

Studie proveditelnosti

KARLOVY VARY

Krokova ul.
etapa I.

Komplexní studie hmotové, finanční
a právní realizace projektu.



Obsah dokumentu

- 01 Hmotová studie
- 02 Právní model
- 03 Nákladové ocenění stavby
- 04 Výpočetní model

Popis projektu

Projekt **Bytové domy Krokova ulice – Karlovy Vary (Etapa I.)** představuje moderní a ekologicky udržitelný rezidenční soubor situovaný v městské části Drahovice. První etapa zahrnuje výstavbu **tří bytových domů**, které jsou navrženy s ohledem na harmonické začlenění do okolní zástavby a respektují urbanistickou studii vytvořenou ateliérem A69-architekti.

Urbanistické a architektonické řešení

Bytové domy vytvářejí polootevřený blok, jehož uspořádání zlepšuje kvalitu veřejného prostoru a poskytuje prostorné vnitrobloky pro volnočasové aktivity a relaxaci obyvatel. Navržené uliční fasády přispívají k pocitu bezpečí a esteticky doplňují městskou strukturu. Architektonický koncept klade důraz na vhodné proslunění a optimální denní osvětlení všech bytových jednotek, čímž eliminuje nutnost výjimek z požadavků stavebního zákona.

Domy mají **pěti patrovou dispozici** s různorodou skladbou bytů, od 1+KK po 4+KK, čímž jsou určeny širokému spektru obyvatel – jednotlivcům, mladým rodinám, rodinám i seniorům. Fasády jsou navrženy s francouzskými okny a lodžemi, což zajišťuje nejen estetický výraz budov, ale i vyšší komfort bydlení.

Ekologická a technická řešení

Budovy dosahují **energetické třídy A** díky moderním izolačním materiálům, které zvyšují jejich efektivitu. Systém hospodaření s **dešťovou vodou** umožňuje její zadržování a využití k závlaze zelených ploch, čímž podporuje ekologické řešení.

Projekt také zahrnuje rozsáhlé zelené plochy, které vytvářejí prostor pro relaxaci, dětská hřiště a komunitní aktivity.

Parkování a infrastruktura

V rámci projektu je navrženo celkem **92 parkovacích míst**, která jsou řešena jako povrchová stání integrovaná do uličního profilu v kombinaci se zelení.

Vybudovaná **infrastruktura** v rámci etapy I., byla koncipována tak, aby umožnila její využití i pro další etapy výstavby. Tento přístup významně **sníží budoucí náklady na realizaci dalších fází projektu**, zrychlí výstavbu a zajistí lepší ekonomickou návratnost celého územního rozvoje. Vzhledem k dohodě s investorem budou náklady na její vybudování hrazeny městem (viz Nákladové ocenění stavby).

Přínos projektu

Cílem projektu je nabídnout **moderní, udržitelné a dostupné bydlení**, které odpovídá současným trendům v oblasti rezidenční výstavby. Bytové domy budou součástí dynamicky se rozvíjející čtvrti s výhledem na Krušné hory, kvalitním urbanistickým řešením a zázemím pro komfortní život obyvatel.

Celkově projekt propojuje funkční bydlení s přírodním prostředím, komunitními prvky a ekologickou udržitelností, čímž vytváří atraktivní prostor pro dlouhodobé bydlení v Karlových Varech.



Hmotová studie

Souhrnná technická zpráva

01a

KARLOVY VARY

Bytové domy, Krokova ul.

Hmotová studie stavby

Souhrnná technická zpráva

Bytový soubor Krokova ulice je návrh stavby třemi bytovými domy, které hustotou zástavby odpovídají etapám A1 a A2 z Urbanistické studie zpracované ateliérem A69-architekti pro širší okolí ulic Krokova a Stará Kysibelská v Karlových Varech.

V etapě 1 navrhujeme tři bytové domy, které utvářejí polootevřený blok jižně od krokovy ulice. Takto pojatý polootevřený vnitroblok zkvalitňuje vnější prostor domů a umožňuje příjemné trávení času obyvatelům uvnitř těchto poloveřejných ploch. Domovní fasády klasicky vymezují uliční fronty a přináší obyvatelům pocit bezpečí ve "známém, obvyklém" prostředí. Navržené typy domů a jejich umístění zároveň umožňuje všem bytům vhodné proslunění a denní osvětlení bez nutnosti požadavků na výjimku z ustanovení stavebního zákona na osvětlení pobytových místností.

B.1. **POPIS ÚZEMÍ STAVBY**B.1.a **Charakteristika území a stavebního pozemku**

- i) charakteristika území a stavebního pozemku,
- ii) zastavěné území a nezastavěné území,
- iii) soulad navrhované stavby s charakterem území,
- iv) dosavadní využití a zastavěnost území,

i) **charakteristika území a stavebního pozemku**

Stavební pozemek se nachází v Karlových Varech, v katastrálním území Drahovice [663701], parcelní čísla pozemků 931 a 932, zapsané na LV 1.

Vlastníkem stavebního pozemku je Statutární město Karlovy Vary, Moskevská 2035/21, 36001 Karlovy Vary.

Lokalita Krokova ulice se nachází na samotném východním konci Karlových Varů v části Drahovice. Pozemek je jasně vymezen obloukem ulice Krokova, dále ulicí Starou Kysibelskou. Celý pozemek je v mírném severním svahu, kdy rozdíl výšek na jižním a severním konci pozemku je cca. 5 metrů. Na východní straně pozemku je souvislý lesní porost a město zde končí. Naopak na severní a západní straně navazuje městská zástavba, na severní straně je umístěno několik obchodních a komerčních objektů rozličného stáří a kvality, západním směrem se nacházejí osmipodlažní bytové domy a dále do centra stojí několik osmipodlažních panelových domů. Na jižní straně je pozemek vymezen zahrádkářskou kolonií, která se poměrně strmě zvedá k opačnému konci oblouku Krokovy ulice. V této části se dále nacházejí rodinné domy a jihozápadním směrem se nachází základní škola. v severní části podél Krokovy ulice se nachází zelený pás se vzrostlými stromy a drobnými vodními plochami propojenými potůčkem.

Severním směrem se díky morfologii terénu a současnému uspořádání zástavby v okolí otevírá panoramatický výhled na Krušné hory.

ii) **zastavěné území a nezastavěné území**

Jedná se o zelenou plochu v zastavěném území.

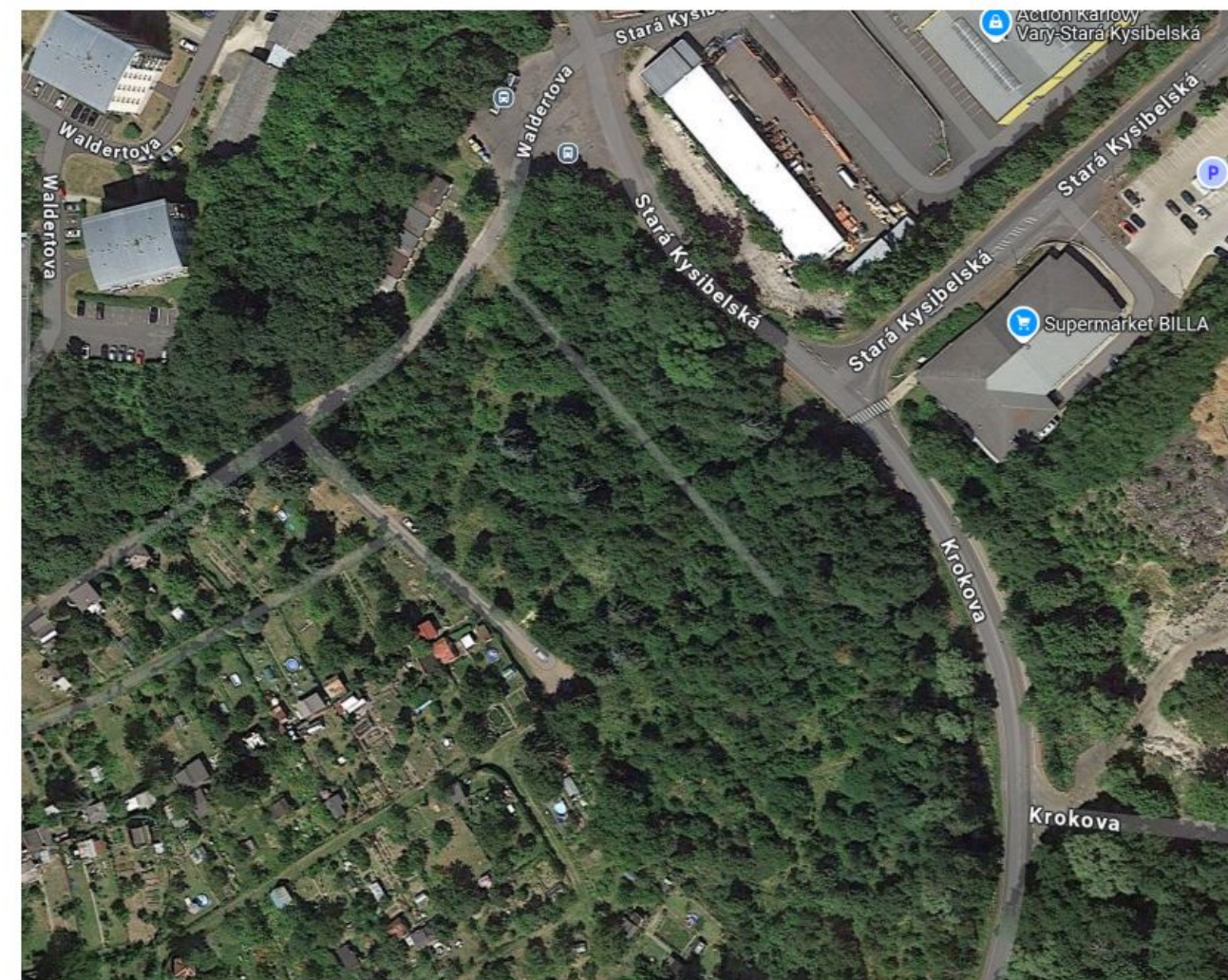
iii) **soulad navrhované stavby s charakterem území**

Záměr respektuje místní územní plán.

iv) **dosavadní využití a zastavěnost území**

Území bylo využíváno jako zahrady, a zelené plochy.

Obr. č. 1 – letecký snímek stávajícího stavu

B.1.b **Údaje o souladu stavby s územně plánovací dokumentací, s cíli a úkoly územního plánování, včetně informace o vydané územně plánovací dokumentaci**

Územní plán města Karlovy Vary byl vydán dne 25.1.2022 usnesením č. ZM/9/1/22 a nabyt účinnosti dne 23.2.2022.

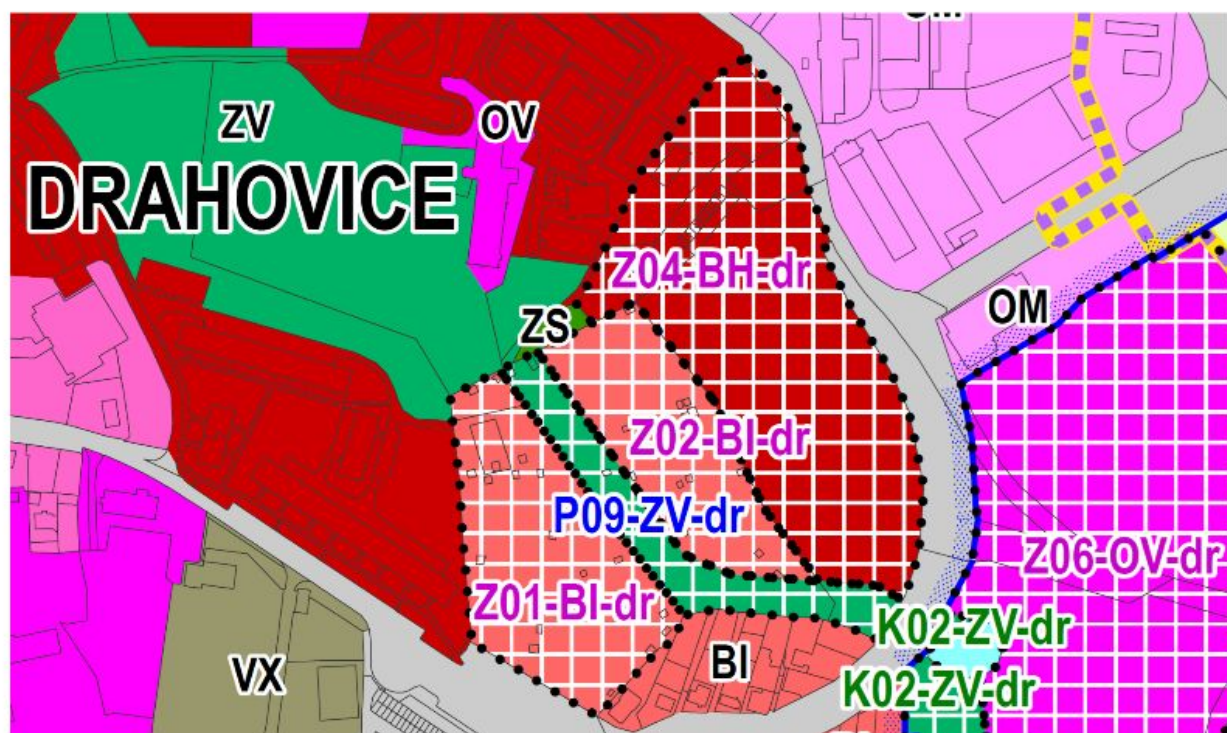
Specifické podmínky využití

Tabulka 11 Plochy bydlení - v bytových domech

označení plochy BH	maximální počet nadzemních podlaží (+p = podkrovi)	maximální procento zastavění	minimální procento ozelenění	další podmínky
Z04-BH-dr	5+p (6)	50	35	1. Respektovat projednanou studii pro danou plochu 2. Zkapacitnění stoky v ulici Stará Kysibelská, zrušení ČSOV v ulici Krokova.

BYTOVÉ DOMY KROKOVA ULICE, KARLOVY VARY

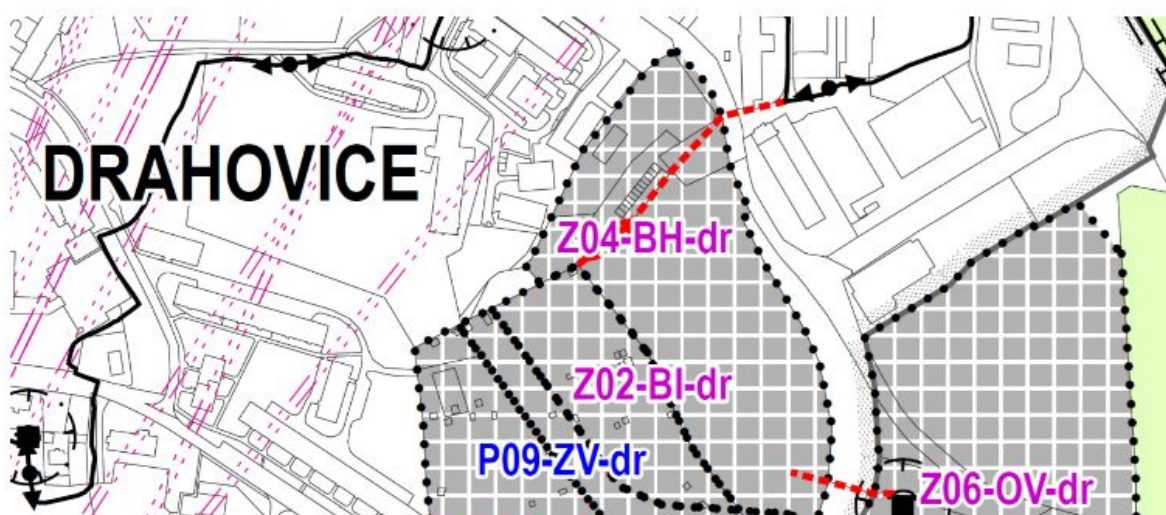
Obr. č. 2 – územní plán KARLOVY VARY, výřez z hlavního výkresu



B.1.c Územně technické podmínky - zejména možnost napojení na stávající dopravní a technickou infrastrukturu

Připojení na elektrickou rozvodnou síť.
Připojení záměru vyžaduje vybudování nových vedení VN a 2 ks distribučních trafostanic.

