

Přístavba a stavební úpravy stávajícího objektu Domova důchodců Černožice

investiční záměr

květen 2007

Název akce:

Přístavba a stavební úpravy stávajícího objektu Domova důchodců Černožice

Žadatel:

**Domov důchodců Černožice
Revoluční 84, 503 04 Černožice**

Zpracovatel záměru:

ing. arch. Zdeněk Karásek, ing. Radmila Kubelková
KK ATELIER, architektonická kancelář
Pavla Hanuše 300, 500 02 Hradec Králové

a

Mgr. Jaroslava Fiedlerová, ing. Milan Haramija
Domov důchodců Černožice
Revoluční 84, 503 04 Černožice

Datum zpracování:

květen 2007

Stanoviska, doporučení:

viz samostatné přílohy

1. Název akce

Přístavba a stavební úpravy stávajícího objektu Domova důchodců Černožice

2. Místo realizace

obec:

503 04 Černožice

ulice, číslo popisné:

Revoluční 84

parcelní čísla pozemku a budov:

547/3, 111

katastrální území:

Černožice

3. Charakter akce

Souběh přístavby a modernizace hlavní budovy Domova důchodců Černožice.

4. Uživatelé

Domov důchodců Černožice se sídlem v Revoluční 84, 503 04 Černožice.

5. Vlastník majetku

Královéhradecký kraj se sídlem ve Wonkově 1142, 500 02 Hradec Králové.

6. Správce majetku kraje

Od 10. 5. 2007 je správcem majetku Domov důchodců Černožice se sídlem v Revoluční 84, 503 04 Černožice.

7. Další subjekty, jejichž vlastnických a jiných práv se akce dotýká

Kongregace sester Nejsvětější Svátosti se sídlem v Lipenské 1, 370 01 České Budějovice – věcné břemeno.

8. Zdůvodnění nezbytnosti akce

Stávající objekt Domova důchodců v Černožicích je čtyřpodlažní budova s navazující jednopodlažní částí (s podsklepením). V jednopodlažní části budovy je umístěna administrativní část. Čtyřpodlažní budova má v 1. podlaží jídelnu s kuchyní a kapli, ve 2., 3. a 4. podlaží jsou pokoje klientů s nezbytným doprovodným programem. Technické zázemí objektu je umístěno převážně v podzemí nižší části budovy.

Objekt byl postaven na konci dvacátých let dvacátého století jako ubytovna pro textilní dělníky, později byl upraven na domov důchodců. Tři ubytovací podlaží jsou řešena jako provozní dvojtrakt s chodbou na severní straně objektu a pokoji s hygienickým zařízením na straně jižní. Původně byly na jednom podlaží dvě a dvě velké noclehárny s hygienickým zařízením mezi nimi. Toto uspořádání bylo v principu zachováno i při pozdějších úpravách pro domov důchodců s tím, že prostory původních nocleháren byly rozděleny na menší místnosti (pro obvykle tři a více klientů), což na koncích křídel způsobilo buď nutnost procházení do jednotlivých pokojů přes jiné pokoje nebo zmenšení pokojů vložení další chodby. Hygienická zařízení zůstala společná pro více pokojů.

Postupem času se vlivem mnoha drobných nekomplexních stavebních zásahů stala ubytovací část domova důchodců morálně i technicky zastaralou. Na pokojích je ubytováno několik klientů, některé pokoje jsou průchozí do dalších pokojů, hygienické zařízení je společné na podlaží, provoz v každém podlaží se potýká s různými výškovými úrovněmi podlah na sebe navazujících prostorů atd.

