



Odborné prověření nemovitosti

Příloha č. 3: PLÁN OPRAV

Bytový dům

Na Rokytce 1081/8, Praha 8

30/08/2024

Plán oprav a investic - Na Rokytce 1081/8, Praha 8

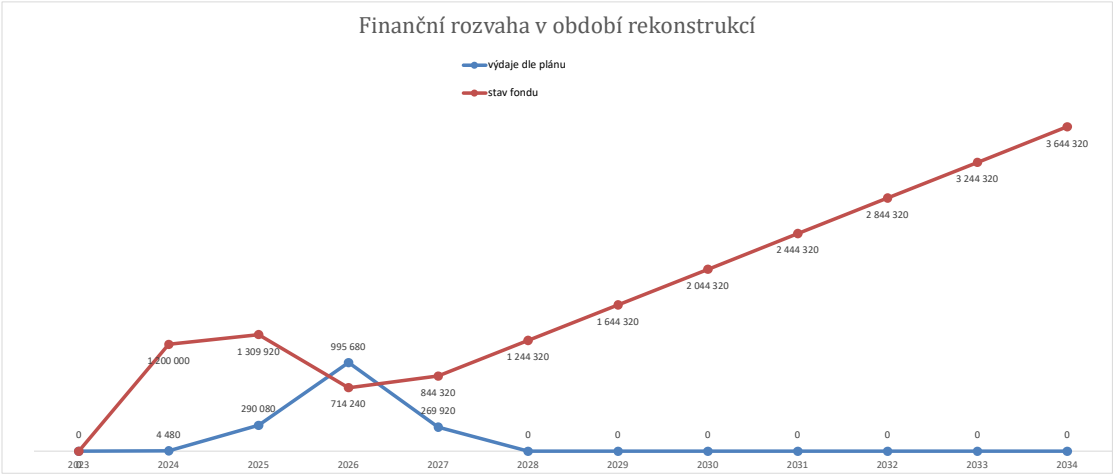
		Druh opravy	Poznámka	Měr. jedn.	Počet závd	Předpokl. cena CELKEM	Předpokládaná cena - Dílčí										
							2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034
A		Sřecha															
1		krytina, skladba střešního pláště		ks	3	75 000		75 000									
2		světliky, střešní výlezy	bez opatření														
3		průchody a průrazy TZB instalací střešnou		ks	1	20 000		20 000									
4		klempířské prvky		ks	1	9 000		9 000									
5		ostatní		ks	1	64 000		64 000									
B		Nosné a nenosné konstrukce															
1		nosné konstrukce	bez opatření	ks													
2		nenosné konstrukce	bez opatření	ks													
3		schodiště - nosná část	bez opatření	ks													
C		Interiér, povrchy stěn, stropů a podlah															
1		stěny a stropy		ks	4	11 500				11 500							
2		podlahy	bez opatření	ks													
3		zábradlí vnitřní		ks	1	8 000				8 000							
4		povrch schodiště	bez opatření	ks													
5		ostatní		ks	2	1 500				1 500							
D		Exteriéry, fasáda a izolace obv. zdiva, balkony															
1		fasády		ks	8	588 000			588 000								
2		terasy, balkony, lodžie		ks	3	132 000			132 000								
3		zámečnické prvky, parapety		ks	2	9 000			9 000								
4		klempířské prvky, dešťové svody		ks	1	3 000			3 000								
5		dvorek	bez opatření	ks													
6		hydroizolace, okap. chodníky	bez opatření	ks													
7		ostatní	bez opatření	ks													
E		Technické zařízení budovy (rozvody, výtah)															
1		plynovod		ks	1	5 000			5 000								
2		vodovod	bez opatření														
3		kanalizace	bez opatření														
4		vytápění	bez opatření														
5		elektroinstalace, hromosvod		ks	3	222 000	2 000			220 000							
6		tepelná izolace potrubí	bez opatření	ks													
7		vzduchotechnika	bez opatření	ks													
8		ostatní, výtah		ks	1	2 000			2 000								
F		Výplně otvorů															
1		okna		ks	3	2 000	2 000										
2		dveře		ks	1	150 000			150 000								
G		Požární bezpečnost															
1		Hasicí přístroje	bez opatření	ks													
2		Požární bezpečnost	bez opatření	ks													
H		Suterénní prostory															
1		povrchy stěny, stropy, podlahy		ks	3	63 000		63 000									
2		sklepní rozvody		ks	1	3 000		3 000									
3		ostatní		ks	1	25 000		25 000									
		Náklady stavební činnost (bez DPH 12%)				1 393 000	4 000	259 000	889 000	241 000	0	0	0	0	0	0	0
		Náklady stavební činnost celkem				1 560 160	4 480	290 080	995 680	269 920	0	0	0	0	0	0	0
		Projekční činnost															
		Náklady projekční činnost (bez DPH 21 %)				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Náklady projekční činnost celkem				0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
		Náklady celkem															
		Náklady (bez DPH)				1 393 000	4 000	259 000	889 000	241 000	0	0	0	0	0	0	0
		Celkové náklady včetně DPH				1 560 160	4 480	290 080	995 680	269 920	0	0	0	0	0	0	0

