

Informační servis

Společenství vlastníků jednotek domu č.p. 738, Sídliště, Hostinné

Vážení vlastníci,

rádi bychom Vás před následujícím shromážděním členů podrobněji informovali o jediném připravovaném tématu shromáždění a tím je zateplení našeho domu.

Jak jistě víte, již více jak ¾ roku se zabýváme problematikou zateplení domu. Od prvotní myšlenky ke zdárné realizaci celé akce je však cesta dlouhá a obtížná. Jde o postupné získávání nových a nových informací a zkušeností, které naši představu o tom jak nejlépe celý projekt zvládnout, neustále dotvářejí a mnohdy i mění. S tím souvisí nespočet schůzek se zástupci různých stavebních společností i s odborníky na financování těchto projektů. Jednali jsme se zástupci SVJ, kde již zateplení realizovali a s vlastníky, kteří mají osobní zkušenosti s bydlením v zatepleném domě.

Prvotní otázkou je, „Proč vůbec zateplovat?“. Jak již bylo řečeno na posledním shromáždění, hlavními důvody jsou:

- 1) **výrazné prodloužení životnosti konstrukce budovy**
- 2) **úspory v nákladech na vytápění budovy**
- 3) **zdravější bydlení bez plísní**
- 4) **moderní vzhled budovy**
- 5) **zvýšení hodnoty Vašeho majetku**

Další možnou otázkou může být, „Proč zateplovat právě nyní?“. V době vzniku našeho domu se předpokládala životnost těchto panelových domů cca 50 let. Na tuto životnost byly domy většinou i projektovány. Náš dům je již starý 40 let, a je nesporné, že my jako současní vlastníci, požadujeme životnost domu výrazně delší. Je tedy nutné, pro to něco udělat! V neposlední řadě důvodem proč rekonstruovat dům nyní, jsou stále ještě velice nízké úrokové sazby hypotečních úvěrů a nižší ceny stavební prací, než tomu bylo před několika lety. Tudíž je nanejvýš pravděpodobné, že nyní jsme schopni tuto akci zrealizovat za výhodnějších podmínek, než tomu bude za několik let.

Jak se měnil náš pohled na věc ...

Na počátku jsme přemýšleli pouze nad samotným zateplením vnějšího pláště bez balkónů. S postupným získáváním informací, zkušeností i s případnými záludnostmi v budoucnu jsme dospěli k jednoznačnému přesvědčení, že se zateplením je nutné zároveň vyřešit i opravy a izolace balkónů. A to včetně nových, jednotných a všem předpisům odpovídajících zábradlí včetně výplní. Dříve nebo později bychom balkóny museli řešit tak jako tak.

V této fázi byl pro nás stále prvořadý požadavek co nejnižší ceny. Díky dalším konzultacím jsme ale postupně zjistili, že při našem jednoznačném požadavku na co nejlevnější nabídku jsou firmy nuceny použít materiály, které jsou levnější, méně kvalitní, vyžadující pozdější pravidelnou údržbu s výrazně kratší životností.

Pro názornost uvedeme několik příkladů. V levnějších nabídkách je materiál použitý na veškerá oplechování (parapety, okapničky balkonů, apod.) pozinkovaný plech. Pozinkovaný plech však vykazuje malou odolnost vůči korozi a vyžaduje zhruba po 5-10ti letech pravidelně povrchovou úpravu nátěrem, což dodatečně navyšuje náklady a pracnost. I přes tuto nutnou údržbu je však jeho životnost omezena. Opačnou možností je použití doporučeného materiálu Lindab, který je vyroben tak, že nevyžaduje v budoucnu žádné další ošetření. Je velmi odolný vůči korozi a vykazuje vysokou barevnou stálost. Je však pochopitelně dražší. Podobné je to i s materiálem na zábradlí balkonů. V levnějších nabídkách je zábradlí vyrobeno ze žárově pozinkovaného materiálu. Opačnou možností je zábradlí z hliníkových slitin s barevnou povrchovou úpravou, které nevyžaduje žádnou dodatečnou úpravu. Toto zábradlí je designově mnohem hezčí a navíc jeho předpokládaná životnost je 50 let. Cena je opět o něco vyšší. Posledním příkladem, který pro názornost uvedeme, je izolace balkonů. V levnějším provedení bude izolace provedena pouze izolační fólií, podobně jako na chodbových balkonech v domu. Kromě diskutabilního vzhledu, má toto provedení praktická omezení, vyplývající z možného rizika proseknutí či proříznutí fólie a tím narušení izolace. Opačnou volbou může být kombinované vícevrstvé provedení s hydroizolační fólií, geotextilií, perforovanými lištami, speciální drtí pod dlažbu a dlažbou. Toto řešení je opět cenově o něco dražší, avšak v podstatě na věky.

