Příloha č. 1 k zápisu Shromáždění Společenství vlastníků Lipová 1497, Brandýs nad Labem

Výbor oslovil vícero firem. Všechny poptané nabídky se pohybovaly přibližně ve stejné cenové hladině, ale lišily se materiály, rozsahem a podrobností. Jedna nabídka podle výboru uváděla jen cenu za tři schodiště bez podrobného popisu prací. Firma **SONEKOV s.r.o.** byla vybrána pro nejkomplexnější nabídku. Lukáš Sochor uvedl, že jde o českého výrobce z Kladna. Firma vyrábí vlastní konstrukce, nakupuje jen komponenty, které sama nevyrábí, například spojovací materiál, betonovou dlažbu a stavební materiály.

p. Sochor uvedl zhruba 450 realizací za 15 let. Jeho řešení má podle prezentace spojit užitnou hodnotu, bezpečnost a trvanlivost.

Konstrukce, dlažba a údržba
Konstrukce, spojovací materiál a zábradlí mají být žárově zinkované. Sochor odhadl životnost celé sestavy včetně dlažby a nájezdů na 35 až 40 let.

Firma používá velkoformátovou betonovou, impregnovanou a protiskluzovou dlažbu. Nejedná se o kamenný koberec, který je do bytového domu nevhodný a jeho životnost je asi 3 roky. Na první realizaci má firma dlažbu již 15 let bez výměny. U zhruba 450 realizací se podle p. Sochora měnily asi dva kusy, a to po mechanickém poškození, například pádem pračky. Zúčastněný měli možnost vidět vzorky dlažby.

Zimní provoz: Při běžné námraze nemá dlažba klouzat (při přibližně 10 cm sněhu klouže každý povrch). Dlažbu lze čistit běžnými nástroji, včetně hrabla s ocelovou hranou. Silné znečištění lze omýt tlakovou vodou.

Rošty: Rošt může doplnit dlažbu v části stupně, zejména pod kočárkovými nájezdy. Nemá pokrýt celý stupeň. Úplné roštové provedení by podle p. Sochora nevyhovovalo lidem v podpatcích ani psům.

Šířka průchodu: Firma doporučuje pevnou dlažební část nejméně 80 cm pro běžný průchod. Ve zdejším návrhu měl po osazení nájezdů zůstat průchod široký 1,10 m, tak aby se tam vešli dva lidi.

Cena roštu: Rošt je dražší než dlažba. Příplatek byl orientačně popsán jako 1 140 Kč za schodišťový stupeň. V celkové ceně díla má jít o rozdíl menší než jedno procento.

Výbor navrhl dát rošty jen pod kočárkové nájezdy, aby se pod nimi nedržela špína. Zbytek stupňů má tvořit dlažba. Výbor navrhl černou dlažbu pro všechny vchody, aby byly vstupy jednotné a aby na nich nebyla tolik vidět špína a stopy. Tento návrh byl podpořen jako nejhezčí a nejpraktičtější.

Dříve zvažované žulové schody výbor opustil po prohlédnutí fotografií obdobných schodišť na sídlišti. P. Sochor dále uvedl, že běžné terasové nebo betonové prefabrikáty podle jeho zkušenosti vydrží často

jen 10 až 15 let. Teraso i kámen můžou klouzat. Nové prefabrikáty navíc podle něj často tvoří železobetonové jádro jen s povrchovou vrstvou terasa.

Variabilita a provedení na míru

Firma uvádí, že každé schodiště zaměří 3D skenerem. Podle něj připraví nový stav tak, aby navazoval na přístupovou cestu, podestu a práh dveří.

Konstrukce má být šroubovaná. Jednotlivě vyměnitelné mají být stupně, rošty, dlaždice, nosníky, nájezdy i zábradlí. Dlažba bude na plastových terčích a pružném tmelu, aby se neuvolňovala a nezvonila. Rošty mají být připevněné čtyřmi až šesti šrouby podle šířky.

