

Zpráva o rekonstrukci domu

Vážení členové Společenství Na Vinici 1732, dámy a pánové,

dovolte mi, abych Vás stručně zrekapituloval kroky, které společenství podniklo směrem ke generální rekonstrukci našeho domu.

Výbor se začal problematikou rekonstrukce zabývat bezprostředně poté, co jsme převzali objekt od bývalého vlastníka. Byl stanoven hrubý seznam prací, které by v optimálním případě byly provedeny. Současně výbor oslovil 2 stavební firmy s žádostí o nezávadné nacenění prací. Dotazem u ČSOB a u stavební spořitelny Wüstenrot jsme prověřili možnost úvěru.

Na základě doporučení firmy MIVA jsme se obrátili na poradenskou agenturu JUDr. Bohuslav Švamberg s žádostí o nacenění několika typů úvěru v závislosti na výši různě velkého odvodu do fondu oprav.

Shromáždění vlastníků hlasovalo o rekonstrukci domu 4. října 2009. Pro rekonstrukci domu dle navrženého seznamu prací se vyslovilo 85,865%. Stejným počtem hlasů bylo schváleno, aby výbor provedl jednání o úvěru s maximální dobou splácené 25 let a maximálním odvodem do fondu oprav ve výši 40,- Kč/m².

V průběhu měsíce listopadu 2009 provedla firma MIVA výběrové řízení na zajištění úvěru, dotací, energetických výpočtů a projektu „na klíč“. Výběrové řízení provedla současně pro 9 domů, které o rekonstrukci uvažovaly. Na základě výsledků výběrového řízení doporučila MIVA k dalšímu jednání 2 firmy – poradenskou agenturu JUDr. Bohuslav Švamberg a firmu Pohoda Group a.s. Vzhledem ke skutečnosti, že cena projektové dokumentace a platby za získání úvěru a dotací nebyly ovlivněny počtem domů, rozhodl výbor o tom, že další jednání bude vedeno pouze v rámci tří objektů – Na Vinici 1732, Na Vinici 1733 a V Olšinkách 1734.

Tyto tři výbory podepsaly mezi sebou dohodu o společném postupu a veškerá další jednání byla vedena společně. Výbory rozhodly, že v první etapě osloví obě firmy navrhované společností MIVA. Poradní agentura JUDr. Bohuslav Švamberg byla pověřena jednáním o úvěru a získání dotací Zelená úsporám a Panel II, firma pohoda Group a.s. zpracováním projektové dokumentace a energetických výpočtů, následně pak zajištěním stavebního povolení a technickým dozorem investora. Smlouvy byly uzavřeny v měsíci prosinci.

JUDr. Švamberg doporučil otevření stavebního úvěru u stavební spořitelny Wüstenrot. Pro tuto společnost se výbor následně také rozhodl a to ze 3 důvodů:

1. Za úvěr není nutné ručit bytovou jednotkou, ale pouze odvody do fondu oprav a vinkulací pojistky na dům do výše ve prospěch spořitelny do výše úvěru.
2. Po celou dobu splácení je garantována výše úroku.
3. Je možné bez sankcí kdykoli provést mimořádnou splátku úvěru.

Úvěr byl sjednán ve výši 19.000.000,- Kč s první splátkou následující měsíc po prvním čerpání. Současně s tím byly zvýšeny odvody do fondu oprav na 38,- Kč/m².

Všechny výše uvedené kroky nechal výbor nad rámec zákonem stanoveným opět písemně schválit všem členům společenství. Pro bylo 94 členů společenství z celkového počtu 103, to je 91,261% členů s 92,417 % hlasovacích podílů.

Od počátku letošního roku vznikala projektová dokumentace pro stavební povolení a energetické výpočty objektu. Kompletní projektovou dokumentaci jsme obdrželi 22.2.2010. Informace o tom byla okamžitě zveřejněna a členové společenství byli vyzváni, aby projektovou

dokumentaci připomínkovali. Navíc výbor požádal našeho člena, autorizovaného projektanta ing. Milana Červeného, aby projektovou dokumentaci posoudil. Ing. Červený výbor ujistil, že projektová dokumentace je zpracována standardním způsobem. V dokumentaci nebyla podle jeho závěru věnována dostatečná pozornost statice objektu, výhrady měl k některým bodům požární zprávy. Projektanti Pohoda Grup a.s. na připomínky zareagovali a projekt byl doplněn.

Připomínky ze strany členů společenství byly tři.

