

Diskusní vystoupení na téma:

## **„Prostředky vynaložené na odstraňování havarijního stavu balkónů a lodžii panelových domů – budeme hospodařit, nebo plýtvat?“**

**Ing. Vladimír Škoda**

VENTURE BRNO, s.r.o., Skorkovského 44, 636 00 Brno

### **A. Úvod**

Můj diskusní příspěvek se nebude týkat přemýšlení o tom, jak zajistit prostředky na revitalizaci panelových domů, neboť to mi nepřísluší. Budou v něm pouze shrnuty názory několika odborníků, dodavatelských firem i některých samospráv bytových domů na to, jak zabránit plýtvání těchto omezených státních prostředků, a jak napomoci tomu, aby tyto prostředky směřovaly nejdříve tam, kde jsou nejpotřebnější. Protože jsme firma zaměřená především na rekonstrukce plášťů panelových budov a řešení havarijního stavu balkónů, lodžii, budu i zde mluvit pouze o hospodaření státními prostředky v této oblasti.

### **B. Naše připomínka ke stavu hospodaření**

#### **1. Rozpoznání havarijního stavu konstrukcí.**

Ještě i dnes, tedy dlouho po prvních haváriích balkónů se setkáváme s případy, kdy po nás správce domů chce provést nátěry, či výměnu skel na balkónech, které díky skrytým vadám hrozí zřícením.

Zdá se mi, že chybí majitelům panelových domů dostupná příručka pro zjištění fyzického stavu bytových domů různých panelových soustav, v modifikacích různých regionů. V rámci této příručky bychom předpokládali jednoduchý popis těchto panelových soustav s odkazem na nejčastější vady a poruchy. Pro plánování nutných prostředků pro odstranění vad by bylo vhodné zmapovat alespoň zjednodušený výskyt panelových soustav a stáří domů se základní statistikou (např. doba realizace, počty bytů, typy domů apod.). Lépe by se plánovaly náklady na modernizaci bytů, například katastrofální potřeba výměn havarijních závěsných balkónů na domech postavených po roce 1970, kde loňský plán prezentovaný na semináři Svazu Českých a Moravských bytových družstev v únoru 1999 nepředpokládal vůbec žádné prostředky!

Předpokládáme, že jak pro majitele domů, tak i pro orgány rozhodující o přidělení dotací by bylo velmi přínosné vědět, co na tom kterém panelovém domě a třeba i ve kterém roce lze očekávat vznik závad či havarijního stavu.

#### **2. Vytvoření modelového řešení vad panelové výstavby.**

Vzhledem k tomu, že u dotací na vady panelové výstavby se jedná o státní či obecní prostředky, chybí mi něco jako soupis nejpoužívanějších a kvalitních modelových řešení, které by byly zároveň alespoň doporučujícím kritériem pro komise ve výběrových řízeních na dodavatele či vodítkem pro přidělení státní dotace. Máme teď na mysli především popis nejčastějších havarijních závad obvodových panelů, balkónů a lodžii, s různými variantami jejich odstranění, včetně zhodnocení kladných a záporných stránek těchto řešení.

Po zmapování a odsouhlasení těchto modelových řešení bychom předpokládali co nejlepší státem dotovanou prezentaci tohoto „návodu“, ať už formou tématických seminářů, všeobecně dostupné a levné příručky pro investory (jako jsou například příručky SČMBD o přestavbě bytových jader), konzultací u pověřených odborníků (například při nadřízených orgánech bytových družstev či stavebních úřadech) a podobně.

Protože se varianty řešení i stavební technologie neustále vyvíjejí, myslím si, že by bylo vhodné periodicky tato řešení zkoumat, posuzovat, případně rozšiřovat o další technologie. Je známo, že toto posuzování dnes řeší téměř každá obec, družstvo či dokonce samospráva domu samostatně a tím dochází nejen ke spoustě chyb, ale i plýtvání času mnoha odborníků. A přitom prý existují minimálně v Praze, Brně a Ostravě skupiny odborníků kolem stavebních vysokých škol, které se danou problematikou zabývají, avšak jejich závěry se zatím nedostanou k běžnému investorovi.

