

Zápis z jednání na OBS 4 dne 29.10.2013 ohledně poznatků se zateplením budov, které na základě MS spravuje SBD Pokrok a které zná ze své práce technik SBD Pokrok pan Melicher Ivo.

K porovnání byly vybrány dva objekty, nepodařilo se však portfoliu spravovaných domů najít takový, který by svým počtem bytů a stejnou strukturou odpovídal objektu 207 tj. **domu Mezi školami 2476-2481**. Objekt 207, tj. náš dům má 116 bytů a to v členění na dvougarsonky, byty 3+1 a byty mezonetové. K porovnání byly proto vybrány následující 2 objekty- jeden s počtem bytů nižším a druhý vyšším.

Poznámka: mezonetové byty jsou jen na sídlišti v Nových Butovicích , např. ul. Suchý vršek, Běhounkova, Dominova, Nušlova apod., sídliště Velká Ohrada a Lužiny nemá mezonety vůbec.

1. Objekt 209 s 96 byty, ulice Běhounkova 2453-2456, více různých typů bytů jako u nás, veškeré opravy v domě jsou prováděny na vrub výběru peněz předepsaných vlastníkům bytů prostřednictvím dlouhodobé zálohy. Tento objekt v minulosti a ani do budoucna neměl a nemá plánovaný žádné dotace (zelená úsporám). Objekt 209 byl zateplen na etapy (je možné vysledovat i podle barev jako žlutá, pak 2 vchody zelená atd. - celkem 6 etap), Každý rok bylo provedeno zateplení v rozsahu cca za 1,5 mil. Výbor tříčlenný, vše řeší sám, což odpovídá i přibližně našemu výboru, kde na jednoho člena připadá 29 bytů, u objektu 209 pak 32.

2. Objekt 268, ulice Borovanského 2206-2208 plus Janského 2209-11(rohový dům zasahující do dvou ulic) se 146 byty všeho druhu kromě mezonetů. Zatepleny byly nejprve štíty cca před 10 lety, v době kdy bylo započato s konečným zateplením byla již vyměněna okna z 80 % (jejich výměna začala již v r. 2005), další dílčí zateplení proběhlo v r. 2008. Konečná fáze tj. zateplení střechy, zateplení technického podlaží, dodělání oken na celkem 100% plastových, nové vstupní dveře a zateplení lodžií pak byla provedena s pláštěm budovy jako celek v letech 2011- 2012. K zateplení objekt využil programu Zelená úsporám. Přípravu podkladů pro tento program a přiznání dotace z něj vytvářel tým profesionálů, který byl za tím účelem najatý a vstupní náklady činily 250 tis. Kč. Než byl program zelená úsporám dořešen a přiznána dotace musel si objekt vyřídit bankovní půjčku cca 14 mil. Kč s 11 letou splatností (snad na 3 % úrok, pan Melicher nevěděl přesně..) a zároveň mít i část svých vlastních prostředků naakumulovaných na bankovním účtu. Z programu zelená úsporám objekt v konečné podobě získal 10 mil. Kč (na základě toho provedl objekt předčasné splacení půjčky a splatnost celková se tak zkrátila). Objekt má tříčlenný výbor a kontrolní komisi.

Pan Melicher ale uvedl i situace, kdy se nepodařilo dotáhnout podklady pro Zelenou úsporám včas nebo kompletně do doby než byla z vyšších míst zastavena a tak se stalo, že některým objektům vznikla ztráta ve statisících Kč za provedení přípravných prací (projekty, energetický audit, energetický průkaz náročnosti budovy, apod.), resp. i v řádů mil. Kč v důsledku nerealizace projektů nebo jen částečné realizace zateplení.

Vliv provedeného zateplení na tvorbu předpisu dlouhodobé zálohy (dále jen DZ):

- Náš objekt 207 má letos stanovenou hodnotu na 1m² pro tvorbu DZ na **21,20 Kč/m²**. Náš objekt přistoupil k navyšování DZ až od r. 2008 (kdy bylo stanoveno 11 Kč/m²), r.2009 pak bylo 12,50 Kč/ m², v r. 2010 bylo 16,50 Kč/m², v r. 2011 bylo 20,72 Kč/m², v r. 2012 bylo 21,20 Kč/m².
- 209 má v roce 2013 **30,56 Kč /m²**, loni to bylo 35,40 Kč/m²
- 268 má v roce 2013 **23,86 Kč/m²** a je prostřednictvím DZ splácen převážně úvěr (měsíčně vyberou cca 240 tis. Kč na DZ, v tom jde 200 tis . Kč na splátku úroků a jistiny, 40 tis. je ponecháno na běžnou údržbu).

