

Společenství vlastníků jednotek pro dům Langrova 1b, Brno-Loučky

Se sídlem Brno, Langrova 1b, 627 00 IČO: 26296543

Informace ke Shromáždění 12. 11. 2019

Havarijní stav fasády

Na základě pozorování vzniku prasklin na fasádě jsme v souladu s rozhodnutím Shromáždění v roce 2018 nechali vypracovat dva posudky na stav zateplení. Oba posudky se shodly na tom, že zateplení bylo při stavbě domu provedeno nekvalitně, bez dodržení norem a postupů požadovaných výrobcem. Posudek od DEK Atelieru je dlouhé smutné čtení a kdo má zájem, najde ho na webu SVJ v plném znění. Zde pouze krátký citát z vyhodnocení:

Zateplení svislých obvodových stěn je provedeno nekvalitně, v rozporu s normovými požadavky, s obecnými zvyklostmi v daném oboru a s technologickými předpisy výrobců ETICS. Stávající stav ETICS lze charakterizovat jako havarijní. Dle zjištěných skutečností a možností je jediným možným nápravným opatřením pouze komplexní rekonstrukce stávajícího ETICS.

Z výše uvedeného je zřejmé, že fasádu v principu nemá smysl opravovat na místech poškození, protože její samotný základ je provedený špatně a hrozí při zatížení systému jeho destrukce.

Možnosti řešení

Protože oba autoři posudků vzhledem k nekvalitně provedenému podkladu nedoporučují opravu doteplením, je nutno uvažovat o kompletním odstranění zateplení a osazením nového zateplení v souladu s aktuálními normami. Výbor SVJ nechal vypracovat projekt na opravu zateplení a spolu s ním i na opravu všeho, co si po 20 letech zaslouží opravu či výměnu.

Výsledkem je projektová dokumentace, která je taky k dispozici na webu SVJ po registraci vlastníka. Nebo ji můžete dostat k nahlédnutí po domluvě s členy výboru.

Projekt obsahuje tyto části:

- a) Odstranění stávajícího zateplení
- b) Realizace nového zateplení v souladu s normami a postupy danými výrobcem
- c) Výměna oken na chodbách za vícevrstevová
- d) Výměna zateplení v garážích
- e) Oprava panelů lodžie, výměna povrchu, ochrana před vodou
- f) Výměna zábradlí na lodžii za hliníkové

Varianta KOMPLET

V případě provedení všech prací dle projektu je odhadovaná cena 21 mil. Kč včetně DPH. Na 1 m² tak připadá částka zhruba 3.000 Kč. Pro byt o ploše 45 m² je to celkem 135 tisíc Kč, pro byt o velikosti 80 m² se jedná o podíl na opravě ve výši 240 tisíc Kč. Tato čísla prosím berte jako hrubě orientační. Z dlouhodobé zálohy na opravy můžeme čerpat cca 3 mil. Kč. Úvěr na opravu by tak byl cca 18 milionů Kč. I když to číslo vypadá na první pohled hrozně, nejedná se vzhledem k velikosti domu o neřešitelnou sumu. Nechali jsme si vypracovat nabídky od několika bank a nejvýhodnější nabídku jsme dostali od České spořitelny v jejich programu OBNOVA. Při fixaci na 15 let je úrok 1,69 %, měsíční splátka je 113 680 Kč. Pro získání této možnosti by bylo nutné zvýšit příspěvek do fondu oprav na minimálně 20 Kč na 1 m² (aktuální částka je 17 Kč m²). V případě fixace na 20 let je splátka 89 664 Kč, úrok 1,79 % a nebylo by potřeba zvyšovat příspěvek do fondu oprav.

Výsledkem této varianty by byla kompletně opravená fasáda domu včetně lodžií, oken na chodbách a zateplení garáží. Dům by na dalších 20 let nepotřeboval zásadnější opravy společných částí, a navíc by

Společenství vlastníků jednotek pro dům Langrova 1b, Brno-Loučky

Se sídlem Brno, Langrova 1b, 627 00 IČO: 26296543

se zlepšil tepelný komfort v bytech. Akce by proběhla jako jedna stavba, s jedním vyřizováním všech potřebných náležitostí.