1. Zateplení stropu suterénů
2. Barva fasády
3. Provedení zábradlí

Výbor proto přizval na jednání s projektantem pana Vopršálka, který zateplení suterénu připomínkoval. Závěr jednání zněl, že zateplen bud pouze strop v prostoru mezi dveřmi a zádveřím. Pokud se nezmění tepelná pohoda v přízemních bytech po zateplení obálky domu, bude řešeno zateplení stropu v nevytápěných částech, to je v místnostech sklepních kójí v druhé etapě po získání dotace Zelená úsporám.

K barvě fasády a provedení zábradlí výbor uspořádal písemnou anketu mezi členy společenství. V době hlasování bylo 66 různých majitelů (Město vlastnilo 6 bytů), z toho 52 majitelů se ankety zúčastnilo. 73,297% hlasů vyznělo pro navrhovanou variantu fasády a 71,054 % hlasovalo pro prosklení balkonů neprůhledným sklem. Podrobné výsledky hlasování byly zveřejněny na internetu. Výsledky hlasování byly promítnuty do závěrečné úpravy projektové dokumentace.

Současně s projektovou dokumentací byly předloženy energetické výpočty, to je energetický audit, průkaz energetické náročnosti budovy a výpočet pro zelenou úsporám. Výpočty zohledňují již vyměněná plastová nebo dřevěná okna. Po provedené rekonstrukci bude budova splňovat energetické pásmo B, to znamená dotaci až 1050,- Kč/m2 podlahové plochy.

Za projektovou dokumentaci zaplatilo společenství částku 309 600,00 Kč a za energetické výpočty 84 000,00 Kč. Na projektovou dokumentaci i na energetické výpočty máme reálnou šanci na dotaci cca 150.000,- Kč. S kompletní projektovou dokumentací jste měli možnost seznámit se v kanceláři výboru, technické zprávy a energetické výpočty byly navíc zveřejněny na internetu.

Výbor projednal s výborem sousedního domu Na Vinici 1731 zateplení společné stěny domu. Podařilo se nám nejen domluvit přesah zateplení na boční stěny sousedního domu, ale také finanční spoluúčast. Sousední dům zaplatí 50% z ceny společného zateplení.

Následovalo 1. kolo výběrového řízení na generálního dodavatele stavby. Osloveno bylo celkem 13 renomovaných firem. 5 se buď omluvilo, nebo vůbec nereagovalo. 8 firem si prohlédlo objekt, vyzvedlo projektovou dokumentaci a předložilo cenové nabídky. Aby bylo výběrové řízení naprosto transparentní, proběhlo otevírání obálek za přítomnosti zástupců všech tří výborů, firmy Pohoda Group, která výběrové řízení organizovala, a za přítomnosti zástupců většiny zainteresovaných stavebních firem. Obálky byly rozpečetěny 30. března 2010 ve 14 hodin. Firma Pohoda Grup a.s. provedla kontrolu kompletnosti dodaných materiálů, nabízené ceny a záruční doby. Cenové rozpětí na kompletní rekonstrukci se pohybovalo v rozpětí 18.687.244 až 29.249.185,- Kč.

V následujícím týdnu firma Pohoda Group a.s. provedla podrobnou kontrolu cenových nabídek. V pátek 9. dubna ve 13.00 hodin proběhlo závěrečné jednání k výběrovému řízení prvního kola. Jednání se účastnili předsedové a místopředsedové všech tří výborů, pan Švestka majitel firmy Pohoda Grup a.s. a pan Novák hlavní projektant. Zástupci firmy Pohoda group doporučili na základě rozboru cenových nabídek výborům pro druhé kolo toto pořadí firem:

1. Renomix s.r.o.
2. Evropská stavební spol. s r.o.

3. Sdružení: VH build s.r.o. a Stavona spol. s r.o.

Výbory společně rozhodly, že v druhém kole výběrového řízení budou osloveny firmy Renomix s.r.o. a Evropská stavební spol. s r.o. a v následném hlasování požádáme shromáždění o vyslovení souhlasu.

Příští týden provede firma Pohoda Group podrobný rozbor všech zadávacích kritérií a předložených návrhů smluv o dílo. V pátek proběhne osobní jednání mezi výbory a zástupci oslovených firem. Do středy 21. dubna 2010 bude znám vítěz. Předpokládáme, že v této době již budeme vlastnit stavební povolení. Žádost je v současné době vybavena všemi přílohami a potřebnými stanovisky a posudky a je předložena na stavebním úřadu ke konečnému rozhodnutí

Vlastní rekonstrukce bude probíhat v měsících květnu až září 2010. Čtyři měsíce budeme žít na stavbě. Prosíme tedy všechny naše členy o toleranci a maximální ohleduplnost vůči sobě navzájem.

Děkuji za pozornost.