

SASDARS

Slovenská asociácia stavebných dozorov a odborne spôsobilých osôb uskutočňujúcich stavby

Otvorenie obnovy
bytových domov
Piešťany 2015



Kontrola od prípravy po ukončenie obnovy



Je potrebná kontrola od zámeru po odovzdanie stavby ?

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené



SASDARS - Slovenská asociácia stavebných dozorov a odborne spôsobilých osôb uskutočňujúcich stavby



Kontrola od zámeru po odovzdanie stavby PODPORA V ZÁKONE

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené

(návrh)

ZÁKON č. 50/1976

z . 27. apríla 1976 v znení neskorších úprav

o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)

§ 44

Oprávnenie na uskutočňovanie stavieb

(1) Stavbu a jej zmenu môže uskutočňovať len právnická osoba alebo fyzická osoba oprávnená na vykonávanie stavebných prác podľa osobitných predpisov 2) a vedenie uskutočňovania stavby vykonáva stavbyvedúci.

(2) **Jednoduché stavby a ich zmeny** môže uskutočňovať stavebník sám pre seba svojpomocou, ak vedenie ich uskutočňovania vykonáva **stavebný dozor**. Na uskutočňovanie jednoduchých stavieb a ich zmien...



Kontrola od zámeru po odovzdanie stavby PODPORA V NÁVRHU ZÁKONA 2015

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené

(návrh) ZÁKON

z2015

o územnom plánovaní a výstavbe a o zmene a doplnení niektorých zákonov (stavebný zákon)

§ 63

Stavebný **dozorca** pre jednoduché stavby

(1) Stavebný **dozorca** pre jednoduché stavby vykonáva stavebný dozor nad uskutočňovaním drobných stavieb a jednoduchých stavieb a nad ich zmenami. Stavebný **dozor** nad uskutočňovaním jednoduchej stavby a jej zmeny svojpomocou je povinný, **inak nie je povinný.**

§ 64

Stavebný **dozorca** pre vyhradené stavby

(1) Stavebný **dozorca** pre vyhradené stavby je oprávnený vykonávať stavebný dozor nad uskutočňovaním všetkých kategórií stavieb a ich zmien. Stavebný **dozor** nad vyhradenou stavbou a jej zmenou je povinný, **pre ostatné stavby nie je povinný.**



ROZHODOVANIE O OBNOVE JE KOMPLIKOVANÉ

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené



Foto : SASDARS 2012

SASDARS - Slovenská asociácia stavebných dozorov a odborne spôsobilých osôb uskutočňujúcich stavby



ZVYČAJNÝ VZŤAH VLASTNÍKOV K DOMU

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené

- Vlastníci bytových domov majú slabý záujem o spoločné riešenie údržby a obnovu svojho domu...





OPRAVA FASÁDY BEZ STAVEBNÉHO DOZORU

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené



Foto : SASDARS 2014

SASDARS - Slovenská asociácia stavebných dozorov a odborne spôsobilých osôb uskutočňujúcich stavby



STAV KOMÍNOV 6 ROKOV PO OBNOVE SO „STAVEBNÝM DOZOROM“ ZHOTOVITEĽA

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené

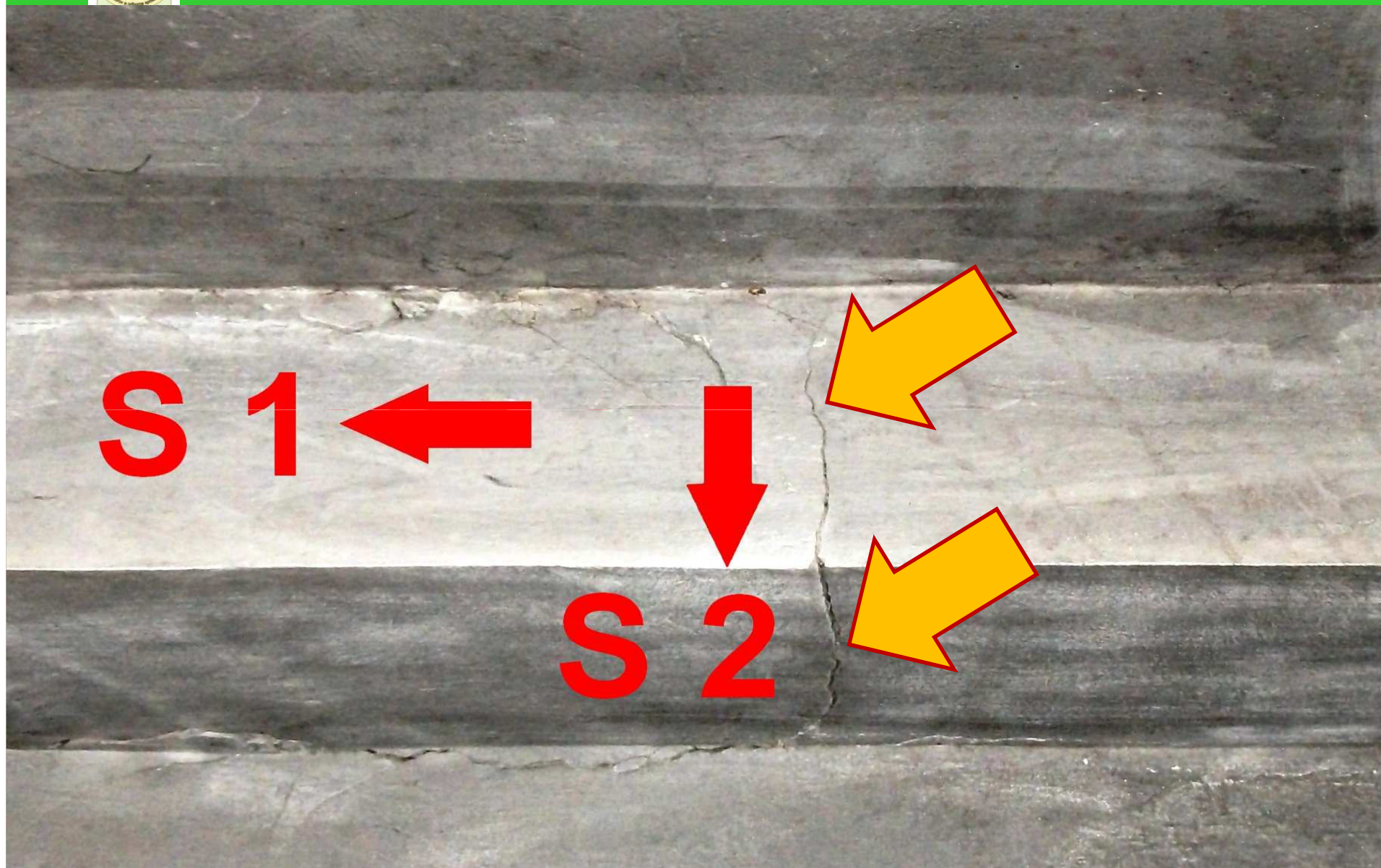


Foto : SASDARS 2014

SASDARS - Slovenská asociácia stavebných dozorov a odborne spôsobilých osôb uskutočňujúcich stavby



