

*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.11

## RD Polička



## 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 .....	5
5.	Popis stávajícího stavu nemovitosti .....	6
6.	Hodnocení nemovitosti .....	14
7.	Návrh úprav.....	16
8.	Způsobilé výdaje .....	18
9.	ZÁVĚR .....	20
	Příloha č.1 - ODBORNÝ ODHAD NÁKLADŮ .....	21
	Příloha č.2 - VÝKRESY .....	22
	Příloha č.3 - FOTODOKUMENTACE.....	26

## 1. Základní informace

Adresa:	Tyršova 167, Polička, okr. Svitavy k. ú. Polička [725358], st.133/1, LV 761
Kontakt:	makléřka Lucie Lederová tel.: 722528288 email: lederova@openreality.cz <a href="https://www.openreality.cz/velmi-pekny-viceucelovy-mestansky-dum-primo-v-centru-mestapolicka/detail/9620092">https://www.openreality.cz/velmi-pekny-viceucelovy-mestansky-dum-primo-v-centru-mestapolicka/detail/9620092</a>
Kupní cena:	<b>10 998 000 Kč bez DPH + provize RK 3% (+DPH 21%)</b> (tedy celkem 11 397 179,- Kč vč. DPH) -v ceně zahrnut rodinný dům, dvůr, vybavení, právní služby
Dispozice:	2+1,4+kk
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 zažité 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 mínus příčky, šachty, komíny a jiné konstrukční prvky mínus 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 m<sup>2</sup>

- minimální plocha dvoulůžkového pokoje 12,25 m<sup>2</sup>
- 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 povolovacích procesů provést stavební záměr, je žadatel povinen doložit žádost o nebo návrh na některý z povolovacích 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.

*Běžné objekty (změna dokončené budovy)*

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

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 ≥ 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.

*Běžné objekty (změna dokončené budovy)*

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)	$\leq 0,60 \times U_{R,j}$

*Památkově chráněné a architektonicky cenné budovy (změna dokončené budovy)*

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 vyhl. 264/2020 Sb.

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 pořizování 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.

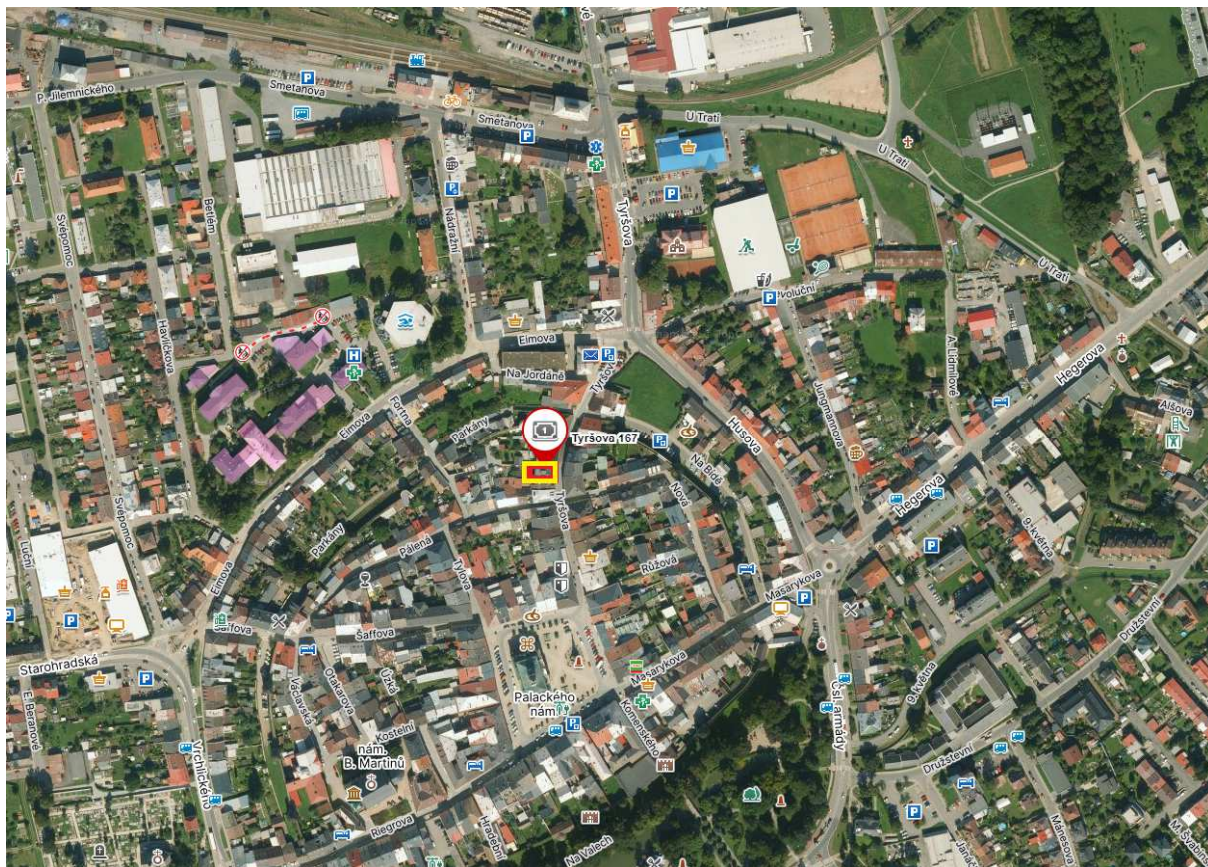
Ze **stavebních prvků a materiálů** použitých při stavbě, které mohou přijít do styku s uživateli, se při zkouškách v souladu s podmínkami uvedenými v příloze XVII nařízení Evropského parlamentu a Rady (ES) č. 1907/2006 uvolňuje méně než 0,06 mg formaldehydu na m<sup>3</sup> materiálu nebo prvku a při 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 m<sup>3</sup> materiálu nebo prvku.

## 5. Popis stávajícího stavu nemovitosti

Popis objektu: zděný řadový dům částečně z kamene, po částečné rekonstrukci (2015)  
dvě nadzemní podlaží + dvě podkroví  
střecha sedlová s pultovým vikýřem, částečně podsklepeno  
v domě nebytové prostory v přízemí (obchod) a 2 bytové jednotky –  
2+1 (průchozí), 4+kk v podkroví  
parkování možné v průjezdu  
na dvoře terasa a drobná zahrádka

Umístění objektu:

vzdálenost základní školy	550 m
vzdálenost mateřské školky	100 m
vzdálenost obchodu s potravinami	100 m
vzdálenost dětského hřiště	800 m
vzdálenost HD	500 m
vzdálenost komun. domácnosti nebo DD	1000 m

*Situace umístění objektu*

Podlahová plocha:	1.PP	2,2 m <sup>2</sup>
	1.NP	130 m <sup>2</sup>
	2.NP	130 m <sup>2</sup>
	3.NP	120 m <sup>2</sup>
	4.NP	42 m <sup>2</sup>
Užitná plocha obytné části	byt 1 (2.NP)	81,5 m <sup>2</sup>
	byt 2 (3. a 4.NP)	66 m <sup>2</sup>
	celkem	147,5 m <sup>2</sup>
Dvůr		54 m <sup>2</sup>
Obestavěný prostor:		cca 1500 m <sup>3</sup>
<b>Velikost místností:</b>	<b>1.podzemní podlaží</b>	
	Sklep	2,2 m <sup>2</sup>
	<b>1.nadzemní podlaží</b>	
	Průjezd	22,13 m <sup>2</sup>
	Vstupní hala	3,97 m <sup>2</sup>
	Chodba	2,68 m <sup>2</sup>
	WC	0,65 m <sup>2</sup>
	Sklad	17,88 m <sup>2</sup>

