

Zpráva kontrolní komise k potřebným opravám družstevního domu Cihelna ve vazbě na možnost čerpání prostředků z programu Zelená úspora – materiál pro členskou schůzi 15.10.2009

A. Výchozí stav

- 1) Z kontroly stavu budov vyplynula nutnost opravy hydroizolace střech na všech čtyřech blocích. Priorita řešení - co nejdříve.
- 2) Na základě stížnosti nájemníků i osobní zkušenosti členů KK je nutné řešit špatnou kvalitu oken, zejména nadměrné rosení a tím zatékání do konstrukce v zimě, špatná tepelná i zvuková izolace. Priorita řešení – co nejdříve.
- 3) Nájemníci, kteří mají okna a stěny na severní straně si stěžují na velice studené stěny a nižší teploty v těchto místnostech. Priorita řešení – po opravě střechy a výměně oken.
- 4) Na základě usnesení členské schůze představenstvo zadalo zpracování technické a ekonomické studie proveditelnosti v programu Zelená úsporám („studie“) k posouzení, zda k nápravě výše uvedeného stavu je možná s využitím prostředků z dotačního programu Zelená úsporám („ZÚ“). Studii zpracovala společnost Menhir s.r.o. Výsledky studie byly stručně shrnuty v pozvánce čl.schůze, celá studie byla a je k nahlédnutí u představenstva.

B. Výsledek technické a ekonomické studie proveditelnosti v programu ZÚ

- 1) Z hlediska tepelně-technického studie hodnotí jako **nevyhovující** prostorové výplně (tj. okna, silkobeton, dveře), obvodovou stěnu a strop nad nezatepleným prostorem.
- 2) Naopak jako **vyhovující** z hlediska tepelně-technického studie hodnotí střechu a strop nad venkovním prostorem.
- 3) Studie navrhuje následující opatření k nápravě ve vazbě na program ZÚ:
 - a. Zateplení obvodového pláště (polystyrén, nad okny nimerální vata tl. 140mm)
 - b. Zateplení střechy (polystyrén EPS tl. 2x70mm)
 - c. Výměnu výplní otvorů (okna 6-ti komorový systém, celoobvodové kování s mikroventilací, Ditherm $U_g \leq 1,0 \text{ W/m}^2\text{K}$, parapety, žaluzie; dveře hliníkové s přerušeným tepelným mostem, Ditherm $U_d \leq 1,8 \text{ W/m}^2\text{K}$)
 - d. Zateplení vybraných konstrukcí v suterénu
- 4) Studie uvádí celkové orientační náklady navrhovaných opatření 13,0 mil Kč, úsporu potřeby tepla na vytápění 34,4% a dotaci ZÚ 3,7 mil. Kč. Celkové orientační náklady po snížení o dotaci jsou tedy 9,3 mil. Kč.
- 5) Alternativně se uvádí možnost zateplit pouze okna a střechu s orientačními náklady 8,2 mil Kč, úspora potřeby tepla na vytápění 24,2% a dotace ZÚ 2,3 mil. Kč¹. Celkové orientační náklady po snížení o dotaci jsou tedy 5,9 mil. Kč.
- 6) Náklady je nutné upřesnit výběrovým řízením.

C. Stanovisko KK

- 1) KK provedla na základě předložené studie orientační propočet návratnosti investice do zateplení, přičemž srovnala uváděné náklady zateplovacích opatření snížené o dotaci, s odhadovanou úsporou nákladů plynu a zvažila i variantu bez dotace.
- 2) Největší návratnost má výměna výplní. Nejnižší návratnost má zateplení střechy.
- 3) Vzhledem k nízké očekávané návratnosti projektu (pouze 2,2% i při zohlednění dotace) nelze doporučit financování úvěrem neboť jeho získání je mnohem dražší.
- 4) Naopak, vzhledem k nízkým úrokům na vkladových účtech a neexistence alternativní investice s vyšším výnosem, lze doporučit investovat do zateplení volné prostředky.
- 5) K 31.8.2009 je ve fondu oprav 6,7 mil Kč., roční tvorba po odpočtu nezbytných výdajů je cca 0,8 mil. Kč. Pro plánovací horizont půl roku až rok tak lze počítat s disponibilními prostředky fondu max 7,5 mil Kč. Na bankovních účtech je asi o 1 mil Kč více.

¹ Údaj ze studie, dle propočtu KK by se jednalo o dotaci 2,8 mil Kč., viz. následující strana.

