

zduženie  
pre podporu  
obnovy  
bytových  
domov

# MANUÁL

## kvalitnej obnovy bytových domov

## **Manuál kvalitnej obnovy bytových domov**

ZDRUŽENIE PRE PODPORU OBNOVY BYTOVÝCH DOMOV, o. z.

Koordinátor za ZpPOBD: Ing. Miroslav Vereš

Vydavateľ: Vydavateľstvo EUROSTAV, spol. s r. o., Seberíniho 1, 821 03 Bratislava

Autorský kolektív:  
Ing. Ladislav Čech  
Ing. Peter Fekete  
Ing. Karol Ferenčík  
Marek Fortuník  
Pavol Hlušek  
Ing. Róbert Keleši  
Ing. Ján Otiepka  
Peter Robl  
Mgr. Ingrid Rusková  
doc. Ing. Daniela Špirková, PhD.  
Ing. Ľubomír Žabčík

Recenzent: doc. Ing. Michal Božík, PhD.

Redaktorka: Mária Rosová

Grafická koncepcia: Ctibor Gajdoš

Layout: Gama design, s. r. o.

Fotografie: Darina Lalíková, Mária Rosová, Miroslav Vereš

Obálka: Darina Lalíková, Ctibor Gajdoš

Tlač: Tlačiareň GOEN, spol. s r. o., Bratislava

Vydanie: prvé, marec 2015

© Združenie pre podporu obnovy bytových domov, o. z.

Rozmnožovanie a ďalšie šírenie len s predchádzajúcim povolením ZpPOBD.

**All rights reserved**

ISBN 978-80-89228-41-6

EAN 9788089228416

# **Manuál kvalitnej obnovy bytových domov**



<b>Úvod</b> .....	3
<b>1 Prečo obnovovať</b>	
Šesť dôvodov pre obnovu bytového domu .....	6
Mýty a pravdy o obnove bytových domov .....	8
<b>2 Ako kvalitne pripraviť obnovu</b>	
Dôležitosť odborného posúdenia stavu bytového domu a kvalitnej projektovej prípravy .....	12
Dodržiavanie noriem, technologických postupov a výber materiálov .....	13
Zdroje financovania obnovy a možnosti zabezpečenia úverov .....	13
<i>Verejné zdroje financovania</i> .....	13
<i>Súkromné zdroje financovania</i> .....	13
<b>3 Ako kvalitne realizovať obnovu</b>	
Obstaranie projektovej dokumentácie .....	18
<i>Prečo obstarávať projekt samostatne</i> .....	18
<i>Ako spracovať zadanie pre projektanta</i> .....	19
<i>Ako vybrať kvalitného projektanta</i> .....	19
<i>Čo má obsahovať kvalitná projektová dokumentácia</i> .....	20
<i>Energetické hodnotenie a jeho význam pri plánovaní obnovy</i> .....	21
<b>4 Realizácia</b>	
Ako spracovať výberové kritériá na zhotoviteľa .....	24
<i>Ktoré sú rozhodujúce kritériá pre výber zhotoviteľa</i> .....	24
Zmluva s realizačnou firmou .....	26
Prevzatie diela .....	32
Energetická certifikácia .....	33
<b>5 Ako kvalitne využívať obnovený bytový dom</b>	
Záručný a pozáručný servis .....	36
<i>Odporúčania pre obstarávateľa</i> .....	36
Ako sa starať o bytový dom po obnove .....	37
<i>Pravidelné revízie, kontroly</i> .....	37
<i>Kontrola ostatných častí a zariadení domu</i> .....	37
Užívateľské správanie – predpoklad plného využitia potenciálu obnovy .....	38
<i>Užívanie bytov a nebytových priestorov</i> .....	38
<i>Údržba a užívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu</i> .....	38
<i>Zmena vzťahu vlastníkov k spoločnému majetku</i> .....	41
Bežné javy po obnove domu .....	41



## Úvod

Obnova bytového domu je komplikovaný proces. Manuál kvalitnej obnovy pomôže spoločenstvám vlastníkov bytov, bytovým družstvám, zástupcom vlastníkov a správcovským spoločnostiam zvládnuť proces prípravy a realizácie obnovy bytového domu a dosiahnuť kvalitný výsledok za primeranú cenu. Manuál v podobe brožúry určenej pre zástupcov bytového domu, vhodný aj na oslovenie vlastníkov jednotlivých bytov, poskytne odpovede na základné otázky, ktoré je potrebné zodpovedať počas prípravy a realizácie obnovy, ako aj užívania obnoveného bytového domu.



# 1 Prečo obnovovať



Málokto z nás býva v novostavbe a málokto z nás si to môže dovoliť. Práve naopak. Polovica slovenských domácností žije v bytových domoch, z ktorých až 70 % bolo postavených v rokoch 1960 – 1990. Z nich len približne polovica bola v posledných rokoch obnovená, časť domov iba čiastočne. Počet bytov v novopostavených bytových domoch predstavuje asi iba 1 % z celkového počtu bytov.

Podobne ako auto potrebuje po čase generálnu opravu, tak aj budova potrebuje približne raz za 30 rokov komplexnú obnovu, ak chceme, aby nám naďalej slúžila a aby sa nám v nej bývalo dokonca lepšie ako predtým.

Tento manuál má za cieľ pomôcť vlastníkom bytov v bytových domoch kvalitne pripraviť a realizovať obnovu svojich budov tak, aby to bolo ekonomicky únosné a aby výsledok stál za to.



## Šesť dôvodov pre obnovu bytového domu

### • *Zvýšenie kvality bývania*

V zateplenom dome s vymenenými oknami a modernizovanými rozvodmi sa jednoducho býva lepšie. Cez nové okná nefúka a lepšie tlmia hluk z ulice, čo prospieva napríklad kvalitnému spánku. Zateplenie neznižuje iba tepelné straty, ale pomáha udržiavať primeraný tepelný komfort ako v zime, tak aj v lete. Kým v lete sa byt až tak neprehrieva, v zime nesála zo stien a okien chlad, ktorý spôsobuje nepríjemný pocit aj v inak dobre vykúrenom byte. Život v obnovenom dome je zdravší a príjemnejší.

### • *Životnosť budovy*

Nič netrvá večne a vplyvom poveternostných podmienok a bežným opotrebením sa znehodnocujú aj budovy. Bez pravidelne vykonávanej a kvalitnej komplexnej obnovy sa vlastníci bytov vystavujú riziku, že ich dom sa stane neopraviteľným a neobývateľným. Náklady spojené so zabezpečením náhradného bývania v takom prípade nesú vlastníci bytov; hodnota ich pôvodného bývania bude pritom nulová, ak nie dokonca záporná z dôvodu povinnosti asanovať budovu. Obnova predlžuje životnosť budov a to je dôležité, ak v nich chceme nasledujúcich 40 rokov bývať, ale aj v prípade, že sa chystáme byt v horizonte nasledujúcich rokov predať, pretože stav budovy, v ktorej sa byt nachádza, významne ovplyvňuje jeho predajnosť i cenu.

### • *Bezpečnosť*

80 % bytových domov tvoria panelové domy, tzv. paneláky. Masová forma výstavby umožnila dostupnosť bývania pre rastúci počet obyvateľov, ale niesla





so sebou aj problémy v kvalite navrhovania a zhotovovania stavieb. Výsledkom sú tzv. systémové poruchy, typicky napríklad na balkónoch a lodžiách, ale aj na iných stavebných konštrukciách. Predpokladom bezpečného bývania je napríklad aj stav elektrických rozvodov alebo pravidelne kontrolovaný a v primeranom čase modernizovaný či vymenený výtah. Včasné riešenie týchto problémov v rámci obnovy bytového domu je otázkou bezpečnosti, za ktorú nesú zodpovednosť spoločne vlastníci jednotlivých bytov.

#### • **Úspory energie**

Pri komplexnej obnove domu prichádza vďaka zatepleniu, výmene okien a vstupných dverí a modernizácii technického zariadenia (napr. rozvody) k výraznej úspore energie – pri kvalitne pripravenom projekte a realizácii – až o 60% a viac. Zníženie poplatkov za spotrebu energií dovoľuje, aby mesačné náklady spojené s užívaním bytu boli rovnaké alebo dokonca nižšie ako pred obnovou aj po zarátaní zvýšených platieb do fondu opráv (na splátky úveru). Inými slovami, dôsledné plánovanie a vykonanie opatrení na zníženie spotreby energie je predpokladom schopnosti vlastníkov bytov splácať investičné náklady obnovy bytového domu.

#### • **Ochrana pred rastom cien energií**

Znižovanie spotreby energie, napríklad na vykurovanie, je dôležité aj vzhľadom na ochranu domácností pred nárastom cien energií, ktoré z dlhodobého hľadiska neustále rastú. V obnovenom bytovom dome bude totiž nárast nákladov na vykurovanie podstatne nižší (v absolútnej hodnote – v eurách) ako v neobnovenom bytovom dome, kde je na dosiahnutie rovnakej izbovej teploty potrebné dvojnásobné množstvo tepla.

#### • **Hodnota bytu**

Je pravdepodobné, že raz sa budú súčasní obyvatelia bytu sťahovať. Pri predaji alebo prenájme bytu v obnovenom dome získajú viac finančných prostriedkov a tiež ho predajú, resp. prenajú skôr ako byt v neobnovennej budove.

#### • **Čo spôsobí nekvalitná obnova**

Obnova bytového domu je pomerne zložitý proces, ktorý si vyžaduje súhlas vlastníkov bytov, zapojenie veľkého počtu odborníkov a pomerne vysokú investíciu. Náročnosť celého procesu preto zväzda k rôznym zjednodušeniam a rozhodovaniu iba na základe najnižšej ceny. Dôsledkom je, že peniaze ušetrené pri obnove vlastníci bytov viac než preplatia na zvýšenej potrebe údržby alebo dodatočných opatreniach. Známe sú už aj dnes príklady bytových domov, ktoré sa dodatočne zateplujú len preto, že pred desiatimi rokmi sa vlastníci rozhodli pre 5 cm izolantu, a to aj napriek tomu, že cena izolačného materiálu tvorí iba malú časť celkových nákladov na obnovu obvodovej steny či strechy. „Cenovo výhodný“ výtah, ktorý trpí niekoľkokrát do roka poruchami, nielen neplní svoju funkciu, ale vyžaduje si aj zvýšené výdavky na opravy. Zanedbanie projektovania alebo napríklad stavebného dozoru spôsobuje chyby pri zateplení, ktoré sa môžu prejavovať zvýšeným výskytom plesní v bytoch. Príkladov je mnoho. Aj pri obnove bytových domov platí: dvakrát merať, raz rezať.