Důležité upozornění: Náklady na opravy jsou orientační a platné v době vypracování zprávy. Plán oprav nezahrnuje rozdělení na položky opravy a položky investice. Není zahrnuta pravidelná údržba.

Finanční rozvaha

Důležité upozornění: Náklady na opravy jsou orientační a platné v době vypracování zprávy. Plán oprav nezahrnuje rozdělení na položky opravy a položky investice. Není zahrnuta pravidelná údržba.

Vstupní informace													
aktuální stav fondu oprav			1 200 000										
roční přírůstek fondu oprav			400 000										
počet jednotek			38										
celkové investice na jednotku			41 057 Kč										
roky	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	
výdaje dle plánu		4 480	290 080	995 680	269 920	0	0	0	0	0	0	0	
stav fondu		1 200 000	1 309 920	714 240	844 320	1 244 320	1 644 320	2 044 320	2 444 320	2 844 320	3 244 320	3 644 320	



A. Střecha

Č.	Výskyt	Závada	Kategorie závady	Návrh opatření	Množství	Odhad nákladů	Položka v plánu oprav
1	Střecha	Opracování detailů kolem komínů a nástaveb vykazuje závady, předchozí opravy jsou nekvalitní.	Nutná oprava	Nové provedení detailů - asfaltová lepenka, přítlačné lišty.	8 ks	24 000	A1
2	Klempířské prvky střechy	Omšelé nátěry oplechování střechy a zámečnických prvků.	Nutná oprava	Obnova nátěrů.	celek	9 000	A4
3	Komínová tělesa	Poškozený povrch komínových těles – popraskaná omítka, poškozené betonové hlavice, negativní působení klimatických podmínek na zdivo.	Nutná oprava	Nové betonové hlavice, oprava omítek komínových těles.	8 ks	64 000	A5
4	Odvětrávací hlavice	Odvětrávací hlavice na kanalizaci jsou zkorodované, poškozené.	Nutná oprava	Doporučujeme výměnu všech litinových i plechových odvětrání (stoupačky kanalizace v bytech jsou již vyměněny za plastové.	celek	20 000	A3
5	Střecha	Asfaltové pásy vykazují úbytek ochranného posypu.	Nutná oprava	Doporučujeme provést obnovovací ochranný nátěr.	160 m ²	50 000	A1
6	Střecha	Prasklá eternitová šablona vedle střešního okna v bytě č.37.	Nutná oprava	Výměna šablony.	1 ks	1 000	A1

B. Nosné a nenosné konstrukce

Č.	Výskyt	Závada	Kategorie závady	Návrh opatření	Množství	Odhad nákladů	Položka v plánu oprav
		Závady nenalezeny.					

