

INFORMACE O DALŠÍ ETAPĚ REKONSTRUKCE DOMU - NÁVRH Podklad pro jednání členské schůze dne 23.11.2023.

Vážení členové bytového družstva.

Představenstvo bytového družstva KRUHÁČ, Vyškov se opakovaně zabývá další etapou nezbytné rekonstrukce bytového domu.

Blíží se doba, kdy splatíme všechny úvěry a jak jsme v minulosti uvedli, musíme rozhodnout, co dál s bydlením v domě. Máme k tomu i velmi vážné důvody, které nás nutí rekonstrukci provést.

Proto jsme zpracovali návrh na další úpravy a rekonstrukci domu, který vám předkládáme k posouzení a následně k rozhodnutí. Vycházíme z potřeb obyvatel, ale i z dokumentů, které ovlivňují naše rozhodování. Všechny úvahy ale směřují k tomu, abychom dům zrekonstruovali. K rekonstrukci přistupujeme plně s vědomím „správného hospodáře“. Navrhujeme taková opatření, která nám všem zkvalitní život v domě.

Opakujeme, že cílem veškerého snažení představenstva je, aby se nám v domě žilo dobře a abychom měli moderní, pěkný a bezpečný bytový dům.

Bohužel je ale nutné předeslat, a jsme si toho plně vědomi, že vývoj cen stavebního materiálu, cen práce, apod. není v ČR v současné době příznivý a neočekává se v brzké době ani zlepšení stavu. V minulosti jsme zjišťovali ceny na provedení rekonstrukce, které jsou ale dnes k ničemu. Pokud odsouhlasíme na ČS další etapu rekonstrukce, představenstvo zahájí jednání s možnými realizátory a budeme po nich požadovat zpracování podrobné kalkulace cen za provedení díla. Samozřejmě vás s jednotlivými návrhy seznámíme a rozhodneme, kdo rekonstrukci provede.

Nyní konkrétně k jednotlivých úkonům rekonstrukce:

Rekonstrukce elektrických rozvodů ve společných prostorách (stupačkách) bytového domu:

Rekonstrukci elektrických rozvodů (elektroinstalace) ve společných prostorách považujeme za zásadní prioritu celé rekonstrukce, protože elektrické rozvody v domě nebyly od jeho zprovoznění, tedy od roku 1981 vyměněny. Jsou to staré, hliníkové rozvody. Navíc ve stupačkách je silnoproudá a slaboproudá instalace vedena souběžně. Bezpečnost elektroinstalace je proto prvořadá a hlavně nezbytná, protože neodpovídá současným normám a nařízením vlády. Je velké riziko zahoření elektrických rozvodů ve společných prostorách domu.

Cílem rekonstrukce je získat účelnou, moderní a bezpečnou elektroinstalaci a oddělení slaboproudu od silové elektřiny.

Uvádíme, co je nutné provést. Přesný popis bude zpracován v rámci projektové dokumentace:

- Elektroměrové rozvaděče s požární odolností umožňující osazení třífázových elektroměrů pro každé odběrné místo,
- Nový přívodní kabel z EI-měr rozvaděče do jednotlivých rozvaděčů v bytech,
- Hlavní domovní vedení - stoupací vedení měděnými vodiči,
- Nové napájení výtahů,
- Obezpečení rozvodů,
- Zednické zapravení kabelových drážek a průrazů a další zednické opravy,
- Revize nové elektroinstalace.

Rekonstrukce dalších elektrických rozvodů ve společných prostorách a na chodbách:

Cílem je zrekonstruovat stávající úsporné LED osvětlení, instalovat nouzové osvětlení, bezproblémové domovní videotelefony.

Chceme odstranit lištové rozvody, nebo je snížit na nezbytné minimum, optimalizované do nových kabelových kanálů v rozích pod stropem.

Chceme nově realizovat, případně opravit:

- Přeložit přívod k LED osvětlení chodeb a schodiště spínané senzory pohybu,

- Instalovat nouzového osvětlení v domě, které odpovídá současným normám a předpisům,
- Rekonstruovat nové zvonkové tablo, nové zvonky u bytů, domovní videotelefony pro 36 bytů a čtečku čipů (Čipový přístupový systém - podle doporučení).

Zateplení stropu pod sedlovou střechou a zateplení podlahy nad nevytápěným suterénem:

Představenstvo je toho názoru, že je nutné zateplení udělat, protože se podstatně zlepší komfort bydlení obyvatel v 1. NP a obyvatel v 7. NP. Podstatně se sníží úniky tepla z domu. Bohužel jsme to měli udělat již dávno.

Navíc je to doporučení, které vychází i z tepelného auditu domu a vyhotovení průkazu energetické náročnosti budovy, který zpracovala p. Ing. Janečková. Ta současně doporučila, abychom toto zateplení provedli. V současné době jsme v energetické náročnosti budovy v kategorii **D - méně úsporná**. Pokud ale chceme (a to samozřejmě chceme), abychom postoupili do kategorie C - úsporná, B - velmi úsporná, nebo A - mimořádně úsporná, potom pro to musíme něco udělat. A to je i jeden z důvodů proč chceme zateplení provést.