- 6) Ve fondu oprav nejsou prostředky na úhradu naráz celého zateplení pro využití vyšší dotace (tj. 600Kč/m²). Bylo by nutno investici rozdělit, nejprve provést dílčí zateplení pouze oken a střechy s dotací 450 Kč/m² (vzhledem k tomu, že dotace přijde až po provedení zateplení, bylo by nutné čerpat krátkodobě cca 0,7 mil Kč ze zdrojů nad rámec fondu oprav z účtu, financování je proveditelné i bez úvěru, i když dost napjaté) a teprve ve druhé etapě zateplit fasádu (bez úvěru by bylo možné realizovat nejdříve za 3 až 4 roky, tj. v roce 2013, kde nelze říct zda a za jakých podmínek bude ZÚ existovat).
- 7) Je nutné vzít v úvahu, že obecně ZÚ má vyšší nároky na zateplení, než standardně prováděné bez ZÚ (například, tepelná izolace střechy dle posudku vyhovuje, její zateplení tedy nutné není, dále je otázka účelnosti výměny sklobetonu na chodbách, kde se běžně netopí a okna jsou volně otvíratelná i v zimě, zateplení fasády se často provádí s tl.100 mm nikoliv 140mm). Dále je nutné vypracovat velice podrobnou projektovou dokumentaci, jednat a nechat vše schválit státní orgány. V neposlední řadě je výběr dodavatelů a materiálů omezen ministerstvem schváleným seznamem. Tím se ZÚ prodražuje.
- 8) Orientační náklady na zateplení bez dotace předložil KK předseda družstva Ing. Hájek - zahrnují hydroizolaci střechy, výměnu oken v celém domě a dílčí zateplení fasády a činí 5,6 mil Kč. Odstranění potíží uvedených v části „A. Výchozí stav“ v tomto rozsahu bez využití programu ZÚ tak předběžně vychází o 3,4 mil Kč² levněji než s použitím programu ZÚ. Navíc má družstvo prostředky na okamžité provedení všech opatření, úspory ze zateplení fasády je tedy možné realizovat již o 3 až 4 roky dříve než při využití ZÚ.
- 9) Dále KK zohlednila úsporu nákladů na plyn, kterou odhaduje ve výši 186 tis.Kč ročně při realizaci projektu v rozsahu pro vyšší dotaci ZÚ (úspora plynu na topení 34,4% představuje přibližně pouze 19,8% úsporu celkových nákladů na plyn - náklady na ohřev TUV se nezmění); respektive ve výši 135 tis. Kč v rozsahu zateplení předneseného Ing. Hájkem. Tyto předpoklady je nutné dále prověřit u techniků – zpracovatele studie.
- 10) Na základě výše uvedeného provedla KK orientační hodnocení následujících projektů:
- Projekt 1: kompletní zateplení dle studie, náklad 12,1 mil Kč³, dotace 3,8 mil Kč⁴
 - Projekt 2: dílčí zateplení dle studie, náklad 10,5 mil Kč⁵, dotace 2,8 mil Kč⁶
 - Projekt 3: dílčí zateplení bez dotace, náklad 4,9 mil. Kč⁷, dotace 0 Kč.
- 11) Dle výpočtu KK má nejvyšší návratnost a čistou současnou hodnotu při zvolené životnosti 60 let projekt 3. Naopak nejhůře vychází projekt 2, tj. situace kdy se čerpá v první fázi dotace na dílčí zateplení výplní a střechy dle studie a pak se ve druhé fázi nedosáhne na další dotaci při dozateplení fasády (např. z důvodu, že program v době, kdy budou ve fondu oprav peníze na dozateplení již nebude existovat či v něm nebudou peníze). Projekt 1 vychází horší než projekt 3, ale lepší než projekt 2, na jeho provedení však nyní nejsou prostředky ve fondu oprav a financování úvěrem KK nedoporučuje. Výpočet je příložen.
- 12) Závěr KK: předběžně vychází nejlépe projekt 3, je potřeba potvrdit předpoklady použité ve výpočtu, tj., ke všem opatřením s variantou se ZÚ i bez ZÚ provést výběrové řízení k ověření cen, projednat předpoklady úspor plynu a vhodnost parametrů projektu 3 s techniky, podle výsledků rozhodnout o konečném řešení. Při nezateplení střechy dojasnit zda je nutno učinit nějaké kroky vzhledem k nesplnění parametru kondenzace.

Zpracoval: Ing. Urbášek, 14. října 2009; Odsouhlasila KK

² 9,3 (viz bod B.4) – 0,7 (odhad hydroizolace, kterou je nutno provést vždy) – 0,3 (vyregulování soustavy a drobné úprava, které je nutno provést vždy) – 4,9 (náklad dle bodu C.8 bez 0,7 na hydroizolaci).

³ Dle studie 13,1 mil Kč, zde odečteno 0,7 tis Kč na hydroizolaci střechy a 0,3 mil Kč na vyregulování topné soustavy a úpravy (body 11 a 12 kalkulace ve studii), které je nutno provést v každém případě.

⁴ KK počítala dle programu ZÚ 450 Kč/m² x 6280 m² (str10 studie) = 2 826 000 Kč.

⁵ První etapa s dotací, dozateplení fasády až budou ve fondu oprav prostředky již bez dotace, nejisté zda dotace v roce 2013 bude existovat a za jakých podmínek, proto se s dotací na fasádu zde již nepočítá.

⁶ KK počítala dle programu ZÚ 600 Kč/m² x 6280 m² (str10 studie) = 3 768 000 Kč.

⁷ Dle orientačních nabídek získaných Ing. Hájkem, odečteno 0,7 tis Kč na hydroizolaci střechy.