

# Ubytovna Blatná

Stavební úpravy



## Stručný popis záměru změny užívání ubytovny č. p. 30

### Průvodní zpráva

#### **Současný stav objektu :**

- Jedná se o panelovou sedmipodlažní budovu ubytovny v centru města, je to bývalá ubytovna firmy TESLA Blatná.

Objekt i po změně vlastníka (město Blatná ) nadále slouží jako ubytovna.

**V přízemí 1.NP** je v současnosti nově zřízena služebna Městské Policie. Ostatní prostory slouží k nadále k provozu ubytovny.

**V nadzemních podlažích 2.-7. NP** je na každém podlaží je 10 pokojů, každé dva sousedící pokoje mají společnou předsíň a sociální zařízení. Na každém podlaží je samostatná úklidová komora, sklad, společná kuchyňka, prádelna a klubovna.

#### **Návrh nového dispozičního využití objektu :**

**V přízemí v 1.NP** je již nyní v SV části zřízena služebna městské policie Blatná a u ní by vznikl komerční prostor např. pro služby kadeřnice apod.

Ostatní prostory by byly nově stavebními úpravami přebudovány např. na :

- 1)** Zázemí pro sousedící autobusové nádraží, kdy v jihozápadní čtvrtině by mohly být zřízeny prostory pro zaměstnance ČSAD a zároveň čekárna pro cestující se sociálním zázemím. Ze společné haly pro cestující a zaměstnance by byl zároveň přístup do komerčního prostoru využitelného např. pro nějaký malý obchůdek nebo služby. Přístup do těchto prostor by byl od jihu přímo z nástupních ploch k autobusům.
- 2)** Vedle hlavního vchodu ze západní strany vpravo by byly zřízeny kanceláře se zázemím pro správu bytů města Blatná.
- 3)** Vedle hlavního vchodu ze západní strany vlevo by byla zřízena kolárna pro bydlící v bytech, sklad špinavého prádla pro ubytované a sklad pro služebnu městské policie.
- 4)** V uvolněných prostorách přízemního spojovacího krčku od severu navazujícího na ubytovnu by mohl vzniknout další samostatný komerční prostor nebo např. lékařská ordinace se zázemím.

## V 1. patře tedy ve 2.NP

**1)** Nad služebnou policie by mohla být ze stávajícího pokoje č. 1 zřízena nocležna pro řidiče ČSAD se zázemím, neboli jakási samostatná garsonka, která by měla společné zádveří s dalším samostatným komerčním prostorem služeb např. masážemi apod. situovaným místo stávající prádelny vedle schodiště.

**2)** Stávající ubytovací pokoje 2-5 by zůstaly zachovány, pouze by se zrekonstruovalo jejich sociální zázemí a instalační rozvody.

**3)** Stávající ubytovací pokoje 6-7 by byly nahrazeny samostatným sociálním bytem 2+kk.

**4)** Stávající ubytovací pokoje č. 8-10 a klubovna by byly zůstaly zachovány, pouze by se i z klubovny stal další ubytovací pokoj.

- V celém 2.NP podlaží by tedy nově z jedné ubytovací buňky vznikla nocležna a komerční prostor pro služby.

- Dále by zde bylo nově zřízeno celkem 8 ubytovacích pokojů pro min. 2 osoby, kdy vždy dva sousedící pokoje by měly společné sociální zařízení a předsíň. Na podlaží by byla pro ubytované zřízena jedna společná kuchyně, kde by mohla být umístěna např. i pračka a ze společné chodby by byl přístup ještě do skladu čistého prádla a do úklidové komory.

- Dále by zde byl zřízen jeden samostatný sociální byt 2+kk.

Celá dispozice ubytovacích pokojů je řešena tak, aby se mohla případně v budoucnu jednoduše osazením kuchyňské linky na stěnu oddělující sociální zařízení přeměnit na čtyři samostatné byty 2+kk a na chodbě v prostoru společné kuchyňky by se k těmto bytům zřídily tzv. sklepní kóje.

## Ve 2.-6. patře tedy ve 3.-7.NP

- V každém podlaží budou zrušeny stávající ubytovací pokoje (10x) , kuchyňka, prádelna, klubovna, sklad a úklid a nahradí je nová dispozice bytového domu.

