

Zápis z 5. výjezdního zasedání investičního výboru

Věc: Revitalizace bytových domů U Kasáren 1264/1, 1265/3, 1266/5 - „Kachlíkáče“ - prohlídka objektu s vedením města a členy investičního výboru

Datum a místo konání: 14.08.2019, na místě

Přítomni: Mgr. Bc. Zdeňka Blišťanová, Ing. Václav Urban, Ing. Pavel Perutka, Ing. Jiří Švub, Ing. Michal Mudra, Petr Malý, Ing. Jiří Uher, Ing. Bc. Monika Nepejchalová, Pavel Hořelica, Bohuslav Vintr, Mgr. Jan Mrosek, Ing. Marcela Pučoková

Úvod:

Nemovitost prošla v 90. letech kompletní rekonstrukcí. Tato však nebyla provedena řádně a kvalitně, je zanedbána i údržba nemovitosti. V roce 2012 došlo k výměně vodovodních rozvodů z pozinku za potrubí z plastu, nicméně z důvodu častých havárií bylo nevyhnutelné v roce 2018 realizovat kompletní výměnu rozvodu teplé vody ve všech vchodech.

Přestože řada konstrukcí je ve velmi dobrém stavu, v nemovitosti se objevuje velké množství tepelně vlhkostních poruch z důvodu nedostatečného zateplení obvodového pláště a nekvalitního provedení prací. Zásadní problém jsou některá nefunkční okna a vadně provedená střecha. Ve střechě chybí parozábrana a pojistná hydroizolace.

V posledních letech evidujeme narůstající trend stížností stávajících nájemníků bytů. Jedná se hlavně o střechu, okna a stěny v zimních měsících (nadměrná vlhkost, plísň).

Tepelně vlhkostní poruchy ostění oken a balkónových dveří je možné vyřešit jejich výměnou. Stěny budovy jsou zateplené EPS max. v tl. 50mm (dle projektové dokumentace uváděno dokonce jen 30 mm u fasád s okny). Spodní stavba nevykazuje vlhkostní poruchy.

Vytápění bytů je řešeno centrálním zdrojem tepla a elektřinou (přímotopy v koupelnách), vzhledem k malé ploše ochlazovaných konstrukcí jsou náklady na teplo jednotlivých bytů velmi nízké.

Většina nájemních smluv (23) je s původními nájemníky na dobu neurčitou s věcně usměrňovaným nájemným, tzn. s nájemným cca 18Kč/m². U ostatních bytů se pohybuje ve výši 41,20 – 55,56 Kč/m²/měsíc.

Navýšení nájemného u stávajících smluv na dobu neurčitou je dle stanoviska právního oddělení města Jeseník možné a to dle Občanského zákoníku o 20% 1x za tři roky.

Stávající nájemné je až směšně nízké a dlouhodobě neřešené, průměrná cena nájemného pro Jeseník činí 87Kč/m²/měsíc, pak cena komerčního nájemného bez problému přesahuje částku 100Kč/m²/měsíc. Město Jeseník tak přichází o obrovské finanční prostředky v řádech milionů korun, které mu poté chybějí při reinvesticích do nemovitostí a rozvoji bytového fondu.

Při rekonstrukci objektu je možné uvažovat s níže uvedenými opatřeními:

1. *Sanace plísní v BJ* – nutná sanace plísní v některých BJ, jedná se o nutné opatření.

2. *Střecha* – rekonstruovat střechu, jedná se o nutné opatření, i s prostorem pod střechou, co chybí:

- Pod krytinou není pojistná hydroizolace
- Krytina a podstřešní prostor je nesprávně a nedostatečně odvětrávaný – systémová záležitost
- Tepelná izolace v podstřešním prostoru je kompletně špatná, sešlapaná, navlhla a prostupy nejsou utěsněny a detaily napojení neprovedeny (tepelné mosty)
- Pod touto izolací zcela chybí parotěsná zábrana

3. *Výměna oken /případně výměna oken v nejvyšším patře/* – jedná se o dřevěná stávající eurookna, jenž vykazují značnou míru degradace (zejména v posledním podlaží) související s vlhkostí, jenž se projevuje degradací rámu a křidel a vzniku plísni na rámech, kondenzace na zasklívací liště a skle.

