

OBECNÍ DŮM HNANICE
EKONOMICKÉ POSOUZENÍ VARIANT ŘEŠENÍ
NOVOSTAVBA x REKONSTRUKCE



ÚVOD

Úkolem tohoto posouzení je ekonomické vyhodnocení variant řešení obecního domu Hnanice, obsahující sál se zázemím, obecní úřad a knihovnu.

Varianta 1a) Rekonstrukce stávajícího objektu bez rozšíření

Varianta 1b) Rekonstrukce stávajícího objektu rozšířená o nástavbu nad vstupem

Varianta 2a) Demolice a novostavba v základním objemu

Varianta 2b) Demolice a novostavba rozšířená o hmotu nad vstupem

Posuzovaný je shodný stavební program:

Varianty s indexem a):

1NP

- vstupní prostor/vestibul
- šatna sálu
- sál s přísálím (sál i přísálí je možno využít samostatně)
- sklady mobiliáře a elektroniky
- výdejní pult, kuchyňka se zázemím
- hygienické zázemí (muži 3 pisoáry/2kabiny, ženy 3 kabiny)
- WC pro ZTP s obsluhou
- úklid
- technická místnost
- knihovna
- (výtah do 2NP)

2NP

- kancelář starosty (i pro pořádání zastupitelstva)
- kancelář účetní
- kuchyňka
- archiv

Varianty s indexem b):

Varianta a) rozšířená o zasedací síň či klubové zázemí (nad vstupem)

Ke zpracování tohoto posouzení bylo využito dosud zpracovaných podkladů:

- Geodetické zaměření budovy – GAK Znojmo 01/2024
- Rozpracovaná architektonická studie novostavby (ing.arch. J.Poláček 07/2024)
- Byla provedena obhlídka stavby (05/2024)

Vypracoval 30.07.2024

Ing.arch. Jaroslav Poláček, autorizovaný architekt (A1) ČKA 03 253

Varianta 1a) Rekonstrukce stávajícího objektu bez rozšíření

Obestavěný prostor	3885 m3
Rekonstrukcí získaná podlahová plocha	536 m2
- z toho výměra sálu a přísálí	247 m2
o z toho samotného sálu	190m2
o kapacita sálu a přísálí (1,5m2/osobu)	165osob
Předpokládané náklady na rekonstrukci - odborný odhad jednotkové ceny 9000,-Kč/m3	
Celkové náklady na přestavbu areálu Varianta 1a)	35 mil. Kč + DPH

Varianta 1b) Rekonstrukce stávajícího objektu rozšířená o nástavbu nad vstupem

Obestavěný prostor celkem	4110 m3
Rekonstrukcí a nástavbou získaná podlahová plocha	581 m2
- z toho výměra sálu a přísálí	247 m2
o z toho samotného sálu	190m2
o kapacita sálu a přísálí (1,5m2/osobu)	165osob
Předpokládané náklady na rekonstrukci vč. nástavby odborný odhad jednotkové ceny 9000,-Kč/m3	
Celkové náklady na přestavbu areálu Varianta 1b)	37 mil. Kč + DPH

Vyhodnocení Varianty 1) Rekonstrukce /platí shodně pro variantu 1a) i 1b)/

- + výhody
 - zachování nosné konstrukce střechy sálu
- nevýhody
 - vyšší náklady
 - slepenec různorodých stavebních konstrukcí
 - horší provozní a dispozičním uspořádání (menší užitná plocha, větší objem)
 - nutnost řešení různých výškových úrovní
 - nákladné bezbariérové řešení
 - není možno se zcela zbavit pronikání zemní vlhkosti
 - vyšší nároky na energie (až 100%)
 - větší nároky na provoz a údržbu

Varianta 2a) Demolice a novostavba v základním objemu (ekonomická)

Obestavěný prostor k odstranění	3885 m3
Odborný odhad jednotkové ceny odstranění 500,-Kč/m3	
Předpokládané náklady na odstranění	1,9 mil. Kč
Obestavěný prostor novostavby	3131 m3
Novostavbou získaná podlahová plocha	602m2
- z toho výměra sálu a přísálí	266 m2
o z toho samotného sálu	190m2
o kapacita sálu a přísálí (1,5m2/osobu)	177osob

Předpokládané náklady na novostavbu -

odborný odhad jednotkové ceny 9000,-Kč/m3

Náklady na novostavbu 28,2 mil. Kč

Celkové náklady demolici a novostavbu Varianta 2a) 30,1 mil. Kč + DPH

Varianta 2b) Demolice a novostavba rozšířená o hmotu nad vstupem

Obestavěný prostor k odstranění	3885 m3
Odborný odhad jednotkové ceny odstranění 500,-Kč/m3	
Předpokládané náklady na odstranění	1,9 mil. Kč