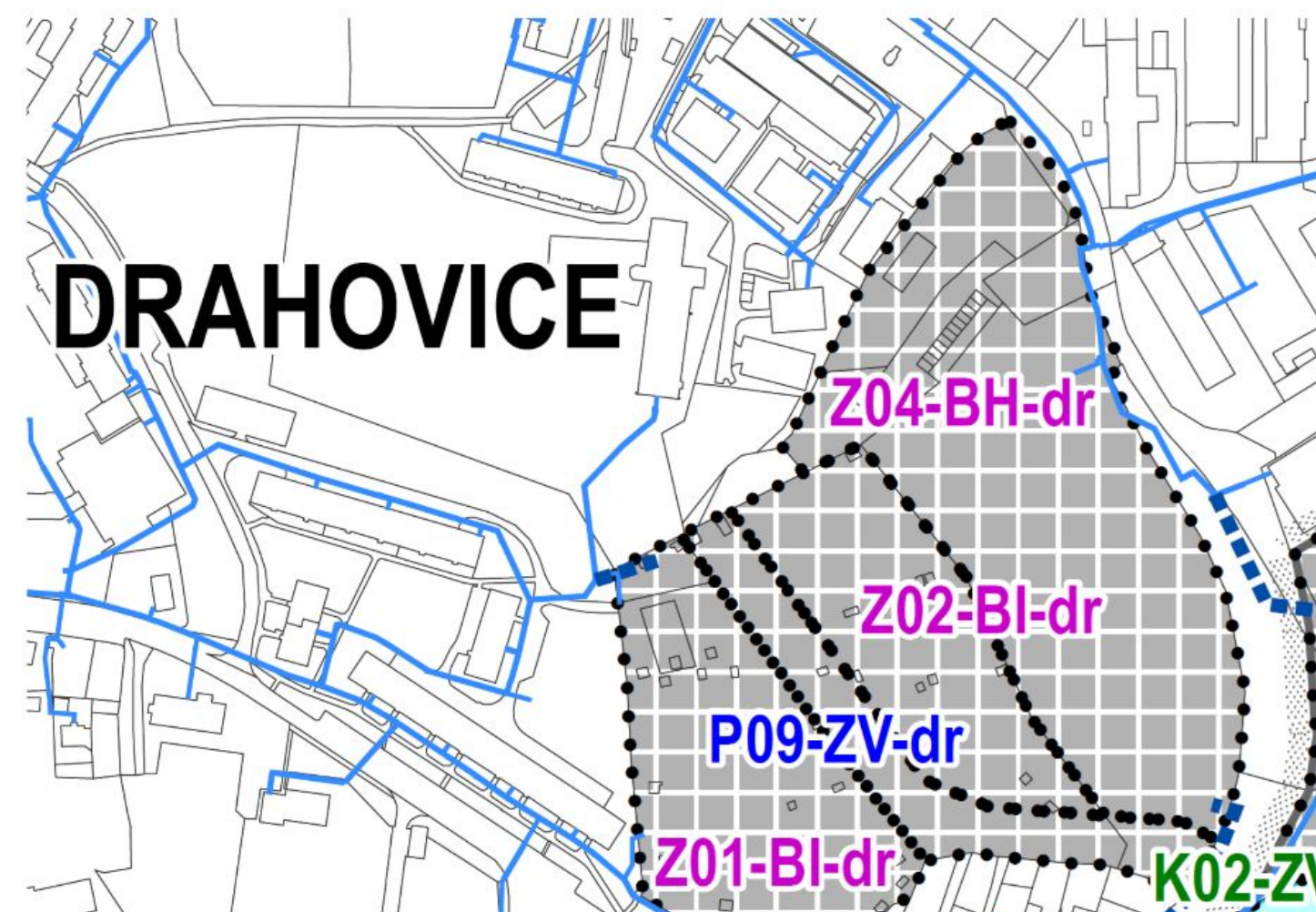
Obr. č. 3 – územní plán KARLOVY VARY, výřez z výkresu energetika a spoje



Zásobování vodou.

Zdrojem vody jsou stávající vodovodní řady v Krokově ulici.

Obr. č. 4 – územní plán KARLOVY VARY, výřez z výkresu zásobování vodou



Likvidace dešťových a splaškových vod.

Připojovacím bodem splaškové kanalizace je kanalizační řád v Krokově ulici. Dešťové vody jsou přirozeně sváděny svažitém terénem k ulici Krokově. Následně existujícími propustky pod Krokovou ulicí tato voda podél ulice Staré Kysibelské odtéká směrem k řece Ohři. Dešťové vody ze střech a zpevněných ploch je nutno zadržovat v retencích s řízenou intenzitou odtoku 2l s⁻¹ha⁻¹ směrem ke stávajícím propustkům.

B.1.d Seznam pozemků podle katastru nemovitostí, na kterých se stavba umísťuje

Pozemky stavby, LV 1, k.ú. Drahovice [663701], vlastnické právo STATUTÁRNÍ MĚSTO KARLOVY VARY

Parcelní číslo:	931
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Drahovice [663701]
Číslo LV:	1
Výměra [m²]:	20813
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Druh pozemku:	trvalý travní porost

Způsob ochrany nemovitosti

BPEJ	Výměra
54712	20813



Parcelní číslo:	932
Obec:	Karlovy Vary [554961]
Katastrální území:	Drahovice [663701]
Číslo LV:	1
Výměra [m²]:	3884
Typ parcely:	Parcela katastru nemovitostí
Způsob využití:	silnice
Druh pozemku:	ostatní plocha



Pozemky dotčené výstavbou technické a dopravní infrastruktury, LV 1, k.ú. Drahovice [663701], vlastnické právo STATUTÁRNÍ MĚSTO KARLOVY VARY.

Parcelní číslo	Typ parcely	Výměra [m ²]	Způsob využití	Druh pozemku	Seznam BPEJ
1058/1	Parcela katastru nemovitostí	2095	Jiná plocha	ostatní plocha	Nemá evidované BPEJ
1104	Parcela katastru nemovitostí	2198	silnice	ostatní plocha	Nemá evidované BPEJ

Navrhované kapacity stavby

Záměr předpokládá 3 bytové domy, 234 bytů a 224 parkovacích stání.

BYTŮ CELKEM		84
Podlahová plocha bytů celkem *	4572,1	m ²
HPP všech objektů CELKEM	7590	m ²
Plocha všech místností, včetně komunikací	5632	m ²

* dle stavebního zákona je podlahovou plochou součet ploch vymezených vnitřním lícem svislých konstrukcí jednotlivých místností a prostorů stavebně upravených k účelovému využití v budově; v podlažích se šikmými stěnami nebo šikmým stropem je vymezena vnitřním lícem konstrukcí v úrovni 1,2 m nad úrovní podlahy; u poloodkrytých popřípadě odkrytých prostorů se místo chybějících svislých konstrukcí podlahová plocha vymezí pravoúhlým průmětem obvodu vodorovné nosné konstrukce,

B.2. CELKOVÝ POPIS STAVBY

B.2.1 Základní charakteristika stavby a jejího užívání

- a) **nová stavba nebo změna dokončené stavby;** u změny stavby údaje o jejích současném stavu, závěry stavebně technického, případně stavebně historického průzkumu a výsledky statického posouzení nosných konstrukcí

Jedná se o novostavbu.

- b) **účel užívání stavby**

Bydlení v bytových domech

- c) **trvalá nebo dočasná stavba**

Jedná se o stavbu trvalou.

- d) **informace o vydaných rozhodnutích o povolení výjimky z technických požadavků na stavby a technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání stavby**

Záměr nevyžaduje výjimky z technických požadavků na stavby a technických požadavků zabezpečujících bezbariérové užívání stavby.

- e) **informace o tom, zda a v jakých částech dokumentace jsou zohledněny podmínky závazných stanovisek dotčených orgánů**

Dotčené orgány v závazných stanoviscích nevznesly podmínky k realizaci záměru.

- f) **ochrana stavby podle jiných právních předpisů**

Stavba se nachází v poddolovaném území. Staveniště se nenachází v památkové zóně, ani v jejím ochranném pásmu.

- g) **navrhované parametry stavby - zastavěná plocha, obestavěný prostor, užitná plocha a předpokládané kapacity provozu a výroby, počet funkčních jednotek a jejich velikostí, apod.**

objekt	Stavební objekt	Zast. Plocha (m ²)	Podlažnost	HPP (m ²)	Obestavěný prostor (m ³)	Počet bytů (ks)	Podlahová plocha bytů celkem (m ²)*	Podlahová plocha společných prostor (m ²)*
B3	SO 05	454,00	5. NP	2270	7270	25	1 373,8	330
B4	SO 06	454,00	5. NP	2270	7270	25	1 373,8	330
P3a	SO 07	305,00	5. NP	1525	4880	17	912,3	200
P3b	SO 07	305,00	5. NP	1525	4880	17	912,3	200
celkem		1 518,00		7590		84	4572,12	1060

Dům typu B - SO 05, SO 06 - Nadzemní část

stavební objekty

SO 05, SO 06

číslo bytu	Kategorie bytu	Podlahová plocha bytu (m ²)*
101	2+KK	51
102	3+KK	73
103	2+KK	55
201	2+KK	51
202	1+KK	32
203	3+KK	71
204	3+KK	72
205	3+KK	73
301	2+KK	51
302	1+KK	32
303	3+KK	71
304	3+KK	72
305	3+KK	73
401	2+KK	51
402	1+KK	32
403	2+KK	49
404	2+KK	45
405	2+KK	49
406	3+KK	73
501	2+KK	51
502	1+KK	32
503	2+KK	49
504	2+KK	45
505	2+KK	49
506	3+KK	73
Celkem		1 374

místnosti	podlahová plocha (m ²)*
Byty	178
Spol. prostory - chodby a schodiště	36
Sklepy	78
Tech. místnost	51
Kolárna	24
Celkem	367

Dům SO 07 - nadzemní část

číslo bytu	Velikost bytu	Plocha bytu (m ²)
101	3+KK	75
102	2+KK	50
201	3+KK	75
202	2+KK	50
203	2+KK	81
301	3+KK	75
302	2+KK	50
303	2+KK	44
304	1+KK	38
401	3+KK	75
402	2+KK	50
403	2+KK	44
404	1+KK	38
501	3+KK	75
502	2+KK	50
503	2+KK	44
504	1+KK	38
celkem		912 m ²

h) základní bilance stavby - potřeby a spotřeby médií a hmot, hospodaření s dešťovou vodou, celkové produkované množství a druhy odpadů a emisí apod.

I. POTŘEBA A SPOTŘEBA TEPLA

I.a) Tepelné technické údaje budov

Navržené hodnoty součinitele prostupu tepla $U_{N,20}$ jednotlivých konstrukcí dle ČSN 73 0540-2: Tepelná ochrana budov - Část 2: Požadavky

Popis konstrukce	Součinitel prostupu tepla [W/(m ² ·K)]	
	Požadované hodnoty $U_{N,20}$	Navržené hodnoty $U_{rec,20}$
Stěna vnější	0,30 ¹⁾	0,18
Střecha	0,16	0,14
Výplň otvoru ve vnější stěně a strmé střeše, z vytápěného prostoru do venkovního prostředí, kromě dveří	1,5 ²⁾	1,0
Dveřní výplň otvoru z vytápěného prostoru do venkovního prostředí (včetně rámu)	1,7	1,2
Podlaha nad vytápěným podzemním podlažím		0,16

Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii A

II. SPOTŘEBA VODY

Specifická spotřeba vody byla stanovena podle Vyhl. ze dne 29. dubna 2011, kterou se mění vyhláška Ministerstva zemědělství č. 428/2001 Sb., ve znění pozdějších předpisů, Přílohy č. 12:

SMĚRNÁ ČÍSLA ROČNÍ POTŘEBY VODY - I. BYTOVÝ FOND

byty

1. na jednoho obyvatele bytu s tekoucí studenou vodou mimo byt za rok	15 m ³
2. na jednoho obyvatele bytu bez tekoucí teplé vody (teplé vody na kohoutku) za rok	25 m ³
3. na jednoho obyvatele bytu s tekoucí teplou vodou (teplá voda na kohoutku) za rok	35 m ³

Počet osob podle velikosti bytů

			celkem osob
Byt 1KK -	2	osoby	28
Byt 2KK -	2	osoby	80
Byt 3KK -	3	osoby	90
Byt 4KK -	4	osoby	0
			198

III. BILANCE ODPADŮ

Předpokládaný počet obyvatel	198
Produkce odpadu	28 l /obyvatel / týden

B.2.2 Celkové urbanistické a architektonické řešení

a) *urbanismus - územní regulace, kompozice prostorového řešení,*

Navržená struktura vychází ze studie, kterou pro Karlovy Vary vytvořil atelier A 69. Kostru území tvoří systém ulic, který vytváří pomyslný trojzubec. Střední osa území navazuje na stávající ulici Starou Kysibelskou, která přichází kolmo ze severovýchodu. Na křížení s Krokovou ulicí je navržen kruhový objezd (objezd není součástí stavby bytového souboru), který jednak pomůže plynulosti dopravy, která již nyní ve špičce není optimální. Vizuálně vytvoří skutečný vjezd do města se všemi jeho atributy. Boční ulice kontinuálně procházejí od původní konečné autobusů MHD na západní straně směrem na jihovýchod. Tato ulice území ohraničuje směrem k zahrádkářské kolonii a dlouhým obloukem končí opět u Krokovy ulice, v návaznosti na existující křižovatku s bezejmennou ulicí vedoucí ven z města. Tato ulice může v další etapě posloužit jako propojení s případnými dalšími etapami výstavby. Jejím smyslem není území uzavřít, ale připravit jeho možné další propojení s budoucí výstavbou.

Celkově je prostředí velmi příjemné a navrhovaná zástavba by mohla pomoci vytvořit zde žijící část města, která by pozvedla i okolní území a vytvořila základ pro další rozvoj této části města.

Navrhovaná zástavba je rozdělena osou vycházející z kruhového objezdu na dvě rozdílné části.

Etapa 1, tedy východní část území je vystavěna na terénu více rozvolněnou formou. Výstavba sestává ze dvou bodových čtyřpodlažních domů orientovaných podél komunikace. Deskový dům je orientován podél nově budované ulice, ústící do Krokovy. Mezi těmito třemi domy se otevírá volný vnitroblok s množstvím zeleně a dětským hřištěm. Celý prostor ústí do části zeleného pásu, který ponecháváme podél Krokovy ulice. Jsou zde jak vzrostlé stromy, tak systém malých vodotečí a tůní, které odvádějí dešťovou vodu z tohoto území. Pod Krokovou ulicí jsou vybudovány propustky, které tento systém svádějí směrem k Ohři.

Celý projekt je prostoupen zelení. V zeleni jsou umístěny chodníky pro relaxační procházky a dětská hřiště pro děti různého věku. Samozřejmostí celého řešení je systém práce s dešťovou vodou, její zachycování a následné využití pro zálivku.

Součástí projektu je rovněž i drobná architektura jako např. lavičky, odpadkové koše, herní prvky a další mobiliář, který bude celý areál sjednocovat.

b) *architektonické řešení,*

Navrhovaná zástavba je složena ze dvou typů domů.

První typ je dům o půdorysném rozměru 21,6 x 21 metrů. Jedná se o čtyřpodlažní objekt, který je umístěn na polozapuštěném suterénu.

Druhým typem domu je podélná varianta o rozměrech 20 x 14 metrů pro jednu sekci. Opět se jedná o čtyřpodlažní objekty s polozapuštěným suterénem.

Oba typy domů jsou charakterizovány fasádou s francouzskými okny a v krajních polohách s lodžemi. Okna v domech tvoří na fasádách rytmy, různé v každém podlaží. Tímto řešením získáváme moderní vzhled objektů při zachování klasických proporcí a výrazu domů.

Domy obsahují pět nebo šest bytů na podlaží. Skladba velikostí bytů podporuje bydlení rodin s dětmi, kdy převahu tvoří byty o velikosti 2+KK a 3+KK. Tyto typy bytů jsou doplněny garsoniériami, které naopak zamýšlíme jako startovací byty nebo naopak byty pro seniory, kteří mohou bydlet sami. Krajiní byty mají rohové lodžie, které odlehčují hmotu domu a zároveň umožňují výborné prosvětlení přilehlých obývacích pokojů. Velikosti lodžii umožňují umístění stolu s židlemi případně, jiného nábytku pro aktivní trávení hezkého počasí na čerstvém vzduchu. Veškeré obytné místnosti jsou navrženy s ohledem na jejich dobrou využitelnost. Otevřené dispozice bytů reflektují současný trend světlého a příjemného bydlení. Domy, které stojí volně na terénu, obsahují navíc polozapuštěný suterén. V tomto suterénu se nachází hlavní vstup do domu, sklepní prostory, prádelny a sušárny, prostory pro uskladnění jízdních kol a kočárků. Dále se zde nachází bytové jednotky.

