

ZÁPIS

ze shromáždění vlastníků bytů domu A5 Bečvářova a Dětská, konaného dne 18.10.2010.

Bod č.1: Schválení postupu na vypracování projektové dokumentace potřebné pro regeneraci domu A5 tak, jak je uvedeno v „Nabídce služeb při regeneraci objektu“ ze dne 21.9.2010, vypracované Centrem stavebního inženýrství a.s. Praha (dále jen CSI).

Přítomni: dle přiložené prezenční listiny

Jednání zahájil předseda výboru společenství p.Vyhňalík, který přivítal přítomné a představil pana Bezoušku z CSI. Dále zrekapituloval dosavadní postup přípravy k provedení regenerace a zateplení pláště budovy A5 při využití dotace z programu „Zelená úsporám“.

Podle dosavadního stavu věci by se programu zúčastnily domy A1 až A5, což by ve finále zlevnilo vypracování projektové dokumentace a navazujících dokumentů potřebných k podání žádosti o dotaci na Fond životního prostředí (dále jen FŽP).

Dosavadní jednání za domy A1 až A5 vedl p.Ing. Štěpánek z domu A2. Byly osloveny firmy, které se zabývají vypracováním energetického auditu, což je první krok k přípravě potřebné dokumentace. Byla vybrána firma CSI – jednak pro svoji dlouholetou inženýrskou činnost (dříve Výzkumný ústav pozemního stavitelství), jednak proto, že se zúčastnila již přímo přípravy a vypracování programu „Zelená úsporám“ pro FŽP.

Energetický audit byl již vypracován a výslednou zprávu obdržely všechny vchody domu A5. Výbor společenství i CSI doporučují k realizaci variantu A jako nejvýhodnější jak z hlediska budoucí úspory tepla pro vytápění, tak i z hlediska výše dotace.

Pan Vyhňalík dále informoval shromáždění o výši finančních prostředků ve fondu oprav domu A5:

ke konci roku 2010:	cca 2,400.000 Kč
ke konci roku 2011:	cca 3,500.000 Kč
ke konci roku 2012:	cca 4,500.000 Kč

(za předpokladu že nedojde k mimořádným výdajům).

Předpokládá se proto, že by již nedošlo k žádnému dalšímu zvyšování plateb za byt z důvodu splátek úvěru od banky.

Jako další krok k přípravě realizace regenerace domu je vypracování projektové dokumentace a provedení výběrového řízení, aby se zjistila reálná výše nákladů na realizaci.

Dále předal p.Vyhňalík slovo panu Bezouškovi z CSI.

Pan Bezouška představil firmu CSI. Zdůraznil, že jsou projektově inženýrskou organizací, která se zabývá jen inženýrskou, projektovou, tepelně-technickou a poradenskou činností a neprovádí samotnou realizaci stavební činnosti. CSI vypracuje projektovou dokumentaci a související potřebné dokumenty k podání žádosti o dotaci na FŽP, ale výběrové řízení vyhlašuje investor a rovněž realizační firmu vybírá investor. CSI na žádost investora spolupracuje při vyhodnocení výběrového řízení a dává doporučení, které firmy splňují podmínky zadání investora. Rovněž na žádost investora provádí stavební i technický dozor při realizaci stavby. Až bude vybrána realizační firma, dává se požadavek na dotaci na FŽP. Až se požadavek vrátí od FŽP potvrzený, pak teprve se bude uzavírat smlouva o dílo s realizační firmou.

Ceny za vypracování projektové dokumentace a dalších souvisejících dokumentů jsou uvedeny v „Nabídce služeb při regeneraci objektu“.

Dále proběhla diskuze, ze které uvádíme:

P.Pecho – Proč za opakovaný projekt 50% ceny za jeden objekt? Při prakticky totožné dokumentaci je to vysoká cena. Na dotaz dá písemnou odpověď a zdůvodnění CSI – zašle na výbor společenství.

P.Frantl – Co znamená odlišná cena za projektovou dokumentaci podle skutečnosti? Odpověď: Když se mění zadání v průběhu zpracování.

Pí.Löffelmannová – Jaká bude reakce památkářů, jak bude po realizaci vypadat plášť budovy, jak budou řešeny zasklené lodžie, jaká bude technologie zateplení?

Odpověď: S památkáři již jednání proběhlo, musí být jen zachován ráz sídliště. Členitost fasády se dá zachovat, bude vyprojektováno dle požadavku investora. Provedené zasklení lodžii je nutné upravit, některé firmy to dělají (např. Optimit), jiné to odmítají. Nutno jednat individuálně. Pokud se týká technologie zateplení, používají se v zásadě tři typy:

-předvěšené fasády

-kontaktní zateplení

-kombinace kotvení a lepení

Dokud není hotový projekt, nelze říci, který typ bude nejvhodnější. Nedoporučují se termoizolační nátěry – nenahradí polystyren. Nástřik pěnou se nehodí do podkroví a nedoporučuje se ani na fasády. Výběr zateplovacího systému se bude odvíjet od stavebně technického posouzení.

Důležité: Před zpracováním projektové dokumentace musíme dát zpracovateli zadání, jaké máme požadavky na vzhled fasády, včetně barevnosti. Jednotlivé výbory by měly stanovit termín, do kdy dáme připomínky.

K výběrovému řízení:

Vyhlásíme, až budeme mít k dispozici Položkový rozpočet. Bude vyhlášeno jako jedna zakázka, která bude mít 5 subzakázek.

Za posouzení nabídek účtuje CSI 17000 Kč za každý dům. CSI dává jen doporučení, o výběru stavební firmy rozhoduje společenství vlastníků.

K realizaci:

Po potvrzení FŽP, že peníze na realizaci akce jsou alokovány, uzavíráme s bankou dva úvěry. První na částku, kterou my sami budeme splácet (platíme splátky úvěru i úroky). Druhý na částku, která nám bude poskytnuta jako dotace (zde platíme jen úroky do doby proplacení dotace, potom se úvěr zruší).

Hlasování o zadání projektové dokumentace:

Pro platnost hlasování je potřebná přítomnost takového počtu spoluvlastníků, kteří vlastní nejméně 75% podílu na celkové podlahové ploše. Tato podmínka nebyla splněna. Z tohoto důvodu bylo odsouhlaseno, že hlasování se bude opakovat po jednotlivých vchodech – zajistí nově zvolení členové výboru.