

Snížení energetické náročnosti:

V době, kdy se naše domy stavěly, nestála energie prakticky nic. Tomu odpovídaly stavební materiály a postupy. Dnes je zejména teplo luxus a proto je nezbytné snížit energetickou náročnost budov.

Na cenu tepla nikdy nebudete mít vliv, na množství spotřebovaného tepla však máme vliv každý. Je rozdíl, jestli spotřebujeme na bytovou jednotku ročně 50 GJ po 500,-Kč nebo za tu samou cenu spotřebujeme pouze 30 GJ. Jak vidíte je to o penězích. Dokonce je logické, že čím více se bude šetřit, tím více cena tepla poroste a tak se začínají nůžky rozevírat. Dnes bydlí celá řada lidí v opravených domech a levněji, než ti v domech neopravených.

Proto je nezbytné vyměnit okna za tepelně účinnější (je jedno jestli plastová nebo dřevěná, to je pouze o penězích, komfortu, údržbě apod.), potom by se mělo zateplit (obvodové zdi, střecha, suterén ...), následně je nezbytné vyregulovat tepelnou soustavu (změnily se tepelně technické vlastnosti budovy).

Současně se zamysleme nad provozem tepelných zařízení v domě (termoregulační ventily jsou snad již všude, ale co např. poměrové měřiče ? Ty sami neušetří nic, ale fungují velice dobře psychologicky).

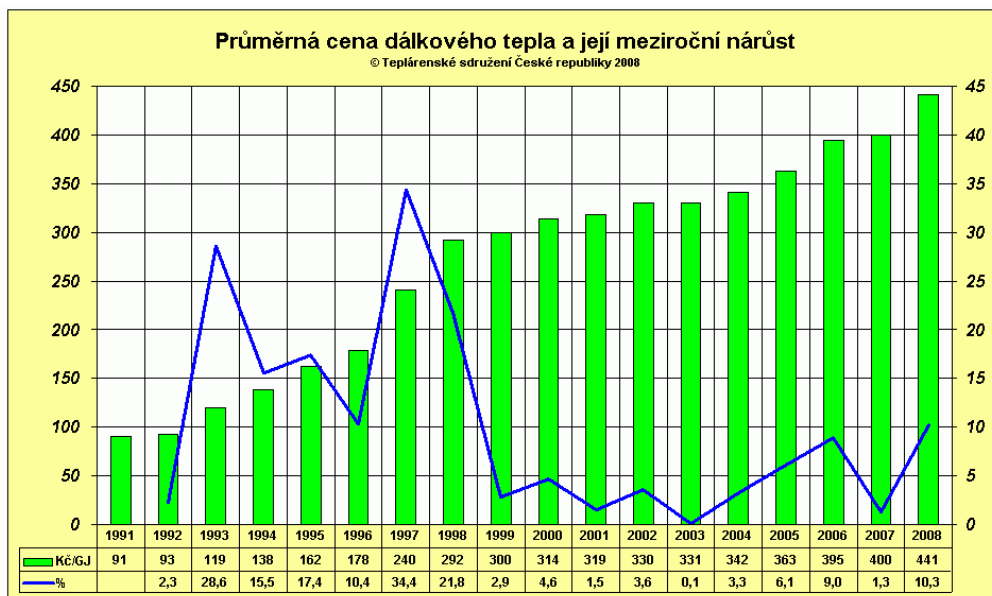


Fixace výdajů :

Pod fixací výdajů si představuji to, že pokud dnes za dnešní peníze opravíme celý dům, nebudeme muset dlouho zvyšovat fond oprav a naopak snížíme si výdaje spojené zejména s teplem.

Financování oprav je možné několika způsoby:

- posupně, tak jak si našetříme (zdlouhavé, máme dům neustále „rozkopaný“ a vzhledem k rychlému růstu cen stavebních prací se nám tak celá akce výrazně prodražuje a prodlužuje)
- najednou i za cenu půjčky (dnes si půjčit může družstvo i společenství, tím se splátky stanou součástí fondu oprav, tedy položky kterou stejně každý musí platit a když platím, tak za to očekávám nějaký komfort). Splátky lze nastavit tak, že se nikdy nezmění a tím se postupem doby stávají pro jednotlivce „stravitelnější“. Výhody jsou čerpány okamžitě.



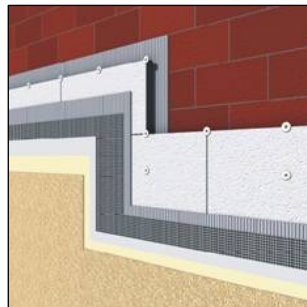
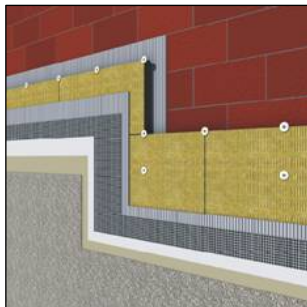
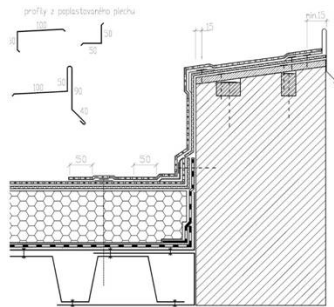
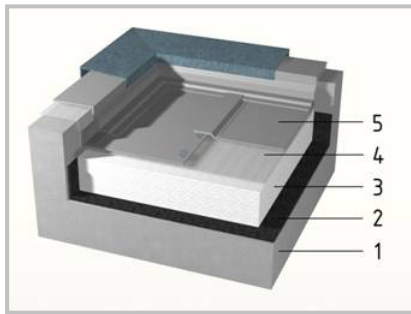
Komplexní regenerace bytového domu:

Osobně si regeneraci rozdělují do tří základních okruhů prací

1) oprava statických poruch

Typickými statickými poruchami obvodových stěn panelových domů jsou

- Selhání kotvení dílců obvodových stěn (zejména zavěšených) a atik k vnitřní nosné konstrukci, např. odlomením části dílce včetně kotvení (křemelinové dílce, tenké obkladové dílce štítů)
- Poškození celistvosti dílce nebo jeho části (zlomení dílce křemelinového obkladu, tenkého dílce vystupujícího z fasády nebo vnější betonové vrstvy sendvičového dílce v důsledku působení normálových sil vyvolaných objemovými změnami)
- Separace teplotně nechráněných konstrukcí spojená s poškozením nebo nebezpečným namáháním spojovacích prvků (předsazené samonosné stěny jednovrstvých obvodových plášťů, vnější betonové vrstvy sendvičových dílců v případě omezení možnosti jejich volné dilatace)
- Selhání únosnosti parapetního dílce v důsledku jeho poškození (zejména dílce z křemeliny, pórobetonu, případně keramické dílce)



Stavebnětechnická oblast:

- a) Zde je potřebné stanovit rozsah oprav, co se bude opravovat a v jakém pořadí.
 - Příklad č. 1) nejdříve vyměníme okna a teprve potom zateplujeme
 - č. 2) nejdříve opravíme zábradlí na lodžích a balkónech a potom zateplujeme
 - č. 3) nejdříve „uděláme energetickou skořápku domu“ a potom vyměníme výtah (pokud financujeme opravy z úvěru – dokáže nám úspora energií vydělat na opravu výtahu, výtah na zateplení domu nevydělá)
- b) zpracujeme energetický audit resp. Průkaz energetické náročnosti budovy
- c) zpracujeme projektovou dokumentaci (pokud se na stavbě něco nepodaří a je potřeba reklamovat, musíme prokázat, že něco není v pořádku. Jak to prokážete když nemáte kvalitní podklad ?)
- d) uskutečníme výběrové řízení na dodavatele (buď na každou zakázku samostatně nebo jednoho generálního)
- e) zajistíme si stavební dozor (raději dvakrát kontrolovat než potom opravovat znovu)
- f) zajistíme si příslušná povolení (zde pozor, každý stavební úřad se chová jinak a na stejnou věc mají rozdílné názory) Chtějme vyjádření stavebního úřadu písemně. Pokud jej požádáme o stanovisko „jaké povolení potřebujeme“ ať se nám vyjádří písemně. Na ústní stanovisko se nedá v případě budoucího sporu odvolávat.
- g) S dodavatelem stavebních prací uzavřeme smlouvu o dílo (co nejkvalitnější, pozor na ustanovení o cenách, součástí smlouvy by měl být podrobný položkový rozpočet, jsou-li ve smlouvě uvedena okna např. jedním souborem, chtějme přesnou specifikaci oken, jejich počty, rozměry a technické vlastnosti, pozor na záruky – jsou-li ve smlouvě uvedeny různé záruční doby pro různé prvky, požadujeme jejich přesnou specifikaci, pozor na sankce – vypočítat nějaké procento z částky nedokončených prací je naprosto nemožné, sankce by měly být jednoznačné a snadno spočitatelné, je-li něco nedílnou přílohou, musí to být se smlouvou nedílně spojeno). Dobrá smlouva o dílo je základem pro kvalitně odvedenou práci, případně pro možnost uplatňovat sankce a smluvní pokuty, reklamovat vady...
- h) Řádné vedení stavebního deníku
- i) Řádné ukončení díla – kolaudací (kolaudačním souhlasem) respektive předávacím protokolem. Předání díla do užívání má velký význam např. pro běh reklamačních lhůt apod.
- j) Koordinátor bezpečnosti práce na staveništi – je v určitých případech povinností investora jej zajistit a sankce za jeho nezajištění jsou poměrně vysoké

Ekonomická oblast

Když víme co budeme dělat a kolik to bude stát, musíme na to zajistit finanční prostředky. variant financování je celá řada:

- a) něco máme našetřeno ve fondu oprav
- b) někdo svůj podíl na financování složí před opravou
- c) zbytek si půjčíme

jak to bude s tvorbou fondu oprav do budoucna

- bude stačit to co vybíráme ?
- bude se fond oprav zvyšovat ? O kolik ?
- bude se do fondu přispívat podle velikosti spoluvlastnického podílu (velikosti bytu) nebo podle jiného klíče ?
- co s těmi, kteří si např. okna již vyměnili za své ?

