

## OBNOVA BYTOVÉHO DOMU .

Účelom podpory komplexnej obnovy bytových budov je predovšetkým zlepšenie fyzického stavu existujúceho bytového fondu, odstránenie systémových porúch a statických nedostatkov, zlepšenie tepelnoizolačných vlastností stavebných konštrukcií a dlhodobá úspora energie, predĺženie životnosti bytových stavieb, zhodnotenie nehnuteľností, zvýšenie ochrany životného prostredia a komfortu bývania. Ak sa jednotlivец alebo skupina vlastníkov pod vplyvom technického stavu obytného domu, ale i v dôsledku každoročne sa zvyšujúcej ceny energií, alebo okolia zhodnú na tom, že ich bytový dom je potrebné revitalizovať je to určitý „štart“ do celého procesu, ktorého výsledkom je spravidla obnovený bytový dom.

Aby bol výsledok uspokojivý záleží na množstve faktorov, ktoré zohrávajú dôležitú úlohu v celom procese. Práve tieto faktory Vám priblížime postupne , aby sa nemohlo stať, že sa niečo podcení a tiež aby ste disponovali všetkými dostupnými informáciami , čo bude viesť k zdarnému výberu riešení a ponúk:

1./časť – Rozsah obnovy

2./časť – Potrebné povolenia, nariadenia,

3./časť- Spôsob financovania

4./časť – Výber zhotoviteľa stavebného diela, dozor stavebného diela

5./časť – Význam zateplenia, legislatíva, zákon

### **1.časť – ROZSAH OBNOVY**

Nezriedka sa stáva , že v obytnom dome býva niekto, kto má kamaráta, alebo známeho, ktorý už zateplil nejakú bytovku, oslovíme ho a on nám už povie čo treba urobiť aj za koľko. Aj keby ste oslovili viacej realizačných firiem, aby rovno predložili rozsah a cenu stavebných prác, nikdy by ste nevedeli porovnať. Každá z nich by spravila svoj odhad potrebného materiálu a nevyhnutných prác.

O rozsahu obnovy bytového domu je účelné aby rozhodoval autorizovaný projektant, ktorý skĺbi požiadavky vlastníkov s technickým stavom obytného domu a vypracuje odborné posúdenie. Je potrebná obhliadka obytného domu, pri ktorom vlastníci v dostatočnom predstihu upozornia projektanta na prípadné nedostatky na vonkajšom plášti, resp. prejavujúce sa nedostatky v konkrétnych bytoch. Je účelné aby sa s projektantom prekonzultoval aj správny výber kontaktného zatepľovacieho materiálu. Je nutné dôsledné vypracovanie projektovej dokumentácie, nakoľko sa dodatočne veľmi ťažko odstraňujú nevyhovujúco vypracované detaily, alebo nesprávne údaje vo výkaze výmer, alebo opomenutie niektorých technologických postupov. Kontakt na viacerých odborníkov Vám radi poskytneme, ale samozrejme máte možnosť vyhľadať aj na internete. Okrem ceny si vyžiadajte aj referenčné stavby, resp. počet projektov obnovy bytových domov.

Projektová dokumentácia by mala obsahovať okrem výkresovej časti aj tepelnotechnické posúdenie stavebnej konštrukcie, projekt organizácie stavby, projekt požiarnej ochrany, posúdenie statického riešenia v rámci odstránenia systémových porúch, podľa najnovšej legislatívy je to aj projekt vyregulovania vykurovania po zateplení. Pokiaľ pri revitalizácii je potrebná rekonštrukcia vnútorných rozvod studenej vody, teplej úžitkovej vody, kanalizácie, elektroinštalčných rozvodov v spoločných častiach obytného domu, plynu, alebo výmena a rekonštrukcia výťahov je potrebné, aby tieto požiadavky boli zapracované do projektovej dokumentácie, teda je potrebná projektová dokumentácia týchto profesií. Projekty by mali obsahovať aj návrh farebného riešenia a výkaz výmer stavebných prác a materiálov. Práve výkaz výmer stavebných prác je „štartovacou čiarou“ pre realizátorov – zhotoviteľov, je to jednotné zadanie na základe ktorého sa v neskoršom období bude vyberať zhotoviteľ diela.