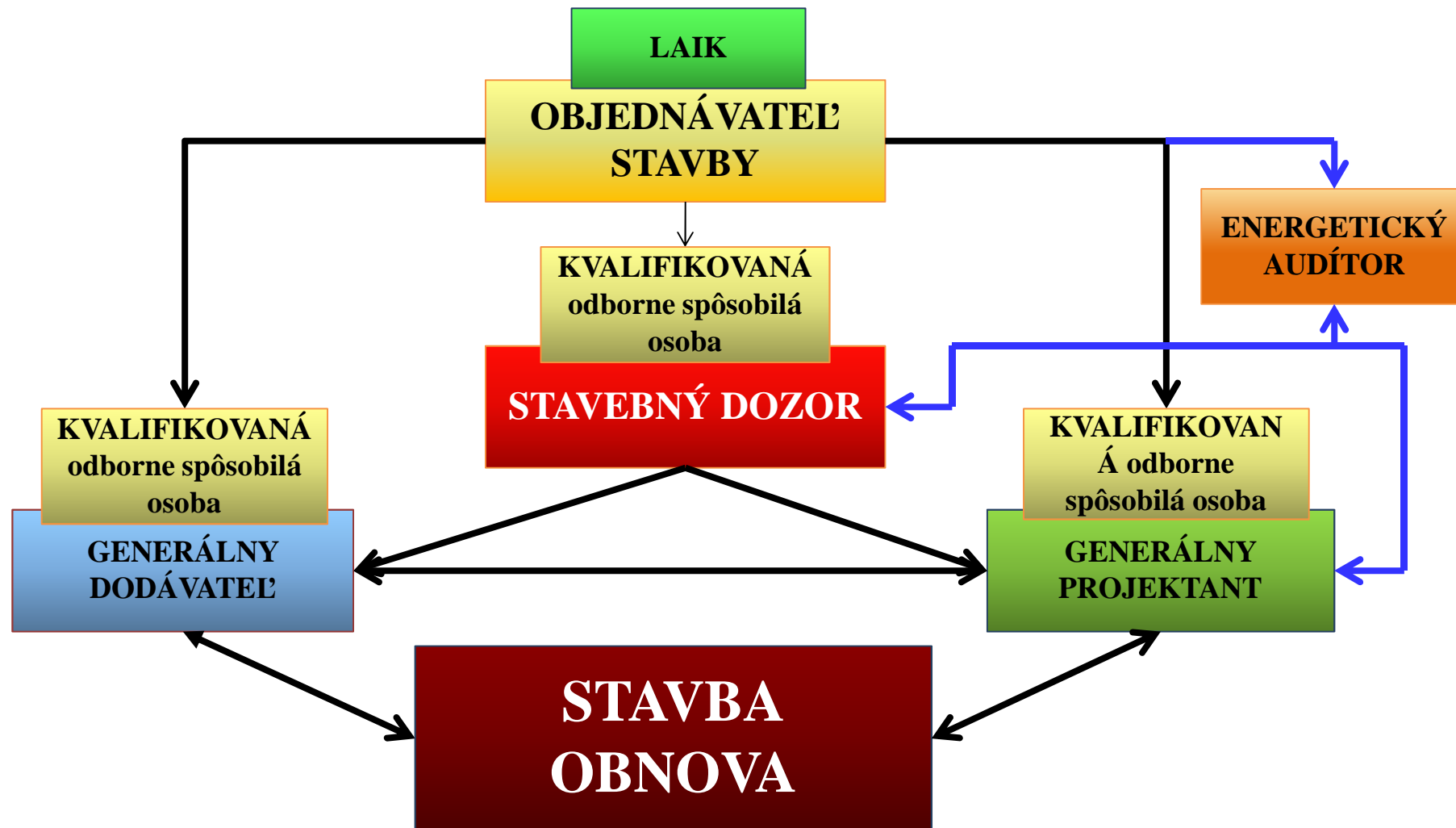
NIE VÝNIMOČNÝ TECHNICKÝ STAV NOSNEJ KONŠTRUKCIE - PRIEVLAKU





AKO NA TO? ZÁKLADNÁ ŠTRUKTÚRA VZŤAHOV V STAVEBNEJ ČINNOSTI

© copyright SASDARS 2013 – autorské práva vyhradené



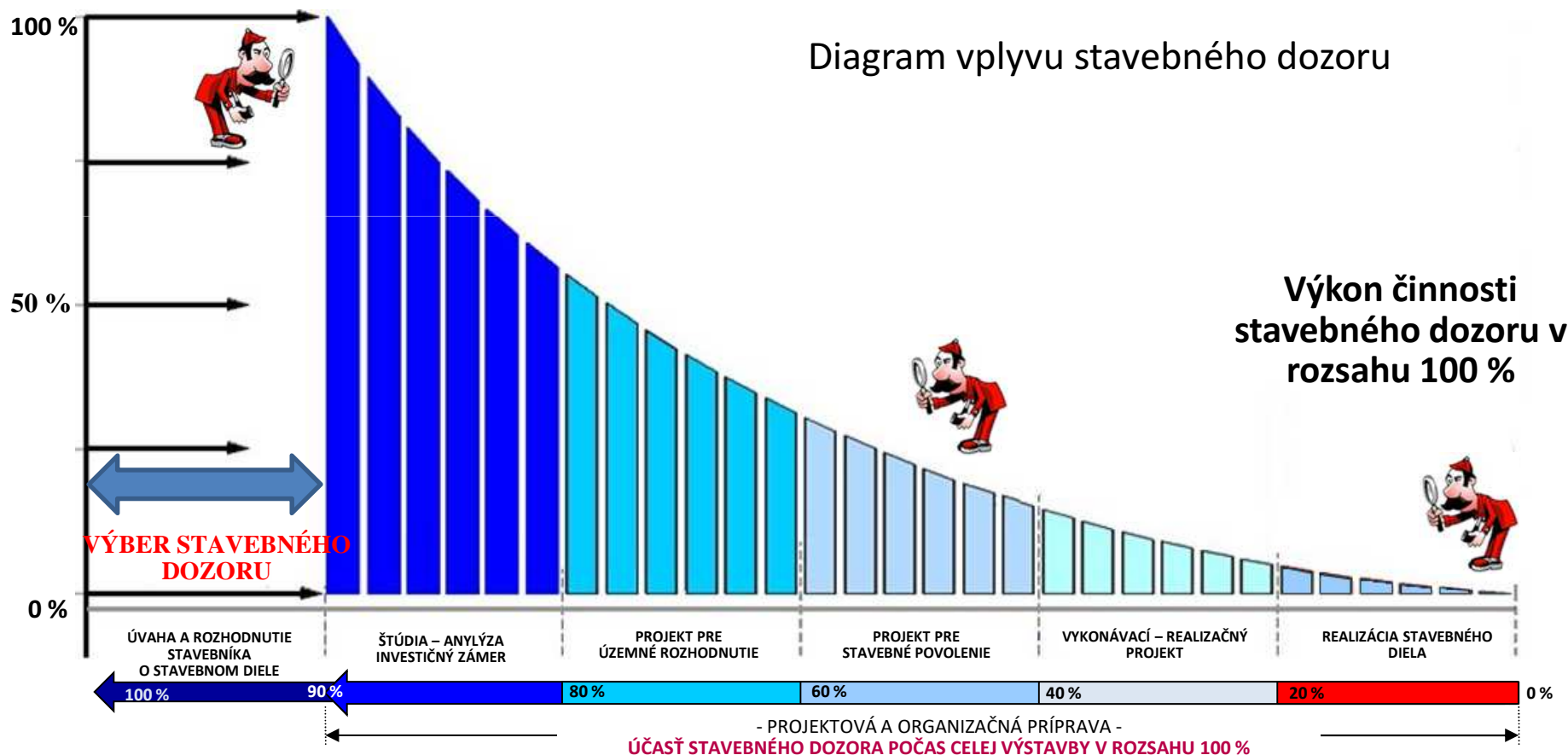


VPLYV STAVEBNÉHO DOZORU NA STAVEBNÉ DIELO OD PROJEKTU CEZ REALIZÁCIU PO UKONČENIE

