

Návrhy na revitalizaci domu Štouračova 17, 19 a 21, Brno

Zpracoval výbor SVJ

Vážení vlastníci bytových jednotek,

náš dům po 30 letech svého užívání potřebuje i vzhledem ke kvalitě života jeho obyvatel revitalizaci, mezi jejíž nosné části patří oprava střechy, zateplení a vyřešení problému starých balkonů, které již není možné dále používat. Tento dokument představuje vysvětlení navrhovaných kroků a varianty revitalizace domu.

Určitě nenajdeme jednotný názor na všechny varianty řešení jednotlivých bodů, jistým vodítkem pro přípravu projektu však budou Vaše odpovědi v anketě, a případné náměty, na základě kterých bychom ověřili rozdílnost názorů a postup při jednotně odsouhlasené celkové revitalizaci objektu. Upozorňujeme, že ceny uváděné za jednotlivé konstrukční části domu jsou orientační podle dnešních obdobných stavebních prací.

A. Střecha

Stávající střechy byly v minulosti řešeny pouze dílčími opravami v různém období a nejednotnou technologií, z důvodu rozdílných samospráv. Nebyly nikdy řešeny výměny oplechování atik, ani koncepčně vyřešeny technologické chyby původní výstavby (díry v atikovém panelu, kterým zatéká, hydroizolace zavedená pod atikový plech, oplechování a prostupy instalačními šachtami a napojením u výtahových šachet atp.). Střechy jsou ve velmi špatném stavu, zatéká do společných chodeb, bytů v 8. a místy i 7. patře domu. Existují tři varianty řešení, ve všech případech uvažujeme s modernizací vzduchotechniky za hybridní samoodtahové ventilační turbíny (vynikají naprosto bezhlučným provozem a minimálními nároky na spotřebu el. energie).

1. **Lokální oprava poškozených míst**, zejména prostupů u výtahových strojoven (**max. desítky tisíc Kč**) – jedná se o rychlou opravu nejvíce poškozených míst bez dlouhodobé perspektivy. Toto řešení by bylo provedeno tak, jako zhruba před deseti lety - jako oprava střechy a není dlouhodobě použitelné spolu s ostatními pracemi na revitalizaci domu.
2. **Kompletní regenerace ploché střechy** s veškerými novými hydroizolačními (HI) a také tepelně-izolačními vrstvami (**odhadovaná cena 700–800 tis. Kč**) – stávající střecha bude opatřena novým tepelně izolačním a hydroizolačním souvrstvím, dojde k výměně atikových plechů, oplechování nadstřešních částí instalačních jader. HI bude zavedena i pod atikové plechy, přičemž dojde k zrušení větracích děr v atice, které jsou jako větrání střešního pláště nefunkční a byly projektovou chybou předchozí generace (v současné době jimi zatéká).

Rozdíl proti lokální opravě - viz předchozí bod - je v položení nové termoizolační a zároveň spádové vrstvy, která zvýší spád střechy, čímž rychleji odvede dešťovou vodu rovnou do vtoku dešťové kanalizace. Hydroizolace bude zavedena pod atikové plechy (dodnes mohla být voda při dešti hnána pod atikový plech a vnikala do střešního souvrství). V rámci zateplení bude provedena také celková oprava stěn výtahové strojovny, odborné napojení HI na propustující konstrukce a výměna veškerého oplechování (v předchozích 30 letech nebylo měněno).

Výhody:

- Relativně nízké investiční náklady.
- Zachování stávajícího vzhledu stavby a konstrukce ploché střechy.
- Není nutné stavební povolení, ani ohlášení stavby a lze realizovat ihned bez komplikací s nevyřešenými pozemky.
- Dvojitě jištění proti vodě. Stávající hydroizolace bude pojistnou hydroizolací a nad tepelnou izolací bude další zcela samostatná HI vrstva. Možnost využití nejmodernějších dostupných hydroizolací na zcela jiné bázi, oproti dosavadním asfaltovým pásům (resp. jejich modifikací).
- Retence vody (v případě kačírku) a její postupné odvádění do městské kanalizace (problémem dnešní doby je velký podíl zpevněných a zastavěných ploch při dešti). Dochází k neúnosnému rázovému zatížení kanalizačních tras vodou a následně i k záplavám.
- Po skončení předpokládané životnosti nové HI (cca 30 let) jednoduchá montáž další HI vrstvy.

