

Společenství vlastníků Petržílkova 2259 - 2262

IČO: 242 23 671

Se sídlem Praha 5, Petržílkova 2261/24, PSČ 158 00

Zapsané v rejstříku společenství vlastníků jednotek vedeném u Městského soudu v Praze, S 13397

Z á p i s

ze shromáždění vlastníků konaném dne 6. června 2017 v 18:30 hodin

SBD Pokrok zastupoval na Shromáždění společenství vlastníků a jménem družstva na tomto shromáždění společenství vlastníků hlasoval Ing. Ladislav Hnízdo na základě plné moci ze dne 5.6.2017 a to v rozsahu součtů spoluvlastnických podílů družstva na společných částech domu.

Místo jednání SV: kinosál FZŠ Mezi školami

Program jednání:

1. Zahájení shromáždění a schválení programu jednání
2. Volba řídicího shromáždění a zapisovatele
3. Volba kontrolní komise
4. Volba náhradníků členů výboru SV
5. Prezentace možných variant revitalizace našeho objektu
6. Hlasování o jednotlivých variantách
7. Různé

Bod 1 – Zahájení shromáždění a schválení programu jednání

Předseda společenství vlastníků (dále jen „SV“) p. Wich přivítal přítomné členy SV, zástupce SBD Pokrok a konstatoval, že na shromáždění je přítomno v době zahájení 62,94 % všech vlastníků. Společenství tedy bylo usnášeníschopné.

Návrh výboru: zařadit za bod 2 sdělení informací společenství o událostech, které nastaly od posledního zasedání SV

Hlasování:

Pro:	98,5%
Proti:	0%
Zdrželi se:	1,5%

K vlastnímu programu jednání vnesli připomínky:

- p. Landrichter, který požádal o možnost vystoupení před bodem 5 programu na téma „Zhodnocení práce předchozího výboru“.

Hlasování:

Pro: 93%
Proti: 0%
Zdrželi se: 7%

- p. Eckert, který žádal o možnost diskuze po projednání bodu 5.

Předseda SV, mu sdělil, že po každé variantě je plánovaná diskuze a tedy, že se s tímto počítá. O tomto bodu se tedy nehlasovalo.

Bod 2 – Volba řídicího shromáždění a zapisovatele

Předseda výboru p. Wich nechal hlasovat o návrhu, že řídicím shromáždění bude on a zapisovatelkou bude pí. Hlaváčková.

Hlasování:

Pro: 100 %
Proti: 0 %
Zdrželo se: 0 %

Bod 3 - Volba kontrolní komise

- P. Wich informoval, že na minulém shromáždění SV konaném dne 22.11.2016, bylo odhlasováno zachování kontrolní komise (čl. IX Stanov). Následně vyzval členy společenství, zda někdo z přítomných má zájem pracovat v kontrolní komisi.

Nikdo se nepřihlásil být členem kontrolní komise.

- P. Wich informoval, že je třeba sehnat alespoň jednoho člena kontrolní komise do podzimního shromáždění, jinak by se musela odsouhlasit změna stanov. Pan Frantl doplnil, že ke změně stanov by muselo dojít pouze v okamžiku, kdy by místo kontrolní komise, která má mít dle stanov 3 členy, byl kandidát pouze na jednoho revizora. Nejdříve by se musela odsouhlasit změna stanov a následně by mohl být zvolen revizor.

Bod 4 - Volba náhradníků členů výboru SV

- P. Wich informoval, že by bylo dobré mít náhradníky členů výboru, protože pokud by někdo ze členů výboru odstoupil nebo byl odvolán, tak nebude funkční výbor. Následně vyzval členy společenství, zda se někdo hlásí jako náhradník.
- Nikdo se nepřihlásil jako náhradník.

Bod 5 - Nový bod programu – informace o událostech, které řešil nový výbor společenství vlastníků od posledního shromáždění konaném dne 22.11.2016

– p. Wich sdělil, že se nejedná o bod, který by měl zásadní vliv na chod domu a že se jedná pouze o informaci, o které nebude hlasováno.

