

Město Nové Město na Moravě

N Á V R H U S N E S E N Í

5. Rady města
konané dne 23.1.2023

Bytová problematika - zasklení lodžií v bytových věžových domech ve vlastnictví města

V rámci revitalizace bytových věžových domů realizovaných postupně v letech 2005 č.p. 730 (červený věžový dům), 2007 č.p. 731 (modrý věžový dům) a 2009 č.p. 732 (hnědý věžový dům) byla mimo výměny hlavních elektro rozvodů ve společných prostorách domu řešena výměna oken, balkonových dveří (u lodžií), instalace zateplovacího systému vč. výměny zábradlí a na č.p. 730 a 732 byla realizována i oprava vč. zateplení střešního pláště, na č.p. 731 nebyla oprava z důvodu nepříznivého postoje nájemce těchto prostor zrealizována.

V rámci revitalizace bytových věžových domů nebylo řešeno - realizováno zasklení lodžií.

S ohledem na vznesené dotazy několika nájemců bytových věžových domů byla problematika zasklení lodžií na základě informací zjištěných odborem SMM opětovně projednávána na Bytové komisi Rady města.

Na bytovém věžovém domě č.p. 730 je na západní, východní a jižní straně celkem 66 lodžií viz. příloha č.1 tohoto materiálu, stejný počet je i na č.p. 732. V případě domu č.p. 731 je jich celkem 77, na jižní straně je 33 lodžií, 22 lodžií typu I. a 11 lodžií typu III. Na severních stranách domů lodžie umístěny nejsou, zde jsou umístěna okna ve společných prostorách domu u schodišť

Na bytových věžových domech č.p. 730, 731 a 732 (výškové budovy) je celkem 209 lodžií, z toho :

- o ploše 2,80 m² = 66 lodžií typu I. na jižních stranách domů, předpokládané náklady činí 1.646,7 tis. Kč,
- o ploše 3,08 m² = 132 lodžií typu II. na východních a západních stranách domů, předpokládané náklady činí 3.762 tis. Kč,
- o ploše 3,34 m² = 11 lodžií typu III. na jižní straně č.p. 731, předpokládané náklady činí 334 tis. Kč.

Celkové předpokládané náklady na zasklení všech 209 ks lodžií typu I.-III. na 3 bytových věžových domech by činily 5 742,7 tis. Kč. S ohledem na množství lodžií lze předpokládat možnost množstevní slevy od dodavatel v případě realizace na náklady města ve výši cca 5-10 % z celkových předpokládaných nákladů.

Nejvíce jsou nepříznivým klimatickým podmínkám vystaveny západní strany bytových věžových domů. na kterých je v případě všech 3 bytových věžových domů celkem 66 lodžií typu II., přičemž předpokládané náklady na realizaci činí na základě předložené cenové nabídky od možného dodavatele díla ze dne 13.12.2022 platné do 28.02.2023 viz. příloha č. 2 tohoto materiálu částku ve výši 1.881 tis. Kč, v případě kdy by bylo realizováno zasklení západních stran domů postupně ve III. etapách pak by náklady na 1 etapu/1bytový věžový dům činily 627 tis. Kč.

Radě města je nyní daná problematika předkládána k projednání s tím, že jsou zpracovány variantní návrhy usnesení.

§ 102 odst. 3) z. o obcích

I. Rada města ukládá

odboru SMM zaslat nájemcům věžových domů informační dopis se základními podmínkami města s průzkumem zájmu o zasklení, v případě, kdy projeví zájem alespoň 50 nájemců ze třech věžových domů (celkem 166 bytů) bude ze strany správce domu vydáno souhlasné stanovisko pro zasklení lodžii na náklady nájemce se zápočtem vůči základnímu nájemnému za splnění podmínek projektové dokumentace a stavebního povolení, a to s ohledem na jednotný vzhled bytového domu a schvaluje nabídku města stávajícím nájemcům na provedení zasklení lodžii u bytů v bytových domech č.p. 730, 731 a 732 ve vlastnictví města Nové Město na Moravě ze strany stávajících nájemců bytů za těchto podmínek:

1) částečnou kompenzaci ve výši 2/3 z celkově vynaložených nákladů na realizaci kompletního zasklení lodžie/í u bytů, zrealizovaných na náklady jednotlivých stávajících nájemců bytů, formou prominutí základní výše nájemného po dobu vyčerpání níže stanovené maximální částky na lodžii:

- o ploše 2,80 m² - 17 tis. Kč včetně DPH

- o ploše 3,08 m² - 20 tis. Kč včetně DPH

- o ploše 3,34 m² - 21 tis. Kč včetně DPH

2) nárok na kompenzaci nákladů vznikne stávajícímu nájemci po předložení:

a/ písemného souhlasu správce bytového domu č.p. 730, 731, 732 ve vlastnictví města s realizací zasklení lodžii se stanovením konkrétním podmínek pro realizaci pro zachování jednotného typu a vzhledu všech zasklených lodžii

b/ uhrazené faktury za zasklení lodžie/í

c/ předávacího protokolu sepsaného správcem bytového domu s tím, že bylo zasklení provedeno dle podmínek města, a že na zasklení nebyly zjištěny žádné zjevné vady a nedodělky.

II. Rada města ukládá

odboru SMM zaslat nájemcům věžových domů informační dopis se základními podmínkami města s průzkumem zájmu o zasklení, v případě, kdy projeví zájem alespoň 50 nájemců ze třech věžových domů (celkem 166 bytů) bude odborem SMM předložen návrh na realizaci zasklení lodžii na západních stranách bytových věžových domů č.p. 730 a č.p. 731 na ul. Tyršova a č.p. 732 v Novém Městě na Moravě do návrhů rozpočtů na rok 2024, 2026 a 2028.

Stanislav Marek
místostarosta

Předkladatel: Stanislav Marek

Schvalovatel: Ing. Radek Fila

Zpracovatel: Marcela Popelková

Vyjádření: **4. Rada města** konaná dne 12.12.2022 pod č.usnesení 16/4/RM/2022 Informace o činnosti komisí Rady města Nového Města na Moravě pod bodem III. usnesení uložila odboru SMM realizovat neprodleně postup dle bodu 7b) zápisu jednání bytové komise.

Předložená problematika byla opětovně projednána na 2. schůzi Bytové komise Rady města konané dne 04.01.2023 pod bodem 5) programu.

Bytová komise po seznámení se se všemi skutečnostmi **doporučuje** Radě města po provedeném hlasování řešit možnost zasklení lodžii ve věžových domech s tím, že v případě realizace ze strany nájemců budou stanoveny podmínky, které bude muset nájemce bytu dodržet tak, aby byla zajištěna jednotnost vzhledu bytových domů.

Odbor SMM doporučuje řešit zasklení lodžii na náklady nájemce bytu s 2/3 kompenzací vynaložených nákladů započtených vůči předepsanému základnímu nájemnému. **Pro město je ale v současné době prioritní řešit kompletní opravu zateplovacího systému severních fasád bytových věžových domů č.p. 730 (červený) a č.p. 732 (hnědý), opravu vč. zateplení střešního pláště a výměnu rozvodů vč. změny způsobu vytápění bytového věžového domu č.p. 731 (modrý).**

Na vědomí:

Předpokládaná doba trvání: 00:15

Text důvodové zprávy:

Daná problematika byla v minulosti ve vazbě na žádost nájemce domu č.p. 732 ze dne 17.03.2022 projednávána na 16. schůzi Bytové komise Rady města Nového Města na Moravě konané dne 27.04.2022 pod bodem 7 a) s tím, že bylo konstatováno, že s ohledem na skutečnost, kdy se jedná v případě věžových domů o výškové budovy je nutné řešit zasklení všech lodžii ve věžovém domě v rámci jedné realizace. Na věžových domech č.p. 730 a č.p. 732 je celkem na jednom domě 66 lodžii, v případě č.p. 731 je jich 77. Je možné řešit zasklení pouze jedné strany, která je nejvíce vystavena povětrnostním vlivům. V případě kdy by město zvolilo jeden typ způsobu řešení a povolovalo by nájemcům tyto práce na jejich náklady, případně s prominutím nájemného po dobu vyčerpání určitých nákladů, mohlo by dojít k tomu, že část lodžii by byla zasklena a část domu by zůstala v původním stavu, což by vizuálně nebylo s ohledem na dominantnost věžových domů žádoucí. V současné době je pro město prioritní zrealizovat výměnu rozvodů v č.p. 731, opravu severních fasád na č.p. 730 a č.p. 732. Zasklení lodžii bude řešeno v dalších letech. Žadateli v tomto duchu zaslalo město odpověď dne 18.5.2022 pod č.j. MUNMNM/13794/2022, doručeno bylo 24.05.2022.

