

akce: Stavební úpravy objektu Damnice č.p. 36;

investor: Obec Damnice; Damnice 141, 671 78 Jiřice u Miroslavi

MÍSTO: Damnice č.p. 36, parc.č. st. 206; k.ú. Damnice [624675]

vypracoval : Ing. Radek Dřevěný

datum: listopad 2015

Technicko - ekonomické zdůvodnění stavby

číslo paré: **1 2 3 4 5 6**

číslo přílohy: **1**

akce: **Stavební úpravy objektu Damnice č.p. 36;**
investor: **Obec Damnice; Damnice 141, 671 78 Jiřice u Miroslavi**

Technicko-ekonomické zdůvodnění stavby

Stavba bytového domu v Damnicích je postavena klasickou technologií bez zvláštních nároků na provedení.

Stavební úpravy a realizace nové střechy a podkroví bude řešit přestavbu stávajícího rodinného domu na dům bytový se 4 samostatnými bytovými jednotkami.

Objekt stávajícího domu je postaven tradiční cihelnou technologií s obvodovými nosnými zdmi a hlavní středovou zdí. Objekt má 1 podzemní a 3 nadzemní podlaží. Nově vzniklé obytné podkroví (3.n.p.) bude obsahovat část mezonetových bytů 2.n.p. a terasu.

Stropní konstrukce je tvořena cihelnými klenbami a žb stropní deskou. Nové stropní konstrukce pak budou ze skládaného stropu Ytong Ekonom., Nové zdivo bude z tvárnic Ytong. Samostatně je řešeno nové schodiště, jako samostatný blok, který komunikačně propojí všechna podlaží vyjma podkroví. Toto je přístupné pouze bytovým schodištěm mezonetových bytů.

Předpokládá se kompletní výměna výplní otvorů, nových podlah a omítek. Také se provede nový vstup do sklepních prostor.

Architektura stávajícího domu tak nezůstane zachována, změni střešní konstrukce a její roviny. Jako vzor pro nový architektonický vzhled posloužila nedaleká, historická stavba rodinného domu, která také v nedávné době prodělala stavební úpravy. Hlavní prvek, který se z této stavby převzal byl lomený tvar střech.

Barevné řešení – stávající fasáda zateplena a bude provedena nová omítka.

Po plánovaných úpravách dům bude obsahovat 1 podzemní, 2 nadzemní podlaží a 3. nadzemní podlaží bude obytné podkroví a terasa.

1. podzemní podlaží – technická místnost, chodby, kočárkárna a 4 sklepní koje,

2. n.p. - dvě bytové jednotky

byt 1 – 1 + 1 - podlahová plocha bytu - 30,22 m²

obytná podlahová plocha – 17,67 m²

byt 2 – 1 + KK - podlahová plocha bytu - 30,22 m²

obytná podlahová plocha – 17,67 m²

2. n.p. a 3.n.p. (podkroví) - dvě bytové, mezonetové jednotky s rozšířením do podkroví

byt 3 – 2 + KK - podlahová plocha bytu - 61,73 m²

obytná podlahová plocha – 30,43 m²

byt 4 – 2 + KK - podlahová plocha bytu - 60,99 m²

obytná podlahová plocha – 30,43 m²

Všechny stavební celky jsou navrženy v optimálním poměry cenových kalkulací. Zvláštní důraz je kladen na použití tepelného čerpadla, které za cenu vyšších pořizovacích nákladů výrazně zlevní provoz dané stavby, urychlí tím v důsledku celkovou finanční návratnost projektu a hlavně výrazně poníží částky za služby, tedy částku pro koncového uživatele bytu.

akce: **Stavební úpravy objektu Damnice č.p. 36;**
investor: **Obec Damnice; Damnice 141, 671 78 Jiřice u Miroslavi**

Stavba byla oceněna projekčním rozpočtem na následující finanční objem:

bez DPH 4 843 604,- Kč
se 21% DPH 5 570 145,- Kč;

Stavba má celkovou užitnou plochu 183,16 m².

Celkové náklady na 1 m², tedy se započítáním všech stavebních objektů, jako jsou zpevněné plochy, přípojky apod., pak jsou 30 411,- Kč/m² užité plochy.

Nájemné (bez služeb) na 1m² pak je pak stanoveno na částku 55,-Kč

Celkové roční nájemné: 120 886,- Kč

Roční fond oprav: 10 000,- Kč

Ostatní roční náklady, administrace apod.: 5000,- Kč

Celková roční bilance: 105 886,-Kč

Finanční návratnost celé akce je pak cca 53 let.