- Nově tedy na každém podlaží bude zřízeno **6 bytů** a to ve skladbách :

**4x** byt 2+kk, **1x** byt 3+kk a **1x** garsonka 1+kk,

- což je tedy **30 bytů** v objektu bez dalších ubytovacích prostor ve 2.NP

- Každý byt bude mít na podlaží zřízenou svou tzv. sklepní kóji se vstupem z hlavní chodby, zároveň bude celá chodba prosvětlena a odvětrána zrušením kuchyňky a osazením okna do chodby. Společná kolárna pro všechny bude zřízena ve stávajících prostorech v přízemí.

Vše je podrobně zakresleno i s popisem a výměrami v příložené Studii změny užívání ubytovny č.p. 30 na bytový dům.

### **Návrh stavebních úprav uvnitř objektu :**

- U všech variant nových řešení bytů dojde k minimálním zásahům do stávajících panelových konstrukcí stěn a stropů. Do příčných a podélných nosných panelů tl. 150 mm budou vybourány (vyřezány) a následně zpevněny ocelovou svařovanou konstrukcí pouze otvory pro nové dveře, tedy otvory cca 1,0 m široké a 2,05 m vysoké, což konstrukci staticky nenaruší, tyto otvory se do těchto nosných panelů v panelových domech běžně provádějí.

- Příčkové betonové panely tl. 80 mm budou zachovány, pouze v chodbě se vybourá panel nebo zděná příčka kolem úklidové komory a skladu v každém podlaží a také příčkový panel oddělující společnou kuchyňku.

- Dále budou demontovány všechny stávající dřevěné a umakartové montované příčky a montovaná bytová jádra se zařizovacími předměty a všemi instalacemi.

- Všechny stávající instalační šachty od úrovně 2.NP budou zachovány, pouze bude vyměněno v plném rozsahu jejich vystrojení instalačními rozvody (ZI, VZT, EI) a budou nově obezděny při vyzdívání nových dispozic koupelen z pórobetonových příček.

- Nová bytová jádra budou zděná z pórobetonových lepených tvárnic.

- Všechny instalace do všech prostorů budou provedeny nově, vyjma vytápění, které bude zachováno a rozpočítáváno na byty poměrovými měřidly spotřeby tepla.

- Každý byt bude tedy osazen vlastními vodoměry na SV a TUV a samostatným elektroměrem.

Komerční prostory budou mít vlastní podružné vodoměry a podružné elektroměry napojené na společný hlavní rozvod vody a el. energie, tedy za hlavní vodoměr a elektroměr správy bytů v přízemí, která bude spotřebu těmto subjektům následně rozpočítávat z celkové spotřeby. Stávající napojení instalačních rozvodů na ležaté rozvody v přízemí bude zachováno, stejně tak i trasy a dimenze přípojek instalačních sítí.

### **Návrh stavebních úprav na ochranné obálce objektu :**

- Na celém objektu budou vyměněna okna.

- Celý objekt bude zateplen KZS systémem, neboli budou demontovány meziokenní vložky a okna a nahrazeny vyzdívkami z pórobetonových tvárnic a následně bude provedeno osazení nových oken a KZS s novou fasádou.

- Zateplena bude také střecha položením KZS na stávající vyrovnanou plochu a ukotvením nových střešních plastových fólií na toto zateplení.

- Budou vyměněny všechny klempířské prvky na objektu podle tl. KZS.

- Zateplení bude provedeno v plném rozsahu také na spojovacím krčku k objektu.