Na základě osobní žádosti dalšího nájemce domu č.p. 732 předložené místostarostovi města panu Markovi byla předložená problematika řešena opětovně na 17. schůzi BK RM konané dne 15.06.2022 pod bodem 8a) programu s tím, že

- město osloví firmu pro průzkum zda je možné při současném řešení a stavu zábradlí řešit zasklení lodžii a za jakých odhadovaných nákladů/lodžii,

- nájemcům věžových domů bude zaslán dopis se základními podmínkami města s průzkumem zájmu o zasklení, pokud projeví zájem alespoň 50 nájemců ze třech věžových domů (celkem 166 bytů) pak město zváží souhlasné stanovisko pro zasklení lodžii na náklady nájemce se zápočtem vůči základnímu nájemnému s realizací do 1 roku od vydání stanoviska,
- bude prověřena nutnost výměny stávajícího zábradlí / jeho údržba,
- v případě realizace je možné náklady na zasklení postupně započíst vůči holému nájemnému ,
- RM bude předložen k projednání materiál k problematice zasklení lodžii a stanovení konkrétních podmínek vlastní realizace na náklady nájemce bytu, nájemcům bytů bude zaslán výstup z RM

Opětovně byla tato problematika projednána na 1. schůzi bytové komise pod bodem 7b) programu kdy byli přítomní členové informováni o zjištěných doplňujících informacích k dané problematice. Na 2. schůzi bytové komise konané dne 04.01.2023 pod bodem 5) programu bylo po seznámení se s dalšími skutečnostmi schváleno doporučující usnesení komise pro Radu města.

Jednotlivé dohodnuté body jsou postupně odborem SMM řešeny.

Zábradlí u lodžii v č.p. 730 je z r. 2005, u lodžii v čp. 731 z r. 2007 a v č.p. 732 z r. 2009. Postupem doby dochází k degradaci nátěrů, zábradlí rezne, stav se postupem času a vlivem klimatických podmínek zhoršuje, v současné době začíná konstrukce rezivět, je nutná oprava nátěrů.

Po prověření dodavatelem konstrukcí vč. výplní zábradlí bylo doporučeno ponechat nátěry zábradlí k postupné celkové degradaci, řešit pouze ošetření rezavých míst a ponechat zábradlí s výplněmi bez nátěrů.

Oprava nátěru stávajícího zábradlí by byla cenově nákladná a nesplnila by účel bezúdržbového řešení. V případě kompletní výměny by se s ohledem na současné ceny jednalo rovněž o vysoké náklady, které by město muselo vynaložit.

Zasklení lodžii – řešení současného zábradlí (konstrukce vč. výplní) je pro realizaci zasklení plně funkční, není nutné řešit jeho výměnu. Zasklení lodžii by mělo mít pozitivní vliv na celkový stav domu vč. nákladů na vytápění a stav bytu. Existují dva základní druhy systémů zasklení - rámové a bezrámové. Skleněné tabule u prvního systému jsou olemovány hliníkovým rámem každá zvlášť; dají se nalakovat na jakoukoliv barvu, takže mohou dobře dotvářet celkový dojem domu. Kladem rámových konstrukcí je především jejich odolnost a pevnost, proto jsou vhodné do výškových budov. Díky rámu také nemusí být (na rozdíl od bezrámových systémů) nutně použito bezpečnostní sklo. Výhodou bezrámového systému je především jeho estetičnost a jednoduché a praktické ovládání. Velmi důležitý je způsob větrání. Mezi tabulemi u rámových systémů se nacházejí větrací kartáčky, které zajišťují výměnu vzduchu, bezrámová zasklení mají větrání vyřešeno několikamilimetrovou mezerou mezi okny.