P. Wich shrnul, co vše se událo od posledního shromáždění, např.:

- zajištění zápisu nového výboru do obchodního rejstříku,
- nový výbor prostudoval všechny předané materiály od starého výboru a získal další související informace,
- proběhlo termovizní měření v rámci energetického auditu,
- došlo k centralizaci dokumentů souvisejících s SV a to v papírové i elektronické podobě,

- proběhla kontrola plynových rozvodů,
- revize hasicích zařízení,
- proběhla záruční výměna výtahových lan ve vchodu 2259,
- provedeny změny režimu přístupu členů výboru k účtu SV a to:
 - o elektronicky pouze nahlížet do výpisu z účtu
 - o provádění příkazů pouze na pobočce za přítomnosti dvou členů výboru
- nákup uzamykatelných nástěnek,
- revize a seřízení vchodových dveří.

Bod 6 - Presentace možných variant revitalizace našeho objektu – viz Příloha č. 1

- p. Wich shrnul a objasnil základní parametry jednotlivých variant revitalizace domu:

Možné varianty:

1) opravit stávající obvodový plášť domu, zateplit pouze střechu, opravit lodžie a vchody severní strany,

2) opravit a zateplit vše minerální vlnou – to je obsah projektové dokumentace, která je zpracovaná – v projektové dokumentaci, kterou nechal zpracovat minulý výbor je navržené zateplení kombinací polystyrénu a minerální vlny. Dle platné ČSN 730810 od června 2016 je však nutné zateplit náš dům pouze minerální vatou. Cenový rozdíl do 300 tis. Kč. Ostatní práce stejné jako ve variantě č.1.

3) opravit a zateplit vše systémem provětrávané fasády.

K této nové možnosti zateplení p. Frantl podal informaci, že se jedná o systém, který zajišťuje neustálé provětrávání obvodové fasády, tedy že je stále odváděna případná vlhkost z konstrukce. Systém umožňuje celoroční montáž, snadnou údržbu v případě poškození, ale je o cca 40 % až 60 % dražší než standardní kontaktní zateplovací systém.

K uvedeným variantám p. Wich konstatoval, že v této chvíli je zapotřebí zjistit vůli SV jakou cestou se vydat, aby následně mohly být učiněny další kroky. Rozhodnutí pro nějakou z výše uvedených variant tedy nebude znamenat hledání stavební firmy a začátek oprav/revitalizace (na shromáždění není dostatečný počet členů SV).

Doplňkové možnosti revitalizace:

1) výměna betonových zábradlí,

Doplňkové možnosti (body 2 až 6) týkající se pouze některých majitelů jednotek a v případě realizace budou náklady nést pouze ti vlastníci, kteří vylepšení získají. Financování by probíhalo formou dočasného zvýšení částky do fondu oprav.

2) instalace roletových kastlíků,

3) rozšíření lodžii o 0,5m – lichoběžník,

4) rozšíření lodžii o 0,5m – obdélník,

5) jednotné zasklení lodžii,

6) lodžie pro všechny – výhoda - zvětšení lodžie o 1,1 m, nevýhoda – společná lodžie pro dva byty, významné ovlivnění světlosti, možné potíže při schvalování stavebním úřadem, vzhledem ke zvýšenému zastínění domů sousedního SV.

Bod 7 – Vystoupení p. Aleše Landrichtera – člena „předchozího výboru“, který se vyjádřil k činnosti tohoto výboru.

Výbor pracoval dobře do doby, než se začalo hovořit o zateplení a revitalizaci domu. Dále uvedl, že např. na výtazích a vchodech se ušetřily statisíce. Pokud má některý člen SV nějaké připomínky či pochybnosti, že za doby starého výboru nastaly nějaké chyby, které by uškodily vlastníkům, je připraven za to nést čtvrtinovou zodpovědnost a lze nechat ověřit pětiletou činnost výboru auditorem.