Z výše uvedeného vyplývá, že pro dosažení úrovně standardů sociálních služeb na začátku třetího tisíciletí je nutné přistoupit k radikální a komplexní rekonstrukci všech tří obytných podlaží objektu spočívající ve vytvoření maximálně dvoulůžkových pokojů s vlastním hygienickým zařízením. Toto řešení je prostorově náročné a pokud by proběhlo pouze ve stávajícím objektu, snížil by se počet klientů na jednom podlaží (oddělení) pod ekonomicky únosnou míru. Z toho důvodu byla navržena přístavba stávajícího objektu, do níž se oddělení na jednotlivých obytných podlažích provozně prodlouží. Tímto řešením se dnešní kapacita zařízení mírně zvýší při dosažení standardů na zcela jiné kvalitativní úrovni.

Plánované navýšení kapacity je v souladu s „Plánem rozvoje sociálních služeb v Královéhradeckém kraji pro období 2007 – 2009“. Kapacita zařízení se navýší ze současných 80 klientů na optimálních 93 klientů (maximální kapacita je 106 lůžek). Z toho 62 lůžek bude umístěno v domově se zvláštním režimem a 31 lůžek v domově pro seniory.

Navýšení kapacity je podloženo také zájmem klientů o zařízení. V současné době je registrováno 119 uchazečů o umístění. Od 1. 1. 2007 bylo přijato 26 nových žádostí, z toho 10 do domova pro seniory a 16 do domova se zvláštním režimem.

9. Popis navrhovaného řešení

Navržené řešení je možno rozdělit do dvou základních částí. První část je přístavba objektu, druhá část je komplexní rekonstrukce stávajících ubytovacích podlaží.

9.1 přístavba objektu

Objekt přístavby je navržen čtyřpodlažní s jednotlivými podlažími navazujícími na podlaží stávajícího objektu (1. podlaží má konstrukční výšku 5,1 m, 2. – 4. podlaží mají konstrukční výšku 3,75 m). Přístavba je řešena jako provozní dvojtrakt s průběžnou chodbou na jedné straně

a pokoji na straně druhé. Půdorysně je přístavba uspořádána do dvou ramen, které tvoří nerovnoramenné písmeno „V“ s vnitřním úhlem 30°. Na stávající budovu navazuje přístavba v místě lodžie zaskleným krčkem v půdorysném úhlu 15°. V přístavbě jsou dvě vertikální komunikace. Na spojovací krček se stávající budovou navazuje vnitřní schodiště a lůžkový výtah, ve styku dvou ramen je umístěno vnější schodiště s pobytovými terasami. Asi dvě třetiny prvního podlaží přístavby jsou otevřené (exteriér) a budou sloužit jako krytý venkovní prostor. Ve vnitřní části prvního podlaží jsou dva pokoje pro zvláštní využití, sklad a zimní zahrada pro společenskou a zájmovou činnost.

Dispoziční řešení 2. – 4. podlaží je stejné, západní větší křídlo je tvořeno třemi páry pokojů a skladem v prostoru před výtahem, ve východním menším křídle jsou umístěny tři pokoje. Ze všech pokojů je přístup na hluboký balkón.

Ubytovací buňka (pokoj) sestává z obytného prostoru (asi 16 m²), vstupní části, vestavěných skříní a hygienického zařízení. Hygienické zařízení je vybaveno zavěšenou WC mísou, umyvadlem a prostorem pro sprchování s přístupem i pro imobilní osoby na vozíku. Všechny pokoje mají stejnou velikost a jsou vybaveny dvěma popřípadě jedním mobilním lůžkem. Do všech prostorů určených klientům (chodby, balkóny, terasy, společenské místnosti, společné koupelny, venkovní prostory) je možné dopravit je i na lůžku.

Konstrukčně jsou obě křídla přístavby navržena jako skelet s příčnými rámy s modulem 4,0 m. Hloubka křídel je 8,5 m s vykonzolovanými balkóny hloubky 2,0 m. Střechy objektu jsou ploché. Obvodový plášť se předpokládá montovaný systémový, mezi pokoji a balkóny je obvodový plášť celoprosklený.

Celý objekt přístavby by měl tvořit objemový kontrast k objektu stávajícímu s maximem zasklených ploch a otevřených částí. Barva plných částí objektu by měla být světlá (bílá, šedá), rámy výplní otvorů červené.

