

POZVÁNKA NA MIMOŘÁDNÉ JEDNÁNÍ SHROMÁŽDĚNÍ SVJ DNE 8.12.2010

Program Shromáždění:

- 1) Zahájení
- 2) Průběžná zpráva o činnosti Výboru SVJ
- 3) Návrh na vnější revitalizaci domu
- 4) Diskuze k revitalizaci
- 5) Přijetí usnesení k Návrhu vnější revitalizace domu
- 6) Diskuse, různé
- 7) Závěr

Termín konání: 8.12.2010 (středa) - 18:15 hod

Místo: jídelna Základní školy, Květnového vítězství 1554, Praha 11

**VELMI DŮLEŽITÉ SHROMÁŽDĚNÍ PRO DALŠÍ ROZVOJ DOMU.
NEBUĎTE LHOSTEJNÍ KE STAVU NAŠEHO DOMU A PŘIJĎTE.
KE SCHVÁLENÍ TÉTO INVESTICE JE POTŘEBA 75% SOUHLAS
VLASTNÍKŮ**

Na setkání s Vámi se těší Výbor SVJ

Ladislav Matkovský
Bassel Zalek

Stanislav Policar
Miroslav Hybner

V Praze dne 6. 11. 2010

Výbor SVJ fungoval ve složení: M. Hybner – předseda, B. Zalek – místopředseda, S. Policar – pokladník, L. Matkovský – člen. Poslední řádné shromáždění vlastníků, které se konalo dne 26.5.2010 bohužel nebylo usnášeníschopné (přítomno bylo pouze 42,35% vlastníků), takže o návrhu usnesení rozhodovalo korespondenční hlasování. V něm hlasovalo 73,6 % vlastníků. Všechna navržená usnesení získala podporu u nadpoloviční většiny vlastníků. Pro Revitalizaci elektroinstalace hlasovalo 72,7% vlastníků, pro úpravu bezbariérového přístupu do domu bylo 55,6% vlastníků. Pro vymalování společných prostor hlasovalo 63,7% vlastníků. Pro nejdůležitější body z hlediska zkvalitnění našeho bydlení tj. pro rekonstrukci střechy hlasovalo 73.65% vlastníků a pro zahájení přípravy na zateplení domu, tj. pro zpracování energetického auditu hlasovalo 66,5% vlastníků.

Výbor SVJ si na svém červnovém pravidelném zasedání stanovil priority řešení. Hlavní síly je nutné věnovat přípravě revitalizace vnější části domu, tedy projektu zajištění energetického auditu a opravě střechy. V dalším pořadí se bude řešit oprava elektroinstalace, jejíž závady byly zjištěny při pravidelné revizi. Bude-li mít SVJ na jaře příštího roku dostatečné finanční prostředky, bude se výbor zabývat bezbariérovým přístupem do domu a vymalováním společných prostor.

V červnu se dokončovala v květnu započatá výměna vchodových dveří. Po vyřešení reklamací, nám nové dveře začaly sloužit myslím k plné spokojenosti. Vchodové dveře jsou v současnosti osazeny jak klíčem, tak i čipovým systémem. Distribuce čipů probíhala až do konce října. Čipy byly rozdávány dle pravidla: počet nahlášených osob v bytě u správcovské firmy IKON ke dni 31.5.2010 + jeden náhradní pro případ ztráty či nefunkčnosti. Rozdané čipy mají i lépe kontrolovat počet nahlášených osob v bytech, aby byly spravedlivě rozúčtovány některé služby, a proto Výbor SVJ zatím pravidla pro další distribuci čipů měnit nebude. Veškeré čipy budou od 1.12.2010 vydávány u správní firmy IKON nadále jen dle počtu nahlášených osob v bytě. V případě ztráty čipu bude vydán nový a původní čip bude zablokován. Doporučujeme vlastníkům, aby měli přehled, kdo v domácnosti má jaký čip (odlišují se identifikačním číslem). Usnadní se pak případná identifikace ztraceného čipu.