Cena za opravu lodžii působí jako vysoká, ale je potřeba si uvědomit, že z těch 8 mil. Kč si 1 mil. Kč vezme stát na DPH, 1 mil. Kč je zhruba oprava fasády na lodžii, 600 tisíc je za lešení, 2 mil Kč je oprava povrchu lodžie a 3,4 mil. Kč je za nová zábradlí. Jedno zábradlí tak vychází na cca 35 tisíc (včetně DPH). Pokud za alespoň trochu kvalitní nátěr stávajícího zábradlí dáme 10 tisíc, nebo za demontáž, pískování, nátěr a zpětnou montáž 25 tisíc, budeme mít staré zábradlí natřené téměř za cenu nového zábradlí (rozdíl je 10 až 15 tisíc Kč). Nejsme přesvědčeni, že tato úspora by byla tou správnou cestou.

Výhody:

- Vše se vyřizuje pouze 1x – stavební povolení, vyjádření dotčených orgánů, zábor
- Stavebník provede veškeré práce zvenku, pracovníkům nebude nutno umožnit průchod bytem.
- Komplexní oprava vnější obálky domu
- Zvýšení kvality zateplení domu a z toho vyplývající úspory na teple
- Zlepšení bezpečnosti a požární ochrany v garážích (minerální vata je nehořlavá, polystyren, který tam je dnes, naopak hořlavý je až moc)
- Snížení ztrát tepla na chodbách odstraněním jednovrstvových kovových oken a nahrazením plastovými vícevrstevnými okny.
- Zpomalení degradace betonu lodžii, oprava poškozených částí, hydroizolace lodžii
- Hliníkové zábradlí nepotřebuje údržbu, je osazeno neprůhledným bezpečnostním sklem, takže není potřeba všelijak „vyplnit zábradlí“, aby na lodžii nebylo vidět zvenku.
- Možnost při opravě lodžie si ji nechat zasklít jako součást stavby (cenu uhradí vlastník přímo nebo navýšením svého podílu na úvěru)

Nevýhody:

- Vyšší cena, nutnost úvěru na úrovni 18 mil. Kč.
- Delší doba stavby

Varianta BEZ OPRAV LODŽIE

Jedná se o provedení prací pouze a) až d). Cena vychází v tomto případě na cca 14,5 mil. Kč. Úvěr by byl tedy zhruba 11,5 mil. Kč. Měsíční splátka by byla cca 58 tisíc na 20 let, nebo 72 tisíc na 15 let. Tato varianta by nevyžadovala žádnou změnu plateb do fondu oprav.

Výhody:

- Oprava zateplení domu
- Zvýšení kvality zateplení domu a z toho vyplývající úspory na teple
- Zlepšení bezpečnosti a požární ochrany v garážích (minerální vata je nehořlavá, polystyren, který tam je dnes, naopak hořlavý je až moc)
- Snížení ztrát tepla na chodbách odstraněním jednovrstvových kovových oken a nahrazením plastovými skly.
- Nižší cena než komplexní varianta, není nutné měnit příspěvek do fondu oprav

Společenství vlastníků jednotek pro dům Langrova 1b, Brno-Loučky

Se sídlem Brno, Langrova 1b, 627 00 IČO: 26296543

Nevýhody:

- Lodžie bude nutno v horizontu 5 až 10 let opravit. Za tu dobu se dá očekávat zdražení stavebních prací o víc než inflaci. Např. za poslední tři roky narostla cena stavebních prací ročně o cca 6 až 8 %.
- Pokud budeme chtít zábradlí lodžie alespoň natřít, bude to znamenat částku minimálně 10 až 15 tisíc na lodžii a nový nátěr nebude dosahovat kvality stávajícího nátěru, takže ho bude nutno do 10 let opět obnovit. Vzhledem ke konstrukci zábradlí je malá šance, že by se povedlo kvalitně odstranit stávající barvu a zábradlí kvalitně natřít bez použití lešení, které by malování prodražilo minimálně na dvojnásobek. Kvalitní očištění by stálo 20 až 25 tisíc a vyžadovalo by demontáž zábradlí, pískování, nátěr a opětovnou montáž.
- Pokud se nepostaví lešení k lodžii, bude muset každý vlastník zpřístupnit byt dělníkům pro opravu fasády a malování zábradlí, což bude znamenat zajistit vstup do bytu v době stavby po dobu několika dnů, které v součtu dosáhnou víc jak týden. Pokud by se malovalo zábradlí, bude těch dnů ještě víc.
- Pro stavbu v budoucnu bude opět nutno vše vyřizovat.