# 1.NP - přízemí, stávající stav



Výpis alternativně komerčních prostorů v přízemí 1.NP

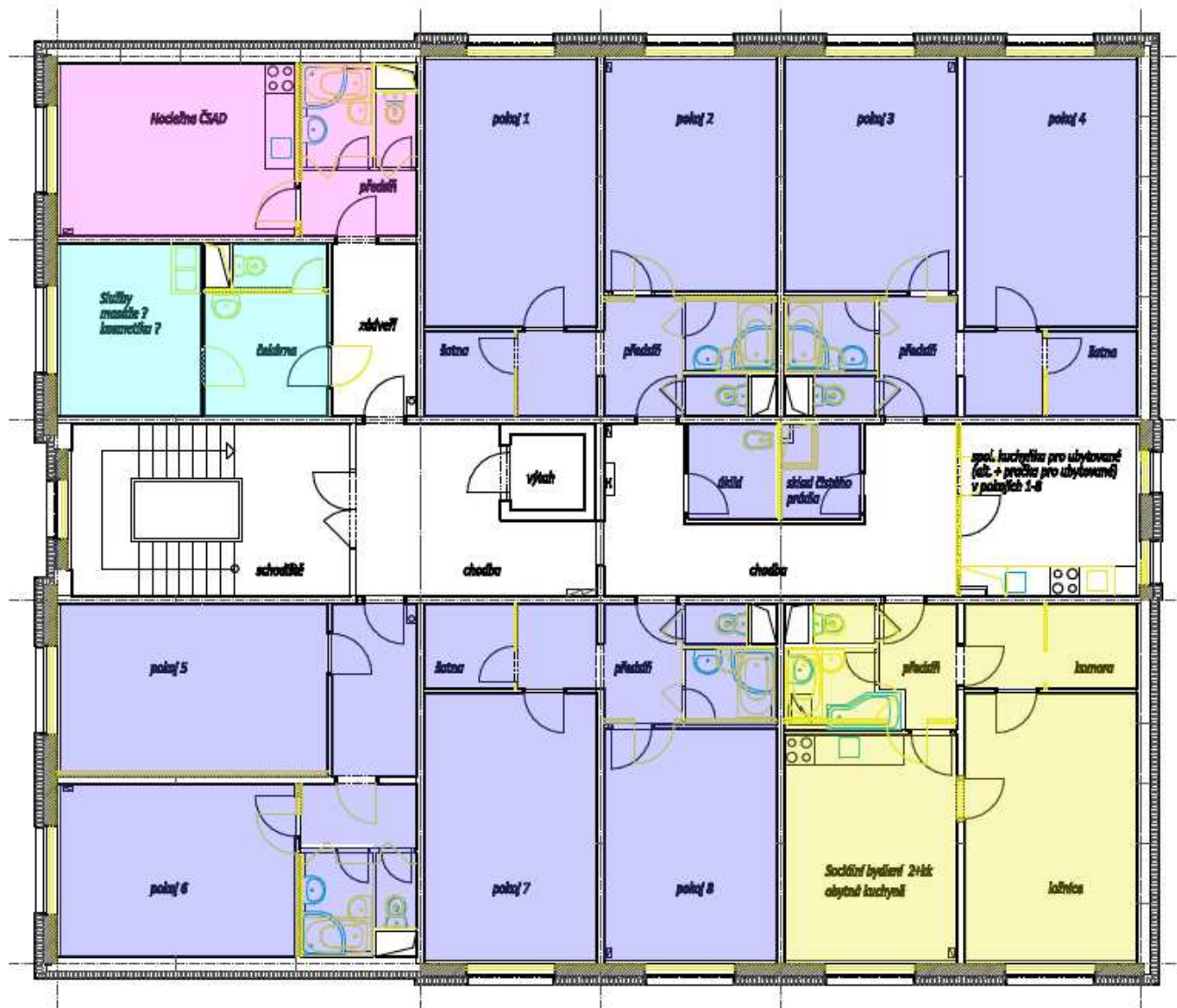
- Kanceláře např. ČSAD ?
- Prostory pro cestující veřejnost
- Samostatná kancelář nebo obchod, alt. kancelář ke správě bytů ?
- Správa bytů
- Městská policie
- Služby - např. kadeřnice ?

demolice a demontáže

HL. INŽ.	Ing.M.Cholupský, cholupsky@betafer-penta.cz , 724 053 636		STAVBY/PROJEKTY/PRACOVNÍ A PORADOVNÍ ÚSTAVY PRO VEŠKOU STRANOU
ZODP. PROJ.	Ing.M.Cholupský		ZAK.Č.
VYPRACOVAL	Ing.M.Cholupský	FORMÁT	2x A4
INVESTOR	Město Blatná, T.G.Masaryka 322, 398 01 Blatná	DATUM	08/2017
ST. ÚRAD	Blatná OBEC Blatná	STUPĚŇ DSP	
AKCE	<b>Stavební úpravy a zateplení č.p.20 - změna užívání ubytovny na bytový dům</b>	Měřítko	1:100
OBSAH	Půdorys přízemí - 1.NP stavební úpravy a zateplení	Č.výhr.	2 D

Návrh dispozice :

