

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, Ing. Janisem Vlachopulosem

IČO: 62024477

Zakázkové číslo:

24020

Technické posouzení **nemovitosti č.4**

RD Horní Jelení



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	11
7.	Návrh úprav.....	14
8.	Způsobilé výdaje	16
9.	ZÁVĚR	18
Příloha č.1 - ODBORNÝ ODHAD NÁKLADŮ		19
Příloha č.2 - VÝKRESY		20
Příloha č.3 - FOTODOKUMENTACE		23

1. Základní informace

Adresa:	Sídlíště 1.Máje 484, Horní Jelení 533 74, okr. Pardubice k.ú. Horní Jelení, parc. č. st. 568, 825/33, LV 587
Kontakt:	Nabízí RE/MAX vox, makléř Ing. Jiří Hác tel.: 604 737 657, email: jiri.hac@re-max.cz www.sreality.cz/detail/prodej/dum/rodinny/horni-jeleni-horni-jeleni-sidliste-1--maje/3662423116#img=0
Kupní cena:	3 990 000,-Kč -v ceně zahrnut řadový rodinný dům (zast. plocha dle KN 101 m ²) a zahrada, celková plocha obou pozemků 550 m ²
Dispozice:	6+1
Možnost uvolnění:	ihned

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 m²
- minimální plocha dvoulůžkového pokoje 12,25 m²
- 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.

<i>Běžné objekty (změna dokončené budovy)</i>	
Úspora primární energie z neobnovitelných zdrojů	≥ 30 %
Průměrný součinitel prostupu tepla obálky budovy	≤ 0,95 x U _{em,R}
Součinitel prostupu tepla pro měněné stavební prvky vyjma oken, na něž se vztahuje podpora	≤ U _{REC} požadavek dle ČSN 730540-2
Součinitel prostupu tepla oken, na něž se vztahuje podpora1)	≤ 0,60 x 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.

<i>Běžné objekty (změna dokončené budovy)</i>	
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.

5. Popis stávajícího stavu nemovitosti

Popis objektu: objekt ze 70.let 20.století
1 podzemní a dvě nadzemní podlaží; bez výtahu
zděný rodinný řadový dům bez zateplení, střecha plochá
v domě 1 bytová jednotka 6+1
parkování před domem a v garáži v 1.PP

Umístění objektu:

vzdálenost základní školy	750 m
vzdálenost mateřské školky	900 m
vzdálenost obchodu s potravinami	450 m
vzdálenost HD -autobusová zastávka	500 m
vzdálenost komun. domácnosti nebo DD	8 km

Podlahová plocha:

1.PP	75,6 m ²
1.NP	69,6 m ²
2.NP	71,5 m ²

Užitná plocha obytné části

1.NP	64,6 m ²
2NP	67,0 m ²
celkem	131,6 m ²

Celková užitná plocha:

$$1.PP+1.NP+terasa+2.NP+lodžie$$

$$70,2+64,6+9,4+67+4,7= 215,9 \text{ m}^2$$

Obestavěný prostor: cca 900 m³

Velikost místností:

1.podzemní podlaží

Garáž	16,6 m ²
Dílna	14,0 m ²
Uhelna	12,5 m ²
Kotelna	4,4 m ²
Prádelna	7,1 m ²
Sklep	6,0 m ²
Chodba	3,6 m ²
Schodiště	6,0 m ²
(+sklep na zahradě cca 6 ,0 m ²)	

1.nadzemní podlaží

Ložnice	19,2 m ²
obývací pokoj	16,7 m ²
kuchyně	11,2 m ²
chodba 1.np	6,0 m ²
koupelna 1.np	3,9 m ²
zádveří	2,3 m ²
schodiště	5,3 m ²
(terasa	9,4 m ²)

2. nadzemní podlaží

pokoj č.1	15,5 m ²
pokoj č.2	11,7 m ²
pokoj č.3	13 m ²
pokoj č.4	9,6 m ²
chodba 2.np	6,2 m ²
koupelna 2.np	4,0 m ²
WC	1,5 m ²
schodiště	5,3 m ²
(lodžie	4,7 m ²)

Projektová dokum. -je k dispozici původní PD z roku 1973
PENB -není, G

Materiálové provedení:

Obvodové zdivo z plynosilikátových tvárníc, nezateplené, rok výstavby cca 1975
Střecha plochá, sedlově spádovaná do dvou střešních žlabů, tepelná izolace ze škvárové spádové vrstvy a plynosilikátu, lodžie a terasa s foliovou pochozí izolací
Okna plastová, dvojskla cca z roku 2000
Podlahy nezateplené, s krytinou z keramické dlažby a linolea, obklady v keramické – vše ve špatném stavu vhodné k výměně

Vybavení koupelen:

Obě koupelny jsou vybaveny vanou a umyvadlem, koupelna v 1.np má navíc WC. V 2.np se nachází ještě samostatné WC, veškeré sanitární vybavení je velmi špatném stavu vhodné k výměně.



WC a koupelna 2.NP

Další vybavení:

Stávající kuchyňská linka vč. spotřebičů je ve špatném stavu, vhodná k výměně
V domě je původní zastaralý nábytek vhodný k výměně (jídelní stůl, židle, postel a skříně v 1.NP, pohovka, stůl, regály)

*Obývací pokoj*

Technické instalace:

Na lodžii v 2.np je umístěna televizní **anténa** s kabelovým rozvodem do přilehlého pokoje č.2 a obývacího pokoje v 1.NP. Internet zde není.

