



PORADENSKÉ CENTRUM DŮM PLNÝ ÚSPOR

Na Pankráci 1618/30
140 00 Praha 4 - Nusle

Kontaktní osoba: **Luboš Hrubý**
Telefon: **773 762 778**
E-mail: **hruby@dpurevit.cz**
Web: **www.dpurevit.cz**

Studie revitalizace bytového domu



Název subjektu: Společenství vlastníků U Uranie 1301/19

Adresa realizace investice: U Uranie 1301/19, Praha 7, 170 00

Kontaktní osoba: Tomáš Hudec

Kontakt: 725 957 497

Objednatel:

Obchodní jméno: Společenství vlastníků U Uranie 1301/19
Sídlo společnosti: U Uranie 1301/19, Praha 7, 170 00
Zapsaná: 0
IČ: 22642901
Zástupce: Tomáš Hudec
Telefon: 725 957 497
E-mail: info@uranie19.cz

Zhotovitel:

Obchodní jméno: DPU REVIT s.r.o.
Sídlo společnosti: se sídlem Běchovická 701/26, 100 00 Praha 10 - Strašnice
Zapsaná: u Městského soudu v Praze, vložka č. C 202541
IČ: 28711335
Zástupce: Ing. Petr Stejskal
Telefon: 774 111 818
E-mail: stejskal@dumplnyuspor.cz

Obsah:

Poradenské centrum DŮM PLNÝ ÚSPOR	strana	3.
Význam revitalizace bytového domu	strana	4.
Charakteristika investora	strana	5.
Popis a zhodnocení stavu objektu	strana	5.
Navrhovaná základní energetická opatření	strana	6.
Souhrnný přehled všech opatření	strana	6.
Zhodnocení stavu po realizaci úsporných opatření a vývoj cen tepla	strana	8.
Odborný odhad investičních nákladů na revitalizaci bytového domu	strana	11.
Financování	strana	12.
Úspora nákladů na vytápění	strana	12.
Výše dotace pro váš bytový dům, vývoj ceny revitalizace bytového domu v čase	strana	13.
Můžeme našetřit na komplexní revitalizaci našeho bytového domu???	strana	14.
Proč revitalizovat právě teď	strana	15.
Přílohy	strana	16.

Úvod

Kvalitní bydlení je jednou ze základních potřeb každého z nás. Je také prokázáno, že to v jakém prostředí žijeme, má velký vliv na nás i na celé naše okolí. My ve společnosti DPU REVIT si to velmi dobře uvědomujeme, a proto pomáháme majitelům měnit jejich bytové domy na lepší místo pro život. Bytový dům by ale neměl být jen hezký, ale především by měl dobře sloužit. To v našem pojetí znamená, že musí být dobře izolován bez zbytečných tepelných ztrát, připraven na jakoukoli nepřízeň počasí, chytře vytápěn a veškeré jeho technologie musí být technicky spolehlivé a bezpečné.

Co je a co není Studie návratnosti

Studie, kterou dostáváte, přináší o vašem bytovém domě mnoho zajímavých informací. Zpravidla bývá využívána jako první představa o tom, jaký vliv by měla revitalizace bytového domu na jeho vlastníky z pohledu úspor energií, plateb do fondu oprav, zatížení úvěrem či případného získání dotace. Výpočty ve studii jsou orientační. Vychází ze stávajících údajů o vašem bytovém domě, které jste nám poskytli, z průměrných cen opatření, která byste rádi realizovali a z dlouholetých zkušeností našich odborníků z oblasti energetiky, projekce, financování a realizace staveb. Studie není přesným rozpočtem revitalizace. Přesný rozpočet je vždy součástí projektové dokumentace, která může být výsledkem naší případné další spolupráce.

O společnosti

Naše společnost DPU REVIT s.r.o. Dlouhodobě pomáhá majitelům s přípravou revitalizace jejich bytových domů i veřejných budov. Jsme poradenským centrem obecně prospěšné společnosti Dům plný úspor, kde se podílíme se na programech vzdělávání pro obyvatele bytových domů. Disponujeme vlastní projekční kanceláří, vlastními energetickými specialisty a vlastními odborníky na financování. Jen díky tomu umíme správně navázat projektovou dokumentaci na energetické posouzení, financování i případnou žádost o dotaci a vytvořit tak jeden kompaktní a na sebe navazující proces. Šetříme tak majitelům bytových domů mnoho starostí s komunikací při realizaci, z odpovědností za jednotlivé práce a také s přípravou žádosti o případnou dotaci. Více informací o nás a názory našich zákazníků najdete na www.dpurevit.cz.

Význam revitalizace bytového domu

Prodloužení životnosti bytového domu a minimalizace potřeby oprav

- Snížení teplotního namáhání nosných konstrukcí
- Prodloužení životnosti domu až o 30 let
- Eliminování zatékání do obvodových a střešních plášťů a okolo oken
- Zdravější bydlení díky odstranění hygienických nedostatků (plísňe)
- Snížení nákladů na opravy ve srovnání s postupnými opravami rozloženými do několika let o více než 30%
- Odkládáním oprav se zvyšuje riziko havárií
- Z malých závad a poruch se postupně začínou stávat velké závady
- Výrazné snížení nákladů na zajištění provozu bytového domu
- Opravu bytového domu doporučujeme zbytečně neodkládat

Úspory energií

- Úspory na vytápění Vašeho bytu ve výši 30 – 60% současných nákladů
- Úspory i dalších energií, např. teplé vody
- Ochrana životního prostředí snížením emisí CO₂

Další neméně významné důvody

- Zvýšení tržní hodnoty Vašeho bytu až o 20%
- Výrazné zlepšení kvality bydlení v podobě nového vzhledu domu, ochrany před hlukem, moderního a estetického prostředí společných prostor domu
- Opravený dům je vnímán jeho obyvateli i okolím velmi příznivě jako „nová adresa“