#### • **Čo je komplexná obnova bytového domu a prečo je najvýhodnejšia**

Komplexná obnova znamená obnovu všetkých častí bytového domu – teda stavebných konštrukcií (obvodové steny, strecha, pivničný strop a otvorové výplne)

## Prečo obnovovať

a technického zariadenia budovy (rozvody, výťah a pod.). Pod pojmom obnova sa myslí nielen odstránenie opotrebenia a prípadných porúch, ale aj uvedenie jednotlivých stavebných a technických prvkov na súčasnú kvalitatívnu a funkčnú úroveň.

Komplexnú obnovu je ideálne realizovať naraz. Je to predpokladom kvality a tiež pocitovaného prínosu zo strany vlastníkov bytov v dome. Pri čiastkových, postupne realizovaných opatreniach nebudú efekty nikdy rovnaké ako pri komplexnej obnove.

**Obnova bytového domu je pomerne zložitý proces, ktorý si vyžaduje súhlas vlastníkov bytov, zapojenie veľkého počtu odborníkov a vysokú investíciu.**

### Mýty a pravdy o obnove bytových domov

Hoci obnovou, aspoň čiastočnou, prešla už takmer polovica bytových domov na Slovensku a obnova, resp. zateplovanie sa teší pomerne veľkej obľube, stále sa o nej šíria rôzne mýty a nepresnosti. Je dobré si povedať, ako je to naozaj.

#### **Toto sú najčastejšie mýty a fakty:**

##### **• Obnova neprinesie žiaden úžitok**

Zarytí odporcovia obnovy bytových domov zvyknú tvrdiť, že nová fasáda je len drahý pekný obal bez ďalšieho úžitku. Nie je to však pravda. Obnovu potrebuje každý dom, ak má svojim vlastníkom slúžiť aj naďalej bezpečne a úsporne. Obnova je v prvom rade o predĺžení životnosti budovy a zaistení jej bezpečného užívania. Zateplenie, ktoré sa pri obnove fasády na budove zho-



tuje, navyše prináša ďalšie výhody v podobe zníženia nákladov na bývanie a zvýšenia komfortu. Z hľadiska bezpečnosti ide o prevenciu zatekania, erózie a korózie kovových častí. Obnova domu navyše zhodnocuje majetok vlastníkov bytov. Výhody, ako kvalitatívne, tak aj finančné, prevyšujú náklady spojené s obnovou.

##### **• Obnova je príliš drahá a reálne úspory sa neprejavia**

Zateplenie a obnova bytového domu si vyžaduje nemalé finančné náklady. Avšak udržiavanie stavu a čiastočné drobné opravy starej budovy tiež nie sú lacné. Navyše vložená investícia, či už vo forme hotovosti, alebo úveru sa dá pohodlne splácať z dosiahnutých úspor vďaka zatepleniu. Nová fasáda domu v podobe kontaktného zateplovacieho systému šetrí peniaze obyvateľom minimálne 20 rokov bez akejkolvek údržby. A zatiaľ čo úver sa spláca zvyčajne 10 – 20 rokov, životnosť obnovených častí je často 30 – 40 rokov. Príliš drahé je preto neobnovovať a ďalej platiť zbytočne veľa za kúrenie, nehovoriac o „hasení“ havarijných stavov.



### • **Zateplený dom „nedýcha“**

Správne zateplený dom ani nemá „dýchať“, práve tak ako nezateplený. Odvod vlhkosti z miestností sa má realizovať nárazovo vetraním cez okná a dvere, nie cez steny. Ak steny prepúšťajú vlhkosť zvnútra von, znamená to, že tadiaľ uniká aj teplo. Zdravé steny majú byť nepropriepustné a tepelne izolované tak, aby cez ne neprenikala vlhkosť ani teplo.

### • **Na úsporu na vykurovanie stačí vymeniť okná**

Najväčšie úniky tepla (30 – 50%) skutočne nastávajú práve cez okná, dvere a ich okolie. Avšak samotná výmena starých okien za nové rieši problém s únikom energií a našich peňazí len čiastočne. Samotná výmena okien taktiež nezaistí tepelný komfort bývania – problém studených stien totiž zostáva. Nové kvalitné okná na bytovom dome by teda mali byť súčasťou komplexnej obnovy.

### • **Zateplenie spôsobuje plesne**

Pravou príčinou vzniku plesní je nadmerná vlhkosť na povrchu stien, či už obvodových, alebo napríklad v kúpeľniach. Tá vzniká z dvoch dôvodov. Prvý – t. j. pokles teploty povrchu po hodnotu rosného bodu – rieši na obvodových stenách práve zateplenie. Vďaka nemu na vnútornom povrchu stien takto nízko teplota neklesne. Druhý dôvod je spojený s užívaním bytu – nedostatok pravidelného nárazového vetrania (resp. odvetrania kúpeľne). Na suchej a teplej stene nemá plesneň šancu prežiť.

### • **Stačí zatepliť materiálom hrubým 5 cm**

Rozhodne nestačí! Panel, plná pálená tehla či pórobetón štandardných bytových domov postavených

pred viac ako cca 25 rokmi totiž majú len minimálne izolačné vlastnosti. Dnes sa už pri obnove stretávame s hrúbkami izolácie 14 cm a viac a rastie počet domov, kde po zateplení izoláciou hrúbky 5 cm len pred 10 – 15 rokmi dnes pristupujú k dodatočnému zatepleniu. Pretože čím väčšia je hrúbka izolácie, tým vyššie sú úspory na vykurovaní a tým vyšší je tepelný komfort bývania v zime aj v lete. Cena jedného centimetra izolantu je pritom v pomere k celkovým nákladom na zateplenie zanedbateľná. Bez ohľadu na hrúbku izolácie totiž treba zaplatiť ostatné položky súvisiace so zateplením domu - materiál na lepenie i stierkovanie, povrchovú úpravu, prácu realizačnej firmy, lešenie a podobne.

### • **Zatepliť a obnoviť dom dokáže každý**

Nalepiť fasádne dosky a zastierkovať omietkou skutočne nemusí byť až také ťažké. Avšak na kvalitu zateplenia vplývajú vo veľkej miere detaily, výber správneho systému, odborná zručnosť a precízne zvládnutie kritických bodov fasády domu, ako sú balkóny, ostenia a nadpražia, rímsy, sokle, nárožia či dilatácie. A to už dokážu zvládnuť len zruční majstri s dlhoročnou praxou, ktorí majú za sebou množstvo kvalitne zateplených domov a potrebné licencie.

#### **Šesť dôvodov pre obnovu bytového domu:**

- ✓ **zvýšenie kvality bývania,**
- ✓ **predĺženie životnosti budovy,**
- ✓ **zlepšenie bezpečnosti,**
- ✓ **úspory energie,**
- ✓ **ochrana pred rastom cien energií,**
- ✓ **nárast hodnoty bytu.**



# **2 Ako kvalitne pripraviť obnovu**

### Dôležitosť odborného posúdenia stavu bytového domu a kvalitnej projektovej prípravy

Komplexná obnova bytových domov má svoje priority, ktorým je potrebné venovať primeranú pozornosť. Každý bytový dom je iný a vlastníci i užívatelia majú rôzne predstavy, ako dom obnoviť. Zjednotiť laickú predstavu vlastníkov často nie je jednoduché, významne tomu pomôže projektant. Ten pri posudzovaní domu a po konzultácii s vlastníkmi vypracuje projekt, ktorý zohľadní nielen predstavy vlastníkov, ale aj odborné poznatky, normy, predpisy a technologické postupy. Kvalitný projekt rieši kompletnú obnovu celého domu vrátane modernizácie výťahov a rozvodov. V ideálnom prípade sa príprava začína predprojektovou štúdiou, ktorá obsahuje diagnostiku domu a energetický audit.

V **diagnostike** je potrebné zamerať sa na identifikáciu problémových miest, ako sú systémové poruchy, a na definovanie potrebných opatrení na ich riešenie.

**Energetický audit** odborne zhodnotí súčasný reálny energetický stav domu, hľadá možné energetické úspory a navrhuje opatrenia, ktoré vedú k zníženiu energetickej náročnosti budovy. Taktiež vyčíslí ekonomickú náročnosť a návratnosť týchto opatrení. Výsledkom sú teda konkrétne výstupy o výške energetických úspor, uvažovaných investičných nákladoch a o ekonomickom prínose energetických úspor. Energetický audit následne slúži ako nástroj predovšetkým projektantom, aby už vo fáze projektovania stavby optimalizovali projekt z hľadiska energetickej náročnosti.

Diagnostika budovy a jej energetický audit významne pomôžu pri plánovaní investície. Vďaka nim budú známe



predpokladané investičné náklady, ale aj prevádzkové náklady po realizácii obnovy, čo umožní stanoviť optimálnu výšku splátok budúceho úveru tak, aby splátky zbytočne nezaťažili vlastníkov bytov, a tiež správne nastaviť výšku platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv. Pri **plánovaní investičných nákladov** je potrebné brať do úvahy životnosť opatrení a ich prínos z hľadiska prevádzkových nákladov. Mierne vyššie investičné náklady pri niektorých opatreniach sa počas doby ich životnosti (resp. do ďalšej obnovy bytového domu) vrátia vďaka zníženým prevádzkovým nákladom, nákladom na údržbu a pod. Príkladom je hrúbka izolácie alebo kvalita zasklenia, kde niekoľko centimetrov navyše alebo izolačné trojsklo namiesto dvojskla zvyšuje celkové náklady obnovy len zanedbateľne, ale úspory energie, a teda aj náklady na vykurovanie, významne.





Podobne použitie antikorových prvkov, napríklad na zábradlia, síce stojí o niečo viac, ale v podstate eliminuje potrebu pravidelných náterov a inej údržby počas ich životnosti.

### **Dodržiavanie noriem, technologických postupov a výber materiálov**

Kvalitné certifikované zatepľovacie systémy zohrávajú dôležitú úlohu v celom procese obnovy domu. Vzhľadom na to, že ide o dlhodobú investíciu, oplatí sa investovať do kvality materiálov a realizácie stavebných prác a tiež dodržiavať platné technické normy a technologické postupy.



### **Zdroje financovania obnovy a možnosti zabezpečenia úverov**

Komplexná obnova bytových domov je nevyhnutná a rozumná, ale finančne náročná investícia. Našetrené financie vo fonde opráv málokedy stačia na pokrytie celej investície. Rozumným riešením je preto kombinácia vlastných a úverových alebo iných finančných zdrojov.

