

Informační podklad pro revitalizaci domu Petržilkova 2259 až 2262

Obsah

I.	Zhodnocení stávajícího stavu	2
1.	Důležité milníky revitalizace	2
2.	Obsah projektové dokumentace	3
	Aktuální podoba projektové dokumentace zahrnuje následující práce:.....	3
	Rozpočet revitalizace dle PD:	3
II.	Analýza současného stavu a dalšího postupu	3
1.	Kroky k úspěšné revitalizaci.....	3
2.	Aspekty, které je rozumné vzít v úvahu	4
	Zateplení.....	4
	Celková cena revitalizace.....	4
	Oprava je nutnost.....	5
	Zasklení lodžii.....	5
III.	Možné varianty revitalizace	5
1)	Základní varianta - Pouze oprava bez zateplení obvodového pláště	5
2)	Zateplení dle PD bez práce na stávajícím zasklení	6
3)	zateplení fasády pomocí tzv. provětrávané fasády	6
IV.	Doplňkové možnosti revitalizace	7
1)	výměna betonových zábradlí.....	7
2)	instalace roletových kastlíků na okna jižní a západní strany	7
3)	rozšíření lodžii o 0,5m lichoběžník	8
4)	rozšíření lodžii o 0,5m obdelník.....	8
5)	jednotné zasklení lodžii	8
V.	Shrnutí variant a možností	9
VI.	Vysvětlivky a zkratky	9

I. Zhodnocení stávajícího stavu

1. Důležité milníky revitalizace

12. 12. 2013

byl na schůzi shromáždění výbor pověřen předložením podkladů pro zateplování na následující schůzi.

24. 4. 2014

výbor informoval, že bylo osloveno 8 firem a že byly vybrány 3 s kalkulací 8-11mil. Kalkulace zahrnovala: opravu a zateplení pláště, soklové části, střechy, stříšky, schodiště, lešení, projektová dokumentace
Do příští schůze odsouhlaseno vypracování odborného posudku návratnosti investice zateplení, stavu lodžii, sjednocení zasklení.

11. 12. 2014

Bylo schváleno vypracování souboru podkladů na vyhodnocení investic do zateplování. Konkrétně: zhodnocení tech. stavu objektu, zpracování energetického auditu, průkazu energetické náročnosti budovy, porovnání spotřeby tepla aktuálního a vypočteného po zateplení, podklady pro výběrové řízení.

Výsledek energetického auditu z 21. 5. 2015 ve zkratce:

Doporučení:

- vyměnit původní dřevěná okna za nová (týká se 1.NP a 7.NP ve vchodu 2259)
- zateplení fasády 14 cm minerální vatou
- zateplení střech a stropů
- zateplení rozvodů tepla v technické místnosti

vyčíslené náklady doporučených opatření: **7,4 mil. Kč**

celková vypočtená finanční roční úspora nákladů na energie: **353 tis. Kč z toho:**

zateplení fasády	220 tis. Kč	
zateplení výměňkové stanice	71 tis. Kč	(bylo již z 80% provedeno)
zateplení střechy	58 tis. Kč	
výměna starých oken	4 tis. Kč	

Energetický štítek se změní z aktuálního **E – nevhodná** na **D – nevyhovující**.

25. 11. 2015

se na schůzi shromáždění vyjádřilo 85% přítomných (51% všech vlastníků) pro provedení zateplení najednou, tedy ne po etapách. Stejně množství hlasů se vyjádřilo i pro využití úvěru v limitu 8 mil. pro realizaci.

Pozn.: pro přijetí usnesení je v případě tak vysoké investice/čerpání úvěru nutný souhlas 75% všech vlastníků. To znamená, že návrh přijat nebyl.

Shromáždění se usneslo na tom, že pokud výbor získá souhlas požadovaných 75% hlasů všech vlastníků, může nechat vypracovat projektovou dokumentaci na revitalizaci domu.

Žádné následné hlasování per-rollam (hlasování mimo zasedání) o těchto bodech, které by naplnilo zákonem stanovené podmínky pro souhlas s návrhem, nebylo provedeno, tzn. právně platný souhlas zateplování a úvěru stále chybí.

28. 6. 2016

byla předložena projektová dokumentace. V následném hlasování o souhlasu předložené podoby PD se většina přítomných hlasování zdržela.

