

# Podklady pro předsedy SVJ

## Co mít v ruce, než se o rekonstrukci ploché střechy hlasuje

Rekonstrukce střechy je u bytového domu jedna z největších investic, kterou výbor za vlastníky připravuje – a rozhoduje o ní shromáždění, ne dodavatel. Tento přehled shrnuje, co se předsedům SVJ osvědčilo mít připravené: jaké podklady si vyžádat, jak porovnat nabídky, které vypadají nesrovnatelně, a co dát do materiálu pro vlastníky.

*Je to obecný přehled, který můžete použít u kteréhokoli dodavatele. Není to cenová nabídka ani technické posouzení konkrétního domu.*

### 1. Tři otázky, které si zodpovězte první

- 1 V jakém stavu střecha skutečně je?** Bez diagnostiky se rozhoduje podle dojmu. Součástí obhlídky by měla být fotodokumentace stávajícího stavu a u kotvených skladeb tahová zkouška – z ní vyjde, kolik kotev podklad unese a jestli lze novou skladbu položit na stávající.
- 2 Řešíte jen hydroizolaci, nebo i zateplení?** Když se dělá obojí najednou, platí se příprava, doprava materiálu a zajištění staveniště jednou místo dvakrát. Zvlášť u posledního podlaží se to projeví i na komfortu bytů.
- 3 Je to oprava, nebo výměna?** Lokální poruchy na jinak funkčním plášti se opravují. Hydroizolace na konci životnosti se opravovat nevyplácí – záplaty vydrží sezónu a peníze se rozpustí v opakovaných opravách.

#### Než svoláte shromáždění

Vyžádejte si nabídky od dvou až tří dodavatelů ve srovnatelném rozsahu. Vlastníkům se rozhoduje výrazně snáz, když vidí, že výbor porovnával – a výbor si tím zároveň chrání zadní vrátka.

### 2. Co si nechte doložit od dodavatele

Seznam je udělaný na vytištění – projděte ho s každou nabídkou zvlášť a odškrtněte.

- ☐ Písemná nabídka rozepsaná po položkách (materiál, práce, doprava, likvidace odpadu, zajištění staveniště)
- ☐ Návrh skladby střechy včetně typu hydroizolace a tloušťky tepelné izolace
- ☐ Harmonogram s dobou realizace a termínem dokončení
- ☐ Záruční podmínky na provedené práce – písemně, včetně toho, co záruku ruší
- ☐ Materiálová záruka výrobce hydroizolace
- ☐ Reference z realizací na bytových domech, ideálně s kontaktem na předsedu SVJ
- ☐ Fotodokumentace stávajícího stavu z obhlídky
- ☐ Jméno člověka, který zakázku povede, a způsob komunikace v průběhu
- ☐ Popis, jak bude probíhat předání a jaké doklady dům dostane do archivu
- ☐ Doklady firmy: IČO, výpis z obchodního registru, pojištění odpovědnosti za škodu
- ☐ Jak se řeší případná reklamace a v jaké lhůtě dodavatel reaguje

### 3. Jak porovnat nabídky

| Co porovnávat                              | Proč na tom záleží                                                                                                           |
|--------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Skladba střechy, ne cena za m <sup>2</sup> | Nabídky se často liší tloušťkou tepelné izolace nebo tím, že jedna počítá s novou skladbou a druhá s pokládkou na stávající. |
| Co v ceně není                             | Likvidace odpadu, jeřáb nebo výtah na materiál, klempířské prvky, atiky, prostupy a DPH – rozdíl bývá v desítkách tisíc.     |
| Rozsah záruky                              | Záruka na práci a záruka výrobce na materiál jsou dvě různé věci. Ptejte se i na to, co záruku ruší.                         |
| Postup při skryté vadě                     | U starých střech se pod pláštěm občas najde promáčená izolace. Mělo by být dopředu jasné, jak se řeší dodatek k ceně.        |
| Kdo zakázku povede                         | Jestli budete komunikovat s tím, kdo práci řídí, nebo s obchodníkem, který u realizace nebude.                               |

### 4. Průběh realizace a provoz domu

Nejčastější obava vlastníků není cena, ale co to udělá s běžným životem v domě. Odpovědi na tyto body si připravte dopředu – na shromáždění je dostanete jako dotaz.

