

**ODBORNÝ ODHAD NÁKLADŮ**

pro zakázku

**„STAVEBNÍ ÚPRAVY SVOJŠOVICKÁ 30, PRAHA“**

Tento odhad nákladů je zpracován v cenové úrovni platné pro výstavbu v následujících 6ti měsících na základě rámcově uvedených požadavků. Upřesnění výměr a výpočet nabídkové ceny bude možné provést až po zpracování projektové dokumentace na úrovni dokumentace pro stavební povolení.

Č.	Svojšovická 30, Praha	Cena celkem bez DPH	Cena celkem vč. DPH
1	Zateplení obvodových konstrukcí	3 868 463 Kč	4 332 679 Kč
2	Zateplení stropů v 1PP	381 176 Kč	426 917 Kč
3	Doteplení skladby střešního pláště	1 242 087 Kč	1 391 138 Kč
4A	Oprava stávajících bytových lodžii – 9 ks	1 192 828 Kč	1 335 967 Kč
4B	Oprava stávajících schodišťových lodžii – 8 ks	479 697 Kč	537 260 Kč
4C	Výměna zábradlí u francouzských oken – 8 ks	183 943 Kč	206 016 Kč
5	Nový systém bleskosvodu včetně jímací soustavy	99 899 Kč	111 887 Kč
6A	Výměna oken u bytových jednotek		
	a) Byt 3+kk – typ A – 8 ks	563 443 Kč	631 056 Kč
	b) Byt 3+kk – typ B – 1 ks	63 716 Kč	71 362 Kč
	c) Byt 4+1 – typ A – 9 ks	885 304 Kč	991 540 Kč
6B	Výměna vstupních dveří do domu – 1 ks	122 740 Kč	137 469 Kč
6C	Výměna dveří na schodišťové lodžie – 8 ks	239 581 Kč	268 330 Kč
7	Zhotovení projektové dokumentace vč. statika	150 000 Kč	181 500 Kč
8	Vyřízení stavebního řízení (bez poplatků stavebnímu úřadu, bez kolaudace)	40 000 Kč	48 400 Kč
9	Variantní řešení k bytům 3+kk – přístavba nových ŽB lodžii	2 219 414 Kč	2 485 744 Kč

**Rekapitulace nákladů**

Položky	Cena celkem bez DPH	Cena celkem vč. DPH
1+2+3+4A+4B+4C+5+6A+6B+6C+7+8	9 512 877 Kč	10 671 522 Kč

**Komentář k odhadu nákladů vč. specifikace započtených dodávek a prací**
**1) Zateplení obvodového pláště**

V ceně zahrnuto:

- Demontáž klempířských výrobků u výplní okenních otvorů
- rozebrání okapového chodníku z betonových dlaždic
- umytí fasády přípravkem pro likvidaci biocidního napadení, následné otryskání tlakovou vodou
- oprava podkladu pod zateplení – 20% vyomítání jádrovou omítkou tl. 20 mm
- příprava podkladu pod zateplení – penetrace podkladu
- založení zateplení nadpraží sklepních oken – základací sada HPI

- zateplení MIN tl.180mm, kotveno šroubovacími hmoždinkami, zápusťná montáž, v l
- uvnitř lodžii zateplení tl. 100 mm z fenolické pěny
- ostění, nadpraží a parapetů – 30mm XPS
- na všech zatepovaných plochách omítka silikonová, zrno 2mm vyztužená sklovláknitým pletivem
- římsa opatřena silikonovou omítkou vyztuženou sklovláknitým pletivem
- klempířské výrobky z pozinkovaného plechu s polyesterovým nástřikem – parapety
- povrch v úrovni 1.NP - 180mm XPS + stěrka + síťka + dekorativní mozaiková omítka
- parapety oken a balkonových dveří obloženy keramickou dlažbou
- nové větrací mřížky včetně prodloužení – 18 ks
- doplnění okapového chodníku lemovaného zahradním obrubníkem
- lešení potřebné ke kompletaci – montáž, demontáž, doprava, pronájem
- náklady na zařízení staveniště jako jsou sklady, WC, zabezpečení, osvětlení, označení ..