Charakteristika investora

Právní forma investora:	společenství vlastníků bytových jednotek
Plátce / neplátce DPH	neplátce DPH
Volné finanční prostředky pro revitalizaci domu	- Kč
Správce domu	0
Souhlas s revitalizací podle stanov (%)	50%
Neplatiči (objem i počet v %):	0%
Bankovní účet (pouze banka):	0

Popis a zhodnocení stavu objektu

Stručný popis objektu

Konstrukční soustava:	atypická konstrukční soustava (cihla)
Druh typizované konstrukční soustavy:	0
Počet bytových jednotek:	27 b.j.
Umístění (řadový dům, samostatný apod.):	samostatný
Rok výstavby:	1925
Počet podlaží:	5
Střešní konstrukce:	sedlová
Využití pro bydlení (%):	0%
Druh topidel:	radiátory
Druh vytápění:	0
Roční náklady na vytápění:	482 000 Kč
Stávající náklady na vytápění (Kč/m ²)	20,74 Kč/m ²
Stávající fond oprav (Kč/m ²)	27,00 Kč/m ²
Podlahová plocha pro fond oprav:	1937,0 m ²
Zateplovaná plocha střechy:	450,0 m ²
Zateplovaná plocha fasády:	978,7 m ²
Plocha vyměňovaných výplní otvorů:	0,0 m ²
Plocha zateplovaného stropu suterénu:	0,0 m ²
Poznámka:	

Navrhovaná základní energetická opatření

Celkem byla na bytovém domě navržena následující **energetická opatření**:

- 1) Zateplení obvodového pláště bytového domu šedým fasádním polystyrénem tloušťky 140 - 160 mm ($\lambda = 0,032 \text{ W/m.K}$). Jedná se o odborný odhad, bude upřesněno na základě energetického výpočtu.
- 2) Rekonstrukce střechy včetně zateplení tepelnou izolací z minerální vaty tl. 180 mm ($\lambda = 0,037 \text{ W/m.K}$). Jedná se o odborný odhad, bude upřesněno na základě energetického výpočtu.

V rámci zateplení panelových domů je standardně prováděna sanace statických poruch nosné konstrukce, oprava obvodového pláště a reprofilace styků dílců obvodového pláště. Odborný odhad ceny „Zateplení obvodového pláště domu“ obsahuje cenu včetně těchto opatření.

Souhrnný přehled všech opatření

Základní opatření	
Zateplení neprůsvitného obvodového pláště se současnou sanací obvodového pláště	nebylo zrealizováno a bude se realizovat
Náhrada vnějších otvorových výplní tepelně technicky, případně hlukově dokonalejšími materiály	není relevantní
Opravy a zateplení střech včetně nástaveb, kterými jsou například strojovny, pergoly atd.	nebylo zrealizováno a bude se realizovat
Sanace základů a opravy hydroizolace spodní stavby	je nutné odborné posouzení stavu
Sanace statických poruch nosné konstrukce	je nutné odborné posouzení stavu
Oprava obvodového pláště a reprofilace styků dílců obvodového pláště	nebylo zrealizováno a bude se realizovat
Oprava lodžii nebo balkónů včetně zábradlí	není relevantní
Vyregulování otopné soustavy	není relevantní
Oprava nebo výměna rozvodů zdravotních instalací a plynu	není relevantní

Doprovodná opatření

Výměna balkónů nebo oprava lodžií, balkonů včetně zábradlí	bez realizace
Zateplení vybraných vnitřních konstrukcí	bez realizace
Zkvalitnění ústřední regulace otopné soustavy	bez realizace
Oprava nebo výměna výtahu včetně nutných zásahů do konstrukce výtahové šachty	bez realizace
Oprava nebo výměna elektrických zařízení a rozvodů; silnoproud, slaboproud	bude se realizovat
Výměna vstupních stěn do objektů s uplatněným řešením, které zabezpečuje jejich ochranu před ničením vandaly	bez realizace
Repase nebo výměna vstupních dveří	bude se realizovat
Oprava objektových předávacích stanic nebo strojoven se zařízením pro přípravu teplé užitkové vody	bez realizace
Modernizace otopné soustavy včetně využití obnovitelných zdrojů energie spojená s výměnou rozvodů a případně otopných těles	bez realizace
Oprava nebo modernizace bytového jádra včetně rozvodů elektřiny, zdravotních instalací a plynu	bez realizace
Oprava nebo modernizace vzduchotechniky	bude se realizovat
Zřízení nového výtahu anebo oprava nebo výměna výtahu včetně nutných zásahů do konstrukce výtahové šachty	bez realizace
Oprava hromosvodů a protipožárních zařízení a konstrukcí	bude se realizovat
Instalace termosolárních panelů	bez realizace
Zasklení lodžií nebo balkonů	bez realizace
Obnova předložených vstupních schodů a zábradlí, zídek a dlažby	bez realizace
Oprava vnitřních stěn a stropů	bez realizace
Oprava nášlapných vrstev a konstrukcí podlah ve společných prostorech	bez realizace
Oprava komunikačních prostor	bez realizace
Úprava vstupního a schodišťového prostoru včetně schránek a osvětlení	bude se realizovat
Měření spotřeby tepla na vytápění, spotřeby teplé užitkové vody, spotřeby studené vody	bez realizace
Náhrada rozvodů plynu pro vaření za rozvod elektřiny	bez realizace
Modernizace rozvodu teplé užitkové vody, zejména pákové baterie, izolace stoupacího potrubí, bytový vodoměr teplé užitkové vody	bez realizace
Změny dispozičního řešení bytu	bez realizace
Bytové mezonetové nástavby při sloučení bytu v nejvyšším podlaží	bez realizace
Projektové práce, projektová dokumentace	bude se realizovat
Statický posudek	bez realizace
Revize technického zařízení budov	bez realizace
Získání průkazu splnění požadavků hospodárné spotřeby energie na vytápění	bude se realizovat

Poznámky k navrhovaným opatřením, zvláštní požadavky investora

--

Zhodnocení stavu po realizaci úsporných opatření a vývoj cen tepla

Při komplexní revitalizaci bytového domu je možné dojít k reálné úspoře nákladů na vytápění 30 - 60% celkových nákladů na vytápění..