Obestavěný prostor novostavby rozšířené 3556 m3

Novostavbou získaná podlahová plocha 678m2

- z toho výměra sálu a přísálí 260 m2
 - o z toho samotného sálu 190m2
 - o kapacita sálu a přísálí (1,5m2/osobu) 174osob

Předpokládané náklady na novostavbu -

odborný odhad jednotkové ceny 9000,-Kč/m3

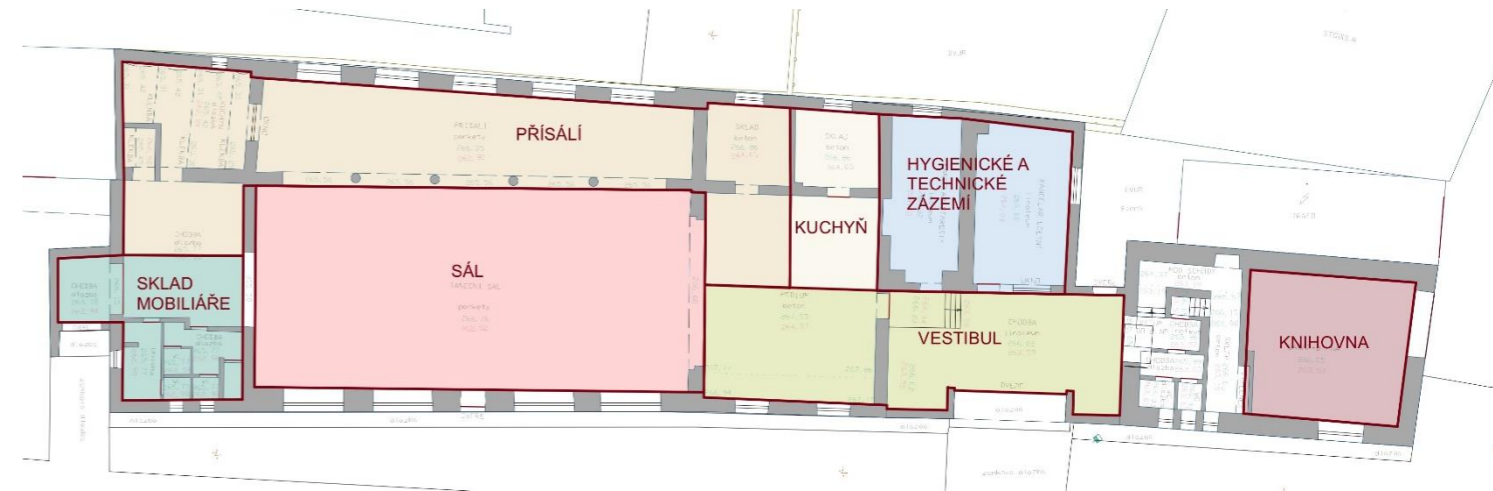
Náklady na novostavbu 32 mil. Kč

Celkové náklady demolici a novostavbu Varianta 2b) 33,9 mil. Kč + DPH

Varianta 1a) Rekonstrukce stávajícího objektu bez rozšíření

Vyhodnocení Variant 2) Novostavby /platí shodně pro variantu 2a) i 2b)/

- + výhody
 - nižší náklady na stavbu budov (počítáno i s demolicí)
 - větší užitná plocha stavby, nižší objem
 - jednoduché bezbariérové řešení
 - lépe udržitelné nové konstrukce
 - nižší spotřeby energie
 - nižší náklady na provoz a údržby budov
- nevýhody
 - vysvětlení důvodů odstranění a novostavby veřejnosti



