhnívání nosných dřevěných k-cí stropu (nad 2. NP), zejména nosných trámů. Před zahájením projektových prací bude nutné provést stavebně-technický průzkum v podobě sond v místech uložení trámů (i uprostřed rozpětí trámů) k posouzení jejich stavu a s návrhem sanačních opatření, na základě požadavků statika.

Z hlediska požadavků současné tepelné technické normy doporučujeme v rámci stavebně technických možností provést :

- zateplení podlah ve 2.NP v místech nad otevřeným podloubím v 1.NP,
- zateplení podlah v půdním prostoru 3.NP (nad bytovými jednotkami ve 2.NP a
- zateplení stropů v celé ploše bytových jednotek nad 3.NP.

▷ Pultové střechy jsou s nosnou k-cí dřevěných tesařských krovů soustavy vaznicové. Krytina je plechová falcovaná na dřevěném bednění nebo na laťování, vizuálně se jeví za hranicí životnosti. Vzhledem k problematickému přístupu do mezistřešního prostoru a na střechu byl posouzen stav střechy v SZ části půdy 3.NP. Dřevěné nosné konstrukce krovu jsou v degradovaném stavu a ztrácí svoji statickou funkci, dřevěná hmota je ztrouchnivělá, dřevo vykazuje zjevné napadení dřevokazným hmyzem a houbami. V současné době střechou do objektu nezatéká. Před zahájením projektových prací je nutné specializovanou firmou provést

odborné posouzení - průzkum stavu krovu, včetně mykologického a znaleckého posudku dřevěných prvků krovu, s následným návrhem opatření.

V rámci úpravy střechy by mělo být provedeno zateplení stropu nad 3.NP. Předpokládá se aplikace foukané minerální nebo skelné vlny v tloušťce cca 300 – 400 mm.

▷ Schodiště 1.NP – 2.NP je betonové přímé, svými rozměrovými parametry i staticky je vyhovující. Schodiště 2.NP až 3.NP je ocelové š. 1 m. U bytových domů je stanovena šířka schodišťového ramena 1,1 m. Ocelová konstrukce je vizuálně a staticky v pořádku. V případě zachování schodiště, bude provedena jeho úprava zaměřená na zvýšení jeho požární odolnosti.

▷ Podlahy – většina ploch původních dřevěných podlah byla nevhodně zakryta a uzavřena neprodyšnými vrstvami krytin PVC, nebo cementovými stěrkami, čímž byla uzavřena případná vlhkost uvnitř stávajících stropních k-cí. Z tohoto důvodu se doporučuje :

- Po sejmutí neprodyšných krytin posouzení stavu původních dřevěných nášlapných podlahových desek. V případě jejich špatného stavu provést jejich lokální výměnu, nebo provedení nových dřevěných plovoucích podlah s vyrovnávacími násypy.

- V místnostech provést sondy se zaměřením na stav nosných dřevěných konstrukcí trámů a podlahových polštářů. S ohledem na výsledky průzkumu navrhnout sanační opatření, případně návrh konstrukce nové.

▷ Výplně otvorů - původní dřevěná dvojité zasklená (kastlová) nebo zdvojená okna jsou ve špatném stavu, rovněž nevyhovují dnešní tepelně technické normě. Nová dřevěná okna budou provedena dle požadavku památkářů v původním členění a budou splňovat normu ČSN 730540-2 Tepelná ochrana budov.

Bude provedena úprava světlíků : předpokládá se, že světlík na úrovni stropu nad 2.NP bude zachován a sanován. Střešní sedlový světlík bude upraven, nebo proveden nový tak, aby splňoval požadavky současné platné tepelně technické normy.

▷ Izolace :

- Tepelné – objekt je v původním stavu bez dodatečně provedených tepelně-technických opatření a zateplení stávajících k-cí stěn, podlah a stropů. S ohledem na objekt situovaný v MPR vnější zateplení fasád není možné a vnitřní zateplení stěn by bylo nákladné a méně účinné. Doporučujeme však alespoň provést dodatečné zateplení stropních k-cí v prostoru půdy ve 3.NP a nad byty 3.NP a podlahy nad vnějším podloubím 1.NP.