Nevýhody:

- Nutnost dodržení technologické kázně při montáži a při řešení detailů. Nutnost realizovat opatření prostřednictvím profesně velmi odborných firem působících na trhu dostatečně dlouho, aby nedošlo k pochybením, resp. aby byly regulérně ihned řešeny reklamace.
- Trvá klasická nejistota z lidského faktoru a chyb při montáži. (další opravy nemohou být vyloučeny po skončení záruky 10-15 let).

3. **Nová sedlová střecha** (nová konstrukce – šikmá střecha z plechové krytiny, **(odhadovaná cena 1 400–1 600 tis. Kč)** – vytvoření nové sedlové (šikmé) střechy, která netrpí neduhy plochých střech (stání vody, zatékání pod atikové plechy) a která řeší problematiku střešního přechodu mezi plochou střechou a strojovnou výtahu. Navíc se jedná o klasickou a prověřenou konstrukci používanou na domech stovky let. Střecha obsahuje řešení zateplení střechy domu adekvátní k ploché střeše.

Výhody:

- Rychlé odvedení vody. Voda se nikde nezdržuje a nemůže tak narušovat detaily v komplikovaných napojeních.
- Změna vzhledu domu (viz ostatní domy v Bystrci), pro někoho možná výhoda. Použití typu střechy s dlouhodobě prověřeným řešením proti zatékání (viz rodinné aj. domy).
- Lepší tepelná pohoda podstřešních bytů v parných letních dnech.

Nevýhody:

- Nutnost územního a stavebního řízení na stavebním úřadě, možné prodloužení přípravy stavby o několik měsíců oproti jen stavebnímu řízení, které je nutné na téměř všechny další stavební úpravy – viz níže (ověřeno na stav. úřadě v Bystrci).
- Dvojnásobné investiční náklady oproti ploché střeše.
- Nutnost obnovy nátěrů. (Plech at' je opatřen jakoukoliv povrchovou úpravou bude po čase degradovat a korodovat, nutnost nátěrů)
- Obtíže při pozdějších revizích podstřešního prostoru a revizích technologických zařízení VZT, napojení elektroinstalací.
- Změna vzhledu domu (u 4-patrového paneláku taková střecha může být zdokonalení vzhledu, otázkou vkusu pak zůstává, jestli je takové opatření vhodné pro 9-tipatrové budovy vystavěné v typizované konstrukční soustavě funkcionalistických budov.
- Rizika spojená se šikmou střechou s plechovou krytinou (plech není HI – není 100% těsný ve spojích – pouze zajišťuje odvod vody, v podstřešním prostoru může vznikat kondenzace, nutnost vytvoření funkčního větrání podstřešního prostoru versus zafoukaný sníh větracími otvory, který pak roztaje v podstřešním prostoru). Navíc z finančních důvodů je sklon střechy navrhován jako minimální konstrukčně možný, což s sebou nese potřeby precizního zpracování stejně jako u předchozí varianty.
- Riziko při vichřicích a orkánech (lze řešit pouze následky, utržená krytina, škody způsobené v okolí) Kotvení dle norem nezajišťuje vyloučení nehod nenadálými haváriemi atypických přírodních vlivů.
- Problematické odvedení vody – voda vedena k okrajům (žlabům) a zpětné vedení vody ke střešním vpustím uvnitř dispozice objektu – nemožnost vytvoření vnějších dešťových svodů z důvodu velkých finančních nákladů na řešení změn v napojení dešťové kanalizace na přípojky kanalizace pod objektem.
- Rizika sesunu navátého sněhu ze střechy, krápníky.
- Komplikovaná výměna plechové krytiny po skončení její životnosti.

