



TECHNICKÝ PASPORT

Vosmíkových 18, BYT ČÍSLO 01

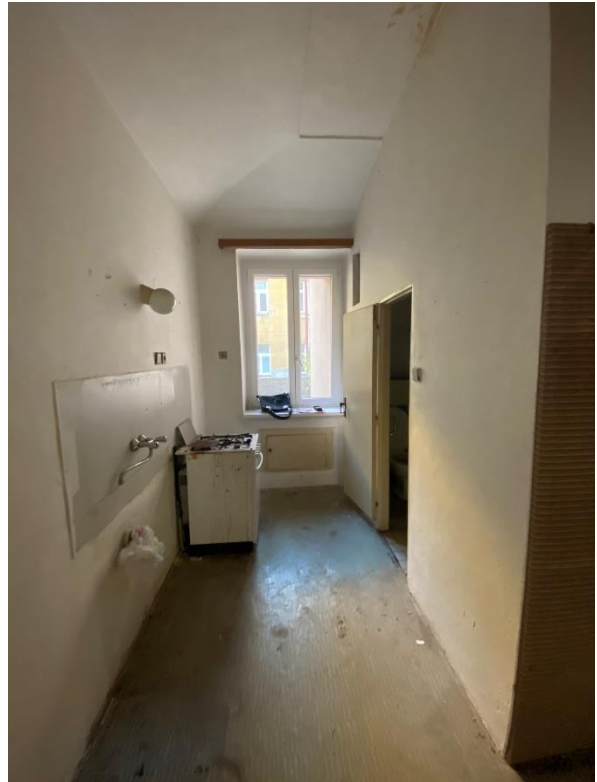
V Praze leden 2021

Vypracoval: Ing. Petr Špínka
 ČKAIT 0005434

1. Zhodnocení stávajícího stavebně technického stavu

Osobní prohlídkou bytové jednotky byl posouzen technický stav bytové jednotky. Jednotka je ve velmi špatném technickém stavu, který zhoršují i mokré zdi do výšky cca 600 mm. Koupelna a WC navazuje na kuchyni což z hygienického hlediska je závadné – požadavek 2x dveře mezi WC a kuchyní. V koupelně není ani možnost přirozeného větrání okny ani nucené odvětrání místnosti. Vchodové dveře mají dodatečně namontované bezpečnostní zajištění a potah koženkou (zřejmě od firmy Davelo) není však doklad o požární odolnosti.







Stav vodoinstalace – rozvody vody jsou řešeny v místnosti WC-koupelna a kuchyně. Doporučuji provést kompletně nové rozvody vody. Průtokový plynový ohřívač TUV ani stav spalinové cesty nevyhovují nutná výměna. Napojení odkouření prochází přes předsíň do komínu. Stav komínu nutno ověřit, ale doporučil bych osadit kondenzační turbo kotel.

Stav plynoinstalace – vzhledem k provedení rozvodů plynu ocelové potrubí spoje šroubované a již delší dobu bez plynoměru je nutné kompletní nové vedení rozvodu plynu. V minulosti bylo topení řešeno plynovým lokální zdrojem – WAW. Ohřev TUV plynovým průtokovým ohřívačem. Doporučuji osadit nový kombinovaný kondenzační plynový turbo kotel pro ohřev TUV a ÚT a napojit plynový sporák v kuchyni na nové rozvody plynu.

Stav elektroinstalace – současný stav rozvodů elektro je nevyhovující z hlediska současných platných norem. Rozvody jsou provedeny vodiči Cu, bez zemnicího vodiče. Nutná kompletní výměna rozvodů včetně jističů, proudového chrániče a PL skříňky.

Stav topení – v současné době jsou instalovány topidla lokální plynová WAW. Vzhledem k nutné výměně zdroje tepla pro ohřev TUV navrhuji osadit kombinovaný plynový kondenzační kotel s průtokovým ohřevem TUV v provedení turbo z důvodu nevyhovujícího napojení spalinové cesty.

Stav pokoj č. 1 – omítky stěn a stropů relativně v dobrém stavu až na vlhkost zdí do výšky cca 600 mm, nutné lokální vysprávkování, v návaznosti na výměnu elektroinstalace nutné zapravení po rýhách po rozvodech elektro. Zazdění stávajícího odvětrání demontovaného topidla Waw. Nové malby, broušení podlahové krytiny – parkety včetně laku a doplnění soklový lišt, které celkově chybí. Nová plastová okna nepotřebují opravu. Výměna dveří včetně zárubní.

Stav pokoj č. 2 - omítky stěn a stropů relativně v dobrém stavu až na vlhkost zdí do výšky cca 600 mm, nutné lokální vysprávkování, v návaznosti na výměnu elektroinstalace nutné zapravení po rýhách po rozvodech elektro. Zazdění stávajícího odvětrání demontovaného topidla Waw. Nové malby, broušení podlahové krytiny – parkety včetně laku a doplnění soklový lišt, které celkově chybí. Nová plastová okna nepotřebují opravu. Výměna dveří včetně zárubní.

Stav pokoj č. 3 - omítky stěn a stropů relativně v dobrém stavu až na vlhkost zdí do výšky cca 600 mm, nutné lokální vysprávkování, v návaznosti na výměnu elektroinstalace nutné zapravení po rýhách po rozvodech elektro. Zazdění stávajícího odvětrání demontovaného topidla Waw. Nové malby, broušení podlahové krytiny – parkety včetně laku a doplnění soklový lišt, které celkově chybí. Nová plastová okna nepotřebují opravu. Výměna dveří včetně zárubní.

