

Stručné odpovědi na nejčastější otázky ohledně revitalizace

Vážení obyvatelé,

během doby a schůzek ohledně revitalizace vyplynulo množství dotazů k řešení. Proto vám sdělujeme náš pohled na věc, názory a představy ohledně nejběžnějších dotazů.

Skutečné potřeby domu (nezbytnost a potřeby)

Samozřejmě, že během doby od výstavby objektu již mnoho částí nevypadá vzhledně, ale je třeba se zamyslet i nad skutečnými potřebami objektu. Mezi problémy poslední doby jsou: podlahy v suterénu, špatný stav střechy, výmalba schodiště, vlhnutí zdí ve sklepech, lino v patrech a na schodištích, zateplení na bocích – místy porušené, vstupní vestibuly, dosluhující uzavírací ventily SV a TV a další „drobnosti“. Je otázkou, co by mělo být uvedeno do dobrého stavu jak po funkční tak po estetické stránce jako první. Shodli jsme se, že je třeba postupovat po souvislých celcích, které na sebe navazují. Jistě se najdou tací, kteří jsou proti „zateplování“. Je ale třeba vidět věc v širších souvislostech, ne pouze z pohledu „přilepení polystyrenu“. Jedním argumentem je, že se „nám“ to nevyplatí, že návratnost vynaložených nákladů je v nedohlednu a přeci se nemusíme „opičit“ po ostatních – prostě, že když zateplují ostatní, tak proč bychom to měli dělat také. Doba návratnosti investice ovšem není jediným a nejdůležitějším argumentem, jde pouze o zúžený pohled na věc. Podobně neobstojí i argumentace některých obyvatel tím, že jsou již ve vyšším věku a že „se jim stejně na těch pár let nechce“ do objektu zbytečně investovat. Bohužel, i s takovými názory se zde můžeme setkat.

Proč je tedy dobré, podle nás, přistoupit k renovaci pláště včetně zateplení:

- zhodnocení stavby a bytových jednotek
- konzervace pláště
- tepelná stabilita objektu
- investice do vlastního majetku
- tepelný komfort
- úspory na vytápění
- estetické oživení objektu

Co se tepelných úspor týká, informace z okolních objektů před – a po zateplení, ukazují na úsporu nákladů na vytápění asi 23 %. Samozřejmě záleží na přesném typu objektu a dalších parametrech, jako je například jeho poloha, velikost a orientace.

Velkou otázkou je životnost nového pláště. Doposud nebylo nikde dosaženo konce životnosti. Nevidíme časový horizont, kdy bude třeba „fasádu i se zateplením“ sundat a udělat od základu novou. Běžnou údržbu ale vyžaduje jakákoli technologie, ať omítka či jiný povrch. Samotné zateplení je pouhou částí nákladů v případě jakékoli technologie na renovaci pláště. Je třeba počítat s náklady, jako je zábor půdy, lešení, sanace, několik vrstev omítek, krycí vrstva a barevné provedení.

Pro zateplení přichází v úvahu z hlediska požární bezpečnosti dané předpisy pouze materiál na bázi minerální, nikoli polystyren. Boky našeho objektu jsou již tímto materiálem zatepleny.

Půjčka financí pro realizaci

Pro zhotovení si bude třeba jistou část financí půjčit. Při půjčce se vychází z tvorby DZ (dlouhodobá záloha) a lze si půjčit běžně do 80 % tvorby DZ. Je tím myšleno, že měsíční splátka nesmí přesáhnout dané procento tvorby DZ. V našem objektu je to 25 Kč/m² pro každou bytovou jednotku, celkem tedy 7904x25 Kč = 197600 Kč měsíčně, ročně 2.37 mil. Kč. Jsme pro půjčku na hranici 60 % tvorby DZ, abychom mohli provádět během splácení další dílčí části revitalizace – např. interiéry vstupů a další. Neplánujeme tedy navýšení tvorby DZ, které se promítá do měsíčních poplatků!

Vzduchotechnika ve spížích (větrací skříňová šachta v kuchyni 3+1)

Ve vchodech je již ve velkém počtu pater nefunkční, je často přerušena a zaslepena. Máme to osobně ověřeno jak sondáží ze střechy, tak podle návštěv v bytech. V současné době již postrádá smysl. Často přes ni dochází k šíření pachů ze sousedních pater, případně hmyzu. Plánujeme tedy zrušení těchto větracích šachet (jde pouze o povolení k jejich odstranění dané stavebním úřadem, ale není podmíněno jejich skutečným odstraněním v bytech). Otvory na pláště a na střeše budou zaslepeny. Bytových jednotek se to nijak nedotkne, pouze bude možné v budoucnosti individuálně v b.j. tuto šachtu vybourat.