Délka záruky na oba typy střech je dle nabídek dodavatelských firem stejná (šikmá je ovšem dvojnásobně drahá).

B. Okna a dveře na hospodářských (zadních – chodbových) lodžích

Zadní (hospodářské) lodžie jsou stále osazeny původními dřevěnými zdvojenými okny - balkonové okenní sestavy, které jsou navíc často zamykány (proti krádežím prádla), což je ovšem v rozporu se stávajícími požárními předpisy. Je již nefunkční těsnění-kovotěs, na mnoha místech je nefunkční ovládání – chybějící kliky, a jsou zkřížené rámy – neumožňují pohyb okenního křídla.

1. **Renovace stávajících sestav spojená s odstraněním visacích zámků (cca 130 tis. Kč)** – nejjednodušší řešení – sanace stávajícího stavu spočívající v obroušení nátěrů stávajících sestav, sejmutí kovotěsů, provedení nových nátěrů, dodání nového těsnění rámu, doplnění chybějících klik a odstranění přídavných zámků, které porušují požární předpisy, zednické zapravení vnějších a vnitřních opadaných ostění.

Výhody: nízké investiční náklady v současnosti

Nevýhody:

- Nejednotný vzhled starých okenních sestav a všech ostatních výplní vyměněných na celém domě.
- Repasovaná okna bude nutné stejně jednoho dne vyměnit za okna nová a zasahovat do již provedeného zateplení obvodového pláště.
- Ponechání starých dřevěných okenních výplní znemožňuje precizní vyloučení tepelných mostů při budoucím napojení zateplení obvodového pláště ve styku okno-tepelná izolace – riziko kondenzace vzdušné vlhkosti na vnitřním ostění a posléze vznik plísní.

2. **Výměna za nové okenní sestavy s izol. dvojskly (cca 290 tis. Kč)** – výměna všech balkonových okenních sestav stejně jako proběhla výměna v jednotlivých bytech.

Výhody:

- Zlepšení vzhledu zadních lodžii
- Pokud by bylo zahájeno topení na chodbě, nebude unikat teplo (kontrolované větrání). Očekává se lepší tepelná pohoda na chodbě a snížení průvanu netěsnými spárami dveří u bytů (vyloučení průvanu v předsíních bytů s netěsnými dveřmi), neboť chodba je nedostatečně vytápěna po realizaci zabeďněné výtahové šachty. Došlo ke změně proudění vzduchu na schodišti. Dřív docházelo drátěnou výtahovou šachtou pohybem kabiny výtahu k promíchání vyhřátého vzduchu z ÚT v přízemí a tím k rovnoměrné distribuci tepla na celou výšku schodiště. Nyní se toto neděje. Teplo od UT se drží převážně v přízemí a v patrech je chladněji, než obvykle. Chodba je víceméně vytápěna prostupem tepla stěnou od kuchyní.
- Okna nepůjde zamykat – nebude tedy nutné „násilné“ odstraňování zámků při případném porušování platných požárních předpisů.

Nevýhody:

- nejedná se tepelně technicky o návratnou investici, jde převážně o výhodu z hlediska funkčnosti. Výměnou nedojde k prokazatelným úsporám tepla, protože prostor schodiště není reálně vytápěný (jedná se technicky o „částečně vytápěný prostor“) a tepelné úniky nejsou ve srovnání s jinými částmi domu velké. Relativně vysoké náklady na výměnu však řeší převážně obnovenou funkčnost, možnost koncepčního řešení stavebních detailů při zateplení domu a zejména ucelenou kosmetickou úpravu domu.

C. Stávající lodžie ze strany ulice

Vzhledem k plánovanému zateplení pláště domu je nutné vyřešit stávající lodžie z uliční strany (byty 3+1 v Št. 17 a 21). Existují dvě základní varianty:

1. **Úprava stávající lodžie zateplením a sanací ŽB konstrukcí (cca 20 tis. Kč na byt)** – bude provedena nutná sanace železobetonových desek (podlahy a stropu lodžie), vyřešena chybějící hydroizolace a keramická dlažba s okapničkou, dojde k omítnutí spodních líců ŽB desek a bude provedena úprava zábradlí (odřezání ocelového madla a jeho náhrada za plnostěnné zábradlí odpovídající normě ČSN 743305 – Ochranná zábradlí), stávající přední deska zábradlí bude upravena sjednocující perlínkou do lepícího tmele a omítnuta pro sjednocení vzhledu s obvodovým pláštěm domu, horní líc bude opatřen oplechováním, příp. připraven na nadzábradelní zasklení (individuálně hrazené).

