

Vážení členové Bytového družstva Mendelova 556 a 879.

Navazujeme na diskusi na Výroční členské schůzi konané dne 14. 6. 2018 ve věci rekonstrukce vchodů a vstupních prostor v přízemí a v prvním nadzemním podlaží. Protože z diskuse mimo jiné vyplynulo že někteří z Vás mají o této akci zkreslené představy nebo o ní prakticky nic nevědí, tak Vám podáváme tuto podrobnou informaci.

Připomínáme, že akce byla projednávána už na Výroční členské schůzi v roce 2017, v „Tezích“ jste všichni obdrželi podrobnou informaci už před rokem, v „Tezích“ k letošní členské schůzi byla informace aktualizována. Nicméně pro Vaši větší informovanost popíšeme některé body rekonstrukce podrobněji:

Vchodové dveře.

Vchody byly rekonstruovány v roce 2003 a v roce 2005. Postupně došlo k prakticky trvalým poruchám samozavíračů i zámků dveří, dveře byly poškozeny páčením a na některé byly z tohoto důvodu namontovány plechové zábrany, kryjící přístup k zámkům.

Samozavírače fungují rozdílně v mrazech a v teplých dnech, často v důsledku klimatu nedovírají nebo naopak jdou otevřít velmi ztuhla. Na západní straně jsou extrémně namáhány větrem, na východní straně jak větrem, tak komínovým efektem v domě, který je způsoben otevíráním oken /větráním/ na chodbách schodišť ve vyšších patrech. Pokud jsou uvnitř domu ponechány otevřené dveře mezi jednotlivými vnitřními prostory, dům při silném západním proudění profukuje a samozavírače ho nezavrou.

Zámky dveří jsou namáhány jak poškozováním, tak značným provozem - v domě žije 400 osob a zámky jsou používány prakticky nepřetržitě.

Jak seřizování samozavíračů, tak opravy a výměny zámků tvoří hlavní položku zámečnických nákladů v domě – a přitom stav, kdy všechny čtyři vchody mají plně funkční dveře včetně zámku je obtížné udržet.

Z tohoto důvodu jsme už v roce 2017 navrhli výměnu vchodových dveří (viz „Teze“ ke schůzi konané v červnu 2017). Výběr dodavatele a diskuse o nejvhodnějším řešení probíhá už od roku 2016.

Jsou navrženy posuvné dveře s otevíráním zvenku pomocí čipu, zevnitř pomocí prostorového čidla – tedy automaticky. Navržené řešení je jak pohodlné pro osoby nesoucí zavazadla, tak odpadnou problémy s vlivem větru. Tedy i osoby mající dnes potíže s otevřením dveří tento problém mít nebudou. Elektronické ovládání dále řeší i dnes často uplatňované hygienické přístupy, do domu se dostanete aniž se dotknete nějaké jeho části. Posuvné dveře mají zásadní výhodu proti dveřím s panty v tom, že nezasahují svojí činností do prostoru před nimi a za nimi. Je tak vyloučena možnost, že vstupující nechtěně porazí malé dítě či zavazadlo na opačné straně. Jejich ovládání je spolehlivější.

Dveře v prvním patře – tzv. „lítačky“.

Tyto dveře jsou omlácené, často jsou ponechány otevřené (podloženy papírem) a pro lidi s nákupem, kočárkem, kolem nebo s jiným předmětem jsou při vstupu ze západní strany domu trvalou komplikací. Jejich hlavní funkcí je zabránit průvanu v domě při otevření vchodových dveří na jeho západě. Z tohoto důvodu navrhujeme jejich náhradu automatickými dveřmi posuvnými v této chodbě. Jinak zde platí to, co již bylo řečeno v souvislosti s dveřmi vchodovými.

Poštovní schránky.

V rámci rekonstrukce vchodů byly v roce 2003 instalovány i nové poštovní schránky. Místo značně poškozených původních schránek s nedostatečným úložným prostorem, které byly v prvním patře, byly dodány tehdy moderní schránky umožňující vhazování pošty zvenku domu a jejich vybírání zevnitř domu a byly instalovány do přízemí domu ke vchodu z Mendelovy ulice.