Následně předseda výboru SV p. Wich před diskusí o jednotlivých variantách revitalizace uvedl, že hlasování ohledně zateplení a úvěru mimo zasedání shromáždění (per rollam) nebylo provedena tak, jak ukládají stanovy, čímž se vracíme do bodu nula a můžeme se jen bavit o variantách revitalizace. Stávající výbor SV nemá tedy mandát (75 %) na provádění zateplení domu.

Bod 8 - Diskuse členů SV o jednotlivých variantách revitalizace domu:

Varianta 1) opravit, zateplit pouze střechu

- Výbor informoval, že cílem této varianty je vyřešit funkční vzduchotechniku domu, přetmelit spáry a opravit porušené panelové dílce.
- **Dotaz člena SV:** Oprava střechy – počítá se s možností solárních panelů?
- **Odpověď výboru:** Současný návrh s tím nepočítá, ale dle konzultací by neměl být problém to předpřipravit tak, aby se tam panely daly v budoucnosti namontovat.
- **Dotaz člena SV:** Jak dlouho vydrží oprava střechy a fasády?
- **Odpověď výboru:** Životnost je cca 10-15 let.
- **Dotaz člena SV:** Lze při této variantě dosáhnout změny estetického vzhledu?
- **Odpověď výboru:** Došlo by pouze k omytí tlakovou vodou, o certifikovaném nátěru, který by byl určen k nanášení na vnější panelovou fasádu, nemá výbor dosud informace, nicméně stále hledá technické možnosti barevného sjednocení.
- **Dotaz člena SV:** Jak by se vyřešila hydroizolace podlah lodžii?
- **Odpověď výboru:** Došlo by k sundání stávajících podlahových vrstev lodžii, byla by provedena izolace proti vodě, nanesení spádové vrstvy, povrchová úprava dlažbou., nové odvodnění lodžie
- **Dále vystoupil p. Eckert** s připomínkou, že podle jeho názoru má již SV odhlasováno, že se revitalizace bude dělat a dělat se bude najednou a že se výbor zavázal k tomu, že práce, které již byly započaty, dotáhne do konce. Dále uvedl, že starý výbor měl právo zadat projektovou dokumentaci. Nerozumí tomu, proč se nyní vracíme na začátek a diskutujeme vše od znova. Dále vznesl dotaz, jak výbor došel k závěru ohledně cen jednotlivých variant revitalizace a že návratnost zateplení bude 50 let, když návratnost z materiálu připraveného společností SATRA uvádí 25-30 let.
- **Odpověď výboru:** Dokud nedojde k získání souhlasu 75 % všech vlastníků, tak nelze považovat revitalizaci za odsouhlasenou a proto jsme se dostali do bodu nula

a musíme vše projednat od počátku. To, zda mohla nebo nemohla být zadána projektová dokumentace, je sporné. Ceny vychází z projektové dokumentace autora projektu p. Řehoře, kterou zadal starý výbor. Návratnost projektu vychází z nezávislého auditu, který nechal udělat minulý výbor.

Varianta 2) a 3) a doplňkové možnosti

- U varianty č. 2 je vnímán problém se zmenšením plochy lodžie o 11 cm u těch vlastníků, kteří mají betonové zábradlí.
- Nicméně ti, co mají betonové zábradlí, a dělala by se výměna za ocelové, by o žádné cm nepřišli, jelikož výměnou betonového zábradlí za ocelové dojde k úspoře místa o 10-11 cm.

- Dále vznikají obavy, že když se zvětší lodžie, tak z nich bude vidět do bytů 2+kk.

- Během procházení jednotlivých variant se přišlo na to, že v Informačním podkladu pro revitalizaci domu Petřilkova 2259 - 2262 (viz Příloha č. 1) je v kapitole „V. Shrnutí variant a možností“ uvedena chyba. Je zde prohozena částka za zateplení fasády pomocí tzv. provětrávané fasády a výměnu betonových zábradlí. Správně má být uvedeno, že zateplením fasády dojde k navýšení ceny o 11 mil. Kč a při výměně betonových zábradlí by došlo k navýšení ceny o 1,3 mil. Kč.