Podélné objekty, řešené jako jednotlivé sekce s vlastním schodištěm a výtahem jsou příčné trojtrakty s velikostí cca. 20 x 14 metrů na jednu sekci. Navrhovaný objekt tvoří dvě takové sekce. Domy jsou orientovány svými dlouhými fasádami severojižně tak, aby obytné místnosti získávaly co nejvíce denního světla a slunce. Na jižní fasádě jsou tedy umístěny obývací pokoje s kuchyněmi, doplněné v krajních traktech nárožními lodžemi. Podobně jako u bodových domů jsou lodžie o

velikosti, která umožní venkovní posezení nebo oběd. Severní strana domu je využita pro ložnice a společné komunikace domu. V tomto typu domů je navržena tato bytová skladba. V 1. NP jsou umístěny byty 2+KK a 2 byty 3+KK. V dalších podlažích se vyskytují 4 byty, a to: 1+KK, 2 byty 2+KK a byt 3+KK. V nejvyšším podlaží je umístěn byt 4+KK, 3+KK a 2+KK. Tato skladba bytů nabízí velmi pestré spektrum budoucích obyvatel.

Objekt stojí volně na terénu. Tvar terénu umožňuje využít polozapuštěného suterénu. V něm je umístěn vstup, dvě bytové jednotky na vchod, sklepní prostory, prádelny, sklady a kolárna.

Barevnost objektů plánujeme rozdílnou, s přidáním akcentu na personifikaci každého z domů. Omítky budou v kombinaci hladkých (zrno 1,5) a strukturních podle výběru GP.

Konstrukce domů je cihelná, z cihel bez dalšího zateplení, stropy jsou monolitické variantně keramické skládané. Šířka obvodového zdiva je 380 mm bez povrchových úprav. Vnitřní nosné a dělicí konstrukce mají šíři 300 mm bez omítek. Příčky jsou keramické, šíře 100 mm bez omítek. Jednotlivá podlaží jsou navržena na 12 řad cihel, tedy 3000 mm výšky mezi stropními deskami.

U všech navrhovaných objektů je polozapuštěný suterén proveden jako monolitický, železobetonový, horní stavba je z keramických tvárnic.

B.2.3 Celkové provozní řešení, technologie výstavby

Domy jsou vybaveny technickými a technologickými zařízeními:

- Výtahy
- Strojovny tepelných výměníků
- VZT pro odvětrání požárních únikových cest

B.2.4 Bezbariérové užívání stavby

Zásady řešení přístupnosti a užívání stavby osobami se sníženou schopností pohybu nebo orientace včetně údajů o podmínkách pro výkon práce osob se zdravotním postižením.

Návrh splňuje požadavky Vyhláška č. 146/2024 Sb. o obecných technických požadavcích zabezpečujících bezbariérové užívání staveb a normy ČSN 73 4001.

B.2.5 Bezpečnost při užívání stavby

Stavba, včetně osazených technologií, bude užívána tak, aby byla v souladu s platnými předpisy týkajícími se bezpečnosti při užívání staveb a instalovaných technických zařízení. Řešení i výběr materiálů a výrobků bude navržen tak, aby nedocházelo k úrazům. Stavbu lze užívat jen k vymezenému účelu v kolaudačním rozhodnutí. Při provádění veškerých udržovacích prací budou respektovány veškeré požadavky předpisů k zajištění bezpečnosti a ochrany zdraví při práci.

B.2.6 Základní technický popis staveb

NOSNÁ KONSTRUKCE

Nosná konstrukce

Zakládání objektů bude na pilotách, obvodové stěny PP strop PP budou z monolitického žb.

Výťahové šachty a schodiště budou z monolitického žb.

Veškeré obvodové a nosné stěny, příčky budou zděny z cihelných bloků.

Stropy nadzemních podlaží budou provedeny z monolitického betonu.

Lodžie budou monolitické nebo prefabrikované na konzole s přerušným tepelným mostem, tzv. izonosníkem.

Použité materiály:

Beton: C 25/30 XC1 a C 25/30 XC3

Betonářská výztuž: B 500B

Třída oceli: S 235

Obvodové zdivo: keramické bloky 380 mm / 440 mm

Broušený cihelný blok s minerální izolací pro tl. stěny 38 cm na maltu pro tenké spáry.

Rozměr (d x š x v): **248 x 380 x 249 mm**; Pevnost **P8**

Spotřeba cihel **16 ks/m²**; Tloušťka zdiva bez omítek **380 mm**

Součinitel prostupu tepla (s omítkami) $U = 0,16 \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$; $\lambda_{10,\text{dry,unit}} = 0,064 \text{ W/(m}\cdot\text{K)}$

Vážená laboratorní neprůzvučnost (s omítkami) $R_w = 48 \text{ dB}$

Požární odolnost dělicí stěny s oboustrannou omítkou **REI 90 DP1**

Vnitřní nosné zdivo: keramické bloky 300 mm / 240 mm / 140 mm

Akustický cihelný blok s maltovou kapsou pro tl. stěny 30 cm na maltu M 10.

Rozměr (d x š x v): 372 x 300 x 238 mm; Pevnost P15,P20

Spotřeba cihel 10,7 ks/m²; Tloušťka zdiva bez omítek 300 mm

Součinitel prostupu tepla (s omítkami) $U = 0,95 \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$; $\lambda_{10,\text{dry,unit}} = 0,31 \text{ W/(m}\cdot\text{K)}$

Vážená laboratorní neprůzvučnost (s omítkami) $R_w = 57 \text{ dB}$

Požární odolnost dělicí stěny s oboustrannou omítkou **REI 180 DP1**

Příčkové zdivo: keramické bloky 115mm

Akustický cihelný blok P+D pro tl. stěny 10 cm na maltu M 10.

Rozměr (d x š x v): 372 x 100 x 238 mm; Pevnost P10,P15

Spotřeba cihel 10,7 ks/m²; Tloušťka zdiva bez omítek 100 mm

Součinitel prostupu tepla (s omítkami) $U = 1,95 \text{ W/(m}^2\cdot\text{K)}$; $\lambda_{10,\text{dry,unit}} = 0,30 \text{ W/(m}\cdot\text{K)}$

Vážená laboratorní neprůzvučnost (s omítkami) $R_w = 47 \text{ dB}$

Požární odolnost dělicí stěny s oboustrannou omítkou **EI 120 DP1**

Malta nosných i nenosných stěn: návrhová pro tenké spáry

PLOCHÉ STŘECHY

Jednoplášťová, bez provozu, s povlakovou hydroizolací, AP, kotvená a lepená, s ověřenou požární odolností a s klasifikací BROOF(t1)

OKNA

Součinitele prostupu tepla $U_w =$ mezi 0,7 až 1,0 W/m²K

Okenní rám

Profil se středovým těsněním (s hodnotou až $U_f = 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$, s ocelovou výztuhou).

Zasklení sklem širokým 48mm.

Středové těsnění (masivní komorový výstupek na rámovém profilu) / tepelná a zvuková izolace v prostoru mezi rámem a křídlem.

Teplý nekovový meziskelní rámeček s nejvyšším možným stupněm odolnosti vůči možnému rosení skel na interiérové straně.

Zasklení

Trojsklo se zvýšenými solárními zisky, šířka zasklení 48 mm.

$U_g = 0,6 \text{ W/m}^2\text{K}$

Solární faktor SF (g) (množství sluneční energie, která projde do interiéru z vnějšího prostředí skrz okno - energie přenesené přes zasklení a energie následně vyzářené do interiéru).

SF (g) = 0,6 (0,63)

Průhlednost izolačních skel se stanovuje hodnotou „prostupu světla“ LT. Čím vyšší hodnotu LT zasklení vykazuje, tím s větší průhledností skel můžeme počítat.

LT = 71 až 74 (%)

Index vzduchové neprůzvučnosti R_w .

$R_w = 33$ až 34 dB

V případě nevhodných vnějších podmínek bude požadována skladba tabulí skla o různých tloušťkách či použitím speciálních vrstvených protihlukových skel s **indexem vzduchové neprůzvučnosti $R_w = 40 \text{ dB}$.**

B.2.7 Základní charakteristika technických a technologických zařízení

Dům bude vybaven osobními výtahy.

B.2.8 Zásady požárně bezpečnostního řešení.

V posuzovaných objektech se nebudou vyskytovat hořlavé kapaliny ve smyslu ČSN 65 0201. V objektech se nebudou vyskytovat ani hořlavé plyny, které by byly umístěny v zásobnících, lahvích či kartuších. Hromadné podzemní garáže nebudou určeny pro parkování vozidel s pohonem na plynná paliva. Tato skutečnost bude zajištěna dopravním značením.

V navržené garáži nebude v jednotlivých požárních úsecích parkováno více než 66 vozidel. V posuzovaných garážích bude instalována EPS, PHZ a z důvodu dělení prostoru garáže na více požárních úseků také požární rolety. Počet stání nepřekračuje mezní hodnoty a garáž je možné považovat za vyhovující.

Posuzované garáže jsou navrženy pro parkování vozidel na kapalná paliva, či na el. pohon.

Příjezd jednotek požární ochrany pro provedení požárního zásahu:

K objektu musí vést přístupová komunikace umožňující příjezd požárních vozidel alespoň do vzdálenosti 20 m od objektu. Dle vyhlášky [2] musí být každá neprůjezdná jednopruhová přístupová komunikace delší než 50 m, pokud je komunikací jedinou, na svém zakončení navržena se smyčkovým objezdem nebo plochou umožňující otáčení vozidla. Délka a velikost smyčkového objezdu nebo plochy umožňující otáčení se do celkové délky jednopruhové přístupové komunikace nezapočítává. Plocha umožňující otáčení vozidla může mít tvar písmene T na konci jednopruhové komunikace s rameny minimálně dlouhými 10 m na každou stranu v šířce jednoho pruhu komunikace od osy jednopruhové přístupové komunikace nebo může být provedena rozšířením pruhu na konci komunikace na šířku minimálně 20 m v minimální délce 20 m.

Všechny objekty (SO.01 až SO.08) budou vybaveny vnitřními odběrními místy požární vody – vnitřními hydrantovými systémy s tvarově stálou hadicí o jmenovité světlosti hadice min. 19 mm a délce 30 m. Vnitřní hydrantový systém je umístěn tak, aby nebylo nejdlejší místo požárního úseku vzdáleno více než 40 m, přičemž je na proudnici vždy dosaženo přetlaku 0,2 MPa a průtok alespoň 0,3 l/s.

B.2.9 Úspora energie a tepelná ochrana

Tepelně technické údaje budovy

Navržené hodnoty součinitele prostupu tepla $U_{N,20}$ jednotlivých konstrukcí dle ČSN 73 0540-2:2011 Tepelná ochrana budov - Část 2: Požadavky

Popis konstrukce	Součinitel prostupu tepla [W/(m ² ·K)]	
	Požadované hodnoty $U_{N,20}$	Navržené hodnoty $U_{rec,20}$
Stěna vnější	0,30 ¹⁾	0,175
Střecha	0,16	0,106
Výplň otvoru ve vnější stěně a strmé střeše, z vytápěného prostoru do venkovního prostředí, kromě dveří	1,5 ²⁾	0,8
Dveřní výplň otvoru z vytápěného prostoru do venkovního prostředí (včetně rámu)	1,7	1,7

Třída energetické náročnosti budovy pro celkovou dodanou energii

A

B.2.10 Hygienické požadavky na stavby, požadavky na pracovní a komunální prostředí

Zásady řešení parametrů stavby - větrání, vytápění, osvětlení, zásobování vodou, odpadů apod., a dále zásady řešení vlivu stavby na okolí - vibrace, hluk, prašnost apod.

Větrání objektu je zajištěno:

Okny. Všechny pobytové místnosti mají otevíravé okno.

V případě překročení akustické hladiny tlaku vzduchu v chráněném venkovním prostoru staveb bude větrání zajištěno VZT zařízením.

Denní osvětlení budov a ČSN 734301 Obytné budovy.

Většina obytných místností splňuje požadavky ČSN 730580-2 Denní osvětlení obytných budov. Část obytných místností (obývací pokoje s kuchyňským koutem a ložnice) splňuje požadavky ČSN 730580-2 Denní osvětlení obytných budov pouze ve vymezené funkční ploše (funkční plocha je v případě pokojů s kuchyňským koutem vymezena v rozsahu 16 m² u okna, kuchyňský kout nebyl do funkční plochy zahrnut, v případě ložnic vymezena v rozsahu 12 m², což je doporučená nejmenší plocha pro dvoulůžkovou ložnici dle ČSN 734301).

Vytápění

Jako zdroj tepla jsou navrženy tepelná čerpadla vzduch – voda.

B.2.11 Zásady ochrany stavby před negativními účinky vnějšího prostředí

- a) ochrana před pronikáním radonu z podloží,
- b) ochrana před bludnými proudy,
- c) ochrana před technickou seizmicitou,
- d) ochrana před hlukem,
- e) protipovodňová opatření,
- f) ostatní účinky - vliv poddolování, výskyt metanu apod.

a) ochrana před pronikáním radonu z podloží,

Rozhodující pro návrh protiradonové ochrany je tzv. **radonový index stavby**, stanovený na základě i radonového indexu pozemku, výškové polohy základové spáry, úprav podloží majících vliv na plynopropustnost (např. hutnění, stabilizace, zřizování propustných štěrkopískových vrstev) a přítomnosti podzemní vody.

Platí zde následující pravidlo - u staveb osazovaných v úrovni terénu bez úprav podloží majících vliv na plynopropustnost se radonový index stavby rovná radonovému indexu pozemku.

Materiály na protiradonové izolace musí podle ČSN 73 0601 (2006) splňovat následující požadavky:

- a) mají stanoven součinitel difuze radonu vlastního izolačního materiálu;
- b) mají stanoven způsob provedení spoje s uvedeným součinitelem difuze radonu;
- c) trvanlivost odpovídá předpokládané životnosti stavby;
- d) odolávají veškerému v úvahu přicházejícímu koroznímu namáhání.

Protiradonová izolace může být tvořena asfaltovými pásy, syntetickými fóliemi, stěrkami různého chemického složení atd. Výjimkou jsou asfaltové pásy s kovovými výztužnými vložkami, které nesmí být použity jako jediný materiál protiradonové izolace, protože kovová fólie je vysoce náchylná k poškození. Z důvodu obecně velmi špatné těsnosti spoju nesmí být na protiradonovou izolaci použity ani plastové profilované (nopované) fólie.

d) ochrana před hlukem,

Vyhodnocení hlukové zátěže v lokalitě bude provedeno formou akustického výpočetního modelu dle platné metodiky.

Výpočtem bude provedeno zhodnocení akustického prostředí před okny všech obytných místností řešeného objektu, včetně porovnání k hladinám hluku hygienických limitů dle § 12 nařízení vlády č. 272/2011 Sb.

Výpočtem predikované hodnoty hluku na straně SO 01, SO 02, SO 06, SO 07 a přiléhající k silnici jsou v noční době nad limity, nebo nad mezí pásma nejistoty výpočtu dle metodiky hlavního hygienika.

Z definice chráněného venkovního prostoru stavby v novelizovaném znění nařízení vlády č. 272/2011 Sb. je chráněný venkovní prostor stavby charakterizován jako prostor před výplní otvoru obvodového pláště stavby zajišťující přímé přirozené větrání, za níž se nachází chráněný vnitřní prostor stavby, pokud tento chráněný prostor nelze přímo větrat jinak.

B.3. PŘIPOJENÍ NA TECHNICKOU INFRASTRUKTURU

a) *nápojovací místa technické infrastruktury, přeložky,*

PŘIPOJENÍ NA VEŘEJNÝ VODOVOD

Pro připojení nově plánovaných nemovitostí je navržen nový vodovodní řad situovaný v nové areálové obslužné komunikaci obytného souboru a v místní komunikaci v ul. Krokova.

PŘIPOJENÍ NA VEŘEJNOU KANALIZACI

Pro připojení nově plánovaných nemovitostí je navržena nová oddílná kanalizace.

PŘIPOJENÍ NA SEK

Datové připojení objektů bude realizováno providerem optickými přípojkami. V objektu budou poté datové rozvody pokračovat ze slaboproudého rozvaděče do míst koncových datových zásuvek optickou kabeláží.

B.4. DOPRAVNÍ ŘEŠENÍ

a) *popis dopravního řešení;*

Parkování je řešeno jak povrchově na terénu. V navrhovaných uličních profilech vzniká 92 parkovacích stání v kombinaci se stromy a prvky zeleně.

