

Informační podklad pro  
revitalizaci domu Petržílkova 2259 až 2262  
na zasedání shromáždění 13. 12. 2017

## Obsah

1) Shrnutí stávajícího stavu .....	2
výsledky hlasování na shromáždění 6. 6. 2017 .....	2
doporučené opravy .....	2
2) Popis výsledné varianty vč. rozpočtu .....	3
Navrhovaná revitalizace .....	3
Několik detailů.....	4
Změny oproti PD, které vyplynuly z odsouhlasené kombinace variant .....	5
Ceny .....	5
3) Možnost ke zvážení .....	6
4) Aktualizovaný harmonogram prací .....	6
5) Systém individuálního financování.....	7
Zvětšení hloubky lodžii .....	7
Instalace roletových boxů .....	7
6) Použité zkratky .....	7

## 1) Shrnutí stávajícího stavu

výsledky hlasování na shromáždění 6. 6. 2017

Na posledním shromáždění jsme hlasovali o variantách a možnostech, které se mohou stát součástí projektu „Revitalizace“. Výsledky hlasování, týkající se revitalizace, shrnuje následující tabulka:

č. hlas.	Zjednodušený slovní popis	Z přítomných [%]				Výsledek usnesení
		PRO	PROTI	ZDRŽEL	Potřeba pro přijetí usnesení	
5	zateplit pouze střechu, fasádu pouze opravit	66,1	22	12	50	přijato
6	zateplit dle projektu minerální vlnou vše (dle PD)	25,8	58,6	15,6	50	nepřijato
7	zateplit systémem provětrávané fasády místo ETICS	43,6	52,3	4,2	50	nepřijato
8	výměna betonových zábradlí za hliníková (sjednocení)	63,5	13,5	23	50	přijato
9	instalace roletových kastlíků na jižní a západní straně	86,2	1	12,8	50	přijato
10	zvětšení hloubky lodžii cca 50cm tvaru lichoběžník	23	62,2	14,8	50	nepřijato
11	zvětšení hloubky lodžii cca 50cm tvaru obdélník	75,7	16,1	8,2	50	přijato
12	jednotné zasklení	53,1	41,8	15,1	50	přijato

### Pozn. 1: Popis

Zjednodušený popis je zkrácenou verzí plného názvu usnesení. Úplný popis jednotlivých bodů hlasování je možné nalézt v zápisu ze shromáždění konaného 6. 6. 2017.

### Pozn. 2: Potřebný podíl hlasů pro přijetí usnesení

Aktuální znění našich stanov uvádí, že usnesení je přijato, když se pro usnesení vysloví nadpoloviční podíl hlasů většiny přítomných členů, kteří se sejdou na zasedání shromáždění. To platí vždy s několika výjimkami (uvádíme pouze významnou pro tento případ - revitalizace): nadpoloviční podíl hlasů všech vlastníků, v případě stavebních úprav, jejichž náklady přesahují 100 000,- Kč

Z předchozího plyne, že je nutné získat souhlas nadpoloviční většiny hlasů všech vlastníků s finální podobou plánovaných prací – projektem před započítáním prací resp. před podáním žádosti o stavební povolení.

Na druhé straně není v rozporu se stanovami ani s Novým občanským zákoníkem (NOZ) schvalovat přípravné kroky a dílčí body týkající se podoby revitalizace většinou přítomných hlasů na shromáždění vlastníků, pokud z nich přímo nevyplývá zahájení prací potažmo vynakládání finančních prostředků z fondu oprav.

### doporučené opravy

**Bez ohledu na výsledky hlasování, jak bylo na předchozím zasedání shromáždění avizováno, jsou nutné opravy, některých částí domu dle doporučení provedených posudků a vyjádření projektanta.**

Jedná se o:

- Oprava korozních poškození a statických poruch + přetmelení spár na nezateplené části fasády

- Lodžie
  - o Oprava korozních poškození stropních a stěnových lodžiových dílců a styků
  - o Hydroizolace podlah lodží
  - o Oprava korozních poškození zábradlí
- Střecha
  - o Oprava hydroizolace vnější vrstvy vč. styků a přechodů
  - o Rekonstrukce střešní části ventilačního systému
- Severní vstupy
  - o Výměna podlah závětrí vstupů
  - o Výměna přístupových schodišť u vstupů
  - o Oprava střech nad předsazenými vstupy

## 2) Popis výsledné varianty vč. rozpočtu

Na základě výsledků hlasování byla sestavena varianta v podobě popsané níže. V rámci sestavování varianty jsme konzultovali záměr s projektanty a na základě doporučení byly do výsledné varianty zapracovány některé změny, které vyplynuly z kombinace odsouhlasených variant. Jednotlivé změny jsou na konci této části uvedeny a zdůvodněny.