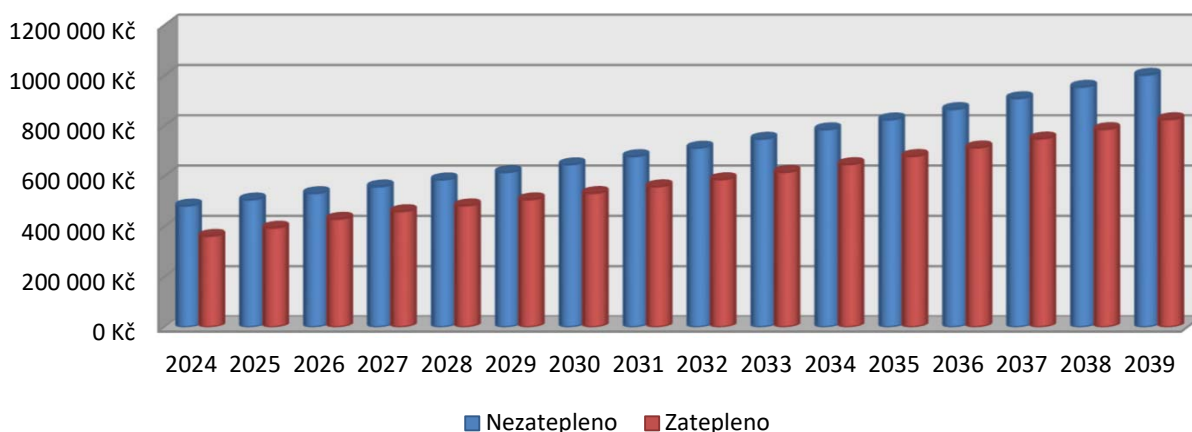
Navržená energeticky úsporná opatření ve vašem případě generují úsporu nákladů na vytápění až **25%** oproti původnímu stavu bytového domu.

Orientační roční úspora nákladů na vytápění pro následující rok činí: **120 500 Kč**

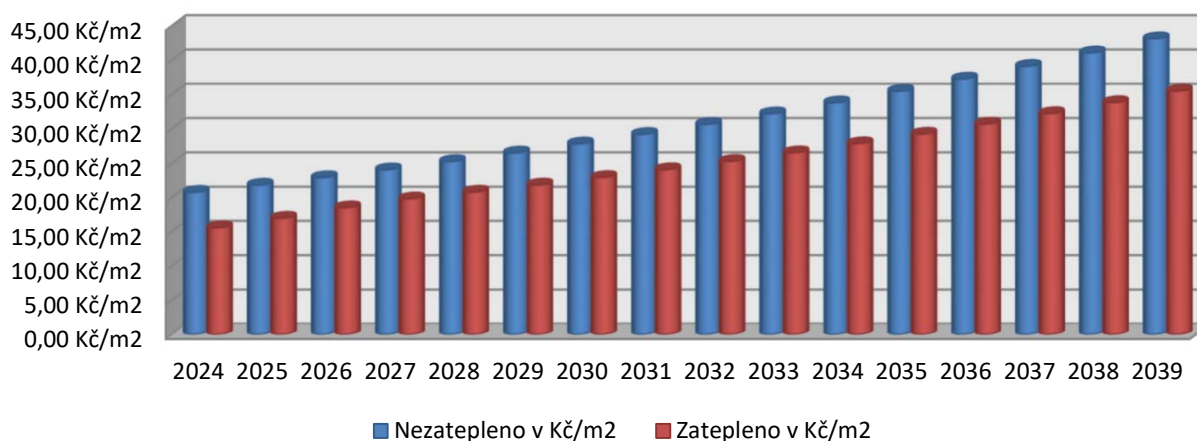
Měsíční úspora nákladů na vytápění pro následující rok představuje: **10 042 Kč**

Zdražování tepla bylo, je a bohužel bude pokračovat. Neobnovitelné zdroje energie se dlouhodobě vyčerpávají a získání zdrojů z obnovitelných zdrojů je v současné době velice nákladné. Pro představu uvádíme níže grafy, které znázorňují odborný odhad zvyšování nákladů na teplo. Zdražování tepla probíhá v poslední době skokově v některých lokalitách až o 300%, pro výpočet je uvažováno s 5%. Níže uvedené hodnoty zobrazují růst nákladů na vytápění vzhledem k současné hodnotě. Grafy zobrazují cenový růst energií ve vztahu k současné reálné mzdě.

