

Návrh plánovaných investic a oprav objektu restaurace Rosnička

Pro zajištění úspěšného a dlouhodobě udržitelného provozu restaurace považuji jako uchazeč o uzavření nájemního vztahu za nezbytné, aby veškeré stavební práce a úpravy uvedené v prvních třech etapách dokumentu *Návrh plánovaných investic a oprav objektu restaurace Rosnička* byly realizovány v průběhu prvních dvou let provozu restaurace, a to při uzavření nájemní smlouvy na kterékoli ze tří navrhovaných časových období, tj. na 10, 15 či i 20 let.

Etapy technické obnovy, modernizace a údržby objektu restaurace Rosnička

1. Etapa: Opravy nezbytné před zahájením provozu

Doba realizace: 01. 01. 2026 – 31. 03. 2026

1.1. Kompletní rekonstrukce sociálního zařízení restaurace

- rekonstrukce vodoinstalačních rozvodů studené a teplé vody a kanalizace
- zhotovení nových keramických obkladů
- pokládka nové podlahové dlažby
- demontáž a instalace nové sanitární keramiky (umyvadla, WC, pisoáry)
- instalace bezdotykových umyvadlových baterií a dávkovačů mýdla
- instalace automatického splachovacího systému u pisoárů
- výměna interiérových dveří
- renovace stávajících zárubní

1.2. Kompletní rekonstrukce kuchyně a restaurace

- rekonstrukce vodoinstalačních rozvodů studené a teplé vody a kanalizace
- rekonstrukce rozvodů elektroinstalace (zásuvkové okruhy, silové přívody pro spotřebiče)
- revize a případná oprava plynových přípojek
- nové obklady stěn (hygienické, omyvatelné povrchy)
- pokládka nové protiskluzové podlahy (vhodné do gastroprovozu)
- nové podhledy (snadno omyvatelné, případně zavěšené stropy s revizními otvory)
- malířské a natěračské práce (speciální nátěry do potravinářských provozů)
- instalace odsávací jednotky s dostatečným výkonem, tukovými a pachovými filtry
- dodávka a montáž gastro vybavení
 - instalace nerezového nábytku (stoly, dřezy, regály, police)
 - chladicí a mrazicí zařízení
 - konvektomat
 - fritéza
 - gril

1.3. Renovace provozní části restaurace

- úpravy topení a vzduchotechniky (v případě potřeby)
- zhotovení povrchových úprav (malby, obložení stěn, atd.)
- pokládka nové podlahové krytiny, nezůstane-li stávající
- úpravy osvětlení a elektroinstalace dle nového dispozičního řešení
- instalace nového interiérového mobiliáře a dekoračních prvků

Rozsah plánovaných renovačních prací bude specifikován dle aktuálního technického stavu interiéru po ukončení předchozího nájemního vztahu.

1.4. Revitalizace elektroinstalace včetně výměny rozvodné skříně

Na veškeré provedené elektroinstalační práce bude vystavena revizní zpráva autorizovaným revizním technikem v souladu s požadavky ČSN a příslušnou legislativou.

1.5. Revize a oprava rozvodů vodoinstalace

- výměna starých vodovodních trubek (studená a teplá voda)
- instalace nových uzávěrů a ventilů
- kontrola a případná výměna vodovodních baterií a přípojek
- provedení tlakové zkoušky systému

1.6. Revize a oprava topného systému

- kontrola a čištění stávajících rozvodů topení
- oprava netěsností na trubkách a radiátorech
- výměna nefunkčních radiátorových ventilů a termostatických hlavic
- revize kotle a komínů

1.7. Revize a oprava kanalizačních odpadů

- kontrola napojení na kanalizaci a případné utěsnění spojů
- výměna a oprava odpadních potrubí
- kontrola sifonů a odpadních uzávěrů
- vyčištění ucpaných částí odpadního systému

1.8. Oprava povrchu zahrádky restaurace

- hydroizolace
 - aplikace hydroizolační vrstvy
 - důkladné utěsnění všech prostupů u odtokových vpustí, u stěn budovy
- drenážní vrstva
 - zhotovení drenážní vrstvy z vhodného drenážního materiálu
 - zajištění správného spádu pro odvod dešťové vody mimo konstrukci terasy
 - instalace odvodňovacích prvků pro bezpečný odvod vody
 - kontrola napojení na stávající kanalizační systém nebo vsakovací plochu

- zámková dlažba
 - příprava podkladních vrstev včetně zhutnění
 - pokládka nové zámkové dlažby včetně vyrovnání a dodržení spádů
 - upevnění dlažby do obručníků a vyplnění spár spárovacím pískem

2. Etapa: Opravy plánované během prvního roku provozu restaurace

Doba realizace: 01. 04. 2026 – 31. 12. 2026

2.1. Instalace kamerového a zabezpečovacího systému

- návrh a instalace venkovních i vnitřních kamer se záznamem
- instalace centrální jednotky a propojení s mobilním přístupem
- dodání zabezpečovacího systému proti vniknutí (čidla, alarm)

2.2. Renovace zábradlí a oplocení v prostorách zahrádky a terasy restaurace

- odstranění starých nátěrů a broušení kovových částí
- aplikace antikorozičního základního nátěru a vrchního nátěru odolného vůči povětrnostním vlivům
- záměčnické opravy poškozených částí (svařování, výměna profilů)
- kontrola stability a bezpečnosti zábradlí