C. Interiér, povrchy stěn, stropů a podlah

Č.	Výskyt	Závada	Kategorie závady	Návrh opatření	Množství	Odhad nákladů	Položka v plánu oprav
1	Byt 33, 6.NP	Poškozená omítka v m.č. 1.4 na okenních ostěních a v nadpražích v důsledku zatékání.	Nutná oprava	Zednická a malířská oprava po vysušení - nejprve je nutné provést rekonstrukci terasy.	4 m²	4 500	C1
2	Byt 27, 5.NP	Po havárii topení jsou na stropu stopy po zatečení - nyní suché.	Nutná oprava	Zednická a malířská oprava.	4 m²	4 000	C1
3	Byt 27, 5.NP	Vodorovná prasklina v omítce pod oknem.	Nutná oprava	Zednická a malířská oprava.	2 m	1 000	C1
4	Společné prostory, 5.NP	Chybí nátěr ocelové zárubně naproti výtahu.	Nebránící v užívání	Nový nátěr.	1 ks	500	C5
5	Společné prostory, 4.NP	Díry v omítce nad vstupními dveřmi do bytu.	Nutná oprava	Zednická a malířská oprava.	celek	2 000	C1
6	Společné prostory, 2.NP	Chybí nátěry ocelových zárubní.	Nebránící v užívání	Nový nátěr.	2 ks	1 000	C5
7	Společné prostory	Oděrky v nátěru dřevěného madla zábradlí.	Nebránící v užívání	Obnova nátěru.	celek	8 000	C3

D. Exteriéry, fasáda a izolace obvodového zdiva, balkony

Č.	Výskyt	Závada	Kategorie závady	Návrh opatření	Množství	Odhad nákladů	Položka v plánu oprav
1	Terasa u bytu 33, 7.NP	Stopy po vlhkosti v omítce levé boční zdi.	Nutná oprava	Oprava fasádní omítky.	celek	4 000	D2
2	Terasa u bytu 33, 7.NP	Počínající koroze ocelového zábradlí.	Nutná oprava	Obnova nátěru.	12 m ²	6 000	D3
3	Terasa u bytu 33, 7.NP	Terasa protéká, vlhkost se projevuje na fasádě a i v ve pokoji o patro níž.	Nutná rekonstrukce	Kompletní rekonstrukce terasy.	4 m ²	120 000	D2
4	Fasáda u bytu 33, 6.NP	Fasádní omítka na ostěních a nadpraží znehodnocena vlhkostí.	Nutná oprava	Oprava fasádní omítky (po rekonstrukci terasy).	1 m ²	10 000	D1
5	Terasa u bytu 37, 7.NP	Vlhké omítky bočních zdí.	Nutná oprava	Oprava fasádní omítky.	1 m ²	8 000	D2
6	Fasáda dvorní	Drobné oděrky v soklové části a na rozích, nezapravený otvor po plynovém topidlu, odloupnutá omítka, v posledním podlaží fasáda na ostěních a v nadpražích znehodnocená vlhkostí.	Nutná oprava	Oprava fasádní omítky, nátěr omítky fasádní barvou v celé ploše.	300 m ²	160 000	D1
7	Fasáda do ulice Na Rokytce	Dvě díry v dešťovém svodu v úrovni 2.NP.	Nutná oprava	Výměna poškozené části.	2 m	3 000	D4
8	Fasáda do ulice Na Rokytce	Oděrky v soklové části, nezapravené okolí mřížek u plynových topidel	Nutná oprava	Oprava oděrek a odfouklé omítky, zapravení mřížek u plynových topidel.	celek	15 000	D1
9	Fasáda do ulice Na Rokytce	V ploše fasády jsou provedeny opravy omítky, není provedený konečný nátěr.	Nebránící v užívání	Provedení nátěru fasádní barvou v celé ploše.	500 m ²	200 000	D1
10	Fasáda do ulice Andrštova	Oděrky v soklové části, nezapravené okolí mřížek u plynových topidel	Nutná oprava	Oprava oděrek a odfouklé omítky, zapravení mřížek u plynových topidel.	celek	10 000	D1
11	Fasáda do ulice Andrštova	V ploše fasády jsou provedeny opravy omítky, není provedený konečný nátěr.	Nebránící v užívání	Provedení nátěru fasádní barvou v celé ploše.	300 m ²	120 000	D1
12	Fasáda ve světlíku	Zpuchřelé a omšelé omítky.	Nutná oprava	Oprava omítek a nátěr fasádní barvou.	180 m ²	72 000	D1

13	Fasáda ve světlíku	Zkorodovaný plech.	Nutná oprava	Výměna plechu.	5 m	3 000	D3
14	Lodžie 6.NP, mezipodesta	V levé boční stěně je proužek polystyrénu.	Nutná oprava	Odstranění polystyrénu, zednické zapravení.	celek	1 000	D1