16. 11. 2016

předběžně schválen návrh barevného řešení na MČ Praha 13, přestože neexistuje písemný doklad o schválení vlastníků.

Do 22. 11. 2016

Výbor zveřejnil pobídku pro podání nabídek realizace revitalizace dle PD a z předložených nabídek vybral tři. Cenové rozpětí předložených nabídek je **14 – 16 mil. Kč**

2. Obsah projektové dokumentace

Aktuální podoba projektové dokumentace zahrnuje následující práce:

- oprava obvodového pláště – panelové konstrukce
- výměna přístupových schodišť severních vstupů včetně zábradlí, demontáž a likvidace dřevěných bran včetně vyzděných pilířů před schodišti
- oprava lodžii včetně podlah a betonových zábradlí vč. demontáže, úpravy a zpětné montáže stávajících zasklení
- výměna ocelových zábradlí lodžii za nová hliníková s výplní z bezpečnostního skla
- rozšíření podlah lodžii s kovovými zábradlími o 11 cm jako kompenzace za zúžení zateplovacím systémem
- osazení nových držáků na šňůry pro sušení prádla na stěny lodžii
- oprava střechy a konstrukcí na střeše
- zateplení střechy a obvodových stěn včetně meziokenních výplní a soklové části kombinací MW (minerální vlna) a EPS (polystyren)
- výměna hromosvodů
- oprava okapových chodníků
- výměna dveří a požární klapky do světlíku v č.p. 2259
- zateplení závětrří západního a jižních vstupů
- zateplení podhledů stropů v zádveří č.p. 2259

Rozpočet revitalizace dle PD:

lešení	650 tis. Kč
lodžie	
oprava	4 mil. Kč
práce na stávajících zasklení (34ks)	760 tis. Kč
oprava střechy vč. zateplení	2,75 mil. Kč
oprava obvodového pláště	200 tis. Kč
zateplení obvodového pláště	7,4 mil Kč
oprava vstupů	480 tis. Kč
celkem	16,2 mil. Kč

II. Analýza současného stavu a dalšího postupu

1. Kroky k úspěšné revitalizaci

V aktuální situaci je potřeba učinit následující kroky:

- 1) zvážit všechny možnosti, které jsou k dispozici
- 2) zodpovědně se rozhodnout pro nejlepší variantu, která bude pro nás všechny nejvýhodnější
- 3) shodnout se na finální variantě v minimálně 75% hlasů všech vlastníků, tzn. záměr schválit
- 4) modifikovat PD dle schválené podoby revitalizace
- 5) provést výběrové řízení, tj. vybrat zhotovitele
- 6) schválit v minimálně 75% podílu hlasů všech vlastníků finální podmínky realizace
- 7) samotné provedení revitalizace

2. Aspekty, které je rozumné vzít v úvahu

Zateplení

a) návratnost

Jedním z důvodů proč lidé zateplují je úspora budoucích nákladů na vytápění. Z dostupných údajů vyplývá, že cena zateplení obvodového pláště bez dalších prací činí 8,6 mil. Kč (vč. lešení). Průměrná roční úspora při stávajících cenách je vypočtena na cca 220 tis. Kč. To znamená, že šetřit za vytápění začneme za 39 let. Kontaktní zateplovací systém ovšem vyžaduje údržbu, konkrétně drobné opravy a nanášení ochranného nátěru každých cca 13 let. Cena provedení se pohybuje kolem 800 tis. Kč, čímž se návratnost zateplení prodlužuje na **50 let**, což je za předpokládanou životností zateplovacího systému (odborníci se shodují na 40 letech).

b) vlivy na životnost pláště

pozitivní: ochrana proti povětrnostním vlivům

negativní:

- zvýšení statického zatížení vnější fasády
- narušení vnějších panelových dílců vrtanými otvory pro aplikaci zateplovacího systému
- negativní účinky vibrací na panelovou konstrukci při aplikaci zateplovacího systému
- po přikrytí vnější panelové fasády bude prakticky nemožné reagovat na následně vzniklé poruchy panelové konstrukce, neboť nebudou vizuálně identifikovatelné.

c) omezení

Je nutné si uvědomit, že některé varianty revitalizace sebou přinesou kromě pozitivního efektu také omezení pro uživatele bytových jednotek, např. nemožnost (problematická možnost) instalovat cokoliv na zateplenou fasádu. Podrobněji v jednotlivých variantách.