### Navrhovaná revitalizace

#### Výplně otvorů

- Odstranění stávající požární klapky 2259
- Výměna dveří do světlíku 2259

#### Fasády

- Oprava korozních poškození a statických poruch + přetmelení
- Sanace dilatačních spár
- Oprava korozních poškození stropních a stěnových lodžiových dílců a styků
- Odstranění ocelových i betonových zábradlí v lodžích
- Instalace nových zábradlí na všech lodžích (hliník, mléčné sklo)
- příprava sušáků v lodžích
- příprava pro zasklení na lodžích

#### Střecha

- Sanace střech nad schodišti před strojovny výtahů
- Sanace střech nad strojovny výtahů
- Výměna poklopů výlezů na střechu
- Demontáž žaluziového nástavce nad světlíkem v č.p.2259
- Zateplení střechy EPS 200mm (polystyren)
- Osazení nových střešních vtoků
- Instalace nových ventilátorů a renovace tlumících komor
- Rekonstrukce sítě hromosvodů na střešním plášti
- Zateplení ETICS 140mm obvodové stěny nástaveb strojoven
- Zateplení ETICS 140mm světlík 2259

#### Vstupy

- Výměna podlah závětrí severních vstupů
- Výměna přístupových schodišť u severních vstupů
- Oprava střech nad předsazenými vstupy

#### Interiér

- Strop zádveří 2259 MW 80mm

#### Navíc oproti PD

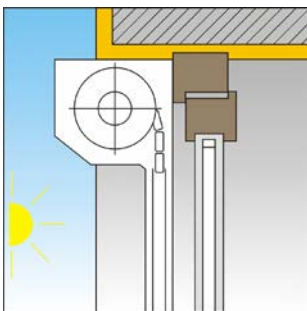
- Instalace roletových boxů na jižní a západní straně všech oken kromě oken v lodžích
- Zvětšení hloubky lodžii o 70cm
- Příprava na instalaci solárních panelů – instalace cca 20 kotevních bodů
- Instalace společné konzoly na instalaci antén pro každý vchod

## Několik detailů

### Hliníkové zábradlí s mléčným sklem



### Roletové boxy



Roletové boxy o rozměrech 16 x 16 cm budou usazené dle nákresu. Přes okraj rámu budou zvrchu zasahovat do výplně okna 6cm po celé šířce okna. Po obou stranách budou instalovány vodící lišty a ve spodu koncová lamela. Vodící lišty ani lamela nebudou zasahovat do výplně okna.

Instalace bude zahrnovat instalaci boxu, lišt, lamel a elektro přípravu.

### Zvětšení hloubky lodžii



Změny oproti PD, které vyplynuly z odsouhlasené kombinace variant

**výměna okapových chodníků** není nutná, vzhledem k tomu, že se nebude provádět zateplení fasády

**výměna svislých vedení hromosvodů** není nutná, protože je aktuálně vyhovující a nebude nutné je odstraňovat

**znovu použití stávajícího zasklení lodžii** – přestože nedojde ke zmenšení svislého rozměru, zvětšení hloubky lodžii sebou pravděpodobně (záleží na vybrané technologii) přinese zvětšení vodorovného rozměru. To znamená, že stávající zasklení bude muset být upraveno pro zpětnou instalaci do rozšířené lodžie.

**fasádní nátěr nezateplené fasády pro sjednocení vzhledu** byl projektantem nedoporučen z důvodů:

- obtížné aplikace na členitý povrch vnějších fasádních panelů
- obava brzkého odlupování
- v případě budoucí změny stanoviska ohledně zateplení, složitější aplikace kontaktního systému

Ceny

**Výsledná varianta revitalizace** hrazená ze společného fondu (bez rozšíření lodžii a roletových boxů)

**10,1 mil Kč** (prezentovaná cena 8,6mil + nová zábradlí místo betonových 1,3mil Kč + instalace kotvících bodů 160 000 + instalace střešních anténních konzolí 60 000 Kč)

**Rozšíření lodžii o 70cm** hrazeno individuálně pouze vlastníky jednotek ve výlučném užívání lodžii

**4,2mil Kč** (prezentovaná cena 30 000 až 45 000 Kč za lodžii – celkem 2,1mil – 3,2mil Kč, je navýšena kvůli zvětšení hloubky o 20cm z původních 50cm)

**58 000 Kč** na jednu lodžii

**Předokenní roletové boxy** hrazené individuálně pouze vlastníky jednotek, kam se budou boxy instalovat (jih a sever kromě oken v lodžiiích). V bytech 2+kk jsou okna 232cm a 172cm. V bytech 3+1 ve vchodu 2259 jsou okna 125cm, 232cm a 172cm.

okno šíře 232cm: **5700,- Kč**

okno šíře 172cm: **4200,- Kč**

okno šíře 125cm: **3000,- Kč**

(prezentovaná cena 3000,- Kč je mírně vyšší, protože rozlišuje šířku okna a zahrnuje i přípravu elektro pro možnost instalace elektropohonu a ovládání)

Celkem za všechna okna (jih a západ, vyjma oken v lodžiiích): **486 000,- Kč**

Individuálně je možné využít hromadné objednávky a nadefinovat si svůj typ rolety, která se může v rámci instalace hned osadit do boxu. Vybrat si je možné dle typu pohonu (popruh, klika, motor tlačítkem, motor dálkovým ovladačem), typu lamel. Cena rolety je závislá na zvolené variantě. Pro představu uvádíme příklad:

Motor s dálkovým ovládáním a lamely z hliníkového plechu, vypěněný polyuretanem zahrnuje kompletní instalaci včetně elektrické instalace, dálkové ovládání, truhlík s vodícími lištami vč. kotvení, vlastní zařízení, Celková cena vč. boxu, a lišt

okno šíře 232cm: **24 000,- Kč**

okno šíře 172cm: **17 900,- Kč**

okno šíře 125cm: **13 000,- Kč**

Celková cena výsledné varianty vč. zvětšení lodžii a rolet: **16,4mil Kč**

přínosy:

- možnost zateplení fasády kdykoliv v budoucnu se provedenou revitalizací neztratí

nedostatky:

- zasahující spodní část roletového boxu šíře přibližně 6cm v oknech, kde se bude instalovat předokenní roleta
- nepřekrytí stávajících tepelných mostů
- Po instalaci roletových boxů/rolet nebude možné v budoucnu zateplit boky oken osazených boxy. Nicméně, vzhledem k tomu, že rozměr oken, který je, dnes na našem domě osazen, není vhodný pro zateplení, neboť neumožňuje zateplit dostatečnou vrstvou, kterou by bylo, potřeba použít, tento problém není tak významný.

### 3) Možnost ke zvážení

rozšířené lodžie je možné též zateplit

- v případě zateplování fasády někdy v budoucnu, nebude nutné již zasahovat do lodžii – vyloučení problémů:
  - o další omezení používání lodžie v době prací
  - o narušení hotového díla a tím navýšení celkových nákladů
- zvýšení tepelného komfortu pro byty 2+kk přilehlé k lodžii

Cenové navýšení oproti výsledné variantě je: **3mil Kč**

### 4) Aktualizovaný harmonogram prací

1. Sjednocení názoru na výslednou podobu revitalizace a následné schválení nadpoloviční většinou všech vlastníků
2. Doplnění projektové dokumentace
3. Schválení projektové dokumentace vč. předpokládaného rozpočtu a případného úvěru
4. Podání žádosti o stavební povolení
5. Vyhlášení pobídky pro VŘ
6. Vybrání zhotovitele
7. Podpis smlouvy
8. Koordinace realizace

Počátek prací může být stanoven na nejbližší termín 10. srpna s ohledem na ornitologické požadavky.

Teoretický scénář s ohledem na možný začátek prací vypadá:

- podání žádosti o stavební povolení je nejpozději **10. května** (3 měsíce je lhůta pro rozhodnutí)
- zadání dopracování PD je nejpozději **10. března**. (2měsíce je odhad doby zpracování)

**pozn. 1:** Doba samotné realizace je odhadovaná na 3 měsíce, po kterou nebude možný vstup na lodžii.

Některé možné komplikace, které mohou revitalizaci pozdržet.

1. Nenalezení shody většiny vlastníků nad finální podobou projektové dokumentace
2. V případě nutnosti čerpání úvěru neshoda 75% podílu všech vlastníků
3. průtahy ze strany účastníků stavebního řízení

## 5) Systém individuálního financování

Předkládáme návrh pro systém financování a splácení proinvestované částky pro dotčené vlastníky. Proinvestovaná částka bude možné zaplatit najednou po dokončení realizace nebo splácet úvěr v rámci navýšeného měsíčního rozúčtování. Pro počítání úroků a splátek byla použita nabídka od ČSOB s podmínkami: úrok 2,46% p.a., doba splácení 5let, ostatní poplatky celkem: 17 000,- Kč.

### Zvětšení hloubky lodžii

cena zvětšení jedné lodžie: **58 000,- Kč**

maximální úroky a náklady úvěru za dobu 5 let: **3700,- Kč**

Celkem cena vč. úroků: **61 700,- Kč**

měsíční splátka: **1 028,- Kč** nebo jednorázová úhrada ve výši **58 000,- Kč**

### Instalace roletových boxů

dva nejtypičtější případy bytů:

**byt 2+kk** - celkem za obě okna: **9 900,- Kč**

maximální úroky a náklady úvěru za dobu 5 let: **640,- Kč**

celkem cena vč. úroků: **10 540,- Kč**

měsíční splátka: **179,- Kč** nebo jednorázová úhrada ve výši **9 900,- Kč**

**byt 3+1 vchod 2259** s okny na jih celkem za 3 okna: **12900,- Kč**

maximální úroky a náklady úvěru za dobu 5 let: **823,- Kč**

celkem cena vč. úroků: **13 723,- Kč**

měsíční splátka: **231,- Kč** nebo jednorázová úhrada ve výši **12 900,- Kč**

**pozn. 1: ceny použité v rámci celého dokumentu jsou vč. 15% DPH**

pozn. 2: Použité ceny jsou získané z projektového rozpočtu a předběžných kalkulací firem. Není v silách výboru je v této fázi zaručit. Může se stát, že se finální cena jednotlivých položek může změnit a to oběma směry.

## 6) Použité zkratky

PD – projektová dokumentace

VŘ – výběrové řízení

ETICS - vnější kontaktní zateplovací systém