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené

Vplyv stavebného dozoru na výšku vynaložených finančných prostriedkov a na konečnú kvalitu a rozsah kontroly je priamo úmerný od miesta vstupu do stavebného procesu po jeho ukončenie.

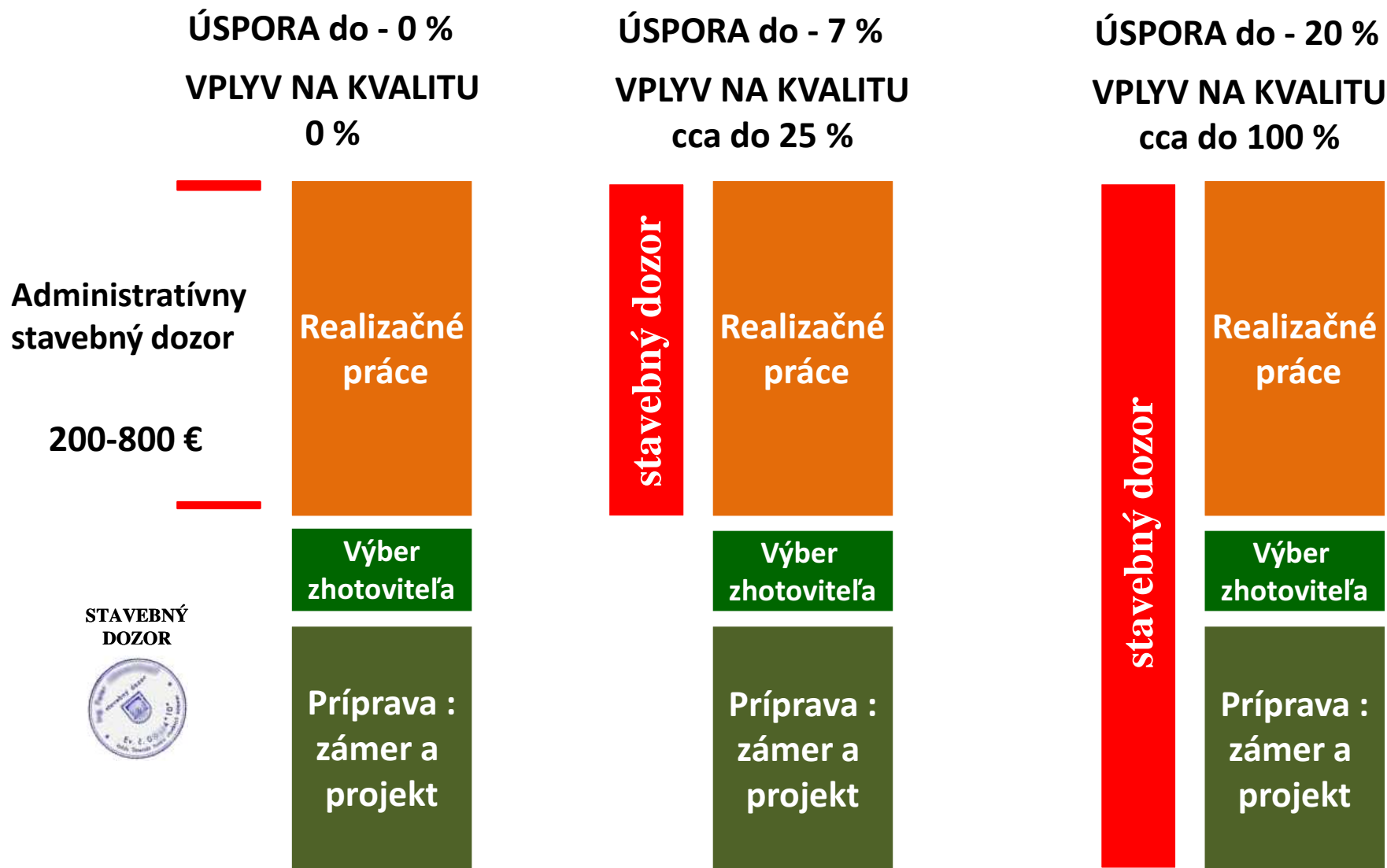
Úspory môžu byť viac ako 10-20 % z plánovanej ceny diela.