d) materiál

Nabízí se dvě varianty:

- 1. kombinace MW (minerální vlna) a EPS (polystyren) použitá v PD:** o cca 400tis levnější, není dle platných norem od června 2016 pro náš dům přípustná
- 2. pouze MW:** vyšší požární bezpečnost, zdravotní nezávadnost, lepší zpracování – nekombinují se materiály

e) plíseň na stěnách

Důvodem množení plísně na stěnách je součinnost dvou faktorů –

- 1. vysoká relativní vlhkost vzduchu** – důvodem je nerovnováha mezi tvorbou vlhkosti (vaření, dech, sušení prádla, koupelna) a výměnou vzduchu – větráním.
- 2. chladná místa** – ty jsou důsledkem tepelných mostů a míst s nižší izolační schopností (v blízkosti oken). Při správném provedení zateplení dojde k odstranění tepelných mostů, nicméně chladná místa v blízkosti oken zůstanou. To znamená, že pokud máte přílišnou vlhkost v místnosti, plíseň se bude tvořit pouze na jiném místě a problém zmizet nemusí. Důležité je též topení - po zateplení se často stává, že lidé přestávají topit a chladná místa se ještě více ochladí.

Z toho plyne, že zateplení nemusí plíseň v bytech vůbec vyřešit.

Celková cena revitalizace

Nepříliš obsáhlá varianta revitalizace a její nízká cena přinese nejen úsporu na úrocích případného úvěru, ale také možnost v blízké budoucnosti pokračovat v dalších nesouvisejících opravách a rekonstrukcích jako např. interiéru společných prostor.

Oprava je nutnost

Ať už se rozhodneme pro kteroukoliv variantu revitalizace, je oprava fasády vč. lodžii, střechy a severních vstupů bezpodmínečná vzhledem k jejich stavu.

Zasklení lodžii

Na to jakým způsobem se vypořádat s nejednotou stavu zasklení mezi jednotlivými vlastníky existuje mnoho názorů. Názor výboru a též doporučení pro rozhodnutí, jak k této otázce přistupovat je následující:

Vzhledem k tomu, že fasáda a lodžie jsou společným majetkem, je nutné, aby každý kdo zasklení instaluje, měl souhlas společenství. Pokud tedy vlastník nemá písemný souhlas SVJ nebo družstva a instalované zasklení bude zasahovat do částí, na kterých se bude pracovat v rámci revitalizace (**týká se hlavně varianty zateplení obvodového pláště**), bude **v případě nutnosti** zasklení deinstalováno. V případě, že se poměry v místě instalace změní a nebude možné zasklení vrátit zpět, pak se zasklení předá majiteli a nebude se ničím nahrazovat. Toto neplatí pro případy, kdy majitel písemný souhlas SVJ popř. družstva má. V takovém případě se zasklení upraví na náklady společenství a vrátí zpět. Zmíněný návrh postupu je pouze stanovisko výboru a doporučení pro hlasování, které je rozhodující pro výsledný postup.

III. Možné varianty revitalizace

1) Základní varianta - Pouze oprava bez zateplení obvodového pláště

varianta zahrnuje:

- oprava korozních poškození a statických poruch obvodových panelů
- kompletní přetmelení spár
- výměna hromosvodů
- výměna ocelových zábradlí lodžii
- oprava betonových zábradlí
- rekonstrukce hydroizolace podlah lodžii
- kompletní oprava střechy vč. zateplení
- Výměna poklopů výlezů na střechu
- výměna ventilátorů VZT
- výměna okapového chodníku
- čištění fasády
- zateplení závětrří a zádveří vstupů dle PD
- je možné použít vrchní nátěr pro zkrášlení vzhledu
- oproti PD není zahrnuta demolice bran severních vstupů

PRO

- nutnost – k provedení této základní varianty nás nutí stav domu
- úspora za tepelné ztráty díky zateplení střechy a závětrří **58 tis. za rok**
- zprovozní se funkce VZT a dojde ke ztišení střešních ventilátorů
- nižší cena čímž
 - o ušetříme na úrocích – úvěr bude minimální nebo žádný
 - o budeme moci v blízké budoucnosti pracovat na modernizaci domu, popř. investicích do úsporných opatření, na kterých se skutečně může ušetřit např. úspornější způsob vytápění/ohřevu vody
- bez problémů se stávajícím zasklením lodžii



