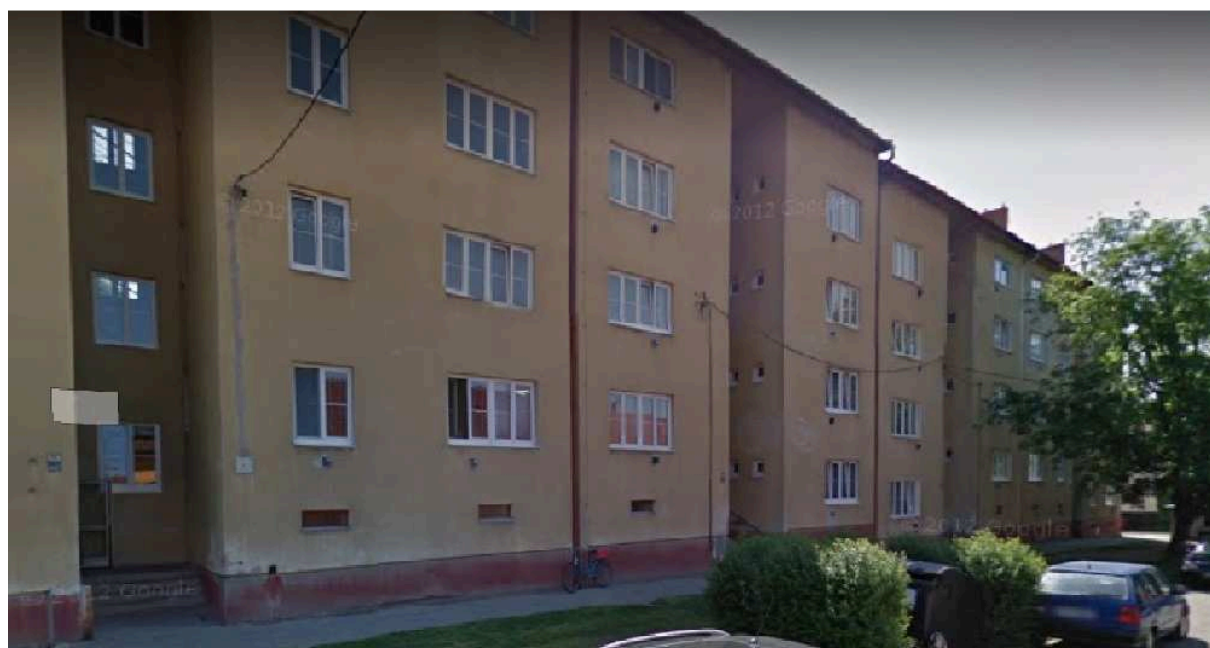


REPOS
—
ING

stavby
inženýring

ODBORNÝ POSUDEK

STAVEBNĚ-TECHNICKÉ ZHODNOCENÍ OBJEKTU BD PR. VESELÉHO 46, 48, 50 A 52 HODONÍN NÁVRH MOŽNOSTÍ ŘEŠENÍ



VYPRACOVAL: Ing. Ondřej Matěj

SRPEN 2020

1. VŠEOBECNĚ

1.1. PŘEDMĚT ODBORNÉHO POSUDKU

Stavebně technické zhodnocení objektu bytový dům. Součástí posudku je též architektonický návrh rekonstrukce objektu s dispozičními a objemovými změnami a ekonomický odhad jednotlivých variant řešení. Řešený dům má 4 jednotlivé vstupy, ale vzhledem k tomu, že řešíme objekt jako celek, dovolte mluvit jen v jednotném čísle – bytový dům (dále jen BD).

1.2. ÚKOL ODBORNÉHO POSUDKU

Posouzení možností řešení BD Pr. Veselého 46, 48, 50 a 52 s jednotlivými vchody a vyhodnocení, který směr je pro investora – majitele ekonomicky a technicky nejvhodnější z pohledu zpracovatele.

1.3. OBJEDNATEL ODBORNÉHO POSUDKU

Město Hodonín, Masarykovo nám. 53/1, 695 35 Hodonín
Odbor právní a majetku
Oddělení nakládání s majetkem

1.4. ZPRACOVATEL ODBORNÉHO POSUDKU

REPOS-ING s.r.o.
Třída Bří Čapků 3088
695 01 Hodonín
Ing. Ondřej Matěj
ČKAIT: 1005853

2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE O STAVBĚ, POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU

2.1. PODKLADY

- Objednávka od Města Hodonín
- Vizualní průzkum za účasti zástupce majetkového odboru města
- Fotodokumentace pořízená při průzkumu
- Původní projektová dokumentace
- Průzkum místního realitního trhu

2.2. ZÁKLADNÍ ÚDAJE

Stávající objekty řešených bytových domů se nachází v katastrálním území Hodonín, ulice Pravoslava Veselého č.p. (parc.č.) 2424/46 (2342), 2423/48 (2341), 2422/50 (2340), 2421/52 (2339). Objekty BD č.p. 46 a 52 mají každý po 16ti bytových jednotkách dispozičně řešených jako 1+1, Objekty BD č.p. 48 a 50 mají rovněž každý po 16 ti bytových jednotkách řešených jako 1+kk. Celkem se zde tedy nachází 64 bytových jednotek. Bytové domy byly vybudovány v 50. letech 20. století. Stavby jsou zděné z cihel plných pálených, mají jedno podzemní a čtyři nadzemní podlaží

s užitným půdním prostorem. Střecha je sedlová s ukončením nad č.p. 46 valbou, spád cca 30°, krytina je z pálených drážkových střešních tašek. Dům je napojen na NN, kanalizaci, vodovod a plynovod. Celý objekt je v majetku Města Hodonín a slouží jako nájemní.

Celková délka:	70,300 m
Šířka objektu:	12,160 m
Výška objektu:	20,000 m
Zastavěná plocha celkem:	761,540 m ²
Obestavěný prostor:	13 055,080 m ³ bez prostoru střechy

2.3. TECHNICKÝ POPIS STÁVAJÍCÍHO STAVU

Na základě fyzické prohlídky objektu bylo zjištěno, že objekt je morálně i technicky velmi zastaralý, nevykazuje však vážnější vady, ani poruchy.

Každý vchod má své napojení na inženýrské sítě. Jednotlivé přípojky vody a kanalizace jsou částečně zrekonstruovány z důvodu havarijního stavu. Ostatní však mají k havarijnímu stavu velmi blízko. V roce 2010 proběhla výměna stupaček vody a kanalizace.

Objekt neprošel v posledním desetiletím žádnou zásadní úpravou, či rekonstrukcí, dochází pouze k dílčím opravám a údržbovým pracím v případě změny nájemníka, havárie, nebo nutnosti vyřešit vážný stav.

1.PP slouží jako úložný sklep s jednotlivými kovovými kójemi, které jsou rozděleny pro jednotlivé byty. Současně jsou v suterénu hlavní uzávěry jednotlivých technických instalací a dnes již nepoužívaná prádelna.

Objekt má v bytových prostorech plastová okna, v suterénu kovová s jednoduchým zasklením.

Sklepy mají betonové podlahy zatřeny PU barvou, na stěnách a stropěch jsou vápenocementové štukové omítky. Nad suterénem se nachází železobetonový strop jako jediný v bytovém domě. Největším problémem suterénu je velká vlhkost obvodového zdiva zasahující ve značné části na celou výšku suterénu. Tento problém je způsoben již nefunkčním hydroizolačním systémem a absencí drenážního systému okolo budovy.

V 1.NP – 4.NP se nachází celkem 64 bytových jednotek o dispozici 1+1 a 1+KK.

My jsme měli možnost navštívit cca 4 byty. Byty jsou v různém technickém stavu a postupně dochází k jejich rekonstrukcím při výměně nájemníků, tyto opravy jsou však nízkorozpočtové a i po „rekonstrukcích“ vykazují značné nedostatky. Nicméně většina bytů je ve velmi špatném technickém stavu nevyhovující dnešním provozním, hygienickým standardům ani pro malometrážní byty. Často jsou sprchové kouty vytvořeny z místností komor bez hydroizolačních systémů, což lze dobře pozorovat na fasádě objektu, nebo místnostech v blízkosti koupelen a sprchových koutů. Dále nejsou nové prostory sociálních zázemí nijak větrány, protože to není dispozičně možné. Tento problém vznikl z důvodu, že dříve bylo v BD sociální zázemí společné na chodbě pro jednotlivé patra, až v průběhu času a pravděpodobně při rekonstrukci okolo roku 1985 se začali budovat v jednotlivých bytech.

Podkroví není nijak trvale využíváno, má 2 výškové úrovně spojené ocelovým schodištěm. Podlaha je tvořena betonovou mazaninou, po obvodech jsou zděné atiky a štíty z plných pálených cihel. Střecha je tvořena klasickým dřevěným krovem s plnými i prázdnými vazbami s dřevěným lafováním a keramickou krytinou. Střecha není v technický dobrém stavu a žádná navrhovaná varianta nepočítá s jejím zachováním. Základy – nebyla prováděna sonda, ale objekt dle plánů je založen na betonových, možná železobetonových základových pasech se základovou deskou. Vzhledem k tomu, že dům nevykazuje žádné trhliny, ani posuny od vodorovných, či svislých os, předpokládá se, že plní svou funkci velmi dobře i vzhledem k tomu, že objekty jsou blízko kolejové tratě, kde zejména v minulosti muselo docházet k značným otřesům.

Stropy na 1.PP jsou tvořeny železobetonovými žebry a železobetonovou stropní deskou. Tato deska nevykazuje žádné statické defekty. Ostatní stropy jsou dřevěné, trámové s podbitím a záklopem. Pravděpodobně pro vyrovnání obsahují i škvárovou vrstvu. Stropy sice plní svou funkci, ale při větší rekonstrukci by nesplňovali akustické, statické, ani požární požadavky dnešní doby.

Schodiště v objektu spolu s podestami jsou tvořeny železobetonovými prvky s teracovou nášlapnou vrstvou a ocelovými zábradlím s dřevěným madlem. Vstupní schodiště do domu z ulice Pravoslava Veselého je železobetonové bez nášlapné vrstvy.

Objekt neobsahuje výtah.

2.4. URBANISTICKÉ A ARCHITEKTONICKÉ STÁVAJÍCÍ ŘEŠENÍ OBJEKTU

Řešené bytové domy se nachází ve okresním městě Hodonín východně od Národní třídy – tepny k centru města. Lokalita byla tvořena blokově převážně rodinnými domy, bytové domy včetně řešeného jsou dominantami lokality společně s střední průmyslovou školou a památkově chráněnou základní školou na Mírovém náměstí, který je v blízkosti velkého parku, kde je nyní připravována zásadní rekonstrukce. Řešený objekt je směřován kolmo k ulici Brandlova, což je významná páteř od středu města do východní části města. Řešenou lokalitu v rámci Hodonína lze považovat po dlouhých letech za velmi lukrativní, protože se zde znovu obnovuje výstavba novostaveb i rekonstrukce stávajících budov a vzhledem k blízkosti k centru, vlakovému i autobusovému nádraží je velmi vyhledávaná.

Jedná se o blokovou a řadovou zástavbu konstrukčně obdobných bytových domů na ul. Pravoslava Veselého a ul. Janáčkova, které lemují ozeleněný vnitroblok. Byty jsou otočeny na západní a východní stranu, koncové byty mají okna i do strany jižní.

Jednotlivé bytové domy jsou obdélníkového tvaru, složeny ze dvou, zrcadlově otočených křídel, spojených schodišťovým prostorem. Vstupy do objektu jsou umožněny z ul. Pravoslava Veselého i ze strany parku. Každé popisné číslo má své dva vchody. Přes vchodové dveře se vstupuje do chodby se schodištěm. Křídla objektů jsou mezi sebou výškově posunuty o polovinu konstrukční výšky podlaží. Části jsou propojeny rameny schodiště.

Z prostoru společného schodiště jsou v suterénu přístupny jednotlivé sklepní prostory a ocelové kóje příslušící bytovým jednotkám a společná prádelna, která je v současnosti přestavěna na kolárnu. Bytové jednotky se nachází v nadzemních podlažích, na každém podlaží jsou umístěny 4BJ – 2 přístupné z podesty a 2 přístupné z druhé podesty. Byty jsou řešeny v BD č.p. 46 a 52 jako 1+1. Za vstupními dveřmi bytu se nachází předsíň z níž jsou dále přímo přístupny místnosti kuchyně, koupelna a pokoj. Okna obytných místností jsou směřována na východ (do parku) resp. západ (ul. Pravoslava Veselého).

2.5. ZÁSADNÍ PROBLÉMY BYTOVÉHO DOMU

Problémy BD lze rozdělit do několika kategorií, které se pokusím jednotlivě popsat.

2.5.1. Technické

Vlhkost objektu - zásadním problémem v této oblasti je vlhkost objektu kterou způsobuje již nefunkční hydroizolace spodní stavby, absence drenáže okolo budovy, což je problém celé lokality. Dále je pravděpodobně narušena funkce dešťových svodů včetně napojení na kanalizaci. V rámci jakéhokoliv řešení to bude zásadní stavební zásah.



Chybějící izolace v bytech – v rámci vestaveb sprchových koutů do jednotlivých bytů pravděpodobně nebyly provedeny hydroizolační

vrstvy, což se projevuje prosakováním do fasády, nebo sousedních pokojů.



Přípojky inženýrských sítí – opravují se postupně v případě havárií, ale obecně bude nutné při jakémkoliv zásahu nutný podrobný video průzkum včetně prověření napojení dešťových svodů na kanalizaci.
Střecha – střecha dnes vykazuje spoustu netěsných míst, napadených dřevěných prvků plísněmi a dřevokaznými houbami. Chybí difuzní fólie s funkcí pojistné hydroizolace.

Komíny – Městský úřad Hodonín určitě pečlivě hlídá, aby byly komíny v provozuschopném stavu s každoročním provedením revizí, ale vzhledem ke zkušenostem z okolní objektů budou velmi brzy vyžadovat výraznou rekonstrukci, protože revize se vztahuje k účelu provozu, ale i době výstavby.

2.5.2. **Stavební fyzika**

Tepelně technické – BD je zděný z cihel plných pálených, což je materiál výborný na akumulaci tepla s dobrými akustickými vlastnostmi a dobrou prací s vnitřním prostředím. Nicméně objekt absolutně postrádá jakékoliv tepelné izolace na celé obálce budovy, kde je nutné doplnit tepelnou izolace zejména nad stropy 4.NP. Současně je nutno zaizolovat obvodově stěny budovy a strop suterénu. Dnes dochází k neúměrným tepelně-technickým ztrátám.

Akustické – mezi jednotlivými byty jsou dnes stěny nesplňující akustické požadavky na mezibytový útlum $R'w = 52$ dB a současně s požadovaným součinitelem prostupu tepla $U \leq 1,30$. Dřevěné stropy mezi jednotlivými patry jsou akusticky nevyhovující.

Akustické vlastnosti takových stropních konstrukcí se pohybují mezi 30-35 dB, což je hluboko pod požadovanou normovou hodnotou.

2.5.3. Dispoziční

Objekt obsahuje dispozice bytů pouze 1+1 a 1+kk, což způsobuje obsazenost velmi úzkým profilem populace. To není vhodné a jak u BD budovaných na prodej i pronájem je vhodné mít pestřejší skladbu bytů. Byty jsou malometrážní s nedořešeným sociálním zázemím včetně jeho odvětrání a osvětlení. Dům neobsahuje výtah, což si sice nerozporuje s normou, ale značně to snižuje komfort obyvatel a ekonomickou výhodnost horních bytů.



2.5.4. Ostatní

U objektu při větší rekonstrukci vzniknou nové požadavky na požární bezpečnostní řešení, hygienické požadavky, požadavky na elektroinstalace jak v oblasti silnoproudu i slaboproudu.

3. NAVRHOVANÁ ŘEŠENÍ

Při zpracování posudku nebylo jasné a zřejmé, zda bude BD v budoucnu ponechán v majetku města, či bude rozprodán na jednotlivé byty, nebo bude kombinací tohoto řešení. Cílem však bylo BD zatraktivnit, zmodernizovat a přizpůsobit stávajícím požadavkům a trendům v bydlení. Spolu s architekty a se znalostí místního realitního trhu jsme zvažovali několik možností, kde se posuzovali výhody a nevýhody jednotlivých řešení. Jednotlivé propočty vznikaly z tzv. THU – technicko-hospodářského

ukazatele dle RTS 2/2020 a zkušeností z výstavby. Ceny se mohou lišit po zpracování realizační projektové dokumentace a upřesnění zadání a standardů. Jednotlivé propočty nepočítají s náklady na pořízení investičních financí, protože to lze stanovit až výběru jedné z variant a namyšlení financování jako celku.

3.1. Demolice a výstavba nového BD

Zde jsme vycházeli z předpokladu, že BD bude ve velikosti cca navrhovaného BD po rekonstrukci, protože BD je součástí celého bloku a je potřeba zachovat místní architekturu, prostorové a architektonické řešení. Ekonomicky by to mělo smysl pouze při kompletním prodeji všech, nebo převážné většiny bytových jednotek, což už by byl spíš developerský projekt a myslím, že to pro město, jako investora, není nikterak zajímavé a podléhalo by to zbytečnému politickému tlaku bez většího přínosu,

VÝHODY - Toto řešení by mělo výhodu návrhu bez větších kompromisů, 100% vyřešení spodní hydroizolace objektu, nejjednodušší směr ke splnění požadavků na tepelně technických i akustických. Přesná znalost nákladů na počátku, lze přesně nacenit.

NEVÝHODY – velikou nevýhodou je největší finanční náročnost, největší časová náročnost, veliké dopravní zatížení lokality a vzhledem k tomu, že jen v bloku bytových domů je dalších cca 100 bytových jednotek, hygienické zatížení prachem, hlukem a vibracemi okolí by bylo velmi obtěžující. Dále nelze vyloučit, že nedojde ke statickému narušení jak navazujícího objektu, tak okolních objektů vysokou dopravou a otřesy. Veliká ekologická zátěž ať už na demolici, či výrobu nových stavebních materiálů.

Propočet viz příloha. Lze ale vidět, že ekonomicky je tato varianta velmi nevýhodná. Prodeje bytů se museli pohybovat ve výši přes 60 000,- Kč/m², což není v Hodoníně reálné.

3.2. Rekonstrukce stávajícího stavu

Nad touto variantou jsme příliš dlouho neuvažovali, protože je velmi vzdálená od přání investora, nicméně je to jedna z variant pouze z ekonomických důvodů pro nízké investiční náklady, kde by ale nezbyla jiná varianta, než si objekt ponechat jako celek a pronajímat dále ve stejném duchu, jako doposud. Propočet viz příloha.

3.3. Rekonstrukce dle architektonického návrhu

Jedná se kompletní rekonstrukci BD s vybudováním nových dispozic, modernizací jak interiéru, tak exteriéru včetně okolní zelené plochy. Je to námi preferovaná varianta a proto se jí zde budu nejvíce zabývat.

Návrh řeší adaptaci jednotlivých bytů, které jsou v současné době prostorově poddimenzované a v nevyhovujícím technickém stavu. Kromě stávajících bytů byly navrženy i byty podkrovní – mezonetové v prostorech střechy a posledního podlaží. Studie zároveň nabízí úpravu veřejných prostranství v návaznosti na dům. Orientace objektu východo-západní by měla být pro obytnou budovu ideální. Dispozičně jsou byty rozděleny na denní a noční část. Ložnice a pokojíky jsou směřovány na západní stranu do

ul. Pravoslava Veselého, ze které se do objektu vstupuje. Vchody jsou vybaveny novými výtahy, aby se zvýšil komfort uživatelů bytových jednotek. Obývací pokoje a kuchyně jsou orientovány směrem do dvorní části. Je to z důvodu zamýšleného kontaktu s exteriérem, který by měl vzniknout jednak dostavbou balkonů a teras v návaznosti na obývací pokoje a úpravou veřejného prostranství na východní straně objektu. Navrhované úpravy jsou následující: vybudování předzahrádek, renovace dětského hřiště, adaptace betonové plochy, vybudování nových chodníků a sadové úpravy - revitalizace a výsadba zeleně.

Řešení obsahuje 40 bytů dispozic 2+kk, 3+kk. Myšlenkou ekonomickou je, že by mohlo dojít k odprodeji podkrovních bytů ve 4. a 5.NP soukromým vlastníkům za tržní ceny, čímž by se mohla pokrýt investice ze značné části a malometrážní byty uzpůsobit jako dostupné bydlení pro občany města Hodonín, startovací byty pro mladé obyvatele, rodiny apod. Díky výtahu lze část bytů provést jako bezbariérových. Rekonstrukce počítá s kompletní výměnou instalací v BD včetně přípojek, modernizací vytápění, novými stropy z ocelových nosníků s železobetonovou deskou. Stávající trámy stropů by byly ponechány pro kotvení podhledů.