Kanalizace

Kanalizace je jednotná, každý objekt má vlastní kanalizační přípojku. Odpadní potrubí je vyvedeno před objekt a napojeno na revizní (spojovací) šachtu. Ležatá kanalizace je z kameninových trub hrdlových. Svislé svody jsou z litinových trub hrdlových, připojovací potrubí je z plastového potrubí. Kanalizace v objektu je původní z období výstavby objektu.

Vodovod

Objekt je napojen na veřejný vodovodní řad samostatnou přípojkou DN25. Vodoměr je umístěn za obvodovou zdí v prostoru stávající uhelny.

Zároveň je objekt připojen na rozvod užitkové vody ze studny společné se sousedem. Čerpadlo pro rozvod užitkové vody je umístěno v suterénu v prádelně. Rozvod užitkové vody ze studny je oddělen od rozvodu pitné vody. Užitková voda je využívána pro zálivku zahrady a pro splachování WC v domě. Rozvody vody po domě jsou provedeny z plastových polypropylenových trubek.

*Vodoměr v kotelně, čerpadlo užitkové vody v prádelně*

Email: martina.stekla@adonisprojekt.cz



Ohřev teplé vody

Ohřev teplé vody je v elektricky ohřívaném zásobníkovém ohřívači o objemu 125 l OKCE 125 (2.2 kW) umístěném v suterénu v prostoru pod schodištěm. V kuchyni je pod linkou osazen samostatný el. ohřívač o objemu 5 l HWS2005 (2kW).

Vytápění

Zdrojem tepla pro vytápění objektu je teplovodní automatický kotel BENEKOV LING 25 na spalování hnědého uhlí o parametrech :

Jmenovitý výkon:	25 kW
Regulovatelný výkon:	6,6-25 kW
Spotřeba paliva:	1,9-6,2 kg(h
Doba hoření při plném zásobníku:	17 hod
Účinnost:	až 81,2%
Palivo :	HNĚDÉ UHLÍ, ořech 2

Kotel je umístěn v suterénu objektu v samostatné místnosti. Systém vytápění je teplovodní, uzavřený dvoutrubkový s nuceným oběhem topné vody. Otopná plocha je tvořena ocelovými deskovými otopnými tělesy s vestavěnou ventilovou vložkou (tzv. ventilkompakt). Tělesa jsou připojena na otopnou soustavu přes regulační „H“ šroubení. Vestavěné ventilové vložky jsou osazeny termostatickými hlavicemi.



Kotel na tuhá paliva, deskové otopné těleso

Elektroinstalace

Hlavní rozvaděč elektro je umístěn v plechové skříni vedle hlavního vstupu. V hlavním přívodu je instalován hlavní jistič 3x25A. Elektroinstalace v objektu je převážně původní z doby výstavby.

Plynovod

V ulici se nachází plynovod a sousední objekty jsou na něj napojeny. Tento objekt není na plynovod napojen a ani není zde zřízena plynovodní přípojka.



Hlavní rozvaděč elektro v závětrí

6. Hodnocení nemovitosti

Rodinný dům má v současnosti pět ložnic, obývací pokoj, kuchyni s jídelnou, dvě koupelny, samostatné WC, sklep, prádelnu, technickou místnost, garáž a dílnu. Velikost domu je v současnosti vhodná pro 6 dětí + personál.

Dům je v původním stavu a vyžaduje kompletní rekonstrukci. Je nezbytné zateplení objektu a vybudování plynovodní přípojky případně posílení připojení elektřiny, což nutně vyvolá odpovídající řízení na stavebním úřadě. Při změně stavby bude tudíž nutné objekt upravit tak aby splňoval současnou legislativu pro úpravu stávajících objektů. Tudíž je nutné úpravy vyřešit komplexně s ohledem na hygienické a požární předpisy, energetickou náročnost budovy atd. Zároveň je nutné zajistit energetické úspory dané dotační výzvou.

Ložnice v 1.np je orientovaná do zahrady a má plochu **19,2 m²** a je tedy vhodná jako **dvoulůžkový pokoj**, který má mít plochu větší než 12,25 m². V tuto chvíli je průchozí, avšak druhé dveře nejsou provozně zapotřebí a mohou být zazděny.

Pokoj č.1 v 2.np má lodžii orientovanou do zahrady. Plocha místnosti je **15,5 m²** a je tedy vhodná také jako **dvoulůžkový pokoj**, který má mít plochu větší než 12,25 m².

Sousední **pokoj č.2** s plochou **11,7 m²** vyhovuje jako **jednolůžkový pokoj**, který má mít plochu větší než 8 m².

Pokoj č.3 je orientovaný na sever do ulice. Plocha místnosti je **13 m²** a je tedy vhodný jako **dvoulůžkový pokoj**, který má mít plochu větší než 12,25 m².

Pokoj č.4 je taktéž orientovaný na sever do ulice a má plochu **9,6 m²**, tudíž vyhovuje jako **jednolůžkový pokoj**, který má mít plochu větší než 8 m².

