

# REKONSTRUKCE, KTERÁ ZASLOUŽÍ POCHVALU



**Již pátým rokem se mohou všichni příjemci podpory z programu Panel 2013+ ucházet o cenu SFRB Projekt roku. Za rok 2016 ji odborná komise udělila SVJ Palackého 2541/100 v Brně – Králově Poli. Společenství vlastníků jednotek Palackého z Brna – Králova Pole využilo úvěr z programu Panel2013+ ve výši 6,2 milionů Kč na celkovou rekonstrukci domu.**

„Dům se ocitl na kraji životnosti a my hledali způsob, jak opravu zafinancovat. Část prostředků jsme měli vlastních, ale většinu jsme potřebovali dofinancovat. Trávili jsme mnoho hodin s projektanty, protože jsme od počátku věděli, že musíme postupovat komplexně, nikoli volit cestu postupných oprav. Seznamovali jsme se s různými možnostmi, které se aktuálně nabízely, a zjistili jsme, že nám nejlépe vyhovují podmínky programu Panel 2013+, které jsme byli schopni do nejmenších podrobností naplnit,“ říká předseda SVJ Palackého 100 Brno – Královo Pole Ing. Petr Majoršín.

## Krok za krokem

„K projektu jsme přistupovali tak, abychom do domu minimálně v následujících dvaceti letech nemuseli výrazněji zasahovat a co nevíce se přiblížili k naplnění standardu požadavků uživatele bytového domu v dnešním pojetí při splnění podmínek technických norem. Byla zrušena nevyužívaná mandlovna, prádelna a uhelna a zmenšen prostor původní kotelny. Vznikl tak prostor pro kolárnu, malou dílnu údržby domu, zasedací místnost, kancelář, výlevku s bojlerem na dodávku teplé vody pro úklid domu a samostatnou místnost přirozeně větranou pro umístění nádob na odpady. Část prostorů byla nově dělena do požárních úseků – příprava na dořešení schodiště jako chráněná úniková cesta. Všechna média byla vytažena a zaslepena v místě uvažované půdní vestavby,“ vysvětluje Petr Majoršín.

Výtah byl kompletně renovován a rozšířen o jednu novou stanici pro budoucí půdní vestavbu. Normám nevyhovující drátosklo bylo nahrazeno čirým bezpečnostním sklem. Je tak zajištěn světelný komfort během dne v celém schodišťovém prostoru. Do výtahu pohodlně nastoupí i osoba na invalidním vozíku. Samozřejmostí je číselný displej v každém patře, ovládací tlačítka v provedení „antivandal“. A velký displej v kabině.

## Moderní technologie

V domě jsou kompletně opraveny silnoproudé a slaboproudé rozvody. Nově se řešila ochrana před přepětím a ochrana před bleskem. Pečlivě byla řešena ochrana pospojováním. Schodiště je vybaveno zářivkovými osvětlovacími tělesy s modulem nouzového osvětlení. Pro rozsvícení celého prostoru schodiště se

používají klasické schodišťové spínače. Každý celek spotřeby společné elektrické energie má vlastní vnitřní měření odběru elektrické energie podružnými elektroměry. Páteřní elektroinstalace je rozvedena v nových trubkách do společných patrových rozvaděčů. Do předsíní všech bytů a místností v prvním patře jsou umístěny automatické hlásiče požáru.

System je připraven na možné rozšíření o elektrické zabezpečení každého bytu, prostoru sklepních kójí a dalších místností v prvním patře. Do systému byly zapojeny detektory koncentrace CO a úniku plynu v kotelně a ve vstupním prostoru médií v prvním patře. System je možné ovládat klávesnicemi nebo na dálku mobilním telefonem. V domě se pamatovalo na možnosti různých technologií televizního signálu a internetu. Domovní telefon je vybaven barevným videofonem.

Dům stojí na frekventované ulici a často byl poškozován drobnými vandalskými činy. Z tohoto důvodu je nová fasáda chráněna kvalitními barevnými kamerami s nočním viděním a ovládací panely domácího telefonu jsou v provedení „antivandal“. Je počítáno s umístěním kamery pro prostor před dveřmi do zahrady.

Vstupní dveře jsou vybaveny protiúnikovým samouzamykatelným zámkem. Vstupní dveře jsou opatřeny přístupovým systémem na čip, propojeným s výtahem. Na bezporuchovost výtahu se podařilo domluvit prodlouženou záruku – na 8 let.