Praktické poznámky k průběhu zateplení :

- zateplení lodžií si vynutí výměnu zábradlí, jehož výměna stojí cca 20-25 tis. Kč/ 1 ks (což je v případě našeho domu kdy máme 72 velkých lodžií 1 440 000,- Kč až 1 800 000,- Kč, dalších 12 malých není napočítáno neb se pravděpodobně ztratí v předchozím rozpětí)
- změnu na přídatném zasklení lodžií, které se musí demontovat, upravit skla a opět namontovat. Cena cca 12 tis. Kč/ 1 zasklený balkon(lodžii). V počtu 28 lodžií to představuje částku 336 000,- Kč.
- podlahy lodžií, balkonů se musejí odizolovat, dát dlažbu a to také zvýší cenu.
- Navíc se zmenší balkony jako takové co do užité plochy.

Závěrečné vyhodnocení zateplení objektů 209 a 268:

Tyto objekty neřeší plíseň (jde o výhodu celkového zateplení, dílčí zateplení takový výsledek nepřináší v důsledků tepelných mostů), následné opravy se týkají jen fasády (nepoužije-li se silikonová omítka, ale nějaká levnější), které se po čase musí přetírat.

Problém nastává u 209 kde zůstala některá dřevěná okna, okno vyhnívá nebo majitel následně znehodnocuje fasádu opožděnou výměnou.

Konkrétní detaily, na které je třeba si dát zejména pozor - silikonování okolo parapetů oken stárne objektivně poměrně rychle – cca 5 let a pak následně zatéká do bytu pod daným parapetem. Technologická kázeň při realizaci zateplení je klíčová pro následné opravy (kotvení polystyrenu, zateplení okolo oken ve vazbě na parapety - zda jsou dříve usazeny parapety než provedeno boční zateplení okolo okna) , nedostatečné počty kotev vedou ke zvlnění zateplení apod.

Pro celkové zateplení mluví následující příklady snížení nákladů na topení:

- Sníží se investice do oprav spár
- Klesne spotřeba nakupovaného tepla

Srovnání spotřeby tepla v letech 2010-2012:

Objekt 207	spotř.v GJ byty	prům.cena / 1GJ	Kč	Dodavatel tepla
2010	2590,35	490,25	1270178	
2011	1882,84	577,29	1086945	
2012	2004,51	643,03	1288960	

3646083 DALKIA

Objekt 209	spotř.v GJ byty	prům.cena/1 GJ	
2010	1874,44	530,87	995094
2011	1474,49	584,16	861338
2012	1311,05	666,37	873644

2730076 DALKIA

Objekt 268	spotř.v GJ byty	prům.cena /1 GJ	
2010	2214,84	521,03	1153998
2011	1803,44	617,36	1113372
2012	1363,5	790,9	1078392

3345762 Pražská teplárenská

Spotřebu samozřejmě v jednotlivých letech objektivně ovlivnila i délka zimního období a zimní teploty pod bodem mrazu.

Proti zateplení mluví :

- návratnost vložených peněz je více jak 20 let v podobě snížení výdajů na teplo nedojde-li ke zvyšování ceny tepla neúměrně rychle.
- Úspora je výpočtem cca 20 %. Konkrétní je pak různá, spíš výrazně nižší.
- Vysoká finanční náročnost na DZ v případě samofinancování.

- Organizační - 75% vlastníků musí souhlasit s realizací zateplení, s bankovní půjčkou pak 100% vlastníků.
- Dosažení parametrů v bývalé Zelené úsporám v našem případě tj. 20% úspora na teple by vyžadovala kromě zateplení pláště i zateplení střechy případně technického podlaží a 100% výměnu oken (která je však doposud okolo 60%).

Poslední poznámka : Vnitřní systém je-li vyregulovaný zaznamená změnu jen ve snížení dodávky tepla. Shodou okolností náš objekt vyregulovanou topnou soustavu má. Objekty 209, i 268 regulaci také před zateplením měli provedenou regulaci topné soustavy.

V Praze dne 29.10.2013

Zapsala: ing. Bohdanová