Zjednodušeně řečeno, levnější materiály velmi často znamenají nižší kvalitu a kratší životnost. Na těchto několika výše popsaných příkladech jsme Vám chtěli doložit, že ne vždy musí být výhodné mít za hlavní kritérium pouze cenu. Postupně jsme tedy dospěli k přesvědčení, že pokud už bychom se měli jako SVJ rozhodnout k tak zásadní věci, kterou je revitalizace domu, **je pro nás z dlouhodobého hlediska jednoznačně výhodnější provést celou akci v nejlepší možné kvalitě a tím minimalizovat dodatečné náklady a starosti plynoucí z nutné údržby použitých materiálů s omezenou životností.**

Pokud bychom tedy provedli revitalizaci domu v nejlepší možné kvalitě - zateplení soklu domu, výměna vchodových dveří, kompletní zateplení budovy, oplechování materiálem Lindab, zábradlí balkónů z hliníkových slitin, výplně z bezpečnostního skla, vícevrstvá hydroizolace balkónů s dlažbou, atd., hovoříme o ceně v rozmezí **5,5 – 6 mil. Kč a to** včetně projektu, TDI (technický dozor investora), stavebního povolení a případné finanční rezervy. V tomto případě by se zcela bez nadsázky hodilo známé přísloví „*Nejsme tak bohatí, abychom si mohli kupovat levné věci.*“

Financování

Při čtení výše popsaných informací o vyšší, ale zároveň dražší kvalitě Vás zcela zákonitě napadá, **jak a zda vůbec** jsme schopni tento projekt finančně zvládnout. Hned na začátku Vás můžeme ujistit, že **ANO**. Všechny dostupné možnosti financování pečlivě konzultujeme a propočítáváme se specialistou na financování revitalizací bytových domů pro SVJ. Zároveň jsme se snažili dodržet slib, který jsme Vám dali, že navýšení ceny pro platbu do FÚ (fond údržby) bude pouze o **5,- Kč/m²**, což by znamenalo zvýšení **měsíční platby do FÚ** pro bytové jednotky **1+1 o 203,- Kč**, pro **2+1 o 303,- Kč** a pro **3+1 o 356,- Kč**. **Tento slib stále PLATÍ!**

Jaké jsou tedy možnosti financování?

- 1) **Úvěr od banky.** Tato možnost je pro nás asi nejpravděpodobnější. Roční úrokové sazby úvěrů se v současné době pohybují okolo 1,6 – 1,7%. Předpokládaná doba splácení by byla zhruba 16 let a měsíční splátka úvěru cca 34.000,-Kč. **Z celkového příspěvku do FÚ**, by ještě **8.500,-/měs.** zůstávalo na případné potřeby.
- 2) **Dotiční program Panel 2013.** Tato možnost je administrativně velice náročná s nejistým výsledkem. Je nutné mít 10% z celkových finančních prostředků z vlastních zdrojů a při době splácení delší než 10 let je roční úroková sazba dokonce vyšší (horší) než při klasickém úvěru od banky.
- 3) **Dotace z programu IROP** (Integrovaný regionální operační program). Jedná se o nový program a o peníze z fondů EU. Přesné podmínky budou oficiálně známy až v druhé polovině roku 2015. Dle informací z MMR (Ministerstvo pro místní rozvoj) je však velice pravděpodobné, že bychom mohli splnit všechny podmínky pro přiznání dotace na revitalizaci domu. V tomto případě by se jednalo o fyzické peníze, o které by bylo možné ponížít náš úvěr od banky.

Podrobně o všech otázkách a podmínkách financování budete informováni na nadcházejícím shromáždění od pana Ing. Michala Hátleho ze společnosti DRAG.

Případné otázky ohledně technického provedení stavby budete moci klást panu Jiřímu Vobořilovi ze společnosti HAASE s.r.o.

Závěrem bychom Vás chtěli ujistit, že naším záměrem je uskutečnění co nejkvalitnější revitalizace našeho domu za podmínek, které budou přijatelné a bez potíží zvládnutelné pro většinu vlastníků.

Tímto bychom Vás rádi pozvali na Shromáždění vlastníků, které se koná v **pondělí 15.06.2015 od 17:15 hod.** Vzhledem k závažnosti tématu a faktu, že o našem výrazně kvalitnějším bydlení může rozhodnout každý hlas, je **Vaše ÚČAST ŽÁDOUCÍ.**

Budeme se těšit na setkání s Vámi.

S pozdravem za výbor SVJ

Ing. Jiří Jedlička, Petr Soukup

V Hostinném dne 05.06.2015
www.svj738hostinne.wz.cz