Obchod	42,39 m <sup>2</sup>
Schodiště do 2.NP	3,97 m <sup>2</sup>
Technická místnost	6,68 m <sup>2</sup>

**2.nadzemní podlaží – byt 1**

Chodba(knihovna)	23,21 m <sup>2</sup>
Schodiště	5,2 m <sup>2</sup>
Kuchyně	17,42 m <sup>2</sup>
Obývací pokoj	29,13 m <sup>2</sup>
Předsíň	1,98 m <sup>2</sup>
WC	1,35 m <sup>2</sup>
Koupelna	8,27 m <sup>2</sup>
Ložnice	23,77 m <sup>2</sup>
Šatna	7,1 m <sup>2</sup>

**3. nadzemní podlaží -byt 2 (podkroví)**

schodiště	5,5 m <sup>2</sup>
kuchyně	20,44 m <sup>2</sup>
Obývací pokoj	58,72 m <sup>2</sup>
Chodba	3,13m <sup>2</sup>
Koupelna	7,53 m <sup>2</sup>
Pokoj	17,96 m <sup>2</sup>
Pokoj	20,46 m <sup>2</sup>
WC	1,35 m <sup>2</sup>

**4. nadzemní podlaží -byt 2 (podkroví)**

Ateliér	30,76 m <sup>2</sup>
Terasa	21,42 m <sup>2</sup>

Projektová dokum. -je k dispozici PD rekonstrukce 2013 (realizace 2015)

PENB -není k dispozici, bude při prodeji

Materiálové provedení:

Obvodové stěny z cihelného zdiva a kamene, v podkroví SDK. Obvodové zdivo je částečně Zateplen pouze přístavek s technickou místností v1.NP a šatnou v 2.NP – 100mm min. vlny.

Podkroví zatepleno 140mm nadkroevní PUR izolace, nad pultovým vikýřem 200mm EPS a 250mm minerální izolace

Střecha s vláknocementovými šablonami (Cembrit)

Okna v 1.NP původní dřevěná, okna v 2.NP repasovaná dřevěná špaletová, vnější křídla s tepelně izolačními dvojskly. Nová okna směrem do dvora dřevohliníková s dvojskly, střešní okna dřevěná s dvojskly

Podlahy keramické, dřevěné, v bytě 2 marmoleum, obklady keramické

Betonové vnitřní schodiště s dřevěnými stupnicemi, schodiště do podkroví 4.NP ocelové s dřevěnými stupnicemi

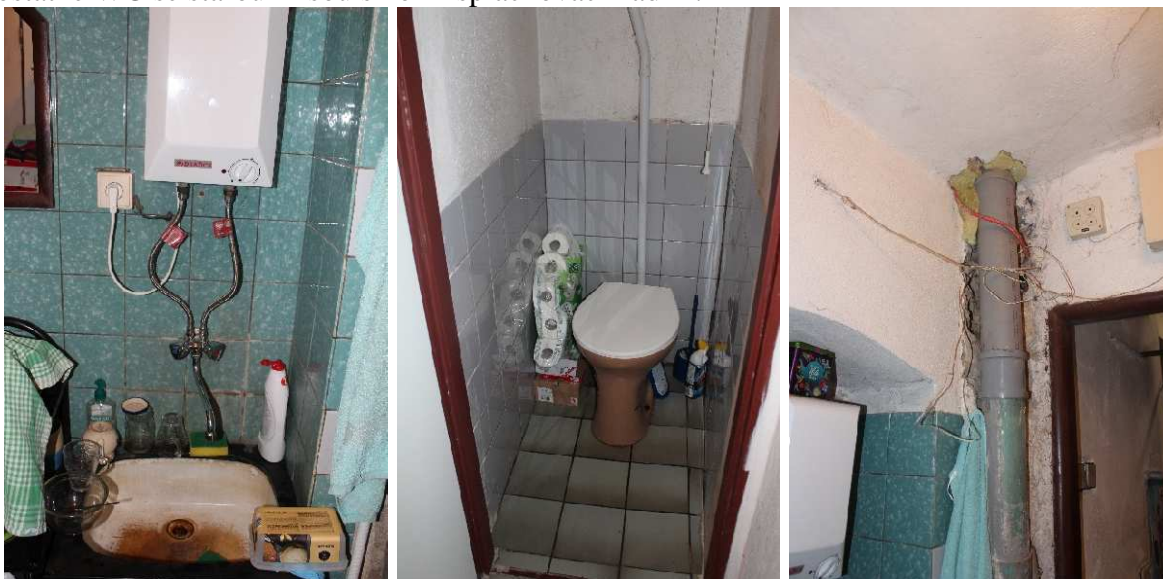




Schodiště 1.np, 2.np, 3.np

Vybavení koupelen:Obchod

Na chodbě v zázemí obchodu je staré umyvadlo s průtokovým el. ohřivačem, dále je zde samostatné WC se starou mísou s horní splachovací nádrží.



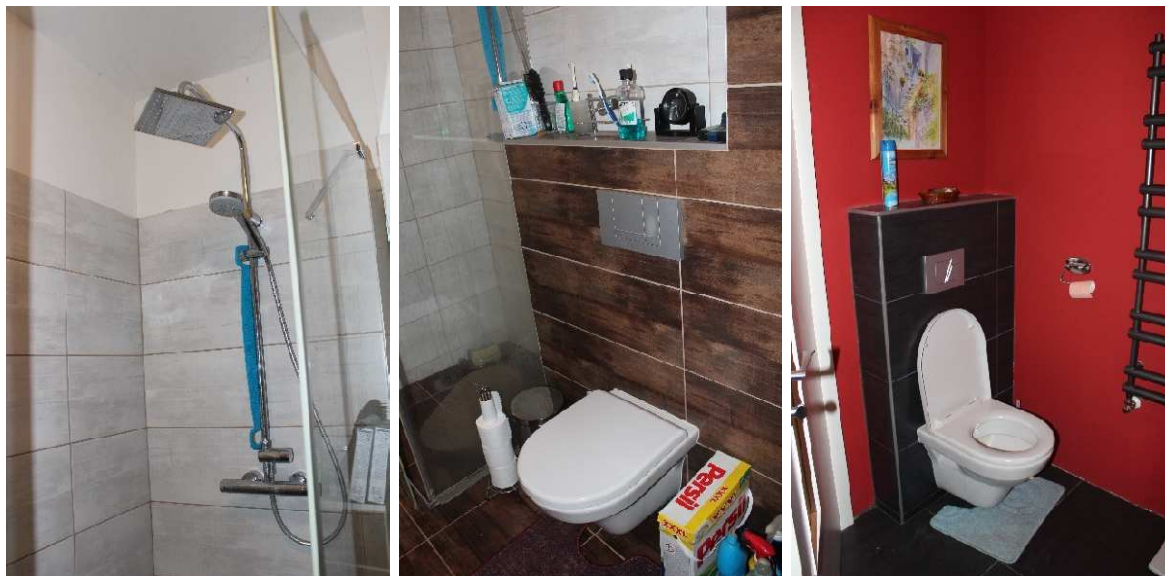
Sanitární vybavení a rozvody v obchodě v 1.NP

Byt 1-

Koupelna v 2.np je vybavená vanou, sprchovým koutem, WC a umyvadlem, je zde místo pro připojení pračky a sušičky, topný žebřík, nástěnný bojler. Dále je v 2.np samostatné WC s umyvadlem a bidetovou sprškou. Vybavení je nové, kvalitní.