Veškerá stání jsou přístupná bezbariérově.

b) *napojení území na stávající dopravní infrastrukturu,*

Záměr je připojen na stávající komunikaci novými vjezdy z ulice Stará Kysibelská a Krokova v místech existujících i křižovatek. Hlavní nástup do území je nová křižovatka ulic Staré Kysibelské a Krokovy. Tato křižovatka je navržena jako okružní s poloměrem 13 metrů a možností otáčení vozidel MHD.

c) *doprava v klidu*

Navrženo je celkem 111 stání v podzemních podlažích, 113 odstavných stání podél komunikace.

d) *pěší a cyklistické stezky.*

Systém chodníků kopíruje ulice a vytváří městský prostor nové čtvrti. Máme dva typy chodníků a to: chodníky podél ulic, sloužící primárně k pohybu obyvatel a chodníky a zpevněné plochy vnitroblokové, případně vystavěné na střeše garážového objektu. Tyto zpevněné plochy s menším měřítkem a více intimním charakterem slouží k pobytu obyvatel v poloveřejných prostorech uvnitř nových bloků.

Cyklostezka je navržena podél Krokovy ulice jako samostatný pruh, stavebně oddělený od silnice a chodníku. Uvnitř nové zástavby nejsou cyklopruhy stavebně ani prostorově vymezeny.

Parkování je primárně vyřešeno jako podzemní, v jednopodlažním polozapuštěném parkovacím objektu.

B.5. ŘEŠENÍ VEGETACE A SOUVISEJÍCÍCH TERÉNNÍCH ÚPRAV

Po dokončení stavby a rozproštění ornice bude provedeno ozelenění :

- výsadby stromů;
- plošné výsadby keřů;
- výsadby popínavých rostlin;
- výsadby trvalek a trav;
- osevy ploch (trávník parkový, trávník luční, trávník v žulové kostce a plastových dílcích);

B.6. POPIS VLVŮ STAVBY NA ŽIVOTNÍ PROSTŘEDÍ A JEHO OCHRANA

a) *vliv na životní prostředí - ovzduší, hluk, voda, odpady a půda,*

b) *vliv na přírodu a krajinu - ochrana dřevin, ochrana památných stromů, ochrana rostlin a živočichů, zachování ekologických funkcí a vazeb v krajině apod.,*

c) *vliv na soustavu chráněných území Natura 2000,*

d) *způsob zohlednění podmínek závazného stanoviska posouzení vlivu záměru na životní prostředí, je-li podkladem,*

e) *v případě záměrů spadajících do režimu zákona o integrované prevenci základní parametry způsobu naplnění závěrů o nejlepších dostupných technikách nebo integrované povolení, bylo-li vydáno,*

f) *navrhovaná ochranná a bezpečnostní pásma, rozsah omezení a podmínky ochrany podle jiných právních předpisů.*

a) **vliv na životní prostředí - ovzduší, hluk, voda, odpady a půda,**

Stavba nemá vliv na ovzduší.

Stavba nemá zdroje hluku s vlivem na okolí.

Stavba nemá vliv na vodu a půdu.

b) **vliv na přírodu a krajinu - ochrana dřevin, ochrana památných stromů, ochrana rostlin a živočichů, zachování ekologických funkcí a vazeb v krajině apod.,**

Stavba nemá přímý vliv na přírodu a krajinu, stavba se nachází v zastavěném území obce.

c) **vliv na soustavu chráněných území Natura 2000,**

Stavba nemá vliv na soustavu chráněných území Natura 2000.

d) **způsob zohlednění podmínek závazného stanoviska posouzení vlivu záměru na životní prostředí, je-li podkladem,**

Stavba nepodléhá posuzování podle zákona 100/2001 Sb.

e) **v případě záměrů spadajících do režimu zákona o integrované prevenci základní parametry způsobu naplnění závěrů o nejlepších dostupných technikách nebo integrované povolení, bylo-li vydáno,**

Stavba nespádá do režimu zákona o integrované prevenci.

f) **navrhovaná ochranná a bezpečnostní pásma, rozsah omezení a podmínky ochrany podle jiných právních předpisů**

Stavba nevytváří ochranná a bezpečnostní pásma

g) **V případě, že je dokumentace podkladem pro územní řízení s posouzením vlivů na životní prostředí, neuvádí se informace k bodům a), b), d) a e), neboť jsou součástí dokumentace vlivů záměru na životní prostředí.**

Stavba nepodléhá posuzování podle zákona 100/2001 Sb.

B.7. OCHRANA OBYVATELSTVA

Stavba nevyžaduje plnění požadavků z hlediska plnění úkolů ochrany obyvatelstva.

V Praze, dne 3. 2. 2025

Ing. Pavel Posolda, Ing. arch. Jan Malec



Hmotová studie

Výkresy a vizualizace

01b



■ název projektu: Karlovy Vary
 ■ adresa stavby: Karlovy Vary
 ■ stavebník: Maverick Gama s.r.o.

■ parcelní čísla: 931,932
 ■ katastrální území: Drahovice
 ■ umístění: $\pm 0,000 = 357,000$ m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Situace C1
 ■ autor: Ing. Pavel Posolda, Ing. arch. Jan Malec, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M 1:1
 ■ stupeň: S
 ■ datum: ####



LEGENDA

- HRANICE POZEMKU INVESTORA
- OBRYŠ NAVRHOVÁNEHO OBJEKTU

LEGENDA PLOCH

- NAVRŽENÉ PLOCHY ZELENĚ - TRAVNÍ PLOCHY
- NAVRŽENÉ PLOCHY ZELENĚ - KEŘE DO 0,5 M VÝŠKY
- EXISTUJÍCÍ PLOCHY ZELENĚ - PROSTOR STROMŮ A VODNÍCH STRUH A TRAS
- PŘEDZÁHRÁDKY - ŽIVÉ PLOTY VÝŠKY 1,2 METRU
- NAVRŽENÁ VÝSADBA - STROMY
- ZACHOVÁVANÉ STROMY
- NAVRŽENÉ POJÍZDNÉ KOMUNIKACE - ŽIVICE
- NAVRŽENÁ PARKOVACÍ STÁNÍ
- CHODNÍKY ULIČNÍ
- CHODNÍKY VNITROBLOKOVÉ A NA STŘEŠE GARÁŽÍ
- AUTOBUSOVÝ ZÁLIV



■ název projektu: Karlovy Vary
 ■ adresa stavby: Karlovy Vary
 ■ stavebník: Maverick Gama s.r.o.

■ parcelní čísla: 931,932
 ■ katastrální území: Drahovice
 ■ umístění: ±0,000 = 357,000 m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Situace C3
 ■ autor: Ing. Pavel Posolda, Ing. arch. Jan Malec, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M 1:1
 ■ stupeň: S
 ■ datum: ####



■ název projektu: Karlovy Vary
 ■ adresa stavby: Karlovy Vary
 ■ stavebník: Maverick Gama s.r.o.

■ parcelní číslo: 931,932
 ■ katastrální území: Drahovice
 ■ umístění: $\pm 0,000 = 357,000$ m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Řez A-A
 ■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Ing. Pavel Posolda, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M 1:200
 ■ stupeň: S
 ■ datum: 10/2024



■ název projektu: Karlovy Vary
 ■ adresa stavby: Karlovy Vary
 ■ stavebník: Maverick Gama s.r.o.

■ parcelní číslo: 931,932
 ■ katastrální území: Drahovice
 ■ umístění: $\pm 0,000 = 357,000$ m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Řez B-B
 ■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Ing. Pavel Posolda, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M 1:200
 ■ stupeň: S
 ■ datum: 10/2024



■ název projektu: Karlovy Vary
 ■ adresa stavby: Karlovy Vary
 ■ stavebník: Maverick Gama s.r.o.

■ parcelní číslo: 931,932
 ■ katastrální území: Drahovice
 ■ umístění: $\pm 0,000 = 357,000$ m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Pohled
 ■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Ing. Pavel Posolda, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M 1:200
 ■ stupeň: S
 ■ datum: 10/2024



■ název projektu: Karlovy Vary
 ■ adresa stavby: Karlovy Vary
 ■ stavebník: Maverick Gama s.r.o.

■ parcelní číslo: 931,932
 ■ katastrální území: Drahovice
 ■ umístění: $\pm 0,000 = 357,000$ m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Pohled
 ■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Ing. Pavel Posolda, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M 1:200
 ■ stupeň: S
 ■ datum: 10/2024

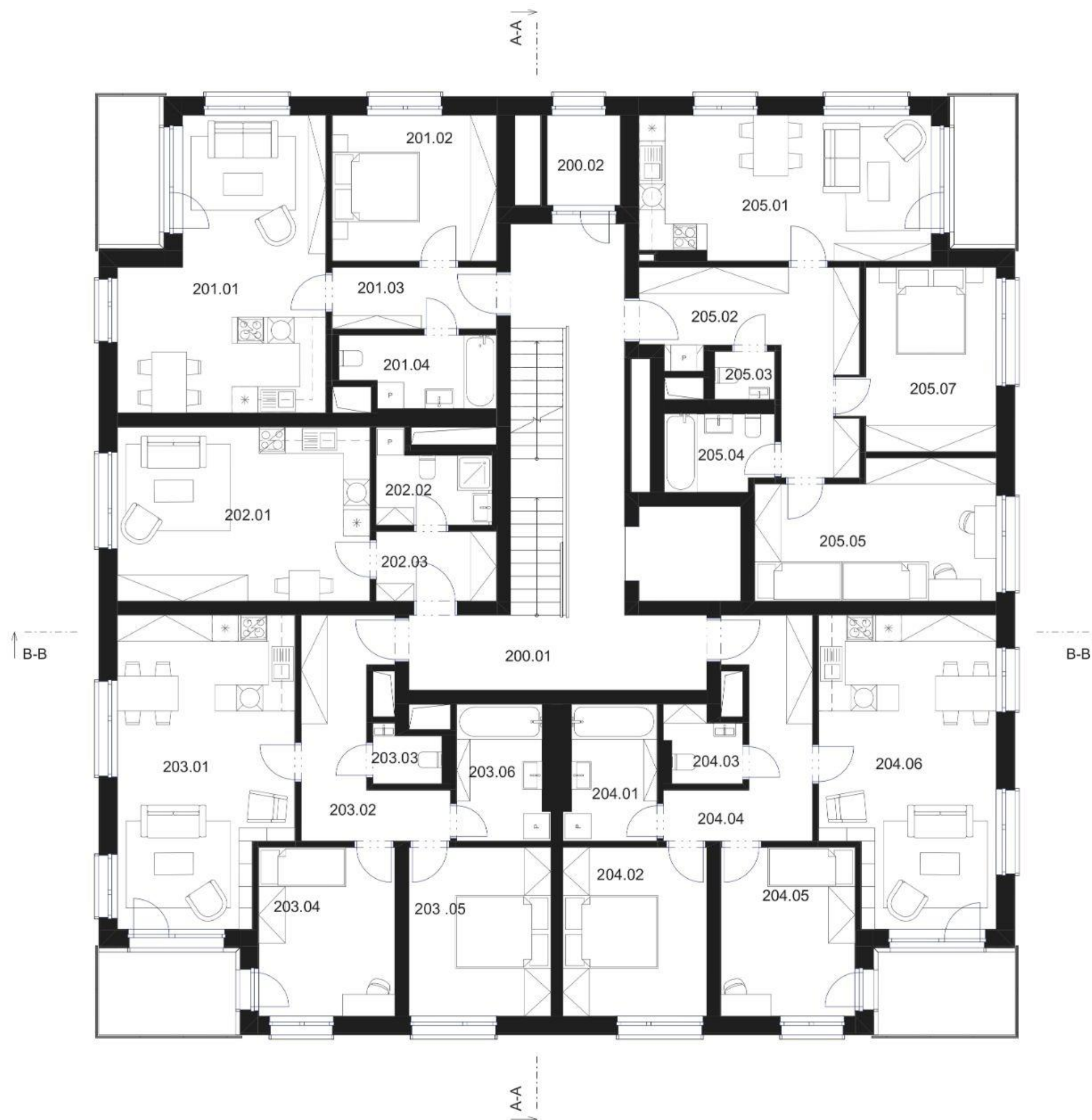


■ název projektu: Karlovy Vary
 ■ adresa stavby: Karlovy Vary
 ■ stavebník: Maverick Gama s.r.o.

■ parcelní číslo: 931,932
 ■ katastrální území: Drahotice
 ■ umístění: $\pm 0,000 = 357,000$ m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Půdorys 1.NP
 ■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Ing. Pavel Posolda, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M 1:100
 ■ stupeň: S
 ■ datum: 10/2024

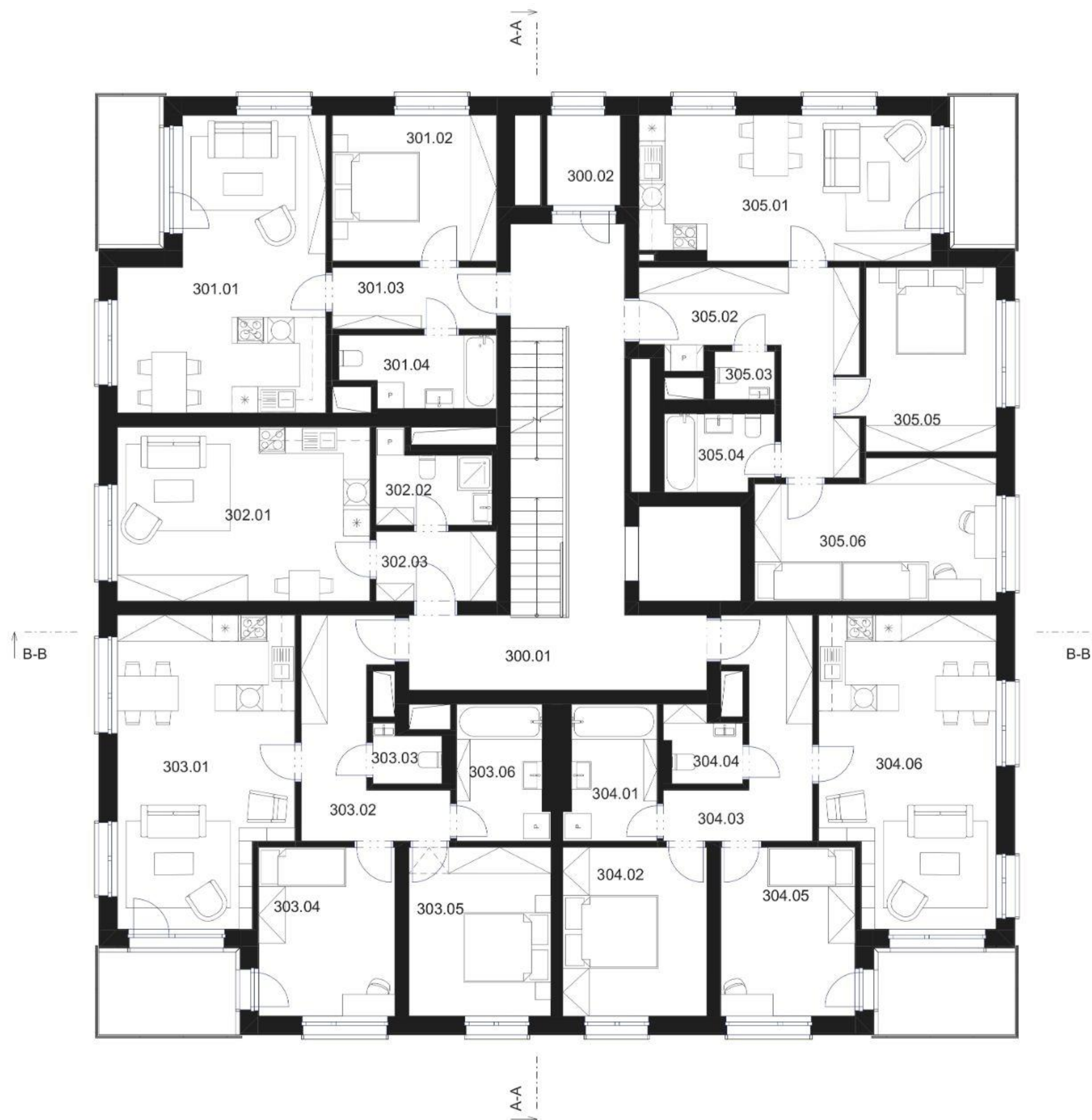


■ název projektu: Karlovy Vary
■ adresa stavby: Karlovy Vary
■ stavebník: Maverick Gama s.r.o.

■ parcelní číslo: 931,932
■ katastrální území: Drahovice
■ umístění: $\pm 0,000 = 357,000$ m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Půdorys 2.NP
■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Ing. Pavel Posolda, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M 1:100
■ stupeň: S
■ datum: 10/2024



■ název projektu: Karlovy Vary
■ adresa stavby: Karlovy Vary
■ stavebník: Maverick Gama s.r.o.