VPLYV KONTROLY NA CENU A KVALITU OBNOVY

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené





STAVEBNÝ DOZOR V SLOVENSKEJ PRAXI

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené

Diagram straty vplyvu stavebného dozoru na cenu, kontrolu a kvalitu

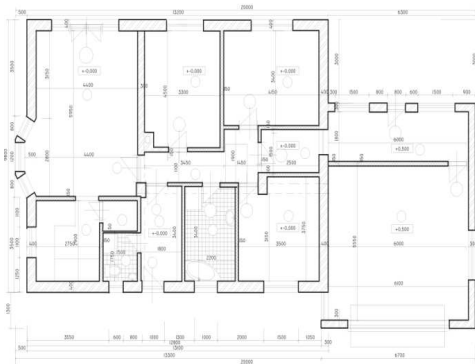




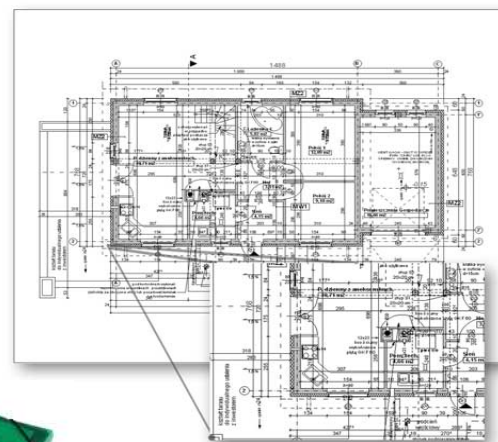
ŠETRENIE NA CENE PROJEKTOVEJ DOKUMENTÁCIE

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené

Vzhľadom na rast chýb pri zhotovovaní stavebných diel a pri ich obnove spôsobených nejasným projektom je nevyhnutné pre potreby verejného obstarávania predkladať projekt na stavebné povolenie s výkazom výmer predkladať v rozsahu realizačného projektu (mierka M 1:50), ale bez uvedenia konkrétnych materiálov a zariadení.



PROJEKT PRE STAVEBNÉ
POVOLENIE



REALIZAČNÝ
PROJEKT





Odporúčanie na spracovanie projektovej dokumentácie obnovy verejnej budovy I.

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené

NÁLEŽITOSTI PROJEKTU

1. Podrobnosť projektu musí byť čo najkonkrétnejšia (konkrétne detaily riešení).
2. Výkaz výmer musí byť urobený presne a nesmú v ňom chýbať položky za čo projektant zodpovedá.
3. Výkaz výmer musí mať zhodný obsah s projektom v množstvách aj v popisoch položiek.



Odporúčanie na spracovanie projektovej dokumentácie obnovy verejnej budovy II.

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené

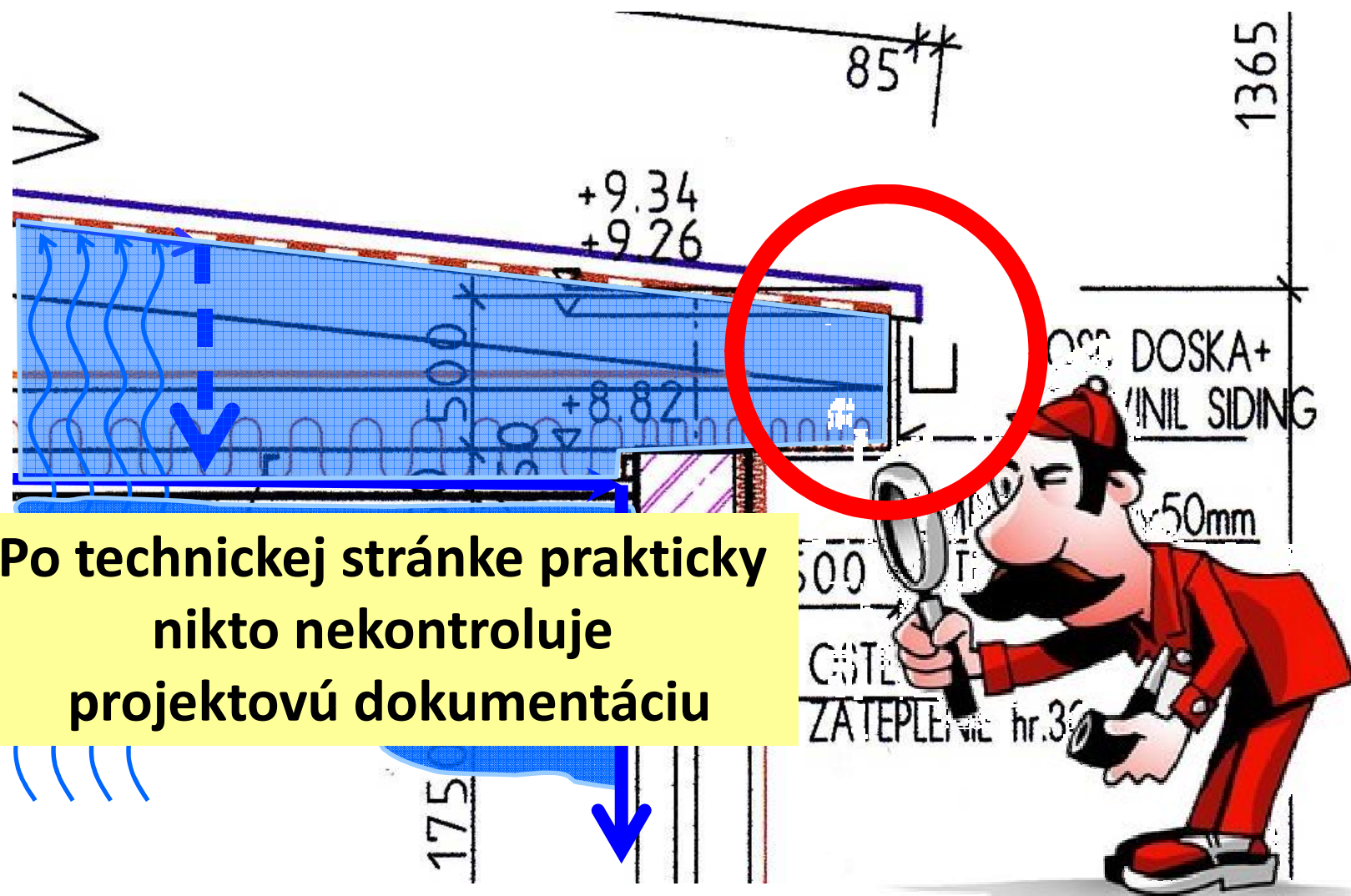
POŽADAVKY NA PROJEKTANTA

1. Projektant by mal byť schopný predložiť skúsenosti z viacerých obdobných projektov s kladnými referenciami za posledné roky.
2. Na začiatku projektovania obnovy budovy je dôležité, aby projektant predstavil obstarávateľovi rozsah projektovej dokumentácie a oboznámil ho so všetkými možnosťami a súčasťami obnovy. Upozorní ho na všetky úskalia pri obnove. Tento podrobný zápis trvá pri skúsenom projektantovi cca 4-5 hodín.
3. Pred odovzdaním projektovej dokumentácie sa obstarávateľ vyjadrí k projektu a projektant zapracuje jeho požiadavky, pripomienky.
4. Už pri výbere projektanta myslite a rozsah autorského dozoru. Vhodné je, aby zabezpečil autorský dozor počas realizácie minimálne raz za týždeň, a vždy keď je to nevyhnutné a je objednávateľom vyzvaný.
5. Projektant by sa mal zúčastňovať kontrolných dní na stavbe a riešiť so stavebným dozorom, so stavbyvedúcim a s obstarávateľom problematiku technické detaily stavby, o čom spíšu záznam s návrhom riešení spolu s termínom realizácie.