#### **Verejné zdroje financovania**

Štát poskytuje možnosť čerpania podpory na obnovu bytovej budovy z prostriedkov Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB). Ten poskytuje úvery vo výške do 75 % oprávnených nákladov s úrokovou sadzbou 0 – 3 %. Platí pritom, že čím komplexnejšia je obnova bytového domu, tým nižšia je úroková sadzba úveru zo ŠFRB. 25 % dofinancuje dom z iných zdrojov. Celkové preplatenie investície sa tak dostáva na optimálnu úroveň. Pri podpore zo ŠFRB je potrebné dodržať lehoty na predkladanie žiadosti.

#### **Súkromné zdroje financovania**

Financovanie obnovy domu je možné aj cez produkty stavebných sporiteľní alebo komerčných bánk. Tu je potrebné rátať s tým, že preplatenie bude o niečo vyššie, ale proces získania úveru je podstatne kratší a jednoduchší. Posúdenie žiadosti o úver trvá spravidla niekoľko dní. Uchádzať o úver sa možno kedykoľvek počas celého roka, nie iba v stanovených termínoch.

#### **• Poskytnutie úveru**

Je možné až po odsúhlasení investičnej akcie, podmienok financovania a formy zabezpečenia úveru dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

## Ako kvalitne pripraviť obnovu

Zákon č. 205/2014 Z. z., ktorým sa novelizoval zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, nadobudol účinnosť 1. októbra 2014. Tento zákon pozmenil doteraz platný zákon v oblasti práv a povinností vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov jednak pri správe bytového domu, ako aj pri spôsobe ich hlasovania v prípade, ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo vstavbe v podkroví alebo na povale. Novelizovaný zákon vyžaduje súhlas všetkých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí.

**Pri komplexnej obnove bytového domu treba venovať primeranú pozornosť:**

- ✓ **predprojektovej štúdií,**
- ✓ **plánovaniu investičných nákladov,**
- ✓ **výberu materiálu,**
- ✓ **dodržiavaniu technických noriem a technologických postupov,**
- ✓ **financovaniu obnovy.**

Stavebné sporiteľne sú zamerané na poskytovanie a financovanie údržby, rekonštrukcie a obnovy bytových domov prostredníctvom akciových medziúverov a stavebných úverov.

Stavebné sporiteľne poskytujú:

- stavebné sporenie s garantovaným úročením 2 % p. a. na bytový dom ako celok počas šiestich rokov od uzatvorenia zmluvy o stavebnom sporení. Výhodou pre spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov je aj možnosť získať štátnu prémie – v roku 2015 vo výške 5,5 %, t. j. max. 66,39 € na každé 4 byty v bytovom dome.

– okamžitý medziúver bez predchádzajúceho sporenia s fixným úrokom počas celej fázy medziúveru, rýchly prístup k financiám pri nepredvídaných situáciách, možnosť výberu formy zabezpečenia, garanciu nemennej úrokovej sadzby a výšky splátky počas celej doby splácania úveru.

Ďalšou z možností financovania obnovy bytového domu sú tzv. energetické služby. V takom prípade zaisťuje financovanie obnovy v potrebnej miere spoločnosť poskytujúca energetické služby – v prípade obnovy bytového domu vo forme opatrení na zníženie spotreby energie. Výhodou môže byť – v závislosti od dohodnutých zmluvných podmienok – napríklad aj garancia energetických úspor zo strany takejto spoločnosti.

### • Zabezpečenie úveru

v komerčných bankách je predovšetkým formou záložného práva k pohľadávkam do fondu opráv, vinkuláciou poistenia bytového domu a pod. Stavebné sporiteľne pri poskytnutí stavebných úverov uprednostňujú aj ďalšie formy zabezpečenia, ako napr. vinkuláciu inej zmluvy o stavebnom sporení, notársku zápisnicu alebo solidárne ručenie vlastníkov bytov. Výhodným spôsobom zabezpečenia úverov poskytovaných finančnými inštitúciami je aj záruka Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a. s., prostredníctvom jej „Programu štátnej podpory obnovy bytového fondu formou poskytovania bankových záruk za úvery“. Túto bankovú záruku možno poskytnúť do 100% istiny úveru, ktorý nepresiahne výšku oprávnených nákladov. Zároveň ju však možno poskytnúť iba vtedy, ak výška úveru na jeden byt nie je nižšia ako 235 € a súčasne výška úveru na jeden byt nepresiahne 10 000 €. V prípade, ak ide o projekt zlepšenia tepelnoizolačných



vlastností existujúceho bytového domu, ktorým sa zníži spotreba tepelnej energie pri jeho vykurovaní minimálne o 20% oproti výpočtom určenej potrebe tepla na vykurovanie pred uskutočnením úprav, možno poskytnúť bankovú záruku za úver s lehotou platnosti až do 20 rokov, pričom výška úveru na jeden byt nepresiahne 14 000 €.

• **Predčasné splatenie úveru,**

resp. jeho časti (tzv. mimoriadna splátka) v súčasnosti umožňujú takmer všetky finančné inštitúcie bez poplatku. Jednou z podmienok je, že spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov (dlžník) je povinné preukázať finančnej inštitúcii (veriteľovi), ktorá poskytla úver, že vykonanie tejto mimoriadnej splátky bolo odsúhlasené na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov. K žiadosti o predčasné splatenie úveru je potrebné priložiť originál zápisnice z uvedenej schôdze, prípadne originál dokumentu s výsledkami písomného hlasovania, ktorého forma a obsah bude akceptovateľná pre predmetnú finančnú inštitúciu. Zároveň existuje aj možnosť refinancovania už poskytnutého úveru na obnovu bytového domu v inej banke. Účet prostriedkov fondu opráv a úverový účet je vedený tiež bez poplatku vo väčšine finančných inštitúcií.

Rozhodovanie o financovaní obnovy bytového domu je väčšinou obmedzené požiadavkou, aby vlastníkom bytov nevzrástli mesačné náklady na bývanie. Pomerne často je pritom kvôli splácaniu úverových prostriedkov potrebné zvýšiť platby do fondu opráv. Takto zvýšené mesačné poplatky môžu kompenzovať práve úspory na nákladoch za vykurovanie. Výšku úspor pritom ovplyvňujú rozhodnutia vo fáze prípravy obnovy – hrúbka izolácie, izolačné vlastnosti okien či dverí a pod.

Preto je vhodné maximalizovať úspory energie. Na záver je potrebné poznamenať, že občasné obavy vlastníkov bytov, že splácanie úveru na obnovu bytového domu budú znášať aj v prípade, ak sa počas doby jeho splatnosti rozhodnú z bytu odsťahovať (predaj bytu), sú neopodstatnené. Úver je totiž viazaný na byt ako nehnuteľnosť a povinnosť prispievať do fondu opráv prináleží vždy aktuálnemu vlastníkovi bytu.





# **3 Ako kvalitne realizovať obnovu**

## Obstaranie projektovej dokumentácie

### Prečo obstarávať projekt samostatne

Hlavným dôvodom je predovšetkým nezávislosť klienta od dodávateľa alebo výrobcu. Tým sa do výberového konania pre realizáciu klientovi otvára najlepšia vyjednávacía pozícia pre výhodnú cenu a výhodné podmienky.



Ďalším veľmi dôležitým dôvodom je nezávislosť projektanta od realizátora a výrobcov materiálov. V prípade zhotovenia projektu projektantom so vzťahom k realizátorovi, výrobcovi alebo predajcovi si klient pripravuje potenciálny veľký problém, ak si pre realizáciu zvolí inú firmu alebo materiál. Spolupráca s projektantom je razom sťažená až nemožná a dôvera končí obvykle v troskách. Klient však projektanta potrebuje aj vo fáze realizácie. Projektant je autorom projektu a bez jeho súhlasu so zmenami a bez jeho spolupráce realizácia veľmi trpí a klient nedostáva podporu, ktorú od odborníka právom očakáva.

Nezávislý projektant je platený klientom a nie zhotoviteľom alebo výrobcom materiálov. Len takýto tok financií je zárukou nezávislého projektu a návrhu na obnovu. Projekt platený alebo podporovaný realizátorom alebo výrobcom má obvykle výrazne nižšiu obstarávaciu cenu. Často býva tento vzťah skrytý, takže pre klienta je komplikované nájsť vhodného projektanta, ktorému by dôveroval. Výber projektanta s vyššou cenou, samozrejme, komplikuje zdôvodnenie takéhoto rozhodnutia pred vlastníckmi, kde cena je obvykle veľmi dôležitým kritériom.

Zhotoviteľ projektu totiž môže do projektovej dokumentácie predpísať aj riešenia a materiály, s ktorými klient nesúhlasí alebo mu výrazne obmedzia možnosti rozhodovania v konkurenčnom prostredí. Veľa materiálov a riešení závisí do veľkej miery od autora projektu. Preto je pre klienta veľkým prínosom, ak má projektanta naozaj nezávislého.

V prípade, že klient plánuje mať projektanta aj ako stavebný dozor, ŠFRB mu to umožňuje iba vtedy, ak je financovaný nezávisle klientom. Stavebný dozor nesmie mať zamestnanecký ani iný zmluvný vzťah s realizátorom.





### Ako spracovať zadanie pre projektanta

Najjednoduchšou cestou je spolupráca so správcom, ktorý má skúsenosti s podobným rozsahom prác. V prípade, že objekt spravujú vlastníci formou spoločenstva a nie sú si odborne istí, či konajú správne, alebo nemajú úplnú dôveru v schopnosti správcu, je vhodné, aby si zabezpečili konzultanta. Konzultant niektoré úskalía a nejasnosti procesov pri príprave obnovy pomôže prekonať, poradí, skontroluje úplnosť projektovej dokumentácie, pomôže pri zadávaní projektu a pri konzultáciách. V prípade skutočne veľkej dôvery môže poradiť aj pri výbere zhotoviteľa a pri ďalších krokoch.

Laik nemá šancu sám spracovať zadanie pre projektanta, nakoľko nemá potrebné technické a legislatívne vedomosti a ani obvykle nevie, aké sú možnosti obnovy v plnej škále rozsahu. Rovnako laik nemá praktické skúsenosti s obnovou a podmienkami podpory. Dokonca aj odborník, pokiaľ nepracuje priamo v danej oblasti, má problém obsiahnuť všetky potrebné požiadavky na vypracovanie projektovej dokumentácie.

