

## **Text k bodu 8a) Programu schůze Znovu projednání realizace opravy a ošetření (sanace) fasády bytového domu**

V návaznosti na schválení návrhu předpokládaných nákladů SVJ pro rok 2017 – oprava a čištění fasády BD (bez odstranění grafity) za celkových 200.000,- Kč vč. DPH byli opět poptány firmy, aby předložili aktualizované nabídky.

Poptány byly firmy:

Q123 s.r.o.  
DOMERINO s.r.o.  
MAMUTHERM s.r.o.  
HOUSEPRO Daniel Menšík

Po konzultacích s firmami, nám několik firem vzhledem ke stáří fasády a posouzení stavu fasády doporučilo provést kompletní sanaci fasády.

Fasáda našeho BD vzhledem ke stáří 17 let a vzhledem k tomu, že na fasádě po celou dobu neprobíhaly žádné základní údržbové práce (čištění řas a plísní + hydrofobní a protiplísňový nátřik doporučený provádět cca každých 7 až 10let) vykazuje následující vlastnosti:

- fasádní nátěr (povrch fasády) nemá po tolika letech téměř žádné hydrofobní vlastnosti (odpudivost srážkové vody, mlhy, kondenzované vody), díky tomu je fasáda napadena (ačkoliv to není vidět běžně, když se jde kolem) řasami a plísněmi (nejvíce strana severní a západní),
- fasáda tzv. křídovatí (po otření povrchu rukou bílé stopy na ruce) což je rozpad pojiva, čímž se na povrch dostávají částice plniva a pigmentů,
- fasáda ztratila cca 20% pigmentace (ztratila svojí původní barvu),
- fasáda místy vykazuje mikrotrhliny (vlasové, do 0,5mm),
- fasáda je celkově středně znečištěna prachovými částicemi, velmi silně znečištěná na straně severní z ulice Ruská, zde je již většinou „špína zažraná“.

Napadení řasami a plísněmi bude mít tendenci se rozšiřovat díky příznivým podmínkám pro jejich růst a množení - vlhkosti, díky již zmiňované ztrátě hydrofobní vlastnosti povrchu fasády. Vlhkost v zimních měsících v kombinaci s mrazou povede v budoucnu k postupné destrukci povrchu fasády, vzniku trhlin v probarvené omítce a její drolení, případně při pronikání do hlubších vrstev i k odtržení vrchní omítky od izolantu.

Je dobře, že se fasádní líc zatím nedrolí, fasáda nevykazuje jasné defekty způsobené možným postupným pronikáním vody do hlubších vrstev fasády, nicméně další neúdržba zcela jistě tyto defekty v budoucnu způsobí – je nejvyšší čas provést sanaci fasády.

Kompletní sanace fasády spočívá v:

- vysokotlakém očištění fasády s použitím speciálního prostředku pro odstranění jak prachových a smogových částic a mastnot tak hlavně odstranění biologického znečištění (řas a plísní).
- provedení oprav poškozených míst (známi jsou pouze místa po strakapoudech).
- provedení podkladního hloubkového penetračního nátěru a následně provedení nového fasádního nátěru (doporučený je fasádní silikonový nátěr s mikrovlákny pro překlenutí trhlin a s preventivním účinkem proti výskytu řas a plísní + zvýšení ochrany preventivní složkou v poměru 1:10, nátěr má samozřejmě i hydrofobní vlastnosti).

Oproti původně zamýšlenému vysokotlakému očištění fasády a hydrofobnímu a protiplísňovému nátřiku, má fasádní nátěr s preventivním účinkem proti výskytu řas a plísní přednost, že obsahuje v celé své mocnosti biocidní látky, které se uvolňují pomaleji než případný biocidní nátřik = delší životnost a ochrana před řasami a plísněmi, cca 5 vs. 9-10 let.

V souvislosti s provedenou pasportizací **závad na oknech bytového domu** bylo u několika vlastníků BJ zjištěno zatékání pravděpodobně vzniklou spárou mezi rámem okenních výplní a fasádou. Tato spára vznikla z důvodu rozdílného namáhání fasádního pláště a rámu okenních výplní, fasáda je provedena bez systémových tzv. APULišt, které zamezují vytvoření takovéto spáry (i když ani tyto lišty nefungují věčně). **V rámci sanace fasády by proto bylo i provedení tmelení této spáry polymertmelem.**

Nakonec jako další vhodný doplněk sanace fasády lze do výšky cca 2,5m po celém obvodu použít permanentní antigrafity nátěr. Výhodou nátěru je v případě posprejování fasády možnost jejího očištění pomocí prostředků k tomu určených (výrobce uváděných cyklů je 10-25).

