Posouzení stavu nemovitého majetku sboru ČCE

Při posuzování žádostí o dar z prostředků Jeronýmovy jednoty jsme si nemohli nevšimnout toho, že v řadě případů se řeší havarijní stav, který často nemusel nastat, kdyby se prováděla potřebná údržba. Znamená to mnohem vyšší náklady. To nás vedlo k tomu, aby se „oprášily“ starší přehledy, soupisy a charakteristiky sborových nemovitostí a aktualizovaly se do současného stavu. Proto jsme připravili seznam 24 typických stavebních prvků (konstrukcí, prací) nebo situací, které se vyskytují skoro na každé stavbě, aby si je jejich majitel posoudil a zhodnotil.

Neříkáme jistě nic nového, když chceme připomenout, že každý farní sbor ČCE disponuje právní subjektivitou. Kromě mnoha výhod, které tato nezávislost a samostatnost přináší, klade právní subjektivita na staršovstva také i nedělitelnou odpovědnost za technický stav a správu sborového nemovitého majetku, tj. pozemků a staveb. Tato odpovědnost zůstává na staršovstvech nezávisle na tom, zda ve sboru jsou či nejsou lidé, kteří této problematice rozumí a chtějí se v ní pro sbor angažovat.

Mluvíme-li o nemovitostech, jde převážně o pozemky se stavbami nebo o volné pozemky. V oblasti staveb platí zkušenost, že čím větší stavba (resp. její údržba), tím dříve by její oprava či úprava měla vejít do povědomí všech potenciálně zúčastněných, tj. do povědomí majitele (sboru), ale také seniorátu i předpokládaných výpomocných a podpůrných institucí, ať církevních, tak i mimocírkevních.

Jeronýmova jednota bude ze svých zdrojů nadále podporovat anebo doporučovat výhradně ty stavební akce, které budou dobře a včas projekčně a rozpočtově připraveny. A právě v této věci budou seniorátní představenstva Jeronýmovy jednoty nápomocny těm sborům, které pociťují nouzi o členy schopné tuto práci provádět.

Navrhujeme, aby každý sbor provedl posouzení technického stavu každé ze svých samostatně evidovaných nemovitostí, které bude provedeno výhradně podle dělení oněch 24 bodů, jež jsou níže vyjmenovány. Jednotlivé pozemky bez objektů budou uvedeny samozřejmě bez stavebních charakteristik. Od bodu 15 půjde tedy spíš o slovní úvahy, pokud sbor v současnosti neví více.

Minimální charakteristika jednotlivých bodů "1 až 24" by zněla v rozmezí známkovaném "1 až 5", tj.: „1 = dobrý stav, 2 = spíše dobrý, 3 = spíše špatný, 4 = špatný stav, 5 = havarijní stav“.

Cílem této aktivity Jeronýmovy jednoty je spolupracovat se sbory na kvalifikovaném zachycení současného technického stavu jejich majetku a ve vytváření zřetelného technického pohledu do budoucna s cílem zbavit se nákladného flikování havarijních situací. Výsledným výstupem této jednorázové akce bude čitelná představa každého farního sboru, co bude dělat se svými nemovitostmi v nejbližších pěti letech (2018 – 2023). Pokud bude sbor schopen tyto budoucí stavební aktivity odhadem i finančně ohodnotit, celé věci to prospěje.

Prosíme seniorátní představenstva Jeronýmovy jednoty a stavební odbory o pomoc těm sborům, které o to požádají.

Posuzované charakteristiky

Obecně lze říci, že prvními a základními technickými informacemi, které majitel stavebního objektu musí znát, a které posuzuje, jsou:

1) STATIKA OBJEKTU (trhliny ve zdivu, nebo v klenbách, pokles střechy, naklonění stěn…)
2) VLIV ZEMNÍ VLHKOSTI *na zdivo, na podlahy, na malby atd.*
3) STAV KROVU *včetně pozednic*

4) STAV KRYTINY STŘECH (včetně laťování – zvlněná plocha střechy, propadlá místa, mezery mezi krytinou…)
5) STAV KLEMPÍŘSKÝCH PRVKŮ *vč. svislých dešťových svodů*, odvod dešťové vody od objektu
6) STAV KOMÍNŮ, *před několika lety ze zákona nově vznikly majiteli objektu povinnosti ohledně komínů*. REVIZE KOMÍNŮ A KONTROLY
7) STAV BLESKOSVODŮ A JEJICH REVIZÍ
8) STAV PLOCHÉ STŘECHY

Ceny energií a vody budou hrát čím dál důležitější roli. Proto si majitel objektu musí být vědom energetické náročnosti svých objektů. Ta se měří zejména tepelnými ztrátami vytápěných prostor. Nejčastějšími příčinami tepelných ztrát bývají:

9) STAV STAVEBNÍCH OTVORŮ *okna a dveře a jejich zasklení*
10) STAV OBVODOVÉ STĚNY *nedostatečně silné nebo málo izolované*
11) STAV KONSTRUKCE MEZI VYTÁPĚNÝMI A NEVYTÁPĚNÝMI PROSTORAMI UVNITŘ OBJEKTU *málo izolované nebo neizolované*

