

VÝBOR

ZMĚNY
V ROZÚČTOVÁNÍ
TEPLA

STAVEBNĚ-TECHNICKÉ
PROBLÉMY
NOVOSTAVEB

PRÁVNÍ PORADNA:
SCHVALUJEME
REFINANCOVÁNÍ
ÚVĚRU

REKONSTRUKCE
PANELÁKU
VÝZVA PRO ARCHITEKTA

r o z h o v o r

ZE ZANEDBANÉHO DOMU

PŘÍJEMNÉ BYDLENÍ

CO BYSTE DOPORUČILI VÝBORŮM, ABY REVITALIZACE JEJICH DOMU DOPADLA TAKTO POVEDENĚ?

JM: Největší kámen úrazu je dohoda všech zainteresovaných lidí. To u naší rekonstrukce v Lupáčově ulici odpadlo,

často zařídit i úvěr, a hlavně se shodnout na tom, co a za jaké peníze chtějí dělat.

TH: Z našeho pohledu je tristní, když se o prodeji domu rozhodne dřív, než se opraví. To je strašná škoda, protože další plánování investic je pak daleko náročnější. Ale když už se to tak udělá, je skvělé, když se tomu v SVJ někdo

skutečně věnuje, protože přesvědčit desítky vlastníků o tom, že je to dobrá cesta, bývá složité.

Když se prodá dům, který je ve špatném stavu, SVJ hned zpočátku bojuje s tím, že nemají ve fondu žádné peníze. Potřebují ale dát dům rychle dohromady. Bylo by smysluplnější, domluvit se nejdříve s městem,

protože domy patří městu. To mělo jasný záměr i objem peněz. SVJ pracuje s omezeným množstvím peněz z fondu, musí si

aby dům zrenovovalo, a až poté prodalo, byť za více peněz. Spoluvlastníci pak budou pracovat už jenom se splátkami.

Rekonstrukce ale bude udělaná v celku, což je pro stavbu a kvalitu bydlení lepší. SVJ to často řeší způsobem: „Teď máme nějaké peníze, uděláme střechu.“ Nebo: „Teď máme další peníze a můžeme udělat fasádu.“ Lepší to bez komplexního rámce, což se ve finále prodraží.

JAKÉ ZÁSADNÍ CHYBY DĚLAJÍ SVJ PŘI REKONSTRUKCÍCH?

JM: Chybou není, že se práce dělají na několik etap podle peněz. Je ale hrozné, že se nedovedou domluvit. Nastává pak, že se práce dublují, někde se musí něco dokončit, aby se část při pokračování zbourala. Často se stává, že se vymění okna a dva roky na to se zatepluje dům. Když s tím ale nepočítám dopředu, tak jsou najednou všechny parapety krátké, musím je vyhodit a objednat znovu, aby seděly přes izolaci. A to není investice stokorun.

Tím, že SVJ pracují s delším časem a menším objemem peněz, než zmíněné město, je potřeba, aby hned na začátku naplánovala celou rekonstrukci, byť rozdělenou na etapy. Pokud rekonstruuji střechu, tak je potřeba ji udělat tak, aby při zateplování domu byly stykové plochy co nejvíce připravené, aby se nemuselo příliš ničit před postavením dalšího. Takže, pokud nechtějí třetinu peněz investovanou do nové střechy hodit vniveč, je potřeba vědět, že třeba pět let po střeše budou chtít zateplovat.

TH: Je těžké je hned na začátku přesvědčit, aby si celou rekonstrukci nechali připravit komplexně a rozdělili práce na etapy podle financí. Revitalizace domu je projekt, který má nějakou posloupnost, a je třeba ho domyslet i finančně. Nejhorší, co mohou udělat, je vyprojektovat a opravit část, a pak si vzpomenout, že by bylo možné udělat něco dalšího.

REVITALIZACÍ CHTĚJÍ SVJ ZVEDNOUT KVALITU DOMU A S TÍM SE POJÍ MENŠÍ NÁKLADY NA ENERGIE. CHTĚJÍ TEDY HLAVNĚ UŠETŘIT SVÉ BUDOUCÍ VÝDAJE.