Pro přípravu na celkové zateplení pláště domu bude dále provedeno zateplení cca 10 cm izolantem, který změní hloubku lodžie. Variantně může být použito modernější tepelné izolace než na ostatních plochách fasády domu, která bude mít vyšší tepelně-izolační vlastnosti při nižší tloušťce (lze tak zateplit 5 cm izolantem, avšak za vyšší cenu než uvedených 20 tis. Kč na byt).

Další variantou může být rovněž provedení zasklení tohoto typu lodžie (více viz diskuze k financování), nadzábradelní zasklení tohoto typu lodžie je dalších cca 20 tis. Kč na byt.

Výhody:

- zachování úrovně osvětlení v přilehlých místnostech vyřešení problematiky zateplení tohoto typu lodžie a bytu

Nevýhody:

- cenová disproporce oproti bytům s balkóny (nižší náklady) – může být ale jednoduše kompenzována rozdílnou výší financování

2. **Rozšíření stávající lodžie o další díl odpovídající ostatním lodžiím (cca 62–75 tis. Kč na byt dle typu)** – stávající lodžie bude prodloužena o další kus odpovídající tvarově i typově ostatním lodžiím na domě. Rozšíření je možné o cca 60 cm a nové betonové zábradlí (vzhled viz Štouračova 2,4,6; Kubíčková 1, 3, 5) nebo o celou délku nové lodžie, tj. o 1,3 m (vzhled viz Ečerova).

Prodloužení původní lodžie znamená výraznou změnu denního osvětlení a oslunění v pokoji vzhledem k velké délce nově vzniklé lodžie. Toto prodloužení si tedy vyžádá zpracovat **posudek na denní osvětlení a oslunění**, aby bylo ověřeno, že nedojde k porušení normových požadavků. Pokud by došlo k porušení normy (zejména na hraně se očekává přístavba celé hloubky 1,3m) nebude tato varianta možná k realizaci. Na posudek má vliv orientace domu vzhledem k světovým stranám, stínění ostatními budovami, horizontem a skladba místností v konkrétním posuzovaném bytu – proto nelze převzít zkušenosti jiného domu a je nutné posudek zpracovat.

Výhody:

- větší kapacita lodžie
- sjednocení vzhledu domu (u 60 cm varianty)

Nevýhody:

- úbytek světla v přilehlé místnosti
- nutnost zajištění posudku na osvětlení a oslunění finanční disproporce oproti bytům s balkóny (**vyšší náklady**) – je možné řešit rozdílným financováním (přístavba nové části lodžie je nákladná bez ohledu na její přistavovanou hloubku) – musí se řešit jak sanace stávajících ŽB a řešit nová podlaha s hydroizolací a specifickým řešením dilatačního napojení podlahy přistavěné části.

V případě obou variant přístavby (krátké i velké) lze uvažovat poté s podvariantami lodžie se šikmými rohy a lodžie s obdélníkovým půdorysem dle typu a dodavatele. Nutno sladit s požadavky uživatelů bytů s oc. balkóny.