■ parcelní číslo: 931,932
■ katastrální území: Dražovice
■ umístění: $\pm 0,000 = 357,000$ m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Půdorys 3.NP
■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Ing. Pavel Posolda, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M 1:100
■ stupeň: S
■ datum: 10/2024



■ název projektu: Karlovy Vary
■ adresa stavby: Karlovy Vary
■ stavebník: Maverick Gama s.r.o.

■ parcelní číslo: 931,932
■ katastrální území: Dražovice
■ umístění: $\pm 0,000 = 357,000$ m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Půdorys 4.NP
■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Ing. Pavel Posolda, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M 1:100
■ stupeň: S
■ datum: 10/2024

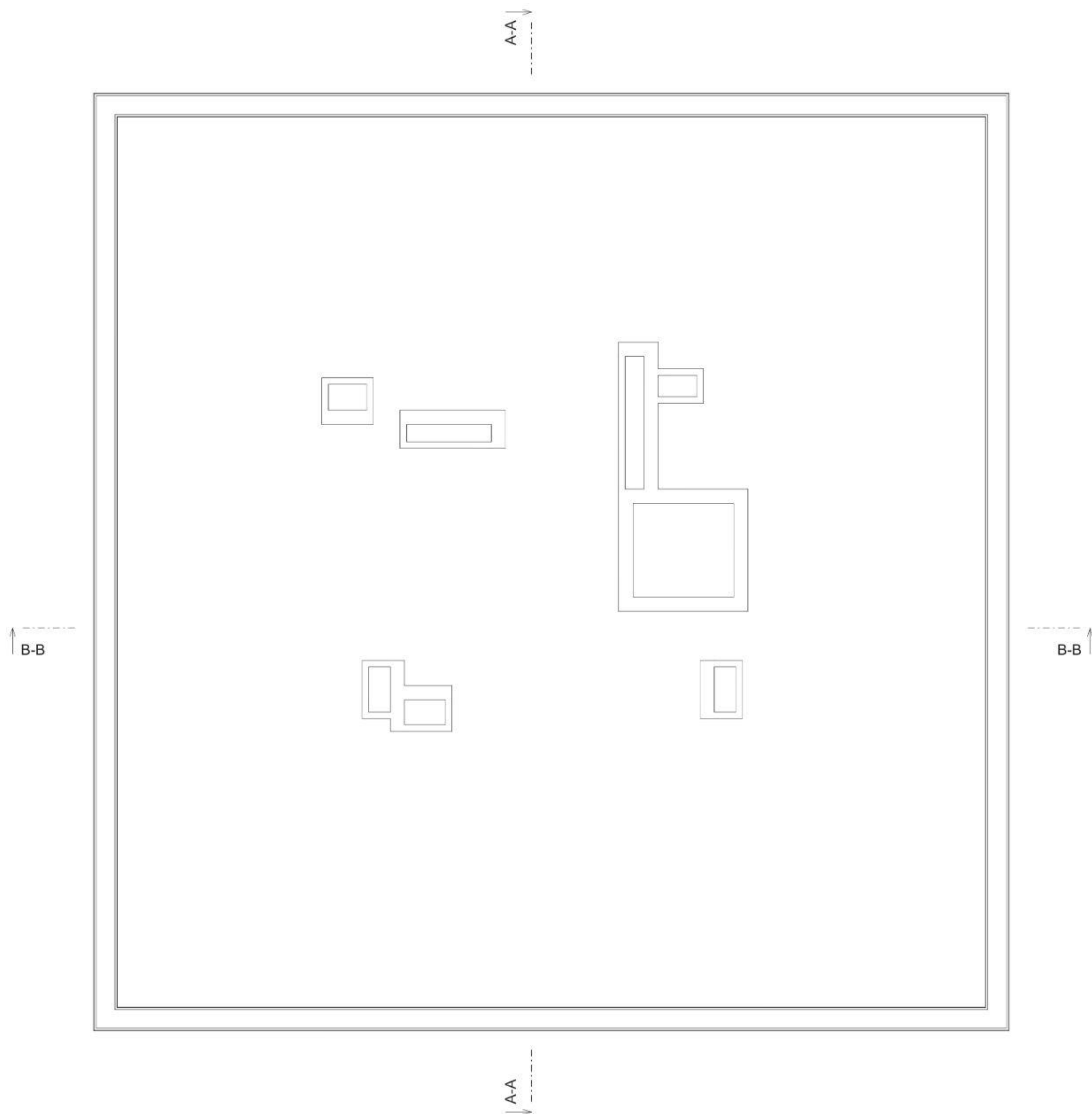


■ název projektu: Karlovy Vary
■ adresa stavby: Karlovy Vary
■ stavebník: Maverick Gama s.r.o.

■ parcelní číslo: 931,932
■ katastrální území: Drahovice
■ umístění: $\pm 0,000 = 357,000$ m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Půdorys 5.NP
■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Ing. Pavel Posolda, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M 1:100
■ stupeň: S
■ datum: 10/2024

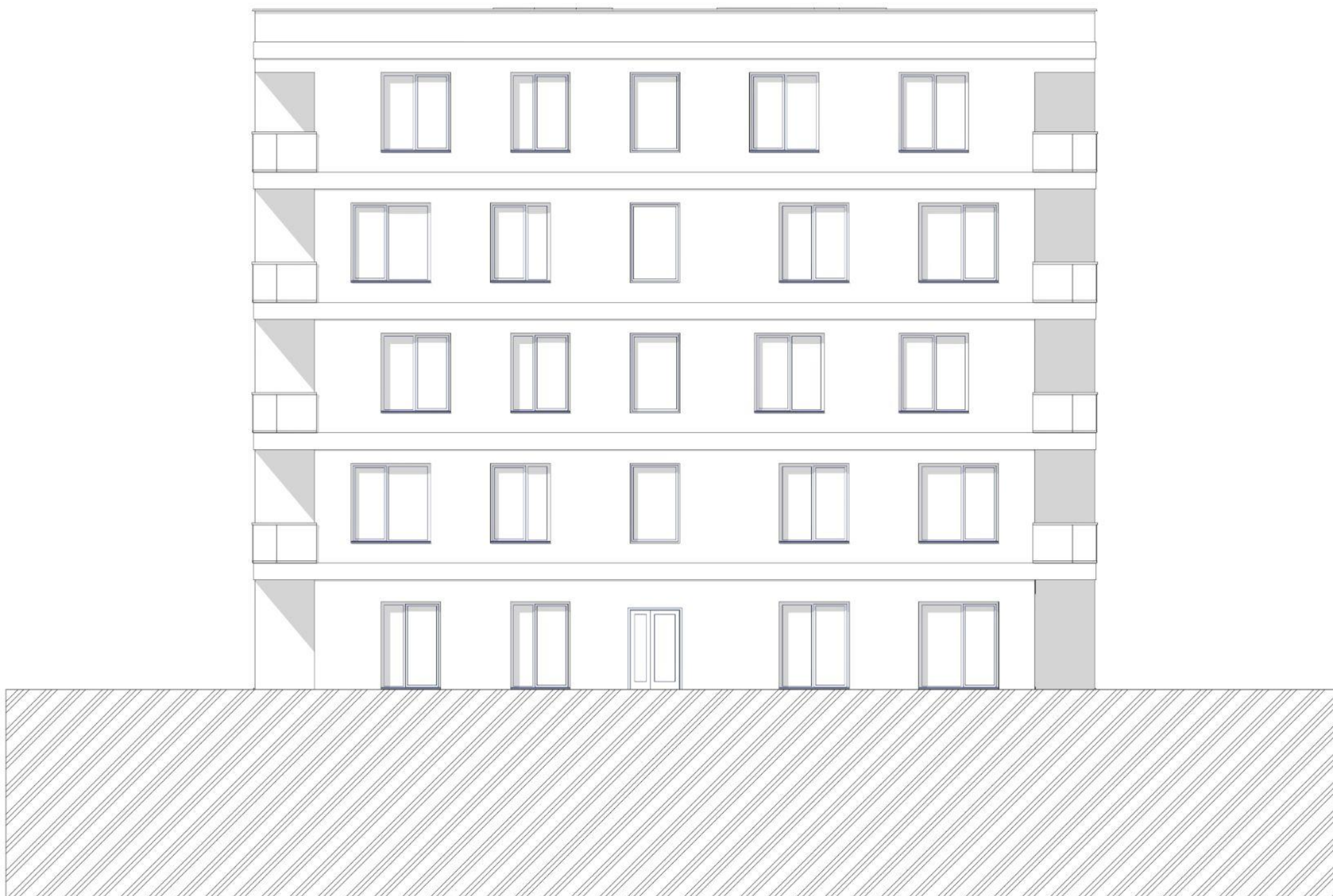


■ název projektu: Karlovy Vary
 ■ adresa stavby: Karlovy Vary
 ■ stavebník: Maverick Gama s.r.o.

■ parcelní číslo: 931,932
 ■ katastrální území: Drahovice
 ■ umístění: $\pm 0,000 = 357,000$ m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Půdorys Atika
 ■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Ing. Pavel Posolda, Bc. Marek Satorí

■ měřítko: M 1:100
 ■ stupeň: S
 ■ datum: 10/2024

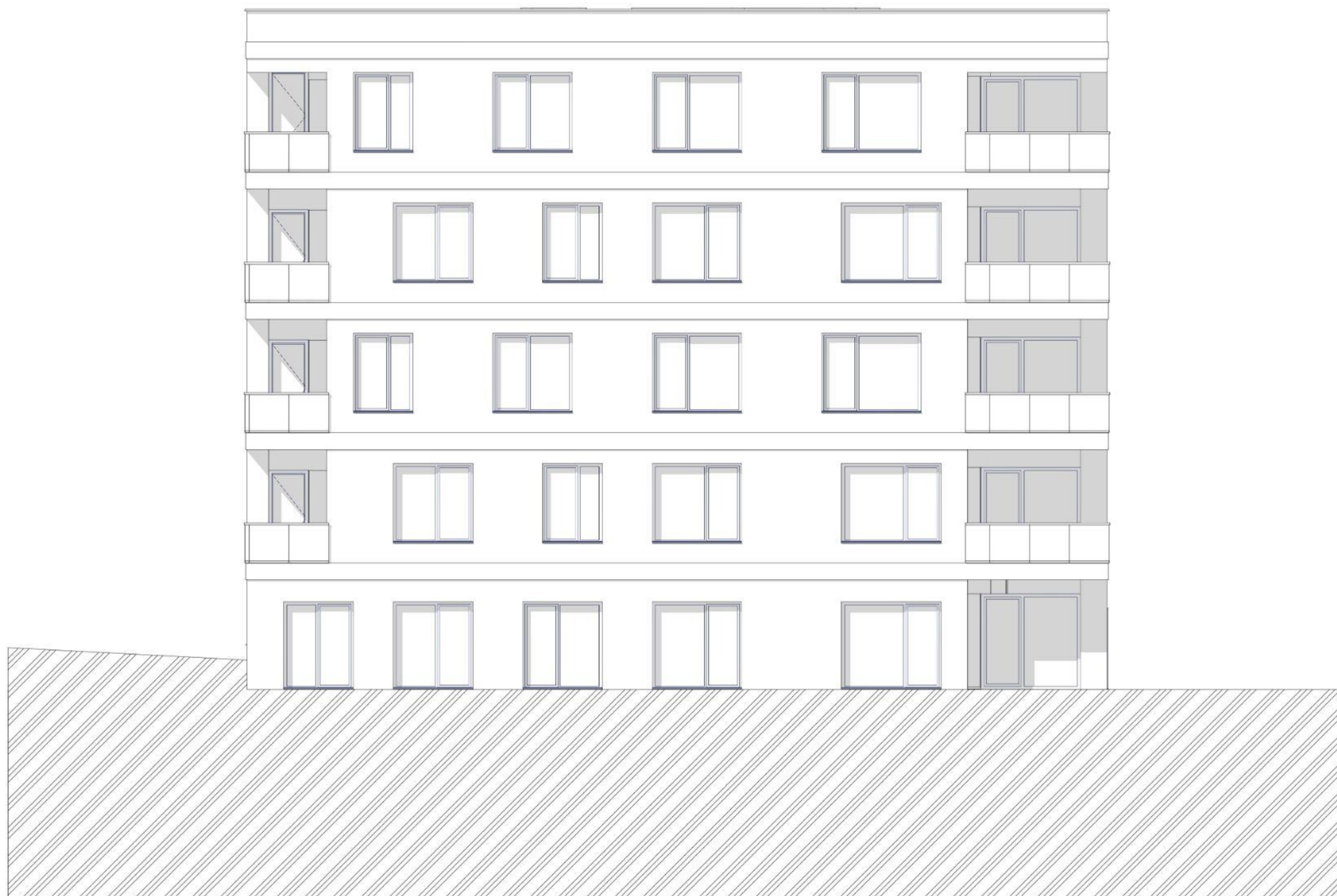


■ název projektu: Karlovy Vary
■ adresa stavby: Karlovy Vary
■ stavebník: Maverick Gama s.r.o.

■ parcelní číslo: 931,932
■ katastrální území: Drahovice
■ umístění: $\pm 0,000 = 357,000$ m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Pohled severní
■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Ing. Pavel Posolda, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M 1:100
■ stupeň: S
■ datum: 10/2024

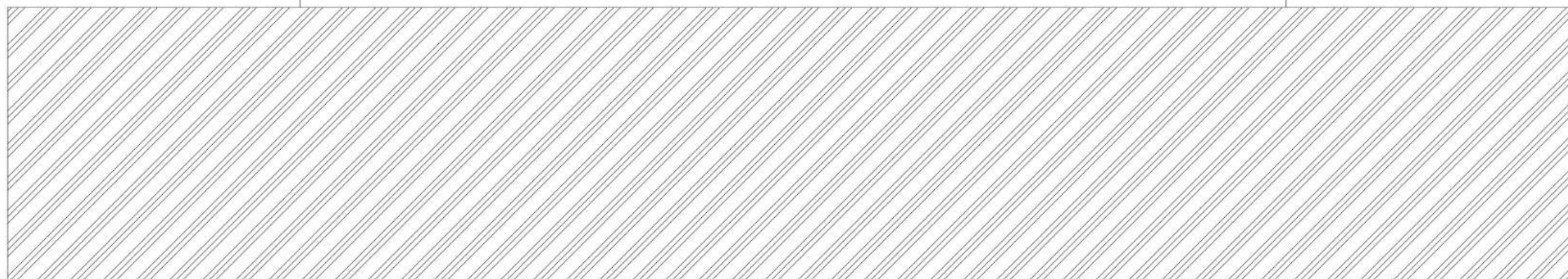
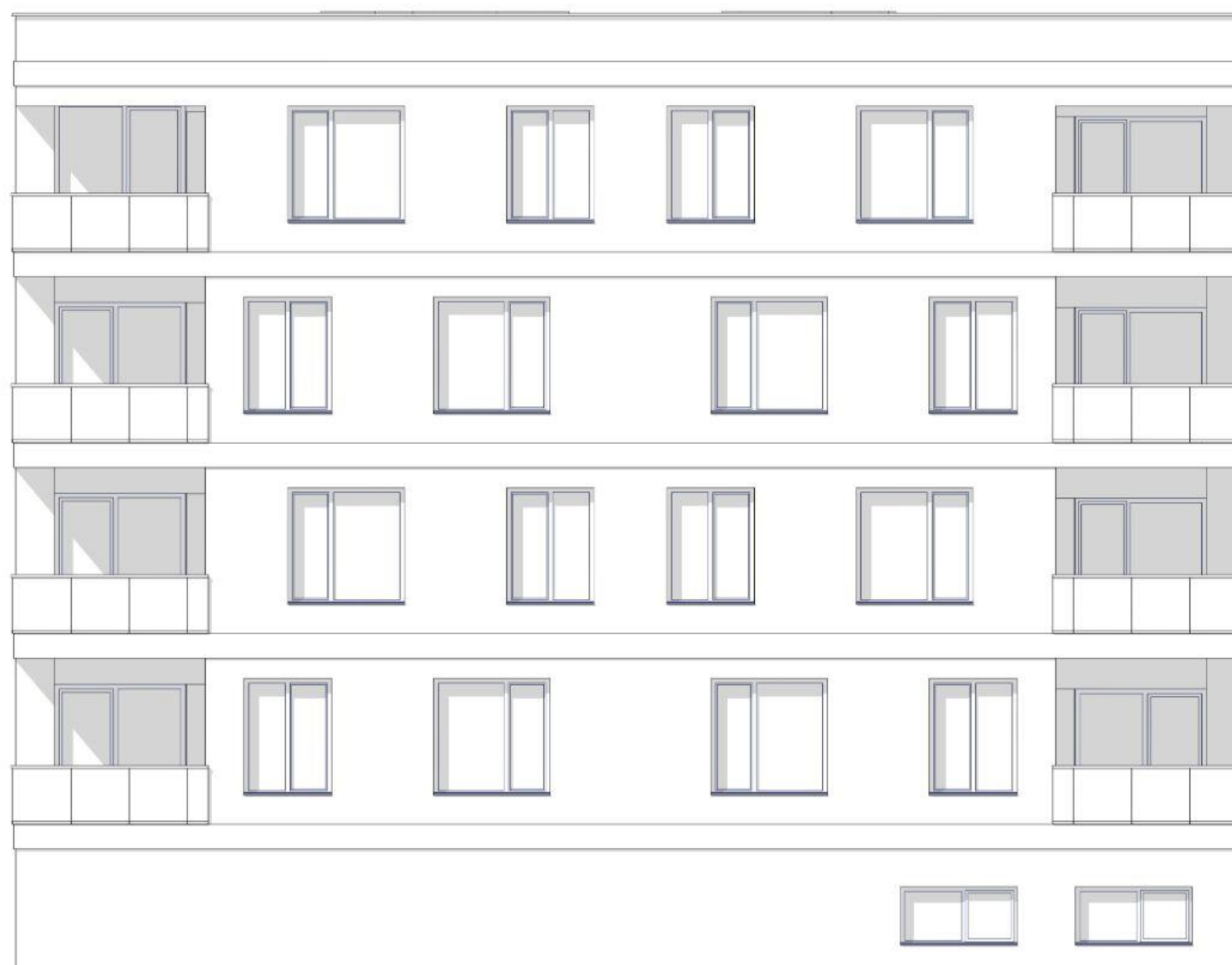