Výbor SVJ doporučuje vlastníkům dobře zvážit, zda je v dnešní době výhodnější úvěrem provést komplexní regeneraci domu a uvést ho do stavu, který nebude na dalších 25 let vyžadovat zásadnější investice, a hlavně uveďte fasádu a lodžie do stavu, v jakém by měly být. Při úroku nižším, než je inflace je každý rok rozdíl mezi úrokem a inflací úsporou na straně dlužníka. Letošní inflace se blíží ke 3 %, takže při úroku 1,79 % by byla příští rok úspora díky inflaci na úrovni 1,2 % z dlužné částky.

Varianta NIC

Shromáždění může rozhodnout i tak, že zamítne jakoukoliv opravu a navrhne čekat na pozdější dobu. Členové výboru tuto variantu zvážili a pokud se vlastníci rozhodnou pro toto řešení, členové výboru SVJ rezignují na své funkce. Vzhledem k faktu, že existují posudky na havarijní stav fasády, nechce ani jeden ze stávajících členů výboru nést odpovědnost za škody na majetku a zdraví, které by mohlo nastat při případném zborcení fasády. Pokud by se při vyšetřování nehody přišlo na to, že Výbor SVJ věděl, že je fasáda v havarijním stavu a nic neudělal, nešlo by o vyšší moc, ale o všeobecné ohrožení. A to ani jeden z nás nechce riskovat.

Úvěr

Počítáme s variantou, že by se celá stavba financovala z prostředků na účtech SVJ a z úvěru. Každý vlastník bude mít možnost část svého podílu na stavbě uhradit předem. Tím se sníží jeho podíl na úvěru (pokud zaplatí celý svůj podíl, nebude se na úvěru podílet vůbec). O částku splátky mu bude snížen příspěvek do fondu oprav. Pokud by teda byl příspěvek do fondu oprav zvýšen na 20 Kč na m² a dotýčný by zaplatil 50 % svého podílu, příspěvek do fondu oprav by mu klesl z 20 Kč na 11 až 12 Kč, nakolik by si platbou předem předplatil budoucí příspěvky do FO. Počítáme s tím, že každý vlastník bude mít alespoň 1x ročně možnost vyplatit svou část úvěru (plně nebo částečně) a tím se vyvázat z úvěru a snížit si měsíční platbu do fondu oprav po dobu splácení úvěru.

Vyřizování úvěru bude čistě v režii SVJ, vzhledem k výši úvěru a velikosti domu nebude vyžadováno žádné extra ručení. Banka pro dům naší velikosti požaduje pouze to, že celková výše úvěru nepřekročí 350 tisíc Kč na jednotku a splátka nebude víc než 85 % plateb do fondu oprav za měsíc. Pro Vás to teda znamená, že nebudete muset vyřizovat nic, ani nijak „zastavovat“ byt v katastru.

Společenství vlastníků jednotek pro dům Langrova 1b, Brno-Loučky

Se sídlem Brno, Langrova 1b, 627 00 IČO: 26296543

Věci k řešení spojené se stavbou

Rolety, markýzy, klimatizace

Vlastníci některých bytů si instalovali na okna vnější rolety, případně na lodžii mají markýzu či klimatizaci. Tyto prvky budou muset být demontovány po dobu sanace fasády v daném místě. Bude záležet na konkrétním provedení daného prvku a možnosti jeho demontáže a zpětné montáže. Tyto případy se budou řešit vždy individuálně v kooperaci s vlastníkem, dodavatelem jeho prvků a realizátorem stavby.

Zasklení lodžii

Součástí oprav lodžie je možnost „dobrovolné“ montáže zasklení lodžie. Cena za zasklení bude cca 30 tisíc Kč, podle množství lidí, co si o zasklení požádají. V případě zájmu bude možné zasklení uhradit pomocí úvěru na celou stavbu.

Několik vlastníků má provedeno zasklení lodžie. V jejich případě bude záležet na tom, jaká oprava lodžie bude schválena. V případě že shromáždění odsouhlasí výměnu zábradlí, bude muset vlastník odkonzultovat s dodavatelem zasklení, zda je schopen zasklení odinstalovat a po osazení nového zábradlí nainstalovat zpět. S ohledem na úpravu povrchu lodžie dojde určitě k změně mezery mezi zábradlím a stropem lodžie a bude muset dojít k úpravě délky skel. Pokud to dodavatel zasklení dokáže provést, předpokládáme, že bude možno vrátit původní zasklení zpět. V případě, že tato úprava nebude možná, bude nutno zasklení nahradit novým.