Vývoj celkových nákladů na vytápění v čase s meziročním růstem 5%

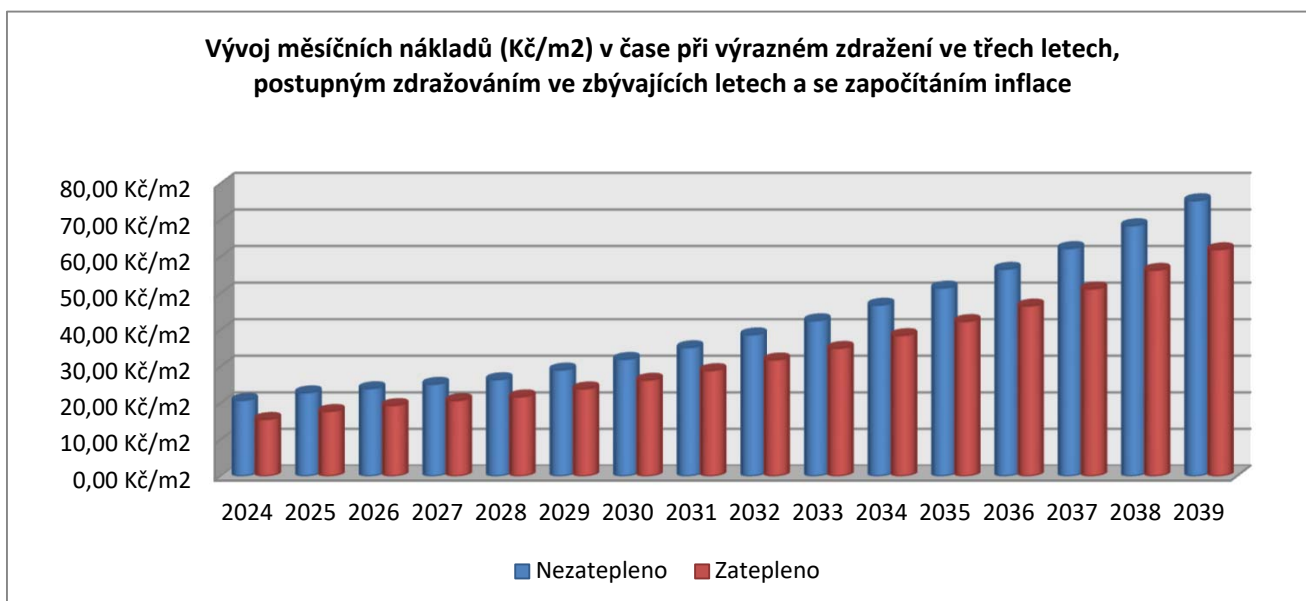
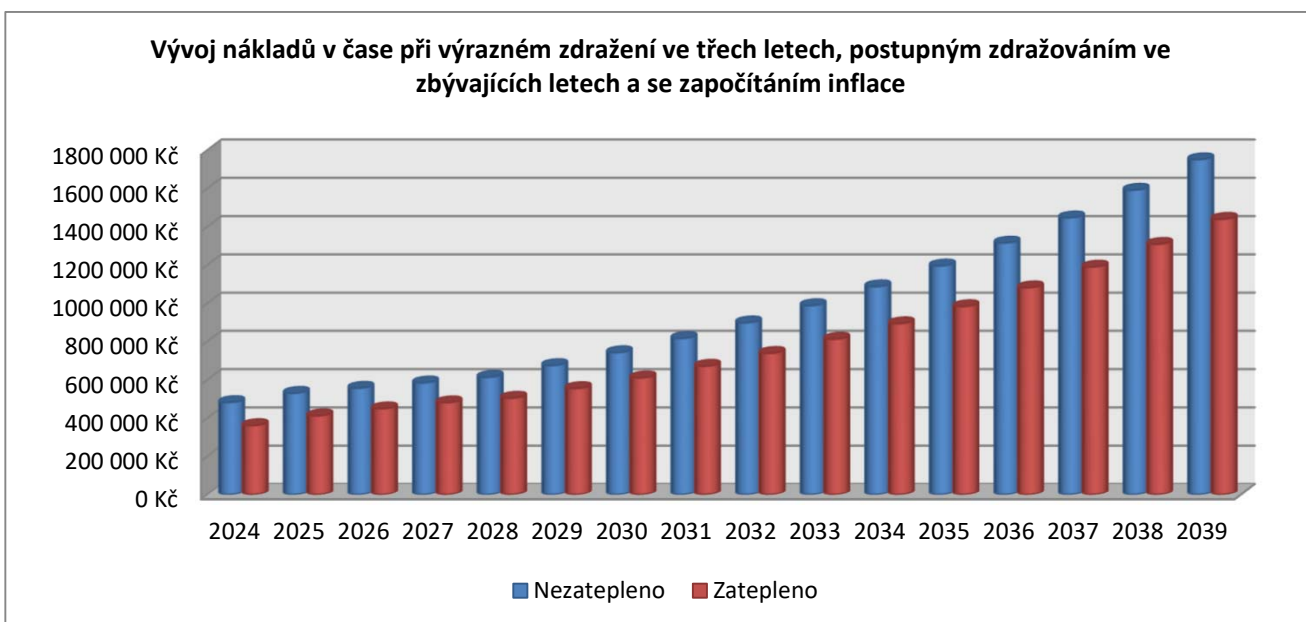


Vývoj měsíčních nákladů v Kč/m² na vytápění v čase s meziročním růstem 5%



Jak je již výše uvedeno, neobnovitelné zdroje energie již docházejí a mezi první citelné důkazy patří např. postupné dosahování stanovených limitů pro těžbu hnědého uhlí. Bohužel nedostatek této komodity v České republice zvyšuje i ceny další energetických vstupů pro výrobu tepla (plynu, elektřiny).