## 2) Zateplení stropů v 1PP

V ceně zahrnuto:

- Očištění povrchu, zakrývání instalací
- zateplení stropů izolací MW tl, 100mm s povrchovou úpravou omítkou a malbou v barvě bílé
- lešení potřebné ke kompletaci
- přeložení světél na zateplení – odhad 8 ks
- náklady na zařízení staveniště jako jsou sklady, WC, zabezpečení, osvětlení, označení

## 3) Doteplení skladby střešního pláště – doplňková skladba s klasifikací Broof (t3)

V ceně zahrnuto:

- Po okraji střechy bude demontována doplňková skladba (asfaltový pás + tepelná izolace z EPS tl.100mm) v šíři 300mm
- mezi domy č.28 a 30 a 32 bude napříč demontována doplňková skladba (asfaltový pás + tepelná izolace) v šíři 300mm pro vytvoření dělicí atiky mezi domy (v místě rozvodí)
- pro vytvoření atiky (obvodové a dělicí) bude provedeno vyzdění atiky z příčkové tvárnice 150x250x500mm (položeno naležato) a z pórobetonových tvarovek YTONG U profil 250 tl.250mm (s vloženou věncovou výztuží 4x R10 + třmínky E6 po cca 250mm a zality betonem C16/20). Se stávající podkladovou konstrukcí (obvodové zdivo , příčné zdivo) budou tvarovky propojeny kotevními trny R10 délky 500mm do chemické malty po cca 200mm.
- navržené zateplení střechy bude realizováno osazením tepelné izolace z EPS 150 tl.2x120mm. Tepelná izolace bude montážně k podkladu a mezi sebou lepena PUK
- na tepelnou izolaci bude položena separační vrstva z netkané textilie ze 100% skleněných vláken a pojiva např. Filtek V
- hydroizolace střechy bude z PVC-P fólie tl.1,8mm (např. Dekplan 76), kotveno Ø8ks/m2 teleskopickými kotvami do podkladu z plynosilikátových tvarovek tl.175mm v původní skladbě střechy. Přechody na vystupující konstrukce a ukončení na atice a na stěnách prostupujících konstrukcích bude systémovými prvky (koutové a ukončující lišty) v souladu s předpisy výrobce.
- konstrukce z bednicích tvarovek se shora překryjí deskou z XPS tl.100mm nalepenou PU lepidlem, přes kterou se ukotví deska z vodostavební překližky tl.21mm (ta bude zasahovat až na konec zateplení fasády! Kotvení bude dvojicí hmoždinek s vrutem Ø8/200mm po 300mm.
- z vnitřní strany konstrukce z bednicích tvarovek se nalepí a nakotví izolace XPS tl.50mm.
- krytina s plochy střechy bude vytažena na horní plochu lemující konstrukce střechy s ukončením okapní systémovou lištou
- přechod z atiky mezi domy č.28 a č.30 a č.30 a č.32, do kterých se nezasahuje, bude proveden pásem z PVC-P fólie tl.1,8mm navařeným na stávající krytinu střechy domu č.28 č.32
- vpusti bude řešeno vložením sanační vpusti Ø100mm (z polyamidu PA6 s integrovaným límcem z PVC) do původního litinového potrubí. Do vpusti budou osazeny košíky na nečistoty. Po vyčištění stávající vpusti a odstranění stávající asfaltové hydroizolace uvnitř vpusti bude prověřeno použití průměru navrhované sanační vpusti.
- Na stěnách strojovny bude hydroizolace ukončena stěnovou systémovou lištou ve výšce 300mm nad rovinou střechy. Spára mezi lištou a zatepleným povrchem strojovny se vytmelí PU tmelem.
- 2x prodloužení odvětrání kanalizace prodlužovacími nástavci (např. TOPWET) s límcem pro PVC-P krytinu

V úrovni střechy je umístěna strojovna výtahu:

- střecha strojoven výtahů
- separační geotextilie

- hydroizolace střechy z PVC-P fólie tl.1,8mm (např. Dekplan 76), kotveno  $\varnothing 6$ ks/m<sup>2</sup> kotvami do podkladu z plynosilikátových tvarovek tl.175mm
- stěny strojoven výtahů budou zatepleny izolací z MW tl.80mm s krytím tenkovrstvou omítkou s výztužnou tkaninou (zrno 2mm). V úrovni 300mm od roviny střechy bude použita izolace z XPS tl.60mm
- v prahu otvoru pro výlez na střechu 900x900mm ze schodiště bude vyzděn práh výšky 300mm z pórobetonových tvárnic tl.250mm a osazeno nové plastové otevíravé okno do otvoru 900x600mm ze schodiště na střechu – plastové, jednokřídlové s termoizolačním sklem  $U_w < 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$  .
- okno ze schodiště do prostoru střechy 2100x900mm bude vyměněno za nové 2100x600mm s vyzděním parapetu výšky 300mm z pórobetonových tvárnic tl.250mm, z plastových vícekomorových se zasklením izolačním dvojsklem (otevíravé a sklopné), plastové, jednokřídlové s termoizolačním sklem  $U_w < 0,9 \text{ W/m}^2\text{K}$  .
- okno do strojovny výtahů 1000x750mm bude vyměněno za nové z plastových vícekomorových se zasklením izolačním dvojsklem (otevíravé a sklopné), okno osazeno do vnitřního líce s lištováním spáry, z vnější strany parapet z pozink. plechu s polyesterovým nástřikem

#### **4A) Oprava stávajících bytových lodžii – 9ks**

V ceně zahrnuto:

- demontáž zábradlí
- vybourání skladby balkonů na stropní prvek
- keramická dlažba
- betonová mazanina tl.60-80mm
- hydroizolace z asfaltového pásu
- NOVÁ SKLADBA
- očištění a vyrovnaní povrchu stropního panelu – 20mm sanační stěrka
- penetrace + asfaltový pás
- nalepení a nakotvení XPS tl 60mm
- betonová mazanina se sítí ( $\varnothing 6$ mm, oka 100x100mm) ve spádu – 40-60mm
- hydroizolační stěrka s vytažením na stěny
- keramická dlažba včetně soklu na stěnách s ukončením Al okapnicí na odkapové hraně
- zateplení stropní desky ze spodní strany 40mm MW s armovanou stěrkou a omítkou včetně natažení na čelo podlahy
- nové Al zábradlí s bezpečnostním mléčným sklem na předsazené montáži 150mm (kotvené do horní plochy stropního panelu před provedení skladby podlahy) – šíře zábradlí 4830mm - 9ks

#### **4B) Oprava schodišťových lodžii - 8ks**

V ceně zahrnuto:

- demontáž zábradlí
- vybourání skladby balkonů na stropní prvek
- keramická dlažba
- betonová mazanina tl.60-80mm
- hydroizolace z asfaltového pásu
- NOVÁ SKLADBA
- očištění a vyrovnaní povrchu stropního panelu – 20mm sanační stěrka
- penetrace + asfaltový pás
- nalepení a nakotvení XPS tl 60mm
- betonová mazanina se sítí ( $\varnothing 6$ mm, oka 100x100mm) ve spádu – 40-60mm
- hydroizolační stěrka s vytažením na stěny
- keramická dlažba včetně soklu na stěnách s ukončením Al okapnicí na odkapové hraně
- zateplení stropní desky ze spodní strany 40mm MW s armovanou stěrkou a omítkou včetně natažení na čelo podlahy
- nové Al zábradlí s bezpečnostním sklem čirým osazené na podlahu lodžie na nožičky a kotvené přes zateplení do bočních stěn – šíře zábradlí 1550mm - 8ks

#### **4C) Zábradlí u francouzských oken u bytů 3+kk - 8ks**

V ceně zahrnuto:

- demontáž zábradlí
- demontáž oplechování římsy – dl.1700mm, vyložení 150mm před líc fasády
- očištění a vyrovnaní povrchu římsy
- izolace čela římsy z MW tl.40mm pro vyrovnaní do plochy fasády
- stěrka se sítí na horní plochu včetně čela izolace z MW tl.40mm
- hydroizolační stěrka na horní plochu římsy

- oplechování horní plochy rozšířené římsy
- nové ocelové pozinkované zábradlí s komaxitem a výplní s bezpečnostním mléčným čírým.
- kotvené do čela a do obvodového pláště přes zateplení tl.180mm
- šíře zábradlí 1600mm - 8ks

#### 5) Nový systém bleskosvodu a jímací soustavy

V ceně zahrnuto:

- Nová jímací a svodná soustava, zemnicí soustava do okapového chodníku, revizní zpráva

#### 6A) výměna oken u bytových jednotek

V ceně zahrnuto:

- okenní výplně z  $U_{Wmax} = 0,9W/m^2K$
- vnitřní a vnější páska
- vnitřní parapet 250mm
- rámy s rozšiřujícími profily pro dodatečnou montáž předokenních žaluzií

Byt 3+kk (typ A) - 8x

- 1200x1500mm – 1ks (dvoukřídle O+OS)
- 1500x1500mm – 1ks (dvoukřídle O+OS)
- 1500x2080mm (dvoukřídlové dveře O+O) + okno 1500x1500m (O+OS)

Byt 3+kk (typ B) - 1x

- 1200x1500mm – 1ks (dvoukřídle O+OS)
- 1500x1500mm – 1ks (dvoukřídle O+OS)
- okno 1500x1500mm (O+OS) + okno 1500x1500m (O+OS)

Byt 4+1 (typ A) - 9x

- 1200x1500mm – 1ks (dvoukřídle O+OS)
- 1500x1500mm – 3ks (dvoukřídle O+OS)
- 900x2080mm (dveře OS) + okno 2100x1500m (trojkřídle OS+O+OS)

#### 6B) výměna vstupních dveří do domu - 1ks

- do otvoru 1500x2450mm
- z Al profilů, z bezpečnostním mléčným sklem, okenní výplně z  $U_{Wmax} = 1,2W/m^2K$
- hlavní křídlo 900x2000mm
- rozšiřující profil v šíři pro zateplení tl.180mm na navazující stěně
- okopný plech výšky 400mm
- oboustranné madlo
- zámek elektromechanický s přípravou pro domácí telefon a pro čipové otevírání
- samozavírač na hlavním křídle
- stavěč na hlavním i vedlejším křídle

#### 6C) výměna dveří na schodišťové lodžie - 8ks

- do otvoru 1500x2150mm
- dvoukřídlové z Al profilů, z bezpečnostním mléčným sklem, okenní výplně z  $U_{Wmax} = 1,2W/m^2K$
- rozšiřující profil v šíři pro zateplení tl.180mm na navazující stěně

#### 7+8) Projektová dokumentace, stavební řízení

V ceně zahrnuto:

- zhotovení projektové dokumentace pro stavební řízení včetně statika
- vyřízení stavebního řízení (listiny k odsouhlasení, vyjádření dotčených orgánů, podání žádosti, bez správních poplatků úřadům), BEZ KOLAUDACE

#### Variantní řešení

9) Výměna balkonů za nové ŽB lodžie + přístavba lodžií k bytům bez balkonu (9 kusů), rozměr 4200/1495 mm

- provedení výkopu pro možnost založení lodžii opřením na základy stávajícího domu
  - 2x výkop šíře 1500x1500mm do hl. 2300mm pod terén
  - odstranění cihelné přízdívky šíře 1000mm včetně stávající svislé hydroizolace pod úrovní terénu
  - 2x výřez v obvodovém plášti pro osazení základové stěny lodžii (šíře 200mm, výšky 2400mm),
  - 2x přikotvení lodžie k příčným stěnám, oboustranná požární ochrana kotevní pásoviny izolací z MW – šíře 300mm, tl.100mm, délka 2000mm (oboustranné kotvení základových stěn lodžii)
- montáž železobetonových lodžii včetně tmelení montážních spár
- zábradlí hliníkové s výplní z mléčného bezpečnostního skla, bez podélného dělení
- vytvoření přístupu na nové lodžie – 8+1 kusů
  - vybourat okenní sestavu, osadit sestavu 1500x2080mm (dvoukřídlové dveře O+O) + okno 1500x1500m (O+OS)
  - hrubé zednické zapravení zevnitř, bez výmalby
- lešení potřebné ke kompletaci
- nátěr lodžiových panelů v bílé barvě
- nátěr podlahy lodžii protisprašným nátěrem
- stříška posledních lodžii – mPVC tl.1.5mm na separační geotextilii, vytažení 300mm na fasádu
- výrobní dokumentace lodžii
- doplnění výkopu v místě založení lodžii
- geodetické zaměření po postavení lodžii
- náklady na zařízení staveniště jako jsou sklady, WC, zabezpečení, osvětlení, označení ..

Odhad nákladů neobsahuje poplatky obci za zábory pozemku a panelovou vozovku pro přístavbu nových lodžii. Její případná potřeba vyplývá z projektové dokumentace.

V Brně 3/2026

Ing. Roman Čermák  
předseda představenstva