

Doplňující informace k Návrhu na přijetí rozhodnutí PER ROLLAM SVJ Sezemínská 2030 konaného ve dnech od 21.4.2021 do 20.5.2021

Vážení vlastníci,

předkládáme vám k odsouhlasení návrh **na celkovou rekonstrukci větrání - vzduchotechnického zařízení v bytových jednotkách a s tím související opravu střechy.**

Rekonstrukce bytové vzduchotechniky a oprava střechy jsou posledními z řady plánovaných oprav a investic v našem domě schválených shromážděním v roce 2015.

Na tento záměr byly vybrány pouze ty společnosti, které mají s modernizacemi bytových domů (jako je ten náš) dlouhodobé zkušenosti.

Popis současné situace

Centrální systém instalovaný v našem domě při výstavbě v roce 1988 je již za hranicí životnosti a i za cenu průběžné údržby vykazuje opakované poruchy a po technické stránce je zastaralý. Některé stoupačky již nefungují vůbec. Další investice do oprav a údržby jsou neefektivní a neřeší daný problém.

Problematický je též z důvodu, že díky připojení bytů na společné stoupačí potrubí větrá každý, pokud větrá jeho soused na stoupačce, navíc v některých bytech již není ovládání střešního ventilátoru funkční. Pokud dochází k odvětrání samostatnými ventilátorky v bytech bez spuštění centrálního střešního ventilátoru, dochází k průniku pachů a vlhkosti mezi jednotlivými byty. Dále, zařízení způsobuje hluk v bytech a stává se, že do něj někteří obyvatelé domu neodborně zasahují, čímž vyřazují větrání z provozu. Další nevýhodou je neekonomičnost provozu díky současnému větrání všech bytů připojených na společné stoupačí potrubí, a to plným výkonem neregulovaného ventilátoru. Nyní se po zapnutí tlačítka v jednom bytě zapne střešní ventilátor a odsává vzduch i s teplem ve všech bytech na stoupačce najednou.

Nezbytnost správného větrání v bytech:

Vzhledem k tomu, že člověk v interiérech budov stráví značnou část svého života, má kvalita vnitřního prostředí zásadní vliv na jeho zdraví. Ovlivňuje významně výskyt alergií, nemocí dýchacích cest a dalších zdravotních problémů. Hlavním měřítkem kvality vzduchu je koncentrace CO₂ a relativní vlhkost vzduchu. Nedostatečně větrané prostory jsou pak často kontaminovány plísněmi. Bytová jádra (koupelny a WC) nemají žádné přirozené větrání, vyžadují proto nezbytně funkční vzduchotechnický větrací systém. Po provedení výměny oken, zateplení domů a nefunkčnosti centrálního větracího systému dochází k poklesu výměny vzduchu prakticky na nulu.

1. Návrh řešení opravy centrálního větrání (VZT) provedením systému DCV „Inteligentní systém centrálního větrání řízený skutečnou potřebou“

Popis řešení:

Místo stávajícího dosluhujícího střešního ventilátoru, který je hlučný, energeticky náročný a vzduchově předimenzovaný, bude na tlumicím podstavci umístěn jiný střešní ventilátor s proměnným množstvím odsávaného vzduchu.

Při renovaci větrání budou na střeše domu původní staré ventilátory nahrazeny nejnovějším typem ventilátoru, který pracuje s vysokým výkonem, ale nízkou spotřebou energie - EC motor a nízkou hlučností. Jedná se o inteligentní ventilátory řízené čidly tlakové diference.

Dále budou v jednotlivých bytech – v koupelnách, WC a do digestoře – osazeny talířové ventily (ovládané majiteli bytů elektricky spínačem nebo manuálně). Ventily tak představují pro majitele bytů nový prvek v domácnosti, který nahradí původní staré mřížky. Mřížky musí být ventilem nahrazeny, aby vzduchotechnické potrubí bylo uzavřeno a bylo zajištěno vytvoření podtlaku v potrubí.

Ventilátor umístěný na střeše panelového domu je pak spouštěn od čidla tlakové diference, kdy rozpozná potřebu větrání na základě poklesu tlaku v potrubí, pak zvýší otáčky motoru ventilátoru, a tím zvýší výkon větrání. Například po vstupu na WC a sepnutí tlačítka dojde k otevření talířového ventilu, který je na napětí 12V /z bezpečnostních důvodů/, následně ventilátor zaznamená pokles tlaku v potrubí, a proto zvýší vzduchový

výkon odsávání. Po opuštění hygienických zařízení a předem dané časové prodlevě se uzavře talířový ventil, což elektronika ventilátoru zaznamená díky zvýšení tlaku v potrubí, a automaticky tak opět sníží výkon motoru ventilátoru. Inteligentní ventilátor tímto způsobem optimalizuje svůj vlastní výkon s ohledem na minimální spotřebu energie.