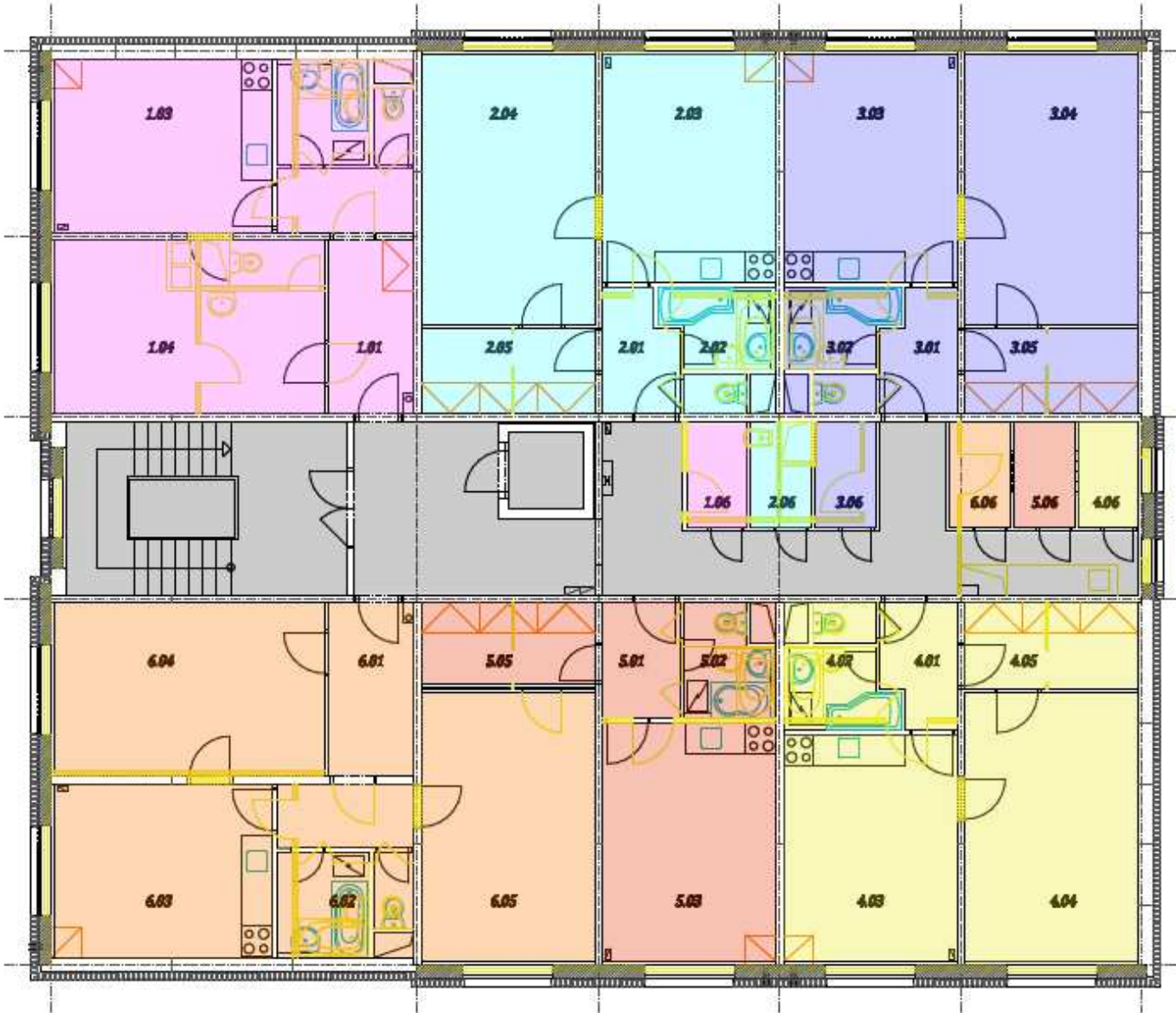
(1.patro = 2. NP)



Výpis využití prostorů v 1.patře = 2.NP

- Nocležna pro řidiče ČSAD
- Služby - masáže, kosmetika ?
- Ubytovna : pokoje - 8 x (2-3 lůžkový) pokoj + kuchyňka
- Sociální bydlení : - 2+ kk

(2.-6. patro = 3.-7. NP)