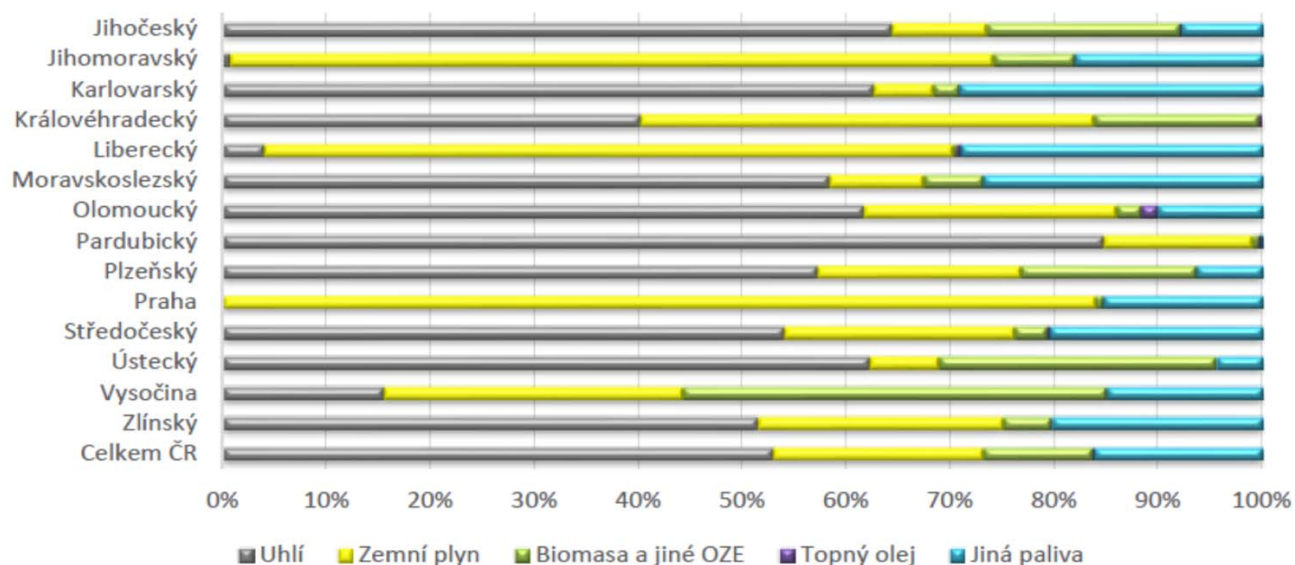
Meziroční inflace	5,0%
Meziroční zdražování tepla	5,0%



Průměrné ceny tepelné energie pro konečné spotřebitele podle jednotlivých krajů (zdroj: ERÚ)

Kraj	2017	2018	2019	2020	2021	k 1.1.2022	Rozdíl mezi cenami za r. 2017 a k 1.1.2022 Kč/GJ
	Průměrná výsledná cena tepelné energie						
	Kč/GJ	Kč/GJ	Kč/GJ	Kč/GJ	Kč/GJ	Kč/GJ	
Pardubický	470,80	490,60	509,30	526,30	525,22	658,38	187,58
Královéhradecký	495,00	499,40	530,20	542,10	548,26	650,31	155,31
Plzeňský	498,30	502,70	504,90	521,42	534,39	641,20	142,90
Moravskoslezský	504,90	522,50	556,60	576,02	587,32	703,40	198,50
Vysočina	480,70	495,00	518,10	514,02	507,10	635,80	155,10
Ústecký	537,90	546,70	559,90	576,40	584,10	671,64	133,74
Středočeský	542,30	551,10	577,50	579,70	575,30	702,90	160,60
Olomoucký	519,20	524,70	558,80	557,70	566,50	707,30	188,10
Jihočeský	561,00	575,30	599,50	616,76	619,98	674,30	113,30
Karlovarský	551,10	561,00	587,40	581,90	585,20	715,00	163,90
Praha	596,20	620,40	646,80	664,40	651,20	817,30	221,10
Zlínský	540,10	545,60	568,70	579,70	594,00	778,80	238,70
Jihomoravský	574,20	578,60	591,80	602,80	598,40	740,30	166,10
Liberecký	565,40	563,20	587,40	595,10	580,80	761,20	195,80
Průměr ČR	531,22	541,20	564,06	573,88	575,56	704,13	172,91

Druhy paliv pro výrobu tepelné energie vyjádřené po jednotlivých krajích v roce 2019 (zdroj: ERÚ)



Odborný odhad investičních nákladů na revitalizaci bytového domu

I. Přípravná fáze	Cena (bez DPH)
1. Zaměření a zakreslení stávajícího stavu domu	- Kč
2. Projektová dokumentace ke stavebnímu povolení včetně detailů ETICS	- Kč
3. PENB (dle nové legislativy od 1.9.2020, vyhláška č. 264/2020 Sb.)	- Kč
4. Rozpočet projektanta + slepý rozpočet	- Kč
5. Ornitologický posudek, inženýrská činnost v projekční fázi/dle požadavku investora	- Kč
6. Zajištění výběrového řízení dle příkazní smlouvy	- Kč
7. Finanční projekt a zajištění úvěru včetně všech administrativních a právních kroků dle příkazní smlouvy	- Kč
8. Předběžná energetická studie (PES) pro zjištění splnění podmínek dotace NZÚ	- Kč
Cena přípravné fáze celkem	bez DPH - Kč s DPH 21 % - Kč

II. Realizační fáze energeticky úsporných opatření	Orientační cena (bez DPH)
9. Zateplení obvodového pláště domu	3 914 600 Kč
10. Výměna oken	- Kč
11. Rekonstrukce střechy včetně zateplení	1 800 000 Kč
12. Zateplení stropu suterénu	- Kč
13. Zařízení staveniště, manipulace s materiálem, doprava, likvidace odpadu	488 238 Kč
14. Zábor veřejného prostranství	406 865 Kč
Předpokládaná cena realizační fáze energeticky úsporných opatření	bez DPH 6 609 703 Kč s DPH 12 % 7 402 867 Kč

III. Realizační fáze ostatních opatření	Orientační cena (bez DPH)
15. Likvidace/modernizace komínů + výlezy na střechu	400 000 Kč
16. Rekonstrukce vybraných vstupů, dveří, oken, dvorku	500 000 Kč
17. Odvlhčení sklepů	1 000 000 Kč
18. Rozvody plynu/vodovodní a odpadní stoupačky	1 000 000 Kč
19. Oprava nebo výměna elektrických zařízení a rozvodů (+ PD cca 100.000,- Kč)	1 500 000 Kč
20. Centrální vytápění+ohřev vody (tepelná čerpadla), napojení do bytů	6 000 000 Kč
21. Vyregulování otopné soustavy	10 000 Kč
22. Rekuperace (ve stávajícím BD nelze)	- Kč
23. Rekonstrukce schodiště nebo rampy (+ PD cca 40.000,- Kč)	- Kč
24. Ostatní - poštovní schránky, balíkovna atd.	150 000 Kč
	bez DPH 10 560 000 Kč s DPH 12 % 11 827 200 Kč

III. Předpokládaná celková cena revitalizace domu	bez DPH	17 169 703 Kč
	včetně DPH	19 230 067 Kč

Financování se započítáním zálohové dotace NZÚ

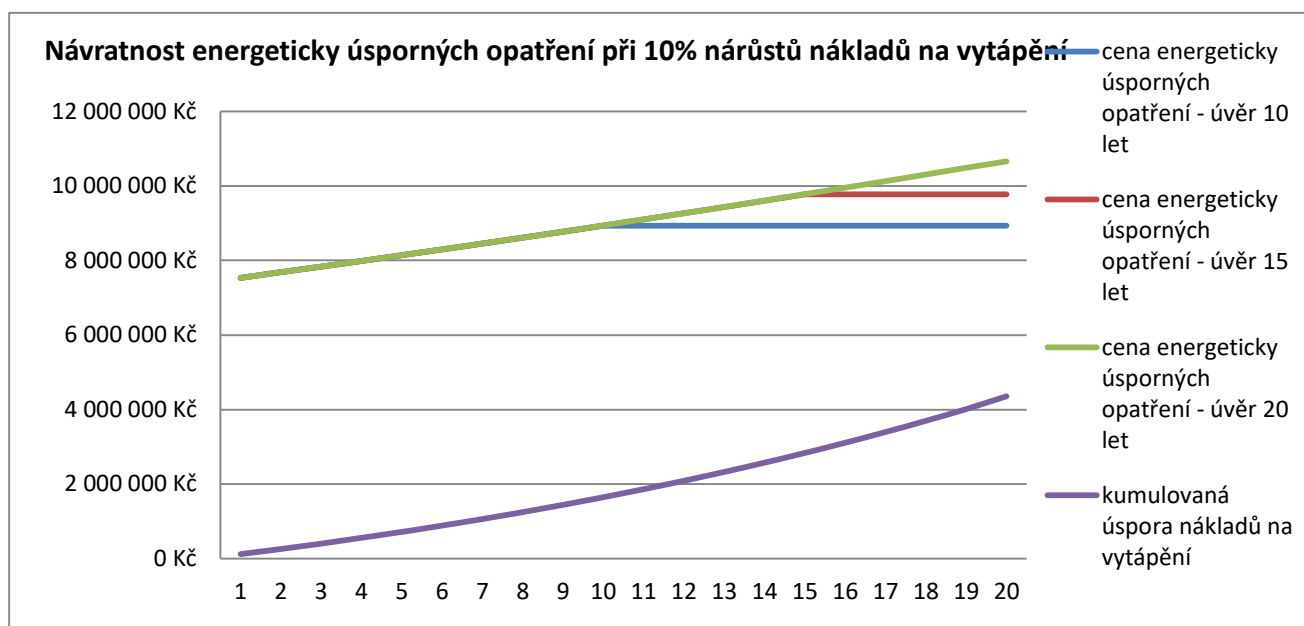
Výše investice:	19 230 067 Kč
Vlastní zdroje:	- Kč
Výše úvěru:	18 269 367 Kč
Úroková sazba:	4,00 % p.a.

Délka splatnosti:	20 let	25 let	30 let
Měsíční splátka úvěru:	109 663 Kč	95 400 Kč	86 187 Kč
Min. měsíční tvorba fondu oprav:	137 078 Kč	119 250 Kč	107 734 Kč
tj.cca:	71 Kč/m ²	62 Kč/m ²	56 Kč/m ²
Stávající fond oprav:	27 Kč/m ²		
Navýšení fondu oprav o:	44 Kč/m ²	35 Kč/m ²	29 Kč/m ²
Celkem zaplaceno za úvěr:	26 319 012 Kč	28 620 066 Kč	31 027 349 Kč
Úvěr přeplacen o:	8 049 645 Kč	10 350 698 Kč	12 757 981 Kč

Úspora nákladů na vytápění

Náklady na vytápění bez zateplení (odborný odhad)	482 000 Kč
Náklady na vytápění po zateplení (odborný odhad)	361 500 Kč
Průměrné zvyšování nákladů na vytápění	5,0%

Období:	10 let	15 let	20 let
Průměrná měsíční úspora nákladů na vytápění:	13 738 Kč	15 758 Kč	18 135 Kč
tj.cca:	7 Kč/m ²	8 Kč/m ²	9 Kč/m ²
Úspora nákladů na vytápění za období	1 648 506 Kč	2 836 380 Kč	4 352 442 Kč



