

SVJ Nad Vavrouškou 696, Praha 8

Výměna Oken 2024

Teprve v roce 2023 se vyjasnilo, že SVJ je zodpovědné za údržbu oken. Naše prohlášení vlastníka v této otázce bylo nejasné. Díky právní analýze provedené v roce 2023 víme, že i přes nejasnost prohlášení vlastníka je SVJ zodpovědné za údržbu oken, případně jejich výměnu, protože okna náleží do společných částí domu.

Naše okna jsou ve špatném stavu a dochází k nadměrným tepelným ztrátám. Výbor se proto rozhodl pro zorganizování výběrového řízení na dodavatele nových oken.

Naše zadání znělo:

- Dodávku na klíč plastových trojskel:
 - Šetrnou demontáž, odvoz a likvidaci starých oken
 - Montáž nových oken, upevnění ocelovými hmoždinkami do okenního otvoru, ošetření připojovací spáry tak, aby byla zajištěna maximální tepelná izolace. Seřízení.
 - Zednické zapravení a montáž vnitřních a venkovních parapetů, pokud původní budou odstraněny.
 - Montáž doplňků jako jsou sítě do oken a stínění, dle individuálních požadavků spolumajitelů – tuto položku neplatí SVJ, majitelé platí individuálně dle dohody.
- Specifikace záruk na okna, zednické práce, stálobarevnost a pevnost plastových prvků.

Poptali jsme celkem 10 firem a dostali 10 nezávazných nabídek. Firmám jsme zaslali rozměry oken i jejich počet. Všechny nabídky jsou na našem webu, kde si je můžete prohlédnout. V této fázi poptávky jsme chtěli co nejjednodušší kritéria, tak jsme všem osloveným firmám zadali poptávku po oknech ve všech standartních bytech, tj včetně bytů Jandových a p. Kremerové, kde se okna již vyměnili a se kterými konečné nabídky nepočítají. Zároveň jsme v této fázi nepoptávali okna pro krajní prostory v přízemí (p. Vávra a p. Janeček). Chtěli jsme hlavně porovnat první cenové nabídky.

Protože technické a kvalitativní parametry nabízených oken byly podobné—žádné z oken nevybočovalo z dobrého standardu—tak naším hlavním kritériem pro další kolo výběru byla kvalita práce. Kvalita provedení zasazení okna a zednické zapravení je klíčovým faktorem pro dlouhodobou spokojenost s novými okny. Na webu jsme pročítali recenze, které často nebyly dobré. Proto jsme z původních 10 firem vybrali 6, které z našeho pohledu splňovaly kritéria kvality práce. Těchto 6 jsme pozvali na osobní prohlídku domu, aby mohly udělat závaznější a přesnější nabídku, dle skutečného stavu domu, tj. včetně krajních jednotek v přízemí, ale bez oken, která již byla vyměněna na vlastní náklady v minulosti. Také jsme si chtěli osobně ověřit odbornost pracovníků těchto firem.

Z těchto 6 firem, které nás navštívily, jsme v konečné fázi jednali se 4: Vekra, Ri Okna, Roka Servis, a BFHM.

Jejich poslední nabídky jsou také na našem webu. Kupodivu některé z těchto konečných nabídek (Vekra, Ri Okna) nereflektují skutečný počet oken, tak jsme připravili srovnávací tabulku, abychom mohli porovnávat ceny za stejný objem plnění.

Shrnutí konečných nabídek 4 finalistů

Dodavatel	Cena	Odbornost/technologická zdatnost personálu– subjektivní hodnocení výboru (pořadí)
Ri Okna	3 427 110 Kč	4
BFHM	3 635 974 Kč	1
Vekra	3 981 194 Kč	3
Roka	4 131 934 Kč	2

Doporučení výboru

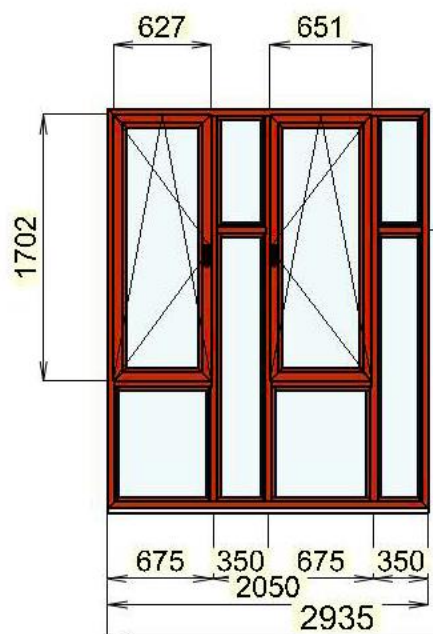
Po zvážení všech okolností se výbor rozhodl doporučit shromáždění nabídku firmy BFHM a to z těchto důvodů:

1. Je to rodinná firma, která dělá okna již 30 let. Protože jde o rodinou firmu, osazování a zapracování oken provádí stále stejní lidé, většinou kmenoví zaměstnanci firmy. Naproti tomu obří firmy typu Vekra najímají různé subdodavatele a může se stát, že nedokážou dohlédnout na kvalitu odvedené práce tak, jako rodinná firma typu BFHM. Myslíme si, BFHM dokáže držet stále stejný, velmi dobrý standard provedení práce.
2. Tato firma provedla v roce 2023 výměnu oken paní Kremerové a s jejich prací panuje spokojenost.
3. Typ okenního profilu, který BFHM nabízí, je velmi dobrý standard.
4. Jde sice až o 2. nejlevnější nabídku ze 4 finalistů, ale rozdíl od nejlevnější není tak velký, abychom nepřihlédli k větší jistotě, že práce bude odvedená kvalitně a těmi nejlepšími lidmi ve firmě. Pro BFHM by šlo o velkou zakázku a myslíme si, že její provedení bude ze strany firmy pečlivé.

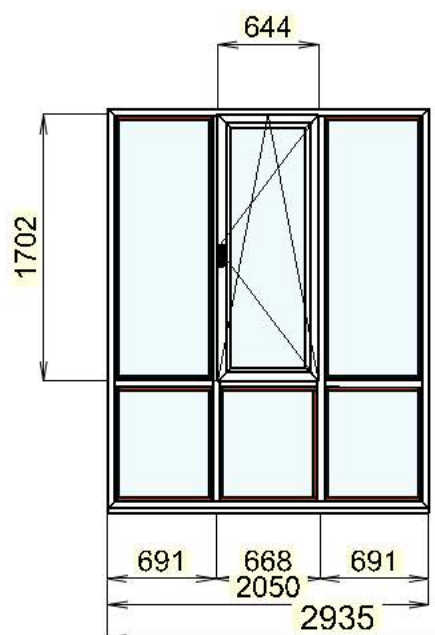
Návrh na jednodušší členění oken

Výbor navrhuje zjednodušit členění oken v zimních zahradách v bytech 1.1 a 2.1 následujícím způsobem:

Původní členění



Navrhované členění



Důvod navržené změny.

- Lepší výhled, protože nebudou vadit horizontální příčky ve výši očí a bude o jednu svislou příčku méně
- Synchronizace s jiným okny na jižní straně (byt 1.2), kde nejsou horizontální příčky v různých rovinách
- Nižší cena okna

O této změně budeme diskutovat a hlasovat o ní zvlášť. Výbor kontaktoval architekta sídliště a našeho domu, Ing. arch. Karla Mrázka, majitele autorského práva k architektonickému řešení domu, požádal ho o souhlas s touto změnou a on s ní písemně souhlasil.

Náklady investice a zdroje financí

Jde o nákladnou investici, kterou budeme dlouho splácet. Připravili jsme tabulkový model, který vypočítává ekonomické hodnocení investice. Model je ke stažení na našem webu.

Výchozí údaje v modelu:

Cena vítězné nabídky	3 635 000
Odhadované vícepráce (popsané v pozvánce)	+240 000
Dotace Nová zelená úsporám (odhad)	-1 000 000
Vlastní prostředky z naspořené fondu oprav	-500 000
Proplacení alikvótní části za výměnu oken provedenou na vlastní náklady v minulosti Jandovými a p. Kremerovou (<i>proplácí se částka za každé jednotlivé okno dle nabídky BFHM, minus alikvótní částka dotace Nová zelená úsporám, tj. cca 72% z ceny BFHM. Přesná částka bude známa až po přidělení dotace</i>)	+350 000
Zbývá k financování půjčkou	2 725 000

Půjčka

Poptali jsme 4 banky s požadavkem půjčky na 20 let ve výši 4 mil. Kč. Vyšší částka než suma uvedená u půjčky v předchozí tabulce bude pravděpodobně dočasně nutná, protože vyřízení dotace Nová zelená úsporám se nestihne do doby, kdy budeme muset uhradit plnou kupní cenu. Všechny 4 banky daly dobré nabídky, tj. KB, ČS, ČSOB, a Raiffeisen. Nejvýhodnější nabídka byla od naší stávající banky—Komerční banky—a to úrok 4,25% s fixací na 5, 10, nebo 15 let. Všechny 4 nabídky jsou na našem webu. Vybrali jsme nabídku KB, o které bude shromáždění hlasovat.