Výpis bytů a místností

účet	místn.č	předstř	kaupelna WC	obytná kuchyně	obývací pokoj	šatna komora	celková pl. bez kóje	sklepní kóje	varianta koupelna o WC	
	Byt č.	.01	.02	.03	.04	.05	PUB	.06		
1.	2+kk	9.3	5.0	14.9	18.4	-	47.6	2.5	oddělené	
2.	2+kk	3.5	4.4	15.5	18.4	5.9	47.7	2.5	oddělené	
3.	2+kk	3.5	4.4	15.5	18.4	5.9	47.7	2.5	oddělené	
4.	2+kk	3.5	4.4	15.5	18.4	5.9	47.7	2.5	oddělené	
5.	1+kk	3.6	3.7	16.3	-	5.5	29.1	2.5	společné	
6.	3+kk	9.3	5.0	14.9	18.4	ložnice 18.4	66.0	2.5	oddělené	
podlaha		pvc	keram.d.	pvc	pvc	pvc		keram.d.		
2.NP		společné prostory -							54.0	

Výpis malometrážních bytů (cca pro počet osob)

4x 2+kk (2-3) 1 2 3 4

1x 1+kk (1) 5

1x 3+kk (2-5) 6

## **Předpokládané náklady**

výpočet hrubého odhadu nákladů na stavební úpravy ubytovny vychází z konkrétní nabídky (okna) a výsledku VŘ (zateplení MŠ Vrchlického, Steko)

a agregovaných položek (přestavba 5 podlaží na byty) a přestavba

- Stavební úpravy bytů a ostatních prostorů (byt. jader, podlah apod.) - 5 Podlaží – cca 8 mil. Kč

- Stavební úpravy I. A II. NP – cca 2,5 mil. Kč

- Zateplení fasády včetně vybourávek a dozdívek MIV atd. - cca 12 mil. Kč

- Výměna oken – cca 1,6 mil. Kč

- Zateplení střechy (včetně vyrovnání stáv. povrchu a dopravy mat. ...) - cca 0,50 mil. Kč

Samozřejmě náklady na stavbu budou známy po VŘ tzn. rozptyl mezi plánovanými náklady a nabídkami ve VŘ může být plus nebo mínus, hodně záleží na množství nabízených zakázek na trhu v době vyhlášení VŘ.

## **Možnost etapizace přestavby**

a) 1. etapa – výměna oken

2. etapa – stavební úpravy bytů a ostatních prostorů vč. zázemí v I. NP

3. etapa – stavební úpravy I. NP – kanceláře bus, Správa bytů, apod. (prostory MěPo jsou již realizovány) a II. NP – ubytovna, sociální bydlení, ostatní prostory

4. etapa - zateplení fasády včetně vybourávek a dozdívek MIV a střechy

b) 1. etapa – výměna oken, stavební úpravy bytů a ostatních prostorů vč. zázemí v I. NP

2. etapa – stavební úpravy I. NP – kanceláře bus, Správa bytů, apod. (prostory MěPo jsou již realizovány) a II. NP – ubytovna, sociální bydlení, ostatní prostory

3. etapa - zateplení fasády včetně vybourávek a dozdívek MIV a střechy

c) 1. etapa – výměna oken, veškeré vnitřní stavební úpravy prostor v I. NP až VII. NP

2. etapa - zateplení fasády včetně vybourávek a dozdívek MIV a střechy

d) V jedné etapě veškeré stavební úpravy ubytovny



1. patro s byty obsahuje:

účel místnosti	předstř.	koupelna WC	obytná kuchyně	obývací pokoj	šatna komora	celková pl. bez kóje	sklepní kóje	varianta koupelna a WC	
místn.č Byt č.	.01	.02	.03	.04	.05	PUB	.06		
1. 2+kk	8.9	4.9	15.6	18.4	-	47.8	2.5	oddělené	
2. 2+kk	3.7	4.1	15.5	18.4	5.9	47.6	2.5	oddělené	
3. 2+kk	3.7	4.1	15.5	18.4	5.9	47.6	2.5	oddělené	
4. 2+kk	3.3	4.4	16.0	18.4	5.9	48.0	2.5	společné	
5. 1+kk	3.4	3.4	16.9	-	5.5	29.2	2.5	společné	
6. 3+kk	9.1	5.3	14.9	18.4	ložnice 18.4	60.8	2.5	oddělené	
podlaha	pvc	keram.dl.	pvc	pvc	pvc		keram.dl.		
2.NP	společné prostory -						54.0		

