

# Rekonstrukce bytu 3+kk

Kompletní rekonstrukce panelákového bytu 72 m<sup>2</sup> včetně nové kuchyně a koupelny

|              |                 |
|--------------|-----------------|
| STAV         | Aktivní         |
| VERZE        | 1               |
| CELKEM SEKČÍ | 6               |
| AUTOR        | ProfiPlans Team |

## STRUKTURA PLÁNU

|               |   |
|---------------|---|
| ● Cíle        | 1 |
| ● Analýza     | 1 |
| ● Strategie   | 1 |
| ● Akční kroky | 1 |
| ● Rizika      | 1 |
| ● Shrnutí     | 1 |

# Obsah

## CÍLE

---

1. Cíle a rozsah rekonstrukce

## ANALÝZA

---

2. Současný stav a průzkum

## STRATEGIE

---

3. Postup rekonstrukce

## AKČNÍ KROKY

---

4. Akční kroky a harmonogram

## RIZIKA

---

5. Rizika a jak jim předejít

## SHRNUTÍ

---

6. Rozpočet a kontakty

# Cíle

Definované cíle a výstupy plánu.

## 1 Cíle a rozsah rekonstrukce

### ## Základní parametry

| Parametr | Hodnota | |-----|-----| | Typ bytu | 3+kk, panelový dům | | Plocha | 72 m<sup>2</sup> | | Stáří bytu | 45 let (1981) | | Poslední rekonstrukce | Nikdy (původní stav) | | Plánovaný termín | Září–Prosinec 2026 | | Rozpočet | 850 000 – 1 000 000 Kč |

### ## Co chceme změnit

### Priorita 1 – Musí být - **Koupelna:** Kompletní výměna (vana 'sprchový kout, nové obklady, WC) - **Kuchyně:** Nová kuchyňská linka, spotřebiče, pracovní deska - **Elektroinstalace:** Kompletní výměna (hliník 'měď') - **Podlahy:** Nové plovoucí podlahy v celém bytě

### Priorita 2 – Mělo by být - **Okna:** Výměna za plastová s trojsklem - **Dveře:** Nové interiérové dveře - **Malování:** Celý byt - **Topení:** Výměna radiátorů

### Priorita 3 – Bylo by fajn - **Vestavěné skříně:** Ložnice + chodba - **Klimatizace:** Obývací pokoj - **Chytrá domácnost:** Osvětlení, termostat

## Očekávaný výsledek Moderní, funkční byt s nízkou údržbou a energetickou náročností, připravený na dalších 20+ let.

# Analýza

Rozbor současného stavu a prostředí.

## 2 Současný stav a průzkum

## Stav jednotlivých částí bytu

### Koupelna (kritické) - Původní umakartové jádro - Koroze vodovodních trubek - Nefunkční odvětrávání - Praskající obklady **\*\*Verdikt:\*\*** Kompletní výměna nutná

### Kuchyně (špatné) - Linka z roku 1995 - Nefunkční digestoř - Staré spotřebiče (energetická třída C/D) - Poškozená pracovní deska **\*\*Verdikt:\*\*** Kompletní výměna

### Elektroinstalace (nebezpečné) - Hliníkové vodiče - Nedostatek zásuvek - Starý jistič bez FI - Prasklé kryty vypínačů **\*\*Verdikt:\*\*** Kompletní výměna (bezpečnost)

### Podlahy (uspokojivé) - Obývací: parkety (opotřebené, ale funkční) - Ložnice: PVC (poškozené) - Chodba: dlažba (OK) **\*\*Verdikt:\*\*** Výměna mimo chodbu

### Okna (špatné) - Původní dřevěná špaletová - Netěsní, vysoké úniky tepla - Obtížná údržba **\*\*Verdikt:\*\*** Výměna za plastová

## Cenové odhady od firem

|                                               |                               |                                                |                                                  |                                                |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|
| Firma   Koupelna   Kuchyně   Elektro   Celkem | ----- ----- ----- ----- ----- | Firma A   180 000   150 000   85 000   950 000 | Firma B   220 000   180 000   95 000   1 150 000 | Firma C   160 000   140 000   75 000   870 000 |
|-----------------------------------------------|-------------------------------|------------------------------------------------|--------------------------------------------------|------------------------------------------------|

## Doporučení Firma C – nejlepší poměr cena/reference, komunikace bez problémů.

# Strategie

Strategie k dosažení cílů.

