



TECHNICKÝ PASPORT

Vosmíkových 18, BYT ČÍSLO 04

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. Koupelna a WC jsou přístupné ze samostatné chodby vytvořené SDK konstrukcí, v místě WC pouze 1stranně opláštěné. Doporučuji upravit dispozici zrušením chodby k WC a rozšířit o tento prostor kuchyni. Vchodové dveře mají dodatečně namontované bezpečnostní zajištění není však doklad o požární odolnosti. V bytě jsou osazena nová plastová okna. V předsíni byl zřejmě podhled, který je demontovaný a prostor nad nemá ani malbu. Doporučuji vytvořit nový podhled, nutná výměna rozvodů elektro, plyn, voda a ÚT. V kuchyni nutná výměna podlahy po předchozím vyrovnání.











Stav vodoinstalace – rozvody vody jsou řešeny v místnosti WC-koupelna a kuchyně. Doporučuji provést kompletně nové rozvody vody. Průtokový plynový ohřívač TUV je demontován a není zřejmá správnost napojení na spalinovou cestu. 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. Nyní nefunkční demontované. 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. Nutná kompletní výměna rozvodů včetně jističů, proudového chrániče a PL skříňky.

Stav topení – v současné době byla instalována topidla lokální plynová WAW. Vše demontováno. Vzhledem k nutné výměně zdroje tepla pro ohřev TUV navrhuji osadit kombinovaný plynový kondenzační kotel s průtokovým ohřevem TUV v provedení turbo
Ing. Petr Špínka-IPS, IČ 12804070, Jindřicha Plachty 1810/3, 150 00 Praha 5, gsm 603 457 588, email: petr.spinka@volny.cz,

z důvodu zřejmě nevyhovujícího napojení spalinové cesty.

Stav pokoj č. 1 – omítky stěn a stropů relativně v dobrém stavu až nevhodné syté barvy výmalby, nutné lokální vysprávkování, v návaznosti na výměnu elektroinstalace nutné zapravení po rýhách po rozvodech elektro. Zazdění stávajícího odvětrání demontovaného topidla Waw. Nové malby, výměna podlahové krytiny 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, nutné lokální vysprávkování, v návaznosti na výměnu elektroinstalace nutné zapravení po rýhách po rozvodech elektro. Zazdění stávajícího odvětrání demontovaného topidla Waw. Nové malby, výměna podlahové krytiny 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, nutné lokální vysprávkování, v návaznosti na výměnu elektroinstalace nutné zapravení po rýhách po rozvodech elektro. Zazdění stávajícího odvětrání demontovaného topidla Waw. Nové malby, výměna podlahové krytiny a doplnění soklový lišt, které celkově chybí. Nová plastová okna nepotřebují opravu. Výměna dveří včetně zárubní.

Kuchyně – Výměna podlahové krytiny včetně vyrovnání podklady – prohnutá podlaha. Osekání obkladů, zazdění odvětrání po plynovém lokálním topidle, doporučuji změnu dispozičního uspořádání s vytvořením spižírny z bývalého WC a rozšíření koupelny na úkor zbytečné chodby mezi kuchyní a koupelnu. Tím dojde ke zvětšení koupelny s možností WC začleněného do koupelny.

Koupelna – kompletní demontáž SDK konstrukcí včetně změny vstupu do koupelny z předsíně a v zadní části vybudování spižírny pro kuchyň. Demontáž všech rozvodů a zařizovacích předmětů a vybudování nové koupelny.

