

Návrh revitalizace bytového domu Sokolská č.p. 3961 - 3964

Vážení členové,

Z revizí a prohlídek provedených při privatizaci domu v roce 2004 vyplynulo, že stav bytového domu je přiměřený jeho stáří a nebyly shledány žádné závady, které by revizní technik, statik označil za havarijní.

V průběhu času se ale objevily i závažné problémy, které budeme muset řešit.

Dlouhodobě jsme se snažili najít firmy především na rekonstrukci balkonů a na zlepšení hydroizolace domu. Opakovaně jednání skončila bez shody.

Tyto dílčí práce jsou pro firmy nezajímavé zejména proto, že při realizaci se mohou objevit neočekávané problémy (přesahující rozsah původně zamýšlených prací) a také z důvodu možných rizik z poskytnutých záruk.

V poslední době jednáme intenzivně s firmou IP IZOLACE POLNÁ s.r.o., IČO 25323601, která je dostatečně velká, aby byla schopná odborně navrhnout řešení, zpracovat projekt a zajistit realizaci všech prací s náležitými zárukami.

Tato firma má dostatek referencí a provádí práce po celé republice. Přitom jsme pro ni dostatečně velkým a zajímavým zákazníkem. Firma provádí rekonstrukce, revitalizace a izolace domů již 25 let a má jak své vlastní specialisty na různé okruhy činností, tak i časem prověřené externí specialisty a dodavatele.

V roce 2021 bychom proto rádi ve spolupráci s IP IZOLACE POLNÁ s.r.o. provedli revitalizaci bytového domu 3961 – 3964, která by zahrnovala:

- Rekonstrukci a zateplení obvodového pláště domu (odhadovaná úspora spotřeby tepla na dům cca 46%)
- Generální rekonstrukci balkonů
- Rekonstrukci venkovního schodiště
- Výměnu střešní krytiny
- Realizaci okapového chodníčku kolem objektu

Pokud se podaří dojednat všechny důležité podrobnosti a uzavřít smlouvu ještě letos, nepostihne nás firmou plánované zvýšení cen pro příští rok. Firma garantuje dodržení smluvní ceny i v případě, kdy se během realizace vyskytnou neočekávané skutečnosti. Nebudeme však s uzavřením smlouvy spěchat za každou cenu, pokud bychom měli nějaké pochybnosti. Od členů potřebujeme mandát k dalšímu jednání, k uzavření smlouvy o dílo a také schválení financování. Proto v následujících dnech připravíme a zveřejníme veškeré podklady pro hlasování shromáždění, a to prostřednictvím Rozhodnutí mimo zasedání.

Další informace budou následovat v následujících dnech.

Ve Zlíně dne

.....
Ing. ROMAN MACURA
Předseda výboru

.....
Ing. RUDOLF SLEZÁK
Místopředseda výboru

.....
DALIBOR STŘÍBNÝ
Člen výboru

Rekonstrukce a zateplení obvodového pláště domu – navrhované řešení:

- při realizaci zateplení bude použit ucelený certifikovaný systém dle požadavků ETICS – výrobce Weber SAINT-GOBAIN, kvalitativní třídy A, tepelný izolant je mechanicky kotven talířovými hmoždinkami, jednotlivé hmoždinky jsou zapuštěny do izolantu a překryty tepelně-izolační zátkou pro zamezení vzniku tepelných mostů
- finální úpravou je omítka nové generace regulující vlhkost na svém povrchu – weber.pas aquaBalance min. zrnitost 1,5mm, barevnost dle vzorníku výrobce
- nová fasáda bude opatřena od paty domu do výšky 3 m antigrafitovým nátěrem, který umožňuje až 100 cyklů odstranění graffiti z jednoho místa bez obnovování nátěru (dále je odolný vůči sprejovým barvám a většině komerčně dostupných fixů, inkoustu, ptačím výkalům, hlíně, kyselým dešťům, vlhkosti, plakátům, samolepkám a lepidlům
- okenní parapety z vnější strany jsou uvažovány z lakovaného hliníku vč. bočních hliníkových krytek v barvě parapetu
- součástí realizace jsou veškeré nové komponenty, které se nacházejí na stávající fasádě (např. nová oplechování, nové hromosvody vč. revize, nové sušáky, nové předokenní zahrádky)
- soklová část domu bude taktéž zateplena nenasákavým izolantem, který je mechanicky kotven pomocí talířových hmoždinek vyjmenovaných v certifikátu výrobce ETICS - finální úpravou je soklová omítka, jemná nebo střední zrnitost – např. marmolit nebo omítka nové generace regulující vlhkost na svém povrchu – weber.pas aquaBalance zrnitost 3mm, barevnost dle vzorníku výrobce
- dodávky svodů hromosvodu - nebudou zachovány podomítkové (dodávka hromosvodu v nadstřešní části řešena v samostatném listu)
- požární pásy / PKO dle požadavků legislativy
- dodávka předokenních zahrádek
- dodávka tabulek s číslem popisným
- dodávka tabulky mateřská škola
- dodávka venkovních světel s čidlem
- přeložení zvonkových tabel
- zateplení vstupů s povrchovou úpravou soklovou omítkou anebo s fasádní omítkou AquaBalance se zrnitostí 3 mm
- odsekání římsy nad 1NP
- plastické zopakování římsy nad 1NP nad schodišťovými fr. okny a šambrán kolem oken

Generální rekonstrukce balkonů:

- demontáž stávajícího ocelového zábradlí, vybourání stávající nášlapné vrstvy (dlažba apod.), spádového betonu a hydroizolace, demontáž stávajícího oplechování balkonu
- systémové řešení (např. BAUMIT Baumacol, BASF Therm, Weber) nové konstrukce podlahy balkonu
- nová spádová vrstva konstrukce podlahy balkonu
- nová roznášecí vrstva
- nové oplechování balkonu
- nová hydroizolační vrstva konzoly balkonu včetně systémového řešení detailů
- nová nášlapná vrstva balkonu a montáž soklů ve styku balkonu s objektem, v případě zděných či betonových zábradlí i ve styku s tímto zábradlím
- zateplení balkonové konzoly izolantem včetně provedení nové finální úpravy tenkovrstvou omítkou weber.pas aquaBalance
- nové zábradlí balkonu - dodávka a montáž nového zábradlí s kovovým madlem, včetně kotvení do stěn objektu kovovými kotvami
- v prostoru balkonu na stěně domu bude použit izolant fenolická deska
- sanace balkonové desky

Schodiště:

- hydroizolační stěrka
- nová keramická dlažba

Plochá střecha:

- demontáž stávajících asfaltových pásů ploch střechy
- hromosvod nový v nadstřešní části
- obvod atiky z Al plochá střecha
- odvětrávací komínky
- natavení nových asfaltových pásů
- separační folie
- dodávka nových střešních vpustí
- dodávka výlezů na plochou střechu
- vytažení povlakové krytiny na VZT šachty a komíny

Okapový chodníček kolem objektu

- zhotovení okapového chodníčku šířky 1 m betonovou dlažbou včetně obruby
- zatažení izolantu 100 mm pod terén
- ozelenění po realizaci okapového chodníčku
- vybourání anglických dvorků
- dodávka nových plastových anglických dvorků

Nabídkové ceny: viz příloha

Financování:

Na výše uvedené opravy je zapotřebí částka 16.200.000 Kč. Ze Státního fondu podpory investic můžeme obdržet bezúročnou půjčku na 20 let v hodnotě 12 542 597 Kč. Zbývající částku 3 658 065 Kč bychom dodali za pomoci kombinace vlastních úspor a komerčního úvěru. Do fondu oprav Dům přispíváme částkou 12 Kč/m² tedy 38 250 Kč měsíčně. V současné době (březen 2021) disponujeme ve FO Dům volnými prostředky ve výši 2.200.000 Kč, které můžeme použít. Tyto volné prostředky, ale nestačí na pokrytí chybějící částky 3 658 065 Kč. V případě, že bychom obdrželi bezúročnou půjčku ze Státního fondu podpory a investic a chybějící částku zajistily pomocí komerčního úvěru, budou měsíční splátky za dům 62 530 Kč. Nyní jsou měsíční příspěvky majitelů do FO Dům ve výši 38.250 Kč. Tato částka je nedostačující na pokrytí případných úvěrů a proto výbor navrhuje zvýšení příspěvků od majitelů do FO Dům z 12 Kč/m², na cca 24 Kč/m². Toto navýšení by nastalo od května 2021. Tím, že je možné úvěr čerpat až v roce 2022, můžeme naspořit finanční rezervu do FO Dům. Práce mohou započít již v roce 2021, s tím že budou financovány firmou IP Polná. Platba za provedené práce by proběhla, po dokončení předání díla.

Firma IP IZOLACE POLNÁ, s.r.o., garantuje cenu sjednanou ve smlouvě o dílo i v případě, že by během realizace došlo k nárůstu cen materiálů či externích dodávek nebo by si realizace vyžádala nějaké vícepráce vlivem neočekávaných okolností, zjištěných až v průběhu prací.

Od členů SVJ potřebuje výbor zmocnit výbor k dojednání podrobností a k uzavření smlouvy o dílo, odsouhlasení cenového limitu a pověření k uzavření úvěrové smlouvy s bankou. Nechceme řešení laciné a špatné, ale pokud možno velmi dobré, s dlouhou životností, a za přijatelnou cenu.

S případným navýšením příspěvků do fondu oprav souhlasí i Odbor školství města Zlína. Odbor školství postoupil navýšení příspěvku na jednání Rady města Zlína konaného 15.3.2021. Rada města Zlína na svém zasedání odsouhlasila zvýšení příspěvku na správu domu a pozemku pro dům Sokolská 3961-4.

Realizace:

Předpokládáme termín realizace během stavební sezóny roku 2021. Rekonstrukce se bude dělat postupně, práce budou prováděny zvenku. Majitelé bytů budou o termínech, týkajících se jejich balkonů informováni s dostatečným předstihem. Z balkonů i zábradlí si budou muset všechno odstranit.

Vizuální stránka revitalizace byla konzultována s hlavním architektem města Zlína a ve vizualizaci byly zohledněny jeho požadavky.

Co získáme:

Případnou venkovní revitalizací domu, nezískáme jen finanční úsporu na základě menší spotřeby tepla, ale i lepší estetický dojem a prodloužení stavební funkčnosti domu.

V současné době se cena našich bytových jednotek pohybuje od 38.000,- až do 48.000,- za m² dle stavu nemovitosti s ohledem také na umístění v patře. Po revitalizaci celého domu se zvedne okamžitě hodnota za m² na 42.000,- - 55.000,-. S tím je spjata i atraktivita bydlení. Zmíněné ceny jsou podloženy tržním posouzením certifikované realitní aplikace.

Bližší informace:

Z důvodů časové náročnosti a rozsahu nelze na případné dotazy odpovídat e-mailem. Výbor SVJ, zajistí s firmou IP IZOLACE POLNÁ s.r.o., schůzky majitelů v malých skupinkách, online videohovor s prezentací a odpověďmi na dotazy, a to ještě před konečným termínem hlasování.

Z důvodu pandemické situace bude hlasování provedeno „Rozhodnutím mimo zasedání,, (PER- ROLLAM), majitelům bytů bude dodáno (poštou, popř. osobně).

