

SVJ Nad Vavrouškou 696, Praha 8 Výměna Oken 2026

Naše okna jsou ve špatném stavu a dochází k nadměrným tepelným ztrátám. SVJ je majitelem oken. V roce 2024 proběhlo výběrové řízení s výběrem vítěze, nicméně vybraný dodavatel změnil podmínky, které byly nepřijatelné. Letos došlo k novému výběrovému řízení. 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.
 - Okna včetně montáže parotěsných a paropropustných pásků.
- Specifikace záruk na okna, zednické práce, stálobarevnost a pevnost plastových prvků.

Výbor dostal 4 nabídky, které jsou na našem webu, kde si je můžete prohlédnout. Technické a kvalitativní parametry nabízených oken byly podobné—žádné z oken nevybočovalo z dobrého standardu.

Shrnutí nabídek

Dodavatel	Cena
VEKRA	3 490 277 Kč
Ri Okna	3 910 804 Kč
Novia Okna	5 363 344 Kč
Home Energy	7 177 127 Kč

Doporučení výboru

Výbor rozhodl doporučit shromáždění nabídku firmy VEKRA a to z těchto důvodů:

1. Nejnižší cenová nabídka.
2. Je to zavedená firma se solidními zárukami a dlouhou historií.
3. Typ okenního profilu, který VEKRA nabízí, je velmi dobrý standard trojskla.

Pokud dojde k uzavření smlouvy do poloviny června 2026, demontáž starých oken a montáž nových by proběhla během září 2026. Za jeden den je firma schopna vyměnit všechny okna v 1 bytě a provést na nich veškerou hrubou práci.

Je možné si připlatit za nadstandardní požadavky, jako např. stínění (rolety, žaluzie), sítě proti hmyzu, vnitřní barva oken, materiál a barva vnitřních parapetů, atd. Tyto požadavky mohou majitelé řešit přímo s dodavatelem při zaměřování v jednotlivých bytech. Dodavatel se bude domlouvat s majiteli jednotlivě na termínech zaměřování. Náklady na nadstandard ponese majitelé sami, bez příspěví SVJ.

Pokud má majitel bytu v současné době instalovány rolety nebo jiné zařízení, je pravděpodobné, že je před demontáží starých oken a instalací nových bude nutné odstranit. Jejich odstranění a případnou montáž po výměně oken musí majitel řešit na vlastní náklady s dodavatelem oken, nebo s jinou firmou dle vlastního výběru. SVJ nebude součástí této transakce.

Jak se investice zaplatí?

Výbor navrhuje uhradit cenu 3,49 mil. Kč částečně z fondu oprav a na zbytek si vzít půjčku. Ve fondu oprav máme naspořeno 2,5 mil Kč. Výbor navrhuje použít 1,25 mil Kč na okna a zbytek si SVJ půjčí v bance. Dotační program Nová zelená úsporám byl ukončen současnou vládou. Bude pravděpodobně nahrazen bezúročnými půjčkami. Přesná pravidla nového programu ale zatím nejsou

známa. Do doby, než bude přesný program půjček jasný a samotné banky tyto půjčky budou poskytovat, bude nutné si od banky půjčit peníze na okna jako překlenovací úvěr a poté tento úvěr nahradit za bezúročný, pokud takový bude možné čerpat.

(Pozn: k částce 3,49 mil. Kč je nutné přičíst cca 340 tis. Kč na proplacení nákladů Jandovým a Otradoveckým za výměnu oken, které porvedli na vlastní náklady. Celková investice tedy bude 3,49 mil. + 340 tis.)

Jak zaplatíme úvěr?

Úvěr pro SVJ se splácí z fondu oprav, protože je určen na opravu domu. V případě úročeného úvěru je nutné zvýšit poplatky do fondu oprav o 7Kč/m² abychom mohli úvěr splácet. V případě, že bude možné refinancovat tento úvěr bezúročným dotovaným úvěrem, by stačilo zvýšit poplatky o 4Kč.

Návratnost investice

Díky novým oknům očekáváme výrazné snížení spotřeby tepla, až o 20%. Pokud bychom mohli čerpat bezúročný úvěr, tak snížená spotřeba sama o sobě zaplatí investici do oken, tzn že rozdíl mezi sníženými náklady na teplo a splátkou úvěru bude pozitivní. Už od prvního roku ušetříme až 50 tis Kč/rok na celý dům a investovaných 1,25 mil z fondu oprav se vrátí za 14 let.

V současné době ale existuje riziko, že na bezúročný úvěr nebudeme mít nárok, nebo tento program vůbec nevznikne. V tom případě se investice do nových oken vrátí až za 21 let a prvních 5 let budeme v mínusu (splátky úvěru budou vyšší než úspory za teplo). V 6. roce bychom se měli dostali do plusu.