Byt 2-

Koupelna v 3.np je vybavena vanou, WC a umyvadlem. Dále je v 2.np samostatné WC s umyvadlem a bidetovou sprškou. Vybavení je nové, kvalitní.

*Sanitární vybavení v bytech*Další vybavení:

Dům je prodáván včetně veškerého vybavení bytů viz fotodokumentace. Pokud o nábytek nebude zájem, lze dům vyklidit. Nebytový prostor v 1.NP sloužící jako obchod bude vyklizen.

**Byt 1-**

Nová kuchyňská linka je v dobrém stavu, je vybavena elektrickou varnou deskou, digestoří s odtahem nad střechem (starým komínem v předsínce), vestavěnou myčkou, el. troubou a chladničkou s mrazákem. Spotřebiče jsou novější s vyššími stupni energetických úspor.

*Trouba, myčka, digestoř***Byt 2-**

Nová kuchyňská linka je v dobrém stavu, ale prostorově menší. Je vybavena dvouplotýnkovou varnou deskou bez digestoře a malou podpultovou chladničkou. Spotřebiče jsou novější s vyššími stupni energetických úspor. V jedné ze spížních skříní je zavěšen bojler pro ohřev TUV této bytové jednotky



V druhém podkroví v 4.NP je v ateliéru umístěna skříňka s dřezem



Technické instalace:

***Elektroinstalace***

Hlavní rozvaděč elektro je umístěn v průjezdu včetně fakturačního elektroměru.



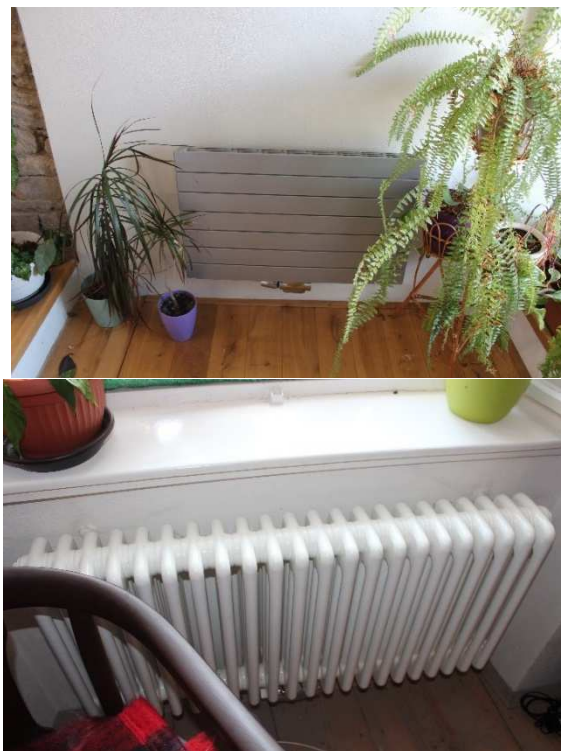
*El. rozvaděče 1.NP, 2.NP*

Email: [martina.stekla@adonisprojekt.cz](mailto:martina.stekla@adonisprojekt.cz)

### **Vytápění**

Zdrojem tepla pro obě bytové jednotky je stacionární plynový kotel s uzavřenou spalovací komorou a nuceným odtahem spalin nad střechu přístavku typu BAXI SLIM 1.230Fin o jmenovitém tepelném výkonu 24,5 kW. Kotel je umístěn v technické místnosti v 1.NP. Systém vytápění je teplovodní, uzavřený dvoutrubkový s nuceným oběhem topné vody. Otopná plocha je tvořena převážně moderními litinovými článkovými a ocelovými deskovými otopnými tělesy se spodním středovým připojením. Tělesa jsou připojena na otopnou soustavu z podlahy přes sdruženou armaturu (termostatický ventil + regulační šroubení). Ventily jsou osazeny termostatickými hlavicemi, v některých případech jsou osazeny ruční hlavičky. V koupelnách jsou osazena teplovodní žebříková tělesa. Rozvody topné vody jsou provedeny z trubek měděných spojovaných pájením.

Obchod v 1.NP je vytápěn elektrickými akumulacími kamny. V průjezdu a ve vstupní hale jsou umístěny radiátory pro temperování napojené na systém vytápění bytů.



*Kotel v tech. místnosti, deskový radiátor, litinový radiátor*



*Akumulační kamna v obchodě*

### ***Ohřev teplé vody***

Ohřev teplé vody je pro každou část objektu samostatný.

V nebytovém prostoru (obchod) je ohřev teplé vody řešen lokálním elektrickým průtokovým ohřívačem umístěným nad umyvadlem. bytech jsou osazeny samostatné zásobníkové ohřívače. Pro byt ve 2. NP je osazen kombinovaný zásobníkový ohřívač ( topná voda / el. vložka 2kW) typu OKC 160/1m2. Ohřev teplé vody je automatikou kotle upřednostněn před režimem vytápění. Pro byt ve 3. a 4.NP je osazen elektrický zásobníkový ohřívač Tatramat o objemu cca 120 l, el. příkon 2kW.



*Průtokový ohřívač v 1.NP, zásobníkové ohřívače ve 2 a 3.NP*

### ***Větrání***

Větrání objektu je přirozené otvíravými okny doplněné o nárazové nucené podtlakové větrání (koupelny, WC, kuchyňské digestoře)

### ***Plynovod***

Objekt je napojen plynovodní přípojkou z veřejné distribuční sítě, ukončené ve skřínce v průjezdu. Zde je přípojka ukončena HUP a osazen fakturační plynoměr. Plynovod je zaveden k plynovému kotli do technické místnosti.



### ***Slaboproud***

Bezdrátový wifi signál po domě, anténa na střeše. V kuchyních bytů jsou umístěny domovní telefony s dálkovým otevřením dveří do průjezdu.

**Kanalizace**

Napojeno na veřejnou splaškovou a dešťovou kanalizaci. Šachta v průjezdu. Dešťové vody z přístavku jímány do akumulární nádrže pro zalévání zahrady.

**Vodovod**

Napojeno na veřejný vodovod, vodoměr v šachtě v průjezdu.

## 6. Hodnocení nemovitosti

Obytný dům má 2 zrekonstruované bytové jednotky a však byt v 2.NP je průchozí. V 1.NP se nachází nebytový prostor v původním stavu využívaný jako obchod.

**Byt č.1 v 2.NP**

Ložnice s šatnou, obývací pokoj, samostatná kuchyně s jídelnou, koupelna, samostatné WC, průchozí prostorná chodba s knihovnou zajišťující přístup do bytu č.2

**Ložnice** orientovaná do dvora má plochu **23,77 m<sup>2</sup>** a je tedy vhodná jako **dvoulůžkový pokoj**, který má mít plochu větší než 12,25 m<sup>2</sup>. Z ložnice se vstupuje šatny.

**Obývací pokoj** v jihovýchodním rohu domu s plochou **29,13 m<sup>2</sup>** lze využít jako pokoj. Místnost je vhodná jako **dvoulůžkový pokoj**, který má mít plochu větší než 12,25 m<sup>2</sup>. Pokoj je průchozí do kuchyně, avšak tyto dveře není nutné využívat, jelikož kuchyně je taktéž přístupná z chodby (knihovny).

Ve 2.NP lze tedy umístit 2 lůžka (případně 4 vč. obývacího pokoje)

**Byt č.2 v 3. a 4. NP**

Obývací pokoj spojený s kuchyní, jídelnou a pracovnou, koupelna, samostatné WC, dva samostatné neprůchozí pokoje + otevřený prostor v 4.NP využívaný v současné době jako ateliér

**Pokoj 1** v jihovýchodním rohu domu má plochu podlahy **20,46 m<sup>2</sup>**, započítatelná plocha se světloú výškou min.1,3m je cca **19,6 m<sup>2</sup>**. Místnost a je tedy vhodná jako **dvoulůžkový pokoj**, který má mít plochu větší než 12,25 m<sup>2</sup>. Část pokoje má zvýšenou podlahu kvůli konstrukci krovu.