Postupně docházelo k vypadávání štítků se jmenovkami jak na vnitřní, tak na vnější straně domu (většinou v důsledku vhazování pošty a tím k vytlačení vizitek). Doplnění štítků zpočátku udrželo původní účel, ale řada členů si štítky nevyměnila a postupně je vzhled schránek až skličující.

Dále se postupně ukázalo, že tyto oboustranné schránky nejsou těsné a protože jsou v prostoru

schodiště, kde je vzhledem k výšce domu velký komínový efekt, tak jimi trvale profukuje. Tím dochází k ochlazení domu – zejména bytů, které sousedí se schodištěm v nižších patrech a v přízemí. Průvodním jevem průvanu poštovními schránkami je jejich trvalé zaprášení a prach v přízemí domu. Protože jsme nechali celý dům zateplit, tak profukujícími plechovým schránkami nám z domu uniká nezanedbatelné množství tepla. Vypadlé štítky průvan podstatně zvyšují.

Z tohoto důvodu je v rámci výměny dveří navržena i výměna poštovních schránek za jednostranné se vřazováním i vybíráním z přízemí domu.

Povrchová úprava stěn v přízemí v prvním patře.

Tato úprava je z roku 2003 a je na mnoha místech zničená nebo poškozená. Opravy, které byly provedeny (například zakrytí otvorů po vypínačích) jsou vidět a řada dodavatelů nám řekla, že oprava této povrchové úpravy nebo její vyčištění a oprava jsou prakticky nemožné při požadavku zachování běžného vzhledu. V místech odlupování prý bylo navíc použito nevhodného technologického postupu. Při diskusích s dodavateli a architekty nám bylo vždy doporučeno nahrazení tohoto marmolitového povrchu velkoplošnými dlaždicemi. Z tohoto důvodu je součástí projektu úprav vstupů a vnitřních prostor přízemí a prvního patra použití velkoplošných dlaždic.

Vstupní schodiště z ulice Mendelova.

Jedná se prakticky o samostatné stavby stojící na svých základech před domy. Proto stávající povrchová úprava v místě napojení praská (šedý marmolit) a při rekonstrukci musí zůstat tato spára viditelná. Šedý marmolit na stěnách je rovněž poškozený a zašpiněný.

Dlaždice na schodech a před vchody jsou některé prasklé, náhradní dlaždice, které jsme používali na opravy už nemáme. Navíc u domu 879 je patrný odklon schodišťového tělesa i na popraskané dlažbě. Při opravách defektů se ukázalo ne příliš profesionální provedení podkladu dlaždic. Z tohoto důvodu je navržena jejich výměna.

Vstupy ze západní strany domu.

Tam se předpokládá oprava pouze stěny (z boku opět opatřené marmolitem a v některých případech nevhodně kryté běžnými dlaždicemi). Dále se předpokládá výměna stříšek, které jsou půlkulaté a z jedné části voda teče po fasádě. Nové řešení odvede všechnu vodu mimo fasádu a mimo vstup do domu.

Čipový systém.

Prakticky neustálé opravy zámků a jejich vložek opadnou. Navíc dojde k tomu, že do domu budou mít přístup pouze osoby s aktivním čipem. Ten, kdo se odstěhoval nebo někdo cizí, kdo například našel čip ztracený, se do domu nedostane. Tím bude doufejme zabezpečeno ve spojení s kamerovým systémem, že se v domě nebudou pohybovat lidé, kteří v něm nemají co dělat (fet'áci a v zimě přespávající cizí osoby).

Kamerový systém.

Byl navržen a instalován hlavně kvůli prevenci a bezpečnosti. Podrobná informace byla podána na schůzi a je v teziích. Dnes se jedná prakticky o standardní ochranu, která je v současné době již v provozu.

Šachetní dveře výtahů.