2. Návrh rekonstrukce bytové jednotky

1. Bourané konstrukce

- Demontáž stávajících zařizovacích předmětů včetně plynového sporáku, demontáž rozvodů plynu, elektro, vody a odpadů včetně odvozu na skládku.
- Osekání vlhkých omítek v pokojích včetně odvozu na skládku.
- Vybourání keramické dlažby a obkladů včetně odvozu na skládku.
- Odstranění podlahové krytiny kuchyně a chodby

2. Nové konstrukce

- Vyrovnání podkladu pro dlažbu WC-koupelna (3,438 m²) a kuchyně-chodba (9,777 m²) cementovým potěrem
- Pokládka dlažby WC a kuchyně celkem 13,215 m²
- Montáž obkladů koupelna a kuchyně 20,00 m²
- Oprava omítek a štuků koupelna 10,62 m², kuchyně 3,0 m²,
- Oprava omítek po provedené elektroinstalaci 10% pokoj č. 1, 2, 3, kuchyně 205,398 m²,
- oprava štuků 100% pokoj č. 1+2+3+kuchyně 205,398 m².
- Malby celkem 289,77 m²
- SDK podhled WC kuchyně 9,777 m²
- Sanační omítky v pokojích 29,46 m²
- Kompletní rozvody elektroinstalace včetně termostatu topení a slaboproudu
- Rozvody plynu k plynovému kotli a kuchyňskému sporáku
- Kompletní rozvody vody a odpadů včetně osazení zařizovacích předmětů WC a koupelna včetně kuchyně
- Rozvod ÚT včetně plynového kotle, radiátorů 4 ks (+ koupelna – žebřík)
- Broušení podlahové krytiny stávajících parkety v místnosti 1, 2, a 3 a soklových lišt, následně olejový nátěr 45,343 m²
- Nové bezpečnostní vstupní dveře do bytu s požární odolností včetně zárubní a 4x vnitřní dveře včetně zárubní
- VZT odvětrání WC- koupelny a digestoř kuchyně
- Výchozí revize elektro, plyn, spalinové cesty, tlakové zkoušky rozvody vody, topení a zkouška těsnosti kanalizace, dezinfekce rozvodů vody

Vosmíkových 18, byt č. 01, SV = 3,319m

název místnosti	rozměry (m)			rozměry (m ²)		
	a	b	v	podlaha	strop	stěny
WC koupelna	1,361	2,526	3,320	3,438	3,438	25,810
kuchyně	3,142	4,206	3,320	9,777	9,777	48,791
pokoj 1	3,217	4,893	3,320	15,741	15,741	53,850
pokoj 2	2,962	4,893	3,320	14,493	14,493	52,157
pokoj 3	3,088	4,893	3,170	15,110	15,110	50,600
celkem				58,56	58,56	231,21

Výměry uvedené v tabulce jsou orientační, bez započtení výklenků, příp. sklepu a jsou určeny pro kalkulaci nákladů. Skutečná výměra bytu činí 60,8 m².

3. Kalkulace nákladů – odborný odhad

3. Bourání

- Vyklizení a vybourání stávajících zařizovacích předmětů včetně rozvodů vody, kanalizace a plynu včetně vynesení, naložení, odvozu na skládku a poplatku za skládku

25.000,- Kč

- Osekání vlhkých omítek pokojů **29,46 m²**, odstranění obkladů a dlažeb (**20,00 m²**), odstranění podlahové krytiny kuchyně (**9,777 m²**) včetně vynesení, naložení, odvozu na skládku a poplatku za skládku

25.000,- Kč

4. Nové konstrukce

- Vyrovnání u podkladu pod dlažbu včetně hydroizolace WC a koupelna, včetně zabetonování po provedených rozvodech kanalizace

7.000,- Kč

- Pokládka dlažba a montáž obkladů

16.000,- Kč

- Obklad vnitřní keramický

16.000,- Kč

- Oprava omítek a štuků WC a kuchyně

9.000,- Kč

- Oprava omítek po rozvodech elektro 10%

12.000,- Kč

- Omítka štuková 100% pokoj 1, 2, 3 a kuchyně

40.000,- Kč

- Malby Primalex standard 2x vč penetrace
289,77 m²

15.000,- Kč

- SDK podhled WC a kuchyně

7.000,- Kč

- Kompletní rozvody elektroinstalace včetně termostatu topení a slaboproudu

50.000,- Kč

- Rozvody plynu k plynovému kotli

10.000,- Kč

- Kompletní rozvody vody a odpadů včetně osazení zařizovacích předmětů WC a koupelna včetně kuchyně **60.000,- Kč**
- Rozvod ÚT včetně plynového kotle, radiátorů (WC, kuchyně, pokoj 1, 2,, 3+ koupelna- žebřík) **60.000,- Kč**
- Broušení parkety v místnosti 1, 2 a 3 včetně doplnění chybějících částí a soklových lišt, následně nátěr **54.000,- Kč**
- Sanační omítka 29,46 m² **35.000,- Kč**
- Nové vstupní dveře bezpečnostní, s požární odolností + 4x vnitřní **40.000,- Kč**
- VZT odvětrání WC, koupelny a digestoř kuchyně **12.000,- Kč**
- Veškeré nutné revize a zkoušky – elektro, plyn, voda, topení, kanalizace, spalinová cesta **18.000,- Kč**

Rekapitulace nákladů

- **Bourání a odvoz sutí** **50.000,- Kč**
- **Nové konstrukce** **461.000,- Kč**
-
- Rekonstrukce celkem** **511.000,- Kč**