Celkově by tedy bylo možné umístit 8 lůžek, avšak dotační výzva umožňuje maximální kapacitu domácnosti **6 dětí**. Provozně se jeví nejvhodnější využití všech pokojů v 2.NP, kde lze vybavit dva jednolůžkové pokoje a dva dvoulůžkové pokoje. Pokoj č.1 v 1.NP by mohl sloužit jako zázemí personálu nebo společný prostor. Např. zde lze umístit obývací pokoj, sousední místnost využívat jako prostornou jídelnu, tak aby bylo možné stolování všech uživatelů domu najednou. Kuchyně není tak prostorná, aby toto umožňovala.

Dispozičně je objekt vyhovující a není zapotřebí dělat stavební úpravy stěn. Avšak jejich stávající technický stav vyžaduje opravu omítek a výmalbu. Taktéž původní vnitřní dveře je zapotřebí vyměnit a ocelové zárubně upravit případně obložit. Všechny podlahové krytiny v domě je zapotřebí vyměnit. U schodiště doporučujeme upravit stupnice a doplnit podstupnice, především z důvodu bezpečnosti. Nosnou ocelovou konstrukci schodiště lze zachovat.

Veškeré sanitární vybavení a obklady koupelen jsou ve velmi špatném stavu a je nutná jeho výměna. Nové vybavení bude muset splnit podmínky DNSH, přičemž dodavatel doloží technické listy s příslušnými certifikáty WELL A nebo B.

Kuchyňskou linku není v dobrém technickém stavu. Je zapotřebí ji vyměnit a vybavit spotřebiči s nižší energetickou náročností. Stávající nábytek v objektu je zcela nevyhovující.

Mezi západní hranicí pozemku a obvodovou stěnou domu je vybudován dřevěný uzavřený přístřešek, který není povolen. Sklep před terasou pod zahradou pravděpodobně není povolen.



Přístřešek

Umístění objektu je zcela v pořádku s ohledem na vzdálenost dopravní a občanské obslužnosti. V okolí se nenachází žádná obdobná komunitní domácnost. Nejbližší zařízení podobného typu Dětský domov Holice vzdálený přibližně 8,5km.



7. Návrh úprav

NEZBYTNÉ ÚPRAVY:

Pro dosažení úspory primární energie hodnotě více než 30% (REKONSTRUKCE A) oproti stávajícímu stavu je nutné provést následující úpravy:

Zlepšení tepelně technických vlastností stavebních konstrukcí:

- o **Zateplení obálky budovy** (obvodové stěny, střecha, podlahy a stropy k exteriéru, strop k nevytápěnému suterénu) kontaktním 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
- o **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.

Výměna zdroje tepla:

Výměna stávajícího málo účinného a ekologicky nevyhovujícího kotle na uhlí za nový účinnější zdroj.

V úvahu přicházejí dvě varianty řešení:

- o **Plynový kondenzační kotel** s plynule modulovaným hořákem pro vytápění a ohřev TV
Plynový kotel by byl umístěn v prostoru stávající kotelny namísto stávajícího kotle na uhlí. Podmínkou pro instalaci plynového kotle je zřízení nové plynovodní přípojky a vyvložkování komína. Stávající otopná soustava je navržena pro vysokou teplotu topné vody. Otopná tělesa + rozvody z Cu potrubí byly cca před 10 lety zrekonstruovány. V kombinaci s plynovým kotlem by bylo možné je zachovat.
- o **Tepelné čerpadlo vzduch-voda** + bivalentní a záložní elektrokotel pro vytápění a ohřev teplé vody
Venkovní část tepelného čerpadla by mohla být s ohledem na hluk umístěna na západní fasádě objektu. Vnitřní část čerpadla (záložní kotel, zásobník TV) je vhodné umístit v prostoru stávající kotelny namísto stávajícího kotle na uhlí (alternativně lze využít prádelny). Podmínkou pro instalaci tepelného čerpadla bude posouzení a změna velikosti hlavního jističe, případně i **posílení elektrické přípojky**. Stávající otopná soustava je navržena pro vysokou teplotu topné vody. Stávající otopná soustava tak není vhodná pro nízkoteplotní zdroj. Její náhrada za nízkoteplotní podlahové vytápění není vzhledem k nízké konstrukci stávajících podlah možná. V případě zachování stávající otopné je nutno instalovat vysokoteplotní tepelné čerpadlo s výstupní teplotou topné vody až 70°C. V případě instalace nízkoteplotního tepelného čerpadla bude muset být provedena **nová otopná soustava** s otopnými tělesy dimenzovanými na nižší teploty topné vody.

Pro zajištění souladu s DNSH je zapotřebí stávající **sanitární vybavení** demontovat a nahradit novými WC, jehož nádrž bude mít úplný objem splachovací vody maximálně 6 litrů a maximální průměrný objem splachovací vody 3,5 litru. Dodavatel k tomuto výrobku musí doložit technický list s certifikátem splňující jeden ze dvou nejvyšších hodnocení EU Water Label, tj. kategorie WELL A nebo B.

Stávající vodovodní baterie jsou ve špatném technickém stavu a taktéž nesplňují podmínky pro optimalizaci spotřeby vody dle zásady DNSH. Umyvadlové baterie a kuchyňské baterie mají mít maximální průtok vody 6 litrů/min, sprchy mají mít maximální průtok vody 8

litrů/min. Dodavatel k těmto výrobkům taktéž musí doložit technický list s certifikátem splňující jeden ze dvou nejvyšších hodnocení EU Water Label, tj. kategorie WELL A nebo B.

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.