### Ako vybrať kvalitného projektanta

Toto rozhodnutie je pre väčšinu klientov veľmi ťažko riešiteľný problém. Výber projektanta sa robí v čase, keď nie je obvykle presne špecifikovaný rozsah, takže aj uchádzačovi o projektové práce sa ťažko definuje rozsah a cena. Navyše je projekt „mačka vo vreci“. Zmluva pre projektové práce sa robí pred samotným projektom, a preto projekt nevidno. Klient nevie, ako bude projekt vyzeráť, čo za svoje peniaze dostane. Kritériá pre výber kvalitného projektanta sú do značnej miery subjektívne a do značnej miery nepresné a ne-

objektívne práve pre nejasnosť zadania a neexistenciu samotného produktu.

Zabezpečiť si projekt podľa ceny je preto viac-menej predpokladom nespokojnosti pri realizácii. Každý vlastník bytu sa bude na realizácii podieľať hodnotou rovnajúcou sa orientačne osobnému automobilu. To nie je maličkosť a väčšina vlastníkov toto prirovnanie podceňuje a neuvedomuje si dôležitosť projektovej prípravy.

*Pre spracovanie kvalitnej projektovej dokumentácie je nesmierne dôležité, aby všetky požiadavky klienta na plánovanú obnovu boli zahrnuté už do projektovej dokumentácie. Nie sú to iba požiadavky, o ktorých klient vie, ale aj tie, o ktorých nevie.*

Porovnanie projektantov by preto malo mať rozsiahle kritériá a podrobné vyhodnotenie. Uvedieme, čo by malo byť dôležité:

#### • **Skúsenosti - referencie**

Projektant by mal mať skúsenosti zo stavieb v maximálnej miere podobných požadovanej stavbe. Predložené referencie a povest' projektanta sa dajú overiť u tých, ktorí už podobné práce realizovali alebo u realizátorov, alebo na úradoch.

#### • **Rozsah a podrobnosť projektovej dokumentácie**

Klient by si mal nechať predložiť na nahliadnutie projekt, ktorý už je hotový pre inú stavbu, a zhodnotiť úroveň spracovania, podrobnosť spracovania a aj rozpočet alebo výkaz výmer. Laik tieto veci ťažko porovná, ale pri prizvaní dôveryhodného odborníka si

urobí pomerne dobrú predstavu, čo bude výsledkom jeho vlastného projektového procesu. Treba si dať pozor na pozérov, ktorí môžu klienta zahrnúť množstvom „prázdnych“ výkresov alebo veľkým počtom rovnakých výkresov, ktoré sú pri realizácii nakoniec nedostatočné.

### • **Cena**

Cena je závislá predovšetkým od rozsahu. Nemala by však byť neprímeraná. Podozrivo nízka cena takmer vždy znamená spojenie projektanta s ďalším článkom výstavby alebo „diétny produkt“. Vysoká cena v porovnaní s konkurenciou môže znamenať, že projektant o danú prácu nemá záujem alebo klient nejasne alebo nevhodne špecifikoval podmienky. To sa dá ľahko overiť pri osobnom pohovore.

### • **Prístup**

S autorom takejto, pre vlastníkov dôležitej, činnosti je nevyhnutné sa stretnúť. Na stretnutí je možné okrem vyššie uvedeného aj zistiť, či klienta projektant počúva, či mu vie poradiť, či má nápady, ako riešiť požiadavky, či je prínosom pre klienta. A predovšetkým, či sa mu dá dôverovať. Je človek, s ktorým sedíte, ten, ktorému zveríte do rúk návrh rozsiahlej práce? Odporúč vám to najlepšie? Dokáže zistiť vaše potreby?

## Čo má obsahovať kvalitná projektová dokumentácia

Podrobné riešenie obsahu projektu je vhodné riešiť so skúseným projektantom, ktorý klientovi poradí, čo má kvalitná dokumentácia obsahovať a aký je možný rozsah obnovy. Pred výberom projektanta je potrebné spresniť si rozsah obnovy a požadovanú formu financovania.

Kvalitná projektová dokumentácia spočíva vždy v podrobnosti realizačnej projektovej dokumentácie.

Odporúčenie na zrýchlenie a zlacnenie projektovej dokumentácie formou dokumentácie pre stavebné povolenie je hrubým hazardovaním s vlastnými prostriedkami a vždy je základom pre nedorozumenia a budúce problémy. Nepresný a nedostatočne podrobný projekt vždy vytvorí živnú pôdu pre neporovnateľnosť ponúk realizátorov, nevhodné, nepresné, nechcené riešenia. A predovšetkým je to živná pôda pre tzv. práce navyše – čiže náklady navyše oproti tým dohodnutým v základnej zmluve s realizátorom.

Proces projektovania musí mať fázu zistenia požiadaviek. Projektant musí zorganizovať stretnutie so zástupcami vlastníkov, kde zistí podrobnejšie požiadavky. Vypracuje tiež podrobný dotazník pre dôkladné zmapovanie požiadaviek vlastníkov na jednotlivé konštrukcie a riešenia, ktoré potom zapracuje do projektovej dokumentácie.

Tento dotazník možno predložiť na pripomienkovanie ostatným vlastníkom v priebehu prác na projektovej dokumentácii.

Pre spracovanie kvalitnej projektovej dokumentácie je nesmierne dôležité, aby všetky požiadavky klienta na plánovanú obnovu boli zahrnuté už do projektovej dokumentácie. Nie sú to iba požiadavky, o ktorých klient vie, ale aj tie, o ktorých nevie.

Skúsený projektant vie, čo sa dá z ktorých zdrojov financovať, pozná technické a nákladové možnosti obnovy jednotlivých častí stavby, vie poradiť, vie usmerniť. Projektant klienta, samozrejme, ovplyvňuje svojím názorom, svojimi skúsenosťami. Z toho vyplýva, ako veľmi môže projektant ovplyvniť výslednú kvalitu obnovy. Na zistenie týchto požiadaviek musí mať projektant dostatok času a dostatok prostriedkov, aby mohol pre klienta tento čas vyčleniť.



Kvalitná projektová dokumentácia musí obsahovať čo najpodrobnejšie zmapovanie jestvujúceho stavu. Treba vždy voliť určitý kompromis, nakoľko je neekonomické objednávať si podrobné zameranie objektu, aj keď niekedy nie je iná možnosť. Obvykle sa ale, ak sú k dispozícii, používajú dostupné podklady z projektov, podľa ktorých sa stavalo.

Navrhovaný stav by mal obsahovať dostatočnú podrobnosť a názornosť o požadovanej obnove. Samozrejmosťou by mali byť detaily a špecifikácie výrobkov.

Tepelnotechnický posudok, statické posúdenie, bleskozvod, plán organizácie výstavby a rozpočet sú v každej dokumentácii obnovy a mali by byť spracované špecialistami pre dané profesie.

K tomu môžu pridať projekty vnútorných alebo aj vonkajších rozvodov zdravotníckej techniky, plynu, výťahov, vykurovania, elektroinštalácií, merania a regulácie.

Zriedkavo aj iné, ako kamerový systém, zabezpečenie objektu, stavebné úpravy objektu, úpravy pozemku, sanácie zatekania, drobné objekty (prístrešky na smetné nádoby, rampy) a podobne.

Ak je to možné, všetky profesie by mali byť spracované so všetkými náležitosťami realizačnej dokumentácie. V súčasnosti je pri zateplení objektu nutná tiež projektová dokumentácia vyregulovania vykurovacej sústavy. To sa týka aj už vyregulovaných objektov.

Pretože laik nemá veľkú šancu sám si skontrolovať kompletnosť projektovej dokumentácie a zohľadnenie požiadaviek, je nevyhnutné spolupracovať so stavebných dozorm, konzultantom, technikom správcu alebo s niekým, kto má skúsenosti s takýmto druhom stavieb a s projektovou dokumentáciou.

Ešte jedna poznámka na záver. Je síce možné mať na-

projektované všetko, na čo si klient spomenie, ale ak sa to nedostane do zmluvného rozpočtu s dodávateľom, ako by to ani naprojektované nebolo. To sa stane aj v prípade nedostatočne podrobnej projektovej dokumentácie.

### Energetické hodnotenie a jeho význam pri plánovaní obnovy

Tzv. projektové energetické hodnotenie poskytuje vlastníkovi bytov, resp. investorovi informáciu o tom, ako sa zlepší energetická hospodárnosť budovy po jej obnove v súlade s naprojektovaným riešením. Energetické hodnotenie by spravidla malo byť spracované nezávislým odborníkom, nie samotným projektantom, pretože pre investora slúži ako kontrola, či projektant využil všetky možnosti na zníženie potreby energie budovy. Odporúča sa pritom, aby projektant mal k dispozícii výsledky energetického auditu, ktorý si investor nechal spracovať v prípravnej fáze, a aby z neho pri projektovaní vychádzal. Energetické hodnotenie je teda informáciou aj o tom, aké náklady na energie budú vlastníci bytov po realizácii obnovy znášať a slúži na overenie platnosti predpokladov modelu financovania obnovy. Inými slovami, či sa dosiahne predpokladané zníženie nákladov na vykurovanie a prípadne prípravu teplej vody, ktoré v dostatočnej miere vykompenzuje zvýšené platby do „föndu opráv“ na splátky úveru.

***Kvalitná projektová dokumentácia musí obsahovať čo najpodrobnejšie zmapovanie jestvujúceho stavu.***



# 4 Realizácia



## Ako spracovať výberové kritériá na zhotoviteľa

Prečo sa zaoberať určením kritérií pre výber zhotoviteľa pri obnove bytových domov?

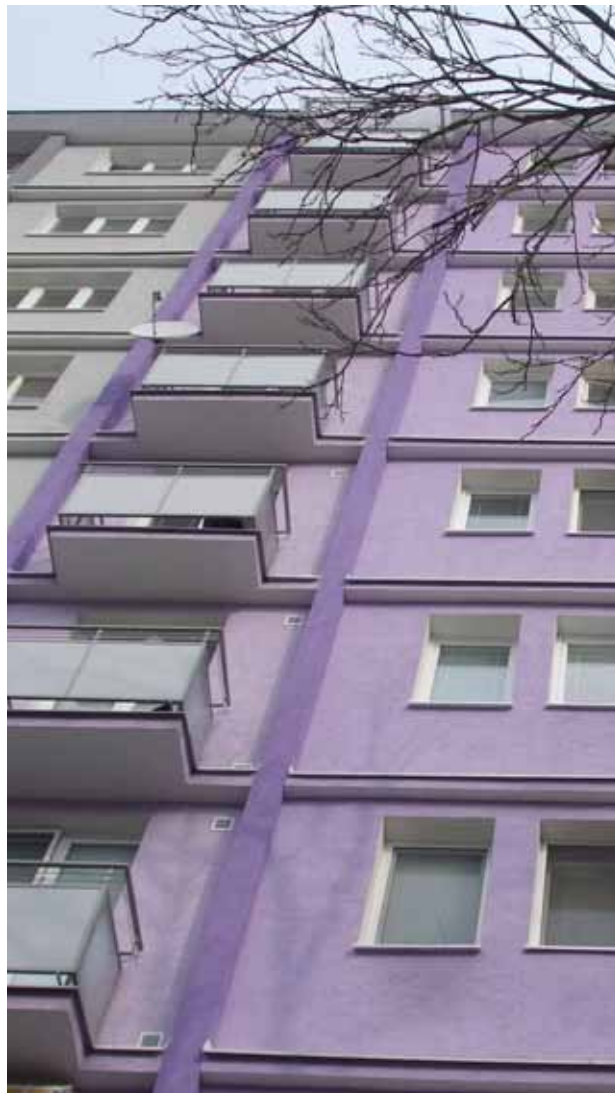
- Ide o peniaze vlastníkov bytov, ktorí nemajú profesionálne skúsenosti s výberovými konaniami.
- Je to najväčšia investícia počas existencie bytového domu.
- Dobre stanovené kritériá dokážu ušetriť najväčšiu sumu peňazí a zabezpečiť dlhotrvajúcu kvalitu.
- Transparentný proces výberu je základ úspechu celej obnovy a dobrých vzťahov všetkých zúčastnených.