9.2 stavební úpravy stávajícího objektu

Všechna tři ubytovací podlaží stávajícího objektu budou dispozičně upravena podle stejných zásad. Všechny vnitřní dělící konstrukce (příčky) budou odstraněny. Navržené dělící konstrukce respektují jednak modulovou síť nosné konstrukce objektu a jednak stávající rozmístění vnějších výplní otvorů. Nová dispozice vychází z principu umístění dvojice pokojů s hygienickým vybavením ve třech konstrukčních modulech tak, že ve dvou krajních modulech jsou pokoje a ve středním modulu jsou dvě koupelny (každá přístupná z jednoho pokoje) a sklad přístupný z chodby.

V levém křídle v místě napojení přístavby jsou umístěny doprovodné prostory (klubovna, přípravná jídel s vazbou na stávající stolový výtah, sesterna) tak, aby byly v centru celého oddělení. Na koncích hlavní chodby jsou umístěny hygienické prostory (čistící místnost, WC klientů, WC personálu, koupelna).

Stávající centrální schodiště spojující všechny výškové úrovně v objektu zůstane zachováno. Na konci pravého křídla je umístěno nové vnější únikové schodiště. Stávající osobní výtah zůstane zachován, stávající nákladní výtah bude v letošním roce zrekonstruován na výtah lůžkový.

Ve zbývající části objektu se ze zásadními stavebními úpravami nepočítá, drobné úpravy budou i zde vyvolány celkovou rekonstrukcí. V prostoru jídelny je nutné navrhnout úpravy pro zlepšení akustických poměrů.

V průběhu rekonstrukce bude dohodnuto s Kongregací sester Nejsvětější Svátosti dočasné přemístění jimi užívaných prostorů do prostorů náhradních.

10. Technické údaje

10.1 stavební program

Stavební program rekonstrukce stávajícího objektu a přístavby je shodný pro tzv. typické podlaží, t. j. 2., 3. a 4. podlaží obou objektů. V typickém podlaží stávajícího objektu je navrženo 8 pokojů,

v přístavbě 9 pokojů. Pokoje mají vlastní hygienické zařízení (WC, umyvadlo, sprcha) a jsou dvoulůžkové. Kterýkoliv z nich může být využit i jako jednolůžkový doplněný dalším vybavením např. sedacím nábytkem. Jeden z pokojů bude určen jako izolační.

Kromě pokojů jsou v každém obytném podlaží umístěny ještě doprovodné prostory. Ve stávajícím objektu to jsou: klubovna, přípravná jídel, sesterna, koupelna, WC pro klienty, WC personálu, čistící místnost a 4 sklady. Jeden sklad je v přístavbě.

V 1. podlaží přístavby jsou navrženy dva pokoje pro zvláštní využití (např. příležitostné ubytování rodinného příslušníka klienta), sklad vozíků pro rozvoz stravy v budově a prostor zimní zahrady.

V 1. podlaží stávajícího objektu zůstane současné členění a využití prostorů zachováno.

10.2 plošné a objemové údaje

V následující tabulce jsou uvedeny orientační plošné a objemové údaje, které vycházejí z půdorysných rozměrů stávajícího objektu a z půdorysného návrhu přístavby.

		Stávající část	přístavba	celkem
zastavěná plocha	m ²	897	393	1290
obestavěný prostor	m ³	12.786	5.880	18.666
užitková plocha obytných podlaží	m ²	1.410	1.241	2.651
čistá užitková plocha obytných podlaží	m ²	1.280	1.117	2.397

10.3 kapacita ubytovací, stravovací a administrativní

Kapacita objektu je dána počtem pokojů. Na každém podlaží je 8 pokojů ve stávajícím objektu a 9 pokojů v přístavbě, t. j. celkem 17 pokojů na jednom podlaží a 51 pokojů celkem. Maximální kapacita objektu je 106 lůžek, za předpokladu devíti jednolůžkových pokojů a 4 lůžek pro zvláštní příležitosti je celková kapacita 93 lůžek. Z této kapacity bude 62 lůžek určeno pro domov se zvláštním režimem a 31

lůžek případně domovu pro seniory. V každém podlaží je plánováno umístění 31 lůžek ve 14 dvoulůžkových a 3 jednolůžkových pokojích.