MNOŽIA SA CHYBY V PROJEKTOCH

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené



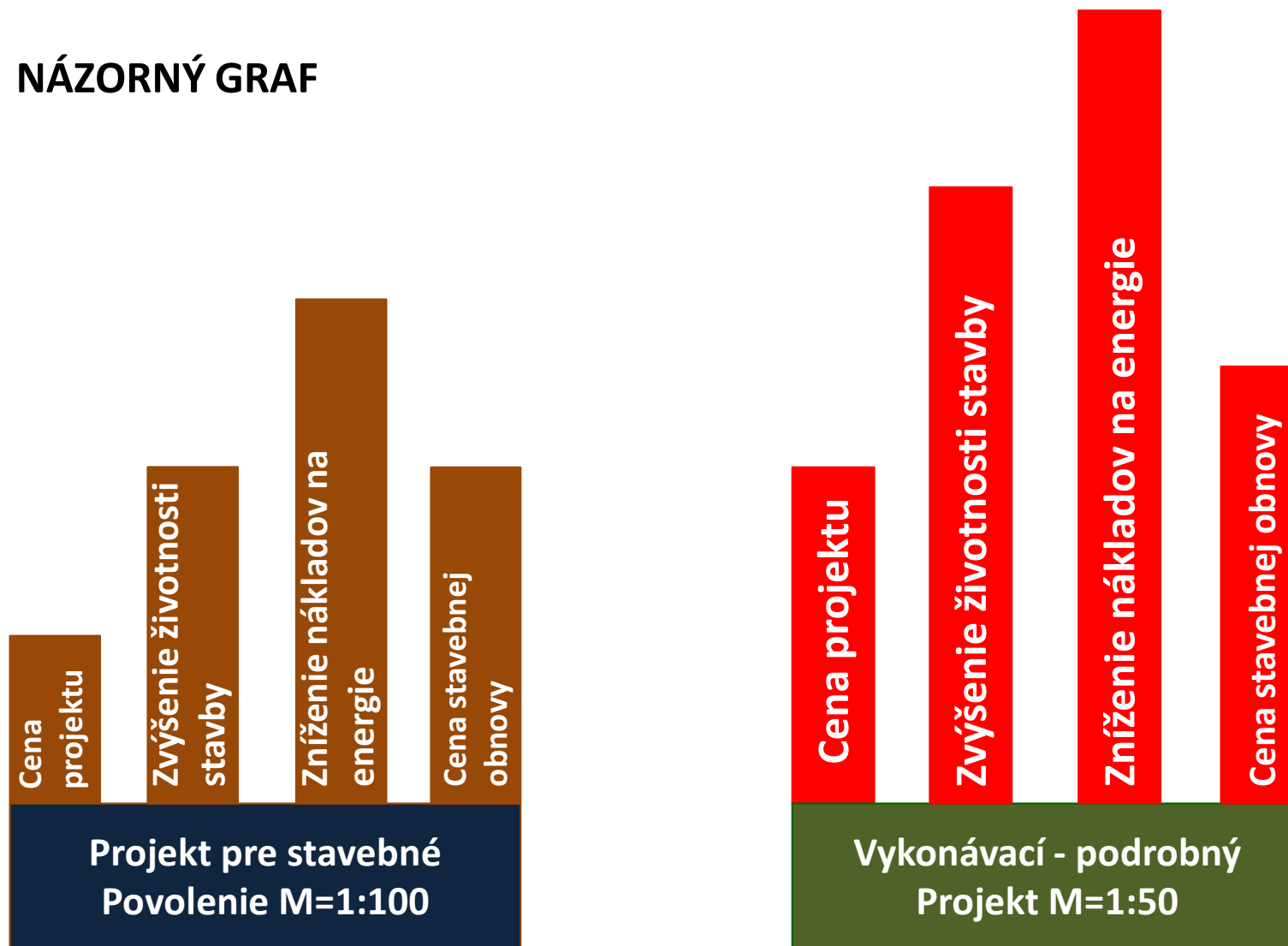
Po technickej stránke prakticky nikto nekontroluje projektovú dokumentáciu



VPLYV PROJEKTU NA KVALITU A ŽIVOTNOSŤ STAVBY

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené

NÁZORNÝ GRAF





VÝKON A CENA STAVEBNÉHO DOZORU

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené

NEŠETRIME NA KONTROLE:



Denný dozor 100,0 % cena



Občasný 1 x za 3-5 dní 70-80 % z ceny

SASDARS - Slovenská asociácia stavebných dozorov a odborne spôsobilých osôb uskutočňujúcich stavby



POČAS PRÍPRAVNEJ FÁZY STAVEBNÝ DOZOR ZABEZPEČUJE

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené

- Poradenstvo pri príprave projektovej dokumentácie.
- Poradenstvo pri schvaľovaní projektovej dokumentácie a rozpočtu.
- Poradenstvo pri výbere zhotoviteľa stavby alebo jej obnovy.
- Poradenstvo pri uzatváraní zmlúv so zhotoviteľmi stavby, alebo jej obnovy v technických a organizačných otázkach.



POČAS REALIZAČNEJ FÁZY STAVEBNÝ DOZOR ZABEZPEČUJE

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené

- Kontrolu dodaných materiálov stavby, materiálov ETICS a ich skladovanie;
- kontrolu stavebnej konštrukcie budovy a podkladu pre montáž ETICS;
- kontrolu prípravy podkladu pre montáž ETICS (kontaktného zateplenia);
- kontrolu dodržiavania technologických postupov podmienok stanovených výrobcom, projektantom a normou;
- kontrolu realizácie všetkých vrstiev ETICS;
- upozorňuje zhotoviteľa na prípadné chyby a vyžaduje nápravu;
- vykonáva kontrolu objemu vykonaných realizačných prác a kontrolu správnosti fakturovaných prác a dodávok.;
- priebežne rieši technické problémy so zhotoviteľom stavby a projektantom.



POČAS ZÁVEREČNEJ ODOVZDÁVACEJ FÁZY STAVEBNÝ DOZOR ZABEZPEČUJE

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené

- Sumarizuje, kontroluje a preberá od zhotoviteľa všetky dokumenty a listiny stavby: certifikáty, osvedčenia, vyhlásenia o zhode, pasporthy, revízie, vyhodnotenia skúšok zariadení, vyjadrenia organizácií počas výstavby, zápisnice z kontrolných dní, výkresy zmien, projekt skutočného vyhotovenia a iné, ktoré po ukončení odovzdá stavebníkovi;
- organizuje a zabezpečuje odovzdanie a prevzatie stavby alebo jej samostatnej funkčnej časti medzi zhotoviteľom stavebného diela a objednávateľom – stavebníkom;
- je prítomný na skúšobnej prevádzke strojných a technologických zariadení;
- je prítomný na odovzdaní a prevzatí kompletne dokončeného stavebného diela a na kolaudácii.



