



Obsah:

1. Popis současného stavu
2. Zásady pro návrh využití jednotlivých prostor
3. Popis navrženého řešení
4. Návrh etap rekonstrukce objektu
5. Propočet nákladů
6. Využití dotace SFŽP



1. Popis současného stavu

Objekt kulturního domu má v současné době následující prostorové členění:

- v 1. NP vstupní prostor do velkého sálu, velký sál, jeviště, malý sál, sociální zařízení, peklo, motorest s kuchyní a sociálním zařízením,
- ve 2. NP galerie, bar s bufetem, studio, schodiště do 2. NP, byt, skladovací prostor.
- dvorní trakt – klubovna.

Objekt je v současné době využíván občasně, zejména velký a malý sál se sociálním zařízením.

Prostor motorestu není v současné době využíván.

Budova je technicky dožitá a vyžaduje prakticky celkovou rekonstrukci. Podrobnou prohlídkou stavební části bylo zjištěno:

- střecha bude vyžadovat generální opravu,
- všechny otvorové výplně jsou na výměnu,
- statické poruchy obálky budovy lze řešit pomocí technických opatření,
- současný stav vyžaduje kompletní opravu dešťových svodů a kanalizace – podmáčení základu,
- el. instalace, rozvod vody, systém vytápění a větrání vyžaduje kompletní rekonstrukci.

2. Zásady pro návrh využití jednotlivých prostor

Obec má následující požadavky a záměry související s využitím prostor KD:

- zachovat oddělený provoz motorestu a kulturního domu, ale s vytvořením možnosti propojení u příležitosti např. plesu apod.,
- stavebně oddělit prostory KD a salonku (malý sál) tak, aby bylo možné využití salonku pro menší individuální akce s možností občerstvení z restaurace,
- vybudovat nový vstup pro salónek tak, aby byla zachována možnost zásobování občerstvením z restaurace,
- upravit prostorové řešení sociál. zařízení tak, aby bylo samostatné pro hlavní sál a salónek a samostatné pro motorest,
- navrhnout nové prostorové řešení pro přístup do motorestu, skladové prostory a sociální zařízení a přístup personálu motorestu,



- navrhnout nové prostorové řešení předsálí a šaten velkého sálu,
- vybudovat nový přístup do bytu v 1. patře a navrhnout nové dispoziční řešení tak, aby se daly v 1. patře vybudovat 2 až 3 menší byty (využití bývalé herny stolního tenisu,
- pro vytvořené byty navrhnout chráněný prostor pro kočárky v 1. NP,
- snížit strop hlavního sálu o 0,5 až 0,8 m, dle možností nosné konstrukce stropu – akustický strop,
- dle návrhu architektonického řešení snížit počet oken v obou podlažích KD,
- srovnat podlahy mezi velkým sálem a salónekem,
- technologické vybavení budovy (vytápění a větrání umístit do nově vybudovaného přístavku v 1. patře těsně u hlavního sálu nebo do prostoru po zrušeném schodišti do 2. NP,
- vytápění velkého sálu řešit tak, aby vyhovovalo nárazovitému využití – pružný systém vytápění a větrání,

3. Popis navrženého řešení

Z prohlídky stavby a konzultace s vedením obce vyplynuly následující náměty pro návrh využití prostoru 1. a 2. NP:

- dispoziční řešení obou podlaží lze přestavět, v současné době je dispozice podlaží řešena nenosnými příčkami,
- rekuperaci vzduchu hl. sálu i salónek lze řešit centrální VZT jednotkou,
- vytápění hl. sálu lze řešit pomocí sálavých zářičů a soustavy UT, nebo pomocí soustavy UT a VZT dimenzované na dotápění nebo kombinací sálavých zářičů, soustavy UT a teplovzdušného vytápění dimenzovaného pouze na potřebnou výměnu vzduchu,
- vytápění ostatních prostor lze řešit pomocí soustavy UT s tepelným zdrojem na zemní plyn,
- přístup do bytů v 1. patře lze řešit venkovním chráněným schodištěm včetně chráněného prostoru pro kočárky,
- statické poruchy obálky budovy lze řešit pomocí technických opatření.