Vstupy a podlahy v přízemích

Uvažujeme o renovaci podlahy, obnovení stěn a novém osvětlení včetně základní elektroinstalace. Tuto část bychom však nechali na další fázi a nespojovali ji s revitalizací přímo, jelikož si úprava vestibulů zaslouží delší diskuzi s obyvateli (podle získaných různých názorů).

Zateplení či jen obnova pláště v "lehčí" formě

Jen obnovu pláště (např. jen omítka) vidíme jako nevhodné využití investic (viz první bod).

Výměna oken (suterén a byty)

Některé byty ještě mají instalována původní okna s dřevěnými rámy. Před revitalizací, či během ní, je třeba provést výměnu, neboť zásahy po zateplení jsou obtížné až nemožné z důvodu porušení celistvosti technologie zateplení (návaznost parozábrany atd.) a následné záruky.

V suterénech musí být okna vyměněna, preferujeme instalaci např. matné nerozbitné fólie také z důvodu, aby nebylo vidět dovnitř (příležitost dělá zloděje).

Pripevnění satelitů a jiných komponent na objekt

Protože nelze po zhotovení pláště porušit jeho integritu, je třeba počítat předem s případnou montáží prvků. Pokud bude nutno nějaký komponent ven umístit (např. anténa), bude na něj připraven montážní bod na konstrukci lodžie. Pro garsonky bude připraven pod oknem montážní systém pro sušák na prádlo. Doporučujeme nerezové prvky, na okolních objektech začíná být vidět špinění pláště korozí prvků.

Jakákoli dodatečná montáž prvků na plášť nebude umožněna (bude vyloženě zakázána).

Schodiště na severu

Schodiště na severní straně bude provedeno novou a lehčí konstrukcí s betonovými schodnicemi. Rošty jsou podle informací z okolních objektů hlučné.

Vchodové dveře

Budou v provedení na čip z obou stran objektu. Vstupy jako doposud, dveře budou pouze modifikovány pro čipový systém.

Stříšky u vchodu na jihu a severu

Stříšky nad vstupy by měly být snadno udržitelné (mech) a esteticky vzhledné, nemasivní. Musí splňovat požadavek na odvod vody z plochy pláště nad ním – tím musí být také dimenzovány. Nesmí znečišťovat plášť. Možná je i varianta bez stříšek nad vstupy z jižní strany (viz budoucí dotazník).

Vchody budou doplněny automaticky spínaným světlem.

Lodžie – výška zábradlí a dělení na sekce

Preferujeme zasklení všech lodžií z důvodu jednotnosti a celistvosti. Pokud někdo nebude zasklení vyloženě chtít, nebude provedeno. Hlavní dělení rámu zábradlí preferujeme zachovat v současném poměru. Zasklení zábradlí bude pravděpodobně provedeno jako neprůhledné (preferujeme např. matné či mléčné sklo - viz budoucí dotazník). Výška zábradlí je dána bezpečnostními předpisy.

Střecha – jednoplášťové řešení

Preferujeme jednoplášťové provedení střechy. Takové provedení je v našem případě dostačující a nejlevnější. Dvouplošťová střecha je složitější konstrukčně i náročnější na údržbu. Střecha bude doplněna o hrotový systém na ochranu proti holubům.

Mříže v přízemí

Pokud bude někdo v přízemí požadovat zamřížování lodžie, bude provedeno novou jednotnou konstrukcí.

Nové dveře ve vchodech

Nehodláme měnit, pouze modifikovat a obnovit povrch a stav.

Elektroinstalace

Úprava elektroinstalace bude provedena pouze v přízemí a dále při renovaci interiérů v další fázi revitalizace. Nebude se zasahovat do svislých rozvodů elektrické energie.

Úspory energie v objektu

Údaje jsou v prvním bodu.

Hydroizolace

Na severní straně objektu dosluhuje hydroizolace (vlhnutí stěn v suterénech), bude provedena nově.

Časový plán

Po vyhodnocení dotazníků předáme přesné požadavky projektové kanceláři pro vypracování projektu. Doposud probíhala obhlídka okolních objektů z důvodu inspirace a hledání dobrých řešení a také dvě schůzky s obyvateli. Pro hnízdění rorýse není možné provádět práce na konci jara a v létě. Plánujeme, že bude po skončení léta (polovina září) svoláno shromáždění, kde bude předložen ke schválení finální projekt vypracovaný kanceláří DEK. Na podzimním shromáždění (listopad) proběhne, v případě schválení projektu, výběrové řízení na zhotovitele. Na jaře roku následujícího by měla celá akce revitalizace započít.

V blízké době Vám do schránky doručíme dotazník ohledně detailů. Budeme velice rádi, pokud nám jej co nejdříve vyplněný vrátíte. Na základě Vašich odpovědí budeme pak moci upřesnit zadání k vypracování projektu tak, abychom Vám mohli vyjít co nejvíce vstříc.

Výbor SVJ