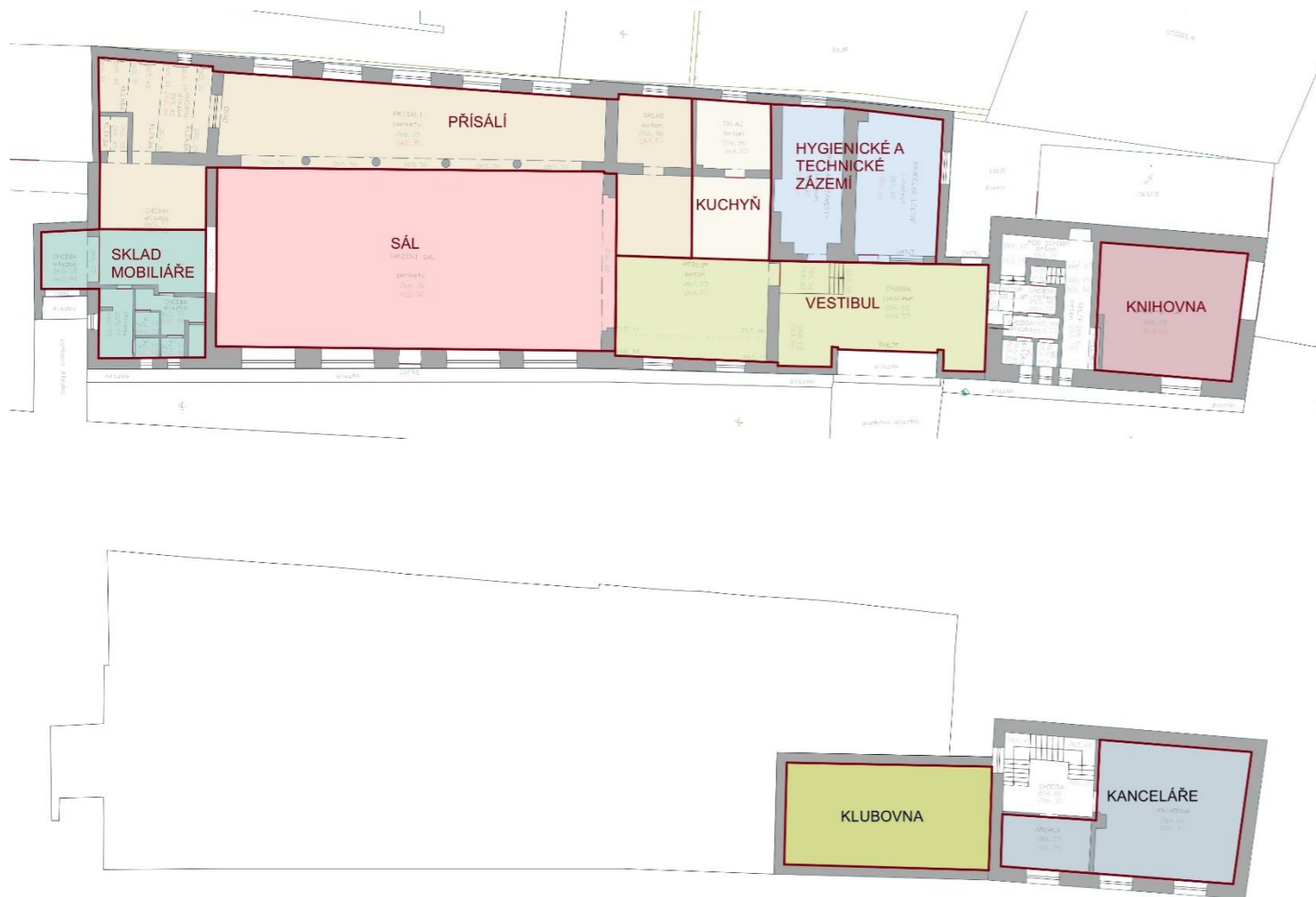
Přibližná celková podlahová plocha

537 m²

Kapacita sálu a přísálí

165 osob

Varianta 1b) Rekonstrukce stávajícího objektu rozšířená o nástavbu nad vstupem



Přibližná celková podlahová plocha

580 m²

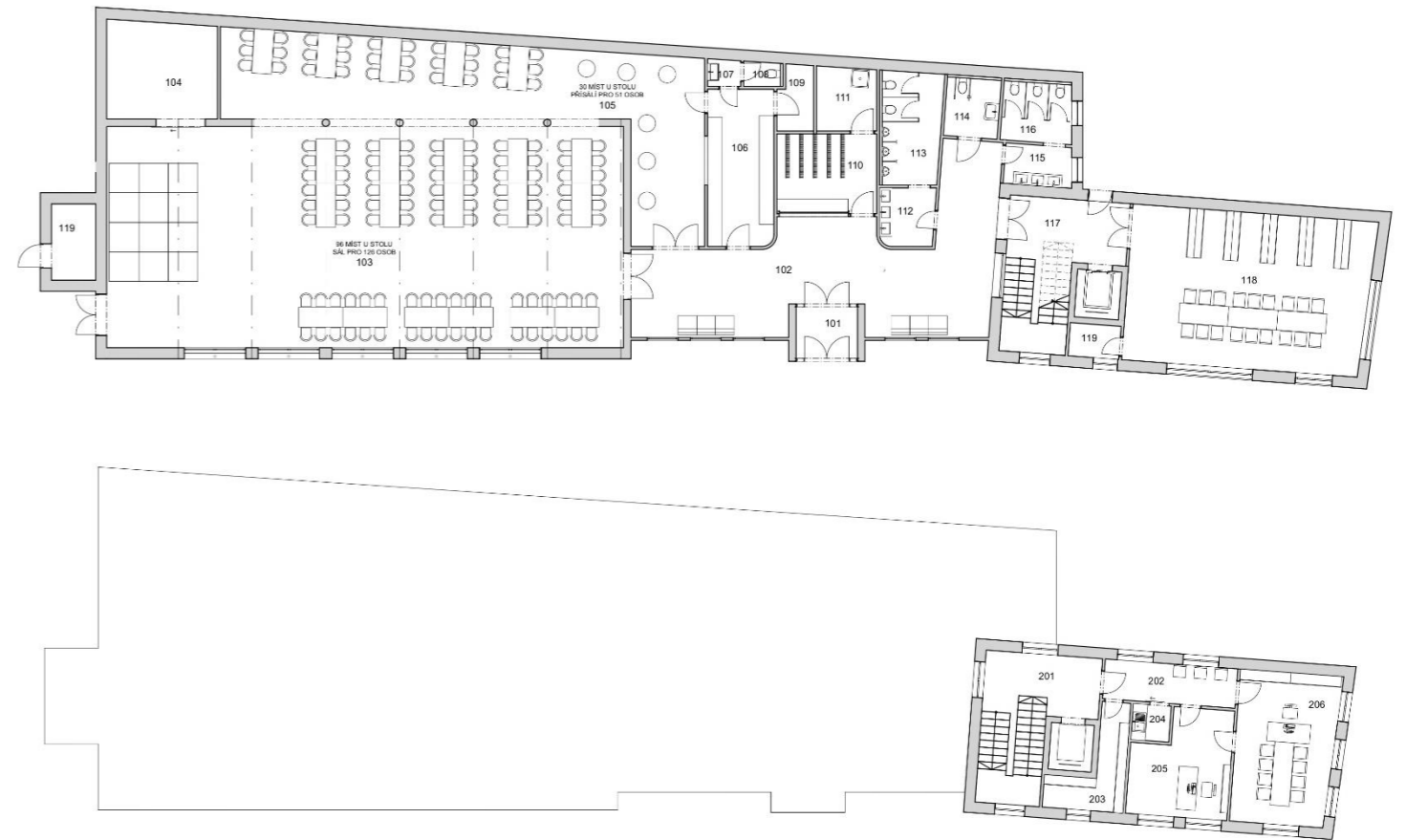
Kapacita sálu a přísálí

165 osob

Varianta 2a) Demolice a novostavba v základním objemu

Kapacita sálu a přísálí

177 osob



Tabulka místností 1.NP		
Č.	Název místnosti	Plocha (m ²)
101	ZÁDVEŘÍ	5,25
102	VESTIBUL	66,59
103	SÁL	189,91
104	SKLAD	18,23
105	PŘISÁLÍ	76,84
106	KUCHYŇ	17,22
107	PŘEDSÍŇ	1,46
108	WC	1,56
109	SKLAD	3,68
110	ŠATNA	13,20
111	TECHNICKÁ MÍSTNOST	6,28
112	PŘEDSÍŇ MUŽI	5,34
113	WC MUŽI	10,94
114	WC INVALIDÉ	5,26
115	PŘEDSÍŇ ŽENY	4,26
116	WC ŽENY	6,94
117	CHODBA, SCHODIŠTĚ	23,60
118	KNIHOVNA	62,30
119	KOMORA	2,79
119	SKLAD	5,91
		527,56 m²