D. Úprava (výměna) stávajících ocelových balkonů, příp. náhrada lodžiami

Stav ocelových balkonů na jednotlivých bytech z uliční strany již neumožňuje jejich další používání. V rámci fondu oprav je možné provést výměnu uvedených balkonů za nové ocelové balkony, nabízí se však také řada variant rekonstrukce za lodžie, v rámci kterých je však nutné počítat s odlišným financováním bytů s tímto zhodnocením proti ostatním bytům (bez lodžie, se stávající lodžii). Více viz diskuze k financování. Následující základní varianty jsou přípustné:

1. **Sejmutí ocelových balkonů bez náhrady (3 tis. Kč na byt)** – zrušení stávajících balkonů a jejich náhrada zábradlím u balkónových dveří – k této variantě bude nutné přistoupit, pokud nedosáhneme žádné další dohody (stávající balkony již nelze používat).
2. **Výměna stávajících balkonů za nové ocelové balkony (40–52 tis. Kč na byt)** – stávající balkony budou sejmuty a nahrazeny novými ocelovými balkony (existuje řada tvarů v různých šířkách od 2,5 do 3,3 m), v rámci fondu oprav může být tato změna provedena (jedná se o uvedení do původního stavu)

Výhody:

- žádné dodatečné finanční náklady rozpočítané mezi různé typy bytů

Nevýhody:

- zachování stávajícího stavu, předpokládaná životnost zase cca 25 let
- velká investice nevýhodná pro byty s balkony (žádná změna) i pro byty bez balkonů (žádná zvýšená spoluúčast bytu s balkonem)

3. **Náhrada ocelového zavěšeného balkonu za obdélníkovou železobetonovou lodžii (cca 50 tis. Kč na byt dle projektu a výrobce)** – stávající balkony budou sejmuty a nahrazeny systémem zavěšených lodžií v půdorysu tvaru obdélníku s rovným betonovým zábradlím (viz Štouračova 2, 4, 6 nebo 10, 12, 14, více viz www.lodzie.cz/rovne)

Výhody:

- největší možná užitná plocha lodžie ze všech tvarů
- možnost umístění držáku prádelních šňůr v rovině zábradlí (jen ale do výše cca bytového sušáku prádla – nevhodné pro věšení delšího prádla!) s možností pohybu osob za těmito šňůrami (pohyblivá očka)

Nevýhody:

- méně světla dopadajícího do přilehlé místnosti
- narušení intimity sousedních bytů (z rohu lodžie je vidět do sousedního bytu o patro níže a rovněž do bytů bez lodžie na stejném patře),
- horší vzhled domu (krabicové lodžie nejsou elegantní)
- zvýšené financování oproti bytům se stávajícími lodžiami nebo bez lodžií – lze vyřešit nestejnými výšemi platby do fondu oprav (viz diskuze o financování)

4. **Náhrada ocelového zavěšeného balkonu za lodžii se šikmými rohy (cca 53 tis. Kč na byt)** – odpovídá variantě 3, pouze místo obdélníkové lodžie budou použity lodžie se šikmými rohy (lomené betonové zábradlí-typ viz BD Fleischnerova) – viz např. www.lodzie.cz/zalomene

Výhody:

- lepší vzhled

- lépe řešená intimita sousedních bytů
- lepší přístup světla do přilehlých místností, než v předchozí variantě

Nevýhody:

- menší podlahová plocha lodžie
- nutnost pouze závěsného sušáku na prádlo (ze stropu - vyšší cena, avšak řeší i sušení větších kusů prádla)
- zvýšené financování – viz varianta 3

Zda budou lodžie opatřeny keramickou dlažbou závisí na výběru dodavatele lodžii a tvaru prefabrikátů, rovněž odolnost lodžie na povětrnostní vlivy a hydrofyzikální namáhání je různá dle výrobce (použitá třída betonu). Kvalita řešení lodžie (tvar úložné spáry, řešení zábradlí) je rovněž závislý na druhu výrobce. Volbou vhodného typu se bude výbor zabývat v okamžiku, kdy bude rozhodnuto o vhodné variantě balkonů či lodžii.