### **3. Změna čerpání prostředků na revitalizaci panelového fondu.**

Mám za to, že kritický nárůst objemu havarijních konstrukcí na panelových domech v republice se může stát v brzké době časovanou bombou, pokud nedojde ke zvýšení objemu přidělovaných státních prostředků a zpřísnění politiky jejich rozdělování. Znáám spoustu domů, jejichž balkóny jsou v havarijním stavu, avšak jsou v používání, neboť správci domu odkládají řešení pro nedostatek finančních prostředků či pro několikaleté čekání na státní dotace a uživatelé bytů nejsou schopni akceptovat zákaz vstupu na balkón.

Aby nedošlo k brzkému kolapsu úrovně bydlení v republice, je zřejmě potřeba dopracovat plánování prostředků a přísněji je rozdělovat dle logických kategorií:

- a) Prostředky na odstranění havarijního stavu konstrukcí
- b) Prostředky pro zajištění oprav konstrukcí, bez kterých by tyto konstrukce byly v brzké době ve stavu havarijním.
- c) Prostředky pro zajištění údržby, bez které by se potřebný objem prostředků v budoucnu neúměrně zvýšil.
- d) Prostředky na modernizaci bytového fondu, na zvýšení komfortu bydlení.

Přímé dotace by měly směřovat opravdu na „nezbytné opravy nejzávažnějších vad způsobujících havarijní stav domu“ (citace z Programu podpory oprav bytového fondu pro rok 1999), tedy na první dva odstavce výše uvedeného dělení. Toto je logická a již dávno formulovaná myšlenka vycházející z kriteria přiznané míry zavinění „státem“ (tím mám na mysli vady vyvolané špatným projektovým řešením a špatným způsobem výstavby) a z kriteria okamžité potřeby. Avšak již několik let to vypadá, že přednost mají tzv. komplexní projekty (včetně nástaveb, zateplení a jiných „nehavarijních“ akcí). Pakliže bude státní dotace u těchto projektů čitelně pokrývat pouze nejnutnější prostředky na kvalitní odstranění havárie, pak nelze než s komplexními projekty souhlasit. Nicméně jedná se zde spíše o 3-5ti násobek výše dotací nutných pro odstranění havarijního stavu.

Pokud jsme např. schopni takto získat ze státních dotací na přestavbu jednoho „experimentálního“ domu o 288 bytech cca 25 mil. Kč -- 1/3 rozpočtu, z toho 7 milionů na vady panelové výstavby, znamená to, že při průměrných stávajících 250 milionech těchto dotací ročně jsme schopni takto pokrýt pouze 0,85 % bytů v republice, a tímhle tempem budeme za 120 let hotovi pouze s problematikou havarijních balkónů.

Tady mám za to, že poskytováním grantů a dotací na skvostné experimentální domy s mírou modernizace, která již neodpovídá panelovému domu uprostřed sídliště, vyčerpáme prostředky potřebné jinde, a mezi tím se začnou jiné domy s katastrofálním stavem konstrukcí vybydlovat. Tím by stát ztratil na nevybraných nájmech další potřebné prostředky a dostal by se do uzavřeného kruhu.

#### **4. Změna plánování prostředků na revitalizaci panelového fondu.**

Až si díky práci vybraných odborníků dokážeme lépe uvědomit, co je vlastně havarijní stav, kde a v jakém rozsahu ho můžeme očekávat, jaké by asi mělo být neekonomičtější a přitom přijatelné řešení vedoucí k jeho odstranění, pak nám vyjdou přesnější celkové nutné náklady. Pokud si dokážeme vytvořit alespoň hrubou „havarijní“ rozvahu o výši nutných prostředků pro odstraňování havarijního stavu konstrukcí v závislosti na čase, budeme mít základní čísla pro plánování ročního objemu dotací na několik let dopředu.