	m <sup>2</sup>	nájem 35,3 Kč		nájem 39,05 Kč		nájem 46,86 Kč	
		měsíc	rok	měsíc	rok	měsíc	rok
1. byt	50,3	1775,6	21307,1	1964,2	23570,6	2357,1	28284,7
2. byt	50,1	1768,5	21222,4	1956,4	23476,9	2347,7	28172,2
3. byt	50,1	1768,5	21222,4	1956,4	23476,9	2347,7	28172,2
4. byt	50,5	1782,7	21391,8	1972,0	23664,3	2366,4	28397,2
5. byt	31,7	1119,0	13428,1	1237,9	14854,6	1485,5	17825,5
6. byt	63,3	2234,5	26813,9	2471,9	29662,4	2966,2	35594,9
<b>celkem m<sup>2</sup>:</b>	<b>296</b>						

VYBRANÉ NÁJEMNÉ CELKEM (měsíc, rok) při návrhu tří cen za m<sup>2</sup>

	Kč		
<b>nájem Kč/m<sup>2</sup></b>	<b>35,3</b>	<b>39,05</b>	<b>46,86</b>
1. patro/měsíc	10448,8	11558,8	13870,6
5. pater/měsíc	52244	57794	69352,8
5. pater/rok	626928	693528	832234

35,3 Kč/m<sup>2</sup> - standartní nájemné  
 39,05 Kč/m<sup>2</sup> - RD Na Blýskavkách  
 46,86 Kč/m<sup>2</sup> - RD, čp1257, čp1258

## Porovnání nákladů a výnosů - ubytovna Blatná k 30.6.2017

	VÝNOSY	NÁKLADY	HV
Výnosy z prodeje služeb - rezervač. smlouvy	2 404 276,48 Kč		
Nájemné TSM - Bláhová, Burdová	19 795,83 Kč		
Nájemné roční Konet	33 000,00 Kč		
Bankovní úroky z účtu	193,34 Kč		
Čistící a toaletní potřeby		7 688,31 Kč	
Oběhová čerpadla (4 ks)		74 344,00 Kč	
Lůžkoviny		27 684,40 Kč	
Materiál - oprava MěP		132 235,07 Kč	
Služby - oprava MěP		165 422,42 Kč	
Služby drobné opravy a servis		30 895,29 Kč	
Popelnice + kontejnery		6 697,50 Kč	
Spotřeba el.energie 01-05/2017		134 387,03 Kč	
Spotřeba el. Energie 06/2017		20 736,36 Kč	
Spotřeba plynu 01-06/2017		220 983,37 Kč	
Spotřeba vody 01-06/2017		132 342,01 Kč	
Služby praní a čištění		32 506,46 Kč	
Služby TSM Blatná - splátka dle příkazní sml.		1 046 976,61 Kč	
Služby TSM Blatná - doučtování dle skuteč.N		250 000,00 Kč	
Poplatky bance		532,50 Kč	
Služby - odvoz odpadu		15 669,42 Kč	
Služby - dezinfekce		68 327,45 Kč	
Poplatky z ubytovací kapacity		66 792,00 Kč	
Pojištění majetku		19 900,00 Kč	
Opotřebenění DHM 01-06/17 - předpoklad		20 000,00 Kč	
<b>CELKEM</b>	<b>2 457 265,65 Kč</b>	<b>2 474 120,20 Kč</b>	<b>-16 854,55 Kč</b>

Mimořádné (jednorázové) náklady ve výši **468 013,34 Kč** - kdyby nebyly vynaloženy, činil by zisk za 1. pol. Roku 2017 cca 450 tis. Kč.

Vypracovala: Hana Šourková

## Ceny ubytování v okolí

### Ubytovna Horažďovice

Strakonická 945

120,- Kč/den

+ 500,- měsíčně záloha na elektřinu

### Azylový dům Strakonice

Dospělá osoba bez dětí 120,- Kč/den

Dospělý s dítětem 90,- Kč/den

Dítě 60,- Kč/den

+ využití soukromých spotřebičů na pokoji 20,- Kč/1spotřebič/1měsíc

+ soukromá TV na pokoji 50,- Kč/měsíc

### Ubytovna Strakonice

Povážská 270

Pokoj standard 245,- Kč/den

Standard plus 319,-Kč/den

Retro 165,-Kč/den

### Ubytovna Písek

Průmyslová zóna

255,- Kč/den při pobytu 1-2 dny

175,- Kč/den 3-30 dnů

3.190,- Kč/měs. měsíc a více

## **Předpokládané možné největší akce roku 2018**

Dostavba ZŠ T.G. Masaryka – cca 10 mil. Kč (dotace ?)