## Úspory

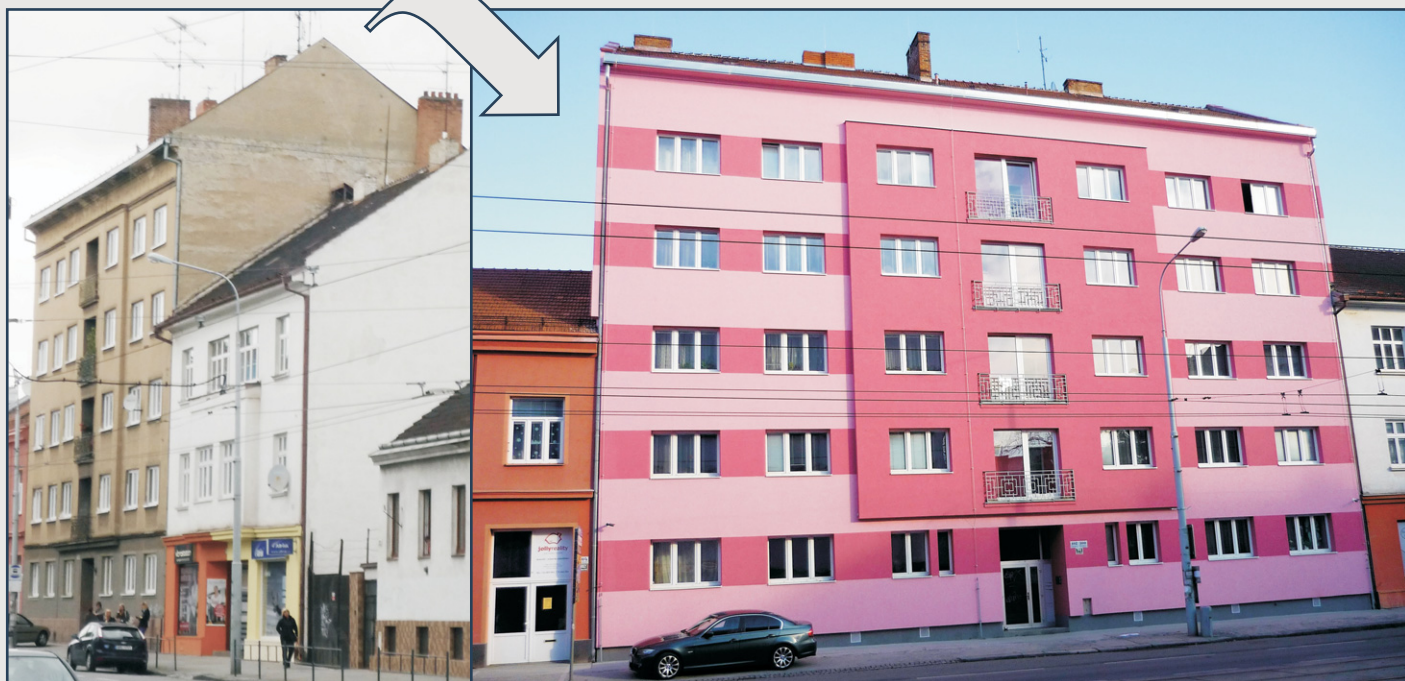
„Dům je kompletně zateplen a opatřen novou omyvatelnou fasádou. Barevné řešení zohledňuje stáří domu a skutečnost poměrně rušné ulice s předpokladem vyšší prašnosti. Vybrána byla starorůžová s kombinací moderní vínové červené. V této kombinaci byla přímo pořízena fasáda, nikoliv jen následný nátěr,“ doplňuje členka výboru SVJ Ivana Petrašová.

Zajímavou úsporou přinesla navrhovaná změna technologie opravy podlah na chodbách (terazzo). Místo původního přebroušení byly nerovnosti pečlivě vyspraveny a celá podlaha chemicky ošetřena. Další úsporu přineslo provedení kamerových zkoušek svislé litinové a vodorovné kameninové kanalizace. Postačilo vyčištění a profézování namísto původních výměn.

Velká pozornost byla věnována opravě balkonů. Vyplatilo se odstranění všech vrstev až na základní desku, oprava konstrukce původního zábradlí a nahrazení původních skel mléčnými bezpečnostními upevněnými v nových rámech. Důležité bylo i vyřešení oplechování balkonu tak, aby voda a případné zmrzky nemohly snadno poškozovat části balkonu.

## NECHTE SE INSPIROVAT

Foto: SVJ Palackého 2541/100  
v Brně – Králově Poli



## Jak se to dělá, aby se modernizace vydařila?

„Inspiraci jsme čerpali z jiných rekonstrukcí bytových domů v Brně, speciálně jsme několik exkurzí absolvovali kvůli požadavkům na výtah. Při přípravě akce jsme zužitkovali i osobní zkušenosti odborníků v různých profesích a osobní zkušenosti členů výboru,“ říká Ing. Majoršín.

„Základ úspěchu spatřujeme jednak v tom, že jsme se rozhodli provádět rekonstrukci v uvažovaném rozsahu jako jednu akci, jednak v pečlivém výběru generálního projektanta k vypracování základní studie s odhadem nákladů a v podrobné zadávací dokumentaci pro výběr dodavatele. V praxi se ukázalo jako přínosné vypracovat si vlastní návrh smlouvy o dílo a tento návrh přidat do zadávacích podmínek pro výběrové řízení na generálního dodavatele stavby, vybrat generálního dodavatele systémem obdobným, jako by se jednalo o klasickou veřejnou zakázku. Při realizaci se nám potvrdila nezbytnost vybrat kvalitního specialistu na funkci technického dozoru,“ dodává další člen výboru SVJ Ing. Jan Šrůtek.

Je nutné podotknout, že celá akce by se těžko realizovala bez každodenního osobního nasazení předsedy výboru společenství vlastníků nebo jiného pověřeného člena výboru a dobré práci celého výboru SVJ.

## Květnový seriál Portálu o bydlení: **Bydlení manželů**

Řešení problematiky bydlení manželů představuje zásadní otázku mezi manžely a občanský zákoník některá práva a povinnosti v této problematice poměrně podrobně vymezuje. O tom, jakým způsobem, a to i co se rozvodu manželství týče, je květnový seriál Portálu o bydlení.

[www.portalobydleni.cz](http://www.portalobydleni.cz)