Tzn. zjednodušeně, že si každý uživatel bytu otevírá elektronicky, nebo manuálně svůj odsávací ventil podle vlastní potřeby větrání a ventilátor odsává zkažený vzduch pouze z tohoto hygienických zařízení bytu. Pokud se na stejné stoupačce otevřou další ventily v jednotlivých bytech nad sebou, tak se zvýší otáčky ventilátoru a tím i požadovaný okamžitý vzduchový výkon centrálního odsávání. Ostatní uživatelé mají ventil zavřený a nedochází k neřízenému úniku tepla z bytu.

Množství odsávaného vzduchu v bytech na odbočkách s ventily je všude stejné a splňuje požadavky hygienických předpisů. Doba otevření ventilu je nastavena na doběh cca 7 min.

Časová prodleva se netýká ventilu v kuchyňské digestoři, jelikož tento se otevře okamžitě se světlem digestoře a zavře po zhasnutí.

Co bude zahrnovat demontáž a montáž VZT zařízení:

- na střeše - demontování všech sedmi stávajících ventilátorů s potrubím
- nad každou instalační šachtou - zakrytí OSB deskou, instalace tlumícího podstavce s ventilátorem a zaizolování
- v bytě – bude provedena výměna stávající mřížky v odbočce potrubí (WC, koupelna, kuchyň) za nový ventil a v případě potřeby bude vyměněna kuchyňská digestoř
 - o kuchyně:

Vzhledem ke skutečnosti, že VZT a její údržba patří do společných částí domu, je nezbytnou součástí návrhu na její rekonstrukci i výměna kuchyňských digestořů v jednotlivých bytových jednotkách. Projekt počítá s naceněním pořízení digestořů do všech bytových jednotek. V praxi by to mělo být tak, že technici projdou všechny bytové jednotky, zkontrolují připojení VZT a stav digestořů. Pokud v bytové jednotce bude již nainstalována digestoř odpovídající svojí funkcí novému VZT systému, bude tato ponechána. V případě, že digestoř nebude splňovat potřebné parametry pro instalaci VZT, bude vyměněna za novou, která bude dodána v rámci rekonstrukce VZT. Tam, kde bude schválena stávající digestoř, bude vlastníkům kompenzována částka finančním obnosem ve výši ceny nově pořízené digestoře. Kalkulovaná cena jedné nové digestoře činí cca Kč 2058,- bez DPH.

Servis:

Všechny ventilátory včetně nových digestořů budou servisovány z FO. Digestoře po celou dobu záruční doby a ventilátory i pozáruční době. Ventilátory zůstanou ve společné správě společenství, ale digestoře po záruční době zůstanou ve správě vlastníka jednotky. Servis na digestoře může společenství zajistit i po záruční době, pokud bude vlastník mít zájem, ale náklady související provozem bude vlastník hradit sám.

Přínos realizace tohoto systému DCV:

1. Zajištění funkčního větrání dle požadavků odpovídajícím současné legislativě a hygienickým předpisům.
2. Úspora tepla – při odsávání pachů a vlhkosti je z větraných prostor odsáváno také velké množství teplého vzduchu. U stávajícího systému dochází k odsávání ze všech bytů na dané stoupačce najednou, u inteligentního systému pouze z míst, kde je právě otevřený ventil tzn., že odsáváme pouze z míst, kde je to právě požadováno.
3. Zamezení možnosti pronikání pachů a vlhkosti mezi byty – stoupačka VZT je u inteligentního systému stále v podtlaku, v praxi to znamená, že cokoli se do stoupačky dostane, je vyfouknuto nad střechu budovy. Není technicky možné, aby pronikal pach nebo vlhkost z jednoho bytu do jiného.
4. Omezení hlukové zátěže – střešní ventilátory jsou velice tiché a v kombinaci s doplněním podstavných tlumičů hluku je hluk od ventilátorů tak nízký, že ani v bytech situovaných v horních patrech není chod ventilátorů patrný.
5. Nové vzduchotechnické zařízení zajistí kvalitní podmínky mikroklimatu v bytě, zabrání plísním a rosení oken, zvýšené vlhkosti v bytě při nedostatečném větrání, nežádoucím pachům a sníží koncentrací CO₂ v bytových místnostech.

V souvislosti s touto rekonstrukcí, kterou dojde k zásahům do střechy, předkládáme současně i návrh na obnovu střechy, zejména také z důvodu zlepšení jejich tepelné izolačních a hydroizolačních vlastností.

2. Rekonstrukce střechy

Pro vyhodnocení stavu střechy výbor zajistil zpracování expertizního posudku znalcem v oboru. Předmětem tohoto expertizního posudku bylo posouzení stavu a závad střešní konstrukce bytového objektu Sezemínská 2030/5 a dále bylo požadováno doporučení potřebného rozsahu oprav střešní konstrukce, včetně navržení optimální technologie jejich provedení.

Provedeným šetřením, včetně sond do střechy, byl znalcem zjištěn stav střešní konstrukce s dále se rozšiřujícími projevy stárnutí hydroizolační krytiny. Ze znaleckého posudku vyplynulo, že v případě nerealizace doporučených oprav je nutno počítat s nebezpečím vzniku následných škod na domě.