---

## 3 Postup rekonstrukce

### ## Fáze 1: Příprava (Září)

**\*\*Týden 1-2:\*\*** - Vyklizení bytu - Odvoz nábytku do skladu (pronájem boxu) - Ochrana podlah v chodbě - Bourací práce (umakart, podlahy) - Odvoz suti

**\*\*Důležité:\*\*** - Zajistit dočasné bydlení (6-8 týdnů) - Přepsat poštu na jinou adresu - Informovat SVJ o rekonstrukci

### ## Fáze 2: Hrubé práce (Říjen)

**\*\*Týden 3-4: Elektroinstalace\*\*** - Sekání drážek - Nové rozvody (měď) - Nový rozvaděč s FI - Příprava pro kuchyň a koupelnu

**\*\*Týden 5-6: Instalátérské práce\*\*** - Nové vodovodní rozvody (PPR) - Odpad (koupelna, kuchyně) - Příprava pro pračku - Topení – výměna radiátorů

### ## Fáze 3: Koupelna (Listopad, týden 1-2)

- Hydroizolace - Obklady a dlažba - Instalace sanity (WC, umyvadlo, sprchový kout) - Koupelnový nábytek - Odvětrávání

### ## Fáze 4: Kuchyně (Listopad, týden 3-4)

- Příprava stěn - Montáž kuchyňské linky - Zapojení spotřebičů - Obklad za linkou - Pracovní deska

### ## Fáze 5: Dokončení (Prosinec)

**\*\*Týden 9-10:\*\*** - Podlahy (plovoucí) - Dveře - Malování - Lišty a detaily

**\*\*Týden 11-12:\*\*** - Úklid - Nastěhování - Seznamy vad a nedodělků - Předávací protokol

# Akční kroky

Konkrétní kroky pro realizaci.

## 4 Akční kroky a harmonogram

### ## Ihned (Únor–Březen)

- [x] Stanovení rozpočtu a priorit - [ ] Oslovení 3-5 firem na cenové nabídky - [ ] Návštěva vzorových koupelen (SIKO, Ptáček) - [ ] Výběr obkladů a dlažby - [ ] Výběr kuchyňské linky (IKEA, Oresi, na míru)

### ## Duben–Květen

- [ ] Finální výběr firmy - [ ] Podpis smlouvy o dílo - [ ] Záloha 30 % - [ ] Objednání materiálu s dlouhou dodací lhůtou: - Okna (8 týdnů) - Kuchyňská linka (6 týdnů) - Dveře (4 týdny)

### ## Červen–Červenec

- [ ] Výběr podlah (vzorky domů) - [ ] Výběr osvětlení - [ ] Zajistit sklad pro nábytek - [ ] Rezervace dočasného bydlení - [ ] Oznámení SVJ (30 dní předem)

### ## Srpen

- [ ] Vyklizení bytu - [ ] Přestěhování do dočasného - [ ] Předání bytu firmě - [ ] Zahájení prací

### ## Září–Prosinec

- [ ] Pravidelné kontroly (1× týdně) - [ ] Průběžné platby dle harmonogramu - [ ] Řešení změn a víceprací - [ ] Kontrola kvality před předáním - [ ] Sepsání vad a nedodělků - [ ] Kolaudace (pokud nutná) - [ ] Nastěhování <%

# Rizika

Identifikovaná rizika a opatření.