Pokud k těmto číslům bude kvalitní průzkum, jaký objem prostředků nutných na opravu jednoho bytu je schopna uhradit i sociálně slabší rodina, bude jasnější, zda na havárie stačí třeba jen 25 % dotací při širším záběru rozdělení, nebo bude nutné dotovat i více než 50 % rozpočtu oprav či vytvořit podstatně výhodnější hypoteční úvěry se státní garancí.

### **C. Chybné kroky při čerpání státních dotací**

Abych podpořil naše názory, zmíním se o několika špatných příkladech, jejichž následování by mohlo mít za následek mnohamiliardové ztráty státních i družstevních prostředků.

#### **1. Náhrada balkónů panelovou lodžii**

V tabulce plánovaných nákladů na modernizaci bytů v domech postavených do roku 1970 (materiál ze semináře SČMBD „Vady panelové výstavby, jejich odstraňování a systém podpor pro bytová družstva v roce 1999“) jsou plánované prostředky na výměnu balkónu 37.000,-- Kč a na náhradu balkónu lodžii 59.000,-- Kč. Ve skutečnosti – dle průměrných cen realizovaných akcí se jedná spíše o průměrnou cenu 18-25.000,-- Kč za balkón a 50-90.000,-- za lodžii, tedy o téměř o 50ti tisíkový rozdíl v cenách. A to nemluvím o vyvolání vedlejších nutných nákladů, jako jsou přeložky sítí a jiné, či kácení zeleně.

Náhrada původních vadných závěsných balkónů panelovými lodžii neznamená pro tento stát jenom další zkoušku, jestli tyto lodžie nebudou mít za dvacet let podstatně vyšší nároky na údržbu než závěsné balkóny a třeba také statické problémy. Daleko horší je, že nejjednodušší výpočty vycházející z výše uvedené tabulky nákladů modernizace bytů říkají, že nahradit závěsné balkóny ze 3/4 lodžii a zbytek závěsnými balkóny by trvalo 15 let i kdybychom na to utratili celý letošní objem dotací, tedy přibližně 300 milionů ročně. A to nemluvím o tom, že havarijní závěsné balkóny na domech postavených po roce 1970, kterých je nesrovnatelně více a se kterými tato tabulka vůbec nepočítá, by měly po ukončení této patnáctileté etapy 25-48 let a protože maximální životnost starých balkónů se pohybuje okolo 30 let, dá se předpokládat, že by balkóny mohly začít padat jako hrušky po dešti.

Toto plošné nahrazování balkónů panelovými lodžii se povětšinou děje formou grantu na takzvané experimentální domy, které však pro velkou nákladnost nemohou být následovány, nebo na sídlištích, kde je takto provedeno několik domů, zatím co na většině domů okolo začínají být balkóny v havarijním stavu a chybí prostředky.

Chovat se méně arogantně a nahrazovat závěsné balkóny opět závěsnými, nicméně kvalitnějšími balkóny, by se pro domy do roku 1970 při stejném objemu prostředků dalo stihnout nejpozději za 7 let, a tím bychom se mohli ve velmi krátkém časovém horizontu začít věnovat i balkónům zavěšeným po roce 1970, které začínají být již dnes havarijní.

#### **2. Náhrada ocelových balkónů hliníkovými lodžii**

Zřejmě podobně by dopadly kalkulace, kdybychom se rozhodli ze státních prostředků dotovat výměnu ocelových závěsných balkónů exkluzivními hliníkovými lodžii, pouze s tím rozdílem, že hliníkové lodžie nám na rozdíl od panelových lodžii nebudou přidělovat starosti s údržbou. O tom, že to není jen plané uvažování, svědčí třeba zajímavé doporučení nejmenovaného stavebního úřadu. Nájemníkům, kteří si vybrali prodloužené ocelové

závěsné balkóny s nejvyšším standardem vybavení a životností přes 50 let, doporučil tento úřad navrhnout do stavebního povolení pouze balkóny hliníkové za podstatně vyšší cenu.

