

Vážení vlastníci,

chceme Vás informovat o vývoji od poslední schůze dne 5. 5. 2016 a o krocích, co nás v souvislosti s klíčovými schválenými body dále čekají. Vaše rozhodnutí patří k těm nejdůležitějším za existenci našich domů, věnujte jim proto náležitou pozornost:

1. Kotelna

- změna projektu a dosavadního stavebního povolení na investičně levnější čistě plynovou verzi byla schválena 91,3% přítomných vlastníků.
- Ing. Šereda nyní připravuje projektovou dokumentaci a Ing. Skovajsa podklady k potřebným úředním krokům. S oběma odborníky jste měli možnost se na shromáždění seznámit.
- odstraní se všechno zbytečné potrubí, železný šrot a kabely a prostor v uhelně (1437) i kotelně (1438) se vyčistí. Po schválení prováděcí dokumentace bude vyhlášeno výběrové řízení, jehož se každý vlastník bude moci zúčastnit. Hrubý předpoklad je září.
- prostor v místnosti kotelny se cca v polovině podélně rozdělí příčkou a novou technologii umístíme v levé polovině. (podél ulice Kovanecká - zde jsou přístupy energií) Vstup k ní (neveřejný) bude novými dveřmi, vedle vstupu ke sklepním kójím v domě 1438. Pravá polovina kotelny k parku bude volná. Dále ze suterénu domu 1437 se nově zbuduje vstup i z této strany dosavadní uhelny. Je to prostor domu 1437, do kterého paradoxně nemají přístup.
- prostor uhelny má cca 70m², Zbylý prostor kotelny cca 80m². Výbory obou domů navrhují tyto dosud neveřejné společné prostory zpřístupnit tak, aby byly k užítu všem vlastníkům. Jak je využít? Požádali bychom Vás všechny o návrhy. Může tam být další kolárna. Nebo malá dílna, se svěrákem a pracovním ponkem. Nebo i fitko se zavěšeným boxovacím pytle. Nebo sauna s rezervačním systémem a s cca desetikorunovou platbou za energii jen pro potřeby vlastníků? Nebo má snad někdo z vlastníků podnikatelský záměr, kde by chtěl mít kupříkladu kadeřnictví či fyzioterapeutické masáže?? Jistě, to by muselo být za alespoň nějaký nájem.
- možností návrhů je mnoho, ale další rádi uvítáme. Napište nám je prosím do 1. 8. na mail: **infoc@cmail.cz** Předpokládaný volný prostor je celkem cca 150m². Přinejhorším nikoho nic nenapadne, vše se zamítne a můžou se tam zase dalších 20 let prohánět jen myši a pavouci :-). Ale členům výborů se zdá škoda této možnosti nyní nevyužít.
- do konce června v souladu se stavebním povolením proběhne instalace nových ventilů tak, aby bylo možné jednoduše kdykoliv otočit kohouty (např. i 1. 1. 2017) a ukončit tak závislost na kotelně Lihovarská.

2. Celková revitalizace domů

- záměr celkové revitalizace domů spočívající v rekonstrukci střechy, zateplení fasády a výměně oken s finanční podporou Státního fondu životního prostředí (SFŽP) byl schválen 81,28% přítomných vlastníků.
- nyní probíhá dokumentace pro stavební povolení a příprava na prováděcí dokumentaci panem Ing. Skovajsou, jejíž součástí bude nový energetický posudek domů na navržený stav po realizaci tak, aby vyčíslil úsporu nákladů na vytápění více než 20%. To je hranice pro poskytnutí dotace.
- současná norma doporučuje maximální prostup tepla u oken do 1,2 U. (čím nižší hodnota, tím lépe) Vlastníci, kteří mají doklad s touto hodnotou již dříve vyměněných oken, je samozřejmě měnit nemusí.
- všechny vnější okenní parapety půjdou při zateplení pryč. Tloušťka izolantu bude známa po výpočtu a posudku energetika a podle toho bude také znám potřebný rozměr parapetu. Proto, pokud budete potřebovat byt rekonstruovat ještě letos, domluvte se s montážní firmou, aby Vám okna zasadila do stávajících venkovních parapetů.

Možnosti k výměně oken jsou:

a) Doporučená varianta:

Na základě závěru energetického posudku k typu skel, počtu komor v rámu oken splňujících hodnoty U a značky výrobců si vyměníte okna.

- s variantou doporučených oken nemusíte souhlasit. Je Vaše plné právo objednat si značku okna dle výběru, za předpokladu, že bude splňovat dotační podmínky v hodnotě U. I pak budete mít na dotaci nárok, ovšem bez značné množstevní slevy.

- možná výše dotace dle parametrů SFŽP může být až 3400,- Kč za běžné trojdílné okno (1250Kč/m2).