Kapacita stravovacího zařízení je 150 jídel. V současnosti je připravováno zhruba 110 jídel, po rekonstrukci a přístavbě se bude připravovat zhruba 126 jídel, při využití maximální ubytovací kapacity 135 jídel. Navýšení počtu klientů tudíž pokryje stávající zařízení kuchyně. Kapacita prostoru jídelny převyšuje požadavky na hromadné stravování klientů (část stravy se rozváží klientům na oddělení).

Při rekonstrukci a přístavbě není počítáno z rozšiřováním administrativních prostor.

10.4 ostatní údaje

- Objekt přístavby bude napojen na stávající inženýrské sítě v areálu domova důchodců bez navýšení jejich kapacity.
- Z ulice Na Stezkách bude zřízena požární nástupní plocha k objektu přístavby.
- Roční spotřeba plynu v přístavbě bude 44 400 m³, t. j. 1350 GJ.
- Spotřeba vody podle ústředního věstníku č. 9 je pro ústavy sociální péče 500 litrů na osobu a den pro klienty a 60 litrů na osobu a den pro personál. Skutečná spotřeba vody v minulých letech byla asi poloviční. Domov důchodců je napojen na dva zdroje vody, jedním zdrojem je veřejný vodovod, druhým zdrojem je vlastní studna (původní zdroj). Z veřejného řadu je do areálu vedena přípojka DN 60, ze studny je přívod DN 30. Podle posouzení je toto zařízení dostatečné pro pokrytí celkové spotřeby vody navrženého řešení.
- Celkový navýšený instalovaný příkon elektrické energie pro přístavbu je $P_i = 20$ kW, celkový navýšený soudobý příkon je $P_s = 10$ kW.
- Pro pokrytí tepelných ztrát objektu přístavby bude potřeba výkon 100 – 120 kW, pro ohřev TV asi 50 kW. Tento výkon bude možné získat úpravou stávajícího zdroje tepla (plynová kotelna).

- Objekt domova důchodců je kulturní památkou z 19. 8. 1963 a je zapsán v rejstříku Ústředního seznamu kulturních památek ČR pod číslem 25755/6-592.
- Navržené úpravy stávajícího objektu ani navržená přístavba nebudou mít negativní vliv na životní prostředí.
- Objemové a architektonické řešení objektu musí respektovat provozní požadavek na přímou vazbu nových podlaží v přístavbě na podlaží ve stávající budově bez architektonických bariér, protože celé podlaží je jedno oddělení.
- Tepelně technické vlastnosti stavebních konstrukcí přístavby musí splňovat normové požadavky. Stávající objekt má převážnou část obvodového pláště z původního cihelného lícového zdiva na jižní straně vyzděného do pohledově přiznaného železobetonového skeletu. Zvýšení tepelného odporu této konstrukce by bylo možné jen za předpokladu „okopírování vzhledu“ na tepelné izolaci přidané z vnější strany. V žádném případě nedoporučujeme přidávat tepelnou izolaci z vnitřní strany obvodového pláště! Zde by bylo možné uplatnit úlevy podle § 2 odst. 2 vyhlášky č. 137/1998 Sb. o obecných technických požadavcích na výstavbu, neboť se jedná o kulturní památku. Zlepšení tepelně technických vlastností obvodového pláště stávající budovy přinese i výměna výplní otvorů a komplexní rekonstrukce střešního pláště.
- Koncepce požárně bezpečnostního řešení celého objektu bude zcela nová. Každé podlaží bude rozděleno do požárních úseků, které budou přes chodby bez požárního rizika napojeny na chráněné únikové cesty typu A (vertikální komunikace). Vstupní dveře do pokojů budou požárně odolné. Budou vybudována tři nová schodiště (jedno vnitřní a dvě vnější), stávající nákladní výtah bude přestavěn na evakuační výtah. Únikové cesty musí mít šířku 1,1 m (chodba, dveře při manipulaci s lůžky) a 1,5 m (schodiště). Objekt bude vybaven elektrickou požární signalizací ve všech prostorech mimo prostory bez požárního rizika. Ústředna EPS musí být umístěna v prostoru se stálou službou nebo napojena na centrální pult HZS a doplněna trezorovým