Uvedené úpravy **vyžadují stavební povolení a územní souhlas**, jelikož se jedná o změnu zastavěné plochy v důsledku zateplení fasády, doplnění plynovodní přípojky případně posílení přívodu elektřiny. Dále zde bude vliv nového systému vytápění na požárně bezpečnostní řešení, v rámci které ho lze předpokládat nové požárně bezpečnostní opatření dle stávající legislativy (čidla detekce kouře, hasicí přístroje, nové požární úseky,...). Nepředpokládá se zásah do nosných konstrukcí budovy. Z hlediska hygieny je při umístění tepelného čerpadla nutné zhodnocení hlukového zatížení a stanoviska KHS.

Původní elektroinstalace je nevyhovující a je zapotřebí její výměna včetně rozvaděčů, pojistkových skříní atd. Stávající rozvody vody jsou v části objektu vedeny nevhodně po stěnách. V rámci výměny tepelného zdroje dojde také ke změně systému ohřevu TUV, uspořádání koupelen a kuchyně bude pravděpodobně upraveno, tudíž bude zapotřebí přizpůsobit i instalační rozvody. Stávající kameninové kanalizační rozvody budou vyměněny za plastové dle současných standardů.

Dům v některých částech neodpovídá doloženému stavu v původní projektové dokumentaci a KN. Vnitřní uspořádání příček v 1.np bylo mírně upraveno. Především však není povolena přístavba ve formě dřevěného přístřešku u západní obvodové stěny domu, který je umístěn na hranici pozemku a zavěšen na nosnou stěnu domu. Tato černá stavba bude muset být odstraněna, nebo upravena a zlegalizována. Taktéž pravděpodobně není zlegalizován sklep pod zahradou, který je třeba zdokumentovat pasportem.

Po výběru zpracovatele dokumentace je zapotřebí uvažovat se lhůtou min 9 měsíců pro zpracování projektu a získání potřebných povolení pro realizaci (může se změnit s ohledem na nový stavební zákon a způsob jeho uvedení do praxe). Na následnou realizaci lze uvažovat zhruba dalších 9 měsíců. Maximální možný termín dokončení realizace dle dotační výzvy březen 2026, je tudíž předběžně možný, při včasné zadání prací.

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*
zahrnuto v rekonstrukci kupovaného objektu
- ~~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*
nová plynovodní přípojka případně posílení příkonu elektrické přípojky v souvislosti s výměnou zdroje vytápění (dle typu zvoleného vytápění)

- **výdaje vázané na energetické úspory:**
 - **stavební práce, dodávky a služby spojené se zlepšováním energetických vlastností obálky budov**
zateplení obvodových stěn a střechy, výměna oken
 - **stavební práce, dodávky a služby spojené s dalšími opatřeními majícími prokazatelně vliv na energetickou náročnost budovy nebo zlepšení kvality vnitřního prostředí,**
výměna zdroje vytápění
 - ~~**stavební práce, dodávky a služby spojené s realizací systémů nuceného větrání s rekuperací odpadního tepla**~~
pro zajištění uvedené energetické úspory není nezbytné, v souladu s principy 3E tedy není rekuperace navržena
 - ~~**stavební práce, dodávky a služby spojené s realizací fotovoltaických systémů**~~
pro zajištění uvedené energetické úspory není nezbytné, v souladu s principy 3E tedy není fotovoltaický systém navržen
 - **stavební práce, dodávky a služby spojené s výměnou zdroje využívajícího fosilní paliva nebo elektrickou energii za účinné zdroje využívající:**
 - biomasy,
 - 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.~~pro uvedenou nemovitost doporučujeme výměnu stávajícího kotle na tuhá paliva za tepelné čerpadlo nebo kondenzační kotel na zemní plyn
 - **stavební práce, dodávky a služby spojené s realizací systémů využívajících odpadní teplo,**
pro zajištění uvedené energetické úspory není nezbytné, v souladu s principy 3E tedy není systém využívající odpadní teplo navržen
 - **stavební práce, dodávky a služby spojené s výstavbou a rekonstrukcí teplovodní otopné soustavy;**
v souvislosti s výměnou zdroje je nutná úprava otopné soustavy viz návrh úprav
- ~~**nákup pozemku (celého nebo jeho části) určeného pro výstavbu nové stavby, která bude sloužit poskytování služeb péče o ohrožené děti**~~
- **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 přilehlého pozemku -zahrady

- ~~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 způsobitelným výdajem projektu;~~
demolice černé stavby není předpokladem nové stavby, nejedná se tedy o uznatelné náklady
- *nákup vybavení domácnosti;*
je zapotřebí zakoupit nové kompletní vybavení
- *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.*
navržené úpravy budou vyžadovat revize elektrických, případně plynových zařízení, komínů, požárního vybavení atd.

9. ZÁVĚR

Rodinný dům na adrese Sídliště 1.Máje 484 v obci Horní Jelení je vhodný pro umístění 6 dětí a personálu.

Pro užívání domu v souladu s dotační výzvou č.31_24_113 a zásadami DNSH je nutná rozsáhlá rekonstrukce objektu, zahrnující především výměnu tepelného zdroje a otopné soustavy, zateplení budovy a výměnu okenních výplní. Dále je zapotřebí kompletně zrekonstruovat koupelny, vyměnit veškeré instalace, podlahové krytiny, upravit schodiště, vybavit dům nábytkem a spotřebiči.