Výbor SVJ si nechal v této otázce vypracovat právní analýzu a po zvážení všech okolností navrhuje, aby Shromáždění schválilo pro tyto případy speciální usnesení, které stanoví stávajícím vlastníkům zasklení kompenzaci ve výši do 10.000 Kč na odstranění a obnovu zasklení.

Předseda výboru SVJ pan Havetta upozorňuje, že v jeho bytě je zasklená lodžie. Dále předseda prohlašuje, že nebude chtít od SVJ proplacení kompenzace za stávající zasklení lodžie a v případě výměny zábradlí uhradí cenu za nové zasklení ze svých prostředků.

Doba stavby

Předpokládaná doba stavby je 6 až 8 měsíců. V případě schválení Shromážděním by výbor vedl další kroky tak, aby bylo možno zahájit opravu v roce 2020.

Usnesení

Návrh usnesení, které schválí variantu komplet včetně úvěru

Shromáždění vyslovuje souhlas s revitalizací domu, tj. realizací změn stavby domu Langrova 1207/1b dle projektu OPRAVA ETICS LANGROVA 1b BRNO - SLATINA, vypracovaného společností STAVOPROJEKTA z 08/2019 (zakázka Z-2-872-1). Shromáždění pověřuje výbor zajištěním organizace a koordinace všech kroků potřebných k vyřízení stavebního povolení. Shromáždění pověřuje výbor organizací výběrového řízení na dodavatele stavby a po vybrání dodavatele podpis smlouvy s vybraným dodavatelem. Dále Shromáždění pověřuje Výbor SVJ podepsáním smlouvy na technický dozor investora a případně o autorský dozor. Předpokládaná cena stavby vychází z projektové dokumentace.

Shromáždění pověřuje Výbor, aby požádal o úvěr dle indikativní nabídky Stavební spořitelny ČS z 4. října 2019 číslo 22530 v programu Obnova na 15/20 let s fixací úroku na celou dobu splácení úvěru.

Společenství vlastníků jednotek pro dům Langrova 1b, Brno-Loučky

Se sídlem Brno, Langrova 1b, 627 00 IČO: 26296543

Návrh usnesení, které schválí variantu bez lodžii včetně úvěru

Shromáždění vyslovuje souhlas s revitalizací domu, tj. realizací změn stavby domu Langrova 1207/1b dle projektu OPRAVA ETICS LANGROVA 1b BRNO - SLATINA, vypracovaného společností STAVOPROJEKTA z 08/2019 (zakázka Z-2-872-1) kromě části projektu řešící opravu podlahy lodžii a výměnu zábradlí. Tyto části projektu se nebudou realizovat. Shromáždění pověřuje výbor zajištěním organizace a koordinace všech kroků potřebných k vyřízení stavebního povolení. Shromáždění pověřuje výbor organizací výběrového řízení na dodavatele stavby a po vybrání dodavatele podpis smlouvy s vybraným dodavatelem. Dále Shromáždění pověřuje Výbor SVJ podepsáním smlouvy na technický dozor investora a případně o autorský dozor. Předpokládaná cena stavby vychází z projektové dokumentace, snížené o částky spojené s opravou podlah lodžii a výměnou zábradlí.

Shromáždění pověřuje Výbor, aby požádal o úvěr dle indikativní nabídky Stavební spořitelny ČS z 4. října 2019 číslo 22530 v programu Obnova na 15/20 let s fixací úroku na celou dobu splácení úvěru.

Informace k fondu oprav od 31.12.2018 do 30.6.2019

Stav FO k 31.12.2018 byl zhruba 4,9 mil. Kč.

Výtahy jako hlavní výdej dosáhl částky 1,65 mil Kč za oba výtahy včetně DPH. S dalšími běžnými opravami a údržbou tak FO klesl na cca 3 mil. Kč. Posudky a projekt nás v roce 2019 stály 200 tisíc Kč.

K 30.6.2019 se částka na fondu oprav přiblížila k 4 mil. Kč. Do začátku stavby počítáme s navýšením FO na cca 5 mil. Kč. Částku 3 mil. Kč použijeme na úhradu plánovaných nákladů. 1 mil. Kč plánujeme držet jako rezervu pro financování neočekávaných výdajů při stavbě. Poslední 1 mil. Kč plánujeme držet jako železnou rezervu do budoucna, aby byl dům schopen zareagovat v případě nenadálé havárie.

Zvýšení příspěvku do „fondu oprav“ a úvěr

Aktuální příspěvek je 17 Kč/m².