- **Dotaz člena SV:** Výměna zábradlí a zasklení lodžii – lze udělat jednotlivcem, pokud se SV neshodne?
- **Odpověď jednoho ze členů SV:** Nelze, protože jde o změnu vzhledu domu a musí být uděláno pro všechny stejně (prý se jedná o informaci z městské části).

- **Dotaz člena SV:** Zateplují se i boky lodžii? Přijde se o věšák na prádlo?
- **Odpověď výboru:** Ano, zateplují, ale lze tam dle projektové dokumentace umístit univerzální věšák, nebo univerzální konzole pro montáž věšáku.

- **Dotaz člena SV:** Lze severní stranu fasády kolem oken standardně zateplit?
- **Odpověď výboru:** Severní strana neumožňuje standardní zateplení, projektant navrhuje speciální zateplení (několikanásobně dražší materiál, tzv. fenolitická pěna), ale přesto mohou vznikat tepelné mosty.

- **Dotaz člena SV:** Odkud je informace, že realizací lodžii se zvýší hodnota bytu o 500 tis. Kč ?
- **Odpověď výboru:** Informace od realitní kanceláře Chirš a z časopisu STOP.
- **Dotaz člena SV:** Pokud rozšíříme lodžie, jak to je s pozemky pod lodžii?
- **Odpověď výboru:** Tato otázka ještě není detailně zmonitorována, ale pravděpodobně by se dal pozemek dlouhodobě pronajmout nebo odkoupit pruh (majitelem pozemku kolem našeho domu je Magistrát hl.m. Prahy), který je pod rozšířením. Vedení družstva Pokrok projednává odkup pozemků za naše SV a v současné době město požaduje cca 1200Kč/m². Dle sdělení ek. náměstka družstva POKROK se tento snaží s Magistrátem hl.m. Prahy ve věci odkupu pozemků kolem objektů jednat, ale situace je komplikovaná, protože není s kým jednat. Vzhledem k současné ceně pozemků, by částka za její odkoupení investici významně neprodražila.

- **Dotaz člena SV:** Pokud se budou realizovat doplňkové možnosti revitalizace týkající se pouze některých majitelů jednotek, jaká je vymahatelnost v případě, že některý vlastník nebude chtít platit?
- **Odpověď výboru:** Zatím se nezjišťoval právní názor ohledně vymahatelnosti.
- **Dotaz člena SV:** Jaká bude nutná údržba v případě zateplení fasády?
- **Odpověď výboru:** I v případě zateplení bude nutné každých 10-15 let potřeba udělat údržbu fasády obnovením nátěru a opravou případných prasklin v provedeném plášti.
- Výbor informoval, že okapové chodníky a vstupní brány na severní straně nejsou na našich pozemcích, ale pozemcích města.
- Výbor dále informoval, že základní varianta č. 1 počítá s tím, že zábradlí se musí opravit a znovu objasnil, že základní varianta č. 1 je součástí variant č. 2 a 3 (tj. při realizaci variant 2 a 3 se cena navyšuje nad cenu varianty č. 1).

Dotaz člena SV: Jaký bude další postup výboru po vyhodnocení hlasování?

Odpověď výboru: Výbor předloží do příštího zasedání shromáždění rozpracované možnosti pro variantu, která získá největší podporu. Vlastní realizace bude zahájena až po odsouhlasení finální podoby revitalizace a po získání souhlasu potřebného procenta vlastníků dle stanov.