## Ktoré sú rozhodujúce kritériá pre výber zhotoviteľa

Väčšine realizovaných obnov bytových domov vyhovujú tieto kritériá:

- kvalita cenovej ponuky,
- referencie,
- cena,
- zmluvné podmienky.

Na začiatku je potrebné si s účastníkmi obnovy, čiže so správcom, výborom vlastníkov, projektantom a stavebným dozorom prekonzultovať, či nie je potrebné niektoré z kritérií upraviť podľa miestnych špecifik a určiť váhu jednotlivých kritérií. V každom prípade odporúčame, aby cena nebola jediným kritériom výberu, lebo takýto výber spravidla zapríčini nekvalitné zhotovenie alebo iné problémy pri realizácii, prípadne zvýšené náklady na údržbu a opravy počas mnohých rokov po obnove. Aj keď náklady obnovy sú dôležité, je potrebné hľadať hlavne správny pomer medzi kvalitou a cenou.







### • **Kvalita cenovej ponuky**

Kvalitu cenovej ponuky ako prvé kritérium uvádzame z dôvodu, že zvyčajne najlepšie vystihuje kvalitu technického zázemia firmy, ktoré je dôležité pre kvalitnú realizáciu.

- Dodržanie výkazu výmer (0 – 2 body)
- Odporúčané zlepšenia a upozornenia na prípadné chyby prekonzultované s projektantom (0 – 2 body)
- Obhliadka bytového domu (0 – 2 body)
- Dodržiavanie sľúbených dohôd pri cenových ponukách (0 – 2 body)
- Poskytnutá zľava je primeraná k výške cenovej ponuky (0 – 2 body)

### • **Referencie**

Referencie prezradia, v akej kvalite bude obnova zhotovená, aké budú vzťahy počas realizácie, či firma stavbu dokončí a odstráni prípadné reklamácie počas záručnej doby, či budú poctivo vyplatení všetci zúčastnení na obnove.

- Dĺžka existencie firmy v nezmenenej podobe (odporúčame skontrolovať podľa ORSR)
  - ak firma existuje menej, ako je doba záruky (min. 5 rokov), odpočet 10 bodov,
  - za každý rok nad 5 rokov existencie 1 bod navyše.
- Počet podobných stavieb zrealizovaných počas existencie firmy (kontrola cez obrat firmy delený cenou)
- Firma vlastní certifikát kvality ISO 9001 (0 – 3 body)
- Preverenie si referencií na konkrétnych vlastníkoch cez telefónne čísla uvedené v referenciách, pozvanie na obhliadku stavby.
- Transparentnosť a serióznosť majiteľských štruktúr (či sa nemenia hlavní majitelia firmy a nie sú

účastní vo firmách, ktoré sú v likvidácii, konkurzoch a reštrukturalizáciách) (0 – 2 body)

***Cena by nemala byť jediným kritériom výberu, lebo takýto výber spravidla zapríčini nekvalitné zhotovenie alebo iné problémy pri realizácii, prípadne zvýšené náklady na údržbu a opravy počas mnohých rokov po obnove. Aj keď náklady obnovy sú dôležité, je potrebné hľadať hlavne správny pomer medzi kvalitou a cenou.***

### • **Cena**

Pri cene je najdôležitejšie porovnanie cenových ponúk, aby sa porovnávalo porovnateľné s porovnateľným. Prvým predpokladom je, aby všetci nacenili rovnaký výkaz výmer. Kvalitu materiálov je potrebné porovnávať z hľadiska životnosti jednotlivých konštrukcií a pozrieť sa na to z pohľadu budúcich 30 rokov. Kontrolu, či ponuka obsahuje všetky položky, odporúčame zveriť odborníkovi skúsenému v obnove (môže to byť stavebný dozor, projektant, správca).

Výpočet kritéria na vyhodnotenie ponúk podľa ceny: Maximálny počet bodov sa prideli ponuke uchádzača s najnižšou zmluvnou cenou.

$$\frac{\text{Najnižšia cena}}{\text{Ponúknutá cena}} \times n \text{ bodov}$$

Počet bodov  $n$  závisí od váhy, ktorú chcú investori, teda vlastníci bytov, cenovému kritériu priradiť.



## • Zmluvné podmienky

Zmluvné podmienky zabezpečujú, aby sa správca a vlastníci bytov nedostali do problémov pri zlyhaní realizačnej firmy. Záruku firmy možno akceptovať len tak dlhú, ako je existencia firmy v súčasnej podobe.

- Platobné podmienky:
  - ak firma požaduje zálohu, odpočet 10 bodov,
  - splatnosť 30 dní a zádržné 5% do kolaudácie, 4 body.
- Dĺžka záruky (0 – 3 body)
- Doba realizácie (0 – 3 body)

## • Dôvody na vylúčenie zo súťaže

Na záver uvádzame niekoľko veľmi vážnych dôvodov, za ktoré treba vylúčiť firmu zo súťaže a mala by dostať zákaz zúčastňovať sa aj ďalších súťaží.

- Absencia záznamu z poslednej inšpekcie na stavbe či neplatná licencia na zhotovenie ETICS
- Ponúknutie úplatku
- Ohováranie konkurencie
- Nezaplatené pohľadávky štátu
- Konkurz, reštrukturalizácia

## Zmluva s realizačnou firmou

Zmluva s realizačnou firmou má spravidla podobu zmluvy o diele. Jej podstata spočíva v tom, že zmluvou o diele sa zaväzuje objednávateľovi ten, komu bolo dielo zadané (zhotoviteľ diela), že ho za dojednanú cenu vykoná na svoje nebezpečenstvo. Z uvedenej definície zmluvy o diele vyplývajú jej podstatné náležitosti: **predmet zmluvy a cena za vykonanie diela.**

Okrem uvedených podstatných náležitostí je potrebné zmieniť sa aj o tom, že každá zmluva o diele, ktorá sa týka nehnuteľností, musí mať písomnú formu, inak by bola neplatná. Čo sa týka ďalších, tzv. nepodstatných náležitostí, medzi najčastejšie patria: **čas plnenia, platobné podmienky, odovzdanie a prevzatie diela, zodpovednosť za chyby a záručná doba, podmienky vykonania diela, sankcie, iné dojednania.**

## • Predmet zmluvy

Predmetom zmluvy o diele je to, čo si objednávateľ od zhotoviteľa objednáva, t. j. čo konkrétne má zhotoviteľ vykonať (napr. niečo postaviť, opraviť, upraviť, a pod.). Keďže je predmet zmluvy o diele



podstatnou zmluvnou náležitosťou, je potrebné tejto časti zmluvy venovať dostatočnú pozornosť, a to z dôvodu, aby medzi zmluvnými stranami nebolo sporné, čo je predmetom zmluvy o diele. V rámci právnej istoty odporúčame upraviť predmet zmluvy čo najpodrobnejšie, nakoľko v prípade len všeobecného označenia predmetu zmluvy o diele môže prípadný spor dospieť k neplatnosti predmetu zmluvy z dôvodu jej neurčitosti. Z tohto dôvodu neodporúčame všeobecné označenie predmetu zmluvy o diele, ako napr. zateplenie bytového domu, oprava strechy a pod.

Samozrejme, tieto pojmy nie je možné úplne v zmluve vylúčiť, avšak dôrazne podotýkame, že je potrebné tieto pojmy, a teda predmet zmluvy o diele konkretizovať čo najpresnejšie, a to tak, aby aj tretej osobe, ktorá v zmluvnom vzťahu nie je zainteresovaná, bolo zrejmé, čo je predmetom zmluvy. Dôležitým podkladom je vypracovaná projektová dokumentácia, na základe ktorej sa dielo realizuje. Projektová dokumentácia zároveň slúži ako dostatočné špecifikovanie predmetu zmluvy o diele, pretože z nej je každému zrejmé, čo sa má vykonať.

***Cenu za dielo je možné dohodnúť viacerými formami, no najbežnejšími sú pevná suma a cena podľa rozpočtu. Pre objednávateľa je najvýhodnejšia pevne stanovená cena za dielo.***

#### **• Cena za dielo**

Cena za dielo je ďalšou podstatnou náležitosťou, ktorá býva mnohokrát hlavným predmetom rokovania o uzavretí zmluvy o diele. Cenu za dielo je možné dohodnúť viacerými formami, no najbežnejšími sú pevná suma a cena podľa rozpočtu. Pre objednávateľa je najvýhodnejšia pevne stanovená cena za dielo. V praxi, najmä pri väčších dielach, ako napr. obnova bytového domu, je pevnú sumu ťažké dohodnúť, a to z dôvodu, že ani zhotoviteľ si nemôže byť úplne istý tým, aká bude konečná cena. Pri určení ceny za dielo rozpočtom je potrebné uviesť jednotlivé práce, ich rozsah a cenu týchto čiastkových prác, aby medzi zmluvnými stranami bolo zrejmé, čo a za koľko sa má vykonať. V prípade vzniku potreby vykonania prác



navyš v dôsledku nepredvídateľných skutočností je potrebné do samotnej zmluvy uviesť aj spôsob vzájomného odsúhlasovania prác navyše, ktoré majú byť vykonané. Najpraktickejším spôsobom je obojstranné odsúhlasenie prác navyše v samostatnom dodatku k zmluve o diele. Rovnako je možné v zmluve dohodnúť oprávnenie zhotoviteľa jednostranne zvýšiť cenu za dielo, avšak za vopred a presne stanovených podmienok, napr. zmena sadzby DPH, značná miera inflácie, nárast ceny tovarov a pod.

