

Vážení členové, pro hlavní bod jednání členské schůze 21.5.2025 jsme vám do schránek rozdali materiál na prostudování nabídek na rekonstrukci/opravu balkonů

V roce 2007, kdy se sjednávala smlouva o půjčce na program REVIT cestou společnosti Wüstenrot, musela být oprava balkonů z celkového návrhu vypuštěna a to z důvodu, že na balkónech byla provedena částečná oprava péči Bytového podniku (výměna drát sklo za polykarbonát, očištění a natření kovové konstrukce, na stavebních prvcích jako je podlaha se oprava neprováděla). V té době vypadaly balkóny ještě obstojně. Následně byl péčí družstva proveden další nátěr zábradlí. Dílčí drobné úpravy na balkónech jsme si prováděli každý na své náklady – položení dlažby, u 5 balkónu došlo k jejich zasklení.

Jedná se tedy o celkem 24 balkonů, 12 šířky 3,6 m a 12 šířky 4,2 m.

Nutno říct, že balkóny nejsou zatím v havarijním stavu, ale současně je nutno dodat, že se jejich stav začíná rychle zhoršovat a opravy v budoucnu budou čím dál dražší. V nejhorším stavu není zábradlí, ale čela balkonů. Aby byla splněna norma na hloubku balkonu, je v čele provedena dobetonávka cca 15 cm se zabudovanými ocelovými profily. Ty už korodují, což se projevuje jako podélná trhлина ve spodním líci stropu balkonu.

Některé návrhy vám byly v minulém roce na podzim přestaveny a byli jste požádáni o Vaše vyjádření.

Představenstvo v hledání možnosti, jak vylepšit balkóny od podzimu dále pokračovalo. Oslovilo další stavební firmy, některé nereagovaly. Ty, které projevíly zájem a které se opravou balkonů profesionálně zabývají, požádalo o vypracování návrhu technického řešení včetně finančních nákladů.

Níže popsané popisy rekonstrukcí, oprav a financování balkonů se týkají pouze bytů 3+1 a 4+1. Financování bytů bude zohledňovat dva rozměry balkonů - 3,6 m a 4,2 m.

U bytů 1+1 se nic nemění, budou dál platit nájemné ve stejné výši jako doposud.

Nabídky:

1.

Celková rekonstrukce balkonů s doplněním na lodžie – nejdále jsme v jednání u fy ŠURÍK Nabídka a rozpočet fa ŠURÍK – rozpočet 2025: 3.433.170,- Kč.

Odstranit stávajícího kovové zábradlí a kovová čela balkonů, odstranit stávající dlažby, nové hliníkové zábradlí, výplň zábradlí z matného bezpečnostního skla, předpříprava pro následující možnost zasklení balkonů, zvětšení hloubky balkonů o cca 15 cm na rozměr cca 115 cm a to doplněním čel balkonů, položení nové dlažby s izolací a okapnicí, vyspravení podhledů balkonů, doplnění bočních stěn balkonů (žiletek) na rozměr 115 cm tak, aby se z balkonů staly lodžie. Provedení bude t.ř. na věčné časy. Tím, že se z balkonů stranou lodžie, bude možné provést pro zájemce zasklení levněji bez složitých úprav. V případě prodeje družstevního podílu bude mít určitě větší tržní hodnotu! Vizualizace lodžie je pro byty 4+1 a 3+1 přiložena.

Firma Šurík podle rozpočtu:

Balkon 3,6m: 135 734,- Kč

Balkon 4,2m: 150 661,- Kč

Ti, kteří budou chtít provést úhradu opravy jednorázově na účet družstva tak mohou učinit. Pro členy, kteří nebudou mít k dispozici uvedenou částku, představenstvo vyjednalo u ČSOB výhodný 10 letý úvěr ve výši 3,9% p.a., **s dobou splácení 9 let.** Komerční úvěry jsou ve výši od 4,5%. Je třeba si uvědomit, že inflace je v současné době cca 3% a do budoucna klesat zřejmě nebude a dále že ceny stavebních prací v budoucnu určitě nebudou klesat. To představuje měsíční splátku na jeden byt s balkonem:

Balkon 3,6m: 1516,- Kč

Balkon 4,2m: 1693,- Kč

Je možné úvěr získat na dobu splácení až 20 let, to představuje měsíční splátku pro balkon 3,6m: 875,- Kč a balkon 4,2m: 978,- Kč.

Naše nájemné 2250,- Kč je široko daleko zdaleka nejnižší, 3x nižší než nájemné průměrné v okrese Karviná.

Například naši sousedí na Okružní 12 platí jenom nájemné 9000,- měsíčně a to mají fasádu ze zadní strany v původním stavu!

Členové družstva SBD Těšíňan na Okružní 2 platí do fondu oprav 3080,- Kč a na Okružní 9 platí 2 727,- Kč.

2.

Nabídka fa STASEKO rekonstrukce balkonů – cenový odhad z roku 2024, bez některých položek: 3.378.557,- Kč.

Rekonstrukce balkonů, obdobně je to u balkonů na Okružní 5

Odstranit stávajícího kovové zábradlí a kovová čela balkonů, vybourat dobetonávku čel balkonů, odstranit stávající dlažby, nové hliníkové zábradlí, výplň zábradlí z matného bezpečnostního skla, položení nové dlažby s izolací a okapnicí, vyspravení podhledů balkónů.

Protože se odbourají čela balkonů, dojde ke zmenšení hloubky balkonů o cca 15-18 m na cca 85-88 cm.

3.

Nabídka fa ZOWADA Group částečná rekonstrukce – cenová nabídka rok 2024 – 2.045.912,- Kč

Rekonstrukce balkonů, obdobně je to u balkonů na Okružní 12

Odstranit stávajícího kovové zábradlí a kovová čela balkonů, vybourat dobetonávku čel balkonů, odstranit stávající dlažby, nové zábradlí z ocelových pozinkovaných profilů výplň zábradlí z fasádní desky, položení nové dlažby s izolací a okapnicí, vyspravení podhledů balkónů.

Protože se odbourají čela balkonů, dojde ke zmenšení hloubky balkonů o cca 15-18 cm na cca 85-88 cm.

4.

Nabídka fa ZOWADA Group oprava balkonů – cenová nabídka rok 2024 – 1.155.789,- Kč

Jenom oprava balkonů spojená s výměnou výplní zábradlí za nové polykarbonátové desky obdobně jako původní. Jde o jednodušší řešení, v budoucnu bude nutno balkóny renovovat.

Oprava bude spočívat v provedení nových nátěrů (odmaštění a nátěrový systém) zábradlí po sundání polykarbonátových výplní, vytmelení a provedení nátěrů čel balkonů. Zatmelení spár v čelech balkonů, rozsah práce je udělán odhadem. Výplně zábradlí budou nové.

5.

Nabídka fa BARNY Team oprava balkonů – cenová nabídka rok 2024 – 741.280,- Kč

Jde o nejjednodušší řešení, v budoucnu bude nutno balkóny renovovat.

Oprava bude spočívat v provedení nových nátěrů (odmaštění a nátěrový systém) zábradlí po sundání polykarbonátových výplní, vytmelení a provedení nátěrů čel balkonů. Zatmelení spár v čelech balkonů, rozsah práce je udělán odhadem. Výplně zábradlí stávající.

Je třeba si uvědomit, že uvedené položky označené jako „oprava“ balkonů jsou s omezenou životností, závisící na trvanlivosti nátěrů a především tmelů vystavených venkovnímu prostředí. Balkony bychom se v budoucnu, kterou nelze dobře odhadnout, tak museli znovu zabývat.

Investice do rekonstrukce balkonu je investicí na dlouhá léta a zvýší hodnotu bytu a byt je v dnešní době určitě nejlepší způsob, jak uchovat a zvyšovat hodnotu vložených peněz.

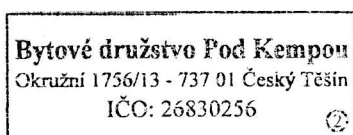
Všechny uvedené ceny jsou v úrovni různě podrobných cenových nabídek. Protože jak známo, dokud není podepsána smlouva, tak nic není, můžou se uvedené ceny lišit od cen ve smlouvě o dílo.

Jedná se o akci pro všechny balkony, kterou představenstvo připravovalo 3/4 roku. Pokud nebude někdo s předloženými návrhy souhlasit, ať na schůzi navrhne lepší řešení.

Doporučujeme se projít pod všemi balkóny a podívat se na skutečný stav.

Nabídka fy EKOLPAL byla vyřazena, protože v cenové nabídce byla podstatná chyba, kterou firma nechtěla uznat.

Český Těšín, 28.5.2025



Představenstvo
Bytového družstva Pod Kempou