E. Ostatní plánované úpravy

K méně diskutabilním úpravám při revitalizaci domu pak patří následující:

- Úprava vzduchotechniky domu (cca 100 tis. Kč) – v současné době již nefunkční, nutné vyřešit nové ventilační samoodtahové nadstřešní hlavice a související změny – mřížky v bytech, digestoře – viz projekt vzduchotechniky. Stávající potrubí zůstává.
- Zateplení stropů ve sklepech domu (cca 100 - 200 tis. Kč) – v jednotlivých částech sklepa (nebo v celé ploše) je nutné provést zateplení stropů, aby zateplení domu bylo kompletní a snížil se únik tepla z bytů 1. patra sklepem, zejména v případě možnosti získání případných dotací, kde jsou požadavky na kompletnost řešení revitalizací.
- Zateplení fasády domu (cca 7 mil. Kč) – provedení zateplení celé fasády domu včetně obou štítů v návaznosti na vyřešené ostatní části renovace a revitalizace. Konzultováno bude v budoucnu barevné řešení, ostatní dle návrhu projektanta, resp. dle splnění požadavků dotačních titulů, normových požadavků a požárních předpisů.
- Sanace podezdívky domu (cca 100 tis. Kč) – vhodným způsobem je třeba zajistit opláštění podezdívky domu na úrovni přízemí a sklepů, vhodné bude např. umístění keramické dlažby (obkladu) s možností omytí v případě poškození sprejery. Dle podrobného řešení budou zohledněny požadavky na obnovu HI spodní stavby - zatékání do sklepů ze západní strany.
- Vyřešení vzhledu „obchodu“ v Št. 17 – plechový výklad obchodu jistě nemůže zůstat poslední nevyřešenou „vzhledovou“ částí domu – bude třeba nalézt řešení spolu s uživatelem obchodu.
- Odstranění nefunkčního vybavení ze sklepních prostor (cca 10 tis Kč) – v prádelnách jsou stará koryta na praní, sušárna Št. 19 obsahuje nefunkční mandl apod. – je možné provést likvidaci nepoužitelného vybavení a využít příslušné místnosti adekvátním způsobem.
- Výměna elektrorozvodů – do budoucích prací s revitalizací lze zařadit také výměnu starých AL elektrorozvodů v domě za novější – tato činnost ale vzhledem k poslední revizi nespěchá.
- Opětovná oprava zničených schodů (cca 50 tis. Kč) – je možné vyměnit desky na schodech, které byly po opravě opětovně poškozeny nebo zničeny, vhodné řešit až při stavebních úpravách po skončení zvýšeného pohybu zedníků při regeneraci domu.

F. Diskuze k financování

Do diskuze o financování revitalizace domu je třeba zahrnout dva základní aspekty:

1. Řada revitalizačních prací (střecha, zateplení fasády, podezdívka, vzduchotechnika apod.) bude financována z fondu oprav společného všem vlastníkům bytových jednotek, neboť se jedná o společné části domu, které je třeba udržovat – poměrná výše nákladů zde bude rozpočtena podle podlahové plochy bytu (tento způsob tvorby fondu oprav má naše SVJ ve stanovách).

Existují však revitalizační práce, které mohou zhodnotit jednotlivé byty – zejména se jedná o náhradu ocelových balkonů železobetonovými lodžiami a o přístavbu železobetonových lodžii ke stávajícím lodžiam. V rámci této oblasti výbor navrhuje financovat ze společného fondu oprav pouze tu část stavby, která odpovídá uvedení do stávajícího stavu (cena sanace stávající lodžie, cena nového ocelového balkónu) a **všechny platby nad rámec stávajícího stavu přenést plně na uživatele lodžie.**

Je zřejmé, že nebude možné uhradit tuto cenu v hotovosti od každého majitele bytu – v tom případě by financoval

opravu fond oprav, avšak uživatel bytu by byla navýšena splátka do fondu oprav proti ostatním uživatelům tak, aby všechny dodatečné výdaje splatil svou zvýšenou splátkou fondu oprav v době následujících cca 6 let (tedy i včetně úroku z případné bankovní půjčky – viz níže).

Individuální výše fondu oprav je po konzultaci se správcem domu (SBD Průkopník) možná. Analogicky je možné snížit splátku do fondu oprav těm, kteří nebudou provádět žádné nadstandardní změny (a ponechat splátky v současné výši ostatním).

