

# Revitalizace domů SVJ 1431-3, 1438 a SVJ 1437.

Naše domy jsou 55 let staré. Dne 15.3.2016 byla, jak výbor očekával, **Státním fondem životního prostředí (SFŽP)** vyhlášena Nová zelená úsporám. Máme více než rok platné Stavební povolení ke zbudování vlastní kotelny s plynovými kotly a tepelnými čerpadly. Výbory SVJ 1431-3, 1438 a SVJ 1437 doporučují v souvislosti s pověřením z poslední schůze vlastníků obě úsporná opatření spojit v jednu a to v zájmu ekonomických pro obě sousedící SVJ. Proto na pozvánkách uvádíme čísla a data společně.

Dne 28.3.2011, bylo rovněž na společné schůzi vlastníků obou SVJ, na základě Energetického auditu odhlasováno odpojení od Kotelny Lihovarská s celkovým limitem investice do 6,75 mil. s poměrovým podílem úhrady mezi oběma SVJ. Vzhledem k odporu úřadů Prahy 9 (má majetkový podíl v Kotelně Lihovarská) bylo Stavebního povolení dosaženo až v roce 2014. Nutnými úpravami projektu v původním znění, by však při realizaci došlo ke zvýšení investice nad schválenou mez.

Zároveň výbor již očekával vyhlášení nového dotačního programu. Byl vyhlášen vloni, ale letošní podmínky jsou ještě výhodnější. Proto oslovil certifikovaného odborníka, pana Ing. Schwarzera, aby energetickou potřebu našich domů přepočítal na čistě plynovou verzi nové kotelny. Tento dokument je po domluvě s výborem k nahlédnutí, SVJ 1431-3, 1438 - pan Cibulec, SVJ 1437 - pan Bárta. Výsledkem je více než **50%** úspora investičních nákladů oproti původnímu projektu potvrzená razítkem znalce.

Dále se výbor v uplynulém roce dotazoval na možnosti využití dotačního programu společností, které po realizaci, novou vyhlášenou dotací **SFŽP** zaručují.

Podmínky až **30%** dotace jsou uvedeny rovněž na našich stránkách: [namnabalabence.cz](http://namnabalabence.cz) nebo přímo na: <http://www.novazelenausporam.cz/zavazne-pokyny-pro-zadatele-2-vyzva-bytove-domy/>

Tyto podmínky obnášejí zateplení našich domů, pláště a střechy (která je každoročně "látána"), opravy strojoven výtahů a výměnu výplní (zbývajících oken a dveří)

**Výbor se během roku zabíral námitkami členů společenství vlastníků a níže uvádí odpovědi na nejčastější dotazy:**

1. Cihlové domy se zateplovat nemusí:

Obvodové zdivo do roku 1974 tloušťky 37 cm, v době stavby tehdejší požadavky norem splňovalo. Norma ČSN 73 0540 tehdy udávala požadavek na tepelný odpor stěny 4x nižší. Současné platné a závazné normy jsou uvedeny v ČSN 73 0540-2 – Tepelná ochrana budov (10/2011).

2. Dobře, ale když zateplíme, dům "nedýchá", budou se tvořit plísňe a stoupne vlhkost v bytě:

Zateplení vnějších stěn má na režim výměny vzduchu zanedbatelný vliv. Problém s vlhkostí bývá zpravidla způsoben nedostatečným větráním. Plísňe vznikají kvůli kombinaci vysoké interiérové vlhkosti a studených vnitřních stěn. Zateplení těchto stěn proto naopak pomáhá tento problém odstranit.

3. Dá se řešit větrání jen rekuperací?

Většinou se rekuperační jednotky osazují do nízkoenergetických či pasívních domů nebo bytů - jinými slovy do velmi dobře izolovaných objektů - jinak je její použití neekonomické.

4. Co "naše" lodžie, o kolik se po zateplení zmenší?

Nový občanský zákoník dle § 1160 stanoví, že stavební částí podstatnou pro zachování správy domu jsou i společné části přenechané do výlučného užívání některému z vlastníků jednotek. Stejněmu režimu podléhají i sklepy, resp. sklepní koje, garáže nebo garážová stání.

Pro izolace lodžii je určen jiný druh izolačního materiálu. Tak, aby poměrově zhruba třetinová tloušťka zaručila stejné izolační vlastnosti. Prodloužení lodžie zároveň s novou fasádou domů je běžnou praxí.