**Pokoj 2** v severovýchodním, rohu domu má plochu podlahy **17,96 m<sup>2</sup>**, započítatelná plocha se světloú výškou min.1,3m je cca **14,3 m<sup>2</sup>**. Místnost a je tedy taktéž vhodná jako **dvoulůžkový pokoj**, který má mít plochu větší než 12,25 m<sup>2</sup>.

**Ateliér** v 4.NP v současném stavu není členěn příčkami. Přes tento prostor je přístupná střešní terasa nad západním pultovým vikýřem. Tento prostor má celkovou plochu **30,76 m<sup>2</sup>** a je schodištěm propojen v obytném prostoru v 3.NP.

V bytě č.2 je v současném stavu možné umístit 4 lůžka.

Vzhledem k průchodnosti bytu č.1, který nelze fyzicky oddělit za cenu adekvátních úprav domu. Tudíž lze objekt využívat max. jednou komunitní domácností s 6-ti dětmi.

Velikost domu je tedy celkově v současném stavu bez úprav vhodná pro 6 dětí + personál.

Dispozičně je objekt vyhovující a není zapotřebí dělat nutně stavební úpravy stěn.

Kuchyňské linky jsou nové, vybavené kvalitními spotřebiči s menší spotřebou energie. Avšak rozsah kuchyně v bytě č.2 není dostatečně kapacitní. Dle zvoleného provozního řešení lze využívat jako hlavní kuchyni v 2.NP, případně lze kuchyňskou linku v 3.NP rozšířit, doplnit troubu, digestoř a zvětšit varnou desku.

Sanitární vybavení bytů pravděpodobně bude splňovat podmínky DNSH s výjimkou sprchových hlavic, které bude zapotřebí vyměnit a z vodovodních baterií doplnit perlátory omezující průtok vody.

**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 je Dětský domov Polička vzdálený přibližně 1 km.

Dům nemá doložen PENB. Nachází v památkové zóně, kde jsou určitá omezení pro vnější stavební úpravy. Na základě prohlášení místního odboru památkové péče a MPSV bude možné tento objekt v rámci dotační výzvy zařadit do kategorie REKONSTRUKCE B s požadovanou úsporou primární energie min 2%.

Z vyjádření odboru památkové péče vyplývá následující:

- Východní fasádu směrem do uličního prostoru nelze kontaktně zateplit, zateplení dvorní fasády je možné
- Nelze umístit tepelné čerpadlo ani jiné jednotky narušující panorama historického centra na střechu objektu, lze ho umístit do dvora, kde však bude muset být vybaveno akustickými kryty.
- Nelze osadit FVZ panely na střechu městského domu. Lze však uvažovat o osazení několika panelů na dvorní přístavbu, anebo lze na západní plochu střechy využít integrované fotovoltaické zařízení ve střešní krytině.
- Zvolené materiály a umístění je nutné volit tak, aby nebyly narušeny památkové hodnoty MPZ Polička

Záměna stávajícího zdroje tepla - klasického plynového kotle za nízkoteplotní zdroj ve formě tepelného čerpadla vzduch-voda není s ohledem na velikost stávající otopné soustavy vhodná. Případné úpravy stávající otopné soustavy jsou v tomto případě technicky komplikované z důvodu původních dřevěných stropů a podlah v části objektu. Vzhledem k dobrému stavu nových rozvodů a těles by tyto úpravy byly nevhodné. Plynové vytápění tedy zůstane zachováno.

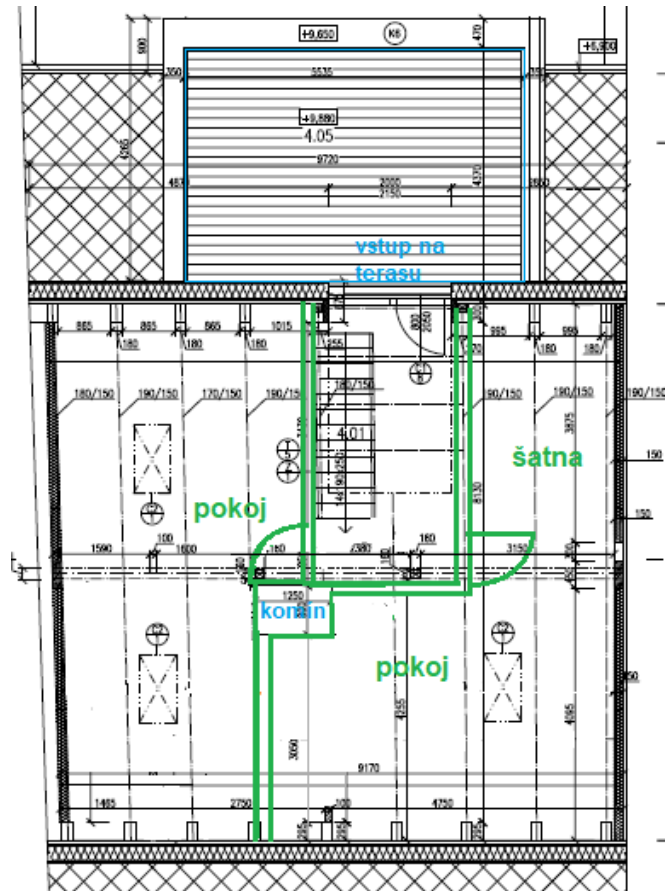
Dle vyjádření OPP a MPVS lze na západní střechu domu umístit fotovoltaické panely, resp. osadit novou střešní krytinu s integrovaným FV zařízením. V rámci technického posouzení byl tento návrh konzultován s projektanty FVE a dodavateli solárních systémů. Vzhledem k velikosti a tvaru střechy, umístění prostupů, oken, vikýře a vzdálenosti sousedních objektů bylo zhodnoceno jako zcela nevhodné a neefektivní použití FV panelů nebo integrovaných solárních krytin. Orientace a umístění střechy přístavby taktéž není pro FVE vhodná.

## 7. Návrh úprav

Z dispozičního hlediska nejsou nutné žádné úpravy.

V případě potřeby lze uvažovat s rozdělením ateliéru v 4.NP na další 2 místnosti, čímž vznikne více jednolůžkových pokojů, což dotační výzva preferuje. Vzhledem k navýšení počtu obytných místností tato úprava vyvolá **změnu v užívání** půdního prostoru, tudíž by bylo nutné **povolení záměru na SÚ**.

Ateliér v 4.NP lze pomocí SDK příček rozdělit na dva jednolůžkové pokoje, přičemž musí být zachována samostatná schodišťová chodba s přístupem na střešní terasu. Tyto úpravy však nejsou nezbytné a lze tento prostor využívat jako hernu nebo zázemí pro personál.



*Schéma návrhu úprav 4.NP*

Nebytové prostory v 1.NP jsou v původním stavu a je vhodné uvažovat zde s rekonstrukcí podlah, omítek, dveří, sanitárního vybavení – kompletní výměna WC, umyvadla, ohřívače, keramických obkladů, výměna okna, nová elektroinstalace a úprava ZTI rozvorů. Stropy v obchodě jsou původní dřevěné, je zapotřebí je zrenovovat a nejlépe zachovat. V ostatních prostorech jsou klenby s nutností opravy omítek.