### **3. Výměna vadných původních balkónů za závěsné balkóny se stejně špatnou, ne-li horší koncepcí**

Naprosto opačný a stejně nevhodný extrém, jako je náhrada panelovými či hliníkovými lodžiami, je dle mého názoru na nových závěsných balkónech neodstranit všechny dnes již známé konstrukční vady a vyrobit tak téměř repliky původních balkónů s novými špatnými detaily a stejně omezenou životností v délce 20-25 let, zvýšit tím potřebu opakované údržby a dokonce i podstatně zhoršit hodnotu balkónů z hlediska užívání. I kdyby celá tato náročnější údržba byla hrazena jen z nájmu, státu hrozí, že za 25 let bude shánět další prostředky na další výměnu těchto vadných balkónů. Snížením standardu bydlení se opět zvyšuje riziko vybydlování panelových domů.

Konkrétní příklady existují, nelze je zde však uvádět z pochopitelných důvodů.

### **4. Opravy „neopravitelných“ konstrukcí balkónů či lodžii**

Jako velmi nešťastný případ vyhazování prostředků a navíc falešného uklidňování zúčastněných, že havárie už není havárií, uvádím dva příklady z brněnských sídlišť.

Jako velmi špatný příklad bych uvedl jeden panelový dům typu G 57, na jehož 33letých balkónech byl v roce 1992 proveden nesmyslný pokus o odstranění havarijního stavu ocelovými příložkami přivařenými na zkorodovanou původní konstrukci. Znalecký posudek statika z tohoto roku prohlašuje, že tato oprava byla ze statického hlediska nevyhovující (nevyhoví při posouzení na normové zatížení o velikosti 4,0 kN/ m<sup>2</sup> předepsané pro balkóny ČSN 73 0035 – Zatížení stavebních konstrukcí), a balkón je nadále v havarijním stavu, což připomnělo utržení podlahy jednoho balkónu na druhé části domu, patřící obci, a pád technika údržby z výšky jednoho patra na terén.

Podobně rozporuplné opravy prováděla jiná obec v loňském roce, s tím, že opravy stály cca 50 % ceny výměny balkónů a ze statického hlediska jsou nevyhovující. Po roce konstrukce opět reziví a navíc některé „zpevněné“ podlahy se opět začínají trhat.

### **5. Pomíjení koncepce balkónových doplňků**

Hospodárné nakládání se státními prostředky se netýká pouze zvoleného typu koncepce nových balkónů či lodžii, ale po zkušenostech jednoznačně tvrdím, že se týká i lepších balkónových doplňků. Většina používaných sušáků, závěsů satelitních antén apod. nejen hyzdí vzhled sídliště tím, že je na každém balkónu jiná tvarem či barvou, přesahuje přes profil balkónu tak, že po zavěšení prádla nerozeznáme české sídliště od bulharského. Horší je, že uchycení takovýchto doplňků se většinou děje provrtáním a přišroubováním k nosným profilům balkónů a zábradlí lodžii, čímž dochází k jejich zeslabování a hlavně zatékání vody a následné vnitřní korozi. Dle mých zkušeností tvrdím, že tento proces silně urychluje nutnost výměny nosných konstrukcí. Dnes již víme, že balkónové doplňky jako jsou sušáky, květinové truhlíky, lavičky, stolky, nosiče satelitních antén apod. se dají vyrobit lépe, bezpečněji a vzhledněji. A tak jako se odstranit nosný panel bez povolení statika a správce domu, daly by se omezit alespoň ty nejhorší balkónové doplňky.

O přípravě nových balkónů a lodžii pro budoucí zateplení asi není už nutné mluvit, neboť nutnost budoucího zateplení fasád panelových domů je všeobecně známé a požadavek možnosti odsazení balkónů od fasád už začíná být dobrým pravidlem.

## **D. Závěr**

Mám-li celý diskusní příspěvek shrnout – opakuji: 2x měřit a jednou řezat.