

## Záměr „Rekonstrukce objektu k bydlení Cejl 23, Brno“

Záměrem je provedení rekonstrukce a změny užívání volných nebytových prostor na 7 bytů 2+kk v objektu k bydlení Cejl 492/23 na pozemku p.č. 723/1 k.ú. Zábrdovice, který je ve vlastnictví statutárního města Brna, ve správě OSM MMB.

### Popis objektu

Jedná se o budovu vedenou v Katastru nemovitostí jako objekt bydlení. Byl postavený patrně v 1. polovině 20. století jako bytový dům s 6 nadzemními podlažními, kde 1. nadzemní podlaží sloužilo jako nebytový prostor pro obchod – služby, v každém dalším z pěti nadzemních podlažích byl situován vždy jeden velkoryse řešený velkometrážní byt 3+1 (116 m<sup>2</sup>) se samostatnou koupelnou a WC. Po zestátnění byly byty v domě primitivním způsobem upraveny na kancelářské prostory k využívání socialistickou organizací. Po roce 1989 byl pozemek s objektem převeden do majetku města Brna a jeho prostory pronajímány jako nebytové. Přesto některé ateliéry svou úpravou jsou uzpůsobeny spíše k bydlení (kuchyňské linky, koupelny s vanou, WC). Dům je napojen na centrální rozvod tepla Tepláren Brno, a.s.

V současné době jsou v domě volné a obtížně pronajímatelné prostory v 3,5 původně bytových podlažích.

Předmětná budova je dotčena trasou Brněnské třídy dle platného ÚPmB i dle návrhu NÚP z r. 2022. K realizaci „průrazu“ a vybudování třídy v úseku Cejl – Bratislavská bude nezbytné vykoupit několik bytových domů v současnosti komerčně využívaných k nájemnímu bydlení. Přesná poloha Brněnské třídy není v současné době známa. Projekt je ve fázi předprojektové přípravy.

### Popis záměru

Předmětem tohoto záměru je tyto prostory ve 3,5 podlažích upravit k bydlení – předělením prostor původně jednoho velkého bytu (116 m<sup>2</sup>) na dva byty 2+kk v podlaží (67,3 a 48,7 m<sup>2</sup>) s doplněním a úpravou rozvodů TZB (kanalizace, vodovodu, elektřiny a ústředního vytápění) za poměrně nízkých stavebních nákladů s využitím např. pro sociální a startovací bydlení, pro hasiče, policisty, běžné nájemníky, které navrhne MČ.

### Skladba bytů záměru:

3 byty	2+kk	ČPP 67,3 m <sup>2</sup>
4 byty	2+kk	ČPP 48,7 m <sup>2</sup>
tj. celkem 7 bytů	2+kk	ČPP upravených bytů <b>396,7 m<sup>2</sup></b>

### Celkové náklady záměru:

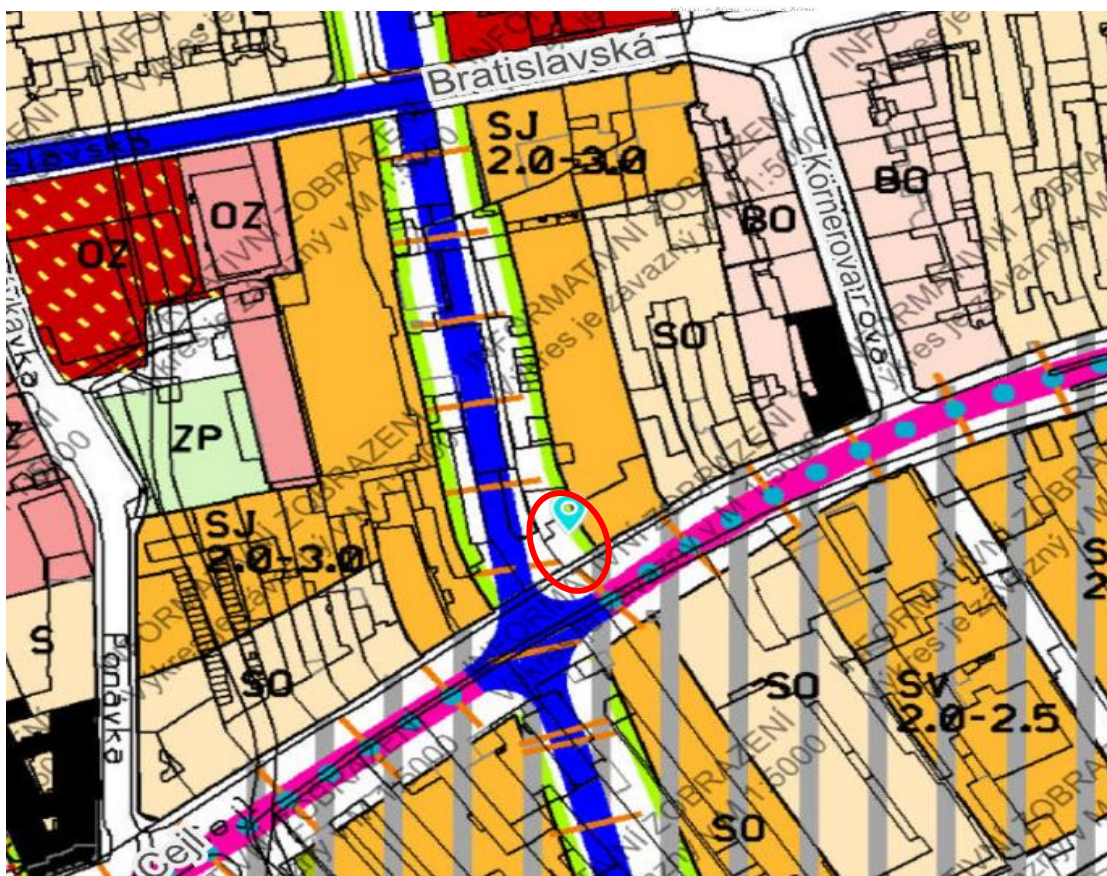
Stavební náklady rekonstrukce	6,16 mil. Kč
(396,7 m <sup>2</sup> ČPP bytů x 13 500,- Kč/m <sup>2</sup> ČPP bytu bez DPH + 15 % DPH)	
Projektové práce, ing. činnost, dozor, BOZP	0,9 mil. Kč
Rezerva	0,44 mil. Kč
<b>Celkem náklady</b>	<b>7,5 mil. Kč vč DPH</b>

**Financování projektu:** z Fondu bytové výstavby

### Předpokládaný harmonogram realizace záměru:

Schválení záměru v RMB	7/2023
Výběr projektanta, smlouva o dílo	7/2023 - 9/2023
Zpracování: dispoziční studie, PD v rozsahu pro vydání SP a pro provádění stavby, vč. souvisejícího inženýringu a zajištění SP	10/2023 – 9/2024
Výběr zhotovitele rekonstrukce, podpis SoD	10/2024 – 12/2024
Realizace rekonstrukce, kolaudace	1/2025 – 6/2025
Zahájení užívání rekonstruovaných bytů	8/2025

Grafické přílohy – Cejl 23:



1: 944

platný Územní plán města Brna





Návrh nového Územního plánu města Brna, 2022