### • **Čas plnenia**

Inak povedané, termín, kedy má zhotoviteľ začať

realizovať dielo a kedy má dielo odovzdať hotové objednávateľovi. Tieto termíny je najjednoduchšie vyjadriť v presných dátumoch, no nie je vylúčené, že zhotoviteľ sa s dielom dostane do omeškania, pričom to môže byť z dôvodov na strane zhotoviteľa, objednávateľa alebo z dôvodov vyššej moci. Ak zhotoviteľ nemôže dokončiť dielo v dohodnutom termíne z dôvodov na strane dodávateľa, nedostáva sa do omeškania. Omeškanie zhotoviteľa alebo objednávateľa má dôsledok v tom, že druhá zmluvná strana si môže uplatňovať eventuálne dohodnuté sankcie pre prípad omeškania. Keďže zmluva o diele sa týka prevažne nehnuteľností, je potrebné, aby si





zhotoviteľ viedol prehľadný stavebný denník, v ktorom bude zachytený postup jeho prác pri zhotovovaní diela. Rovnako za omeškanie zhotoviteľa nemožno považovať to, keď zhotoviteľ nemohol vykonávať práce z dôvodu vyššej moci, napr. nepriaznivé počasie, nízke teploty, ktoré neumožňujú dodržiavať výrobcom stanovené technologické postupy a pod. Uvedené skutočnosti je vhodné do zmluvy uviesť, avšak nie je to nevyhnutné, nakoľko to vyplýva jednak zo zákona a taktiež aj z logiky veci, pretože zhotoviteľ je povinný dodržiavať technické normy a technologické predpisy výrobcov.

#### • **Platobné podmienky**

Tento bod úzko súvisí s cenou diela, nakoľko v zmysle právnej istoty je potrebné do zmluvy zakomponovať aj spôsob platenia ceny za dielo. Odporúčame preto v zmluve dohodnúť splatnosť jednotlivých faktúr (ak je cena diela platená po častiach), zálohové platby a prípadne aj informáciu, akým spôsobom bude financovanie diela realizované (napr. hypotekárny úver a pod.). Aj napriek tomu, že ako jednu z možností platenia uvádzame zálohové platby, tento spôsob neodporúčame. Oveľa výhodnejší spôsob je platenie ceny za dielo, resp. časti ceny za dielo mesačne na základe súpisu vykonaných prác, ktorý potvrdí v zmluve dohodnutý zástupca objednávateľa alebo priamo objednávateľ. Rovnako je možné dohodnúť spôsob platenia časti ceny za dielo po vykonaní istého konštrukčného celku.

#### • **Odobzдание a prevzatie diela**

Aj keď to zákon výslovne nevyžaduje, je potrebné, aby odovzdanie a prevzatie diela bolo urobené formou





preberacieho protokolu, v ktorom bude uvedený dátum, miesto a údaje o osobách, ktoré odovzdanie a prevzatie diela realizovali. Rovnako je nevyhnutné, aby v tomto odovzdávacom protokole boli zaznamenané aj prípadné chyby diela, ktoré sú na diele zjavné, pretože zhotoviteľ zodpovedá za chyby, ktoré má dielo v čase jeho odovzdania. Chyby diela možno charakterizovať ako rozdiely medzi skutočne vykonaným dielom a dohodnutým dielom. Na tomto mieste treba opäť zdôrazniť potrebu kvalitnej projektovej dokumentácie, nakoľko podľa nej je možné posúdiť, či sa dielo realizovalo v zmysle zmluvy, alebo nie.

***Odovzdanie a prevzatie diela treba urobiť formou preberacieho protokolu, v ktorom bude uvedený dátum, miesto a údaje o osobách, ktoré odovzdanie a prevzatie diela realizovali.***

***V odovzdávacom protokole musia byť zaznamenané aj prípadné chyby diela, ktoré sú na diele zjavné, pretože zhotoviteľ zodpovedá za chyby, ktoré má dielo v čase jeho odovzdania.***

### • **Zodpovednosť za chyby a záručná doba**

Zhotoviteľ zodpovedá za chyby, ktoré má dielo v čase jeho odovzdania. Výnimkou z tohto pravidla je tzv. záručná doba, ktorá je určená dohodou zmluvných strán, a počas ktorej zhotoviteľ na seba preberá záväzok, že dielo je počas dohodnutej doby spôsobilé na dohodnutý účel, resp. že sa na diele nevyskytnú chyby (to znamená, že dielo bude počas záručnej doby zodpovedať tomu, čo bolo dohodnuté v zmluve o diele, resp. projektovej dokumentácii, napr. záruka



na strechu, že strecha nebude 10 rokov pretekať). Záručná doba začína plynúť momentom odovzdania diela objednávateľovi, čo je dátum uvedený v preberacom protokole. Ak sa na diele vyskytnú chyby, je objednávateľ povinný ich u zhotoviteľa reklamovať a zhotoviteľ je povinný ich v primeranej lehote bezodplatne z diela odstrániť. Na tomto mieste je vhodné spomenúť, že počas záručnej doby je zhotoviteľ povinný odstrániť chyby, ktoré vznikli v súvislosti s neodborným zhotovením diela, a nemožno si chyby zamieňať so škodami, ktoré na diele vzniknú po čase jeho odovzdania objednávateľovi, nakoľko zodpovednosť za škody na diele prechádza na objednávateľa momentom jeho odovzdania. Napr. poškodenie krytiny strechy v dôsledku búrky nie je





chybou diela, ale škodou, ktorá vznikla bez ohľadu na kvalitu zhotovenia diela.

#### • **Podmienky realizácie diela**

Uvedený bod úzko súvisí s predmetom diela, avšak bližšie konkretizuje podmienky, za ktorých má byť dielo realizované. Na týchto miestach sa najčastejšie uvádzajú technicko-stavebné normy, podľa ktorých sa postupuje, kontrola postupu realizácie diela objednávateľom, použitie materiálov a pod. Taktiež je možné v týchto ustanoveniach uviesť skutočnosti ako poskytovanie skladovacích priestorov zo strany objednávateľa, priestorov na prezliekanie pracovníkov,

pripojenie na vodu a elektrickú energiu a pod. Aj napriek tomu, že sa takéto ustanovenia môžu zdať ako nepodstatné, nie je to tak a odporúčame ich v zmluve uviesť, ak sa poskytujú, aby sa predišlo možným sporom. Okrem uvedených podmienok je vhodné v zmluve o dielo určiť osoby jednak za objednávateľa a taktiež aj za zhotoviteľa, ktoré budú v súvislosti s realizáciou diela medzi sebou komunikovať.

***Ak sa na dielo vyskytnú chyby, je objednávateľ povinný ich u zhotoviteľa reklamovať a zhotoviteľ je povinný ich v primeranej lehote bezodplatne z diela odstrániť.***



#### • **Sankcie**

Sankcie sú dôležitou súčasťou zmluvy, nakoľko do istej miery zabezpečujú povinnosti zmluvných strán. Najčastejšie sa uplatňuje zmluvná pokuta pre prípad omeškania, napr. omeškanie zhotoviteľa s odovzdaním diela alebo omeškanie objednávateľa so zaplatením ceny za dielo. Zmluvnú pokutu je možné dohodnúť za akékoľvek porušenie zmluvnej povinnosti, avšak jej výška musí byť primeraná. V praxi sa najbežnejšie stretávame so zmluvnou pokutou vo výške 0,05 % z ceny diela v prípade omeškania zhotoviteľa, resp. 0,05 % z ceny diela v prípade omeškania objednávateľa so zaplatením ceny za dielo.

#### • **Iné dojednania**

Okrem uvedených zmluvných dojednaní je možné dohodnúť aj ďalšie, iné dojednania, ktoré bližšie konkretizujú práva a povinnosti zmluvných strán.

V praxi nie je vylúčené, že zhotoviteľ zasiela návrh zmluvy objednávateľovi, pričom tento návrh býva len upravený návrh nejakej inej zmluvy o diele. Takáto úprava bývalých zmlúv je bežná a šetrí čas, avšak riziko takejto úpravy spočíva v tom, že je potrebné venovať zvýšenú pozornosť tomu, aby jednotlivé ustanovenia zmluvy spoločne tvorili jednotný celok a aby sa nestalo, že jedno ustanovenie zmluvy neguje

iné ustanovenie. Z tohto dôvodu odporúčame pri tvorbe zmluvy o diele osloviť práva znalú osobu s dostatočnou praxou (napr. advokáta) so žiadosťou o vypracovanie zmluvy o diele.

### Prevzatie diela

Pri ukončovaní stavebných prác sa stretávajú stavebný dozor so zhotoviteľom a vlastníci budov či obytných domov v zastúpení určitých osôb.

Zhotoviteľ splní svoju povinnosť realizovať dielo jeho riadnym ukončením a odovzdaním predmetu diela objednávateľovi. Zhotoviteľ je povinný vyzvať objednávateľa na prevzatie diela najmenej s 5-dňovým predstihom tak, aby bol dodržaný termín, ktorý si stanovia vopred v zmluve. Odovzdanie a prevzatie diela sa zachytí v písomnom protokole.

K termínu preberacieho konania odovzdá zhotoviteľ objednávateľovi tieto písomnosti, ktoré podmieňujú prevzatie diela :

- kópie stavebného denníka,
- projekt skutočného vyhotovenia diela (povinnosť vypracovať projekt skutočného vyhotovenia diela je potrebné zakotviť v zmluve so zhotoviteľom),
- platné atesty použitých a zabudovaných výrobkov a materiálov, certifikáty výrobkov, ktoré podliehajú povinnej certifikácii (zákony č.: 90/1998 Z. z., 264/1999 Z. z., 520/2001 Z. z.),
- záručné listy použitých výrobkov, konštrukcií, strojov a zariadení,
- koncept konečnej faktúry na odsúhlasenie.

Nedostatky zistené pri odovzdaní a prevzatí diela je zhotoviteľ povinný odstrániť tak, aby povinnosť zhotoviteľa realizovať dielo bola splnená v dodatočnej 14-dňovej lehote; v opačnom prípade znáša okrem inej





zodpovednosti aj zmluvnú pokutu, na ktorej sa obe strany dohodnú.

Ak pri preberacom konaní objednávateľ zistí, že dielo vykazuje chyby a nedorobky brániace jeho riadnemu užívaniu, prípadne nie je kompletná dokladová časť, odmietne prevzatie diela, o čom zmluvné strany vyhotovia písomný záznam. Po odstránení chýb a nedorobkov, ktoré bránili úspešnému prevzatiu diela, oznámi zhotoviteľ túto skutočnosť objednávateľovi a vyzve ho na prevzatie diela.