Výměna kotlů, hořáků v kotelnách – info v ZM

Sběrný dvůr – 9,6 mil. Kč (připravována žádost o dotaci)

Chodník ul. T.G. Masaryka – 3,5 mil. Kč (kamenná zádlažba, stromy ? od Policie ČR po ul. Tylova )

Komunikace ul. Topičská (2. etapa) – 1,2 mil. Kč

Dostavba MŠ Vrchlického vč. zateplení fasády (objekt Husovy sady) – 6 mil. Kč (možnost dotace ?)

Komunikace ul. Řečická vč. chodníku – 600 tis. Kč – 1. část (od ul. V Jezárkách ke kolejím)

(převod prostředků z letošního roku) - 2.400 tis. Kč – 2. část (od kolejí ke 2. křižovatce s ul. Na Růžových plantážích)

- 650 tis. Kč - 3. část (ul. Na Růžových plantážích – 1. vrstva)

Zastávka u Penny – 650 tis. Kč

## **Kluziště Blatná – zimní stadion – studie je k dispozici na OMIR**

**I. etapa přípravy stavby** - projektová dokumentace pro vydání právoplatného ÚR, na celý objekt ZS, dle odsouhlasené studie a S kapacitními nároky na energie výsledného stavu objektu.

Podkladem bude odsouhlasená studie Stavby, předané požadované projektové podklady,+ požadavky ze strany objednatele prací. - PD k ÚR – kluziště – **340.000,- Kč vč. DPH**

**II. etapa PD ke SP** - Rozsah dokumentace II. etapy bude obsahovat:

- provedení rekonstrukce stávající ledové plochy na plochu novou chlazenou s využitím vyhřívaného podloží
- kompletní návrh technologie chlazení ledové plochy s využitím odpadního tepla
- rozvodné kanály + objekt sněžné jámy s návazností na technologii chlazení
- návrh mantinelů kolem nové ledové plochy
- přípojky potřebných inžen. sítí a energií s kapacitami pro výsledné řešení objektu ZS.

Nabídková cena za výše uvedené plnění /dokumentace -II. etapa/ - **750.000,- Kč vč. DPH**

Předpokládaná cena II. etapy stavby / dle předchozího rozpisu prací/ je: **14.780.000,- Kč bez DPH**

**III. etapa přípravy stavby** - projektová dokumentace pro vydání právoplatného SP, v rozsahu umožňujícím provedení stavby - včetně položkového výkazu výměr a oceněného rozpočtu stavby pro potřeby objednatele.

Rozsah dokumentace III. etapy bude obsahovat:

- provedení rekonstrukce stávajícího objektu pro využití jako zázemí k novému ZS.
- dostavbu objektu 2NP technického zázemí- strojovna vzduchotechniky, vytápění, gastro vybavení bufetu, nové rozvody instalací v nových částech objektů, přípojky dalších potřebných inžen. sítí, venkovní úpravy -parkování

Předpokládaná cena III. etapy stavby / dle předchozího rozpisu prací/ je: **10.900.000,-Kč bez DPH**

Nabídková cena za výše uvedené plnění /dokumentace - III. etapa/ - **804.650,- Kč vč. DPH**

**IV. etapa přípravy stavby** - projektová dokumentace pro vydání právoplatného SP, v rozsahu umožňujícím provedení stavby - včetně položkového výkazu výměr a oceněného rozpočtu stavby pro potřeby objednatele.

Rozsah dokumentace IV. etapy bude obsahovat:

- přístavbu objektu soc. zázemí-tribuny pro diváky
- ocelová konstrukce haly se zastřešením + obvodovým pláštěm
- nové rozvody instalací v nových částech objektů + Zastřešené hale ledové plochy
- přípojky dalších potřebných inžen. sítí.
- osazení sedaček pro diváky+ kompletace stavby

Předpokládaná cena IV. etapy stavby / dle předchozího rozpisu prací/ je: **23.600.000,-Kč bez DPH**

Nabídková cena za výše uvedené plnění /dokumentace - IV. etapa/ - **871.200,- Kč vč. DPH**