Předpokladem k úspěšnému posouzení tepelných ztrát a jejich omezení je však správně zvolený systém vytápění, který respektuje konkrétní režim provozu místnosti, který je správně dimenzovaný a který funguje.
Je zkušeností nás všech, že něco jiného je vytápění obývaných prostor, něco jiného je pouhé temperování prostoru a něco zcela jiného je vytvoření tepelné pohody jednotlivce při sejití sboru ve vymrzlém kostele nebo modlitebně. Chybné rozpoznání těchto rozdílů bývá zdrojem velkých finančních ztrát a nespokojenosti zúčastněných.

Další součástí posuzování stavu vlastní nemovitosti je znalost stáří a technického stavu

12) STAV ROZVODU ELEKTRICKÉ ENERGIE *vč. rozvaděčů, jističů a příp. rozvodu slaboproudu a jejich revize*
13) STAV ROZVODU VODY
14) KANALIZACE
15) STAV ROZVODU PLYNU A PLYNOMĚRU

Existují zákonné termíny revizí a kontrol těchto zařízení. Nejsou-li dodrženy, nastávají problémy při mimořádných provozních událostech či haváriích s pojišťovnami (stejně tak ve věci komínů, viz výše.)

Až dosud jmenované aspekty posouzení staveb, které sbor vlastní, se týkají jejich technického stavu. K němu ještě patří:

16) STAV VENKOVNÍCH FASÁD vč. vnitřních maleb
17) ZABEZPEČENÍ OBJEKTU, *tj. ploty, mříže, kamerové a jiné bezpečnostní systémy*

Stavby však slouží lidem a stává se, že původní uspořádání místností (dispozice) přestane vyhovovat a je třeba

18) ZMĚNIT DISPOZICI
19) Nebo ZMĚNIT CELÉ VYUŽITÍ BUDOVY

Tyto stavební úpravy často vyžadují značné finanční náklady, záleží však na konkrétní situaci.

Vysoké finanční náklady oproti včasné údržbě a opravám vyžadují

20) PŘÍSTAVBY
21) CELKOVÉ REKONSTRUKCE
22) NOVOSTAVBY

K projevu dobrého hospodaření s majetkem patří dosud nevyužitý nemovitý majetek s invencí nového využití, nebo ho

23) PRONAJMOUT
24) PRODAT

Posouzení stavby

Sbor, č. sboru			
Název stavby		Evidenční číslo	
Využití			
Na parcele [1]		Zastavěná plocha	
Věcné břemeno/zástavní právo [2]			

		Posouzení stavu [3]	Potřebná údržba v letech 2018 – 2023 [4]
1	Statika objektu		
2	Vliv zemní vlhkosti		
	na zdivo		
	na podlahy		
	na malby		
3	Krovy *včetně pozednic*		
4	Krytiny střech		
5	Klempířské prvků *vč. svislých dešťových svodů*		
6	Komíny – jejich **revize** platí do ….		
7	Bleskosvody – jejich **revize** platí do ….		
8	Ploché střechy		
9	Stavební otvory *(okna a dveře a jejich zasklení)*		
10	Obvodové stěny *(nedostatečně silné nebo málo isolované)*		
11	Konstrukce mezi vytápěnými a nevytápěnými prostorami uvnitř objektu *(málo isolované nebo neisolované)*		
12	Rozvody elektrické energie vč. rozvaděčů, jističů – jejich **revize** platí do ….		
13	Rozvody vody		
14	Kanalizace		
15	Rozvod plynu vč. plynoměru – **revize** platí do ….		
16	Venkovní fasády		
17	Vnitřní omítky a malby		
18	Zabezpečení objektu *(ploty, mříže, kamerové a jiné bezpečnostní systémy)*		

[1] Uveďte číslo parcely ze seznamu pozemků
[2] Uveďte, jsou-li na nemovitostech věcná břemena či zástavy
[3] Posouzení stavu: hodnocení jako ve škole: **1** = dobrý, **2** = spíše dobrý, **3** = spíše špatný, **4** = špatný, **5** = havarijní; pokud se nevyskytuje (bleskosvody, rozvod plynu, apod.) = **0**.
[4] Potřebná údržba v letech 2018 – 2023:
ANO nebo odhad nákladů – pokud plánujete opravu

NE – v opačném případě

U následujících bodů 19 – 24 zaškrtněte **ANO** (v tom případě záměr slovně popište v komentáři) nebo **NE**

19	Změna dispozic

☐ ANO – komentář:

☐ NE

20	Změna využití budovy

☐ ANO – komentář:

☐ NE

21	Přístavby

☐ ANO – komentář:

☐ NE

22	Celková rekonstrukce

☐ ANO – komentář:

☐ NE

23	Pronájem

☐ ANO – komentář:

☐ NE

24	Prodej

☐ ANO – komentář:

☐ NE