Chybou sa rozumie odchýlka v kvalite, rozsahu a parametroch diela stanovených projektom alebo všeobecne záväznými predpismi a normami. Zhotoviteľ zodpovedá aj za chyby, ktoré existovali pred odovzdaním diela, ale stali sa zjavné až po odovzdaní diela (skryté chyby).

## Energetická certifikácia

Energetická certifikácia je doklad o kvalitatívnych energetických vlastnostiach budovy. Z týchto dokladov môžeme posudzovať, či budova alebo obytný dom spĺňa minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť.

Podmienky certifikácie budov upravuje zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov, ktorý bol novelizovaný zákonom č. 300/2012 Z. z. Zmeny nadobudli účinnosť od januára 2013.

Budovy, ktoré sú podrobené certifikácii, sú podľa energetickej hospodárnosti zatriedené do energetických tried, podobne, ako je to pri chladničkách a iných bielych spotrebičoch. Triedenie môže pomôcť vlastníkom, ale i záujemcom o kúpu nehnuteľnosti jednoducho zistiť, do akej miery je budova energeticky hospodárna, a teda, či v nej platia alebo budú platiť za energiu viac alebo menej.

Energetický certifikát sa vydáva k ukončeniu výstavby novej budovy a významnej obnovy existujúcej budovy; a to sú stavebné úpravy budovy, ktorými sa vykonáva zásah do jej obalovej konštrukcie v rozsahu viac ako 25 % jej plochy, najmä zateplením obvodového a strešného pláštia a výmenou pôvodných otvorových výplní. Pri splnení minimálnej požiadavky na energetickú hospodárnosť budovy (dosiahnutie hodnoty globálneho ukazovateľa rovnej alebo nižšej, ako je horná hranica energetickej triedy B pre primárnu energiu), je budova nízkoenergetická.

Aj keď sa zdá, že cena nízkoenergetického domu je vyššia, je to len jednorazová položka, ktorá v budúcnosti ušetrí na úsporách za vykurovanie. Človek si musí prepočítať, koľko rokov bude využívať dom a platiť za energie, ktoré sú možno v dnešnej dobe mierne zvýšené, no v blízkej budúcnosti budú stále rásť. Ak sa investujú peniaze za energeticky úsporné bývanie, vráti sa im to v priebehu niekoľkých rokov.

***Iba podľa kvalitnej projektovej dokumentácie je možné posúdiť, či sa dielo realizovalo v zmysle zmluvy, alebo nie.***

Môže sa zdať, že energetický certifikát je len zdrap papiera, ale je to jeden z nástrojov na zlepšenie energetickej náročnosti budov. Využitie obnoviteľných zdrojov energie má svoju budúcnosť a je len na nás, na ktorú stranu sa prikloníme. Či sa budeme len nečinne pozerať a využívať energiu z palív, ktoré produkujú skleníkové plyny, alebo prispějeme k lepšiemu životnému prostrediu a čistote nášho ovzdušia.





# **5 Ako kvalitne využívať obnovený bytový dom**

# Ako kvalitne využívať obnovený bytový dom

## Záručný a pozáručný servis

Rozsah servisu počas záručnej doby, ako aj po jej uplynutí, je potrebné určiť v zmluve o diele so zhotoviteľom. Zmluvné podmienky patria medzi rozhodujúce kritériá pre výber zhotoviteľa prác a rozsah záručného a pozáručného servisu napovie, s akou zodpovednosťou pristupuje zhotoviteľ k realizácii. Krátka záručná doba môže znamenať snahu zhotoviteľa rýchlo sa zbaviť záručných záväzkov a tým vzbudzuje pochybnosť o kvalite vykonaných prác. Príliš dlhá záruka môže byť prejavom snahy o získanie zákazky za každú cenu, bez skutočného záujmu poskytnúť nadštandardné výhody pre obstarávateľa.

## Odporúčania pre obstarávateľa

### **Rozsah záručného servisu:**

- Riešenie havarijných stavov – čo najkratší čas na zistenie a odstránenie chyby
- Odstránenie chyby diela po jeho odovzdaní počas záručnej doby – určiť max. čas na odstránenie podľa rozsahu chyby, určiť postup v prípade nenastúpenia zhotoviteľa na odstránenie chyby
- Preventívne kontroly
  - min. 1 x ročne spoločná vizuálna kontrola so zhotoviteľom prác,
  - strecha – tesnosť spojov hydroizolácie, vzduchové, príp. vodové bubliny, tesnosť ukončovacích detailov,
  - obvodový plášť – trhliny, farebné defekty, poškodenia,
  - otvorové výplne – funkčnosť, nastavenie, poškodenia,
  - rozvody – skúška funkčnosti armatúr, kompletnosť izolácií – iba v spoločných priestoroch domu,
  - technické zariadenia – funkčnosť,



- výťah, kotolňa atď. – sú priebežne kontrolované oprávnenými osobami.

O zásahu alebo záručnej kontrole treba vyhotoviť zápis s uvedením termínu nahlásenia, odstránenia chyby alebo vykonania kontroly.

### **Rozsah pozáručného servisu:**

- Poradenstvo pri prevádzke obnovených častí a zariadení domu





- Návrh spôsobu riešenia zistených porúch
- Odstránenie porúch a poškodení – na základe objednávky

### Ako sa starať o bytový dom po obnove

Aby jednotlivé časti obnoveného bytového domu boli plne funkčné min. počas doby predpokladanej životnosti, je potrebné venovať im primeranú pozornosť a starostlivosť. Zvýšenú pozornosť treba venovať vyhradeným technickým zariadeniam, pri ktorých predpisy určujú intervaly pravidelných kontrol. Pri ostatných častiach a zariadeniach domu sa doporučuje min. 1 x ročne vykonanie vizuálnej kontroly alebo funkčnej skúšky. Pre kvalitu a efektívnosť vykonávaných kontrol je potrebné určiť kompetentú osobu (komisiu) a režim evidencie vykonávaných kontrol.

### Pravidelné revízie, kontroly

Vyhradené technické zariadenia (elektrické, plynové, tlakové nádoby, výtahy atď.) a intervaly ich kontrol určuje vyhláška č. 508/2009 Z. z. Pravidelným kontrolám podliehajú aj požiarne vodovody a suchovody (vyhl. č. 699/2004 Z. z.), prenosné hasiace prístroje (vyhl. č. 719/2002 Z. z.), požiarne uzávery (vyhl. č. 478/2008 Z. z.), komíny (vyhl. č. 401/2007 Z. z.), kotly v domových kotolniach, klimatizačné zariadenia a vykurovacie systémy (zákon č. 314/2012 Z. z.). Revízie a kontroly musia byť vykonávané bez ohľadu na to, či boli predmetom vykonanej obnovy domu. Nedostatky zistené pri revíziách alebo kontrolách je potrebné odstrániť čo najskôr, najneskôr však do určeného termínu. Podmienky prevádzky vyhradených technických zaria-

dení a s tým spojené náklady treba chápať z pohľadu zaistenia vlastnej bezpečnosti, resp. bezpečnosti osôb, ktoré môžu byť ich prevádzkou ohrozené, a nie iba ako predpismi určenú povinnosť.

Za zabezpečenie vykonávania predpísaných revízií a kontrol zodpovedá predseda spoločenstva alebo správca domu.

### Kontrola ostatných častí a zariadení domu

Kontrolu odporúčame vykonať minimálne 1 x ročne, pred termínom schvaľovania plánu opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu. Kontrolu možno rozdeliť na dve časti:

- kontrola stavebných prvkov domu – vizuálna obhliadka zvonku aj vo vnútri domu, zistenie porúch v bytoch a súkromných nebytových priestoroch, ak boli predmetom obnovy;
- kontrola spoločných zariadení domu – vizuálna kontrola a funkčná skúška zariadení nepodliehajúcich predpísaným kontrolám (uzatváracie ventily a pod.). Kontrolu je vhodné vykonať naraz u všetkých častí a zariadení domu, bez ohľadu na to, či boli súčasťou obnovy domu, a zistené nedostatky navrhnúť na zaradenie do plánu opráv na najbližšej schôdzi vlastníkov. Kontrolu vykonáva predseda spoločenstva alebo správca domu, príp. nimi poverené osoby.

*Aby jednotlivé časti obnoveného bytového domu boli plne funkčné minimálne počas doby predpokladanej životnosti, je potrebné venovať im primeranú pozornosť a starostlivosť.*

# Ako kvalitne využívať obnovený bytový dom

## Užívateľské správanie – predpoklad plného využitia potenciálu obnovy

Pri obnove domu sa odstránia poruchy stavebných prvkov, vykoná sa údržba, výmena alebo modernizácia spoločných častí a zariadení domu, zlepšia sa tepelnotechnické parametre, komfort, vzhľad, stúpne trhová hodnota bytov. Či sa však dosiahne plný efekt z vykonaných opatrení, záleží iba na vlastníkoch bytov a nebytových priestorov v dome a na ich správaní. Tak, ako sa zmenili parametre a vzhľad domu, je potrebné čiastočne zmeniť aj správanie vlastníkov.

*Iba na vlastníkoch bytov a nebytových priestorov v dome a na ich správaní záleží, či sa dosiahne plný efekt z opatrení vykonaných pri obnove domu. Tak, ako sa zmenili parametre a vzhľad domu, je potrebné čiastočne zmeniť aj správanie vlastníkov.*

Požiadavky na zmenu možno rozdeliť do troch oblastí:

- Užívanie bytov a nebytových priestorov
- Údržba a užívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu
- Zmena vzťahu vlastníkov k spoločnému majetku

### Užívanie bytov a nebytových priestorov

Tu sa zvyčajne vyžaduje najväčšia zmena správania sa vlastníkov. Rozsah potrebnej zmeny správania závisí od rozsahu obnovy domu.

**Výmena okien, zateplenie obvodového pláštá** – znížili sa úniky tepla, zlepšila sa tepelná pohoda, znížila sa vonkajšia hlučnosť.

Pre udržanie hygieny prostredia je nevyhnutné zabezpečiť:

- dostatočnú výmenu vzduchu, vetrať viackrát denne, krátko, intenzívne,
- kontrolovať vlhkosť vzduchu v miestnostiach a udržiavať ju približne na hodnote 50%.

**Vyregulovanie vykurovacieho systému** – zabezpečila sa funkčnosť vykurovacieho systému, dodávka vykurovacieho média do každého vykurovacieho telesa, znížila sa dodávka prebytočného tepla, znížil sa rozdiel v potrebe tepla medzi bytmi z dôvodu ich rozdielnej polohy (zateplením domu).