Vybavení koupelen v bytech není z části provedeno v souladu s požadavky DNSH, tudíž bude zapotřebí jejich úprava, ke které bude nutno doložit technické listy s příslušnými certifikáty dokládajícími splnění podmínek DNSH. Konkrétně se jedná o 7 baterií a 2 sprchové hlavice. U WC dojde pouze k úpravě nastavení splachovačů a dohledání odpovídající certifikace stávajících zařízení.

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 m<sup>3</sup> a metod méně než 0,001 mg jiných karcinogenních těkavých organických sloučenin kategorie 1A a 1B na m<sup>3</sup> materiálu nebo prvku.

**Obvodové konstrukce** jsou původní z doby výstavby objektu. Podlaha na terénu je nezateplená. Bylo provedeno částečné zateplení obvodových stěn kontaktním zateplovacím systémem s tl. izolantu 100mm. Jedná se asi o polovinu fasády. V roce 2002 byla realizována vestavba podkroví se zateplením střešního pláště. V roce 2012 byly vyměněny výplně otvorů ve svislých konstrukcích za plastová okna s izolačním dvojsklem ( $U_w=1,2W/m^2K$ ). Střešní okna jsou dřevěná zasklená izolačním dvojsklem. Vstupní dveře jsou plastové zasklené izolačním dvojsklem.

Pro snížení spotřeby primární energie lze stávající kotel vyměnit za novější účinnější kondenzační plynový kotel, který bude napojen na stávající otopnou soustavu. Zároveň bude zrušeno el. vytápění lokálními akumulacími kamny stávajících nebytových prostor v 1.NP a nahrazeno teplovodními otopnými tělesy připojenými do stávajícího systému. Jiné úpravy nejsou technicky vhodné.

Pro dosažení úspory primární energie z neobnovitelných zdrojů v hodnotě více než 2% oproti stávajícímu stavu je nutné provést následující úpravy:

#### **Výměna zdroje tepla:**

- Výměna stávajícího málo účinného klasického plynového kotle za nový účinnější zdroj- plynový kondenzační kotel s plynule modulovaným hořákem pro vytápění a ohřev TV. Podmínkou pro instalaci plynového kotle je úprava odtahu spalin vyvedeného nad střechu objektu. Stávající otopnou soustavu je možno zachovat, bude doplněna otopnými tělesy v 1.NP

**Vzhledem hraničním hodnotám je pro přesné posouzení navržených úspor primární energie nezbytné zpracování PENB pro současný stav objektu s výhledem na výměnu zdroje v rámci části „Stanovení doporučených opatření pro snížení energetické náročnosti budovy”!!!**

**Bez tohoto upřesnění nelze v této fázi jednoznačně určit, zda bude dosaženo větší úspory než 2%.**

Uvedené úpravy vytápění **nevyžadují povolení záměru** na SÚ.

## 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*  
v bytech vyhovují, v 1.NP bude doplněno dle současné legislativy
- ~~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~~  
vyhovují, neřeší se
- *výdaje vázané na energetické úspory:*
  - ~~stavební práce, dodávky a služby spojené se zlepšováním energetických vlastností obálky budov~~  
nelze upravit (dle stanoviska OPP), neřeší se
  - ~~stavební práce, dodávky a služby spojené s dalšími opatřeními majícími prokazatelně vliv na energetickou náročnost budovy nebo zlepšení kvality vnitřního prostředí,~~  
vyhovují, neřeší se

- ~~stavební práce, dodávky a služby spojené s realizací systémů nuceného větrání s rekuperací odpadního tepla~~  
vyhovují, neřeší se
- ~~stavební práce, dodávky a služby spojené s realizací fotovoltaických systémů~~  
není předmětem akce
- *stavební práce, dodávky a služby spojené s výměnou zdroje využívajícího fosilní paliva nebo elektrickou energii za účinné zdroje využívající:*
  - biomasu,
  - tepelná čerpadla,
  - kondenzační kotle na zemní plyn,
  - zařízení pro kombinovanou výrobu elektřiny a tepla nebo chladu využívající obnovitelné zdroje nebo zemní plyn,
  - fototermičné solární systémy.Výměna plynového kotle
- ~~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;~~  
vyhovují, neřeší se
- ~~nákup pozemku (celého nebo jeho části) určeného pro výstavbu nové stavby, která bude sloužit poskytování služeb péče o ohrožené děti~~  
není předmětem akce
- *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 dvora
- ~~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 způsobným výdajem projektu;~~  
není předmětem akce
- *nákup vybavení domácnosti;*  
je zapotřebí dokoupit některé vybavení domu, stávající nábytek může být ponechán

- ~~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.~~  
není předmětem akce

## 9. ZÁVĚR

**Rodinný dům v ulici Tyršova v Poličce je dispozičně vhodný pro umístění 6 dětí a personálu.**

**Pro pořízení domu v souladu s dotační výzvou č.31\_24\_113 a zásadami DNSH je navržena, úprava sanitárního vybavení a rekonstrukce původních prostorů v 1.NP, výměna plynového kotle.**

**Vzhledem hraničním hodnotám je pro přesné posouzení navržených úspor primární energie nezbytné zpracování PENB pro současný stav objektu s výhledem na výměnu zdroje v rámci části „Stanovení doporučených opatření pro snížení energetické náročnosti budovy”.**

**Objekt je zapotřebí částečně dovybavit nábytkem a spotřebiči.**

**Nezbytné úpravy nevyžadují povolení stavebního záměru. V případě úpravy využití 4.NP je nutné povolení záměru změny v užívání.**

### **Přílohy:**

1. Odborný odhad na stavební úpravy
2. Výkresy
3. Fotodokumentace

## **Příloha č.1 - ODBORNÝ ODHAD NÁKLADŮ**

### **Nezbytné úpravy:**

Výměna plynového kotle + související úpravy

Doplnění otopných těles a rozvodů v 1.NP

Rekonstrukce nebytových prostorů v 1.NP – okno, dveře, podlahy, omítky, obklady, instalace

Úpravy 1.NP dle PBŘ (čidla, hasicí přístroje)

Výměna 1 kombi WC v 1.NP (dle požadavků DNSH)

Výměna 2 sprchových hlavic (dle požadavků DNSH)

Úprava 7 vodovodních baterií (dle požadavků DNSH)