V červnu byla také zahájena výměna oken ve společných prostorách domu. Práce prováděla firma Volmut s.r.o.. Původní plán s pevně daným rozpočtem, počítal s kompletní výměnou oken a parapetů. Vzhledem k očekávanému zateplení domu bylo po dohodě s dodavatelskou firmou a se stavební dozorem provedena změna v osazení parapetů. Do sklepních prostor se dávaly takové, které již umožní zateplení, do pater se osazovaly původní parapety, abychom zbytečně nové nemuseli vyhazovat. I tuto akci provázely menší provozní problémy. Po jejich vyřešení, byla nová okna předána do trvalého užívání. Chtěl bych na tomto místě apelovat na tu část vlastníků, kteří **nedbají zákazu kouření ve společných prostorách** a vyhazují nedopalky z oken. V rámci výměny dveří byly nad vchod instalovány stříšky z plastu a odhozené nedopalky je poškozují a nevratně poškozují náš společný majetek! Nebuďte lhostejní k našemu společnému majetku!

V dalších měsících (srpen-říjen) se Výbor SVJ intenzivně zabýval projektem na vypracování energetického auditu našeho domu. Bylo vypsáno výběrové řízení, v němž bylo osloveno pět firem (AVS PanelServis s.r.o.; Revita-G; VANDERLAAN; RÜPIK s.r.o.; STOPTERM s.r.o.). Výběrové řízení vyhrála firma RÜPIK s.r.o.. **Výsledky celé akce najdete v samostatné zprávě a budou detailně diskutovány na Shromáždění.** V průběhu těchto měsíců se dále řešila řada běžných provozních oprav. Opět se ve větší míře projevuje zatékání do bytů přes staré a nekvalitně udělané lodžie, spáry mezi panely a přes již notně zastaralou střešní krytinu. Netřeba připomínat, že generální opravy těchto částí musí nastat co nejdříve. Bohužel množství financí ve fondu oprav na takovouto investici je nedostatečné. V říjnu a v listopadu byly zahájeny práce na přípravě výměny vodoměrů na teplou vodu (budou se měnit současně s odečty na začátku roku 2011) a opravě zvonkových tabel a zvonků u těch vlastníků, jejichž nefunkčnost byla zjištěna v zářijovém dotazníku.

Hospodaření domu probíhá dle plánu. S dvěma vlastníky vede SVJ přes právní firmu soudní spor z důvodu neplacení služeb a nepřispívání do fondu oprav. Celková dlužná částka všech vlastníků k 30.9.2010 činila 288.711,- Kč.

Zpracoval: M.Hybner

NÁVRH NA VNĚJŠÍ REVITALIZACI DOMU

Největším problémem, který nás trápí a jehož řešení by přineslo úsporu energie, je zateplení fasády objektu. Toto zateplení by nepřineslo pouze peníze z úspory energií, ale také utěsnění spár, kterými zatéká, zlepšení statiky obvodového pláště, zlepšení estetiky celého objektu. Jak všichni víme, stát přispívá nemalé peníze projektem Zelená úsporám, pokud dosáhneme určitého poklesu roční potřeby energie. V současné době jsou sice dotace pozastaveny, od 1. února 2011 bude však program znovu pokračovat.

Na základě kladného červnového hlasování shromáždění vlastníků jsme oslovili pět firem pro zpracování podkladové studie na revitalizaci panelového domu a získání dotace Zelená úsporám. Výběrové řízení vyhrála firma RÜPIK s.r.o., která na základě smlouvy o dílo zpracuje podklady a vypracuje technickou a ekonomickou rozvahu a přednese výsledek na valném shromáždění vlastníků.

- Zajištění technicko-ekonomické rozvahy
- Digitalizace stávajícího stavu
- Průkaz energetické náročnosti budovy

TECHNICKO-EKONOMICKÁ ROZVAHA REVITALIZACE PANELOVÉHO DOMU

Technická rozvaha

Vnější revitalizace panelového domu bude zahrnovat opravu a zateplení střechy, zateplení fasády celého objektu a opravu a zateplení lodžii.

Rekonstrukce střechy bude zahrnovat opravu stávajících vrchních vrstev střechy (opravu povrchové hydroizolace), položení nových vrstev – zateplení pomocí EPS o tloušťce 140 mm, podkladné a hlavní hydroizolační pásy.

Zateplení fasády objektu bude zahrnovat zateplení obvodových stěn obytných pater pomocí EPS nebo minerální vaty o tloušťce 100 mm, dále zateplení stěn suterénu pomocí EPS o tloušťce 50 mm.

Zateplení a oprava lodžii bude zahrnovat zateplení stěn, podlahy a stropu pomocí EPS o tloušťce 50 mm, demontáž stávajícího zábradlí a jeho nahrazení zděným zábradlím ukončeným ocelovou trubkou (variantou je zasklení lodžie).