Treba zabezpečiť:

- nastavenie termoregulačných ventilov na vykurovacích telesách na optimálnu hodnotu,
- zatváranie ventilov počas vetrania,
- montáž pomerových rozdeľovačov nákladu vykurovania pre zvýšenie motivácie neplytvat' teplom,
- prehodnotenie zohľadnenia nepriaznivej polohy bytov pri rozúčtovaní nákladov za teplo na vykurovanie.

**Výmena rozvodov SV, TV, kanalizácia, plyn, vyregulovanie TV a izolácia rozvodov tepla** – znížili sa úniky tepla, zlepšila sa dodávka teplej vody do všetkých bytov, predišlo sa havarijným stavom pri prevádzke rozvodov.

- Opatrenia si nevyžadujú zmenu správania sa vlastníkov.

### Údržba a užívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu

Obnova domu zvyčajne spojená s veľkou investíciou motivuje vlastníkov udržiavať a ďalej skrášľovať



spoločné priestory domu. Spôsob zabezpečenia čo najdlhšej životnosti obnovených častí a zariadení domu možno zhrnúť do dvoch celkov:

### **Údržba**

- Pravidelnou údržbou sa zabezpečí bezproblémová prevádzkyschopnosť a dlhšia životnosť obnovených častí (nastavovanie, mazanie dverí, vyčistenie, príp. náter vonkajšej fasády, náter vonkajších kovových konštrukcií a pod.)

### **Užívanie a kontrola**

- Spoločné priestory a miestnosti v nich majú slúžiť všetkým vlastníkom v dome, čo má mnohokrát za následok, že sa o ne vlastne nikto nestará. Bežne sa tak užívajú kočíkárne, miestnosti na bicykle, miestnosti na dočasné odkladanie vecí a podobne. Starostlivosť, resp. dohľad nad takýmito priestormi treba prideliť konkrétnym osobám a problémy s poškodzovaním alebo neudržiavaním čistoty priestorov riešiť na najbližšej schôdzi vlastníkov.
- Mnohokrát dochádza k poškodzovaniu majetku vlastníkov nielen užívateľmi bytov v dome, ale aj inými osobami. Dôvodom je voľný a nestrážžený prístup do spoločných priestorov domu cudzím osobám. Riešením je funkčný systém elektrického „domového vrátnika“ na vchodových dverách domu. Ak však poškodzovanie spoločných priestorov pokračuje, montáž kamerového systému odhalí pôvodcu poškodzovania ich majetku. Prevádzku kamerového systému je však potrebné zabezpečiť v súlade so zákonom č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov.

### **Samostatnú pozornosť je potrebné venovať údržbe obvodového plášťa domu**

Na všetky konštrukcie obvodového plášťa bytového domu počas jeho životnosti vplyvajú poveternostné vplyvy, emisný spád, prašnosť prostredia a v poslednej dobe biotické napadnutie. Okrem týchto „bežných vplyvov“ môže byť obvodový plášť vystavený veterinárnym smršťiam, búrkam, požiarom, snehovým víchriciam, povodniam, teda nepredvídateľným zaťaženiám, ktoré môžu povrchové vrstvy (ale aj celé súvrstvia) obvodového plášťa poškodiť. Bez rýchlej sanácie alebo opravy môže dôjsť k veľkým

## Ako kvalitne využívať obnovený bytový dom



škodám a v niektorých prípadoch aj k statickým poruchám. Poveternostné vplyvy, ako bežný emisný spád a prašnosť, sú vplyvy, na ktoré je obvodový plášť nadimenzovaný. Pri striedaní slnečného žiarenia, dažďa, mrazu a prehriatia je režim uzatvorený, pri ktorom k žiadnym poruchám správne navrhnutého ETICS nesmie dochádzať.

Obvodový plášť je najväčšia konštrukcia domu, ktorá týmto zaťaženiam odoláva. Ide o zvislú konštrukciu, na ktorej sa z rôznych príčin (gravitácia, elektrostatický náboj, lepkosť a pod.) usadzujú prachové častice

a v niektorých prípadoch nasleduje biotické napadnutie. Vlhkosť vo forme zadrživanej vody a prach tvoria podmienky na uchytenie mikroorganizmov (rias, machov a lišajníkov), teda nežiaduceho zaťaženia fasády. Najmä neodstránenie biokorózie v ranných štádiách týchto prejavov spôsobí potrebu oveľa nákladnejšieho zásahu. Na obnovených fasádach bytových domov sa môžu objaviť aj iné formy poškodenia – znečistenia spôsobené drobnými organizmami (pavúčkami, muškami) vytvárajúcimi v kolóniách viditeľné a esteticky neprijateľné estetické prejavy.

Zvláštnym prejavom poškodenia ETICS fasády je napadnutie vtáctvom (ďatľami, dážďovníkmi a netopiermi). Väčšina týchto živočíchov je zákonom chránená, preto sa už pri realizácii obnovy bytových domov s týmito „nájomníkmi“ počíta a obvykle sa vytvárajú nové obydliá, ktoré nepoškodzujú konštrukciu ETICS (tieto obydliá je možné vytvoriť aj dodatočne, na už obnovených domoch, kde sa takýto výskyt objavil). Tiež je ich možné umiestniť na fasádu dodatočne. Degradujúce poškodenie ďatľami (výnimočne vranami) alebo iným vtáctvom je nutné bezodkladne opraviť vyplnením, aby nedošlo k ďalším poruchám z dôvodu natekania vody do ETICS.

### ***Predchádzanie poškodenia fasád bežnými vplyvmi:***

- Je bežné, že okenné výplne sa umývajú viackrát ročne. Pri fasádach to nie je obvyklé, hoci fasády sú zaťažované minimálne takým znečistením ako okná.
- Umývanie fasád sa obvykle realizuje až po prejavení sa niektorého z uvedených príznakov. Presné naplánovanie umývania fasád je individuálne podľa zaťaženia prostredia. Odporúčané je raz 5 rokov, ak sa neobjavil niektorý náznak zvýšeného biotického zaťaženia,



prašnosti, emisného zaťaženia.

(Umyvanie sa realizuje prípravkami odporučenými výrobcom ETICS-u s prihliadnutím na životné prostredie – prípravkami priateľskými k životnému prostrediu.)

- Údržba fasády po prejave biotického napadnutia sa obvykle realizuje vo viacstupňovom zásahu pozostávajúcom z umrtnenia organizmov a koreňových systémov, umytia biocídnych prípravkov a nového vhodného fasádneho náteru alebo omietky.
- Údržba fasády novou aplikáciou finálnej povrchovej úpravy – omietky (v prípade mechanického poškodenia väčšieho rozsahu, poškodenia grafitmi, poškodenia datľom, požiarom a pod.).
- Údržba fasády priteplením (zvýšením tepelného odporu) časti konštrukcie obvodového plášťa.

### Zmena vzťahu vlastníkov k spoločnému majetku

Veľa vlastníkov sa nezaujíma o spoločné časti domu a podstatné je pre nich iba to, čo je za dverami bytu. Neúčast' na schôdzach vlastníkov a nezáujem o riešenie spoločných problémov domu odrádza aj ďalších od vlastnej aktivity.

Jedným z cieľov zástupcu vlastníkov bytov, predsedu či členov rady spoločenstva vlastníkov bytov by malo byť získanie pasívnych vlastníkov pre spoluprácu a záujem o spoločné veci. Mnohokrát stačí upozornenie detí alebo oznámenie o pokazených vchodových dverách zástupcovi k tomu, aby nevznikla väčšia škoda, ktorú zaplatia všetci vlastníci bytov.

Zvýšený záujem vlastníkov o spoločné časti a zariadenia domu je vidieť už pri vstupe do domu a zvyčajne je známkou aj dobrého nakladania a hospodárenia vlastníkov so spoločným majetkom.

*Zvýšený záujem vlastníkov o spoločné časti a zariadenia domu je vidieť už pri vstupe do domu a zvyčajne je známkou aj dobrého hospodárenia vlastníkov so spoločným majetkom.*

### Bežné javy po obnove domu

Pri príprave obnovy domu si vlastníci mnohokrát nevedomujú výsledok, príp. dosah navrhovaných prác na vzhľad či spôsob užívania obnovených častí. Vzniká tak nespokojnosť s realizovaným riešením a snaha o neoprávnené reklamácie. Pri príprave obnovy je potrebné počítať s takýmito zmenami a uvedomiť si, že po obnove napríklad:

- ostenia okien budú širšie, v prípade silnejších odtieňov omietky vznikne pocit zníženej svetlosti okien,
- nebudú sa dať namontovať protihmyzové sietečky na okná s nedostatočne vysunutým rámom,
- vzniká riziko poškodenia fasády domu a straty záruky pri výmene starých okien až po obnove,
- je potrebné dodržiavať doporučený režim vetrania – viackrát, krátko, intenzívne,
- bude využiteľná plocha balkóna zmenšená, ak sa pri obnove tento efekt neeliminuje zväčšením balkónovej dosky alebo spôsobom odsadenia zábradlia (u lodžie sa plocha zmenší min. o hrúbku zateplenia bočných stien),
- bude v prechodnom období v byte nižšia teplota,
- bude náročnejšie namontovať na fasádu satelit,
- znížia sa rozdiely v potrebe tepla na vykurovanie vplyvom umiestnenia bytov (krajný, rohový, v strede, pod strechou, na severnej strane atď.),
- bude záujem vlastníkov dokončiť obnovu častí a zariadení domu, na ktoré sa pri nekomplexnej obnove „pozabudlo“.



## Záver

Publikácia Manuál kvalitnej obnovy bytových domov je prvou publikáciou Združenia pre podporu obnovy bytových domov, o. z., ktorá má slúžiť najmä správcom bytových domov, ale aj Združeniu spoločností bytových domov, SZBD a ZBHS pre zvýraznenie podpory kvalitnej komplexnej obnovy v celom procese od prípravy cez financovanie až po realizáciu.





zduženie  
pre podporu  
obnovy  
bytových  
domov

## ZDUŽENIE PRE PODPORU OBNOVY BYTOVÝCH DOMOV

### Členovia združenia:

prof. Ing. Dušan Petráš, PhD. – prezident združenia  
Ing. Miroslav Vereš – výkonný predseda združenia  
doc. Ing. Peter Suchánek, CSc. – člen predsedníctva  
Ing. Vojtech Mozgay – člen združenia



Bytový podnik  
Trebišov, s.r.o.





Vydalo Vydavateľstvo Eurostav, spol. s r. o., Bratislava v roku 2015