Doporučení pro zateplení:

- Zateplit strop pod sedlovou střechou minerální vatou – min tl. 280 mm ($\lambda = 0,033$ W/m.K).
- Zateplit podlahu nad nevytápěným suterénem ze strany suterénu minerální vatou (za použití nižší lambdy), tl. 100 mm (min. $\lambda = 0,036$ W/m.K),
- konstrukce je v případě dodatečného zateplení vhodné zateplovat min. na hodnoty doporučené normou ČSN 730540

Oprava sklepních prostorů:

- Zednické opravy omítek v sušárnách a před sklepními kójemi (opadaná omítka, hrubá omítka), apod.,
- Výmalba stěn a stropů v suterénu domu,
- Instalace ochranných rohů.

Oprava krytů svodů vody ze střechy:

Chceme, aby celkový vzhled domu byl co nejlepší a tak chceme zakrýt svody dešťové vody ze střechy. Jde o svody vody umístěné v rohu na chodbě mezi jednopokojovým a dvoupokojovým bytem. Jedná se celkem o kusy krytů.

Zakrytí veškerého vedení optických sítí v suterénu:

V rámci rekonstrukce je nezbytné „ukrýt“ vedení veškerých sítí tak, aby nenarušovaly celkový vzhled chodeb. Je to celkem nenáročná investice.

Vymalování všech prostorů domu, včetně sklepů:

Vymalování domu považujeme za důležitý úkol. Naprosto se neztotožňujeme s tím, že vymalování společných prostorů domu je zbytečné.

Poslední malování společných prostorů domu bylo provedeno v měsíci květen - červen 2010 a v říjnu 2010 byly provedeny nátěry stupaček domu.

Stačí se tedy jen podívat, jak to dnes vypadá. Takže doporučujeme provést vymalování všech společných prostorů domu - vstupy do domu, všechny místnosti v suterénu (kolárny - kočárkárny, zasedačka představenstva, sušárny, sklepy - před kójemi, schodiště a stropy celého domu.

Nátěr stěn před kolárnami:

Toto je poměrně diskutabilní opatření - tzn. opakovaný nátěr stěn před kolárnami. Vyjádření některých členů bytového družstva, že „je to zbytečné a drahé, a že stačí nějaká deska“, je samozřejmě možné. Musíme ale rozhodnout, co dál, aby stěny nebyly neustále ničeny těmi, co dávají kola do kolárny. Můžete vznést svoje návrhy a doporučení.

Bohužel, někteří naši obyvatelé (cyklisté) jsou naprosto netolerantní a opakovaně ničí stěny u koláren. Proto jsme rozhodli o nátěru, který tam v současnosti je. Pokud bude ale shoda v tom, že prostor ošetříme jiným způsobem (dáme tam „něco“ jiného), je to možné.

Výměna odpadů v prostorách bývalé „namáčírny“.

Odpad je starý, prosakuje, prostor suterénu zapáchá.
Je nezbytná jeho rekonstrukce - tedy výměna.

Výměna vchodových (vstupních) dveří do domu, instalace čtečky čipů a instalace nového videotelefonu do jednotlivých bytů:

Současné vchodové dveře byly vyměněny v rámci rekonstrukce domu v roce 2008. V současné době nejsou dveře zcela funkční, netěsní a řádně se nedovírají, čímž dochází k úniku tepla, je třeba je každou chvíli opravovat a seřizovat. Jsou tedy již opotřebované.

Tuto výměnu navrhuje, protože se domníváme, že k výměně vstupních dveří by v budoucnu stejně došlo. Navrhujeme výměnu za hliníkové dveře. Současně s tím navrhujeme, abychom zabezpečili otevírání hlavních dveří domu pomocí čtečky čipů. To znamená instalovat čtečku čipů, kterými budou dveře otevírány.

Naprosto nesouhlasíme s názorem, že je to zbytečné. Z ekonomického hlediska by bylo na místě, provést tuto výměnu v rámci jedné rekonstrukce.

Čipový přístup do domu je jedna z možností vstupu do domu. Je to moderní prvek, který je využíván v současné době mnohými domy.

Instalovat nové videotelefony považujeme rovněž za důležité. Někteří členové BD tento úkon zpochybňují a odmítají jej. Kdo ale vysloveně videotelefon nebude chtít, bude mít starý systém. Bude ale proveden rozvod tak, aby se v budoucnu mohl každý byt na tento systém napojit (ale samozřejmě, že si tu úpravu uhradí již každý sám). Představenstvo nebude v budoucnu řešit výměnu, pokud si to člen družstva rozmyslí.

Požární signalizace - požární čidla v chodbách a bytech, požární hlásiče na chodbách:

Toto opatření považujeme také za zásadní a velmi důležité. Protipožární opatření jsou pro nás velkou prioritou. Chceme umístit hlásiče požárů a zadýmení ve společných prostorách domu, tedy na chodbách, případně v suterénu.

Uvědomujeme si, že by bylo vhodné umístit hlásiče i v jednotlivých bytech, ale to je otázka rozhodnutí každého člena bytového družstva.

Žádáme členy bytového družstva, abyste se nad návrhem zamysleli a případné návrhy předložili představenstvu co nejdříve, nejpozději do 5.11.2023.

Ve Vyškově dne 9.10.2023.

Představenstvo bytového družstva KRUHÁČ, Vyškov:


Ing. Miroslav Hřebíček, CSc.

Martin Brabec

Ing. Juraj Cvengroš