

Posouzení technického stavu nebytového prostoru č. 101 na adrese Dlouhá 735/25, Praha 1 se zaměřením na stav technologií VZT, ÚT a ZTI

- 1. Zhodnocení stávajícího stavu**
- 2. Návrh opravy do funkčního stavu**
- 3. vyčíslení nákladů na opravu (obnovu) – samostatná příloha**

Zhodnocení stávajícího stavu

Nebytový prostor bývalé restaurace je po opuštění nájemcem technicky v téměř dezolátním stavu. Část rozvodů ZTI, ÚT a koncových prvků elektroinstalace byla zřejmě původním nájemcem demontována a tedy chybí. Například byly demontovány podomítkové moduly závěsných klozetů. Nad rámec tohoto posouzení upozorňuji na poškozený střešní plášť, kterým do objektu zatéká – nutno zjednat urychlenou opravu!

Návrh opravy do funkčního stavu

a. Elektroinstalace

- Dle posouzení revizního technika (zpráva poskytnuta zadavatelem) je rozvod elektroinstalace v nevyhovujícím až havarijním stavu. Je zde proveden provizorní rozvod osvětlení.
- V rámci vyčíslení nákladů uvažuji demontáž zbylých fragmentů původního rozvodu elektroinstalace a

provedení rozvodu nového v dimenzích a trasách rozvodů původního.

- Podrobné položkové vyčíslení nákladů je součástí přiloženého položkového rozpočtu URS.
- Osvětlení není předmětem ocenění, je uvažováno zakončení rozvodů objímkami se žárovkou.

b. Vytápění

- Koncové prvky (radiátory) a zdroj tepla (plynový kondenzační kotel) nyní nejsou v nebytovém prostoru přítomny. Uvažuji tedy jejich nové dodání.
- Zbytky topného rozvodu jsou provedeny v měděném potrubí, uvažuji tedy jeho tlakovou zkoušku a případnou opravu (výměnu) až na základě výsledků provedené tlakové zkoušky. Chybějící části potrubí budou doplněny (vedení povrchově) a opatřeny příslušnou návlekovou izolací.
- Uvažuji tedy s doplněním chybějících topných těles, části rozvodného potrubí, kondenzačního plynového kotle včetně odkouření a nutného vyvločkování komínového tělesa.
- Podrobné položkové vyčíslení nákladů je součástí přiloženého položkového rozpočtu URS.

c. ZTI (voda, kanalizace, plyn)

- Veškeré zařizovací předměty z nebytového prostoru jsou demontovány a nenacházejí se v dotčeném prostoru. Ve vyčíslení nákladů proto uvažuji doplnění standartních zařizovacích předmětů (4 ks závěsných klozetů, 2 ks výlevek, 4 ks umyvadel a 2 ks sprchových baterií).
- Rozvod plynu je funkční, uvažuji pouze provedení tlakové zkoušky a vypracování revizní zprávy.
- Rozvod kanalizace a vodovodu je funkční, je tedy uvažována jen jeho tlaková zkouška.
- Podrobné položkové vyčíslení nákladů je součástí přiloženého položkového rozpočtu URS.

d. Vzduchotechnika

- Vnitřní rozvod je kompletně demontován a nelze tedy přesně určit, s jakými zařízeními VZT bylo v původním řešení operováno.
- Lze tedy předpokládat nutné provedení následujících prvků a zařízení o kterých se lze kvalifikovaně domnívat, že mají být součástí moderního gastronomického provozu:

- I. Odtah z prostor WC a sprchy
- II. Instalace digestoře v prostoru kuchyně
- III. Výměna vzduchu (rekuperace)

V Praze 12.1.2025

Jan Petr