2.3. Oprava a zprovoznění venkovního krbu

- výroba a instalace nového vrchlíku komínu zničeného pádem stromu
- vyčištění a kontrola komínového průduchu
- oprava spár a vyzdívky topeniště
- výměna poškozených cihel
- finální nátěr a impregnace povrchů proti povětrnosti

2.4. Oprava a nátěr fasády budovy restaurace

- lokální oprava prasklin a poškozené omítky
- penetrace podkladu a aplikace nového nátěru fasády
- použití barev odolných vůči UV záření a vlhkosti

2.5. Výměna okapů a okapových svodů

- demontáž starých a poškozených prvků
- instalace nových žlabů a svodů z pozinkovaného plechu nebo plastu
- kontrola napojení na kanalizační systém
- dodržení spádů pro bezproblémový odvod dešťové vody
- oprava zatečené střešní římsy pod okapem
- sanace a oprava střešní římsy v podokapní části včetně odstranění závad způsobených zatékáním

2.6. Oprava oplechování komínů

- demontáž poškozeného oplechování
- montáž nového oplechování z odolného plechu
- utěsnění napojení oplechování k omítce proti zatékání
- finální kontrola těsnosti a odolnosti proti povětrnostním vlivům

2.7. Renovace a případná výměna oken

- broušení a nový nátěr dřevěných ráků, případná oprava kování
- obnova těsnění s vyšší izolační účinností
- kontrola funkčnosti otevírání a zavírání
- výměna oken v případě špatného technického stavu

2.8. Renovace sloupů venkovního osvětlení

- odstranění starého nátěru a koroze broušením
- aplikace antikorozního nátěru
- kontrola elektroinstalace a svítidel včetně případné výměny

2.9. Úprava svahu pod vinárnou

- odstranění náletových dřevin mechanickou a ruční likvidací včetně likvidace pařezů
- výsadba travin a keřů s protierozním účinkem pro zajištění stability svahu
- doplňková výsadba nenáročných okrasných rostlin vhodných do daných podmínek
- založení porostu půdopokryvných rostlin za účelem omezení růstu nežádoucí vegetace a dlouhodobé stabilizace povrchu

3. Etapa: Opravy plánované během druhého roku provozu restaurace

Doba realizace: 01. 01. 2027 – 31. 01. 2027

3.1. Kompletní rekonstrukce suterénu budovy (prostory vinárny, schodiště, sociálního zařízení, kotelny a skladu)

- hydroizolace obvodových zdí a aplikace omítek s hydroizolační a protiplísňovou úpravou
- aplikace malířských nátěrů s fungicidní a hydroizolační složkou
- renovace původní podlahové krytiny
- rekonstrukce vodoinstalačních rozvodů studené a teplé vody a kanalizace
- rekonstrukce rozvodů elektroinstalace
- úprava rozvodů elektroinstalace pro svítidla
- kompletní rekonstrukce sociálního zařízení
- oprava jídelního výtahu mezi kuchyní a vinárnou včetně revize a funkční zkoušky

- revize a případná úprava vzduchotechniky a vytápění suterénu
- instalace nového interiérového mobiliáře

3.2. Předláždění chodníku před vstupem do vinárny

- zhotovení a zhutnění podkladní vrstvy
- pokládka nové dlažby včetně vyrovnání podkladní vrstvy
- instalace obrubníků a ukotvení okrajů dlažby

3.3. Oprava schodiště z ulice Jana Nečase

- sanace poškozených schodišťových stupňů
- aplikace cementové stěrky s protiskluzovou úpravou

3.4. Oprava vstupní branky a přilehlého oplocení z ulice Jana Nečase

- sanace kamenných pilířů vstupní branky
- oprava podezdívky oplocení
- demontáž starého pletiva
- instalace nového pletiva nebo plotových dílců

4. ETAPA: Průběžná údržba technického stavu budovy, další zhodnocení budovy

Doba realizace: od počátku do konce nájemního vztahu

4.1. Plán údržby a zhodnocení objektu

- pravidelná kontrola střechy, okapů a střešní krytiny
- sanace fasád a omítek, oprava prasklin a údržba nátěrů
- oprava soklů, schodišť a vstupních ploch
- kontrola a údržba dveří, oken, branky a oplocení
- prevence vlhkosti a plísní
- roční revize elektroinstalace včetně funkční zkoušky
- údržba zásuvek, jističů a osvětlení
- instalace úsporných svítidel
- kontrola a čištění potrubí
- prevence ucpání odpadů a oprava drobných netěsností
- kontrola kotle a radiátorů včetně funkční zkoušky topného systému
- údržba ventilace a klimatizace
- kontrola bezpečnostních prvků
- malování interiérů a obnova podlah
- kontrola a oprava sanitárního vybavení
- roční revize protipožárních zařízení
- údržba kamerového a zabezpečovacího systému

- údržba a obnova interiérového mobiliáře
- údržba a případná modernizace venkovního zázemí (chodníky, posezení)
- instalace fotovoltaického ostrovního systému s ohřevem TUV o výkonu 5kwp
(v případě doby trvání nájemního vztahu na 20 let)

Závěrem uvádím návrh výše nájemného v závislosti na délce trvání nájemního vztahu:

Délka trvání nájemního vztahu	Návrh výše nájemného
10 let	40 000 Kč
15 let	45 000 Kč
20 let	50 000 Kč

V Brně dne 22. 08. 2025

Petr Navrátil

