

Příloha k 23. Shromáždění vlastníků

Zrušená Revitalizace objektu

- 1) V květnu 2024 bylo na shromáždění vlastníků schváleno, aby výbor SVJ pracoval na návrhu zateplení. K tomu pan. Ing. Homola zpracoval a přednesl rozsáhlé informace o rozsahu a časovém návrhu revitalizace.
- 2) V červnu 2024 bylo vypsáno výběrové řízení na zajištění administrace a zpracování projektu na revitalizaci.
- 3) Přišly nabídky od 3 firem, vybrána byla firma EUPORA zastoupená paní Lisznerovou spolu s projektantem panem Ing. Peterkou. Pan Ing. Peterka zpracoval návrh projektu zateplení již v roce 2022.
- 4) V říjnu 2024 byl na informačním shromáždění vlastníků představen návrh revitalizace. Předpokládaná varianta Optimal splňuje podmínky pro nejvyšší úsporu energií a zajištění a prodloužení životnosti domů. Vstupní podmínkou byla úspora energií minimálně 30%. Na tuto variantu byl zpracován projekt, který předpokládal zateplení pláště domu, zajištění minimálního koeficientu prostupu tepla okenními výplněmi, zateplení sklepních prostor, zateplení lodžii a možnost instalace vnější stínící techniky. Tyto i další možnosti jsou součástí dotačního programu Nová zelená úsporám.
- 5) Program NZÚ nabízí možnost získat až 50% dotací na náklady spojené s realizací. Jednotlivé dotace jsou stanoveny na m² plochy.
- 6) Financování bylo předpokládáno částečně z vlastních zdrojů (cca 10 mil.Kč) , z dotací NZÚ (cca 30 mil Kč) a bankovního úvěru (cca 30mil Kč.).
- 7) Aby měl výbor SVJ představu o rozsahu revitalizace, bylo v prosinci 2024 vypsána anketa. Z výsledků ankety vyplynulo, že téměř 75% vlastníků má zájem o revitalizaci v navrženém rozsahu. Vyskytlo se i několik problematických odpovědí. Přesto se výbor SVJ rozhodl pokračovat v akci s tím, že po obdržení podkladů – zejména projektu dojde k upřesnění a vyjasnění některých položek.
- 8) Po obdržení projektu pan Ing. Homola, vzhledem ke své odbornosti, zkontroloval všechny položky projektu a upozornil na některé nesrovnalosti a navrhl jejich úpravu. Bylo například upuštěno od vrchního zateplení lodžii (odstranění dlažby, úprava zábradlí), zůstala nutnost zateplení sklepních prostor. Podle původního projektu byly tabulkové náklady cca 77 mil. Kč, úpravami došlo ke snížení cca o 5 mil. Kč.
- 9) Jako odpověď na četné dotazy vlastníků byl v lednu 2025 sepsán a zveřejněn dokument „Z historie našeho domu ...“, kde byly opětovně vyhodnoceny důvody k revitalizaci objektu.

- 10) Souběžně probíhala četná komunikace mezi výborem, administrací a projektantem (např. více než 50 e-mailů). V prosinci 2024 byla podána žádost na Ministerstvo životního prostředí o zařazení do programu NZÚ.
- 11) Po doplnění několika požadavků přišlo vyrozumění, že naše SVJ bylo zařazeno do programu NZÚ. A v březnu 2025 přišlo „Rozhodnutí o poskytnutí podpory formou dotace ve výši 36 412 527,- Kč. Dotace byly určeny na následující položky:
 - a) Celková plocha vnější stěny a střechy – 8 127,61 m² , dotace 11 378 654,- Kč
 - b) Celková plocha výplní otvorů (okna) – 2928,57 m² , dotace 14 349 993,- Kč
 - c) Plocha stínící techniky 1 941,2 m² - dotace 2 911 500,- Kč
 - d) Bonus pro nízkopříjmové domácnosti – 3 088,88 m² - 7 722 200,- Kč.
- 12) V okamžiku, kdy jsme obdrželi tento několikastránkový dokument, bylo konstatováno, že budou problémy se splněním některých podmínek. Například splnění požadované plochy oken by znamenalo výměnu všech oken za nová s požadovaným koeficientem (ten se ještě od 1. ledna t.r. zpřísnil). Požadovanou plochu stínící techniky nám nebylo známo, jak splnit.
- 13) V dokumentu bylo oznámeno, (a následně administrátorkou projektu potvrzeno) že bude nutno postupovat podle zák.č. 134/2016 Sb – zadávání veřejných zakázek, který předepisuje přesný způsob zadávání poptávky a její vyhodnocení. Vznikl tak požadavek na další rozšíření nákladů na administraci (cca 22 tis.Kč.).
- 14) Dalšími podmínkami přiznané dotace bylo 24 bodů, jejichž nesplnění po závěrečném ukončení stavby by mohlo být sankcionováno vrácením dotace v rozsahu 5% - 100%. Výsledkem by mohlo být, že bychom přišli až o několik mil. Kč, které bychom neměli kde vzít a museli bychom je nahradit např. dalším úvěrem od banky.
- 15) Výbor SVJ si nechal zpracovat právní kanceláří posudek, ze kterého vyplynulo, že „členové výboru by mohli být zodpovědní za škodu, kterou SVJ způsobili porušením své povinnosti při výkonu funkce“ a mohl by tak vzniknout požadavek na úhradu části nesplněných podmínek členy výboru.
- 16) Na základě těchto skutečností se dne 17.3.2025 členové výboru SVJ rozhodli revitalizaci odvolat a vrátit přidělené dotace v plné výši.
- 17) Závěrem bychom chtěli poděkovat, zejména panu Ing. Homolovi, za čas strávený s kontrolou projektu, angažovanost a četnou komunikaci s firmou EUPORA a projektantem.