Přílohy:

1. Odborný odhad na stavební úpravy
2. Výkresy - půdorysné schéma dispozic
3. Fotodokumentace

Příloha č.1 - ODBORNÝ ODHAD NÁKLADŮ

VARIANTA A – PLYNOVÉ VYTÁPĚNÍ

Zateplení obvodových stěn a střechy objektu, vč. povlakové krytiny
Nové související klempířské a zámečnické konstrukce
Výměna oken, vstupních i vnitřních dveří
Výměna podlahových krytin
Úprava schodiště
Výměna elektroinstalace, vodovodních a kanalizačních rozvodů
Úprava otopné soustavy, výměna zdroje tepla za plynový kondenzační kotel
Vybudování přípojky plynovodu
Vyvložkování komína
Oprava omítek, výměna keramických obkladů
Výměna sanitárního vybavení
Úpravy dle PBR (čidla, hasicí přístroje, požární konstrukce a ucpávky)
Odstranění černé stavby
Legalizace sklípku

CELKEM cca **6.800.000,-**bez DPH

VARIANTA B – TEPELNÉ ČERPADLO

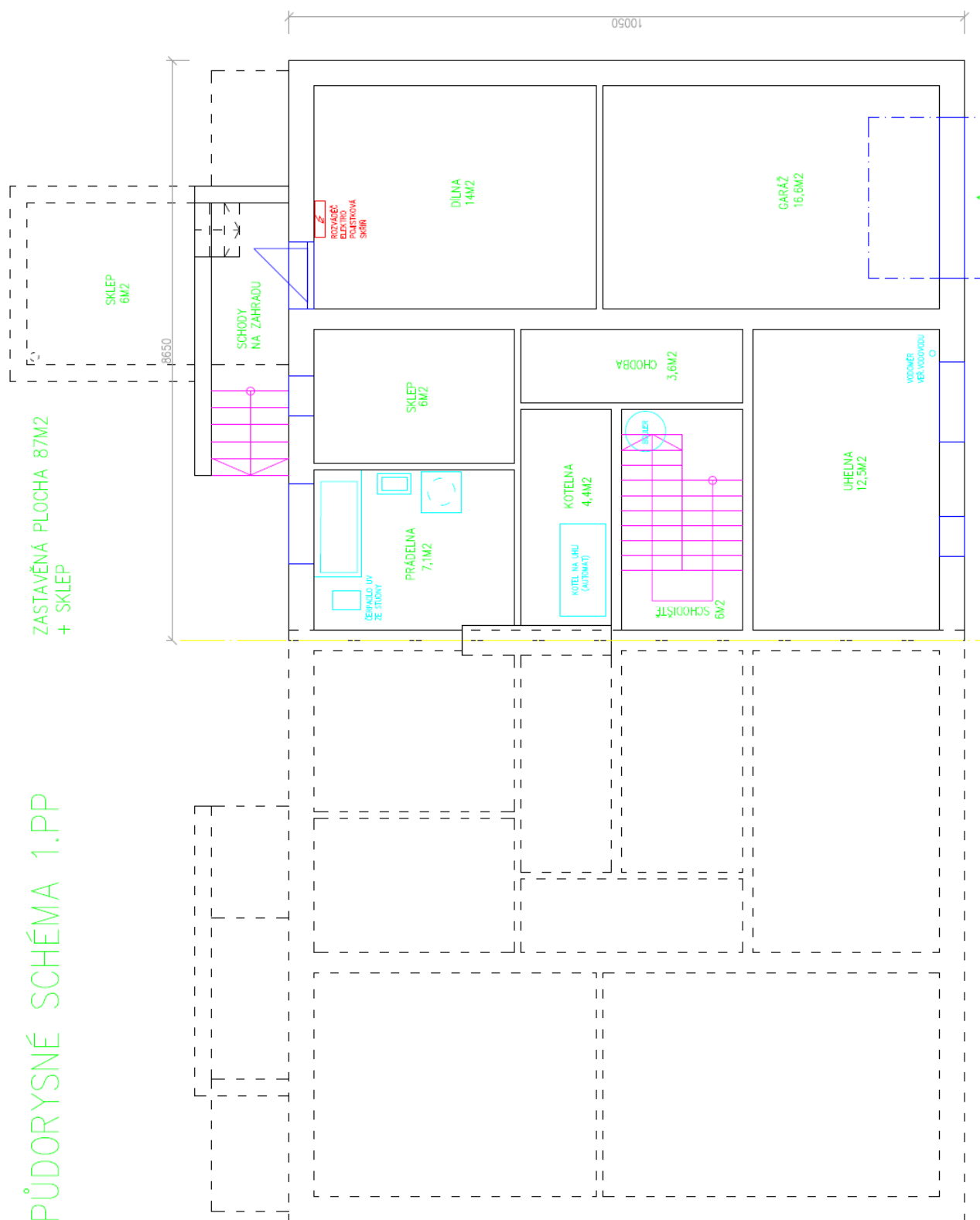
Zateplení obvodových stěn a střechy objektu, vč. povlakové krytiny
Nové související klempířské a zámečnické konstrukce
Výměna oken, vstupních i vnitřních dveří
Výměna podlahových krytin
Úprava schodiště
Výměna elektroinstalace, vodovodních a kanalizačních rozvodů
Výměna otopné soustavy, výměna zdroje tepla za tepelné čerpadlo vzduch-voda
Posílení přípojky elektřiny
Oprava omítek, výměna keramických obkladů
Výměna sanitárního vybavení
Úpravy dle PBR (čidla, hasicí přístroje, požární konstrukce a ucpávky)
Odstranění černé stavby
Legalizace sklípku