O této uvažované výměně jste dosud nebyli informováni a je předmětem jednání s firmou zajišťující provoz výtahů. V našem domě je 52 šachetních dveří a výtaháři nám v pravidelných intervalech navrhuji jejich výměnu. Zatím jsme to jak vzhledem k ceně, tak vzhledem k tomu, že se jedná o velmi obtěžující zásah se souvisejícím velkým nepořádkem v domě neodsouhlasili. Naše stávající šachetní dveře byly dodatečně vybaveny bezpečnostními prvky splňujícími požadavky norem. Je ale fakt, že nejvíce namáhané šachetní dveře jsou v přízemí a v prvním patře a protože se budou tyto prostory rekonstruovat mohlo by se stát, že bude nutno v relativně blízké budoucnosti šachetní dveře z bezpečnostních důvodů vyměnit. Tím by došlo k poškození nového interiéru a proto uvažujeme o

výměně i těchto šachetních dveří.

Momentální stav v zajištění akce.

Finanční prostředky družstvo má.

Potenciální dodavatel vypracoval projekt, který jsme dali k posouzení stavebnímu odborníkovi a probíhá doplňování projektu a jeho zpřesňování. Celou akci chceme od počátku zajistit tak, aby bylo evidentní jak celkové technické řešení, tak jednotlivé detaily. Tím se celá akce "zdržuje" = posouvá, protože nechceme podepsat smlouvu bez jasného a odsouhlaseného technického řešení a tím rozpočtu.

Zájemci se mohou s návrhem řešení a projektem seznámit v kanceláři v úředních hodinách.

Závěrem bychom chtěli předem odpovědět na některé otázky, které vplynuly z diskuse na členské schůzi:

1) Spolehlivost automaticky ovládaných dveří.

Automaticky ovládané dveře jsou již běžně instalovány v objektech s velkou frekvencí pohybu a to jak v komerčních prostorách, tak i v bytových domech. **Současně s těmito informacemi je ve všech nástěnkách výstavka fotografií revitalizovaných bytových domů v Praze v Kyjích.** Jedná se o velké bytové domy srovnatelné s naším a domy jsou vybaveny výlučně po jedné automaticky otevíraných posuvných dveřích z každé strany. Z hlediska spolehlivého vstupu do domu je naše situace ještě výhodnější, protože máme 4 zcela nezávislé možnosti vstupu do domu.

2) Záloha při výpadku elektrického proudu.

Je samozřejmé, že každé dveře mají záložní zdroj na několik hodin i havarijní možnost mechanického otevření (ale samozřejmě ne pro každého). Situace je mnohem zajištěnější než například u výtahů. Tam žádná energetická rezerva není a když vypadne elektrický proud, tak si počkáme hodinu v kabině, než nás vyproští sjednaná havarijní služba.

3) Zajištění proti vypáčení.

Každý zajišťovací systém je překonatelný, otázkou je pouze, s jakými překážkami. U posuvných dveří je toto riziko srovnatelné. I naše současné dveře musely být dodatečně zajišťovány proti odtlačení západky ocelovými kryty. Dnes už je v provozu kamerový systém, video s činností případného poškozovatele jistě poslouží policii k jeho identifikaci a kamerový systém má rovněž preventivní účinky.

4) Profukování pod dveřmi.

Proti profukování pod dveřmi jsou tyto zajištěny hustou kartáčovinou. Podle odborníků průvan touto cestou je na úrovni asi dvou otevření dveří za den. Je dobré se v této souvislosti podívat pod současné dveře, tam jsou 2 centimetry volného prostoru po celé délce.

5) Ztracený nebo další čip.

Čip nahlášený jako ztracený bude zablokovaný, žadateli bude vydán nový (budeme umět zavést do systému) podobně, jako se prodávají klíče. Navíc čip bude oproti klíči levnější. Jak již bylo shora uvedeno ztraceným nahlášeným čipem se do domu nikdo nedostane.

Představenstvo Bytového družstva
Mendelova 556 a 879