Výše dotace pro váš bytový dům, vývoj ceny revitalizace bytového domu v čase

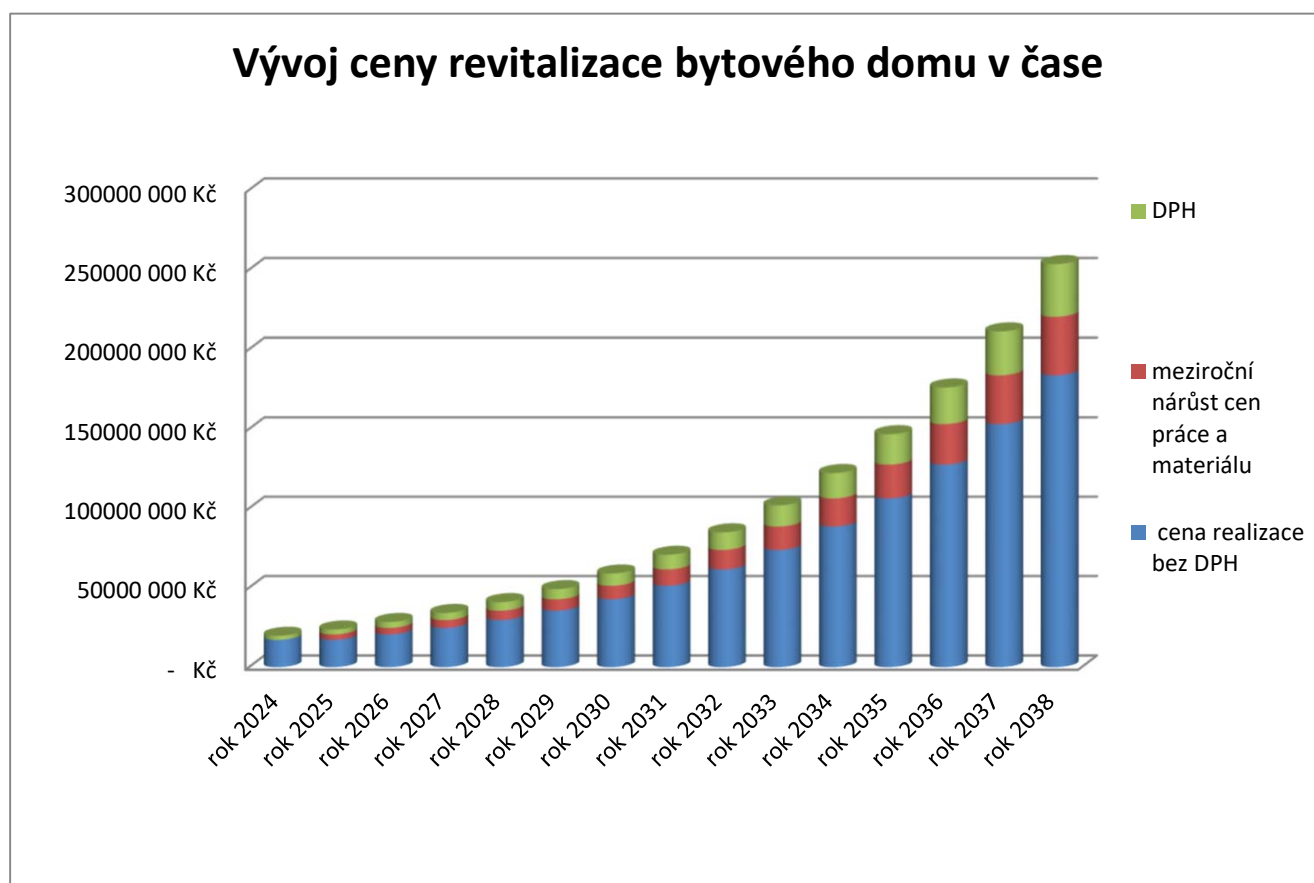
Od 12.10.2021 je možné žádat o dotaci z programu **Nová zelená úsporám pro bytové domy (NZÚ)** pro území celé ČR. Jedná se o průběžnou výzvu do 30.6.2025 nebo do vyčerpání finančních prostředků. Karlovarský, Ústecký a Moravskoslezský kraj má bonifikaci +10%. Výpočet výše dotace je pouze orientační.

Přibližná výše dotace v oblasti podpory A pro Epn >= 10% (podoblast "DÍLČÍ")	910 700 Kč
Přibližná výše dotace v oblasti podpory A pro Epn >= 30% (podoblast "ZÁKLAD")	1 170 900 Kč
Výše dotace na další opatření z ostatních podporovaných oblastí vč. dotačního bonusu	50 000 Kč

Důležitým faktorem, který zdražuje cenu revitalizace je dlouhodobý trend zdražování stavebního materiálu a práce. **V posledních letech došlo ke zdražení materiálů a práce ve stavebnictví i o více jak 100%!**

Kalkulovaný meziroční nárůst cen stavebního materiálu a práce	20%
---	-----

Níže uvedený graf zobrazuje vývoj ceny revitalizace vašeho bytového domu v čase s přihlédnutím ke zvýšení sazby DPH.



Můžeme našetřit na komplexní revitalizaci našeho bytového domu???