- možná pozdější kontrola stavu pláště při odhalování poruch
- nezaniká možnost zateplení kdykoliv v budoucnu nějakou modernější technologií

PROTI

- tepelná pohoda v jednotkách zůstane stejná - nezlepší se
- vzhled domu se zlepší pouze částečně
- tepelné mosty zůstanou

Cena varianty: **8,6 mil Kč**

2) Zateplení dle PD bez práce na stávajícím zasklení

varianta zahrnuje:

- komplet variantu 1)
- zateplení obvodového pláště minerální vlnou

PRO

- zlepšení tepelné pohody v bytových jednotkách
- zlepšení vzhledu domu
- zvýšení tržní ceny bytových jednotek
- snížení tepelné náročnosti budovy o jeden stupeň z **E** – nevhodná na **D** – nevyhovující
- po více než 50 letech budeme spořit každý průměrně **183Kč/měsíc** (při dnešních cenách energií)

PROTI

- nutnost využití úvěru
- po dobu splácení (cca 8let) se kromě havarijních oprav nebude moci do domu investovat
- narušení venkovních panelů vyvrtáním 10 tisíc otvorů pro uchycení zateplovacího systému
- lodžie s betonovým zábradlím se zúží o **11cm** – zmenšení plochy o 0,56m²
- nemožnost uchycování čehokoliv na fasádu vč. vnitřních prostor lodžie (konzole, poličky apod.)
- finanční návratnost je v nedohlednu – více než **50 let**
- nemožnost v budoucnu kontrolovat vnější stav panelové konstrukce
- při chybách provedení riziko vytvoření nových tepelných mostů
- řešení stávajícího zasklení

Cenové navýšení: **7,8 mil Kč.**

3) zateplení fasády pomocí tzv. provětrávané fasády

Pár slov:

Vzhledem ke skutečnosti, že povrch obvodových panelů je tvořen „kamínkovou“ fasádou, není u kontaktního zateplovacího systému zcela jisté, že dojde k jeho kontaktu – přilepení a přikotvení v celé jeho ploše, a to má pak samozřejmě negativní vliv na jeho životnost

Další nevýhodou kontaktního zateplovacího systému, že obvodový plášť po jeho aplikaci již defacto „nedýchá“, tzn. vlhkost zůstává v konstrukci anebo zateplovacím systému, který tímto degraduje a snižuje se jeho životnost. Zavěšené fasády tyto nevýhody odstraňují tím, že mezi vlastním zateplovacím materiálem (minerální vlna) je vzduchová mezera, která je neustále odvětrávaná, a **tedy veškerá vlhkost je z konstrukce odváděna.**

PRO

- Trvale odváděná vlhkost
- Suchá montáž možná tedy po celý rok
- Menší počet kotvicích bodů, cca o 30% méně než u kontaktního zateplovacího systému
- **Výjimečný architektonický vzhled – viz foto**
- Vrchní desky mají možnost široké barevné řešení s kotvením viditelným, případně skrytým



- Při zevním poškození - snadná oprava výměnou pouze jedné desky, bez složitého zásahu do zateplovacího systému
- Ověřený systém s delší historií než kontaktní zateplovací systémy
- Životnost systému 40 až 60 let
- Záruka na vrchní desky 15 let
- Fasáda po celou dobu své životnosti bez neřízených dilatačních prasklin

PROTI

- vyšší cena

Cenové navýšení: **11 mil. Kč**

IV. Doplnkové možnosti revitalizace

1) výměna betonových zábradlí

varianta zahrnuje:

- sejmutí původních betonových zábradlí
- montáž nových zábradlí – stejných jako v případě ocelových

PRO

- sjednocení vzhledu budovy
- snížení statického zatížení (namáhání) panelové konstrukce (každé zábradlí cca 2,5 tuny)
- odstranění možných starých rizikových míst kotvení betonových zábradlí
- rozšíření prostoru lodžie o 11cm
- vyšší flexibilita v případě záměru rozšíření lodžii

PROTI

- náklady navíc

Cenové navýšení:

0 Kč za odstranění (v případě ponechání původních je třeba nést náklady na opravu a to se rovná ceně odstranění). Nové zábradlí **1,3 mil. Kč**

Následující možnosti se týkají pouze některých majitelů jednotek a v případě realizace budou náklady nést pouze ti vlastníci, kteří vylepšení získají. Hrazení bude probíhat formou dočasného zvýšení odvodu do fondu oprav.