5. Co když někteří vlastníci s výměnou oken nebudou souhlasit?

Podmínkou poskytnutí dotace ze **SFŽP** je neměnnost zhotovení po dobu deseti let. Ano, majitel bytu nemusí s výměnou oken, která nesplňují dotační podmínky, souhlasit. Zároveň ale bude muset toto písemně potvrdit. Dále v záručních podmínkách, která bývají na fasádu min. 5 let, se bude muset výboru SVJ v zájmu dobrého správce nemovitosti zavázat, že v případě následné výměny oken využije jen certifikovanou a zvolenou společnost. V případě „zatečení“ při neodsouhlasené výměně oken na sebe bere riziko porušení záruky a následného splácení škod při opravě fasády okolních dotčených vlastníků.

Na schůzi bude přítomen a připraven zodpovídat vaše další dotazy k revitalizaci pan Mgr. Pokrupa. Samozřejmě se ptejte, lze dopředu pro urychlení zaslat množství dotazů na mail člena výboru SVJ 1431-3, 1438, pana Jiřího Cibulce: [infoc@cmail.cz](mailto:infoc@cmail.cz) a případně více se můžete dočíst ještě zde: <http://www.mineralniizolace.cz/patnact-nejcastejsich-mytu-o-energeticky-efektivnich-budovach-1316715949.html>

### **Shrnutí, doporučení výborů:**

Ke kotelně, kde v součtu obě SVJ dosavadnímu dodavateli v průměru ročně platí cca 2,5 mil:

- cena tepla dodávaného z Kotelny Lihovarská je na rok 2016 stanovena v GJ na 595,- Kč.
- cena tepla z vlastní plynové kotelny je 392,- Kč za GJ, plus ročně 222 tis. za el. energii a údržbu.
- výbor doporučuje odhlasovat úpravu projektu a úsporu **4 mil.** při zbudování vlastní plynové kotelny

K celkové revitalizaci domů a využití dotace Státního fondu životního prostředí:

- opraví se desítky let neudržované části domu a prodlouží se životnost objektu pro další generaci.
- dojde k opravě celé střešní plochy a zateplení.
- **ušetří** se za běžné náklady a zhodnotí se nemovitost **každého** z vlastníků.
- výbor doporučuje odsouhlasení revitalizace domů s dotací "Nová zelená úsporám".

### **Kolik to bude stát?**

- na vlastní kotelnu jsme si již ušetřili a návratnost je 5,8 let. V červnu by začaly první práce, žádost na dočasné vypuštění soustavy Kotelna Lihovarská již obdržela.
- VŠEM klesnou okamžitě po realizaci přepojení výdaje za vytápění a TUV cca o 25% ročně.
- předpoklad investice do revitalizace "obálky" budovy je cca 11 mil. (za obě SVJ).
- fond oprav se NEBUDE NAVYŠOVAT, zateplením dále klesnou výdaje na spotřebu o cca 20%, což v našem případě znamená souhrnnou úsporu více než 500 tis. Kč ročně.
- využijeme historicky nejnižších možných úroků z úvěru!
- v letošním roce by proběhly jen přípravy, výpočty, projekt, povolení, žádosti a s realizací by se začalo pravděpodobně v březnu 2017.
- po prověření zhotovení realizace **SFŽP**, uhrazených faktur a posouzení způsobilých výdajů, fond do dvou měsíců zasílá dotaci. Předpoklad za obě SVJ celkem je mezi 1,5 až 2 mil. (určí výpočtem energetik)
- mezi způsobilé výdaje se totiž nepočítají, např. okapové svody, dlažby a zábradlí lodžii, atd., položky, které nemají vliv na energetickou potřebu domů.
- úvěr u správce našeho účtu, tuto obdrženou částku UMOŽŇUJE vložit jako mimořádnou splátku a to BEZ sankcí a tím si výrazně zkrátit celkovou dobu splátky a úroky.
- výbor SVJ 1431-3, 1438 při úpravě severní fasády počítá s pronájmem této nevyužité plochy k reklamním účelům.

**Pevně věříme, že většina z Vás dospěje ke stejnému závěru jako členové výborů a celkovou revitalizaci podpoříte. Na shromáždění jsme připraveni samozřejmě odpovědět na všechny Vaše dotazy.**