Úspory tepla

Dle energetického auditu naší budovy jsou okna zodpovědná za 41% celkové tepelné ztráty budovy. Současná okna mají součinitel prostupu tepla 3.0 w/(m²K). To je dvojnásobek současné normy (1,5). Nová okna budou mít součinitel 0,73 w/(m²K). Odhad expertů na úspory tepla díky výměně oken za kvalitní trojskla se součinitelem 0,73 je 20%-30%. V našem kalkulačním modelu počítáme s úsporou tepla 22,5%.

Navýšení odvodů do fondu oprav

Abychom mohli splácet půjčku, bez které není možné investici provést, je nutné navýšit odvody do fondu oprav z nyníjších 20Kč/m² na 26,00Kč/m²

Ekonomické hodnocení

Jde o nákladnou investici s relativně dlouhou návratností 14 let. Nicméně dle názoru výboru je nutné k této investici přistoupit, protože okna již dosloužila a je nutné je vyměnit i bez ohledu na ostatní skutečnosti.

Díky poklesu úrokových sazeb za poslední rok a růstu cen tepla za posledních 5 let se investice kompletně zaplatí z úspor tepla. Roční náklady půjčky (splátka plus úrok) jsou 207 tis. Kč, zatímco roční úspora tepla je téměř stejná, tj 200 tis. Kč v první celém roce, kdy okna budeme mít. Úspora tepla, vyjádřena v penězích, se bude zvyšovat z důvodu předpokládaného růstu cen tepla. To znamená, že již v roce 2026 budeme mít celkový pozitivní cashflow (úspory tepla budou vyšší než náklady půjčky) a v roce 2038 se investice kompletně vrátí (kumulovaný cashflow bude vyšší než naše celkové náklady na investici, vč. vlastního vkladu 500 tis. Kč).

Všechny tyto údaje jsou v tabulce, která je na našem webu a ze které zde přikládáme jeden sešit k této zprávě. Tabulka také vypočítává o kolik se zvedne poplatek do FO pro každého spolumajitele a kolik každý ušetří na nákladech za teplo. Úspory tepla jsou vypočteny podle spotřeby v roce 2023. Skutečná úspora každého bytu bude záviset od toho, jestli zůstane poměr plateb za teplo mezi základní složkou (podle m²) a spotřební složkou (podle skutečné spotřeby) v jednotlivých bytech stejný jako v roce 2023.

Klientské změny na vlastní náklady

Dodavatel oken umožní všem majitelům požádat o individuální změny v jednotlivých bytech, které si každý zaplatí sám. Např. změnit vnitřní barvu rámců, instalovat rolety nebo vnější žaluzie, změnit barvu vnitřního parapetu, požádat o možnost otevírání okna jinak, než původně, atd. Dodavatel bude zaměřovat každé okno zvlášť a obcházet jednotlivé majitele, kdy každý bude moci o klientskou změnu požádat.

Změna poměru mezi spotřební a základní složkou v platbách za teplo

Od letošního roku je pro náš dům možné změnit poměr mezi základní složkou (dle rozlohy) a spotřební složkou (dle skutečné spotřeby). Spotřební složka pro náš dům (kategorie D – nevhospodárný) může být nově max 60%. Nyní to je 55%. Navrhujeme tento poměr změnit na maximální možnou hodnotu spotřební složky, tj. 60%. Pokud přistoupíme k výměně oken, bude náš dům překlasifikován na kategorii C a spotřební složka bude moci být až 70%. Věříme, že zvyšování poměru spotřební složky povede k dalším úsporám tepla.

Současné poplatky do F.O.	20,00 Kč /m2
Potřebné navýšení poplatků do FO kvůli oknům	6,00 Kč /m2