OBNOVA STRECHY PO 5 ROKOCH: CHYBNÝ PROJEKT, CHYBNÁ REALIZÁCIA, FORMÁLNY STAVEBNÝ DOZOR

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené



Foto : SASDARS 2012

SASDARS - Slovenská asociácia stavebných dozorov a odborne spôsobilých osôb uskutočňujúcich stavby



OBNOVA STRECHY PO 5 ROKOCH: CHYBNÝ PROJEKT, CHYBNÁ REALIZÁCIA, ADMINISTRATÍVNY STAVEBNÝ DOZOR

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené

**ÚPLNE
SKORODOVANÁ
A PRERUŠENÁ
ARMATÚRA**

Foto : SASDARS 2014



STAV KOMÍNOV PO OBNOVE SO „STAVEBNÝM DOZOROM“ ZHOTOVITEĽA – STAV PO 6 ROKOCH

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené



Foto : SASDARS 2014

SASDARS - Slovenská asociácia stavebných dozorov a odborne spôsobilých osôb uskutočňujúcich stavby



ČASTÉ VADY BRIZOLITOVÝCH A VÁPENNÝCH OMIETOK

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené

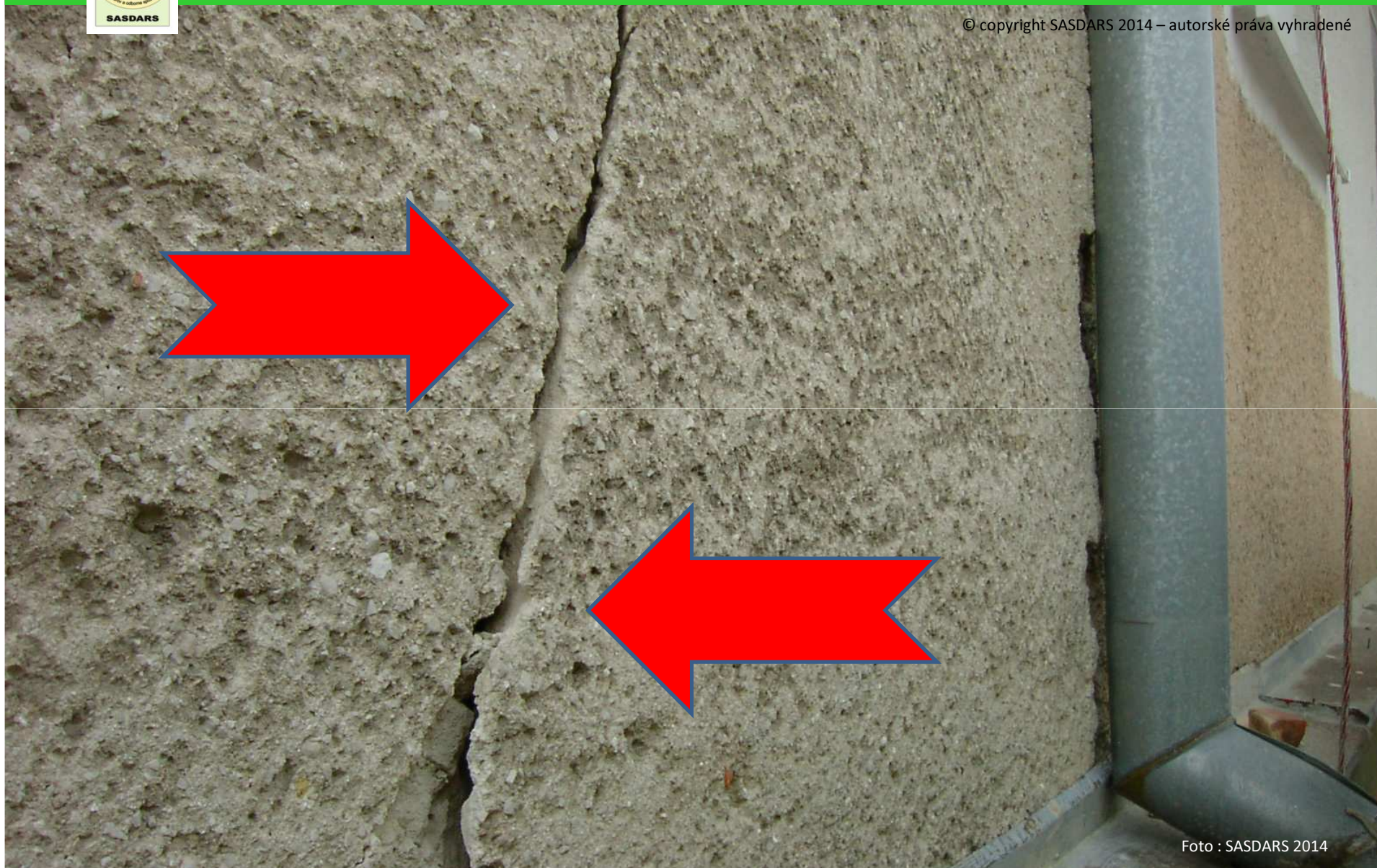


Foto : SASDARS 2014

SASDARS - Slovenská asociácia stavebných dozorov a odborne spôsobilých osôb uskutočňujúcich stavby



BEŽNÁ PRAX „ODSTRAŇOVANIA“ PORÚCH PODKLADU PRE ETICS...

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené



Foto : SASDARS 2014

SASDARS - Slovenská asociácia stavebných dozorov a odborne spôsobilých osôb uskutočňujúcich stavby