- Proti vodě atmosférické – ze střechy do objektu nezatéká

- Proti zemní vlhkosti – stěny sklepních prostor a 1.NP nevykazují známky vztlínající vlhkosti.

▷ Veškeré vnitřní instalace zdravotnické, vytápění, VZT (podtlakové větrání hygienických místností), plynoinstalace a elektroinstalace budou nové. Částečně problematické může být řešení odkanalizování hygienických místností v místě průchodu svislých kanalizačních svodů stropními k-cemi v 1.NP, zejména klenbami a s ohledem na prostorové a provozní možnosti v 1.NP. Pokud hygienická zařízení nebudou umístěna v místech stávajících kanalizačních svodů, bude nutné provést napojení nových svodů na stávající ležatou kanalizaci, což vyvolá rozbití stávajících podlah + výkopy v provozovnách v 1.NP. Řešení v rámci zpracování nebylo možno posoudit z důvodu absence dispozice 1.NP a 1.PP a znalosti řešení rozvodu stávající kanalizace.

▷ Přípojky inženýrských sítí jsou stávající a v rámci stavby se jejich budování nepředpokládá.

▷ Od objektů (parc. č. 107 a 106/1) chybí projektová dokumentace původního stavu, jsou dochovány pouze části půdorysů 2. a 3. NP, chybí půdorysy 1.NP, 1.PP, krovu, střechy, řezy a pohledy. Podklad studie (ze dne 10.9.2017) má nesrovnalosti v návaznosti 2. a 3.NP a tloušťek nosných stěn. Před zahájením projektových prací je nutné provést ověření, zaměření a zakreslení aktuálního stávajícího stavu objektů na parc. č. 107 a 106/1.

5. Posouzení návrhu nového řešení umístění bytů

Výsledkem studie (ze dne 10.9.2017, zpracovatel: Ing. Marek Milata) je možnost zřízení sedmi bytů o ploše od 50 do 90 m² v objektu čp. 26/15. Dispozice bytů je 1x (1+kk), 4x (2+kk), 1x (2+1) a 1x (3+kk) o celkové ploše 493,5 (zaokrouhleně 500 m²).

Byty jsou umístěné ve 2. a 3. podlaží objektu v obj. parc. č. st. 107, ale některé byty jsou situovány, díky stávající rozvolněné dispozici původních kancelářských prostor, také v části objektu na parcele č. 106/1 (byt č. 3 ve 2.NP a byt č. 7 ve 3.NP).

Ve 3.NP je byt č. 4 navržen částečně ve stávajícím půdním - podkrovním prostoru (obývací místnost a ložnice). Toto řešení nesplňuje podmínky ČSN 73 4301 Obytné budovy, kdy rovná část stropu podkrovních místností (s min sv. v. 2300 mm) musí být min. nad ½ podlahové plochy, tzn. že byt č. 4 v tomto provedení nebude možné realizovat.

Místo toho navrhujeme v části prostoru zamýšleného pro byt č. 5 umístit skladové boxy, zmenšit byt č. 7 a v místě původních skladových boxů a části bytu č. 7 umístit další byt 1+kk.

Ve studiích chybí s ohledem na provozní návaznost výkresy stávajícího stavu půdorysů 1.NP a 1.PP. Zároveň není zřejmá návaznost hygienických jader navržených bytů ve 2. a 3. NP na spodní podlaží, s ohledem na možné umístění a řešení zejména kanalizačních odpadů.

V části 5 předmětné studie (ze dne 10.9.2017) byl proveden výpočet předběžných investičních nákladů stavby, které byly celkově stanoveny na 7,3 mil Kč. Tato částka se nám jeví, vzhledem ke stavebně-technickému stavu stávajícího objektu a k nutnému rozsahu prováděných úprav, značně poddimenzována (zdůvodnění viz níže b. 6. Podmínky a vyjádření odborných specialistů a dotčených orgánů).