klíčem u vstupu do objektu a obslužným polem. Vnitřní komunikace budou vybaveny nouzovým osvětlením. U objektu přístavby bude zřízena požární nástupní plocha.

- Objekt přístavby je umístěn na pozemku p. č. 547/3, který je zahradou (zemědělský půdní fond). Zastavěná plocha bude vyňata ze zemědělského půdního fondu. Podle § 11 odst. 3 písmeno c zákona ČNR 334/1992 Sb. se pro sociální stavby nepředepisují odvody ze ZPF.
- Objekt přístavby bude vybaven lůžkovým výtahem. Všechny pokoje v přístavbě (29) budou zařízeny novým nábytkem, pokoje ve stávajícím objektu budou zařízeny nábytkem stávajícím.

11. Ekonomické údaje

11.1 předpokládané celkové výdaje akce

- investiční náklady:

- průzkumy (mapový podklad se zakreslením všech stávajících sítí včetně hranic pozemků z katastru nemovitostí, radonový a hydrogeologický průzkum)

, - Kč

- dopracování návrhu a dokumentace pro územní řízení

, - Kč

- vypracování dokumentace pro stavební řízení

, - Kč

- vypracování dokumentace pro provedení stavby

, - Kč

- investorská a inženýrská činnost

, - Kč

- autorský dozor projektanta

, - Kč

- přístavba objektu domova důchodců včetně lůžkového výtahu [(9x3)+2 = 29 dvoulůžkových pokojů]

50.400.000,-Kč

- stavební úpravy stávajícího hlavního objektu domova důchodců (24 dvoulůžkových pokojů)

45.150.000,- Kč

• neinvestiční náklady:

- vybavení pokojů nábytkem v celé přístavbě (29 pokojů)

29 x 126.000,- Kč = 3.654.000,-Kč

Pozn. Některé ceny jsou vypuštěny – předmět výzvy.

11.2 navrhované zdroje financování

Navrhované zdroje financování jsou Fond rozvoje a reprodukce Královéhradeckého kraje – 25% a výdaje státního rozpočtu – 75%.

11.3 finanční vyjádření dosažených úspor, nároků na budoucí provoz a celkové vyhodnocení efektivnosti akce

Podle energetického auditu, který zpracoval v červnu 2006 energetický auditor č. 232 MPO ČR ing. Jaroslav Štěchovský, bude po provedených navrhovaných opatřeních úspora spotřeby zemního plynu u stávajícího objektu 46,2%, což představuje při současných cenách částku 380.000,- Kč. Pokud však nedojde k auditorem navrhovanému zvýšení tepelného odporu plných obvodových stěn (viz 10.4), bude tato úspora nižší.

Celková průměrná spotřeba energií za posledních pět let byla 3.198,7 GJ/rok. Z toho je spotřeba zemního plynu 2.678,5 GJ/rok, elektrické energie 520,2 GJ/rok. Po realizaci navržených opatření ve stávajícím objektu podle energetického auditu a po realizaci rekonstrukce stávajícího objektu a přístavby lze předpokládat, že celková průměrná spotřeba energií bude na stávající úrovni nebo mírně vyšší.

Náklady na vodné a stočné vzrostou při stávajících cenách asi o 22. 000,- Kč, navýšení bude způsobeno zvýšením počtu klientů o 13, zvýšením komfortu bydlení s vlastním hygienickým zařízením, zvětšením užitkových ploch (úklid) a zvětšením zastavěné plochy pro odvod srážkových vod.