2) instalace roletových kastlíků na okna jižní a západní strany

týká se pouze: všech majitelů 2+kk a bytů a bytů v nejvyšším patře

popis: v případě, že se kdykoliv později rozhodnete zakoupit venkovní rolety, jednoduše je do kastlíku umístíte

varianta zahrnuje:

- instalace kastlíků pro osazení venkovních rolet pro pozdější individuální využití

PRO

- jednotný vzhled budovy v případě zájmu o venkovní rolety pouze některých vlastníků
- V případě zateplování není nutné v budoucnu zasahovat do zateplovacího systému

PROTI

- náklady navíc

Cenové navýšení: **3 tis. Kč/okno**

3) rozšíření lodžii o 0,5m lichoběžník

týká se pouze: všech majitelů lodžii

varianta zahrnuje: přistavění prefabrikátu tvaru lichoběžníku ke stávajícím lodžii

varianta vyžaduje: výměnu betonových zábradlí (var. 3)

PRO

- zvětšení podlahové plochy o 2,6m²
- zhodnocení bytu v řádu stovek tisíc Kč
- narušení monolitického vzhledu budovy

PROTI

- náklady navíc
- nepatrné snížení světelných podmínek v přilehlé místnosti

Cenové navýšení: **30 – 45 tis.** na lodžii



4) rozšíření lodžii o 0,5m obdelník

týká se pouze: všech majitelů lodžii

varianta zahrnuje: přistavění prefabrikátu tvaru obdelníku ke stávajícím lodžii

varianta vyžaduje: výměnu betonových zábradlí (var. 3)

PRO

- zvětšení podlahové plochy o 2,9m²
- zhodnocení bytu v řádu stovek tisíc Kč
- narušení monolitického vzhledu budovy

PROTI

- náklady navíc
- nepatrné snížení světelných podmínek v přilehlé místnosti

Cenové navýšení: **30 – 45 tis. Kč** na lodžii



5) jednotné zasklení lodžii

varianta smysluplná pouze v případě zateplení nebo rozšíření lodžii

PRO

- jednotný vzhled budovy
- nižší cena při hromadné instalaci
- zvýšení komfortu v prostoru lodžie
- zvýšení hodnoty bytu

PROTI

- náklady navíc

Cenové navýšení: **25tis. Kč na lodžii**

V. Shrnutí variant a možností

1) Základ je oprava domu za cenu **8,6 mil. Kč**

Možná varianta k 1)	Navýšení ceny
2) zateplení	7,8 mil. Kč
3) zateplení fasády pomocí tzv. provětrávané fasády	1,3 mil. Kč

Doplňkové možnosti

Doplňková možnost	Navýšení ceny
1) výměna betonových zábradlí	11 mil. Kč

Doplňkové možnosti, na jejichž nákladech se podílí pouze ti, kteří vylepšení získají

Doplňková možnost	Navýšení ceny
2) instalace roletových kastlíků	3 tis. Kč/okno
3) rozšíření lodžii o 0,5m lichoběžník	30 - 45 tis. Kč
4) rozšíření lodžii o 0,5m obdelník	30 - 45 tis. Kč
5) jednotné zasklení lodžii	25 tis. Kč

VI. Vysvětlivky a zkratky

pozn. DPH: Všechny ceny uvedené v dokumentu jsou samozřejmě vč. DPH

seznam použitých zkratk:

tepelný most	je nežádoucí teplovodivé spojení mezi interiérem budovy a vnějším okolím
okapový chodník	betonové dlaždice vyskládané kolem obvodu paty domu
PD	projektová dokumentace
per-rollam	hlasování mimo zasedání popsané v zákoně
NP	nadzemní podlaží
MW	minerální vlna
EPS	polystyren
ETICS	Vnější kontaktní zateplovací systém, mezinárodně označovaný touto zkratkou
VZT	vzduchotechnika

16. 5. 2017 Zpracoval **Výbor SVJ Petržilkova 2259 až 2262** pro účely rozhodování o následných krocích revitalizace našeho domu.