## **2.časť – POTREBNÉ POVOLENIA, NARIADENIA**

Na to aby správca v mene vlastníkov mohol vyžiadať v zmysle stavebného zákona potrebné povolenia na príslušnom úrade je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov s rozsahom stavebných prác. Okrem tohto súhlasu stavebný úrad

požaduje kompletnú projektovú dokumentáciu, vyjadrenie Hasičského a záchranného zboru SR – v prípade ak ide o zateplenie, vyjadrenie úradu životného prostredia a v niektorých prípadoch aj stanovisko pamiatkového úradu. Na získanie potrebného povolenia , resp. súhlasného stanoviska stavebného úradu je potrebné počítať s určitým časovým horizontom približne 1 mesiac.

Pozor – návrh novely stavebného zákona sprísňuje sankcie za uskutočňovanie stavieb bez patričných povolení. Dokonca schválená novela trestného poriadku zavádza v tejto súvislosti trest odňatia slobody.

### **3.časť – SPÔSOB FINANCOVANIA**

Pre realizáciu obnov a zateplenia obytných domov existujú rôzne formy financovania. Každé z foriem si vyžaduje osobitný postup pri podávaní a taktiež je rôzna aj výhodnosť získania týchto finančných prostriedkov. Vzhľadom ku skutočnosti, že sme silná a stabilná správcovská spoločnosť sme schopný zabezpečiť pre naše domy množstvo výhod v rámci financovania. V rámci našej spoločnosti využívame aj služby nezávislého poradcu, ktorý je špecialistom v tomto obore práve v záujme vyjednaní, alebo doporučení najlepšej, najlacnejšej , najvýhodnejšej ponuky z tejto spleti ponúk tak, aby v prípade rozhodnutia vlastníkov o financovaní obnovy domu formou úveru bolo možné predložiť ponuky úveru z niekoľkých finančných ústavov, ktoré spĺňajú kritériá požadované vlastníkami. Je to významná pomoc pre vlastníkov nielen z časového hľadiska ale hlavne z dôvodu vynikajúcej orientácii v úverovej politike poskytovateľov úverov. V rámci zabezpečenia financií využívame hlavne nasledovné zdroje :

#### **VLASTNÉ ZDROJE**

Vlastné zdroje vlastníkov bytov a nebytových priestorov získané buď nasporením vo fonde prevádzky údržby a opráv, alebo aj jednorazovým navýšením platby do fondu opráv. Žiaľ len veľmi ojedinele sa stáva, že obytný dom je schopný si riešiť investíciu väčšieho rozsahu z vlastných zdrojov, preto je nevyhnutné zabezpečiť financovanie aj z cudzích zdrojov, či už štátnych, alebo komerčných.

## ÚVER Z KOMERČNEJ BANKY

Na trhu máme veľmi pestrú ponuku rôznych bánk, ktoré ponúkajú produkty aj pre obnovy bytových domov. V súčasnej dobe sú podmienky v rámci komerčnej banky veľmi priaznivé, úrokové sadzby sa hýbu v rozmedziach od 1,8 - 2,5% v závislosti od fixácie, alebo výšky úveru. Pokiaľ sa bytový dom rozhodne o túto formu financovania spravidla zabezpečíme ponuky z viacerých bánk, v záujme najvýhodnejšieho spôsobu financovania. Komerčné banky sa využívajú aj ako doplnkové dofinancovanie investičného zámeru cez zdroje štátneho fondu rozvoja bývania, nakoľko tu vieme riešiť len do výšky 75% investície, zostatok vo výške 25% sa práve doplní práve zo zdrojov komerčných bánk, pokiaľ bytový dom nevie tieto prostriedky vykryť zo zdrojov účtu FOaÚ.

Pozitívnym prínosom nezávislého poradcu je aj tá skutočnosť, že v prípade komerčných bánk, dlhodobo dohliada na vývoj úrokových sadzieb v rámci daného komerčného úveru bytového domu. V prípade ak je na trhu možné zníženie úrokov už na jestvujúcom úvere, rieši prefinancovanie týchto úverov v záujme zníženia nákladov pre bytového domy z hľadiska preplatenosti.

Niektoré komerčné banky sú participujúcimi bankami v rámci úverovej linky Európskej banky pre obnovu a rozvoj a Ministerstva hospodárstva SR. Ich cieľom je podpora rozvoja energetickej efektívnosti budov.