Další informace budou postupně vyvěšovány na elektronické nástěnce „www.sokolska-zlin.cz“.
Výbor

Pro přihlášení schůzek, videokonferencí se přihlašujte na email: vyborsokolska@gmail.com.

Termíny schůzek:

Videohovor představení Neděle 28.3.2021 18:00 - cca 20:00

Na schodech v domě Pondělí 29.3.2021 9:00 - 11:00 a 16:30 – 18:30

Na schodech v domě Úterý 30.3.2021 9:00 - 11:00 a 16:30 - 18:30

Navržená opatření

Navržená opatření / úpravy domu	Úspora na vytápění [%]	Úspora [Kč/byt/měsíc]	Úspora [Kč/dům/rok]	Náklady s DPH
Štítové stěny - zateplení	28,07 %	448 Kč	225 683 Kč	6 644 010 Kč
S průčelní stěna - zateplení	9,65 %	154 Kč	77 586 Kč	2 634 638 Kč
J průčelní stěna - zateplení	8,77 %	140 Kč	70 511 Kč	2 839 880 Kč
Schodiště - nová keramická dlažba	0,00 %	0 Kč	0 Kč	63 648 Kč
Balkóny (štítové stěny) - zateplení	0,00 %			158 428 Kč
Balkóny (S průčelí) - zateplení	0,00 %			146 004 Kč
Balkóny (J průčelí) - zateplení	0,00 %			513 297 Kč
Nový okapový chodníček + angl. dvorky	0,00 %			1 020 655 Kč
Plochá střecha - oprava bez zateplení	0,00 %			2 091 572 Kč
Projektová dokumentace				69 533 Kč
Průkaz energetické náročnosti budov				0 Kč
Zprostředkování financování - program Zateplování				18 997
Úspora	46,49 %	742 Kč	373 780 Kč	
Náklady včetně DPH				16 200 662 Kč

Dotační program – Státní Fond Podpory Investic

Podmínky získání úvěru od SFPI:		
1. Celková úspora musí být větší než 20 %	46,49 %	
2. Výše úvěru od SFPI musí být min. 500 tisíc	Bloková výjimka	De minimis
3. Délka splatnosti úvěru SRFB max. 20 let		
Celkové náklady na zakázku [Kč s DPH]	16 200 662 Kč	16 200 662 Kč
Uznatelné náklady [Kč s DPH]	13 936 219 Kč	13 936 219 Kč
Neuznatelné náklady [Kč s DPH]	2 264 445 Kč	
Maximální výše úvěru od SFPI	12 312 503 Kč	12 542 597 Kč
Vlastní prostředky	2 200 000 Kč	2 200 000 Kč
Část celkových nákladů nepokryté od SFPI ani vlastními prostředky	1 688 159 Kč	1 458 065 Kč
Splatnost úvěru SFPI (roky)	20	20
Počet splátek úvěru SFPI	228	228
Průměrná splátka SFPI za dům měsíčně	54 002 Kč	55 011 Kč
Úvěr na zbylé náklady (nepokryté SFPI ani vlastními prostředky)	1 688 159 Kč	1 458 065 Kč
Splatnost zbývajicího úvěru (roky)	20	20
Počet splátek zbývajicího úvěru	228	228
Orientační úroková sazba	1,72%	1,72%
Průměrná splátka zbývajicího úvěru za dům měsíčně	8 705 Kč	7 518 Kč
Při standardním úvěru za dobu úvěru BD přeplatí	3 220 374 Kč	3 220 374 Kč
Při variantě s úvěrem SFPI BD přeplatí	296 515 Kč	256 100 Kč
Na úrocích tedy ušetří	2 923 859 Kč	2 964 274 Kč
Celkem na splátku (SFPI + zbývajicí úvěr) za dům	62 707 Kč	62 530 Kč
Celkem na splátku (SFPI + zbývajicí úvěr) za dům	75 248 Kč	75 036 Kč
Průměrně do FO na BJ	1 792 Kč	1 787 Kč