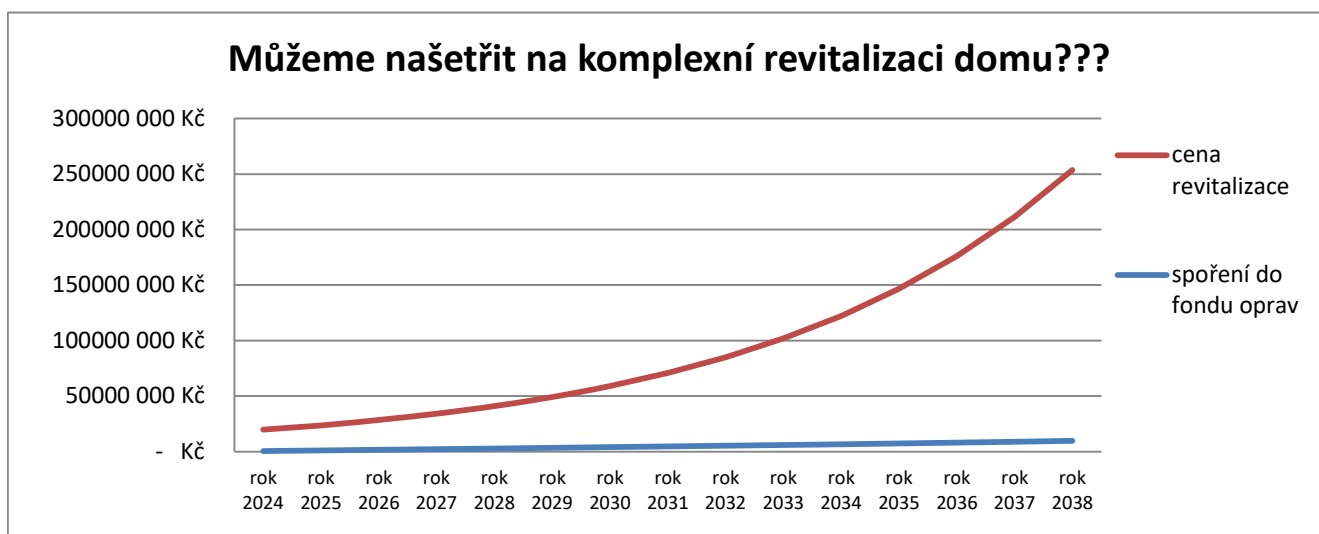
Odborný odhad ceny komplexní revitalizace bytového domu	19 230 067 Kč
Volné finanční prostředky pro revitalizaci bytového domu	- Kč
Stávající platba do fondu oprav	27 Kč/m ²
Podlahová plocha pro fond oprav	1937,0 m ²
Měsíční příjem do fondu oprav	52 299 Kč
Měsíční reálná úspora do fondu oprav v %	80%
Měsíční reálná úspora do fondu oprav v absolutní hodnotě	41 839 Kč
Zhodnocení peněz na spořicí účtu	3,00%

Předpoklad výše fondu oprav v následujících 15-ti letech:

2023	27 Kč/m ²
2024	27 Kč/m ²
2025	27 Kč/m ²
2026	27 Kč/m ²
2027	27 Kč/m ²

2028	27 Kč/m ²
2029	27 Kč/m ²
2030	27 Kč/m ²
2031	27 Kč/m ²
2032	27 Kč/m ²

2033	27 Kč/m ²
2034	27 Kč/m ²
2035	27 Kč/m ²
2036	27 Kč/m ²
2037	27 Kč/m ²



Průměrný fond oprav v ČR u zrevitalizovaných domů se pohybuje v rozmezí 35 - 50Kč/m²!

Průměrné tržní nájemné v ČR činí více než 150Kč/m²!

Z fondu oprav se především hradí:

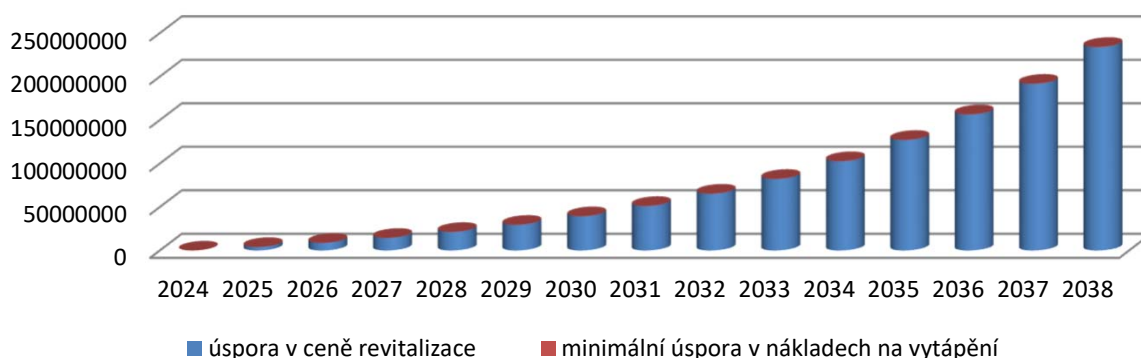
- veškeré opravy a investice na společných částech domu
- veškeré nutné revize související z provozem domu
- porevizní opravy, deratizace, úklid a nutná údržba kolem domu
- správní poplatky a výdaje spojené s vymáháním pohledávek vůči vlastníkům, kteří neplní dané povinnosti
- splátky úvěrů, půjček a dotace

Proč revitalizovat právě teď?

Porovnání nákladů a výhodnosti revitalizace v čase:

	revitalizace nyní	revitalizace za 3 roky	revitalizace za 5 let	revitalizace za 10 let
Cena revitalizace	19 230 067 Kč	34 119 634 Kč	49 132 273 Kč	122 256 817 Kč
Navýšení ceny revitalizace	- Kč	14 889 566 Kč	29 902 205 Kč	103 026 749 Kč
Důvody navýšení ceny	zvýšení sazby DPH a meziroční růst cen práce a materiálu			
Měsíční náklady na vytápění - nezatepleno	21 Kč/m ²	24 Kč/m ² až 25 Kč/m ²	26 Kč/m ² až 29 Kč/m ²	34 Kč/m ² až 47 Kč/m ²
Měsíční náklady na vytápění - zatepleno	16 Kč/m ²	20 Kč/m ² až 21 Kč/m ²	22 Kč/m ² až 24 Kč/m ²	28 Kč/m ² až 38 Kč/m ²
Minimální kumulovaná úspora nákladů na vytápění	120 500 Kč	404 579 Kč	717 776 Kč	1 648 506 Kč
O kolik bude dražší revitalizace v pozdějších letech ???	- Kč	15 294 145 Kč	30 619 981 Kč	104 675 256 Kč

Proč zahájit revitalizaci co nejdříve



Zpracováno dne: 27.8.2025