E. Technická zařízení budov

Č.	Výskyt	Závada	Kategorie závady	Návrh opatření	Množství	Odhad nákladů	Položka v plánu oprav
1	Společné prostory, 5.NP	Nezakrytá kabeláž v rozvaděči.	Nutná oprava	Doplnit kryt.	1 ks	1 000	E5
2	Společné prostory, 1.NP	Nezakrytá kabeláž v rozvaděči, původní rozvaděč.	Nutná oprava	Doplnit kryt.	1 ks	1 000	E5
3	Společné prostory - elektro	Podle revizní zprávy z 06/2022 není elektroinstalace schopna bezpečného provozu.	Nutná rekonstrukce	Kompletní rekonstrukce elektroinstalace ve společných prostorách.	celek	220 000	E5
4	HUP - ulice Andřštova	Skříň s hlavním uzávěrem plynu není označena, místo dvířek je dřevěná deska.	Nutná oprava	Doporučujeme osadit novou skříň pro hlavní uzávěr plynu.	celek	5 000	E1
5	Dešťový svod u bytu 37	Část plechového dešťového svodu pod okapem je provedena v plastu.	Nutná oprava	Výměna plastové části potrubí za plechové.	1 m	2 000	E8

F. Výplně otvorů (okna, dveře)

Č.	Výskyt	Závada	Kategorie závady	Návrh opatření	Množství	Odhad nákladů	Položka v plánu oprav
1	5.NP, dveře na mezipodestě	Prasklá krytka u kliky balkonových dveří.	Nutná oprava	Výměna kliky.	5 ks	1 000	F1

2	4.NP, dveře na mezipodestě	Chybí madélko, místo madélka jsou pouze šrouby.	Nutná oprava	Doplnění madélka.	celek	500	F1
3	Okno v 1.NP	Chybí krytky na okně v 1.NP (do ulice Na Rokytce).	Nutná oprava	Doplnění krytek.	5 ks	500	F1
4	Vstupní dveře	Hlavní vstupní dveře do budovy a dveře do dvora jsou ocelové, s jednoduchým zasklením - nevyhovují současným tepelně technickým požadavkům.	Nebránící v užívání	Doporučujeme výměnu dveří (repliky), s vyhovujícími tepelně technickými parametry.	2 ks	150 000	F2

G. Požární bezpečnost

Č.	Výskyt	Závada	Kategorie závady	Návrh opatření	Množství	Odhad nákladů	Položka v plánu oprav
		Závady nenalezeny.					

H. Suterénní prostory (sklepy, prádelna, sušárna, spol. míst.)

Č.	Výskyt	Závada	Kategorie závady	Návrh opatření	Množství	Odhad nákladů	Položka v plánu oprav
1	Sklepy	Chybí bezprašný nátěr podlah.,	Nutná oprava	Oprava prasklin a nátěr podlahy.	95 m²	50 000	H1
2	Sklepy	Nezapravené prostupy pro potrubí ve stěnách a stropěch.	Nebránící v užívání	Zednické zapravení prostupů.	celek	8 000	H1

3	Sklepy - strojovna výtahu	Omšelá výmalba, chybí nátěr zárubně.	Nebránící v užívání	Obnova výmalby a nátěrů.	celek	5 000	H1
4	Sklepy	Chybí části tepelné izolace na potrubí.	Nutná oprava	Doplnění izolace.	celek	3 000	H2
5	Sklepy	Pod rohovou částí budovy je část sklepů nepřístupná, nevětraná, některá sklepní okénka jsou zaslepená. Nelze větrat.	Nutná oprava	Obnova původních sklepních oken.	celek	25 000	H3

drugi cena celikem počet oprav	A1	A2	A3	A4	A5	B1	B2	B3	C1	C2	C3	C4	C5	D1	D2	D3	D4	D5	D6	D7	E1	E2	E3	E4	E5	E6	E7	E8	F1	F2	G1	G2	H1	H2	H3
75000	0	20000	9000	64000	0	0	0	11500	0	8000	0	1500	588000	132000	9000	3000	0	0	0	5000	0	0	0	222000	0	0	2000	2000	150000	0	0	63000	3000	25000	0
3	0	1	1	1	0	0	0	4	0	1	0	2	8	3	2	1	0	0	0	1	0	0	0	3	0	0	1	3	1	0	0	3	1	1	0