Na základě technické rozvahy byl zpracován odhadovaný výkaz výměr viz. tabulka.

REVITALIZACE BYTOVÉHO DOMU SCHULHOFFOVA 788_789

VÝKAZ VÝMĚŘ							
Číslo položky	Popis položky	Měr. jedn.	Množství položky dle projektu	Ceny Kč			
				Cena za jednotku	Cena bez DPH	DPH (%)	Cena včetně DPH
PRÁCE DLE SPECIFIKACE ZADÁNÍ - PŘÍPRAVNÉ PRÁCE + SANACE							
7	Omytí plochy objektu tlakovou vodou	m ²	3150,00	20,00	63 000,00		
8	Zakrytí oken	m ²	695,00	16,00	11 120,00		
9	Reprofilace železobetonových prvků	kpl.	1	20 000,00	20 000,00		
10	Penetrace fasády	m ²	3150,00	35,00	110 250,00		

PRÁCE DLE SPECIFIKACE ZADÁNÍ - ZATEPLENÍ FASÁDY							
11	Zateplení fasády tl. 100 mm s fin. povrchovou úpravou tenkovrstvou silikonovou probarvenou omítkou plně zrnitou tl. 1,5 mm, tepelný izolant fasádní desky EPS 70F (třída reakce na oheň E), síto, stěrka, hmoždinky, lišty - plocha objektu	m ²	1480,00	900,00	1 332 000,00		
13	Zateplení fasády tl. 100 mm s fin. povrchovou úpravou tenkovrstvou silikonovou probarvenou omítkou plně zrnitou tl. 1,5 mm, tepelný izolant minerální vata, síto, stěrka, hmoždinky, lišty - plocha objektu	m ²	710,00	1 200,00	852 000,00		
15	Zateplení fasády tl. 50 mm s fin. povrchovou úpravou dekorativní omítkou, tepelný izolant fasádní desky XPS, síto, stěrka, hmoždinky, lišty - soklové partie	m ²	310,00	850,00	263 500,00		
22	Zateplení stropních podhledů lodžii tl. 50 mm s fin. povrchovou úpravou tenkovrstvou silikonovou probarvenou omítkou plně zrnitou tl. 1,5 mm, tepelný izolant EPS 70F, síto, stěrka, hmoždinky, lišty – prostor lodžii	m ²	420,00	900,00	378 000,00		
23	Zateplení ostění tl. 30 mm s fin. povrchovou úpravou tenkovrstvou silikonovou probarvenou omítkou plně zrnitou tl. 1,5 mm, tepelný izolant fasádní desky EPS 70F (třída reakce na oheň E), síto, stěrka, hmoždinky, lišty - ostění oken, dveří	m ²	260,00	800,00	208 000,00		
PRÁCE DLE SPECIFIKACE ZADÁNÍ - KONSTRUKCE KLEMPÍŘSKÉ							
37	Dodávka + montáž oplechování atiky střechy - šíře 500mm	bm	196,35	700,00	137 445,00		
PRÁCE DLE SPECIFIKACE ZADÁNÍ - HROMOSVODY, PROVĚTRÁVACÍ PRVKY							
44	Demontáž + montáž hromosvodů vč. revize	kpl.	1	65 000,00	65 000,00		
PRÁCE DLE SPECIFIKACE ZADÁNÍ - LODŽIE							
45	Demontáž stávajícího zábradlí	ks	40	1 500,00	60 000,00		
46	Vyzdění nového zábradlí z Tvárnic YTONG tl. 200mm s ocelovou trubkou do v. 1200mm	ks	40	15 000,00	600 000,00		
48	Položení nové skladby podlahy, tepelný izolant EPS 70S tl. 50-70 mm , mrazuvzdorná keramická dlažba, betonová mazanina tl. 50 mm s kari sítí - vykázáno v ploše	m ²	226,80	3 200,00	725 760,00		
PRÁCE DLE SPECIFIKACE ZADÁNÍ - OKAPOVÝ CHODNÍK							
74	Provedení výkopu okolo objektu do hloubky 0,5 m	m ³	30,00	1 500,00	45 000,00		