Program „MUNSEFF“ je zameraný na túto podporu a od r.2013 taktiež bytového fondu. Vďaka tohto programu je možnosť získať nenávratný grant vo výške 10-15% zo sumy úveru poskytnutého zo zdrojov EBRD, podmienkou je však úspora energie vo výške 30%. Výška grantu je závislá od počtu opatrení. V minulosti sme riešili cez identický program s názvom „SLOVSEFF“ viaceré bytové domy v našej správe úspešne, čím získali nenávratné granty vo výške 15%.

Všeobecné požiadavky v rámci úverovania cez komerčné banky sú nasledovné:

súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov z investičným zámerom, s jeho rozsahom, výškou a výberom zhotoviteľa,

súhlas 2/3 vlastníkov s úverovou zmluvou a jej podmienkami,

vinkulácia 2-násobku priemernej mesačnej splátky úveru na vlastnom účte FOaÚ,

poistenie bytového domu s vinkuláciou poistného plnenia na výšku 1-alebo 1,5 násobku požadovanej výšky úveru v prospech danej banky,

tvorba fondu v takej výške, aby priemerná splátka úveru predstavovala maximálne 80% mesačnej tvorby, spravidla však spätne z trojročnej histórie priemerných výdavkov domu zisťujeme skutočnú potrebu tvorby fondu mimo splátky úveru a na základe týchto údajov nastavujeme tvorbu do FOaÚ,

počet neplatičov – dané v závislosti od výberu banky – spravidla však tolerancia do 10%

požiadavka na správcu o neexistencii záväzkov po lehote splatnosti

súhlas vlastníkov so splácaním úveru z účtu FOaÚ spravidla zriadeného v banke poskytujúcej úver,

splnomocnenie pre správcu na všetky úkony spojené s vybavovaním a podpisovaním právnych dokladov, hlavne úverovej zmluvy a zmlúv, ktoré tvoria zabezpečenie úveru.

## ŠTÁTNY FOND ROZVOJA BÝVANIA

V súčasnosti najvýhodnejším a práve z toho dôvodu najviac využívaným spôsobom získavania finančných zdrojov na obnovy našich bytových domov je ŠFRB. Na poskytovanie úverových podpôr na obnovu a zateplovanie bytových domov z prostriedkov ŠFRB sa riadi nasledovnými legislatívnymi predpismi: - Zákonom č. 150/2013 z 15. mája 2013 o Štátnom fonde rozvoja bývania - Vyhláškou Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 284/2013 Z.z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a obsahu žiadosti a na základe upraveného § 15 zákona. V súčasnosti a na rok 2016 sú platné nasledovné účely, podmienky poskytnutia a úrokové sadzby:

- Zateplenie bytového domu (skolaudovaný do 31.12.2001) do výšky 85€/m<sup>2</sup> zateplovanej plochy – úroková sadzba 1%, výška úveru maximálne 75% z obstarávacej ceny, lehota splatnosti max.20 rokov,
- Odstránenie systémovej poruchy bytového domu do výšky 70€/m<sup>2</sup> PP (podl. Plochy) bytov – úroková sadzba 1 %, výška úveru maximálne 75% z obstarávacej ceny, lehota splatnosti max.20 rokov,
- Výmena alebo modernizácia výťahu do výšky 50 000 €/výťah – úroková sadzba 0,5%, výška úveru maximálne 75% z obstarávacej ceny, lehota splatnosti max.20 rokov,
- Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla v bytovom dome do výšky 70 €/m<sup>2</sup> PP bytu – úroková sadzba 0,5% výška úveru maximálne 75% z obstarávacej ceny, lehota splatnosti max.20 rokov,
- Vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov v bytovom dome do výšky 110 €/m<sup>2</sup> PP bytu – úroková sadzba 1%, výška úveru maximálne 75% z obstarávacej ceny, lehota splatnosti max.20 rokov,
- Iná modernizácia bytového domu do výšky 90 €/m<sup>2</sup> PP bytu - úroková sadzba 2%, výška úveru maximálne 75% z obstarávacej ceny, lehota splatnosti max.20 rokov.

V prípade kombinácie uvedených účelov obnov na jednom bytovom dome platia nasledovné pravidlá:

Ak sa na jednej stavbe súčasne realizujú dva účely obnov BD, určí sa pre poskytnutý úver spoločná úroková sadzba, a to vo výške nižšej z hodnôt ročnej úrokovej sadzby.