- **Stěhování:** rekonstrukce ploché střechy se provádí zvenčí, obyvatelé se nestěhují a dům zůstává v běžném užívání.
- **Děšť v průběhu prací:** plocha by se měla dělit na úseky, které se do konce dne dokončí a zaizolují – dům nemá zůstat otevřený přes noc.
- **Doprava materiálu:** ptejte se, kolik místa dodavatel potřebuje a jak dlouho bude omezené parkování u domu.
- **Bezpečnost:** prostor pod pracovištěm musí být zajištěný – je to povinnost dodavatele, ale zodpovídá se za ni i objednatel.
- **Informování vlastníků:** dohodněte si, kdo a jak dopředu oznámí termín prací, a mějte na dodavatele telefon po celou dobu realizace.
- **Sezóna:** ideální období je od dubna do října. Zimu se vyplatí využít na rozhodnutí a přípravu, ne na samotnou realizaci.

### 5. Osnova podkladu pro shromáždění vlastníků

- 1 Popis stavu střechy včetně fotografií – ať vlastníci vidí to, co jste viděli vy.
- 2 Varianty řešení (oprava / nová hydroizolace / hydroizolace se zateplením) a proč doporučujete tu jednu.
- 3 Srovnání nabídek dodavatelů ve stejném rozsahu, včetně toho, co v ceně není.
- 4 Celková cena včetně DPH a rezerva na skryté vady.
- 5 Návrh financování z fondu oprav, případně jiné zdroje.
- 6 Harmonogram a dopad na provoz domu.
- 7 Záruční podmínky vybraného dodavatele.
- 8 Konkrétní návrh usnesení, o kterém se bude hlasovat.

### Rezerva na skryté vady

U starších střech se pod pláštěm občas najde promáčená izolace nebo poškozený podklad. Rezerva v návrhu usnesení znamená, že se kvůli dodatku nemusí svolávat další shromáždění.

## 6. Na co se u ploché střechy nezapomíná

- **Odvodnění:** zanesené vtoky a stojící voda zkracují životnost hydroizolace. Kontrola a vyčištění jsou nejlevnější údržba, jakou dům může mít.
- **Detaily a prostupy:** atiky, prostupy, světlíky a napojení na svislé konstrukce – právě tady ploché střechy nejčastěji zatékají, ne v ploše.
- **Kontrola těsnosti po dokončení:** u svařovaných fólií se těsnost svarů dá ověřit jiskrovou zkouškou. Vyžádejte si ji.
- **Fotodokumentace provedení:** jednou zakrytou skladbu už nikdo neuvidí. Fotky z realizace jsou to jediné, co po letech doloží, jak se to udělalo.
- **Pravidelná kontrola:** projít střechu jednou až dvakrát ročně a po příválových deštích odloží velkou investici o roky.

## 7. Chcete nabídku pro váš dům?

Zabýváme se plochými střechami, zateplením a rekonstrukcemi v Písku a celém Jihočeském kraji. Obhlídka domu i cenová nabídka jsou zdarma a nezávazné – a podklady připravíme v podobě, kterou můžete přiložit k materiálům pro shromáždění vlastníků.

- Nabídka rozepsaná po položkách, harmonogram a návrh skladby
- Až 10letá záruka na provedené práce
- Realizace za běžného provozu domu
- Jednáte přímo s jednatelem firmy, který zakázku i vede

### OV-STAVBY s.r.o.

Na Rozmezí 84, Hradiště, 397 01 Písek

IČO: 17863945 · DIČ: CZ17863945

Telefon: +420 602 605 236 (Po–Pá 7:00–17:00)

E-mail: ovstavby@gmail.com · Web: ov-stavby.cz

Dokument slouží jako obecný přehled pro přípravu rozhodnutí o rekonstrukci střechy. Nejde o právní ani projektové poradenství pro konkrétní objekt; technické řešení vždy vychází z obhlídky a stavu konkrétní střechy.