CELKEM cca **1 150 000,-**bez DPH

### **Dispoziční úpravy 4.NP:**

SDK příčky

2x vnitřní dveře

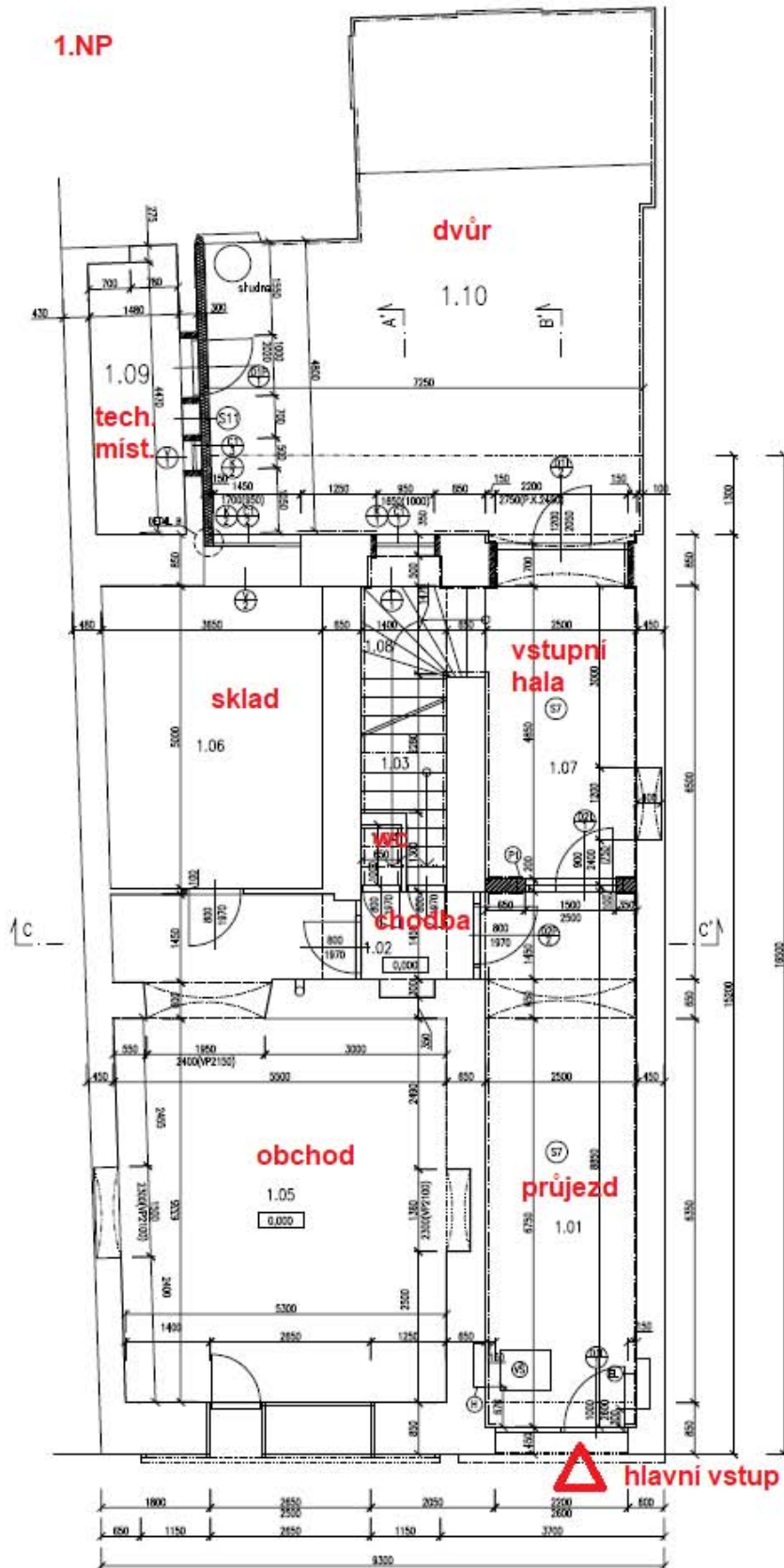
Stínící systém střešních oken

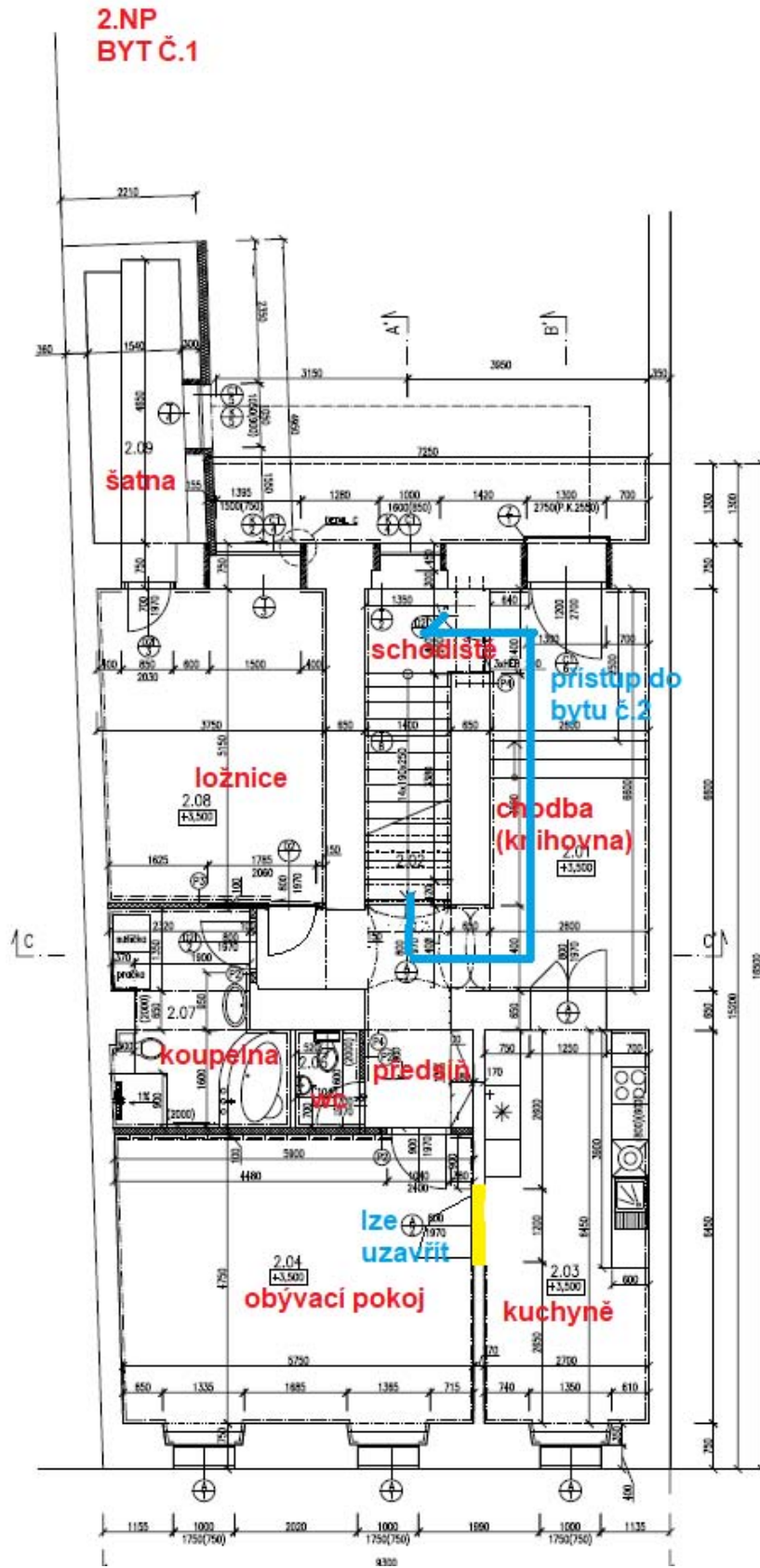
CELKEM cca **130 000,-**bez DPH

*Do propočtu nákladů není zahrnut **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