75	Zасыпání výkopu kačirkem	m ³	30,00	1 100,00	33 000,00		
76	Betonový obrubník okolo objektu	bm	130,00	230,00	29 900,00		
77	Betonové lože pro osazení betonového obrubníku	m ³	5,00	2 100,00	10 500,00		
PRÁCE DLE SPECIFIKACE ZADÁNÍ - LEŠENÍ							
78	Montáž lešení	m ²	3500,00	40,00	140 000,00		
79	Demontáž lešení	m ²	3500,00	40,00	140 000,00		
80	Pronájem lešení	m ²	3500,00	165,00	577 500,00		
PRÁCE DLE SPECIFIKACE ZADÁNÍ - STŘECHA							
81	Zateplení střechy tl. 140 mm, asfaltový penetrační nátěr, parozábrana z asfaltového pásu, tepelný izolant EPS 70S, podkladní asfaltový modifikovaný hydroizolační pás, hlavní asfaltový modifikovaný hydroizolační pás – střecha objektu	m ²	410,00	1 400,00	574 000,00		
82	Úprava podkladu (prořez boulí, vyrovnaní, penetrace, vysprávký)	m ²	410,00	170,00	69 700,00		
83	Nadezdívka atiky plynosilikátové tvárnice YTONG tl. 270 mm	m ²	30,45	1 900,00	57 855,00		
84	Demontáže (antény, odvětrání kanalizace, vpustí apod.)	kpl.	1	8 500,00	8 500,00		
86	Nové výustky VZT + ventilační hlavice LOMANCO	ks	6	5 000,00	30 000,00		
87	Nové odvětrání stoupačky kanalizace	ks	8	3 200,00	25 600,00		
VEDLEJŠÍ ROZPOČTOVÉ NÁKLADY							
88	Zařízení staveniště	kpl.	1	90 000,00	90 000,00		
89	Přesun hmot a kapacit	kpl.	1	75 000,00	75 000,00		
90	Odvoz a likvidace sutí a odpadu	kpl.	1	190 000,00	190 000,00		
CENA CELKEM BEZ DPH					6 922 630,00		
DPH 10 %					692 263,00		
CENA CELKEM VČ. DPH					7 614 893,00		

Finanční prostředky potřebné na revitalizaci

Nejtěžší úlohou bude sehnat finanční prostředky na revitalizaci. Tím, že se v minulosti zvýšil příspěvek do fondu oprav, bylo možné zrealizovat výměnu výtahů, vchodových dveří a oken ve společných prostorách. Ve fondu oprav je v současné době při zajištění základního chodu bytového domu k dispozici na revitalizaci částka kolem 1.mil Kč. Což je samozřejmě málo. Bude tedy nutné si vzít úvěr.

Prvním možným řešením je si vzít hypoteční úvěr od banky. Po odsouhlasení úvěru vlastníky bytových jednotek bychom vybrali banku podle poskytnutých podmínek. Druhým možným řešením je dohodnout se z dodavatelskou firmou na platebních podmínkách a splátkovém kalendáři (část zaplatit v hotovosti a zbytek splácet). Takovou možnost máme ověřenou např. u firmy AVS Panelservis. Úvěr bychom spláceli z fondu oprav.

Dotace ze „Zelené úsporám – Ministerstvo životního prostředí (MŽP):

V rámci programu Zelená úsporám je možné žádat o finanční podporu na zateplení při splnění určitých kritérií.
Vstupní údaje:

- stávající stav – nezatepleno,
- částečně vyměněná okna

Realizovaná opatření:

- zateplení obvodového pláště budovy polystyrenem PPS 100mm resp. minerální vatou
- zateplení a nová skladba střechy – PPS 140mm
- částečná výměna oken

Na základě provedených tepelně-technických výpočtů a po uvažování realizace výše uvedených opatření, vychází měrná potřeba tepla na cca 51kW/m², což je úspora oproti stávajícímu stavu cca 60%.

Podmínky fondu pro získání dotace:

- Podmínkou pro poskytnutí podpory je dosažení energeticky úsporného standardu obytné budovy, tj. roční měrné potřeby tepla nejvýše 55 kWh/m², a zároveň snížení měrné potřeby tepla na vytápění o 40%.

Díky výše uvedeným výsledkům tepelně-technických výpočtů je možné náš bytový dům po realizaci opatření zařadit do kategorie A.1 – Celkové zateplení s dosažením měrné roční potřeby tepla na vytápění max. 55kWh/m², čemuž přísluší dotace ve výši 1050,-Kč/ m² podlahové plochy.

Celkem je tedy možné v našem případě žádat o dotaci ve výši 3.667.860 Kč!

Program bude znovu pokračovat od 1. února 2011.