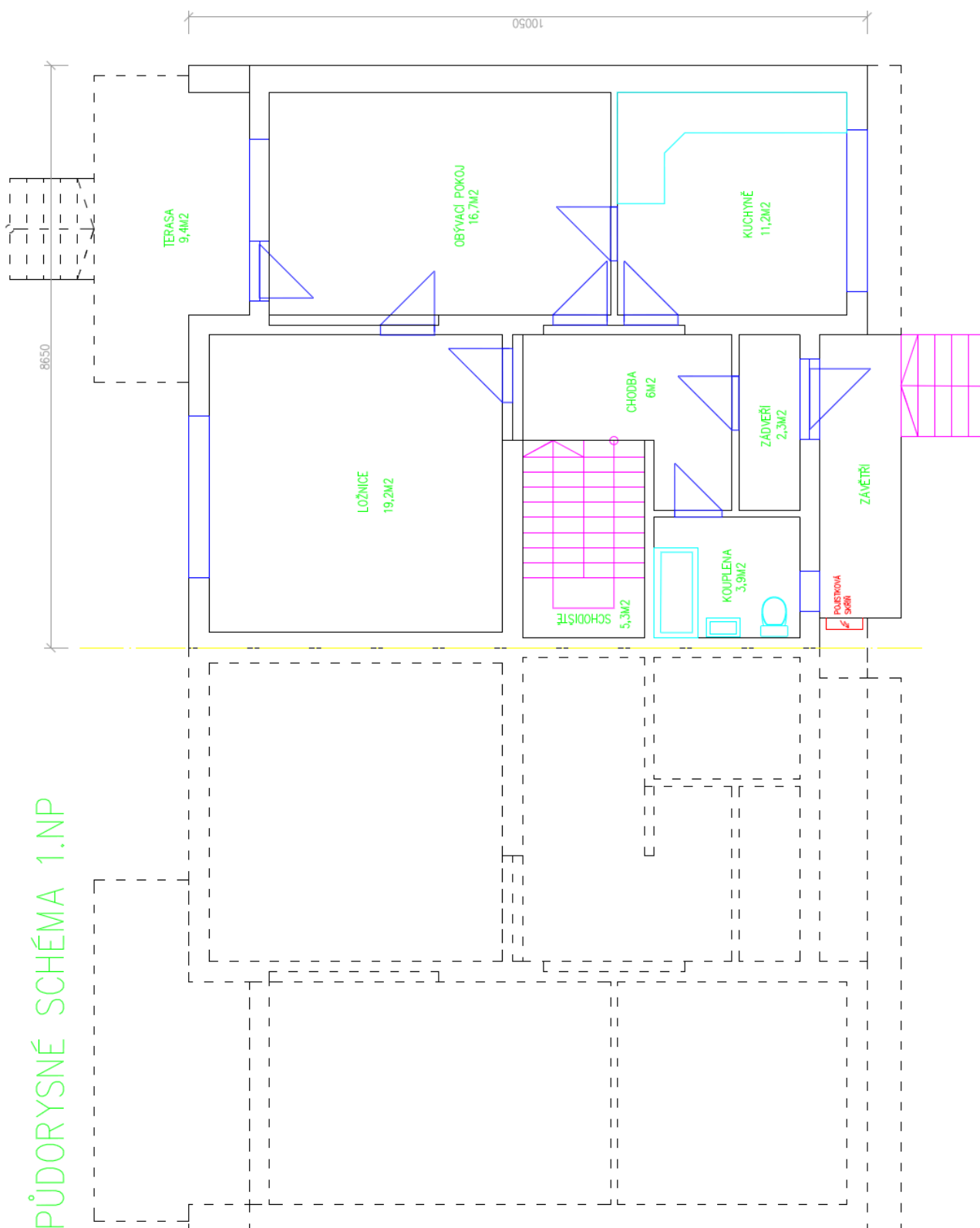
CELKEM cca **7.300.000,-**bez DPH

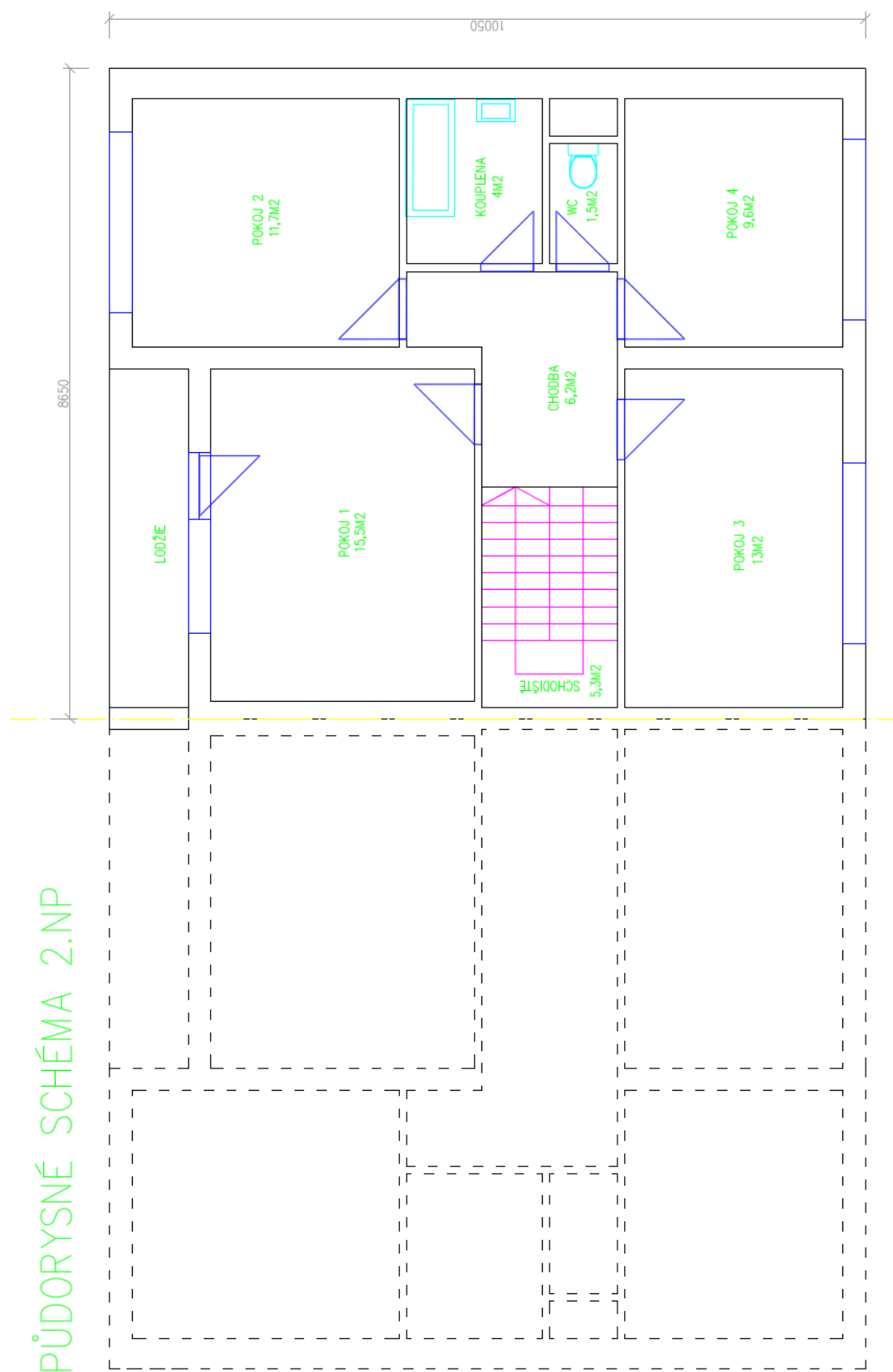
Pozn. Do propočtu nákladů není zahrnut nezbytný nábytek a spotřebiče, jelikož v tuto chvíli není stanoven standard tohoto vybavení. Jedná se však o způsobilé výdaje.

