

S námi to zvládnete
S námi se Vám vše podaří

Postup při revitalizaci s využitím programu „PANEL“

Cílem programu „PANEL“ je pomocí zvýhodněných podmínek přístupu k úvěrům poskytnutých bankami a stavebními spořitelny usnadnit financování oprav a modernizace bytových domů **postavených panelovou technologií.**

Je velice důležité předem zjistit, o jakou typizovanou konstrukční soustavu se jedná.

Doporučení : Přípravné kroky pro revitalizaci je třeba začít podnikat již šest až osm měsíců v předstihu , pokud chceme, aby revitalizace proběhla v roce následujícím. Důležité je také si pročíst nařízení vlády č. 325/2006 Sb., které popisuje program na podporu oprav bytových domů postavených panelovou technologií - PANEL a v neveřejné části si např. prostudovat konstrukční systémy.

Nařízení vlády č. 325/2006 Sb. máte možnost najít na našich stránkách

1. Zpracovat návrh oprav

- zpracovat ještě před samotnou schůzí (může jej zpracovat i správce a to bez nároku na odměnu, při zpracování návrhu se vychází technické prohlídky) a výbor na schůzi vlastníky s tímto návrhem seznámí. Návrh by měl obsahovat i předpokládané finanční náklady spojené s opravami. Vlastníci by již pouze hlasovali o návrzích jednotlivých oprav a buď by došlo k odsouhlasení, či nikoliv.

2. Zpracovat možnosti financování revitalizace

Vlastníci by měli být na schůzi seznámeni s možnostmi financování oprav (z vlastních prostředků-t.j. z fondu oprav, pomocí úvěru od bankovních ústavů a dále také s případnou dotací na úhradu úroků od Českomoravské záruční a rozvojové banky, a.s.)

Je velice důležité vlastníky upozornit na nutnost zvýšení příspěvku na dlouhodobou zálohu fondu oprav a to v závislosti na výši finančních nákladů, které budou opravy vyžadovat

3. Svolání schůze společenství ohledně projednání návrhu na revitalizaci domu.

- a) termín, čas a místo konání schůze je třeba oznámit v dostatečném předstihu vlastníkům jednotek. **Na pozvánce na schůzi musí být uvedeno, čeho se schůze týká a že účast na schůzi je důležitá.**
- b) na schůzi je třeba předem vypracovat prezenční listinu a to dle aktuálního výpisu z katastru nemovitostí. Tuto prezenční listinu je nutno nechat podepsat všemi vlastníky nebo spoluvlastníky příslušné jednotky (např. manželé - podpisy obou, podíloví spoluvlastníci bytu - podpisy všech spoluvlastníků bytu)

Revitalizace domu je tak zásadní rozhodnutí, že by se této schůze měli zúčastnit všichni vlastníci jednotek v domě.

Pokud se některý z vlastníků nemůže schůze zúčastnit, může si určit zástupce a tomu udělit plnou moc k hlasování.

Na schůzi by se měl přednést jasný návrh na revitalizaci – tj. čeho se revitalizace bude týkat (např. výměna střechy, výměna oken, výměna závěsných balkonů za stejný typ, výměna balkonů za jiný typ, zateplení domu) a nechat hlasovat o každém návrhu zvlášť. Hlasování dobře zaznamenat, neboť bude důležité pro další postup.

Při výměnách střešní krytiny, zhotovování fasád, zateplení domu nechceme uvádět potřebný procentuální podíl hlasů (pro schválení) z důvodu, že dle našich zkušeností zákon č. 72/1994 Sb. v platném znění a stavební zákon mají různé pohledy na opravy a tudíž i na způsob odsouhlasení jednotlivých oprav. Bohužel i stavební úřady v jednotlivých městech mají různý výklad stavebního zákona. V současné době se při revitalizaci vychází z požadavku tří zákonných norem, t.j. zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění, stavebního zákona a v případě žádosti o dotaci i z nařízení vlády č. 325/2006.

Výměna oken - pro výměnu oken dle zákona č. 72/1994 Sb. v platném znění musí hlasovat 100 % všech vlastníků, protože okna nejsou společnou částí budovy, ale náleží k jednotce

Při revitalizaci panelového domu je nutné počítat s tím, že jedna schůze určitě nevyřeší veškeré otázky spojené s opravami a financováním těchto oprav a že těchto schůzí bude třeba několik.