2. Návrh rekonstrukce bytové jednotky

1. Bourané konstrukce

- Demontáž stávajících zařizovacích předmětů, demontáž rozvodů plynu, elektro, vody a odpadů včetně odvozu na skládku.
- Vybourání podlahy kuchyně včetně odvozu na skládku.
- Vybourání keramické dlažby a obkladů včetně odvozu na skládku.
- Odstranění podlahové krytiny ve všech místnostech

2. Nové konstrukce

- Vyrovnání podkladu pro dlažbu WC-koupelna včetně hydroizolací (**8,626 m²**) a kuchyně (**9,568 m²**) cementovým potěrem
- Pokládka dlažby WC a koupelna celkem **8,626 m²**
- Montáž obkladů koupelna a kuchyně **30,00 m²**
- Oprava omítek a štuků koupelna **20,00 m²**, kuchyně **3,0 m²**,
- Oprava omítek po provedené elektroinstalaci 10% pokoj č. 1, 2, 3, kuchyně, předsín **252,841 m²**,
- oprava štuků 100% pokoj č. 1+2+3+kuchyně, předsín **252,841 m²**.

- Malby celkem **382,29 m²**
- SDK podhled WC koupelna, předsíň **12,156 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)
- Výměna podlahové krytiny plovoucí podlahy v místnosti 1, 2, 3, kuchyně, předsíň a soklových lišt, **60,626 m²**
- Nové bezpečnostní vstupní dveře do bytu s požární odolností včetně zárubní a 6x vnitřní dveře včetně zárubní
- VZT odvětrání WC- koupelny a digestoř kuchyně
- Výchozí revize elektro, plyn, tlakové zkoušky rozvody vody, topení a zkouška těsnosti kanalizace, dezinfekce rozvodů vody

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 obkladů a dlažeb (**23,00 m²**), odstranění podlahové krytiny ve všech místnostech (**68,984 m²**) a vybourání podlahy kuchyně **9,568 m²**, vybourání SDK konstrukcí koupelny včetně SDK stropu, včetně vynesení, naložení, odvozu na skládku a poplatku za skládku
55.000,- Kč

4. Nové konstrukce

- Vyrovnání u podkladu pod dlažbu včetně hydroizolace WC a koupelna + kuchyně, včetně zabetonování po provedených rozvodech kanalizace
20.000,- Kč
- Pokládka dlažba a montáž obkladů
32.000,- Kč
- Obklad a dlažba vnitřní keramický
32.000,- 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, předsíň
60.000,- Kč

- Malby Primalex standard 2x vč penetrace
382,29 m² **20.000,- Kč**

- SDK podhled koupelna předsíň **10.000,- Kč**

- Kompletní rozvody elektroinstalace včetně termostatu topení a slaboproudu **70.000,- Kč**

- Rozvody plynu k plynovému kotli **10.000,- Kč**

- Kompletní rozvody vody a odpadů včetně osazení zařizovacích předmětů WC a koupelna včetně kuchyně **80.000,- Kč**

- Rozvod ÚT včetně plynového kotle, radiátorů (WC, kuchyně, pokoj 1, 2, 3, kuchyně + koupelna – žebřík) **60.000,- Kč**

- Výměna podlahové krytiny ve všech místnostech 60,626 m² **48.000,- Kč**

- Nové vstupní dveře bezpečnostní, s požární odolností + 5x vnitřní **45.000,- 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** **80.000,- Kč**
- **Nové konstrukce** **538.000,- Kč**

- Rekonstrukce celkem** **618.000,- Kč**

Vosmíkových 18, byt č. 04, SV =3,131m

název místnosti	rozměry (m)			rozměry (m ²)		
	a	b	v	podlaha	strop	stěny
WC koupelna	3,112	1,327	3,131	4,130	4,130	27,797
kuchyně	4,612	2,970	3,131	9,568	9,568	47,478
pokoj 1	5,052	2,970	3,131	15,004	15,004	50,234
pokoj 2	5,052	3,285	3,131	16,596	16,596	52,206
pokoj 3	5,052	3,152	3,131	15,924	15,924	51,373
předsín	1,305	2,705	3,131	3,530	3,530	25,111
chodba u koupelny	3,112	1,445	3,131	4,497	4,497	28,536
místnost za koupelnou	1,342	2,880	3,131	3,865	3,865	26,438
celkem				73,11	73,11	309,17

Výměry uvedené v tabulce jsou orientační, bez započtení výklenků, příp. sklepu a jsou určeny pro kalkulaci nákladů. Skutečná výměra bytu činí 79,6 m².