## 5 Rizika a jak jim předejít

### ## Finanční rizika

### Překročení rozpočtu **\*\*Pravděpodobnost:\*\*** Vysoká (80 % rekonstrukcí)

**\*\*Příčiny:\*\*** - Skryté vady (plíseň, azbest, špatná statika) - Vícepráce během realizace - Změny požadavků investora - Růst cen materiálů

**\*\*Mitigace:\*\*** - Rezerva 15-20 % rozpočtu - Detailní rozpis cen ve smlouvě - Fixace cen materiálů při podpisu - Změny pouze písemně s oceněním

### Platební neschopnost firmy **\*\*Mitigace:\*\*** - Ověření firmy (rejstřík, reference) - Platby po dokončení etap, ne předem - Max. záloha 30 %

### ## Časová rizika

### Zpoždění projektu **\*\*Pravděpodobnost:\*\*** Střední

**\*\*Příčiny:\*\*** - Pozdní dodávky materiálu - Nemoc/výpadek řemeslníků - Skryté komplikace - Koordinace více profesí

**\*\*Mitigace:\*\*** - Smluvní pokuty za zpoždění - Objednávka materiálu s předstihem - Týdenní koordinační schůzky - Rezerva v harmonogramu (2 týdny)

### ## Kvalitativní rizika

### Nekvalitní provedení **\*\*Mitigace:\*\*** - Podrobná smlouva s technickými specifikacemi - Průběžné kontroly (fotodokumentace) - Zádržné 10 % do odstranění vad - 2letá záruka ve smlouvě

### Nespolehlivá firma **\*\*Varovné signály:\*\*** - Tlak na vysokou zálohu - Žádná smlouva / vágní smlouva - Špatné reference - Nerealisticky nízká cena

### ## Právní rizika

- 
- ☐ Ověřit, zda je nutné stavební povolení/ohlášení - ☐ Souhlas SVJ se stavebními úpravami
  - ☐ Pojištění odpovědnosti firmy - ☐ Písemná smlouva o dílo s advokátem
-

# Shrnutí

Závěrečné shrnutí a harmonogram.

6

## Rozpočet a kontakty

### ## Detailní rozpočet

#### ### Koupelna: 180 000 Kč

| Položka | Cena | |-----|-----| | Bourání + odvoz suti | 15 000 Kč | | Instalatérské práce | 35 000 Kč | | Obklady + dlažba (materiál) | 25 000 Kč | | Obklady + dlažba (práce) | 30 000 Kč | | Sanita (WC, umyvadlo, sprcha) | 45 000 Kč | | Koupelnový nábytek | 20 000 Kč | | Doplnky (zrcadlo, věšáky) | 10 000 Kč |

#### ### Kuchyně: 170 000 Kč

| Položka | Cena | |-----|-----| | Kuchyňská linka | 90 000 Kč | | Spotřebiče (set) | 50 000 Kč | | Pracovní deska | 15 000 Kč | | Montáž + instalace | 15 000 Kč |

### Elektro: 85 000 Kč ### Podlahy: 60 000 Kč ### Okna (5 ks): 80 000 Kč ### Dveře (5 ks): 40 000 Kč ### Malování: 25 000 Kč ### Ostatní: 30 000 Kč

#### ### Rezerva (15 %): 100 000 Kč

#### ## Celkem: 870 000 Kč

---

### ## Důležité kontakty

| Kdo | Firma | Telefon | |-----|-----|-----| | Stavební firma | ABC Stavby | +420 XXX XXX XXX | | Elektrikář | Jan Novák | +420 XXX XXX XXX | | Kuchyně | SIKO Brno | +420 XXX XXX XXX | | Okna | Window.cz | +420 XXX XXX XXX | | Sklad nábytku | BoxNow | +420 XXX XXX XXX |

---

### ## Harmonogram plateb

---

|                          |                   |                 |            |          |                    |
|--------------------------|-------------------|-----------------|------------|----------|--------------------|
| Milník   Částka   Termín | ----- ----- ----- | Zálaha (podpis) | 260 000 Kč | Duben    | Po elektru         |
| 200 000 Kč               | Říjen             | Po koupelně     | 200 000 Kč | Listopad | Doplatek (předání) |
| Prosinec                 |                   |                 |            |          |                    |

---

---

Tento dokument je vzorový plán z ProfiPlans.com

**ProfiPlans**

AI facilitované strategické plánování