Platba na 1 m ²	Měsíční příjem FO	Max. splátka úvěru	Roční příjem FO
17	117 096 Kč	99 531,60 Kč	1 405 152 Kč
18	123 984 Kč	105 386,40 Kč	1 487 808 Kč
19	130 872 Kč	111 241,20 Kč	1 570 464 Kč
20	137 760 Kč	117 096,00 Kč	1 653 120 Kč
21	144 648 Kč	122 950,80 Kč	1 735 776 Kč
22	151 536 Kč	128 805,60 Kč	1 818 432 Kč
23	158 424 Kč	134 660,40 Kč	1 901 088 Kč

Výbor navrhuje v letošním roce zvýšit příspěvek na 20 Kč/m² a o rok tuto částku upravit podle toho, jak vyjde výsledek stavby. To by umožnilo čerpat úvěr se splácením na 15 let.

Zvýšení odměn za úklid a domovníkovi

S ohledem na inflaci a dobu od posledního zvýšení navrhujeme následující úpravu platu domovníka a pracovníků úklidu od 1. 1. 2020:

Domovník – zvýšit odměnu z 5.000 Kč na 6.000 Kč.

Společenství vlastníků jednotek pro dům Langrova 1b, Brno-Loučky

Se sídlem Brno, Langrova 1b, 627 00 IČO: 26296543

Pracovnice úklidu – pracovnice jsou dvě, každá se stará zhruba o polovinu domu. Obě pracovnice pracují na smlouvu o provedení práce a navrhujeme jim mzdu ve výši 8.500 Kč. Tedy částka na úklid stoupne na 17.000 Kč + odvody ZP, ČSSZ a FÚ.

Zvýšení odměny členům výboru

Odměny členům výboru se nastavily v roce 2015 a od té doby se neměnily. Navrhujeme zvýšit odměny takto:

Předseda z 2.500 Kč na 3.000 Kč (2.415 Kč čistý příjem)

Místopředseda z 2.100 Kč na 2.750 Kč (2.213 Kč čistý příjem)

Člen z 1.700 Kč na 2.500 Kč (2.012 Kč čistý příjem)

Takovéto navýšení odměn by znamenalo změnu příspěvku bytu z 52 na 68 Kč a u garáže z 20 na 26 Kč měsíčně. Změna by byla platná od 1.1.2020.

Lodžie – určení částky na vlastníka

Pokud vlastníci schválí opravu lodžii, máme dvě možnosti, jak stanovit podíl vlastníka na nákladech.

- a) Vlastník uhradí část odpovídající jeho podílu na společných částech domu. To reálně znamená, že z cca 6 mil. Kč uhradí majitel malého bytu (0,4 až 0,6%), tedy 24 až 36 tisíc a majitel velkého bytu (0,9 až 1,6%) 54 až 96 tisíc.
- b) Každý vlastník uhradí práce spojené s údržbou jeho lodžie. Lodžii je 114, takže na jednu připadne zhruba 52 tisíc Kč.

Výbor SVJ se přiklání k variantě b), která mu přijde za daných okolností spravedlivější. Lodžie jsou ve výlučném užívání vlastníka daného bytu a přispívat na jejich opravu a údržbu dle podílu na společných částech domu je nekorektní vůči majitelům velkých bytů, kteří by majitelům malých bytů opravu jejich lodžii hradili. Určená částka za opravu bude počítána k podílu na úvěru, neznámá to, že by bylo nutno uhradit cenu opravu lodžie z vlastních zdrojů vlastníka.

Zastupování u stavebního úřadu

Součástí pozvánky je i dokument pro zplnomocnění SVJ na vyřizování stavebního povolení. Pokud tento dokument podepíšete a odevzdáte SVJ do 20.11., bude Vás SVJ zastupovat při vyřizování stavebního povolení. Nebudou Vám chodit doporučené dopisy od stavebního úřadu s oznámením o zahájení stavebního řízení a jeho ukončení. Svým podpisem tak ušetříte čas hlavně sobě. Informace o stavebním řízení obdržíte od SVJ na webu a nástěnce.

V případě SJM je nutný podpis obou manželů!

Další informace najdete na webu SVJ

<http://www.svjlangrova.cz>

V Brně dne 23. října 2019

Za Výbor SVJ

Mgr. Tomáš Havetta

Ing. Broňa Holbíková

Ing. David Matuška

Za správce domu

Ing. Jana Sedláčková