Z výše uvedených firem nabídku zaslaly všechny, po několika dopřesněních a jednáních výbor SVJ doporučuje uzavřít smlouvu s firmou Q123 s.r.o., která nabídla celkovou cenu za sanaci fasády (vyjma případně zjištěných defektů, které v tuto chvíli nejsou zřejmé) ve výši 654 415,- Kč vč. DPH s další slevou při podpisu smlouvy do 30. 7. 2017 ve výši 10%, tzn. konečná cena **588 974,- Kč vč. DPH v ceně s bezplatným provedením antigrafity nátěru (v hodnotě 116 000,- a odstraněním případných posprejovaných míst po dobu 24 měsíců od konce realizace (běžná cena 150,-/m2).** Realizace by proběhla na jaře 2018. Již na schůzi shromáždění v 12/2016 bylo avizováno, že na pojistku domu bude možno čerpat cca 40-45 tis Kč za poškození fasády strakapoudy.

Na realizaci této akce nad původní rozsah (200 tis. Kč) není nutné vybírat další příspěvky. K 31. 12. 2017 bude na účtu SDP dostatek nastřádaných prostředků.

Prosíme, aby si vlastníci BJ uvědomili vážnost situace i výhodu této investice, která je v tuto chvíli minimálně čtvrtinová oproti investici v případě provedení nové fasády v budoucnu.

## **Text k bodu 8b) Programu schůze**

### **Pořízení výtahu (zařazeno na žádost vlastníka BJ č. 34)**

Na žádost vlastníka BJ č. 34 – pí Sichové, zaslanou emailem dne **21. 4. 2017**, výbor SVJ zařazuje k projednání tento bod.

Veškeré informace, které výbor SVJ dříve k bodu obdržel, je část textu:

1/ emailu od pí Sichové ze dne 24. 1. 2017, uvedeného v bodě 3.:

„3. V cs. televizi v prosinci 2016 proběhl porad o tom, ze mesto Praha je ochotno prispet na vystavbu vytahu az 600.000,00Kc pro vytah. Timto Vas zadam o proveri tohoto prispevku. Tato investice by rozhodne nasemu 3-domu prospela a zkvalitnila bydleni obyvatelum uz od 1.patra. (do 1.patra je 27 schodu z ulice) Posilam link Vytah Kreska 57- dodatecne postaven a dle nazoru soudniho stavebniho znalce by to bylo mozne i na Ruske.Navic jsou tyto vytahy urcite typizovane.“

na který Výbor SVJ odpověděl dne 22. 2. 2017:

### **Uvádíme část odpovědi:**

### **Viz. zápis ze schůze shromáždění ze dne 11. 12. 2013.**

(Poznámka pro vlastníky, která v odpovědi nebyla:

Na schůzi shromáždění dne 11.12.2013 hlasovalo: **proti výtahu 95,73 %** přítomných, **zdrželo se 4,27 %** přítomných).

**K tomu:**

**Cena výtahu by se orientačně určitě pohybovala kolem minimálně 1, 9-2 mil. Kč/vchod, (dodávka výtahu, výměna vstupních dveří do objektu, výměna oken na schodištích - mezipodestách a další související stavební úpravy, dále projektové práce, statické posouzení, vyřízení stavebního povolení – památkáři, hasiči, hygiena apod.).**

**Počítejme: 800 000.- Kč event. dotace, tj. zbývá 1 100 000.- Kč náklad/vchod.**

**BJ 3+1 náklady kolem 86 878.- Kč**

**BJ 2+1 62 205.- Kč**

**BJ 1+1 43 387.- Kč**

**I při dosažení na dotaci jsou to slušné pátky. Bytových jednotek v suterénu, přízemí a v 1. patře je celkem 24 + INP, takže 100% prospěch z akce by mělo 27 BJ.**

a

2/ následný email od paní Sichové ze dne 27. 3. 2017, kde v bodě 1. zmiňuje:

„1. Vytahy a Balkony = investice, které zlepšují úroveň bydlení vlastníku BJ a nájemníku s vedlejšími účinky, ze hodnota jednotlivých BJ stoupne cca o min.500.000,00Kč  
dale, domy neodpovídají požadavkům dnešního bydlení, už dávno se nestaví 4.p. domy bez výtahu a balkonu, dokonce to pochopil i socialistický režim a od 70 let stavěl domy- paneláky včetně výtahu a balkonu.“

Výbor SVJ předpokládá, že vzhledem k žádosti zařazení bodu k projednání na schůzi shromáždění, seznámí pí Sichová blíže ostatní vlastníky BJ s konkrétními fakty, případně tím pověří zastupujícího vlastníka BJ.