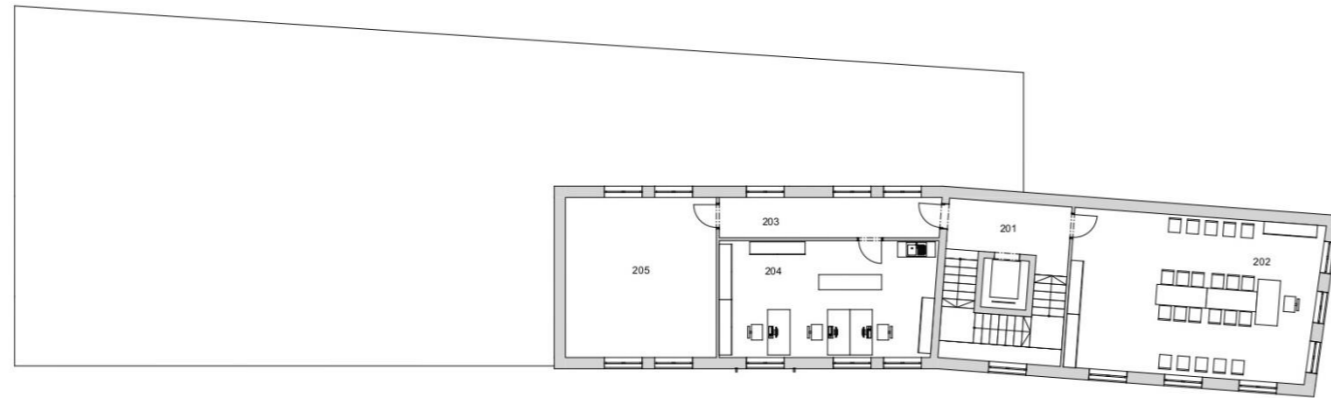
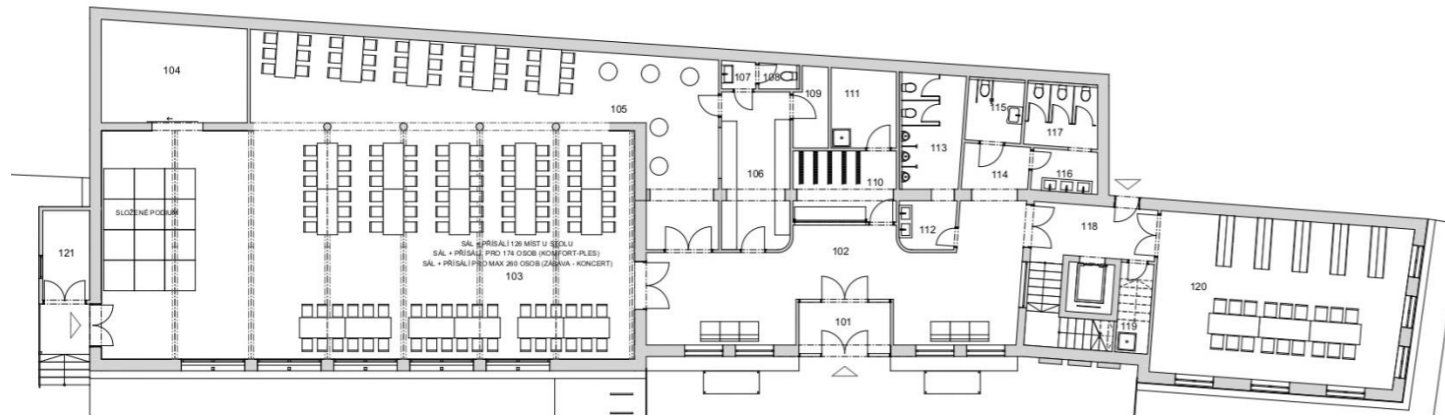
Tabulka místností 2.NP		
Č.	Název místnosti	Plocha (m ²)
201	CHDOBA	10,77
202	CHDOBA	9,18
203	ARCHIV	8,45
204	KUCHYŇ	2,38
205	KANCELÁŘ ÚČETNÍ	16,74
206	KANCELÁŘ STAROSTA	26,23
		73,75 m²



Varianta 2b) Demolice a novostavba rozšířená o hmotu nad vstupem

Kapacita sálu a přísálí

174 osob



Tabulka místností 1.NP		
Č.	Název místnosti	Plocha (m2)
101	ZÁDVEŘÍ	7,28
102	VESTIBUL	56,38
103	SÁL	190,19
104	SKLAD	22,89
105	PŘÍSAÁLÍ	70,68
106	KUCHYŇ	16,51
107	PŘEDSÍŇ	1,46
108	WC	1,47
109	SKLAD	4,07
110	ŠATNA	11,26
111	TECHNICKÁ MÍSTNOST	7,89
112	PŘEDSÍŇ MUŽI	4,22
113	WC MUŽI	10,76
114	CHODBA	5,35
115	WC INVALIDÉ	5,26
116	PŘEDSÍŇ ŽENY	4,26
117	WC ŽENY	6,94
118	CHODBA	10,67
119	ÚKLIDOVÁ MÍSTNOST	4,55
120	KNIHOVNA	62,30
121	SKLAD	6,51
		510,92 m²

Tabulka místností 2.NP		
Č.	Název místnosti	Plocha (m2)
201	CHODBA	11,02
202	ZASEDACÍ MÍSTNOST	62,30
203	CHODBA	14,08
204	KANCELÁŘ	39,28
205	ARCHIV	38,15
		164,82 m²