6. Podmínky a vyjádření odborných specialistů a dotčených orgánů

Předmětná „Studie využití objektu Masarykovo náměstí 26/15, Nový Jičín“ byla konzultována se stavebními odborníky – specialisty a s dotčenými orgány státní správy. Z konzultací vyplývá následující :

▷ Statické zhodnocení – Ing. Zdeněk Volek - autorizovaný inženýr ČKAIT v oboru statika a dynamika staveb (podrobně viz. samostatná příloha)

Předmětem je statické zhodnocení nosných konstrukcí 2.NP a 3.NP :

- Svislé konstrukce - na zděných konstrukcích nebyly shledány poruchy vážného ani malého narušení, které by mohly ovlivnit statiku budovy
- Stropní konstrukce – u dřevěných nosných stropních k-cí nad 2. a 3.NP je nutné provést sondy - odkrytí stropních trámů v části uložení na zdivu za účelem zjištění narušení konců trámů hnilobou a dřevokaznými houbami, zároveň budou zjištěny rozteče uložení trámů a jejich velikost. Dále je nutné provést min. jednu sondu do konstrukce uprostřed rozpětí trámů za účelem zjištění narušení dřevní hmoty dřevokazným hmyzem.
- Zastřešení - dřevěná tesařská konstrukce zastřešení je značně poškozena vlivem zatékání ze střešní roviny a působení vlhkosti, s přihlédnutím na zjištěný stav na přístupné části půdorysu (v půdním prostoru) doporučuji provést střešní konstrukci novou.

U všech dřevěných konstrukcí doporučuji provést před zahájením jakýchkoliv stavebních prací mykologický a dendrologický průzkum odbornou organizací.

▷ Tepelně technického hodnocení a energetická náročnost stavby energetický specialista / auditor – ing. Petr Belica

Obvodové stěny nesplňují podmínky ČSN 730540-2 Tepelná ochrana budov. V rámci stavebních úprav se nepředpokládá nutnost zateplení objektu. Dle zákona 406/2000 Sb. o hospodaření energií ve znění pozdějších předpisů § 7a Průkaz energetické náročnosti (5) Povinnosti podle odstavců 1 až 3 se nevztahují na

případy uvedené v § 7 odst. 5 písm. a), c), d), e), g), h), i) a j) a na budovy, které jsou kulturní památkou, anebo nejsou kulturní památkou, ale nacházejí se v památkové rezervaci.

Přestože vnější stěny nelze z vnějšího líce (z důvodu viz. výše zateplit) s ohledem na úspory při vytápění objektu doporučujeme na podlahu půdy / podkroví (strop nad část. 2.NP a nad celým 3.NP) aplikovat volně loženou, v nepřístupných místech foukanou tepelnou izolaci na bázi skelných nebo minerálních vláken v celkové tloušťce cca 300 – 400 mm. V případě nové konstrukce podlah ve 2.NP JZ části objektu doporučujeme v případě realizace nové konstrukce podlah provést zateplení v prostoru nad venkovním podloubím 1.NP.

▷ Denní osvětlení a oslunění bytů – Ing. Jiřina Pelcová (podrobné vyjádření k problematice viz. samostatná příloha)

Dle přiloženého popisu lze konstatovat, že denní osvětlení a proslunění navržených bytů stávajícími okny bude dostačující. Navržené dispozice bytů budou splňovat požadavky ČSN 73 0580 – Denní osvětlení budov a ČSN 73 4301- Obytné budovy. Pro přesné hodnoty denního osvětlení by bylo nutno vypracovat posouzení denního osvětlení výpočtem, pro něž by bylo třeba přesných rozměrů bytů a oken. Ale vzhledem k účelu a dispozičnímu řešení bytů to není nutné. Rovněž podrobné posouzení proslunění bytů není nutné vzhledem k tomu, že stávající okenní otvory není možno měnit a proslunění bytů je zajištěno.

▷ Požárně bezpečnostní řešení - požární specialista p. Dušan Vaněk a konzultace s technikem HZS Moravskoslezského kraje, Nový Jičín – p. Dvorský

Do všech bytů a všech místností, které budou ústít do prostoru schodiště budou osazeny dveře s požární odolností. Tímto dojde k vytvoření únikové cesty – prostoru bez požárního rizika. Stávající ocelové schodiště z 2.NP do 3.NP by v této fázi bylo akceptovatelné za předpokladu zvýšení jeho požární odolnosti (např. SDK obkladem). Podrobněji bude problematika HZS řešena v rámci projektu stavby.