Tato varianta musí ale být potvrzená energetikem. Členové výboru nemají potřebnou atestaci k „orazítkování“ této varianty, ale budou se o maximální dotaci zasazovat.

- vlastníci budou výměnu oken odhadem financovat zhruba z 50%. Výbor je připraven projednat jednotlivé případy a zájem vlastníků rozložit tuto investici do několika měsíčních splátek v průběhu například jednoho roku. Zjednodušeně řečeno, již Vám někdo dojednal výměnu značkových oken za poloviční cenu?

b) Ano, je možné si ponechat i 55 let stará okna. Jako vlastníci bytu se můžete i takto rozhodnout. **Ovšem uvědomte si, že záruka na fasádu bude např. 8-10 let, po tu dobu do ní nelze zasahovat a členy výborů neschválený zásah do fasády bude považován za škodu na cizím majetku.**

- v případě, že si výměnu oken rozmyslíte i pár týdnů po uzavření projektu a podání žádosti na SFŽP, nebude už možné zmíněnou dotaci získat.

c) Již jste si dříve okna vyměnili na své náklady? Dotace se nedá vyplatit na to, co není uvedeno v projektu. Výbor i tak navrhuje těmto svědomitým vlastníkům v rámci rovných podmínek vyplatit z fondu oprav částku ve stejné dotační výši (splňují-li okna patřičné parametry hodnoty U).

Výbor samozřejmě pamatoval i na horké léto. Možnosti jsou tyto:

a) některé byty již mají domácí klimatizaci. V lodžích zůstane tak jak je, pouze se přizpůsobí nové fasádě. Běžné byty mají možnost požádat o zbudování prostupu fasádou pro vyústění. Nebo o vyústění na půdu a střechu domu, jsou-li situovány v posledním patře. Výbor zjišťoval možnosti pro centrální klimatizaci, ale bez miliónových investic v prostoru stoupaček není možná.

b) výbor navrhuje u každého okna do fasády zapustit jednotný systém na schránky pro venkovní roletový způsob zastínění oken (dům naproti vedle školy jich má asi deset). Ta dostatečně zastíní i odhluční každý byt. Předpokládané náklady z fondu oprav na umístění schránek na západní stranu domu jsou cca 500 tis. Zda si rolety (případně i s motorkem) pořídíte rovnou, nebo např. za 5 let, či nikdy, záleží na Vás. Ta možnost zde ale bude.

Máte-li zájem o zastínění i východní strany (směr škola) nebo navrhuje-li jiné možnosti, opět napište do 1.8. na: **infoc@cmail.cz**

- po dojednání prováděcí dokumentace a vyhlášení výběrového řízení, bude samozřejmě možné, aby se výběrového řízení zúčastnil každý vlastník. Také bude mít možnost doporučit svou preferovanou firmu k tomuto výběrovému řízení. Předpokládaný termín je září 2016 s termínem realizace v březnu.

Rozhodnutí nás čeká mnoho. Členové výboru proto do konce srpna navštíví každý byt pro soupis řady potřeb. Ke kontrole nastavení ventilů v radiátorech v souvislosti s jiným teplotním spádem nové kotelny. (radiátor je součástí společných rozvodů) K potřebám bytů majících lodžie, úprav na nich, atd.

Dále vyzvou každého vlastníka buď k souhlasu či nesouhlasu s výměnou oken. **Uvědomte si prosím, že co je psáno, to je dáno. NENÍ MOŽNÉ, aby nám vlastník bytu jen slíbil, že souhlasí s výměnou oken a pak si to např. o Vánocích rozmyslel.** To by znamenalo opětovný přepočít energetického posudku, novou žádost na SFŽP, prodlevy a s tím spojené další náklady, které by výbor požadoval k úhradě. Protože každé procento dotace pro SVJ znamená cca 20 tis. Kč do fondu oprav. A to je dost.

Ještě „drobnost“, na střeše jsou umístěny čtyři satelity vlastníků. Jsou funkční? Při opravě střechy bude potřeba je umístit na speciální připravenou konstrukci tak, aby v budoucnu nedocházelo k montáži přímo do zdí strojoven výtahů. I zde cizí zásah a vzniklou škodu musíme v zájmu dobrého hospodáře vymáhat.

Cílem je našemu domu prodloužit životnost, snížit přibližně o polovinu energetickou potřebu, tzn. bez navyšování fondu oprav šetřit prostředky všech vlastníků, zhodnotit nemovitost každému majiteli bytu a poskytnout všem větší komfort bydlení. Těšíme se na Vaše konstruktivní návrhy a spolupráci, při tomto nelehkém poslání.

Za výbory obou SVJ

Jiří Cibulec