*Pohled z ulice Tyršova, pohled ze dvora (foto RK)*



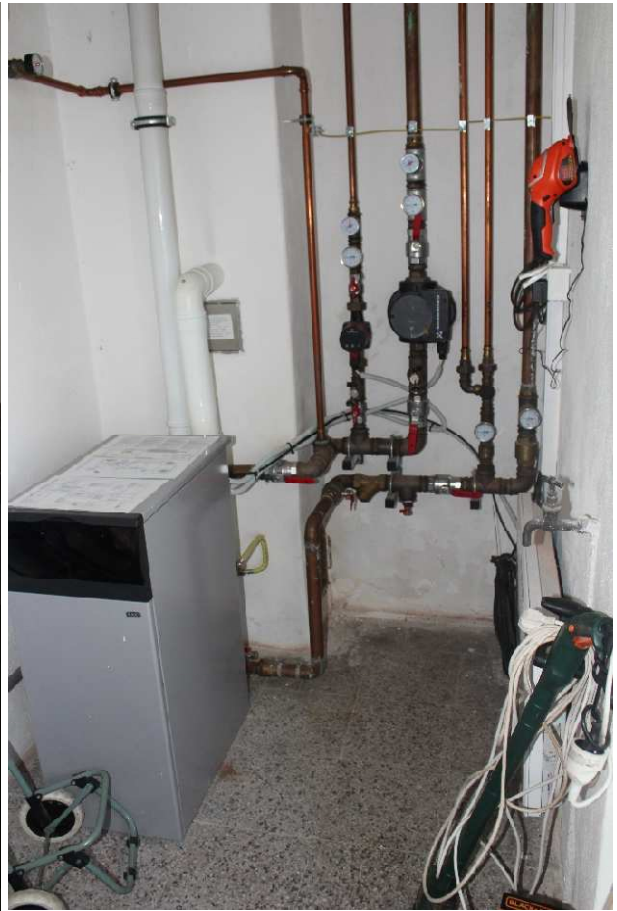
*Pohled ze dvora (foto RK), dvorní přístavba*