S ohledem na to, že bytové věžové domy jsou výškové budovy doporučuje instalovat rámové zasklení, kdy okna jsou v hliníkových rámech, která se posouvají po kolejnici a skládají za sebe. Jedná se o prostorově nenáročný rámový systém, který lépe odolává nepřízní počasí, je těsnější, při dešti nehrozí zatékání, je méně hlučné při silném větru, manipulace je snadnější a rychlejší, tento systém při manipulaci nezabírá žádný prostor samotné lodžie. V lokalitě se silnými nárazovými větry je vhodnější kvalitně těsnící rámové zasklení, zejména pokud je lodžie situována na návětrné straně. Tento systém je vhodnější pro menší lodžie, kde je potřeba šetřit místem. Zasklená lodžie působí také jako výborná tepelná izolace, takže výrazně snižuje náklady během topné sezony a stejně dobře dokáže zabránit i pronikání hluku z rušné ulice nebo silnice. Je nutné v rámci realizace požadovat jednotný typ a vzhled všech zasklených lodžii

Zasklení lodžii změní celkový vzhled stavby, proto je nutné žádat o stavební povolení, musí být vydán posudek požárního specialisty a to s ohledem na skutečnost, že se jedná o výškové budovy. Montáž zasklení je považována za stavbu. Důležitá je rovněž nosnost lodžie, jde o poměrně velkou zasklenou plochu kdy je nutné mít zpracovaný posudek ohledně nárazového větru.

Obecně lze říci, že standardní zasklení čtyřmetrové panelákové lodžie vyjde na dvacet až pětadvacet tisíc korun.

Dle cenové nabídky ze strany možného zhotovitele činí náklady na zasklení dvou lodžii u jednoho bytu na JV a JZ straně domu celkem 53.450,00 Kč, v případě jedné lodžie u bytu na SV a SZ straně domu celkem 28.500,00 Kč v případě č.pl. 730 a 732.

V případě realizace na náklady města by se v případě zasklení všech lodžii rámovým systémem jednalo o investici s předpokládanými náklady na č.p. 730 a 732 ve výši 1 800 tis. Kč, v případě č.p. 731 ve výši 2 200 mil. Kč/věžový dům. Zasklení pouze západní strany jednoho domu, která je nejvíce vystavena povětrnostním vlivům náklady je ve výši 627 tis. Kč/věžový dům.

Stavební povolení – s ohledem na výškové budovy požaduje stavební odbor řešit realizaci zasklení lodžii ať již realizované městem nebo nájemci bytů na stavební povolení, toto by bylo jedno a platilo by po celou dobu realizace. Současně je nutné doložit posudek požárního specialisty. V současné době je předjednáno zpracování jednoduché projektové dokumentace, posudku požárního specialisty pro stavební řízení, toto bude řešeno dle přijatého usnesení RM. PD bude sloužit jako příloha stanoviska správce v případě realizace na náklady nájemce bytu. Důvodem je realizace v jednotném typu a zachování jednotného vzhledu všech zasklených lodžii.

Veškeré přílohy a podklady jsou umístěny na portálu zastupitele v bytové komisi č.2. konané dne 04.01.2023 viz. tento odkaz [2. schůze Bytové](#)

[komise Rady města Nové Město na Moravě konaná dne 04.01.2023 |
Portál zastupitelů Nového Města na Moravě \(nmnm.cz\).](#)

Materiál obsahuje:

[Příloha - Příloha č. 1 - umístění lodžií na věžovém domě č.p. 730
\(Veřejná\)](#)
[Příloha - Příloha č. 2 - Cenová nabídka ze dne 13.12.2022 \(Veřejná\)](#)

Materiál projednán:

16. schůze Bytové komise Rady města konaná dne 27.04.2022 pod
bodem 7 a) programu
17. schůze Bytové komise Rady města konaná dne 15.06.2022 pod
bodem 8 a) programu
1. schůze Bytové komise Rady města konaná dne 30.11.2022 pod bodem
7 b) programu
4. RM konaná dne 12.12.2022 pod č.usnesení 16/4/RM/2022
2. schůze Bytové komise Rady města konaná dne 04.01.2023 pod bodem
5) programu

Přizváni:
