Příloha k pozvánce na řádnou členskou schůzi Bytového družstva Sokolovská 99 a 101, IČO: 01640828, která se bude konat ve středu 25. listopadu 2026 v 19.00 hod. v prostorách sušárny na adrese Sokolovská 101/99, 186 00 Praha 8 – Karlín

k bodu i)

Představenstvo Bytového družstva Sokolovská 99 a 101, IČO: 01640828, předkládá řádné členské schůzi varianty rozsahu rekonstrukce bytového domu na adrese Sokolovská 101/99 a 101/101b, 186 00 Praha 8 – Karlín, schválení jedné z variant je nutné pro stanovení rozsahu poptávky prací.

Varianta 1 – Samostatná výměna oken

Tato varianta představuje nejmenší rozsah stavebních úprav, a tedy i nejnižší předpokládanou počáteční investici. Jejím přínosem je především zlepšení tepelněizolačních vlastností oken, snížení tepelných ztrát a zvýšení komfortu bydlení.

Nevýhodou je, že řeší pouze dílčí část technického stavu objektu a nepřináší výhody koordinované revitalizace. Při následných opravách fasád a dalších konstrukcí mohou vznikat dodatečné náklady spojené s návazností jednotlivých stavebních prací.

Vzhledem k umístění domu v památkové zóně budou muset nová okna do ulice respektovat původní vzhled špaletových oken, včetně proporcí a tloušťky rámů. **Není proto jisté, zda bude možné u požadovaných replik dosáhnout součinitele prostupu tepla Uw ≤ 0,90 W/(m²·K), který je jednou z podmínek získání bezúročného úvěru z programu Nová zelená úsporám.** Možnost tohoto financování bude nutné ověřit na základě konkrétního technického řešení.

Jedná se tedy o variantu s nejnižšími počátečními náklady, nikoli nutně o ekonomicky nejvýhodnější řešení z dlouhodobého hlediska.

Předpokládané investiční náklady: 10,5 mil. CZK vč. DPH

Varianta 2 – Výměna oken a dveří, rekonstrukce střechy, teras a lodžií

Tato varianta zahrnuje kompletní výměnu oken a vstupních dveří v celém objektu, rekonstrukci a zateplení střechy včetně výměny střešní krytiny, hydroizolace, oprav komínových těles a klempířských prvků. Součástí jsou také opravy teras do ulice i do dvora a lodžií, zejména podlah, hydroizolací a zábradlí.

Hlavním důvodem rozšíření rozsahu prací je potřeba řešit stávající technické problémy objektu, zejména zatékání v úrovni střechy a teras a postupující degradaci železobetonových desek lodžií.

Vzhledem k omezením vyplývajícím z památkové ochrany není možné uvažovat s běžným zateplením fasád. Zateplení vodorovných konstrukcí, zejména střechy a teras nad ustupujícím posledním podlažím, tak představuje jednu z mála možností, jak významněji snížit energetickou náročnost budovy.

Výhodou společné realizace je především koordinace vzájemně navazujících stavebních prací, například napojení dveřních výplní na skladby teras a lodžií, omezení opakovaných zásahů do konstrukcí a hospodárnější řešení oprav. Rozsáhlejší revitalizace může zároveň vytvořit příznivější podmínky pro využití zvýhodněného financování (Nová zelená úsporám), což však bude nutné ověřit energetickým posouzením.

Další odkládání uvedených oprav není z dlouhodobého hlediska vhodné, neboť může vést k prohlubování stávajících poruch, vzniku závažnějších defektů stavebních konstrukcí a v konečném důsledku k výrazně nákladnějším opravám.

Předpokládané investiční náklady: 18,5 mil. CZK vč. DPH

Varianta 3 – Komplexní revitalizace objektu včetně oprav fasád

Tato varianta zahrnuje veškeré stavební práce uvedené ve variantě 2, tedy kompletní výměnu oken a vstupních dveří, rekonstrukci a zateplení střechy, opravy teras a lodžií. Rozsah prací je dále rozšířen o opravu fasády do ulice Sokolovská, opravu fasády do dvora a zateplení štítové stěny směrem k parcele č. 479.

Hlavním přínosem této varianty je komplexní řešení stavebně-technického stavu objektu a vzájemné návaznosti jednotlivých konstrukcí. Spojení výměny oken s opravami fasád umožní správné řešení stavebních detailů a předcházení opakovaným zásahům do již opravených částí budovy.

Zateplení štítové stěny společně se zateplením střechy a teras představuje možnost dalšího snížení tepelných ztrát objektu. Uliční fasáda bude vzhledem k požadavkům památkové péče obnovena se zachováním původního architektonického charakteru.

Významnou výhodou společné realizace je také hospodárnější organizace stavebních prací, zejména využití lešení, koordinace jednotlivých profesí a omezení opakovaných stavebních zásahů. Komplexnější rozsah energetických opatření může rovněž vytvořit příznivější podmínky pro využití dostupných programů finanční podpory (Nová zelená úsporám).

Tato varianta představuje nejucelenější přístup k obnově objektu, který vedle řešení stávajících technických problémů umožňuje také dlouhodobé zlepšení jeho energetických vlastností a zachování architektonické hodnoty budovy.

Předpokládané investiční náklady: 25,5 mil. CZK vč. DPH

Návrh usnesení bodu i – Výběr varianty revitalizace bytového domu

Členská schůze schvaluje jako budoucí investiční záměr družstva revitalizaci bytového domu v rozsahu **varianty č. [doplnit zvolenou variantu]**, dle předloženého popisu stavebních prací.

Členská schůze pověřuje představenstvo další přípravou tohoto záměru, včetně zajištění potřebné projektové dokumentace, ověření možností financování a přípravy podkladů pro jeho realizaci.

Konkrétní rozpočet, způsob financování a podmínky zahájení realizace budou předloženy členské schůzi ke schválení v souladu se stanovami družstva.