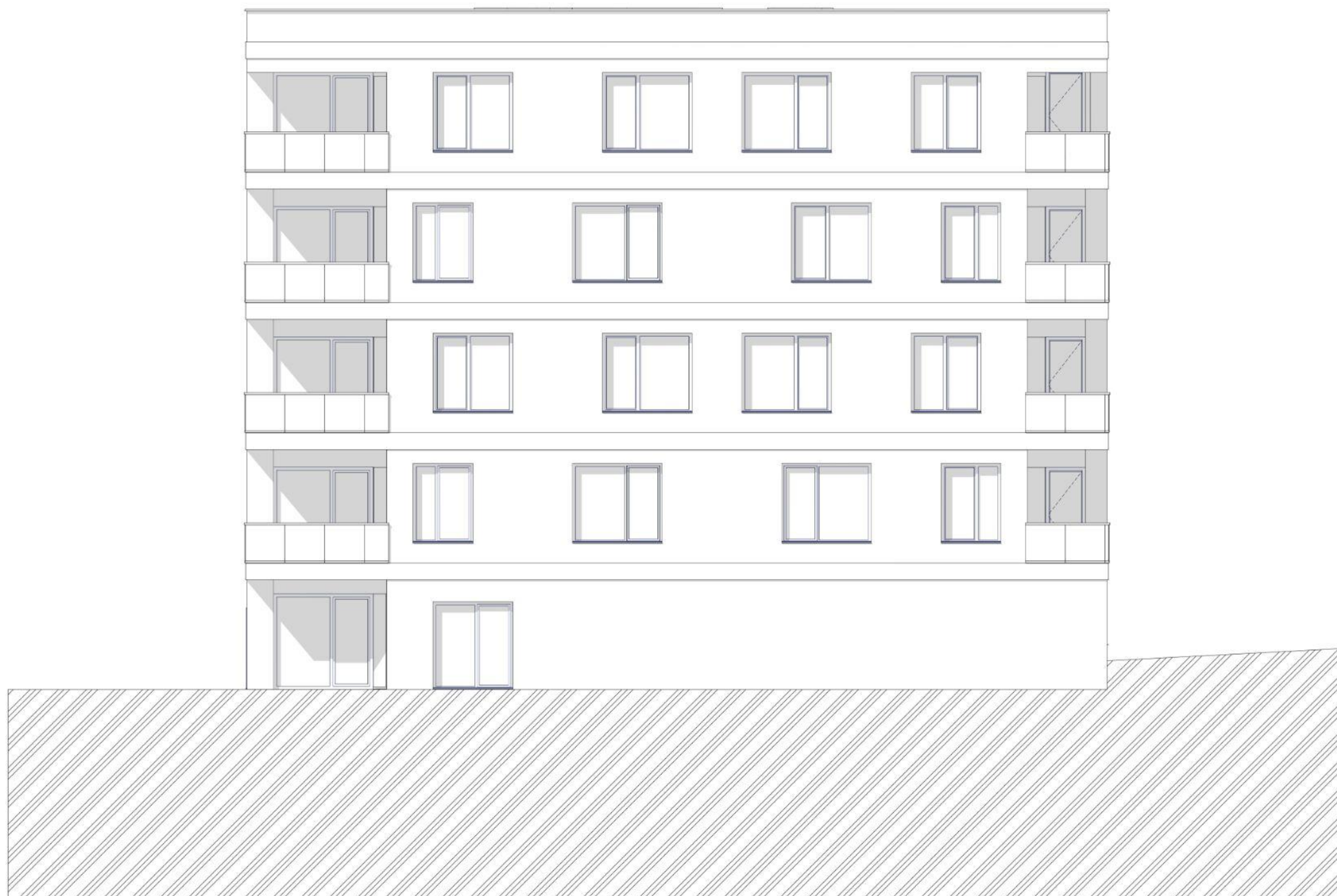
■ název projektu: Karlovy Vary
 ■ adresa stavby: Karlovy Vary
 ■ stavebník: Maverick Gama s.r.o.

■ parcelní číslo: 931,932
 ■ katastrální území: Drahovice
 ■ umístění: $\pm 0,000 = 357,000$ m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Pohled východní
 ■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Ing. Pavel Posolda, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M 1:100
 ■ stupeň: S
 ■ datum: 10/2024



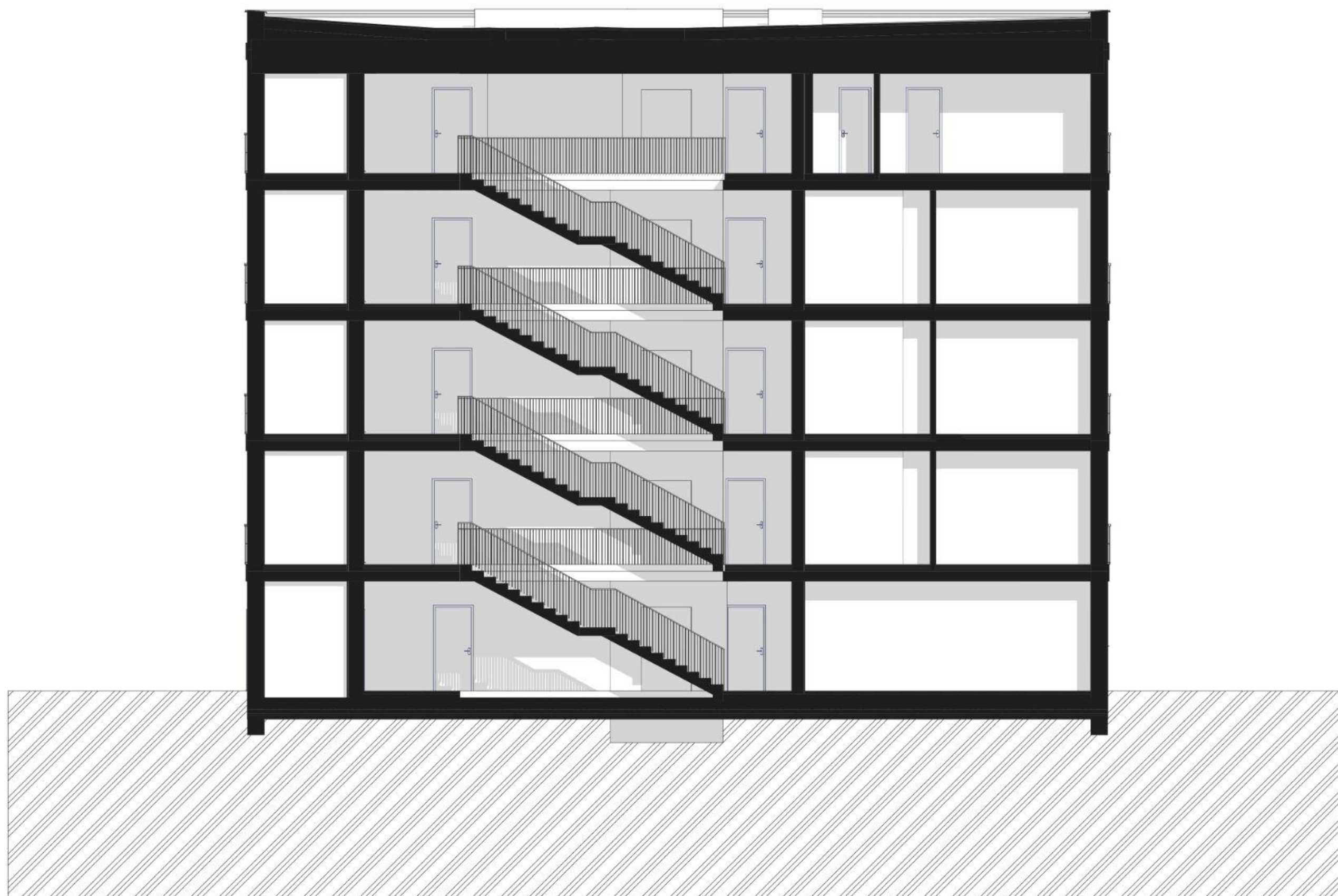


■ název projektu: Karlovy Vary
■ adresa stavby: Karlovy Vary
■ stavebník: Maverick Gama s.r.o.

■ parcelní číslo: 931,932
■ katastrální území: Drahovice
■ umístění: $\pm 0,000 = 357,000$ m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Pohled západní
■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Ing. Pavel Posolda, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M 1:100
■ stupeň: S
■ datum: 10/2024

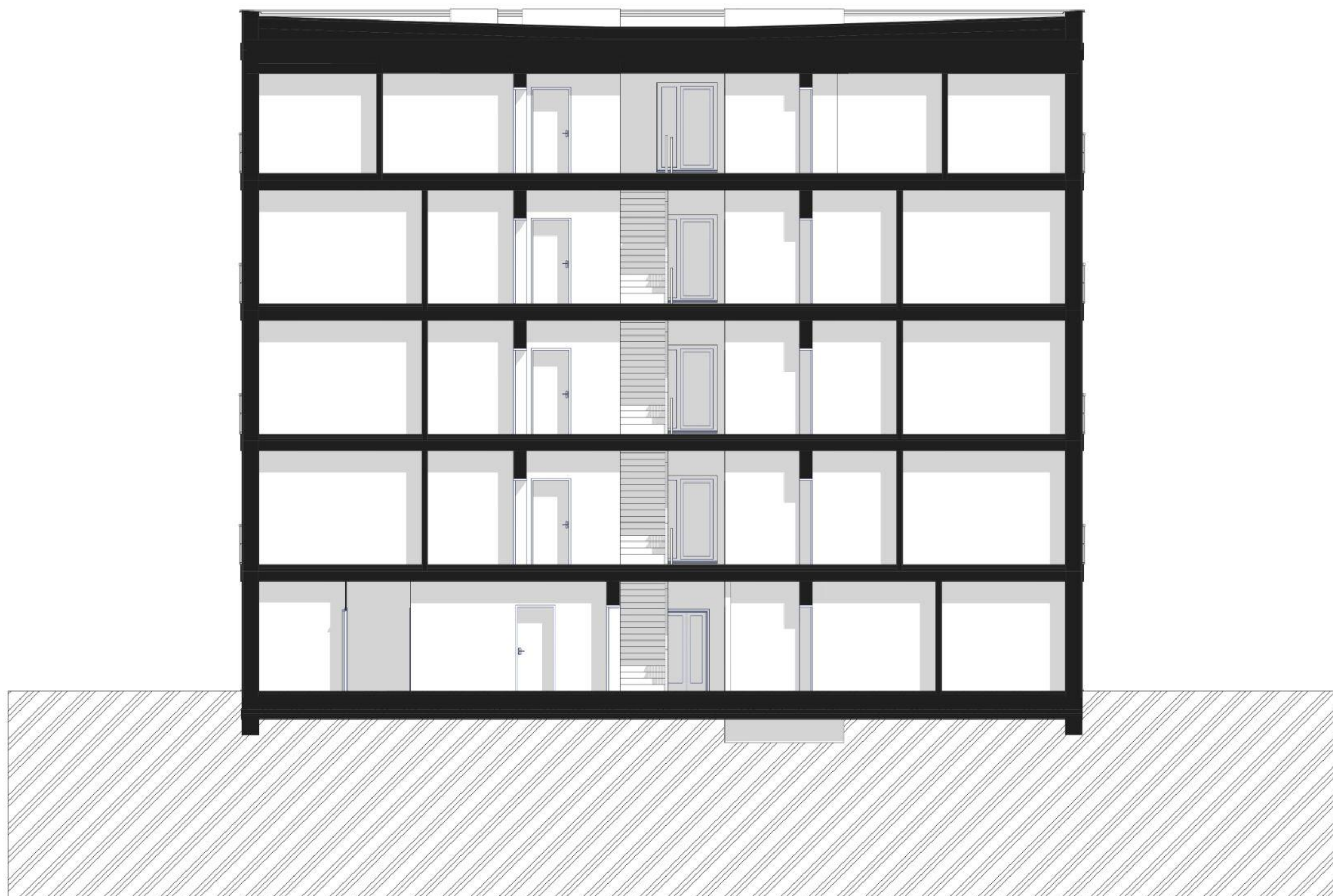


■ název projektu: Karlovy Vary
 ■ adresa stavby: Karlovy Vary
 ■ stavebník: Maverick Gama s.r.o.

■ parcelní číslo: 931,932
 ■ katastrální území: Drahovice
 ■ umístění: $\pm 0,000 = 357,000$ m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Řez A-A
 ■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Ing. Pavel Posolda, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M 1:100
 ■ stupeň: S
 ■ datum: 10/2024



■ název projektu: Karlovy Vary
 ■ adresa stavby: Karlovy Vary
 ■ stavebník: Maverick Gama s.r.o.