Rekonstrukce střechy bude zahrnovat:

- přípravné práce, vyrovnání nerovností, demontáž plechů, hromosvodu atd., odstranění nečistot
- demontáž stávajících klempířských konstrukcí
- provedení aplikačních otvorů pro foukanou tepelnou izolaci, aplikace tepelné izolace a následné zadělání aplikačních otvorů
- demontáže stávajících VZT jednotek, anténních systémů atd. a zateplení podstavců vzduchotechniky
- separace z geotextilie 300 g/m²
- fóliový systém PROTAN SE tl. 1,6 mm, v barvě světle šedé, který bude ukončen L profily, tmelící lištou či závětrnou lištou a bude vytažen na svislé plochy – stěny strojovny výtahu, podstavce pro VZT
- mechanické kotvení fóliového systému (bude upřesněno na základě provedení tahových zkoušek)
- napojení sanačních vpustí na fóliovou krytinu vč. proplachu a průtočnosti, - mechanické dokotvení PVC folie na strojovně výtahu
- provedení nové hromosvodné soustavy vč. revize
- úklid staveniště

3. Výběr dodavatelů:

Na rekonstrukci VZT zařízení byla vybrána na základě doporučení odborná zhotovitelská firma **Pointec, s.r.o.**, Plzeňská 1927, 266 01 Beroun, IČ 27109771, www.pointec.cz, která obdobné zakázky v panelových domech úspěšně realizuje.

S ohledem na skutečnost, že je nezbytné zajistit fungující součinnost firem, které budou rekonstrukci VZT a střechy realizovat souběžně, byla jako dodavatel na opravu střechy byla vybrána firma **ALVA 92, a.s.**, Vaníčkova 7, 169 00 Praha 6, IČ: 283 71 178, www.alva92.cz.

Tyto dvě firmy již mají se vzájemnou spoluprací dlouholeté zkušenosti.

Obě firmy byly vybrány také s ohledem na skutečnost, že po zadání poptávky reagovaly rychle a vstřícně.

4. Reference – realizované zakázky:

Firma Pointec s.r.o. předložila řadu kladných referencí, které výbor u zástupců těchto domů ověřil. Výsledkem tel. dotazů je, že oslovená společenství jsou s dodavatelem, realizací a funkčností dodaného zařízení spokojena i po více letech od realizace.

V naší lokalitě jsou to např.:

Bytový dům Píškova 1959 – 1962, Praha 5 - Stodůlky

Bytový dům Nušlova 2, Praha 5 – Nové Butovice

Bytový dům Bronzová 2015 – 2018, Praha 5- Stodůlky

Firma Alva 92, a.s. předložila kladné reference, např. bytové domy v Praze:

Bytový dům Brdičkova 1910-1915, Praha 5

Bytový dům Kloboukova, Hrdličkova 2203 – 2206, Praha 4

Bytový dům Lýskova 2071, Praha 5

Bytový dům Petýrkova 1942 – 1944, Praha 4

5. Financování

Rekonstrukci bytové VZT a opravu střechy navrhuje výbor financovat vlastními zdroji z fondu oprav. Ke konci roku 2020 bylo na FO naspořeno 5.188 tis. Kč. Fond oprav je tvořen měsíčně částkou 125 tis. Kč z příspěvků od vlastníků a dalšími příjmy z pronájmů společných prostor měsíčně ve výši 23 tis. Kč. Celkový příjem do FO za rok činí 1 780 tis. Kč. Na běžnou údržbu v roce 2020 bylo čerpáno Kč 783 tis.

Vlastní zdroje společenství lze tak považovat za dostačující jak na realizaci investičního záměru, tak i na financování běžných provozních nákladů. FO není zatížen splácením žádného úvěru a ani není potřeba čerpat na rekonstrukci cizí zdroje (úvěr) od banky.

Tuto variantu financování nám odsouhlasila i naše správcovská společnost Vaše domy.

Nabídkové ceny:

Cena za realizaci dle nabídky od společnosti Pointec - za rekonstrukci VZT činí Kč 1 913 tis

Cena za realizaci dle nabídky od společnosti Alva - za opravu střechy činí Kč 910 tis

Předpokládaná cena za stavební dozor by měla činit Kč 30 tis

Nabídková cena celkem: Kč 2 853 tis

Shromáždění bude výborem předložena k odsouhlasení částka s navýšením z důvodu možných víceprací (možnost zjištění případných dalších závad na stávajícím vedení VZT v šachtách a bytech a ve střešní konstrukci a nutnost jejich odstranění) a předpokládaného růstu cen materiálu z důvodu aktuální situace na trhu, a to ve výši Kč 3 000 tis.

Vážení vlastníci věříme, že předložený návrh na rekonstrukci VZT a opravu střechy Vás zaujal a podpořte jej svým hlasem. Tímto zajistíte sobě i všem obyvatelům v našem domě lepší, kvalitnější a zdravější bydlení.

Použité zkratky:

SVJ=Společenství vlastníků jednotek

VD=Vaše domy (správcovská společnost, která se stará o dům)

FO=fond oprav

VZT=Vzduchotechnika