VÝHODY – zastoupení více populačních skupin v domě od single nájemníků po velké rodiny. Zachování velké části hmoty, což nenaruší lokalitu jako celek, ale při citlivém dobudování i společného prostoru zvedne tržní i morální hodnotu okolních městských bytových jednotek např. na ulici Janáčkova. Relativně krátký čas na rekonstrukci, a tudíž rychlá návratnost investice. Ekologicky mírný dopad oproti kompletní demolici a budování nového BD a srovnatelný se rekonstrukcí stávajícího stavu.

NEVÝHODY – u rekonstrukce nelze úplně přesně určit náklady, lze určit s odchylkou do 5%. Hydroizolace budou řešeny dodatečně, kde zejména od navazujícího domu je problematické provádění.

Propočet viz příloha.

4. SHRNUTÍ ZJIŠTĚNÍ

BD jako celek je v ucházejícím stavebně-technickém stavu zejména po statické stránce, nicméně je morálně i technicky zastaralý s absolutně nevhodným dispozičním řešením s obrovskými tepelnými ztrátami a bude vyžadovat v brzké době velkou investici, ať už do střešní konstrukce, zemních hydroizolací, oprav fasády se zateplení či bez. BD se nachází v dobré lokalitě, která by si ruku v ruce s úpravou Mírového náměstí zasloužila oživení, které ať už zde vznikne nový BD, nebo se zrekonstruuje stávající BD určitě bude.

V propočtu jednotlivých variant investice vycházím z tržních cen a snažím se různě porovnávat výnosnost podílově kombinace pronájmu a prodeje. K výpočtům by bylo nutno přesně dopočítat inflační dopad a náklady na investiční prostředky – úroky z úvěrů. Což je ale možné určit přesněji po rozhodnutí směru investičního záměru, procentuální výnosnost však bude velmi podobná. Nutno připomenout, že u všech variant bude potřeba v dané lokalitě dobudovat značný počet parkovacích míst, nabízí se k tomu

zelený pás z ulice Pravoslava Veselého, kde by šlo zbudovat řadu ať již kolmých, nebo šikmých parkovacích stání.

Při výpočtu nájmu se počítá s budováním bytového fondu z nájmu, který bude dostatečně pokrývat náklady na opravy po dobu cca 20let.

5. DOPORUČENÍ

Po vyhodnocení všech aspektů navrhuji kompletní rekonstrukci objektu ve stylu architektonického návrhu od architektonického studia FOAM Ateliér s.r.o., který je součástí posouzení. Jedná se o vhodný kompromis, který by při dobrém rozvržení prodeje části bytů privátnímu sektoru a ponechání majoritní části bytů ve vlastnictví města mohl částečně zpřístupnit bydlení zejména pro mladé začínající rodiny, případně seniory, či znevýhodněné občany, např. ZTP a nebyl by velikou zátěží pro investora. Dnes se nové byty v Hodoníně drží na cenové úrovni cca 45 000,- Kč/m² a výše, přičemž se pokles cen v tomto sektoru nepředpokládá z důvodů značného nedostatku bytů, zdražující práce ve stavebním sektoru, zpřísnění požadavků zejména na emisní dopady výstavby apod. a dostupnost bydlení by měla být základní prioritou vylidňujícího se města.

Vzhledem k náročnosti projektu je pro investora i cesta provést tzv. podmíněný prodej, kde by se objekt prodal jako celek s podmínkami výstavby, ať už architektonickým vzhledem, počtem bezbariérových bytů a celkový počet bytů, které by stavebník předal po realizaci např. bezplatně Městu Hodonín zpět. Tento model by celý proces velmi zrychlil při velké transparentnosti.

Další možností je investiční záměr tzv. PPP projektem, kdy by celou akci zafinancoval a zorganizoval vybraný subjekt, např. silnější stavební, nebo developerská firma, který by pro Město Hodonín objekt do splacení i provozoval a udržoval, po splacení by zůstal objekt v majetku Města Hodonín.