NAJČASTEJŠIE SKRYTÉ VADY OBVODOVÉHO MURIVA

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené

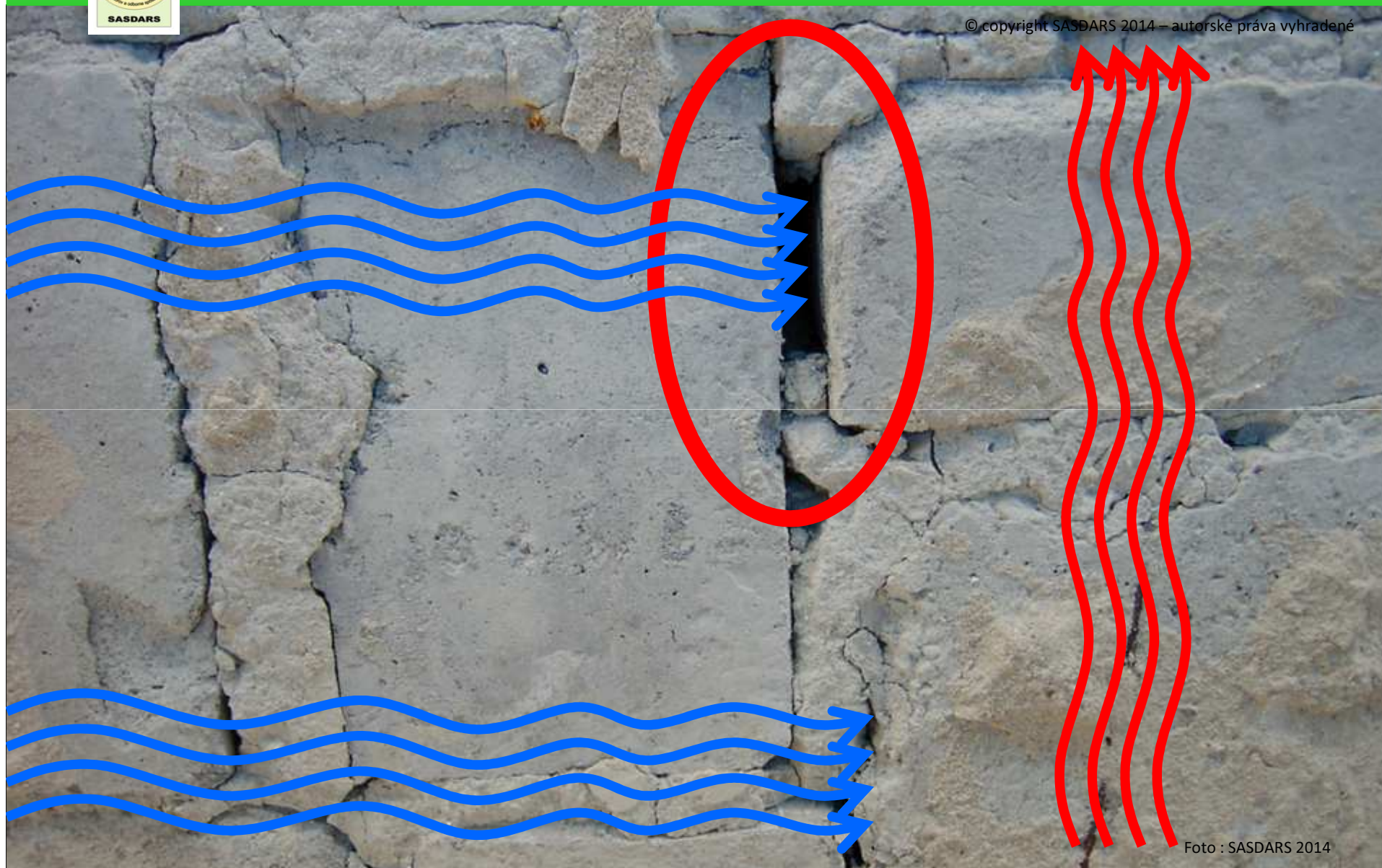


Foto : SASDARS 2014



NAJČASTEJŠIE SKRYTÉ VADY OBVODOVÉHO MURIVA

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené

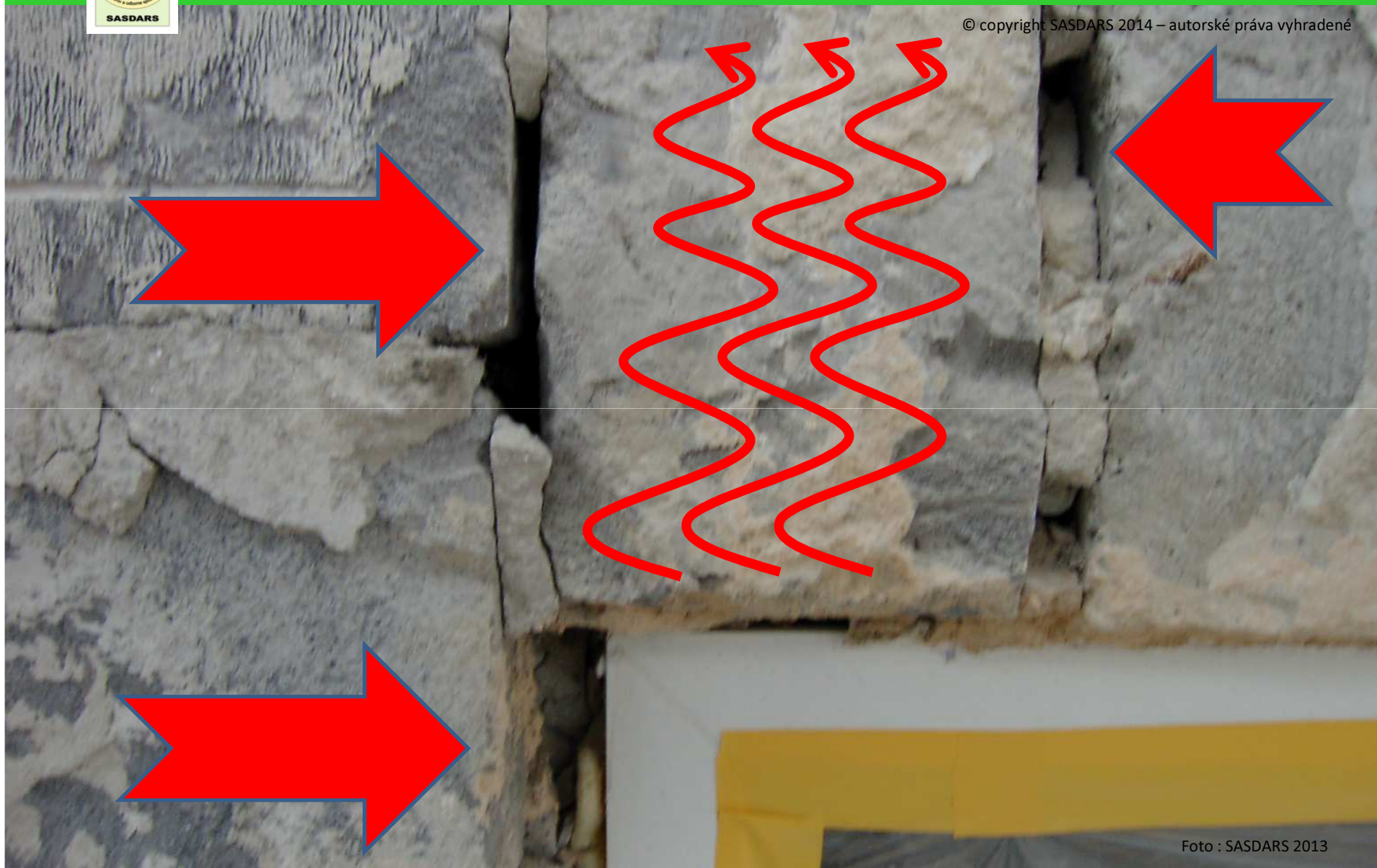


Foto : SASDARS 2013

SASDARS - Slovenská asociácia stavebných dozorov a odborne spôsobilých osôb uskutočňujúcich stavby



