Vážení členové družstva,

minulá členská schůze, konaná dne 3. 6. 2026, projednávala mimo jiné rekonstrukci lodžií. V závěru schůze uložila svým usnesením představenstvu předložit k projednání návrh řešení, které bude zohledňovat následující kritéria:

a) cenu,
b) provedení prací z lávky,
c) bezpečnost obyvatel bytů,
d) míru narušení soukromí,
e) možnost zachování stávajícího zasklení.

Na základě těchto závěrů provedlo družstvo výběr možných zhotovitelů a dospělo k následujícím zjištěním. Po vyloučení společnosti Buchala, o kterém rozhodla minulá členská schůze, nabízí provedení rekonstrukce z lávky pouze jeden zhotovitel, a to společnost **PSP.ADV-GROUP s.r.o.**

V této souvislosti navštívili zástupci představenstva již realizované stavby v ulici Podjavorinské 1601/8 a Konstantinova 1493-98 v Praze 11 a konzultovali průběh a kvalitu provedených prací s odpovědnými zástupci objektu. Ti vyjádřili s realizací rekonstrukce lodžií spokojenost.

Následně družstvo oslovilo společnost PSP.ADV-GROUP s.r.o. Na základě tohoto jednání se do objektu dostavil jednatel a ředitel společnosti, který poté předložil nabídku na provedení rekonstrukce. Tato nabídka bude v nejbližší době zveřejněna na webových stránkách družstva.

Z cenového hlediska se nabídka příliš neliší od nabídky společnosti Buchala, výrazně se však liší úrovní a rozsahem nabízeného provedení.

Z předložené nabídky lze vyzdvihnout zejména následující skutečnosti:

1. Společnost je držitelem certifikátu systému řízení kvality ISO 9001.
2. Disponuje vlastními výrobními kapacitami pro výrobu zábradlí. Robustní hliníková profilová zábradlí nejsou destruktivně kotvena do dlažby, ale jsou na ní pouze osazena. Toto řešení přispívá k delší životnosti nejen samotného zábradlí, ale také dlažby a jejích podkladových vrstev.

3. Společnost je schopna odborně řešit případnou degradaci podkladu pod dlažbou. Nejde tedy pouze o položení nové dlažby, ale také o odbornou opravu a obnovu podkladových vrstev.

4. Společnost nepožaduje žádné platby ani zálohy předem.

Provedení prací z lávek zároveň znemožňuje cizím osobám vstupovat na lodžie a do bezprostřední blízkosti bytů. Toto řešení tak splňuje požadavky na minimalizaci narušení soukromí i zajištění bezpečnosti obyvatel.

Z přiložené nabídky vyplývá, že rekonstrukce je nezbytná. Jedná se již o třetí odborný posudek, který na nutnost jejího provedení upozorňuje.

Určitou komplikaci bude rekonstrukce představovat pro vlastníky klimatizací. Ti budou muset zajistit demontáž a přemístění venkovní jednotky z lodžie, aby bylo možné provést práce na její podlaze.

Akreditovaný inženýr v oboru pozemního stavitelství Ing. Zahradnický po prostudování nabídky a osobním jednání mezi představenstvem družstva a společností PSP.ADV-GROUP s.r.o. posoudil tuto společnost jako způsobilou k realizaci zakázky.

Další podrobnosti o rozsahu a způsobu provedení prací jsou uvedeny v nabídce společnosti, která bude zveřejněna na webových stránkách družstva.

Možnost zachování stávajícího zasklení

Jedním z požadavků členské schůze bylo také prověření možnosti zachování stávajícího zasklení. V této věci je nutné konstatovat, že jeho demontáž a následná opětovná montáž na původní místo je velmi problematická a související náklady jsou srovnatelné s pořízením zasklení nového.

Bohužel všechny oslovené firmy, včetně samotné společnosti Optimi, se shodují na tom, že stávající zasklení nelze demontovat a následně znovu namontovat bez rizika jeho poškození. I při maximálně šetrné demontáži by bylo nutné použít nové zakrývací materiály, uchycovací prvky, provést nové zatmelení apod. Navíc by se musela dvakrát zaplatit montážní práce, která tvoří největší část celkových nákladů. Celkově by tak demontáž a opětovná montáž vyšla přibližně na 30–35 tisíc Kč.

Z ekonomického hlediska proto dává větší smysl pořídit zcela nové zasklení. Budeme tak mít jistotu správné montáže a především plnohodnotnou záruku. Na znovu namontované původní zasklení nám totiž žádná z oslovených firem již záruku neposkytne.

Nové zábradlí bude navíc o něco vyšší a zároveň více předsunuté směrem k okraji lodžie, čímž se mírně zvětší její užitná plocha. To ale zároveň znamená, že z původního uchycení zasklení nebude možné využít vůbec nic a celé zasklení bude nutné nově ukotvit.

Návrh řešení zasklení

Po zvážení všech výše uvedených skutečností navrhuje představenstvo instalaci nového zasklení u všech bytových lodžií. Tím bude dosaženo jednotného vzhledu celého domu a zároveň snížení nákladů díky hromadné realizaci.

Po zhodnocení finančních možností družstva navrhuje představenstvo, aby náklady na nové zasklení byly v plné výši hrazeny z prostředků družstva. Tato položka není součástí předložené cenové nabídky na rekonstrukci. Jedná se o samostatnou dodávku, jejíž předpokládaná cena při hromadné realizaci činí přibližně **4,6 mil. Kč**.

Je třeba zdůraznit, že nové zasklení přináší řadu výhod:

a) Přispívá ke zvýšení tepelné izolace přilehlých místností.

b) Omezuje působení UV záření na rámy plastových oken, čímž přispívá ke zpomalení jejich degradace. Podle technických údajů zasklení blokuje až 99 % záření UVB.

Nové zasklení zároveň definitivně vyřeší problém s nálety holubů na lodžie.

Průzkum provedený v uplynulých dnech ukázal, že výrazná většina oslovených členů má rovněž zájem o zasklení lodžií za předpokladu finančního příspěvku družstva.

Členové, kteří nebudou chtít lodžii trvale uzavřít, mohou skleněné panely jednoduše ponechat otevřené, tedy sesunuté u okraje lodžie.

Je třeba si uvědomit, že byt užíváme v rámci družstevního vlastnictví a po současném uživateli může přijít někdo další. Jednotné řešení proto považujeme za výhodné nejen z hlediska současných obyvatel, ale také s ohledem na budoucí uživatele bytů. Jelikož zasklení zvyšuje tepelnou efektivitu celého domu, přispěje rovněž ke zvýšení hodnoty členských podílů.