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



Jižní pohled na RD



*Pohled ze
zahrady*



Přístřešek – černá stavba



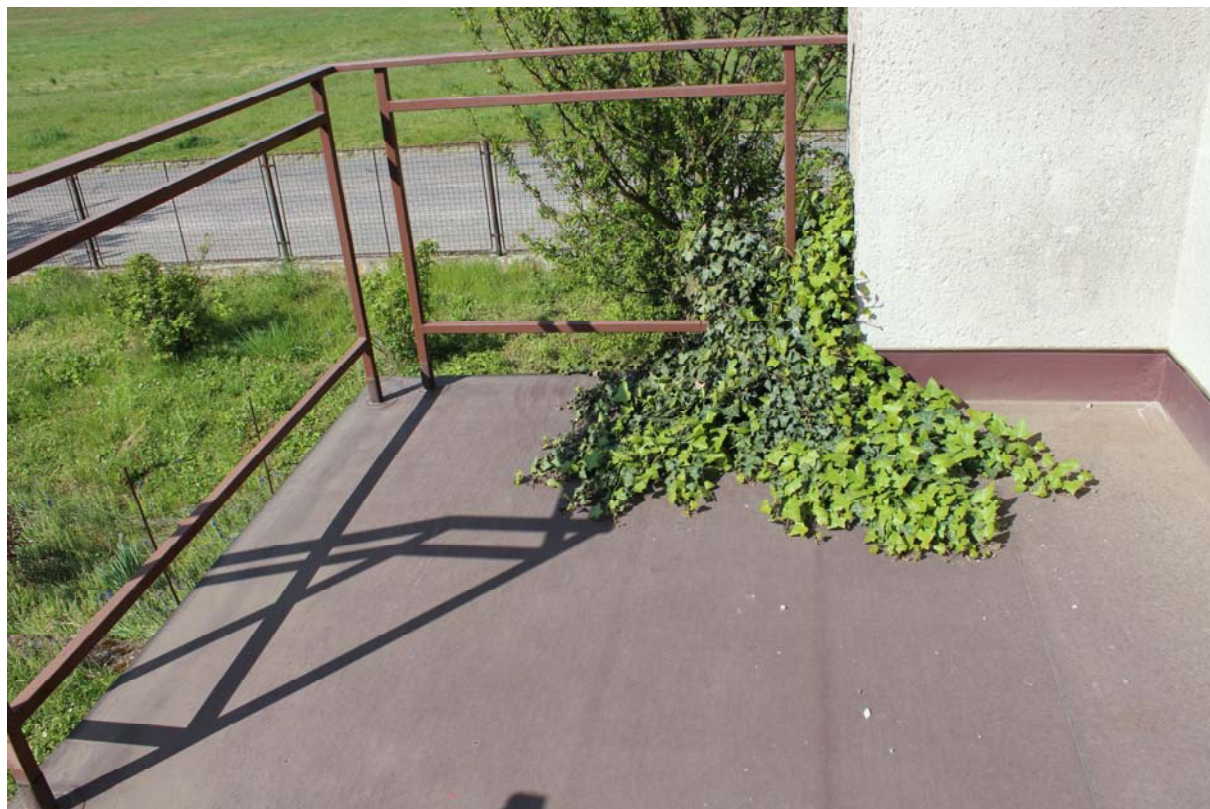
Přístřešek – černá stavba



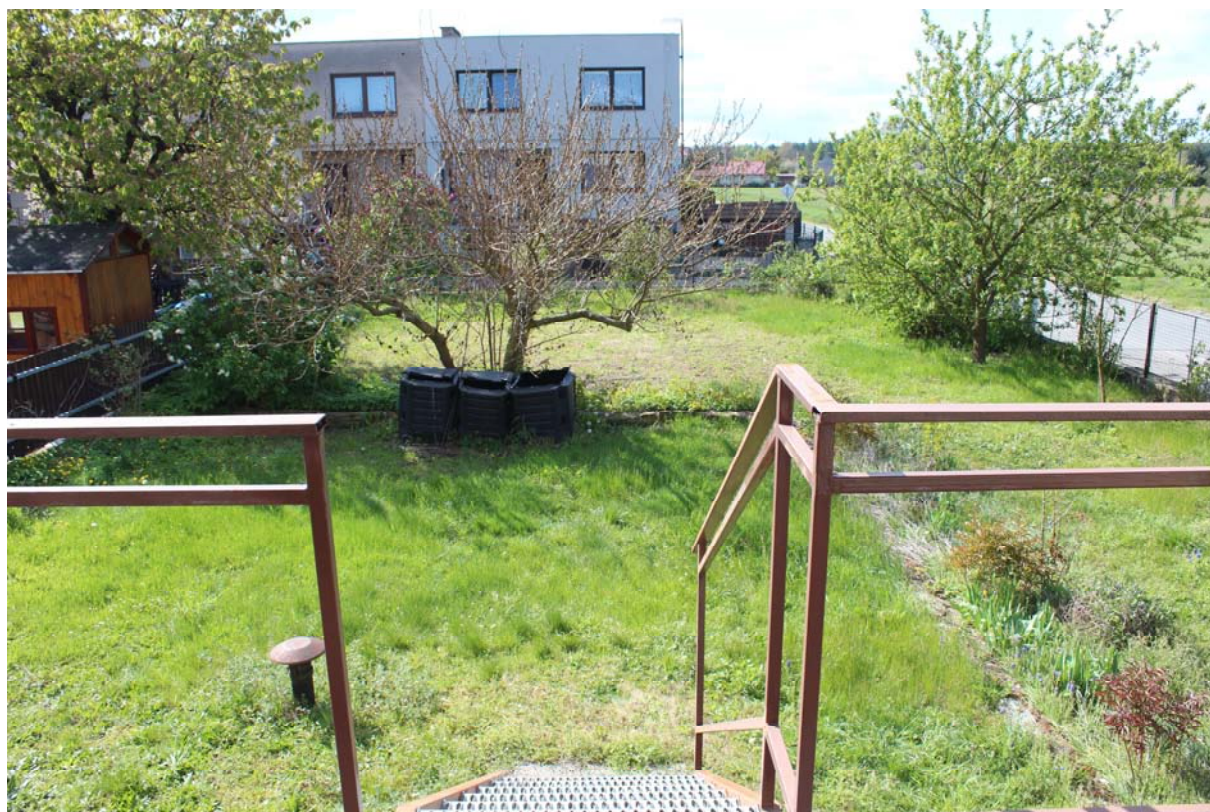
Severní pohled z ulice



Severní pohled - vstup, jižní pohled – terasa



Terasa 1.np



Zahrada



Kuchyně



Obývací pokoj



Obývací pokoj



Ložnice



Ložnice (1.np)



Schodiště a chodba v 1.np



Koupelna (1.NP)



Pokoj č. 1 (2.np)



Pokoj č. 2 (2.np)



Pokoj č. 3 (2.np)



Pokoj č. 4 (2.np)



Pokoj č. 4 (2.np)



Koupelna Pokoj č. 4 (2.np)



Chodba a WC (2.np)



Prádelna (1.PP)



Prádelna, sklep (1.PP)



Bojler pod schodiště , kotelna (1.PP)



Kotelna (1.PP)



Ovládání kotle



Uhelna, dílna (1.PP)



Rozvaděč v dílně (1.PP)



Rozvaděč v dílně (1.PP)



Dílna (1.PP)



Schodiště z 1.PP na zahradu



Garáž (1.PP)



Sklep pod zahradou (černá přístavba)



Zpevněná plocha před vstupem (kanalizační šachty)