2. Na provedení všech revitalizačních prací (cca 10 mil. Kč) nemá naše SVJ finance ve fondu oprav. Proto bude nutné přistoupit k financování formou projektů a zejména úvěrem od banky. Protože někteří vlastníci nebudou pravděpodobně chtít přistoupit na financování úvěrem (úroky z půjčky jsou totiž mnohonásobně vyšší než úroky z vkladů), ale záruka bance je dána zárukou splátky fondu oprav za všechny byty, bude možné složit celou požadovanou částku v hotovosti (předčasné splacení potřebných splátek do fondu oprav na tolik let dopředu, na jak dlouho si SVJ úvěr vezme) a sníží se jim tak fond oprav o uvedenou rozpočtenou částku (při půjčce cca 8 mil. Kč jde asi o 111 tis. Kč na průměrný byt).

Tito vlastníci se tak nebudou podílet na splacení úroku z úvěru (např. v příp. 5% p.a. u půjčky 8 mil. Kč na 6-letém úvěru bude naše SVJ muset zaplatit na úrocích cca 1,2 mil. Kč navíc, tj. asi 16.5 tis. Kč na průměrný byt).

G. Krizová varianta (nutné opravy) a projektová dokumentace

Řada uvedených návrhů v bodech A – E je realizovatelná pouze za předpokladu stavebního povolení, a nebo i územního řízení, které vydává Bystrcký stavební úřad. Ten je vydává na základě řady dokladů různých dalších úřadů, souhlasu 100% vlastníků bytů a také souhlasu vlastníků pozemků, na kterých je dům postaven. Jednání s vlastníky pozemků stále probíhá, začaly také probíhat soudní řízení, ale nelze bohužel říci, kdy budou všechna jednání a řízení ukončena. Nabízí se tedy možnost provádění prací, které si jednak nevyžadují souhlas stavebního úřadu a které je také možné financovat z prostředků, které máme ve fondu oprav:

a) kompletní regenerace ploché střechy (viz kapitolu A.2)	700 – 800 tis. Kč
b) oprava (výměna) oken a dveří na hospodářských (chodbových) lodžích (viz kapitolu B)	100 – 300 tis. Kč
c) úprava vzduchotechniky domu (viz kapitola E)	100 tis. Kč
d) zateplení stropů ve sklepech domu (viz kapitola E)	100 – 200 tis. Kč
e) odstranění nefunkčního vybavení ze sklepních prostor (viz kapitola E)	10 tis. Kč

Protože kromě bodu e) se ale jedná o opravy, které budou v řadě detailů navazovat na celkovou revitalizaci domu, je zapotřebí mít projektovou dokumentaci na celkové řešení revitalizace (150 – 200 tis. Kč). Musíme se ale také přitom rozhodnout, jestli budeme na provedení revitalizace žádat o dotaci ze státních prostředků, protože tomu bude nutné přizpůsobit podrobnost dokumentace – bude nás to stát o něco více.

Včetně projektové dokumentace to je zhruba za 1 – 1,5 mil. Kč

Jestliže naše rozhodování bude dostatečně rychlé, bude možné, ještě letos na podzim, výše uvedené opravy realizovat a v okamžiku, kdy budou dořešené pozemky (nejpozději do dvou let to snad bude), budeme připravení a můžeme ihned požádat o příslušná povolení stavebního úřadu a potom třeba i o dotaci a začít realizovat podstatnou část revitalizace – střechu, zateplení, lodžie.

Technickou část vypracovali: Ing. Michal Kubiš a Ing. Milan Zámečník

Ekonomickou část vypracoval RNDr. Ing. Milan Šorm, Ph.D
předseda výboru SVJ

Pro zjištění zájmu o jednotlivé části revitalizace a pro volbu variant je v našem domě současně prováděna anketa. Anketní lístky dostanou jednotliví obyvatelé domu do svých schránek.

Vaše dotazy k problematice revitalizace našeho domu zasílejte prosím na adresu vybor@stouracova.cz nebo vhažujte písemnou formou do schránky předsedy SVJ Milana Šorma, Št. 21. Podrobně se problematikou zabýváme také na webových stránkách našeho SVJ – www.stouracova.cz.