Ak sa na jednej stavbe súčasne realizujú 3 a viac účelov obnov BD, určí sa pre poskytnutý úver spoločná úroková sadzba, vo výške najnižšej z hodnôt ročnej úrokovej sadzby z vybraných typov zníženej ešte o 0,5 %.

Pri týchto vyššie menovaných základných podmienkach je samozrejme nutné sa riadiť ešte aj špecifickými podmienkami na zhotovenie projektovej dokumentácie a jej príloh. Je zvlášť kladený dôraz na tepelnoizolačné vlastnosti stavebných konštrukcií – je nutné dosiahnutie zníženia

spotreby tepla na vykurovanie o 35%. Takisto je treba dohliadať na výber zhotoviteľskej firmy , ktorá musí byť certifikovaná a mala by spĺňať určité kvalitatívne podmienky. Je nutné , aby bola zhoda medzi naprojektovaným riešením a zhotovením diela, čo kontroluje nezávislý stavebný dozor, ktorý je povinný pri realizácii diela, kde financovanie bolo zabezpečené zo zdrojov ŠFRB.

Všeobecné požiadavky úverovania zo zdrojov ŠFRB sú obdobné ako pri komerčných bankách , rozdiel je len potreba vinkulácie trojnásobnej splátky úveru na účte FÚaO bytového domu.

Inžinierskou činnosťou sme Vám maximálne nápomocný – riešime , pripravujeme a zabezpečujeme všetko čo sa týka predprípravy, financovania i kontroly realizácii v jednom .

Získanie financií zo zdrojov ŠFRB je síce „beh na dlhé trate“, čo znamená komplexnú prípravu požadovaných podkladov a splnenie všetkých stanovených kritérií, odmenou nám však je spokojné a efektívne bývanie našich vlastníkov bytov za veľmi rozumnú cenu.

#### **4.časť – VÝBER ZHOTOVITEĽA STAVEBNÉHO DIEĽA, DOZOR STAVEBNÉHO DIEĽA**

Výber zhotoviteľa diela je na vlastníkoch , resp v záujme rýchlejšej dohody je účelné si na obytnom dome zvoliť výberovú komisiu z radov vlastníkov, ktorý vyberú zhotoviteľa diela. O tejto skutočnosti je nutné mať doklad – zápisnicu z výberového konania. Ako správca sme Vám samozrejme maximálne nápomocný aj v tejto oblasti spravidla konzultáciami s odborníkom – nezávislým stavebným dozorom , resp. doporučeniami.

Kritériá výberu :referencie, cena, platobné podmienky, certifikované zatepľovacie systémy, autorizované firmy, technické zázemie, personálne kapacity a komplexnosť dodávky, lehota výstavby.

Je nutné, aby zhotoviteľ diela okrem cenovej ponuky /cena diela v rátane DPH/ doručil aj nasledovné dokumenty:

-Výpis obchodného, resp.živnostenského registra preukazujúci v predmete činnosti odbornú spôsobilosť na vykonanie prác, ktoré sú v predmete žiadosti, nie starší ako 3 mesiace

-Licencia vydaná Technickým a skúšobným ústavom technickým n.o. pre zhotoviteľa na realizovaný tepelnoizolačný systém

-Doklad o preukázaní zhody tepelnoizolačného systému, alebo doklad o posúdení a overení nemennosti parametrov stavebného výrobku

-Správu z inšpekcie vydanú akreditovaným inšpekčným orgánom pre zhotoviteľa na realizáciu tepelnoizolačného systému na vonkajšiu tepelnú ochranu stien. Správa môže byť max. 3 roky stará ku dňu podania žiadosti. Ak je správa vydaná na iný kontaktný zatepľovací systém ako ten, ktorý je navrhnutý v žiadosti, zhotoviteľ doloží okrem správy aj licenciu na systém, ktorý sa bude na stavbe realizovať. Správou z inšpekcie zhotoviteľ deklaruje, že už realizoval stavbu vonkajším tepelnoizolačným kontaktným systémom. Samozrejme správa z inšpekcie musí byť vyhodnotená výrokom: vyhovuje.