	Druh jednotky	Výměra byt	Výměra - sklep	Výměra - garáž	Poplatky do FO za měsíc	Stávající poplatky do FO za rok	Potřebné navýšení poplatků do FO za rok	Odhadovaná úspora nákladů za teplo za rok*	Odhadovaná čistá úspora za rok
Acta M.s.r.o.	sklep, garáž		246	2 630	575 Kč	6 902 Kč	2 071 Kč	142 Kč	-1 929 Kč
Bálek Václav	sklep		226		45 Kč	542 Kč	163 Kč	11 Kč	-152 Kč
Škoda Petr	Byt, garáž, sklep	8 534	216	2 630	2 276 Kč	27 312 Kč	8 194 Kč	8 499 Kč	306 Kč
Černocký Petr	Byt, garáž	9 653		2 612	2 453 Kč	29 436 Kč	8 831 Kč	11 958 Kč	3 127 Kč
Červínková Kristýna	Byt, garáž	8 613		2 617	2 246 Kč	26 952 Kč	8 086 Kč	8 674 Kč	589 Kč
Doležal Radomil Ing.	Byt	4 402			880 Kč	10 565 Kč	3 169 Kč	6 585 Kč	3 415 Kč
Evropská vodní doprava	Byt	4 376			875 Kč	10 502 Kč	3 151 Kč	7 315 Kč	4 165 Kč
Ing. Jaromír Heřmanský	Byt, garáž	9 699		2 617	2 463 Kč	29 558 Kč	8 868 Kč	14 450 Kč	5 582 Kč
Janda Aleš	Byt, garáž, sklep	16 158	407	5 243	4 362 Kč	52 339 Kč	15 702 Kč	20 498 Kč	4 796 Kč
Janoušek Jiří	Nebyt		4 859	2 630	1 498 Kč	17 974 Kč	5 392 Kč	5 746 Kč	354 Kč
Vávrová Jana	Byt, garáž	6 832		2 617	1 890 Kč	22 678 Kč	6 803 Kč	6 265 Kč	-539 Kč
Kolář Stanislav	Byt, garáž, sklep	14 047	499	2 630	3 435 Kč	41 222 Kč	12 367 Kč	17 049 Kč	4 682 Kč
Kremerová Andrea	Byt, garáž, sklep	4 381	163	2 612	1 431 Kč	17 174 Kč	5 152 Kč	4 913 Kč	-239 Kč
Los Jan	Byt, garáž, sklep	8 667	291	2 617	2 315 Kč	27 780 Kč	8 334 Kč	9 861 Kč	1 527 Kč
Los Jiří	sklep		245		49 Kč	588 Kč	176 Kč	24 Kč	-152 Kč
Mynář Jaroslav	Byt, garáž	9 631		5 260	2 978 Kč	35 738 Kč	10 722 Kč	8 632 Kč	-2 090 Kč
Ostravická Ilona	sklep		300		60 Kč	720 Kč	216 Kč	15 Kč	-201 Kč
Petiková Anna	garáž			2 612	522 Kč	6 269 Kč	1 881 Kč	129 Kč	-1 752 Kč
Plichtová Jana	Byt, garáž	9 601		2 617	2 444 Kč	29 323 Kč	8 797 Kč	8 501 Kč	-295 Kč
Příhoda Jiří	Byt, garáž, sklep	9 439	476	2 617	2 506 Kč	30 077 Kč	9 023 Kč	10 877 Kč	1 853 Kč
Půlpán Pavel	garáž			2 630	526 Kč	6 312 Kč	1 894 Kč	130 Kč	-1 764 Kč
Rameš Alois	Byt, garáž, sklep	9 635	421	2 612	2 534 Kč	30 403 Kč	9 121 Kč	9 106 Kč	-15 Kč
Ročková Jana	Byt, garáž, sklep	8 571	167	5 247	2 797 Kč	33 564 Kč	10 069 Kč	13 152 Kč	3 082 Kč
Ryšavý Pavel	sklep		248		50 Kč	595 Kč	179 Kč	12 Kč	-166 Kč
Šeda Libor	Byt, garáž, sklep	8 693	239	2 630	2 312 Kč	27 749 Kč	8 325 Kč	8 323 Kč	-2 Kč
Tichý Milan	garáž			2 630	526 Kč	6 312 Kč	1 894 Kč	130 Kč	-1 764 Kč
Tomas Karel	Byt, garáž, sklep	9 403	455	2 630	2 498 Kč	29 971 Kč	8 991 Kč	9 803 Kč	812 Kč
Vaněček Vojtěch	Byt, garáž, sklep	9 489	245	5 224	2 992 Kč	35 899 Kč	10 770 Kč	8 642 Kč	-2 128 Kč
Viertlová Věra	garáž			2 612	522 Kč	6 269 Kč	1 881 Kč	129 Kč	-1 752 Kč
Zínek Tomáš	garáž			2 630	526 Kč	6 312 Kč	1 894 Kč	130 Kč	-1 764 Kč
Zlesák Tomáš	sklep		224		45 Kč	538 Kč	161 Kč	11 Kč	-150 Kč
CELKEM		169824	9927	73406	50 631 Kč	607 577 Kč	182 273 Kč	199 711 Kč	17 438 Kč

* Podle spotřeby v roce 2023. Skutečná úspora každého bytu bude záviset od toho, jestli zůstane poměr plateb za teplo mezi základní složkou (podle m²) a spotřební složkou (podle skutečné spotřeby) v jednotlivých bytech stejný jako v roce 2023.