4. *Zateplení od suterénu* – zateplení podlahy mezi 1.PP a 1.NP

5. *Obvodový plášť* – zateplení poplatné době provedení, dle dnešní legislativy nedostačující ani co do tloušťky a ani co do provedení detailů (opět tepelné mosty apod.). Strhnutí ETICS a D+M nového kontaktního zateplovacího systému min. tl. 180mm.

- Tloušťka stávajícího zateplení je z hlediska tepelně izolačního nedostačující
- Detaily okolo oken, napojení v místě mansard apod. – nesprávně provedeno

Po provedení výše uvedených oprav budou nemovitosti ve velmi dobrém stavu, schopné sloužit bez větších oprav další desítky let a budou generovat městu příjem. Velmi nízké náklady na teplo dávají také prostor pro navyšování nájemného. Oddělení majetku doporučuje nemovitosti ponechat ve vlastnictví města a dále řešit možnost zvýšení nájemného u původních smluv v souladu s občanským zákoníkem.

Oddělení investic vyhledalo vhodný dotační titul, ze kterého by některé stavební práce, které snižují energetickou náročnost budovy, mohly být financovány z dotace a tím i ponížena celková náročnost investice. Míra dotace dosahuje od 20 – 40% ze způsobilých výdajů stavby, dle dosažených úspor na energiích. Výzva je vyhlášeno do konce roku 2020.

V současnosti tedy stojíme před rozhodnutím, kterou variantu opatření zvolit právě s ohledem na jednotlivá opatření, jejich energetické úspory a hlavně jejich finanční náročnost. Z výše uvedeného je patrné, že míra nájemného je nastavena tak nízko, že investice do BD jsou v podstatě nutné, ale co se týče energetických úspor nenávratné, jelikož prostá doba návratnosti u některých opatření přesahuje jejich prostou životnost.

Mgr. Bc. Blišťanová:

Chceme narovnat nájmy, jsou zde nehorázně nízké.

Ing. Bc. Nepejchalová:

Rámy dřevěných oken a balkonových dveří někde značně poškozené vlhkostí. Okna se rozpadají.

P. Hořelica:

Půda se vyčistí od sítí internetu, je jimi porušena izolace.

Manželé Bartůnkovi – byt 4+1 v posledním 5. podlaží pod střechou:

Účastníci si prohlédli jejich byt. V chladnějším období plísň v pokojích, průběžně stříkají Savem. Nejvíce zasaženy rohy stěn pod stropem, zatéká po fasádě od střechy. Z čeho jsou svíslé stěny? - poklepem někde kovový zvuk.

Balkón – uvolněná dlažba, prorůstá tráva, zábradlí koroduje.

Okna – nátěr proveden cca 3-4 roky zpátky, někde vyměněna i skla, opět ale zatéká.

Ing. Uher:

Střechu i podstřešní prostor je nutné tak jak tak řešit, střechou zatéká, nedostatečné provětrání způsobuje kondenzace a plísň, nutno řešit dostatečné zateplení prostoru střechy a atiky. Opatření je

potřeba provádět v souvislostech a návaznostech. O problémech se ví od roku 2013, kdy byl proveden podrobný průzkum ateliérem Dek, včetně sond a termovizí /viz příloha k bodu jednání na 4. zasedání výboru/.

Ing. Perutka, Ing. Švub:

Střešní mansardy - jak pod nimi zatepleno??? Provést min. 2 sondy z balkónu (postižené a nepostižené místo), až pak navrhnout co dál.

Ing. Švub:

Zatéká střechou. Co prostupy pod střechou, atika?

Ing. Perutka:

Co s okny? Co s balkóny? – některé v r. 2018 opraveny (dlažba).

B. Vintr:

Termovizní snímkování bytů pod střechou provedeno ve 12/2013 – nízké povrchové teploty zjištěny v napojení stropu k podstřeší a obvodových stěn, pak v ostění a na parapetech oken a balkonových dveří, velmi nízké pak na rámech oken a balkonových dveří v oblasti parapetů, na spáře zasklívací lišty. Výplně nejsou vzduchotěsné.

Závěr z termovizního snímkování: Při nižších teplotách venkovního vzduchu v zimním období hrozí na některých kritických detailech neprůsvitných obvodových konstrukcí riziko vzniku plísní – jedná se především o napojení stropu k podstřeší s průčelními a štítovými obvodovými stěnami nebo o oblasti parapetů otvorových výplní. Hrozí také riziko povrchové kondenzace na rámech oken a balkonových dveří u parapetů.