MŽP předpokládá další prodej emisních kreditů, jejichž výnos bude vložen do programu Zelená úsporám. Po roce 2013 do programu na zateplení a obnovitelné zdroje energie přibudou finanční prostředky za prodej emisních povolenek prodaných v evropských aukcích.

Bližší informace na www.zelenausporam.cz nebo na krajských pracovištích Státního fondu životního prostředí.

Dotace pro zelenou úsporám se podává na MŽP, které ji schvaluje zhruba 6 měsíců. Po obdržení kladného stanoviska bychom měli revitalizaci uskutečnit a zkolaudovat do 19 měsíců. Následně bychom předložili faktury za provedené práce dodavatelskou firmou a stát nám poskytne žádanou dotaci.

Část peněz by mohlo plynout dříve z již provedené výměny oken, která se do revitalizace počítá (všechna vyměněná okna po březnu 2009). To vychází za společné prostory a byty kolem 1.mil. Kč z uvažované dotace (proto si faktury za výměnu oken uschovejte).

Úspory získané samotnou revitalizací:

Po úspěšném provedení revitalizace se nám sníží potřeba tepla a tím spojené náklady na vytápění.

současná spotřeba tepla objektu	spotřeba tepla objektu po zateplení	úspora
130 kWh (0,47 GJ) / m ² /rok	50-53 kWh (0,18-0,19 GJ) / m ² /rok	50-60%

Z doložených dokladů o vyúčtování tepla byly zahrnuty do dalších výpočtů položka skutečně spotřebovaného tepla a dále položka sjednaného množství tepla-dle smlouvy s teplárnou. Tyto položky byly sečteny a součet dělen podlahovou plochou bytů v domě, aby mohly být porovnány náklady na teplo před a po úpravách domu.

Celková započtená plocha obytných částí domu – 3.493 m²

	2008	2009	„po zateplení“	-10 % SJ tepla
celk.odebr. množ. tepla GJ	1400	1389	750	750
celk. sjednané množ. tepla GJ	1360	1375	1360	1224
celk. platba za teplo (odeb+sjed)	576 715,00 Kč	635 123,00 Kč	486 780,00 Kč	459 852,00 Kč
platba za teplo na 1 m ² / rok	170 Kč	185 Kč	139 Kč	131 Kč
průměrná platba za teplo a byt 3+1 /rok	2.850 Kč	13.690 Kč	10.286 Kč	9.694 Kč
průměrná platba za teplo a byt 1+1 /rok	5.270 Kč	5.735 Kč	4.309 Kč	4.061 Kč

S ohledem na vývoj cen v minulých letech je u kolonky „po zateplení“ počítán u cen energií dodávaných teplárnou nárůst cca 10 % (oproti ceně za GJ uváděné u plateb v roce 2010). Cenu za GJ určuje teplárna.

U položky sjednaného množství tepla, což je v současné době konstanta odběru množství tepla pro dům od teplárny po 8 měsíců v roce a je dána smlouvou s teplárnou, je nutno jednat o snížení s ohledem na provedené úpravy domu. Tato hodnota byla ve výpočtu nákladů ponechána v původní výši množství GJ, ale je pravděpodobná možnost snížení sjednaného množství tepla o 5-10 %. Jednání se odvíjí i od Tepelného diagramu, jehož průběh na základě porovnání hodnot měřidel spotřeby v domě odečítá jednou ročně technik firmy IKON. Na tomto základě je možno upravit po dohodě s teplárnou hodnotu sjednaného množství tepla.

Pokud by se podařilo uskutečnit revitalizaci a dohodnout se s teplárnami, ročně bychom ušetřili téměř 180.000,- Kč (u bytu 3+1 v průměru 4.000,- Kč/rok a u bytu 1+1 v průměru 1.700,- Kč/rok). Tato suma je rovná téměř dvěma měsíčním příspěvkům bytů na fond oprav za rok.

Je si potřeba také uvědomit, že po úspěšném provedení revitalizace stoupne cena bytu na trhu (průměrně to vychází kolem 150.000,- Kč, což při počtu 60 bytů dělá zhodnocení celého domu o 9 mil. Kč). A nezanedbatelnou věcí je, že by konečně náš dům vypadal zvenčí slušně.

Proto prosíme všechny vlastníky bytových jednotek, aby se k danému problému postavili a začali ho řešit. K odsouhlasení revitalizace našeho domu potřebujeme min. 75% hlasů všech vlastníků a stejný počet hlasů vlastníku je podmínkou k získání dotací od státu – Zelená úsporám.

Zpracoval: L.Matkovský