▷ Krajská hygienická stanice Moravskoslezského kraje - pracoviště Nový Jičín, odbor obecné a komunální hygieny – Ing. Jaromír Košťál

Komunální hygiena se vyjadřuje pouze k problematice hluku z vnějšího prostředí – dopravy, nebo sousedních provozoven. Další problematiku jako je větrání, vytápění, osvětlení, zásobování vodou, řešení odpadů přenechává kompetenci stavebnímu úřadu, či komunálnímu oddělení MěÚ.

▷ Odbor výstavby MěÚ Nový Jičín – Ing. Emílie Pončová

Povolání stavby ke změně účelu užívání bude podléhat stavebnímu povolení, případně ohlášení stavby. Stavební úřad určí proces povolení na základě upřesnění rozsahu stavby (např. bude-li prováděn zásah do nosných k-cí). Projektová dokumentace bude zpracována dle vyhl. č. 499 / 2006 sb. (s účinností od 1.1.2018

), přílohy č. 12, v rozsahu :

- A. Průvodní zpráva
- B. Souhrnná technická zpráva
- C. Situační výkresy :
 - C.1 Situační výkres širších vztahů
 - C.2 Katastrální situační výkres
 - C.3 Koordinační situační výkres - neobsazeno
 - C.4 Speciální situační výkres - neobsazeno
- D. Dokumentace objektů a technických a technologických zařízení
 - D.1 Dokumentace stavebního nebo inženýrského objektu
 - D.1.1 Architektonicko-stavební řešení
 - D.1.2 Stavebně konstrukční řešení
 - D.1.3 Požárně bezpečnostní řešení
 - D.1.4 Technika prostředí staveb
 - zdravotně technické instalace
 - plynoinstalace
 - vytápění a vzduchotechnika
 - silnoproudá elektrotechnika, elektronické komunikace
 - D.2 Dokumentace technických a technologických zařízení – neobsazeno,

Dokladová část

▷ Památková péče – Bc. Eva Slováčková a Ing. Jiří Dudek
Požadavek je zachovat maximum původních historicky hodnotných částí objektu. Tam kde je nutné k-ční části vyměnit, musí být zachovány původní tvary k-cí.
Okna budou řešena s horním tzv. poutcem, okenní křídla budou otevíravá na tzv. klapačku, jedno křídlo může být sklopné – ventilační. Tam kde jsou stávající okna zdvojená budou nová dřevěná okna s izolačním dvojsklem. Kde jsou stávající okna dvojité zasklená (kastlová) okna zůstanou dvojité zasklená v původní podobě, ale vnější část okna bude provedena s izolačním dvojsklem a vnitřní část okna bude jednoduše zasklená.
Stávající střešní světlík ve vstupním vestibulem (v úrovni stropu nad 2.NP) bude zachována a repasována. Střešní světlík bude rekonstruován.
V případě prostupů stropem nad 1.NP (hlavně kanalizačními prostupy) je nutno minimalizovat zásahy do masivu kleneb v nezbytně nutném rozsahu.

▷ Odbor územního plánování MěÚ Nový Jičín – Ing. Kateřina Riedlová
Záměr je v souladu s územním plánem územního celku Nový Jičín. Byty je v objektu možné realizovat. Toto rozhodnutí je však nevratné, nelze zpětně provést

změnu z bytů na nebytové prostory.

▷ Odbor majetku a investic - Ing. Tomáš Hrňa

V projektu bude muset být proveden výpočet parkovacích stání dle ČSN 73 61 10 Projektování místních komunikací. Ve výpočtu počtu stání je nutno počítat se stupněm automobilizace 1:2,5 (dáno pro oblast městské památkové rezervace). Pro byty budou vyčleněna vypočtená parkovací stání v okruhu 300 m od objektu (vyhl. 501 / 2006 sb. § 20 odst. 5 a 6 a § 21 odst. 1).