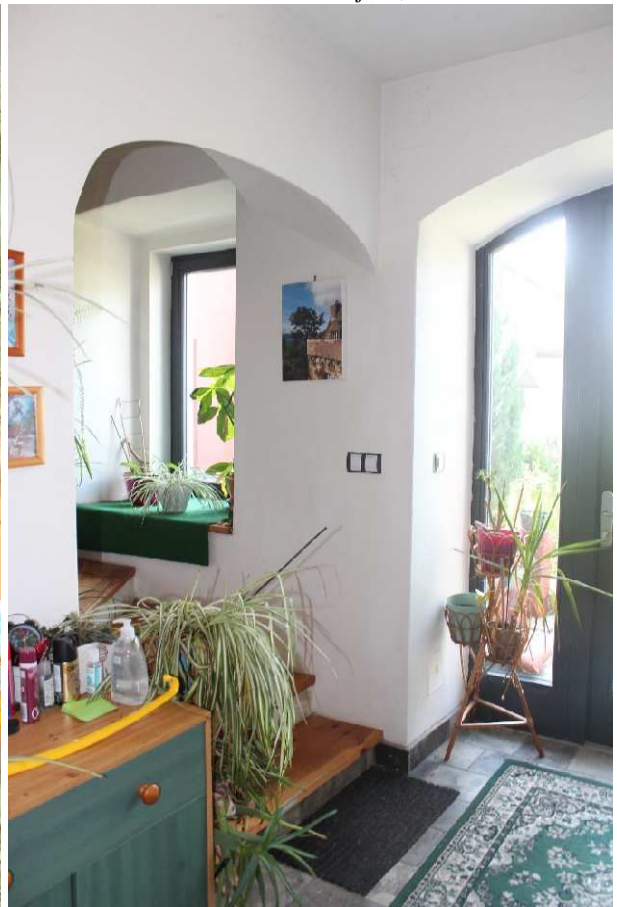
*Dvorek*



*Dvorek-terasa*



*Průjezd, technická místnost*



*Zádvěří*



*Zádvěří – vstup na dvorek, schodiště do 2.NP*



*Ložnice, šatna (2.NP)*



*Obývací pokoj (2.NP)*



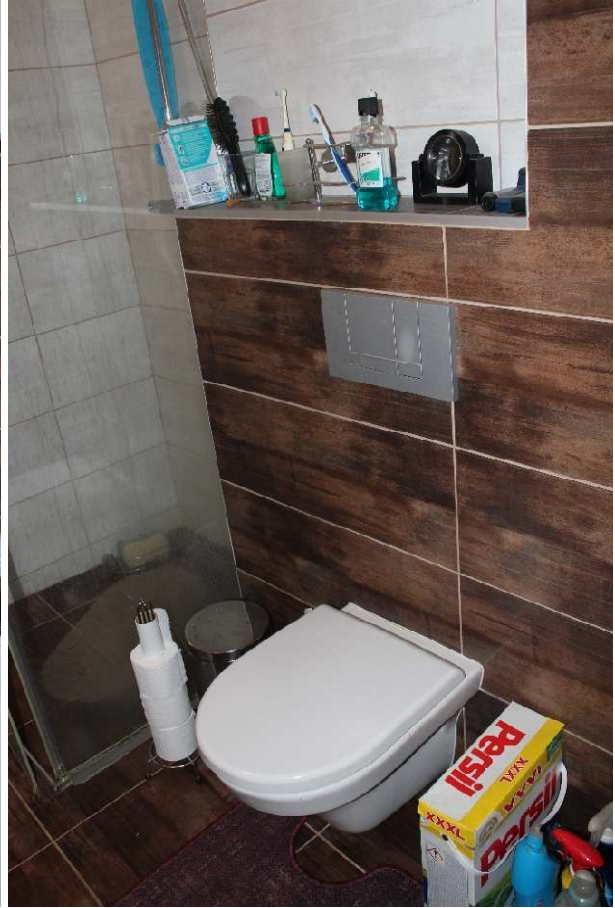
*Obývací pokoj (2.NP, foto RK)*



*Kuchyně (2.NP)*



*Kuchyně – jídelní část (2.NP, foto RK)*



*Koupelna (2.NP)*



*Koupelna (2.NP, foto RK)*

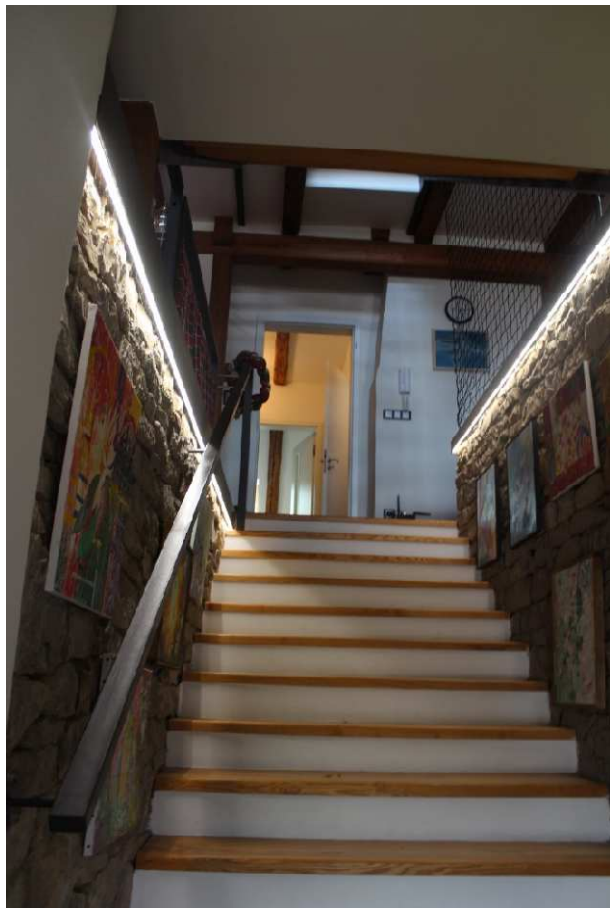




*Samostatné wc (2.NP)*



*Chodba, knihovna (2.NP)*



*Schodiště do 3.NP*



*Obývací pokoj (3.NP, foto RK)*



*Obývací pokoj (3.NP, foto RK)*



*Obývací pokoj- pracovní kout (3.NP)*



*Kuchyně (3.NP, foto RK)*



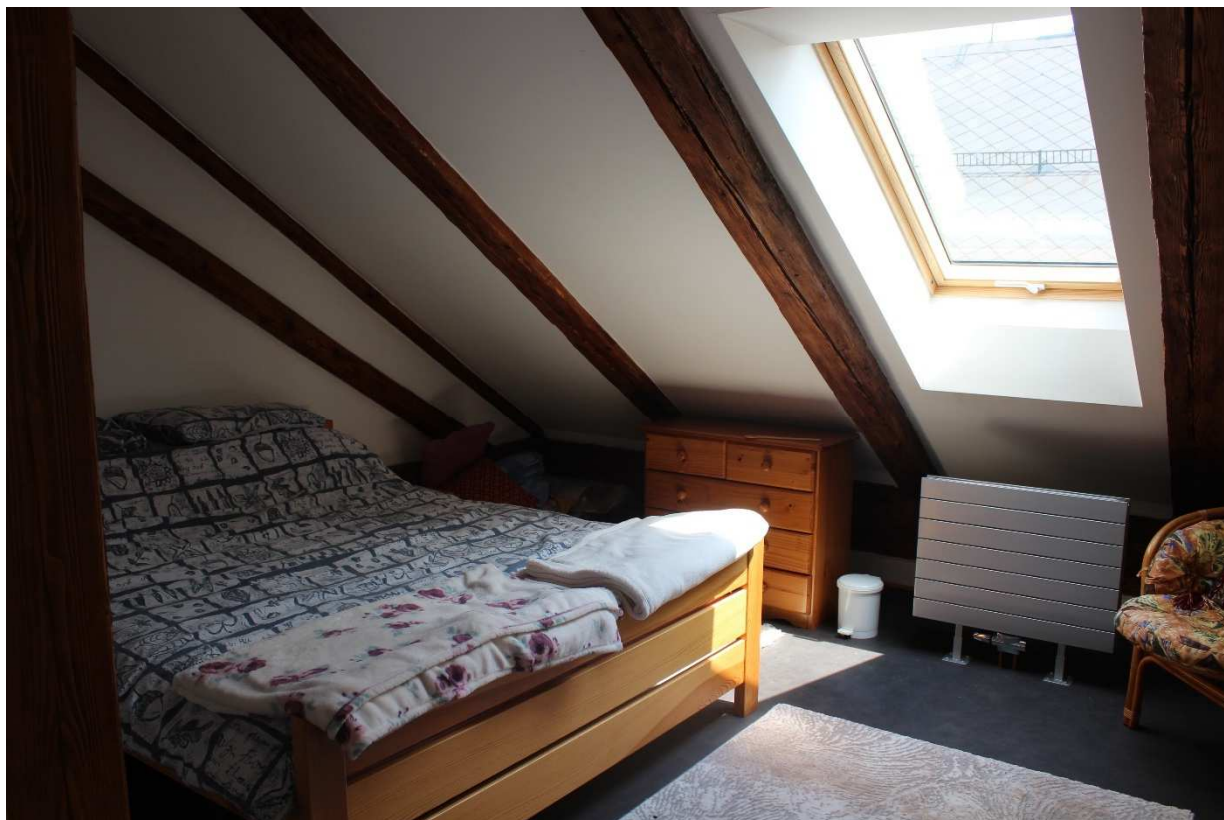
*Kuchyně (3.NP)*



*Pokoj 1 (3.NP)*



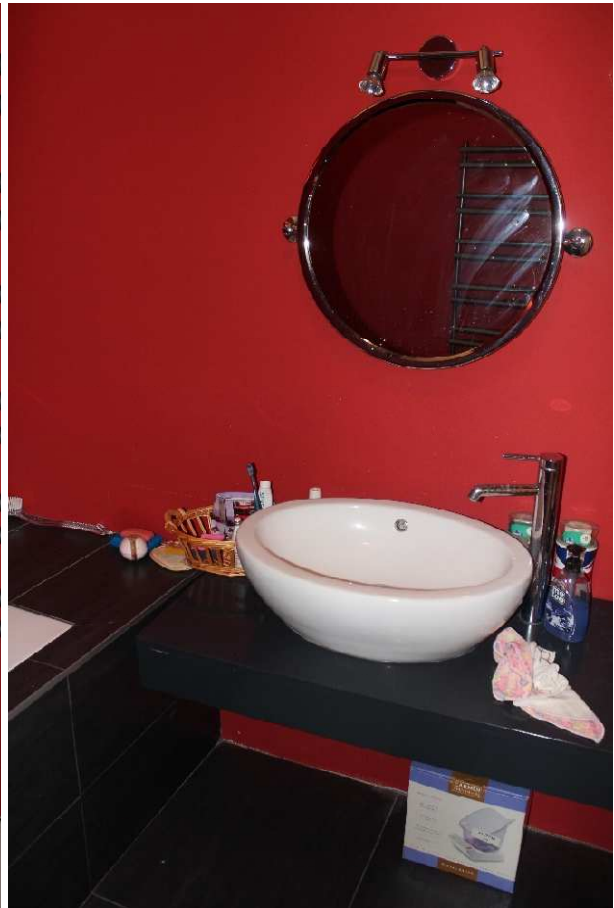
*Pokoj 1 (3.NP)*



*Pokoj 2 (3.NP)*



*Koupelna (3.NP foto RK)*



*Koupelna (3.NP)*



*Samostatné WC (3.NP)*



*Ateliér (4.NP)*



*Ateliér (4.NP)*





*Ateliér-vstup na terasu (4.NP)*



*Terasa (4.NP)*



*Střecha*



*Obchod (1.NP)*



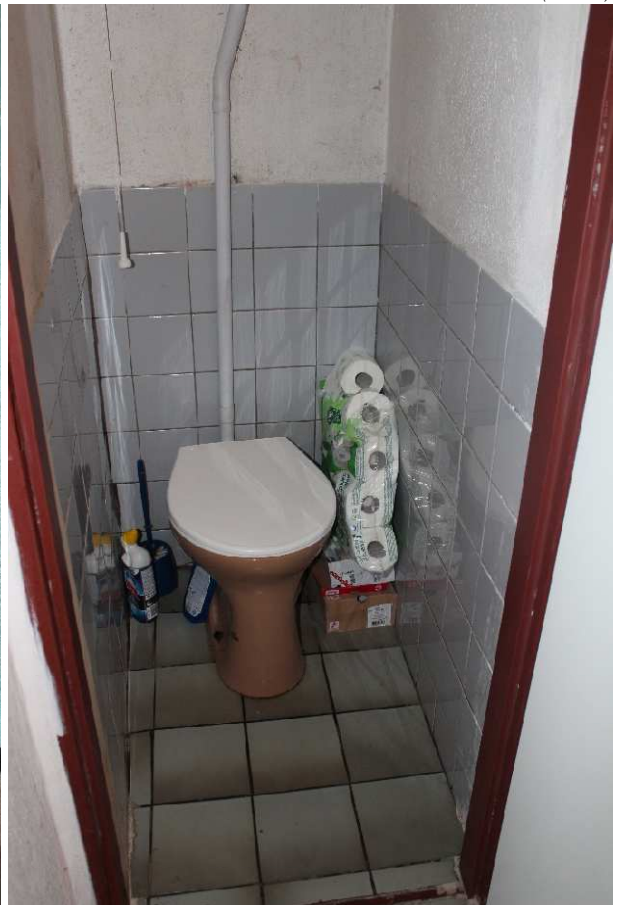
*Obchod - dřevěné stropy(1.NP)*



*Obchod-sklad, chodba (1.NP)*



*Obchod- chodba (1.NP)*



*Obchod- chodba , WC (1.NP)*