

Zpráva o rekonstrukci domu

Definitivní rozhodnutí o komplexní rekonstrukci padlo na jaře 2014 a bylo ovlivněno i tím, že sousední SVJ, které rovněž chystalo rekonstrukci domu nabídlo spolupráci (výběr firem ... zařizování povolení, žádost o úvěr apod. – což se zpočátku dělo). Ale vzhledem k tomu, že sousedé měli již řadu věcí připravených a my jsme byli na samém začátku (což nás nutilo řešit věci ve spěchu, neměli jsme přísliben úvěr, ani podepsané smlouvy s dodavateli) jsme od „spolupráce“ ustoupili a posunuli realizaci na letošní rok. Tím jsme získali čas pro řádné sjednání smluv, zajištění financování od SFRB a části vlastníků, kteří složili zálohu předem ...

Hlavní část rekonstrukce společných částí domu se uskutečnila od **března do srpna 2015** (dle projektu došlo k výměně oken, nahrazení starých MIV vyzdívkou a následně zateplení pláště domu a střechy. Souběžně se uskutečnila výměna balkónů, rekonstrukci výtahu a další doplňkové práce (dlažba, zazdění zadního vchodu a vytvoření nové místnosti, úprava el.rozv. skříně, přeložení kabel. rozvodu TV ...). V rámci rekonstrukce také SVJ zajistilo pro 26 vlastníků výměnu oken v bytech.

Dodavatelem stavebních prací a oken byla místní firma Kavas, balkóny zajišťovala Pekstra Třeboň a výtah firma Výtahy Line z Č.Budějovic. S těmito firmami byly uzavřeny smlouvy o dílo ve výši 8 845 615,- Kč (po odečtení ceny oken v BJ 974 742,- Kč) byla cena hl. části rekonstrukce stanovena na **7 870 874,-Kč (viz tabulka)**. Tuto cenu jsme hradili z prostředků úvěru od SFRB (4 844 032,-) mimořádnou zálohou od vlastníků BJ (2 908 831) a ze záloh správy domu (118 011,-). Pokud ale chceme vyčíslit celkovou částku rekonstrukce, musíme do ni zahrnout i další náklady (projekt, TDI,BOZP, poradenství a v neposlední řadě i malování, úklid, osvětlení ...). Tyto náklady se průběžně financovaly z příspěvků na správu domu. Celková rekonstrukce společných částí domu tedy dosáhla výše **cca 8,1 mil.** Pokud bychom k tomu přidali i okna v BJ, dostaneme se na cenu přes 9 mil. A započteme-li úrok z úvěru, je to **rovných 10 mil. !!!** (4 858,-Kč/m2).

Přehled nákladů a financování kompl. rekonstrukce 2014-2015

Popis	Částka	Zdroj financování	Částka
Rok 2014			
Ing.Bílek - projekt	60 000		
Ing.Bílek - průk.en.náročnosti b.	10 000		
TOP Green CZ s.r.o. - poradenství	24 200		
Celkem	94 200	zálohy na SD	94 200
Rok 2015			
KAVAS a.s. - zateplení *)	5 839 168	úvěr SFRB	4 844 032
PEKSTRA s.r.o. - balkony *)	896 080	mimoř.zál. čl.SVJ	2 908 831
VÝTAHY LINE s.r.o. - výtah *)	1 135 626	zálohy na SD	261 919
Ing.Bílek - tech.dozor investora	20 000	"	
Ing.Bílek - dozor BOZP	10 000	"	
TOP Green CZ s.r.o. -poradenství	6 050	"	
NejTV-přeložení síť TKR	32 077	"	
SVJ - osvětlení	13 500	"	
STAVBARS CZ - malování	41 853	"	
SVJ refundace (p.Vinceová)	20 428	"	
Celkem	8 014 782	Celkem	8 014 782
Rekonstrukce celkem	8 108 982		8 108 982

Poznámky:

- na přípravné části (kontrola a úpravy projektu, koordinace s p.Michálkem) se podíleli zejména p.Budíček a další čl. RK, na zpracování dokumentů pro SFRB (a pro poradenskou firmu:) p.Pinkava a p. Dvořáková , také p.Salotová
- celá rekonstrukce proběhla bez větších problémů dle plánu, ohleduplně k lidem i prostředí, výluky byly zkráceny na minimum(výtah, elektřina), nedošlo k úrazu ani jiným mimořádným událostem
- téměř každý týden proběhl kontrolní den, kde se kontroloval postup prací a upřesňovaly operativní úkoly a připomínky k závadám (za s SVJ se účastnili p.Pinkava, Rončák nárázově i další členové RK a pro výběr barevného řešení fasády, balkónů i další členové SVJ ...)
- dokončení a předání stavby proběhlo v termínu bez podstatných vad, drobné závady a nedodělky byly odstraněny (oprava nátěru soklu). Problémy spočívající v malém spádu parapetů se z technologických důvodů neodstranily a bylo dojednáno, že se k nim přikročí pouze v případě zatékání - po zimním období. Stejnětak drobné praskliny okolo oken a balkónů se opraví až po určité době ...
- po převzetí výtahu do provozu došlo 2x k uvíznutí, zjištěna nefunkčnost tísňového volání, docházelo také k nahodilým jízdám ... dodavatel většinu závad odstranil
- rozúčtování a vyúčtování rekonstrukce proběhlo v dohodnutém termínu , všechny pohledávky i závazky jsou vypořádány, splácení úvěru (z příspěvků na splátky) SVJ probíhá dle spl.kalendáře
- na stavební práce okna, balkóny a výtah se vztahuje technologická záruka, pokud dojde k problému je třeba jej neprodleně ohlásit (výboru) SVJ k uplatnění reklamace a v případě potřeby učinit i neodkladná opatření , aby nedošlo ke zhoršení stavu (např. zatékání do zateplovacího systému)