▷ Investiční náklady stavby - p. Marek Macík, p. Irena Fajfrová

Prověření investičních nákladů bylo provedeno dvěma nezávislými specialisty – stavebními rozpočtáři. Shodně dospěli k částce 30. 000,- Kč / m² podlahové plochy na stavební – rekonstrukční práce stávajících prostor na byty, tzn. že při celkové ploše cca 500 m² vychází investice na cca 15,0 mil. Kč.

V ceně nejsou započítány :

- rekonstrukce střechy – výměna dřevěné konstrukce krovu a střešní krytiny,
- zateplení podlahy půdy, stropu nad 3.NP a podlahy ve 2.NP nad podloubím
- případná výměna dřevěných podlah
- případný statický zásah do stropních k-cí, pokud bude zjištěna degradace nosných trámů,

V případě provedení těchto zásahů by se mohlo jednat o navýšení cca o 4-6 mil Kč. Celková předpokládaná cena stavebních úprav objektu by se potom zvýšila cca na 19-21 mil Kč.

7. Závěry a zhodnocení záměru

Investiční záměr umístění bytových jednotek ve 2. a 3. NP objektu 26/15 na Masarykově náměstí je možný, ale za následujících podmínek :

▷ Po provedení dílčích dispozičních úprav ve 3.NP. Nutné je také posouzení možnost provedení svislých instalací bytových hygienických jader v návaznosti na dispozice a k-ce v 1.NP (jehož půdorys není v současné době dokladován).

▷ Po provedení stavebně-technických zásahů. Během doby užívání objektu neproběhla jeho zásadní stavební rekonstrukce. Jednotlivé dílčí k-ční části byly postupně opotřebovány a degradovány zubem času, působením okolního prostředí nebo špatným stavebním zásahem původních uživatelů, což má za následek nevyhovující stávající stavebně technický stav objektu. Některé stavební k-ce nesplňují požadavky současných technických norem.

▷ Před zahájením projektových prací je nutné nechat zpracovat stavebně technický průzkum a vyhodnocení stavu některých konstrukčních částí objektu - nosných dřevěných k-cí krovu, nosných dřevěných k-cí stropů a podlah.

▷ Před zahájením projektových prací je potřeba provést zaměření a zakreslení stávajícího stavu objektů v plném rozsahu. Chybí stavebně technická dokumentace zájmových prostor objektů na parc. č. 107 a na parc. č. 106/1 (jsou pouze dochovány neaktuální půdorysy 2. a 3.NP).

▷ Na základě splnění požadavků odborných specialistů a podmínek dotčených orgánů státní správy, které budou v průběhu zpracování podrobného projektu stavby doplněny.

▷ V případě realizace bytových jednotek v prostorách 2. a 3. NP domu je nutné počítat s vyššími investičními náklady, vyplývajícími z rozsahu potřebných stavebně-technických úprav.

▷ S ohledem na předpokládanou výši investičních nákladů, ale zejména na náročnost, pracnost a rozsah projektové dokumentace, vč. přípravných prací, lze předpokládat i vyšší cenu projektových a přípravných prací :

- zaměření a zakreslení stávajícího stavu objektu : cca 90.000,- Kč + pohledové fotogrametrické zaměření fasád –cca 30.000,-Kč, tj.celkem 110.000,-Kč

- stavebně technický průzkum krovu cca 80.000 + návrh sanačních opatření krovu (pokud nebude provedena výměna celých prostorových segmentů krovu) cca 80.000,-Kč, tj. celkem průzkum a návrh sanace cca.....160.000,-kč

- stavebně technický průzkum nosných k-cí stropů (provedení a vyhodnocení sond)cca 80.000,-Kč

- projektová dokumentace stavby pro stavební povolení a pro provedení stavby, vč. inženýrské činnosti (zajištění vyjádření dotčených orgánů státní správy) : cca1.000.000,- Kč

Přípravné průzkumné a projektové práce celkem cca.....1.350.000,- Kč

Pozn.: Předpokládané ceny průzkumných prací byly zpracovány na základě hrubého odhadu specialistů provádějících předmětnou činnost. Odhadní cena projektových prací byla stanovena na základě výpočtu dle Sazebníku Unika