Jak vybrat finanční ústav:

- kritériem jsou úroky
- doba splatnosti (čím delší splácení tím více se přeplatí, ale tím nižší je splátka)
- zajištění úvěru (žádné, záruční listiny, záruka ČMZRB, zástavní právo k nemovitosti ...)
- nezbytnost vlastních prostředků
- výše měsíční splátky ve vztahu k požadované tvorbě fondu oprav
- jistota úrokové sazby (fixace, možnost mimořádných splátek ...)
- výše poplatků (za vyhotovení úvěrové smlouvy, za záruční listiny, za vedení účtů...)
- jaký vztah bude mít úvěr k omezení převodů bytů, členských práv

Je možné získat nějakou dotaci ?

1) **Program PANEL dle nařízení vlády č. 299/2001 Sb.**

Upozorňujeme, že program PANEL se vztahuje na domy postavené v určitých typizovaných konstrukčních soustavách (tedy i na celou řadu domů zděných – T11, T12, T13 apod.)

Je to komplexní program, jehož snahou je co nejširší okruh provedených oprav. Podporují se úroky z úvěru a záruka za získání úvěru. Pro letošní rok však má pouze velmi omezené prostředky. Více na stránkách www.sfrb.cz nebo www.cmzrb.cz

Dotace je poskytována jakémukoliv vlastníkovi při splnění podmínek programu, tedy bytovým družstvům, společenstvím vlastníků, občanským sdružením, obcím, fyzickým osobám atd.

Od 1.5.2009 jsou výrazně tvrdší podmínky pro získání dotace z programu PANEL, je proto potřeba celý projekt řádně připravit.

2) **Dotace Zelená úsporám** – vztahuje se víceméně pouze na zděné domy (opět pozor na to, celá řada zděných domů byla postavena v typizovaných konstrukčních soustavách a jsou tedy považovány za „paneláky“)

Obecně jsou zde dvě základní varianty řešení:

- a) komplexní zateplení bytového domu (to spočívá v zateplení celé obálky domu – všech šesti stěn a výměna oken a to vše v „doporučených“ normových hodnotách)
- b) vyřešení alespoň tří opatření z následujících pěti (opět pozor na normy)
 - . zateplení vnějších stěn
 - . zateplení střechy nebo nejvyššího stropu
 - . zateplení stropu nevytápěného sklepa, podlahy nad zeminou nebo nad nevytápěným prostorem, stěn mezi vytápěným a nevytápěným prostorem
 - . výměna oken
 - . pořízení systému nuceného větrání s rekuperací odpadního tepla

Více na www.zelenausporam.cz

Organizační oblast

V této části je potřeba vyřešit

- a) správné rozhodovací procesy (hlasování o projektu a jeho financování)
- u bytového družstva většinou rozhoduje nadpoloviční většina členů na usnášeníschopné členské schůzi (to by ale bylo smutné usnesení doporučujeme výrazně vyšší počet souhlasících členů družstva), k zástavě nemovitosti je potřeba dosáhnout souhlasu většiny členů bytového družstva, kteří jsou nájemci v nemovitosti, které se rozhodování týká;
 - u společenství vlastníků je to
Souhlas vlastníků k modernizaci, rekonstrukci, stavebním úpravám a opravám společných částí domu Novela č. 171/2005 Sb. stanoví:
Jde-li o modernizaci, rekonstrukci, stavební úpravy a opravy společných částí domu, jimiž se nemění vnitřní uspořádání domu a zároveň velikost spoluvlastnických podílů na společných částech domu, nadále postačuje souhlas **tříčtvrtinové většiny všech vlastníků** jednotek. Analogicky zde vyplývá opak, tj., že i u těchto prací, pokud by došlo ke změně vnitřního uspořádání domu a velikosti spoluvlastnických podílů, je třeba souhlasu všech vlastníků jednotek.

PŘÍKLAD

Do této skupiny lze zahrnout opravy fasády a vnitřních omítek, výměna a opravy střešní krytiny, opravy povrchu plochých střech, opravy oken a dveří a jejich nátěry, výměna dveří a oken, výměna balkónů a dalších částí konstrukcí stavby.

- b) ustanovit tým lidí, kteří budou řešit jednotlivé kroky (auditor, projektant, komunikace s firmami, bankou, stavebním dozorem, stavební úřad, další zúčastněné strany)
- c) minimalizovat případná rizika projektu rekonstrukce domy (pojištění domu, pojištění dodavatelů, kontrola smluvních dokumentů, převzetí osobních odpovědností za jednotlivé kroky apod.) Platí, že každé snížení rizika něco stojí, ale vyplatí se to. zajišťují se však pouze ta rizika, která mohou mít zejména katastrofické následky, nebo alespoň ta s vysokým finančním dopadem na vlastníky.

„Pamatujte na to, že co se ve stavebnictví nepovede s tím musíte žít desítky let nebo to budete velmi draze napravovat.“

!!! Proto to udělejte správně hned napoprvé !!!

JUDr.Bohuslav Švamberk
Projektový manažer
Člen představenstva ČSRB
Člen představenstva SMBD