4. Vypracování auditu budovy

Pokud bude na schůzi odsouhlasena revitalizace budovy se všemi s ní souvisejícími kroky (především zvýšení příspěvku do fondu oprav) a pokud bude „SVJ“ žádat o „dotaci“ z programu „PANEL“, musí být vypracován energetický audit budovy podle požadavků stanovených vyhl.č. 291/2001 Sb.

Náklad na **vypracování energetického auditu** představuje částku **asi 20.000,-- Kč**. (Se **zajištěním** vypracování auditu může pomoci správce a to bez nároku na odměnu).

5. Vypracování výběrového řízení na dodavatele revitalizace

Vypracování podmínek výběrového řízení je důležitým podkladem pro případné zájemce o zakázku, protože dle něj budou zpracovávat své nabídky.

Z tohoto důvodu je třeba výběrové řízení vypracovat velmi kvalitně, srozumitelně a v plném rozsahu.

(Text výběrového řízení může zajistit správce bez nároku na odměnu)

Důležité je, aby dodavatel stavby mohl předložit doklad o tom, že má zaveden a certifikován systém řízení jakosti dle ČSN EN ISO 9001 nebo 9002 nebo EN ISO 9001.

Toto bude podmínkou, která bude uvedena ve výběrovém řízení

Zpracované výběrové řízení se odešle firmám, které určí výbor „SVJ“ a pokud budou mít členové výboru zájem, může dodat adresy firem i správce. Zásilací adresa, kam budou zájemci nabídky doručovat, bude adresa předsedy „SVJ“.

6. Vyhodnocení nabídek

Po obdržení nabídek **může** výbor (pokud bude chtít) požádat správce o vyhodnocení zasláných nabídek (správce by provedl zhodnocení nabídek bez nároku na odměnu). **Správce však nikdy nebude firmu vybírat, to vždy bude záležitostí shromáždění vlastníků jednotek.**

Nedílnou a velice podstatnou součástí nabídky je celková cena za dílo včetně DPH.

7. Schůze společenství vlastníků jednotek

Ve fázi, kdy předseda výboru „SVJ“ obdržel od zájemců nabídky na provedení revitalizace je nutné svolat schůzi shromáždění vlastníků jednotek (opět prezenční listina dle aktuálního výpisu z KN) a v jednotlivých bodech nechat odsouhlasit:

- firmu, která bude revitalizaci provádět
- peněžní ústav, který poskytne úvěr a výši tohoto úvěru
- osobu, která bude vyřizovat veškeré potřebné podklady pro obdržení státní dotace z programu „PANEL“ u Českomoravské záruční a rozvojové banky, a.s. (toto může zajistit i správce, ale s nárokem na odměnu)

a dále

- pověřit statutární orgán „SVJ“ k provádění nutných kroků k zajištění díla
- pověřit osobu, která zajistí vypracování smlouvy s dodavatelem (může zajistit i správce a to bez nároku na odměnu)
Vypracování smlouvy o dílo s vybraným dodavatelem je důležitým krokem před samotným zahájením díla. Smlouva musí být zpracována kvalitně, musí obsahovat veškeré potřebné údaje jak o objednateli, tak i o dodavateli, popis a rozsah prací (díla), záruční podmínky, cenu za dílo včetně DPH, případné sankce apod.
- pověřit osobu nebo firmu, která bude provádět nad stavbou technický dozor (technický dozor může provádět správce a to s nárokem na odměnu)
- pověřit osobu nebo firmu, která zajistí veřejno-právní rozhodnutí směřující k vydání stavebního povolení nebo i dalších potřebných rozhodnutí. (Toto může zajistit správce s nárokem na odměnu).

Pozor na územní a stavební řízení. V případě výkupu pozemku (např. pro výměnu balkónů za lodžie) se velmi prodlužuje termín vyřízení rozhodnutí pravomocného stavebního povolení.

Bez pravomocného stavebního povolení (např. v tomto uvedeném případě, t.j. výměna balkónů za lodžie) **nelze žádat o dotaci z programu PANEL.**