Bod 9 - Hlasování o jednotlivých variantách revitalizace domu:

Hlasování o variantě č. 1 - Opravit plášť a zateplit střechu a nezateplit obvodový plášť

- Pro 66,6 %, proti 21,6 %, zdrželo se 11,8 %

Hlasování o variantě č. 2 - Opravit a zateplit vše minerální vlnou

- Pro 25,8 %, proti 58,6 %, zdrželo se 15,6 %

Hlasování o variantě č. 3 - opravit a zateplit vše systémem provětrávané fasády

- Pro 43,6 %, proti 52,2 %, zdrželo se 4,2 %

Hlasování o výměně betonových zábradlí

- Pro 63,5 %, proti 13,5 %, zdrželo se 23,0 %

Hlasování o instalaci roletových kastlíků pro okna, před kterými nejsou lodžie

- Pro 86,2 %, proti 1,0 %, zdrželo se 12,8 %

Hlasování o rozšíření lodžii ve tvaru lichoběžníků

- Pro 23,0 %, proti 62,2 %, zdrželo se 14,8 %

Hlasování o rozšíření lodžii ve tvaru obdélník

- Pro 75,7 %, proti 16,1 %, zdrželo se 8,2 %

Hlasování, že se bude hlasovat o jednotném zasklení lodžii

- Pro 73,5 %, proti 11,4 %, zdrželo se 15,1 %

Hlasování o jednotném zasklení lodžii

- Pro 53,0 %, proti 41,8 %, zdrželo se 5,2 %

Bod 10 – Různé

- Výbor SV informoval, že na účtu má SV k dispozici 8,2 mil. Kč.
- Výbor informoval, že v současné době nemáme žádné neplatiče.
- Webové stránky SV jsou: **www.svj-petrzilkova.cz**

Shromáždění SV bylo ukončeno ve 22:00 hod.

Zapsala: Ing. Petra Hlaváčková Dne:

Předseda SVJ: Ing. Adam Wich Dne:

Příloha č. 1: Informační podklad pro revitalizaci domu Petržilkova 2259 až 2262.

Příloha č.1: Informační podklad pro revitalizaci domu Petržilkova 2259 až 2262

Obsah

I.	Zhodnocení stávajícího stavu	9
1.	Důležité milníky revitalizace	9
2.	Obsah projektové dokumentace	10
	Aktuální podoba projektové dokumentace zahrnuje následující práce:.....	10
	Rozpočet revitalizace dle PD:	10
II.	Analýza současného stavu a dalšího postupu	10
1.	Kroky k úspěšné revitalizaci.....	10
2.	Aspekty, které je rozumné vzít v úvahu	11
	Zateplení.....	11
	Celková cena revitalizace	12
	Oprava je nutnost.....	12
	Zasklení lodžii	12
III.	Možné varianty revitalizace	12
1)	Základní varianta - Pouze oprava bez zateplení obvodového pláště	13
2)	Zateplení dle PD bez práce na stávajícím zasklení	13
3)	zateplení fasády pomocí tzv. provětrávané fasády	14
IV.	Doplňkové možnosti revitalizace	14
1)	výměna betonových zábradlí	14
2)	instalace roletových kastlíků na okna jižní a západní strany	15
3)	rozšíření lodžii o 0,5m lichoběžník	16
4)	rozšíření lodžii o 0,5m obdelník.....	16
5)	jednotné zasklení lodžii	16
V.	Shrnutí variant a možností	17
VI.	Vysvětlivky a zkratky	17

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 vrtnými 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 výlezu na střechu
- výměna ventilátorů VZT
- výměna okapového chodníku
- čištění fasády
- zateplení závětrí 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 závětrí **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 selepší 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 systémem, 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 složitějšího 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. Doplňkové možnosti revitalizace

1) výměna betonových zábradlí

varianta zahrnuje:

- sejmутí 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 lodžií o 0,5m lichoběžník

týká se pouze: všech majitelů lodžií

varianta zahrnuje: přistavění prefabrikátu tvaru lichoběžníku ke stávajícím lodžím

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 lodžií o 0,5m obdelník

týká se pouze: všech majitelů lodžií

varianta zahrnuje: přistavění prefabrikátu tvaru obdelníku ke stávajícím lodžím

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 lodžií

varianta smysluplná pouze v případě zateplení nebo rozšíření lodžií

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	11 mil. Kč

Doplňkové možnosti

Doplňková možnost	Navýšení ceny
1) výměna betonových zábradlí	1,3 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 zkratek:

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.