Navrhované řešení zahrnuje:

- Základním úkolem je rozdělit budovu na 3 samostatné a funkční celky a to:
 - 1.-Motorest s vlastním vstupem a logickým zásobováním a skladovým hospodářstvím vč. propojení restaurace pro obsluhu sálu (jak malého tak velkého), součástí je modernizace sociálního zařízení, zastřešená zahrádka a celková nová vizuální stránka provozovny
 - 2.-Vlastní sál s možností nezávislého rozdělení na malý a velký sál s přístupem na společné nové důstojné sociální zařízení
 - 3.- Samostatně přístupné 3. bytové jednotky

Dále navrhované řešení obsahuje zefektivnění vytápěcích soustav a komplexní minimalizování tepelných ztrát budovy a to jak pomocí celkového zateplení obálky budovy tak i zmenšení plochy nových okenních otvorů o cca 20%



4. Návrh etap rekonstrukce objektu

Na jednání ZO Břest 19.3.2018 byl doporučen následující postup zajištění rekonstrukce budovy kulturního domu:

a.i.1. etapa – zpracování PD ve stupni pro stavební povolení v rozdělení na:

- Zateplení obálky budovy a rekonstrukci tepelného zdroje včetně VZT a napojení na současný systém ÚT,
- Rekonstrukci prostoru 1. a 2. NP včetně vybudování 3. b.j.,
- Rekonstrukce prostoru Motorestu.

a.i.2. etapa – rekonstrukci kanalizace a odvodů dešťové vody od základu objektu,

a.i.3. etapa – rekonstrukce obálky budovy včetně zateplení, rekonstrukce tepelného zdroje, instalace systému VZT, napojení na soustavu UT

a.i.4. etapa – rekonstrukce vnitřního prostoru 1. a 2. NP kulturního domu včetně vybudování 3. b.j., kompletní rekonstrukce vnitřní instalace,

a.i.5. etapa – rekonstrukce prostoru Motorestu

5. Propočet nákladů

Stavební část

Bourací a zednické práce	cca	350 000 K
Nové schody vč. kočárkárny		60 000 +80 000 K
Nový vstup a zastřešení motorestu		160 000 K
Dlažba před vstupem 90 m ²		60 000 K
Výkladce vstupu a motorestu		300 000 K



Nové sociálky motorest (-5xwc,4x pis,4x umyvadlo, 70 m2 obkl., 25 m2 dlažba+ 5x babina) -		250 000 K
Nové sociálky v sále(10x wc,5x pis,8x um,8x kabina, 32 m2 obklad,70 m2 dlažba)		385 000 K
Srovnaná výška podlah vč krytiny 88 m2		220 000 K
Nová okna 60x60 -8ks,120x60- 3ks,150x150-7ks,120x150 -11 ks, 150x120-12 ks ,1,2x1,2-11 ks, 78 m2		390 150 K
Nové vstupní dveře 11 m2		88 000 K
Zateplovací systém EPS 15 cm vč. špalet 931,8 m2(2500/m2)		2 329 650 Kč
Zateplení střechy 200 mm vč. hydroizolace	816 m2(1800/m2)	1 468 800 Kč
Zateplení půdy 200 mm	218,9 m2	109 450 Kč
Zateplení podhledu sálu	272 m2	136 000 K
Rekonstrukce a výstavba bytových jednotek	171,7 m2(12000kč/m2)	2 060 400 K
Nové podlahy v celném sále 400 m2 balkon-234 m2 (2100 kč/m2)		1 331 400 K
Celkem		9 778 850 Kč

Technologická část

Systém UT a TV včetně tepelného čerpadla	cca	1 350 000 Kč
Vzduchotechnika bez chlazení	cca	1 700 000 Kč
Tepelné zářiče, 2 ks	cca	150 000 Kč



Poznámka:

Propočet nákladů nezahrnuje rek. el. instalace a ZTI

6. Využití dotace SFŽP

V současné době lze využít dotaci SFŽP na zateplení obálky objektu a rekonstrukci tepelného zdroje.

U akce Zateplení budovy KD se rozpočtový náklad na realizaci pohybuje podle shora uvedených nákladů (vycházíme z max. uznatelných nákladů a ploch objektu) okolo 8,6 mil Kč – tzn. 6,6 mil Kč bez DPH na zateplení, cca 2 mil. Kč bez DPH na rekonstrukci technologie. Tato čísla jsou v tuto chvíli pouze orientační.

Uznatelná výše nákladů na přípravu akce je asi 7-8% z rozpočtových nákladů akce, tj. přibližně 688 000 Kč. Náklad na proces přípravy a realizace akce bývá zpravidla mírně vyšší, dle náročnosti akce.

Co se týče časového harmonogramu, opět jsme provedli odhad na základě našich zkušeností. Akce by tedy mohla probíhat následovně (výzva je v současné době otevřená, dle harmonogramu SFŽP se předpokládá příjem žádosti do 31.10.2018):

1. vyhotovení projektové dokumentace ve stupni pro stavební povolení – asi do 08/2018
2. vyhotovení projektové dokumentace ve stupni pro provedení stavby – asi do 10/2018
3. podání žádosti – asi do 30.9.2018
4. vydání Registrace akce a Rozhodnutí o poskytnutí dotace – asi do 05/2019
5. provedení výběrového řízení na zhotovitele – asi do 07/2019
6. realizace – asi 08/2019 – 09/2020

30. 4. 2018

Zpracovali: Ing. Tomáš Vymětal, Ing. Štěpán Brus