Realizací přístavby dojde k navýšení obestavěného prostoru o 5.880 m³. Tento prostor bude sloužit převážně klientům.

Plochy pro stravování a administrativu zůstanou zachovány ve stejném rozsahu jako před realizací rekonstrukce stávajícího objektu a přístavby. Dojde k podstatnému navýšení čisté užitkové plochy o 1.117 m², z 1.280 m² na celkových 2.397 m². Tím dojde k zvětšení plochy na jednoho klienta z 16 m² na 25,7 m².

Investiční náročnost na jedno lůžko při počtu 106 klientů je 1.146.470,- Kč.

K zabezpečení kvalitní péče o zvýšený počet klientů (z 80 na 93 klientů) je nutné zvýšit počet zaměstnanců. Na zdravotní úsek bude přijata 1 všeobecná sestra, na sociální úsek 1 pracovník v sociálních službách a na technický úsek 1 uklízeč. Celkově vzrostou osobní náklady o 806.000,- Kč.

Z celkových provozních nákladů vzrostou nejvíce odpisy (asi o 1.000.000,- Kč), vzrostou i náklady spojené s péčí o klienty vzhledem ke zvýšení jejich počtu a dále vzrostou náklady na údržbu prostorů vzhledem k nově postavené přístavbě. Náklady na energii se v celkové částce téměř nezmění.

Po ukončení díla dojde k zefektivnění provozu zařízení. Budeme-li vycházet ze stávajících cen, klesnou celkové náklady na 1 klienta o

5,6% na 21.844,- Kč měsíčně. Ještě více klesnou příspěvky na provoz na jednoho klienta a to o 19,5% na 10.652,- Kč měsíčně.

11.4 využití získaných kapacit podle rozboru rozvoje spádové oblasti

- **Navýšení počtu klientů** je v souladu s „Plánem rozvoje sociálních služeb v Královéhradeckém kraji pro období 2007–2009“. Bude dodržen požadavek na navýšení lůžkové kapacity především v domově se zvláštním režimem. Pro hovoří také zájem klientů o umístění v zařízení domova důchodců (viz bod 8).
- **Tři nově vzniklá pracovní místa** nabídnou uplatnění občanům obce Černožice, případně občanům blízkých obcí. Vznikne jedno místo pro všeobecnou sestru, jedno místo pro pracovníka v sociálních službách zaměřeného na základní výchovnou nepedagogickou činnost a jedno pracovní místo pro uklízečku.

12. Časový průběh přípravy a realizace

13. Majetkoprávní vztahy

Stavební úpravy stávajícího objektu Domova důchodců Černožice budou na zastavěné ploše a nádvoří (parcelní číslo 111) a přístavba bude na zahradě (parcelní číslo 547/3) katastrální území Černožice. Obě parcely jsou ve vlastnictví Královéhradeckého kraje. Inženýrské sítě pro přístavbu budou realizovány na výše uvedených pozemcích a nedotknou se jiných pozemků.

14. Údaje o předpokládaném zajištění investorských a inženýrských činností, činností zadavatele VZ

Jednotlivé fáze zakázky budou zajištěny veřejnou zakázkou:

- technický dozor investora – veřejná zakázka malého rozsahu
- projektová činnost – zjednodušené podlimitní řízení
- dodavatel stavby – otevřené výběrové řízení

15. Seznam příloh

příloha č. 1	Finanční harmonogram akce „Přístavba a stavební úpravy Domova důchodců Černožice“
příloha č. 2	Rozbor budoucích provozních výnosů a nákladů
příloha č. 3	Harmonogram průběhu prací
příloha č. 4	Předpoklad struktury zaměstnanců a nárůstu osobních nákladů
příloha č. 5	Ukazatelé efektivity

Pozn. Zadavatel uchazečům nepřikládá.

V Hradci Králové dne 25. 5. 2007