Některé byty jsou vytápěny s nižší intenzitou (cca 18°C), zároveň jsou v některých místnostech poměrně vysoké relativní vlhkosti vnitřního vzduchu okolo 60%. Parametry vnitřního prostředí by v zimním období měly být udržovány na hodnotách 20,6°C, vlhkost 50%.

Ing. Bc. Nepejchalová:

Ve 3. patře mají někde také plísně a okna ve špatném stavu, je to i o užívání bytů.

Mgr. Mrosek – byt 3 + 1 v posledním 5. podlaží pod střechou:

Účastníci si prohlédli i byt pana Mroska. Ten zde bydlí od dubna 2019, předtím byl vymalován. V koupelně a kuchyni jsou vidět mapy od zatečení. Balkón má opravenou dlažbu. Okna vypadají docela dobře, vyměněny skla.

Pan Vintr sdělil, že některé digestoře jsou mimo provoz.

Návrhy členů investičního výboru:

Ing. Švub:

1. Provést revizi a opravu střechy odbornou firmou (poškozené výlezy, uvolněné, popř. vypadané šrouby, zatékání u okapu)- práce charakteru údržby
2. Po provedených sondách (prostor mansardy x atika) provést zateplení stropní konstrukce u dvou bytů při severní štítové stěně PUR pěnou, včetně detailu zateplení atiky.

3. Vytypovat alespoň 2 nejhorší byty a provést dlouhodobější vlhkostní a teplotní měření pro zjištění skutečného stavu při užívání.
 4. Postupná výměna oken (např. po jednotlivých podlažích) dle finančních možností Města.
 5. Případný prodej domů(bytů) uživatelům.
-

Ing. Mudra:

Pokud by se uvažovalo o prodeji BJ, byl by ze strany nájemníků o to zájem?

Ing. Perutka :

Souhlasím s výše uvedenými opatřeními od Ing. Švuba s tím, že výsledek revize je dnes již znám. Dále doporučuji kontrolu Smluv o dílo v jakém rozsahu je možná reklamace nekvalitně provedených dlažeb balkónů a nátěrů oken a tuto reklamaci uplatnit.

Návrh řešení:

Nejdříve před rozhodnutím o dalším postupu provést ekonomickou rozvahu o rentabilitě objektu:

- A) Výpočet všech nákladů nutných pro kvalitní opravu střešního pláště, oken, zateplení v takové kvalitě a standartu, aby další oprava byla nutná a plánovaná nejdříve za 20 let (včetně započtení možné dotace).
- B) Výpočet nákladů na průběžnou stavební údržbu objektu v rozsahu péče řádného hospodáře nutných provádět po dobu 20 let.
- C) Výpočet nákladů na administrativní správu objektu v horizontu 20 let.
- D) Výpočet příjmů z nájmu po reálném navýšení nájmu (srovnatelného nájemného obvyklého v místě a čase) z důvodů opravy objektu, které zlepší užitnou hodnotu pronajatých bytů a celkové podmínky bydlení, se započtením odhadu valorizace nájmu v horizontu 20 let.
- E) Výpočet tržní ceny objektu prodejem jednotlivých bytů – jednotek.

Zhodnotit rentabilitu pronájmu objektu takto:

Pokud součet nákladů A) + B + C) bude vyšší nebo roven výnosům dle bodu D), realizovat prodej nemovitosti.

Vytvořit jednotky, a tyto za cenu obvyklou nejdříve nabídnout stávajícím nájemcům, v případě neakceptace realizovat prodej formou obálkové metody na trhu.

Provozovat pronájem dále bez toho, aby objekt v horizontu 20 let nevygeneroval zisk - fond na opravy, částečně pokrývající další opravu nutnou po 20 letech užívání, je to neekonomické a znevýhodňující ostatní občany města Jeseník, kteří nemají tu „výhodu“ žít v dotovaném bydlení.

Pouze pokud je reálné bytový dům dále v horizontu 20 let provozovat v ekonomicky neztrátovém režimu, provést na základě kvalitní prováděcí projektové dokumentace kvalitní rekonstrukci objektu.

V Jeseníku dne: 09.09.2019

Zapsala: Ing. Pučoková