JM: Je ale potřeba si uvědomit, že dům může mít i stavebně-technické problémy. Lidé většinou řeší hlavně zateplení jako úsporu energií. S úniky tepla ale souvisí i problémy ve fasádě, které nejsou na první pohled vidět, kdy vlivem objemových změn fasáda pracuje, zatéká do ní, korodují spoje atd. Tím, že se zateplí, nevznikne jen energetická úspora. Jde o ochranu celé konstrukce domu. Je ale pravda, že kromě zateplení se už nejčastěji řeší jen jakou barvu bude mít fasáda či jestli udělat nad vchodem stříšku.

TH: Jedním ze zajímavých řešení je ale možnost přistavět nástavbu. To sice záleží na tom, jestli daná konstrukce další patra unese, ale většina jich je nadimenzovaná. Budoucí prodej bytů totiž může rekonstrukci částečně umožnit.

CO VŠECHNO PROŠLO V LUPÁČOVĚ ÚPRAVOU?

JM: Šlo o komplexní revitalizaci, kde kromě prodloužení životnosti domu a zvýšené užitné hodnoty bylo nutné dům upravit

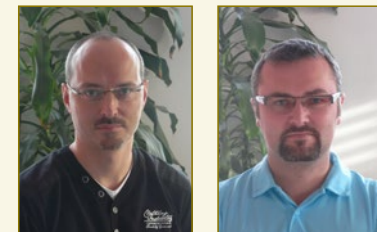
tak, aby zapadl do okolní žižkovské výstavby. Kromě fasády se tedy upravovaly i vnitřní společné prostory, někde bytová jádra, dělaly se nové rozvody, přístupy do domu i třeba okolní zeleň. V posledním patře byla například konstrukce v tak špatném stavu, že jsme ji museli sundat a tyto byty vystavět znovu. Tím se ale významně zhodnotily pro budoucí prodej. Zbourali jsme také většinu lodžií. Část se přidala k bytům, čímž se zvětšila obytná plocha, a část se postavila úplně nově tak, aby se zvýšila jejich užitná hodnota, protože metr a půl do hloubky moc komfortní není.

TH: Celý dům se také podkopával pro technologický kanál v přízemí nově sídlící městské policie. Tím se skvěle využily suterénní prostory, které byly tak zdevastované, že se tam lidé báli chodit.

PORAĎTE NÁM, S ČÍM ZAČÍT NEJDŘÍVE PŘED REVITALIZACÍ DOMU?

JM: Nechat si udělat stavebně-technický průzkum a zjistit, v jakém stavu objekt je, jaké má problémy, co je potřeba řešit nyní a co počká. Následně udělat výběr projektanta a nechat si zpracovat komplexní projekt i se zadáním. Např.: „Jsme ochotni investovat milion ročně po dobu deseti let, rozvrhněte nám postup prací.“ Na papíře vše musí vzniknout komplexně. Pak lze vymyslet, jak se práce rozdělí podle finančních možností.

ROZHOVOR



Nevzhledný blok paneláků v Lupáčově ulici pod Olšanským náměstím v Praze se proměnil v příjemné místo k bydlení. Celkovou revitalizaci provedl **architektonický ateliér A plus spol. s r.o.** pod vedením Ing. arch. **Jakuba Mika** a **Tomáše Hejla** jako hlavního projektanta.

VĚDÍ VAŠI KLIENTI Z ŘAD SVJ, ŽE TOHLE JE ZÁKLAD ÚSPĚŠNÝCH PRACÍ?

TH: Realita je většinou taková, že lidé přijdou s tím, že si naspořili nějaké peníze a „asi“ by chtěli zateplit dům. Bez zjištění, v jakém stavu dům je, ale nejde s rekonstrukcí začít. A právě s komplexní zprávou o stavu domu je dobré zajít do nějakého architektonického studia a klidně říct: Tohle nám vyšlo a nevíme, co s tím. Poradte.

Text: Olga Černá

Je pravda, že nejvíce rekonstrukcí se dělá kvůli úspoře peněz, tedy zateplít a vyměnit okna. Když lidé chtějí uspořit, určitě nechtějí splácet větší půjčku jen proto, že budou mít atraktivně renovovaný dům. Proto na přestavby balkonů dochází až v poslední řadě.



Klasické projekty, kdy se zrenovuje vchod, zateplí fasáda a střecha, udělají okna, vymění zábradlí, případně zasklí lodžie a opraví společné prostory, jdou udělat bez velkých dramát. Je ale potřeba je naplánovat komplexně.