Pri realizácii diela je požiadavkou, aby kontrolu a dohľad nad realizáciou diela – stavebný dozor vykonávala osoba nezávislá, ktorá nesmie mať zmluvný vzťah so zhotoviteľom diela. Stavebný dozor nie je formalita. Každý nekvalitne vyhotovený detail znižuje životnosť diela a je potenciálnym problémovým miestom. Ideálne je, keď dozerá aj na posudzovanie predložených ponúk. Stavebný dozor vykonávajúca osoba je osoba o ktorého pomoc sa obyvatelia revitalizovaného domu môžu v plnej miere oprieť. Jeho povinnosťou je dohliadať na realizovanie prác, priebežne kontrolovať kvalitu častí systému, ktoré sú následne „prekrývané“ ďalšími vrstvami, kontrolovať záznamy v stavebnom denníku, ktoré vedie zhotoviteľ stavby, kontrolovať faktúry a rozpis vykonaných prác a zhromažďovať dokumentáciu potrebnú k odovzdaniu stavebného diela ku spokojnosti vlastníkov.

Ako správca sme pre naše obytné domy zabezpečili nezávislý stavebný dozor za veľmi priaznivú cenu diela.

### **5.časť – VÝZNAM ZATEPLENIA, LEGISLATÍVA, ZÁKON**

Dodatočným zateplením obytného domu :

– znížite tepelné straty, a tým aj spotrebu tepla na vykurovanie



- lepšie využijete tepelnoakumulačné vlastnosti obvodových stien, vďaka čomu sa ustáli vnútorná klíma a spomalí ochladzovanie miestností pri prerušení vykurovania
- zvýšite vnútornú povrchovú teplotu stien, a tak zabezpečíte tepelnú pohodu pri nižšej vnútornej teplote
- obmedzíte neprijemné prehrievanie miestností pri vysokých teplotách v lete
- minimalizujete miesta s najväčším únikom tepla cez tzv. tepelné mosty
- predídete zrážaniu vodných pár na vnútornom povrchu obvodových stien a zabránite vzniku plesní v chladných rohoch miestností, samozrejme, pri dostatočnom a pravidelnom vetraní
- zamedzíte zatekaniu v stykoch obvodových stien a pri oknách
- zvýšite odolnosť obvodových stien bytového domu proti poveternostným vplyvom a ochranu výstuže železobetónových a pórobetónových panelov pred koróziou, predĺžite tak pôvodnú technickú životnosť budovy aj o niekoľko desiatok rokov
- vytvoríte nové architektonické stvárnenie bytového domu a zhodnotíte ho

Praktický význam zateplenia ukáže už najbližšie vyúčtovanie nákladov na teplo. Kvalitu odvedených prác preverí počasie a čas. Prvý test prichádza už s prvým privalovým dažďom. Niektoré chyby sa odhalia po sezónne, či dvoch. Zvyčajná záruka na takéto stavebné práce sa pohybuje okolo 5 rokov.

Ďalším vhodným opatrením, ktoré pre významne obnovené budovy nariaďuje zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov, je hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy. Hydraulické vyregulovanie slúži na vyrovnanie tepelných rozdielov, ktoré sú zapríčinené hydraulickými vlastnosťami vykurovacej sústavy v budove m2.

Rozsah vyregulovania po obnove je individuálny. Vyregulovanie by malo byť vždy realizované na základe projektu vypracovaného pre danú budovu. Jeho súčasťou je návrh technických úprav vrátane hodnôt nastavenia jednotlivých regulačných armatúr. Hydraulické vyregulovanie sa končí skúškou a odovzdaním protokolu.

Všetky nové a významne obnovené budovy si musia nechať vypracovať energetický certifikát, ktorý stanovuje energetickú hospodárnosť budovy. Táto povinnosť vyplýva zo zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov v znení neskorších predpisov. Energetický certifikát deklaruje, do akej miery budova spĺňa minimálne, vyhláškou stanovené, požiadavky na energetickú hospodárnosť. Dôsledne vykonaná certifikácia by mala pomôcť vlastníkom budov porovnávať, či v nej platia, prípadne budú platiť za energiu viac alebo menej ako v inej porovnateľnej budove. Podrobnosti o výpočte energetickej hospodárnosti, ako aj vzory energetického certifikátu a štítku, sú uvedené vo vyhláške Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky č. 364/2012 Z. z.

Pamätajte na to, že na celkové dosiahnuté úspory, a teda aj na známku na energetickom štítku, má vplyv aj to, či ste hydraulickú sústavu vyregulovali a vykonali ďalšie opatrenia.

Na záver Vám nezostáva viac, než Vám popriať, aby ste si užívali výhody obnovenej budovy.