Nájezdy nebudou napojené na chodník. Budou šroubované ke schodišťovým stupňům. Jejich počet, šířku i polohu lze měnit podle potřeb. Boční uložení zábradlí má zvětšit průchozí šířku schodiště přibližně o 10 cm na každé straně.

Podesty, izolace a dokončení okolí

Rekonstrukce má zahrnout také podesty, hydroizolaci a zábradlí. Firma nechce pouze sejmout starou dlažbu a nalepit novou. U podest má postupovat až k vodorovnému nosnému panelu (reprofilace podkladu, použití adhezního nátěru a asfaltové penetrace, osazení nových okapnic). Vznikne nová hydroizolační vana napojená pod práh dveří, tak aby nezatékalo ke sklepům. Na podestu se má položit stejná dlažba jako na schody.

Čistící zóny v podestách nejsou doporučené. P. Sochor uvedl, že přes ně může zatékat do sklepů. U jednoho zdejšího vstupu již takový problém existuje. Pokud je to prostorově možné, čistící zóna může být řešena roštem před schodištěm.

Po montáži dojde k opravě fasády, soklů i přístupové cesty. Práce budou předané jako hotové dílo bez rozkopaných tras, nezakrytých výkopů nebo nedokončených oprav.

Stavební režim a možné rozšíření

Při výměně schodiště kus za kus firma nepředpokládá stavební povolení. Podmínkou má být, že se nezasáhne do nosných konstrukcí, zásadně se nezmění dispozice ani bezpečnostní řešení objektu.

Stávající schodiště mají šířku 2 m. Ukázkové provedení se šesti dlaždicemi odpovídalo šířce 2,40 m. Rozšíření by umožnilo přesah roštu mimo nájezdy. Pro použitelnost však podle Sochora není nutné, protože i dvoumetrové provedení splní požadovanou průchozí šířku.

Zastřešení schodiště

Zastřešení schodišť se nyní neplánuje. Zazněl návrh nejprve vyzkoušet nové schody jednu zimu. Pokud by se později ukázalo, že zastřešení dává smysl, lze ho doplnit.

Plné zastřešení schodiště je nákladné. P. Sochor pro bytový dům doporučuje bezpečnostní vrstvené sklo, nikoli polykarbonát. Menší přístřešek může nést konstrukce schodiště. Zastřešení celého vstupu

by potřebovalo přední podpěrné nohy a může vyžadovat další řešení se stavebním úřadem nebo městskou architektonickou částí. Proto se zastřešení nyní neplánuje. Pokud by se později ukázalo, že zastřešení dává smysl, lze ho doplnit.

Termín, záruka a platební podmínky

Ideální by podle firmy bylo odsouhlasit provedení a podepsat smlouvu o dílo do Vánoc. Poté by firma mohla vstupy zaměřit a připravit výrobu. Práce jsou závislé na počasí, protože zahrnují betonování, silikonování, hydroizolaci i opravy fasády. Při teplotách 2 °C a nižších se tyto práce nedělají.

Předběžný termín realizace je březen až duben 2027 (přesný začátek prací oznámí firma přibližně 7 až 10 dní před zahájením). Vchody mají zůstat funkční díky zadním vstupům. Obyvatelé budou muset dočasně obcházet dům. Postupné provádění po jednotlivých vstupech by podle firmy zakázku prodloužilo a prodražilo.

Firma předpokládá práci na všech vstupech najednou. Jeden vstup má trvat přibližně týden. Celá zakázka má při vhodném počasí a bez nepředvídaných problémů skončit zhruba za tři týdny.

Firma má standardní záruku pět let na stavební část, konstrukci, dlažbu, nájezdy i zábradlí. Stavební dozor ani stavební deník nejsou při rekonstrukci povinné. Investor si stavební dozor samozřejmě může objednat.

Firma požaduje při podpisu smlouvy zálohu 30 %. Uvedla, že při zahájení mívá spotřebováno 60 až 70 % hodnoty zakázky. Doplatek má následovat až po protokolárním předání bez závad a výhrad. Průběžná fakturace se nepředpokládá.