■ parcelní číslo: 931,932
 ■ katastrální území: Drahovice
 ■ umístění: $\pm 0,000 = 357,000$ m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Řez B-B
 ■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Ing. Pavel Posolda, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M 1:100
 ■ stupeň: S
 ■ datum: 10/2024



■ název projektu: #Název projektu
■ adresa stavby: #Celá adresa stavby
■ stavebník: #Společnost klienta

■ parcelní číslo: 931,932
■ katastrální území: Drahovice
■ umístění: $\pm 0,000 = \text{XXX m. n. m. BPV}$, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Objekt Příčný
■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M 1:150
■ stupeň: AS
■ datum: ####



■ název projektu: #Název projektu
■ adresa stavby: #Celá adresa stavby
■ stavebník: #Společnost klienta

■ parcelní čísla: 931,932
■ katastrální území: Drahovice
■ umístění: $\pm 0,000 = \text{XXX m. n. m. BPV}$, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: 1 NP
■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M 1:100
■ stupeň: AS
■ datum: ####



■ název projektu: #Název projektu
■ adresa stavby: #Celá adresa stavby
■ stavebník: #Společnost klienta

■ parcelní číslo: 931,932
■ katastrální území: Drahovice
■ umístění: $\pm 0,000 = XXX$ m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

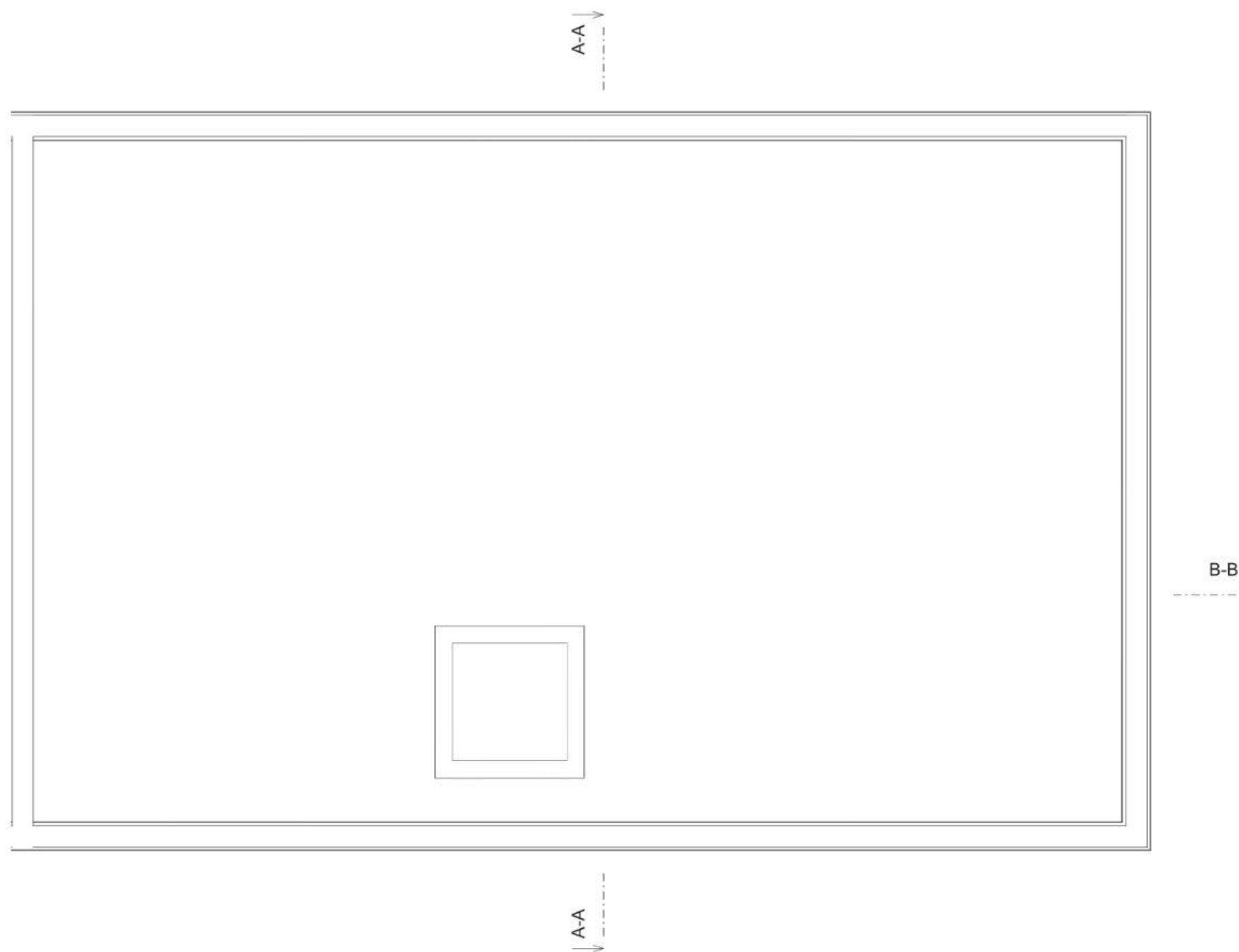
■ jméno výkresu: 2 NP
■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M 1:100
■ stupeň: AS
■ datum: ####







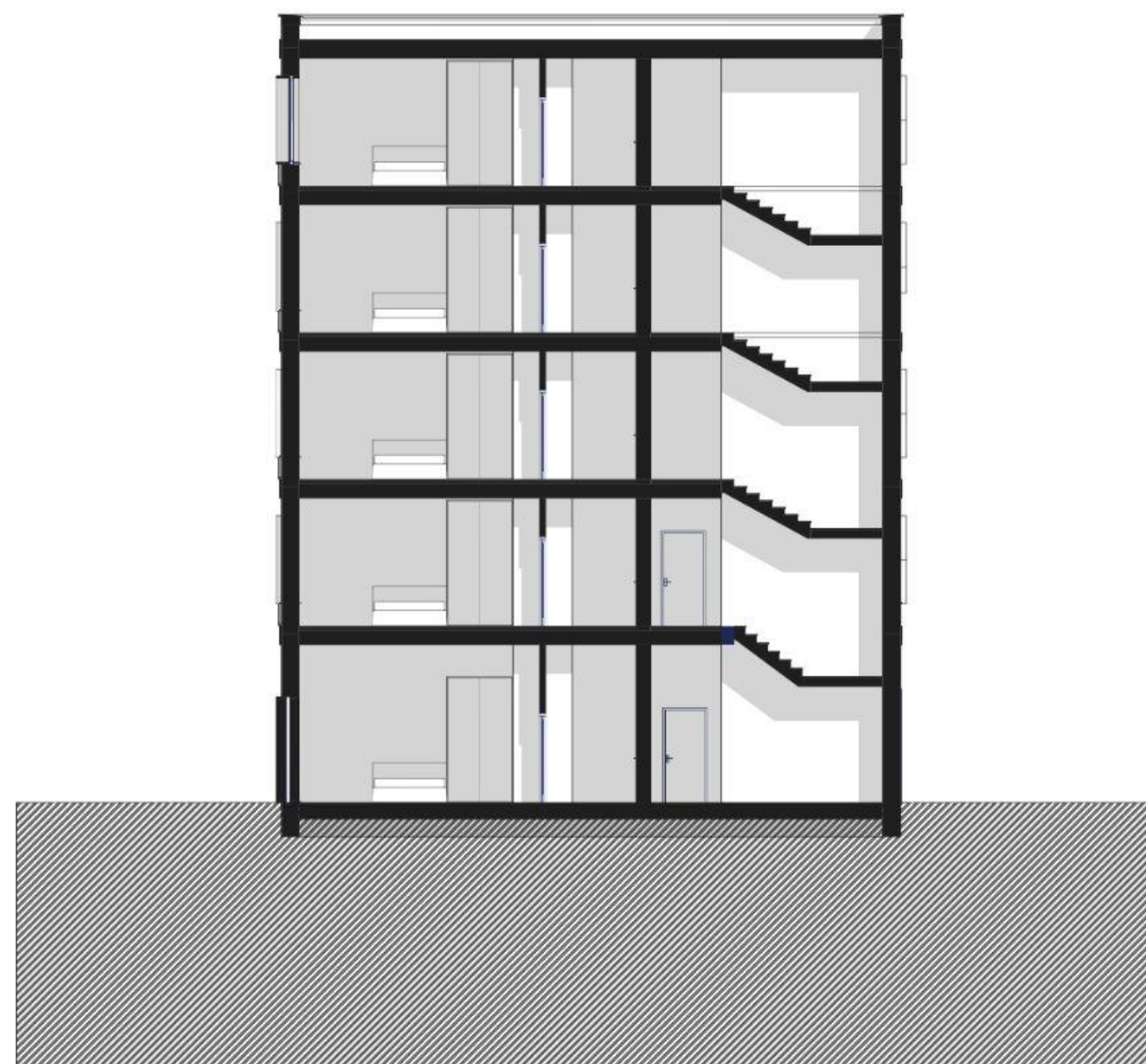


■ název projektu: #Název projektu
 ■ adresa stavby: #Celá adresa stavby
 ■ stavebník: #Společnost klienta

■ parcelní číslo: 931,932
 ■ katastrální území: Drahovice
 ■ umístění: $\pm 0,000$ = XXX m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Atika
 ■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M 1:100
 ■ stupeň: AS
 ■ datum: ####



■ název projektu: **#Název projektu**
 ■ adresa stavby: **#Celá adresa stavby**
 ■ stavebník: **#Společnost klienta**

■ parcelní číslo: **931,932**
 ■ katastrální území: **Drahovice**
 ■ umístění: **±0,000 = XXX m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK**

■ jméno výkresu: **ŘEZ A-A**
 ■ autor: **Ing. arch. Jan Malec, Bc. Marek Satori**

■ měřítko: **M 1:150**
 ■ stupeň: **AS**
 ■ datum: **####**

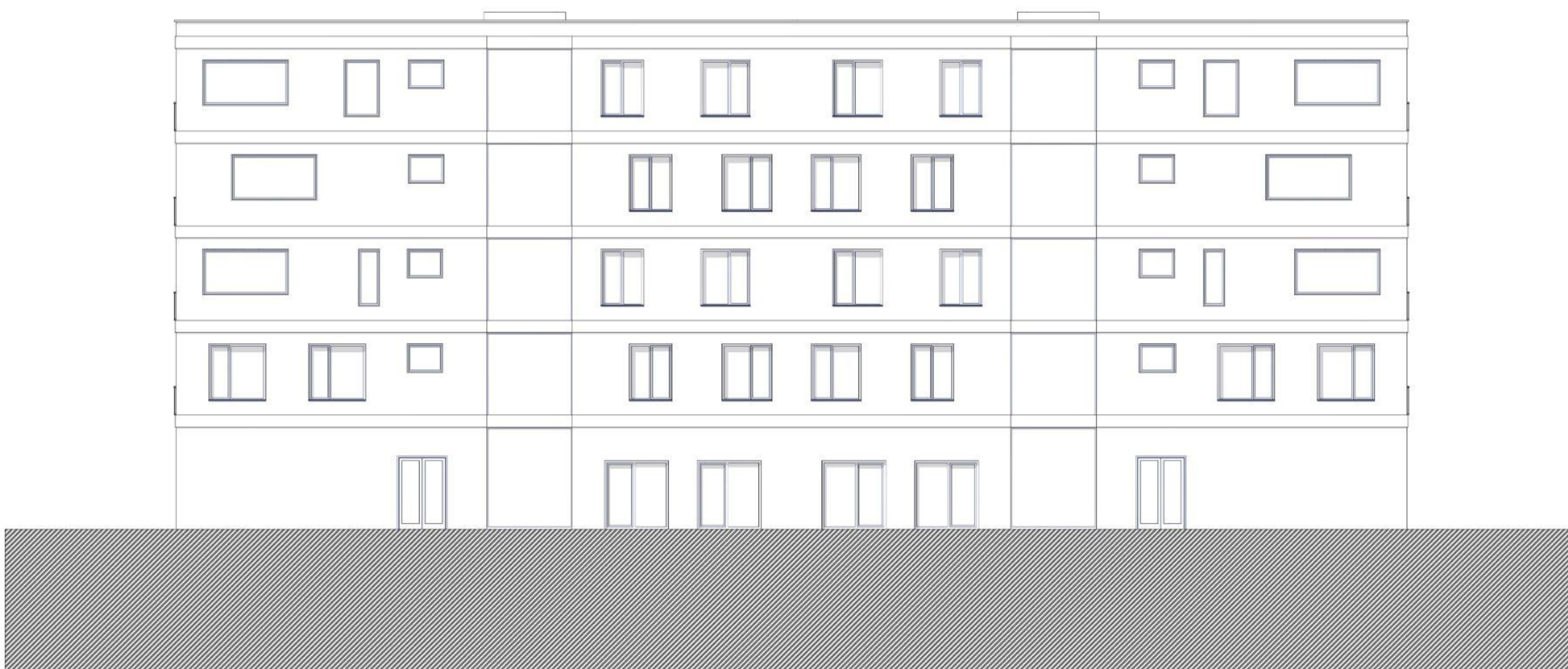


■ název projektu: #Název projektu
■ adresa stavby: #Celá adresa stavby
■ stavebník: #Společnost klienta

■ parcelní číslo: 931,932
■ katastrální území: Drahovice
■ umístění: $\pm 0,000$ = XXX m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Pohled Sever
■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M 1:150
■ stupeň: AS
■ datum: ####



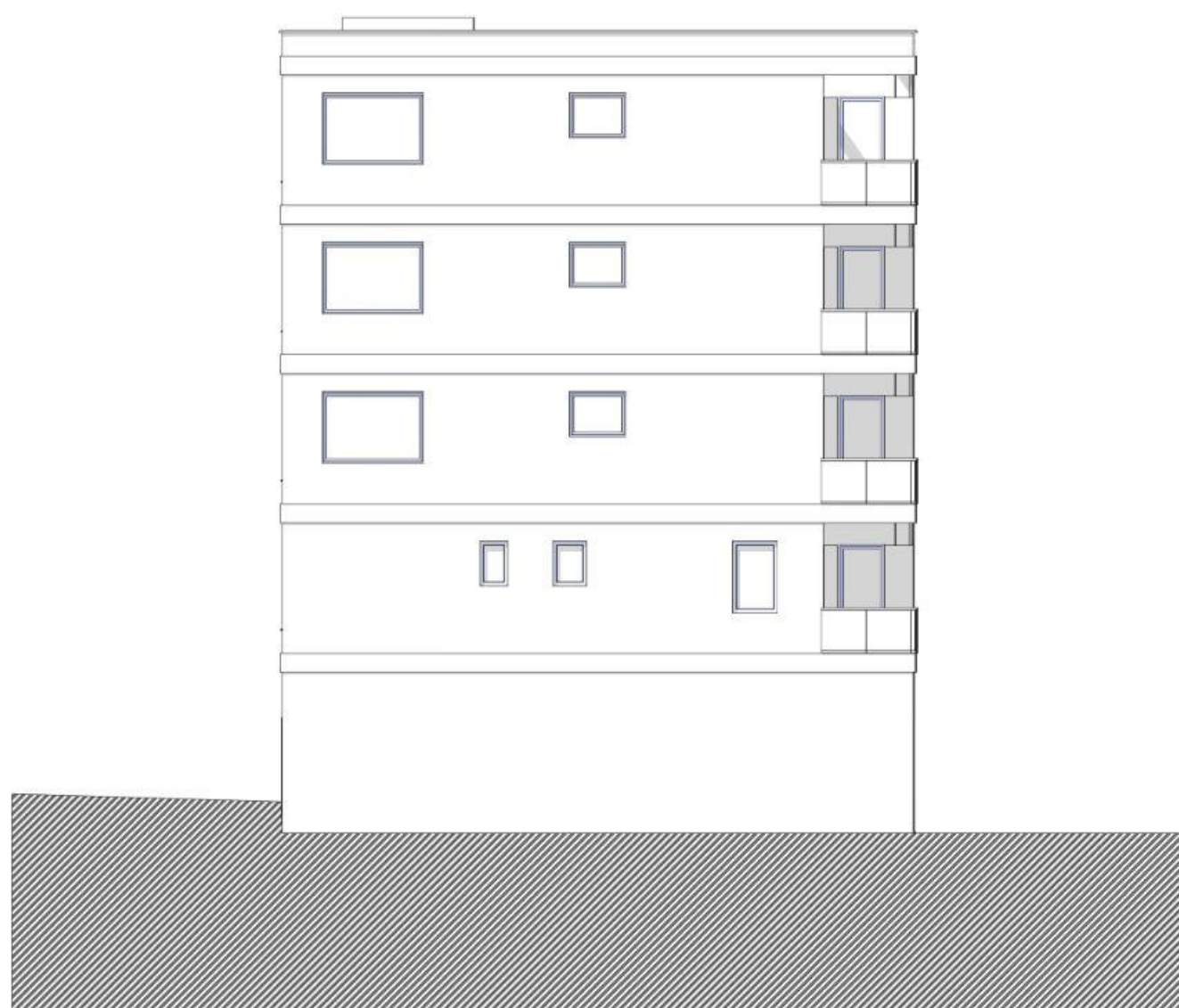
■ název projektu: #Název projektu
■ adresa stavby: #Celá adresa stavby
■ stavebník: #Společnost klienta

■ parcelní číslo: 931,932
■ katastrální území: Drahovice
■ umístění: $\pm 0,000$ = XXX m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Pohled Jih
■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M 1:150
■ stupeň: AS
■ datum: ####

Pohled východní



Pohled západní



■ název projektu: **#Název projektu**
 ■ adresa stavby: **#Celá adresa stavby**
 ■ stavebník: **#Společnost klienta**

■ parcelní číslo: **931,932**
 ■ katastrální území: **Drahovice**
 ■ umístění: **±0,000 = XXX m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK**

■ jméno výkresu: **Pohled Východ,Západ**
 ■ autor: **Ing. arch. Jan Malec, Bc. Marek Satori**

■ měřítko: **M 1:150**
 ■ stupeň: **AS**
 ■ datum: **####**



■ název projektu: Karlovy Vary
 ■ adresa stavby: Karlovy Vary
 ■ stavebník: Maverick Gama s.r.o.

■ parcelní číslo: 931,932
 ■ katastrální území: Drahovice
 ■ umístění: $\pm 0,000 = 357,000$ m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Vizualizace
 ■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Ing. Pavel Posolda, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M
 ■ stupeň: S
 ■ datum: 10/2024



■ název projektu: Karlovy Vary
 ■ adresa stavby: Karlovy Vary
 ■ stavebník: Maverick Gama s.r.o.

■ parcelní číslo: 931,932
 ■ katastrální území: Drahovice
 ■ umístění: $\pm 0,000 = 357,000$ m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Vizualizace
 ■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Ing. Pavel Posolda, Bc. Marek Satorí

■ měřítko: M
 ■ stupeň: S
 ■ datum: 10/2024



■ název projektu: Karlovy Vary
 ■ adresa stavby: Karlovy Vary
 ■ stavebník: Maverick Gama s.r.o.

■ parcelní číslo: 931,932
 ■ katastrální území: Drahovice
 ■ umístění: $\pm 0,000 = 357,000$ m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Vizualizace
 ■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Ing. Pavel Posolda, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M
 ■ stupeň: S
 ■ datum: 10/2024



■ název projektu: Karlovy Vary
 ■ adresa stavby: Karlovy Vary
 ■ stavebník: Maverick Gama s.r.o.

■ parcelní číslo: 931,932
 ■ katastrální území: Drahovice
 ■ umístění: $\pm 0,000 = 357,000$ m. n. m. BPV, souřadnicový systém S-JTSK

■ jméno výkresu: Vizualizace
 ■ autor: Ing. arch. Jan Malec, Ing. Pavel Posolda, Bc. Marek Satori

■ měřítko: M
 ■ stupeň: S
 ■ datum: 10/2024



Právní model

02

Popis právního řešení projektu (1/2)

a) Základní informace

Projekt má být realizován prostřednictvím již existujícího Bytového družstva Drahovice – Krokova ulice, IČ: 26363313, se sídlem Moskevská 2035/21, 360 01, Karlovy Vary (dále jen „**BD**“).

BD má dva členy, každého s podílem 50 %:

- Statutární město Karlovy Vary (dále jen „**SMKV**“)
- Karlovarská městská, a.s., IČ: 280 07 671, se sídlem Moskevská 2035/21, 360 01 Karlovy Vary, jejímž jediným akcionářem je SMK V

SMKV je tedy ovládající osobou BD a BD je proto veřejným zadavatelem podle zákona č. 134/2016 Sb., o zadávání veřejných zakázek (dále jen „**ZZVZ**“).

Výstavbu bytových domů bude jako investor realizovat BD, dodavatele realizátora stavby vybere v zadávacím řízení podle ZZVZ.

SMKV do BD vloží nepeněžitý vklad – příslušnou část pozemků parc. č. 931, v k.ú. Drahovice, na němž BD nechá vybudovat předmětné bytové domy, a pozemky parc. č. 932, 935/1 v k.ú. Drahovice, (dále společně jen „**Pozemky**“).

S podílem SMK V v BD bude spojeno právo nájmu k počtu bytů a nebytových prostor, jejichž počet bude odpovídat hodnotě vkladu SMK V do BD (Pozemků). Tyto byty a nebytové prostory bude SMK V dále podnájemat.

Zbývající byty, kterých bude převážná většina, budou vyhrazeny pro nové členy BD, kteří při vstupu do BD budou hradit část nákladů na výstavbu jim přidělených bytů, zbývající část bude hrazena z úvěru. Vysoký podíl bytů určených pro nové členy přispěje k uspokojení poptávky po novém bydlení na území SMK V.

b) Úvěr na výstavbu

Výstavba bytových domů bude částečně financována z vkladů členů (předpoklad je 25 %), ve zbývajících částech z bankovního úvěru.

SMKV svůj počáteční vklad splatí vložení Pozemků s případným doplatkem tak, aby hodnota vkladu odpovídala 25 % hodnoty příslušných bytů a nebytových prostor vyhrazených pro SMK V. Hodnota Pozemků je určena znaleckým posudkem a pro účely této studie jí dělíme dvěma vzhledem k rozsahu zástavby na Pozemcích Etapou 1.

Pro zajištění úvěru bude BD jednak zřizovat zástavní právo k pozemkům, jednak zřídí fond dluhové služby. Příspěvek každého člena bude odpovídat dvěma měsíčním splátkám úvěru připadajícím na příslušného člena.

Pro případ, že by došlo k dlouhodobějšímu nehrzení nájemného (v němž je zahrnuta splátka úvěru) ze strany jednoho či více členů, a došlo tak k vyčerpání fondu dluhové služby, může úvěrující banka případně požadovat rovněž ručení SMK V za dluh BD na splátkách úvěru, a to až do výše fondu dluhové služby.

V případě prodlení s úhradou nájemného a/nebo příspěvku do fondu dluhové služby může být člen vyloučen. V takovém případě se družstevní byt spojený s jeho podílem uvolní a bude nabídnut novým členům. V mezidobí bude část úvěru na výstavbu hrazena z fondu dluhové služby, přičemž dluh vyloučeného člena vůči BD bude odečten z vypořádacího podílu člena.

Obdobně jako v jiných bytových družstvech hrozí potenciální riziko, že se BD nepodaří získat pro uvolněný byt nového zájemce o členství. S ohledem na skutečnost, že cena podílu (vklad) nového člena bude zpravidla nižší než obvyklá hodnota srovnatelného bytu, je však toto riziko spíše nižší.

Uvolněný byt přitom může získat rovněž SMK V a rozšířit tak svůj bytový fond za výhodných podmínek a zároveň vyřešit problém neplátcího člena. Pokud by navíc SMK V hradilo za BD část úvěru z titulu ručení za fond dluhové služby, může si případně takto uhrazené částky započíst na cenu bytu (vklad do družstva).



Popis právního řešení projektu (2/2)

c) Právní zajištění projektu

SMKV, jakožto osoba ovládající BD, bude mít zpočátku projekt plně pod kontrolou. Se vstupem dalších členů však SMKVV status ovládající osoby ztratí, neboť každý člen BD bude mít při hlasování na členské schůzi BD stejný počet hlasů.

Za tímto účelem budou do stanov BD vložena ustanovení zajišťující, že nedojde ke změně účelu BD ani dalších klíčových aspektů jeho fungování.

Jedním z těchto zajišťujících institutů je požadavek na schválení nejzásadnějších rozhodnutí členské schůze všemi hlasy přítomných členů. Díky tomu může SMKVV efektivně vetovat tato zásadní rozhodnutí, která by mohla ohrozit směřování projektu. Mezi taková rozhodnutí budou připadat především změny stanov BD co do účelu družstva, podmínek členství, rozhodování členské schůze a podobně.

Pro SMKVV bude dále zřízeno předkupní právo k podílům jednotlivých členů v SMKVV. SMKVV tak bude mít jednak možnost průběžně navyšovat svůj bytový fond a jednak rovněž mít faktickou kontrolu nad tím, kdo se v důsledku převodu podílu stane členem BD.

Dalším z těchto zajišťujících institutů ve stanovách bude zřízení zvláštního poradního orgánu, který bude tvořen ze zástupců SMKVV. Díky tomu bude mít SMKVV přehled o činnosti představenstva a bude tak moci kontrolovat, že představenstvo řádně plní své povinnosti.

d) Závěr

Ve vztahu k výstavbě bytových domů se bude z právního hlediska jednat fakticky o **standardní družstevní výstavbu**, kdy objednatelem stavby bude BD, jakožto veřejný zadavatel.

Z hlediska právního řešení je primárním rizikem nepředvídatelnost hlasování členů BD na členské schůzi a s tím spojené riziko schválení změn ve fungování BD, které by mohly ohrozit realizaci projektu.

Byť bude SMKVV z počátku projektu ovládající osobou BD, následně toto postavení se vstupem dalších členů ztratí. Kontinuita projektu však bude zajištěna výše popsanými ustanoveními stanov, jejichž změna bude vždy vyžadovat souhlas všech přítomných členů BD. SMKVV tak bude moci svým hlasováním veškeré takové změny blokovat.

Úvěr na výstavbu bude BD **zajišťovat zřízením zástavního práva k Pozemkům a zřízením fondu dluhové služby**. Lze rovněž předpokládat, že banka může vyžadovat zajištění úvěru ručením SMKVV do výše fondu dluhové služby, či do jiné výše své pohledávky za družstvem.

Případné nehrazení nájemného ze strany člena BD může být řešeno jeho vyloučením a nabídnutím bytu novému členovi, respektive členům stávajícím včetně SMKVV.



Nákladové ocenění stavby

Nákladové ocenění **stanovuje cenu za zhotovení staveb mimo komunikací** (vč. parkovacích stání) **a mimo primární technické infrastruktury území** v cenách dle jednotkových výměr a to platných ke dni zhotovení studie.

Jedná se o ceny kalkulované bez daně z přidané hodnoty. Ve výpočetním modelu se proto nákladová cena za pořízení stavby objevuje již včetně DPH.

Nákladové ocenění například nemůže reflektovat možné slevy na materiálu, pronájmu mechanizace apod., tedy cenovou politiku stavebních firem vyvolanou situací na trhu v rámci hospodářské soutěže.

Proto je možné tuto nákladovou cenu vnímat jako **horní limit stavebních nákladů** v rámci projektu.

Časový harmonogram prací

Časový harmonogram prací je následující:

1.	Zahájení	0
2.	Dok. povolení stavby	6. měsíc
3.	Realizační dokumentace	10. měsíc
4.	Povolení stavby *	12. měsíc
5.	Tendr na GD	14. měsíc
6.	Zahájení stavby	15. měsíc
7.	Dokončení stavby	30. měsíc
8.	Rezerva a kolaudace	32. měsíc

* v případě funkčnosti stavebních úřadů při projednávání žádosti o stavební povolení

03



Nákladové ocenění stavby

Objekt	ukazatel	měrná jedn.	počet m.j.	j.c.	cena celkem
nadzemní objekty - SO 05, SO 06, SO 07/ zděné nosné konstrukce	HPP	m ²	6072	32 750 Kč	198 858 000 Kč
nadzemní objekty - 1 NP objektu SO 05, SO 06, SO 07 / žb konstrukce	HPP	m ²	1 518,00	31 000 Kč	47 058 000 Kč
Povrchové úpravy					
silnice asfaltová (mimo pozemek družstva)		m ²	0	4 700 Kč	0 Kč
parkovací stání na terénu (mimo pozemek družstva)		m ²	0	2 800 Kč	0 Kč
chodník uliční (mimo pozemek družstva)		m ²	0	2 300 Kč	0 Kč
zeleň navrhovaná		m ²	3 030	1 500 Kč	4 545 000 Kč
zeleň - biotop (podél silnice)		m ²	738	1 000 Kč	738 000 Kč
chodníky vnitroblokové		m ²	820	2 300 Kč	1 886 000 Kč
předzahrádky		m ²	510	2 000 Kč	1 020 000 Kč
Trubní vedení					
kanalizační přípojky	bm	m	150	7 500 Kč	1 125 000 Kč
vodovod přípojky	bm	m	150	5 500 Kč	825 000 Kč
likvidace dešťových vod	bm	m	150	7 500 Kč	1 125 000 Kč
VO včetně stožárů a zdrojů	bm	m	0	6 500 Kč	0 Kč
NN včetně přípojek	bm	m	400	4 500 Kč	1 800 000 Kč
VN včetně trafostanice		soubor	0	0 Kč	0 Kč
rezerva 3%					7 769 400 Kč
odhad nákladů celkem					266 749 400 Kč

Klíčové ukazatele

Rozpočtové náklady stavby:	266 749 400 Kč
Z toho	
Nadzemní objekty:	245 916 000 Kč
Povrchové úpravy:	8 189 000 Kč
Trubní vedení:	4 875 000 Kč



Výpočetní model

Dynamický výpočetní model ve formě excelového výpočetního modelu je samostatnou součástí plnění.

Pomocí **parametrů**, jako je například cena pozemku, doba realizace přípravné fáze i stavby, úroková míra úvěrů a dalších nám poskytuje přesné výpočty nákladů na bydlení jednotlivého družstevníka pro každý jednotlivý byt a to splátku anuity i platbu do fondu oprav a celkové správy domu včetně pojištění.

Pro účely zjednodušení v prezentaci Studie proveditelnosti uvádíme na následujících stránkách nejdůležitější data **popisující projekt od celkových nákladů projektu po cash-flow družstevníka**.

Ceny a úrokové sazby jsou aktuální ke dni zpracování této studie. V tomto smyslu jsou také předmětem změny v čase a to na základě eventuálních inflačních tlaků a celkového vývoje ekonomiky.

04

Výpočetní model

Pozemek a bytové domy

14 803 300 Kč

Hodnota pozemku
(cena bez DPH)

3 bytové domy

bytové domy B3, B4, P3a + P3b

5 pater

Počet pater v každém domě

O

Garážových stání

90

Venkovních parkovacích míst

Bytové jednotky

4 896 m²

Podlahová plocha všech bytů pro
zápis do katastru nemovitostí

84 bytových jednotek

25x (B3), 25x (B4), 17x (P3a), 17x (P3b)

69 000 Kč / m²

Konečná cena za m² výstavby při započtení
ceny pozemků, DPH a nákladů financování.

Skladba bytů

14x 1+KK 33-41 m²

40x 2+KK 46-57 m²

30x 3+KK 76-84 m²

Finanční parametry výstavby

6 %

Úroková sazba úvěru přípravné fáze

18 měsíců

Délka přípravné fáze do zahájení výstavby

5 %

Úroková sazba financování
výstavby

14 měsíců

Délka výstavby v měsících

Parametry pro družstevníky

25 %

Podíl na družstevním
vkladu

30 let

Doba financování bytů

4 %

Roční úroková sazba
financování bytů

30,62 Kč

Fond oprav a údržba
(připočtená hodnota za m²)

Náklady družstevníka / finanční ukazatele pro vybrané typy bytů

Pohled Družstevníka, který vložil podíl do družstva ve výši: 25,00% ceny bytu											
	byt	pořizovací cena bytu	podíl v družstvu (v %)	podíl v družstvu (v Kč)	Výše nespacené ceny bytu	splátka (M)	pronájem pozemku (M)	fond oprav, údržba a související služby	energie bez elektřiny a služby	náklady celkem	náklady včetně energií a služeb
	1+kk	2 309 000 Kč	25%	577 250 Kč	1 731 750 Kč	8 268 Kč	0 Kč	1 026 Kč	0 Kč	9 294 Kč	9 294 Kč
	2+kk	3 186 000 Kč	25%	796 500 Kč	2 389 500 Kč	11 408 Kč	0 Kč	1 416 Kč	0 Kč	12 824 Kč	12 824 Kč
	2+kk	3 694 000 Kč	25%	923 500 Kč	2 770 500 Kč	13 227 Kč	0 Kč	1 642 Kč	0 Kč	14 869 Kč	14 869 Kč
	3+kk	5 307 000 Kč	25%	1 326 750 Kč	3 980 250 Kč	19 504 Kč	0 Kč	2 358 Kč	0 Kč	21 862 Kč	21 862 Kč
	3+kk	5 817 000 Kč	25%	1 454 250 Kč	4 362 750 Kč	20 829 Kč	0 Kč	2 420 Kč	0 Kč	23 249 Kč	23 249 Kč

Investice do budoucnosti

Value for Money

Obec investuje do družstva částku **14,8 milionu Kč (hodnotu pozemku)**, přičemž po **třiceti** letech získá byty, jejichž hodnota se díky přirozenému zhodnocení zvýší.

Očekáváme, že nemovitosti budou využívány 100 let, přičemž po této době bude nutná větší rekonstrukce pro další dlouhodobé užívání (amortizace 1 % ročně).

Dlouhodobý růst ceny bytů v daném regionu byl stanoven **na 3 %** ročně, což odpovídá konzervativnímu odhadu.

Na základě tohoto růstu dosahuje hodnota nemovitosti po třiceti letech **26,8 milionu Kč, přičemž roční míra zhodnocení investice činí 2 % p.a.**

Výpočet Value for Money v tomto modelu zahrnuje rozdíl mezi vstupní investicí a hodnotou nemovitosti po třiceti letech, avšak nezahrnuje další potenciální příjmy, například z nájemného po odečtení mandatorních výdajů (fond oprav, administrativa družstva). Tento výpočet lze na vyžádání doplnit o konkrétní scénáře dle zvoleného nastavení městských nájmu.

O nás



Mgr. Jiří Kučera
Partner



Právník, advokát, působí v advokacii od roku 1998.

Specializace v obchodním právu, právu nemovitostí, bytové výstavbě a v právu veřejných zakázek.

Vedoucí týmu dostupného družstevního bydlení při MHMP 2020-2022

Tel. 604 242 241
Email: jiri.kucera@kdbydleni.cz



Ing. Pavel Posolda
Partner



Stavební inženýr, 30 let zkušeností projektového managementu ve stavebnictví s důrazem na inovativní přístupy ve stavebnictví.

Tel. 777 552 501
Email: pavel.posolda@kdbydleni.cz