NAJČASTEJŠIE SKRYTÉ VADY ŽELEZOBETÓNOVÝCH KONŠTRUKCIÍ – KARBONATÁCIA

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené



Foto : SASDARS 2013

SASDARS - Slovenská asociácia stavebných dozorov a odborne spôsobilých osôb uskutočňujúcich stavby



„ODBORNÁ“ APLIKÁCIA KOTIEV

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené



Foto : SASDARS 2013

SASDARS - Slovenská asociácia stavebných dozorov a odborne spôsobilých osôb uskutočňujúcich stavby



KONTROLA PO OPRAVE „ODBORNEJ“ APLIKÁCII KOTIEV

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené



Foto : SASDARS 2013

SASDARS - Slovenská asociácia stavebných dozorov a odborne spôsobilých osôb uskutočňujúcich stavby



TEST PRIDRŽNOSTI A SÚDŽNOSTI PODKLADU

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené

NAJČASTEJŠIE VYNECHÁVANÁ A PODCEŇOVANÁ SKÚŠKA – TEST PODKLADU NA ODTRH PRED NÁVRHOM A APLIKOVANÍM ETICS...



Foto : SASDARS 2014

SASDARS - Slovenská asociácia stavebných dozorov a odborne spôsobilých osôb uskutočňujúcich stavby



NESÚDRŽNÝ PODKLAD POD ETICS

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené



Foto : SASDARS 2015

SASDARS - Slovenská asociácia stavebných dozorov a odborne spôsobilých osôb uskutočňujúcich stavby



MURÁRSKA PRÁCA PRI OBNOVE 2014



Foto : SASDARS 2013

SASDARS - Slovenská asociácia stavebných dozorov a odborne spôsobilých osôb uskutočňujúcich stavby



Statická porucha nosných častí – sadanie muriva

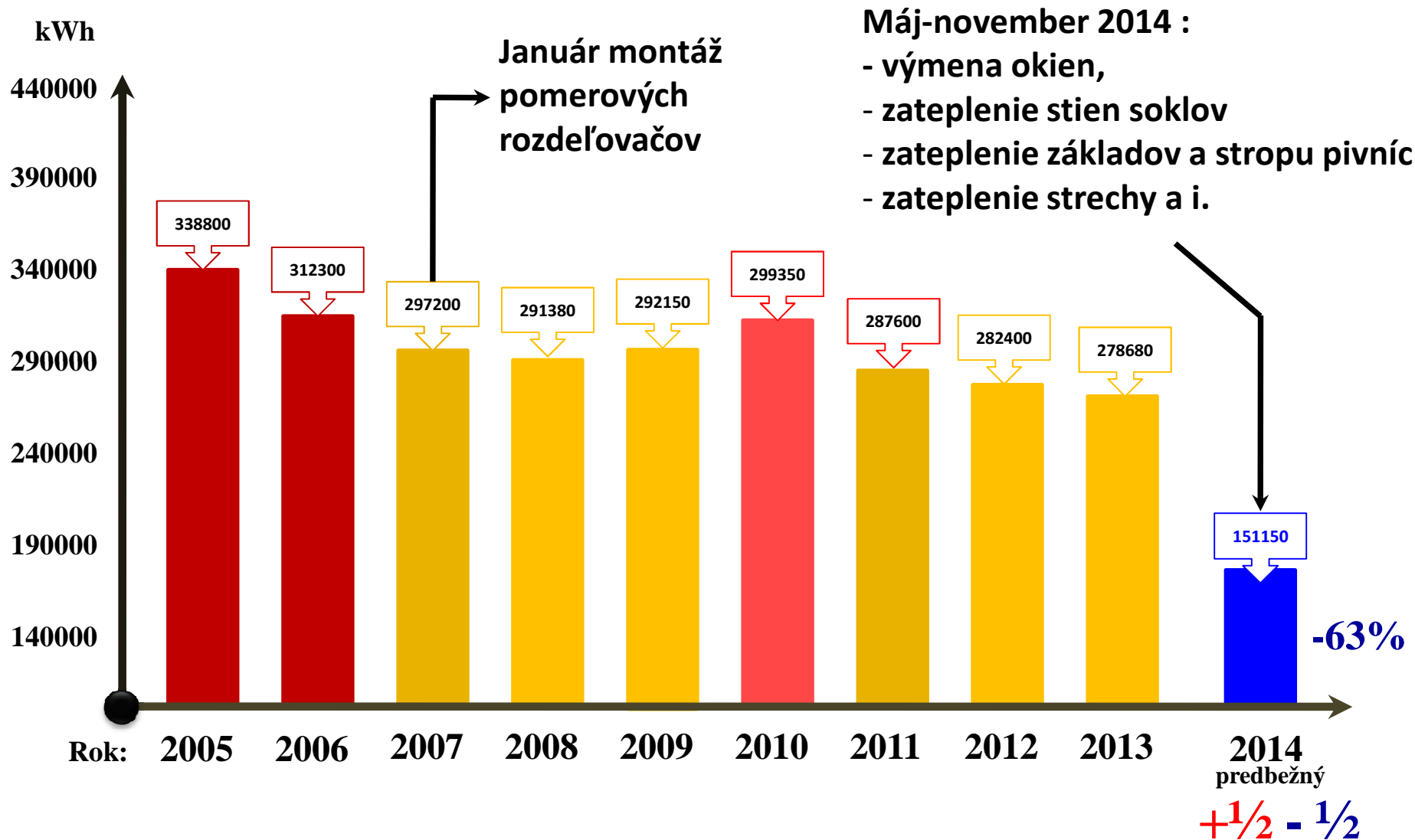


Foto : SASDARS 2013



SPOTREBA TEPLA „PREDPISOVO“ ZATEPLENÉHO BYTOVÉHO DOMU PV-2 – 5 MESIACOV PO OBNOVE

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené





ENERGETICKÝ CERTIFIKÁT BUDOVY

Energetický certifikát budovy
vydaný podľa zákona č. 555/2005 Z. z.
o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov
č. **2014/ECB**

Názov budovy: **Bytový dom SO-01** Parc. č.:
Ulica, číslo: **Na Lúkach 23-25-27-29** Obec: **Levice**

Účel spracovania energetického certifikátu:
Nová budova Významná obnova Predaj Prenájom Iný účel

Kategória budovy: bytový dom

Globálny ukazovateľ:
Celková dodaná energia: 50 kWh/(m².a)

Nízka potreba energie: A, B, C, D, E, F, G
Vysoká potreba energie: G

Normalizované hodnotenie: **B**

Minimálna požiadavka R_t: 79
Typická budova R_s: 158

Primárna energia
Budova: 66 kWh/(m².a)
Požadavka na rodinné domy < 160 kWh/(m².a)

CO₂ emisie
Budova: 14 kg/(m².a)

Prehľad navrhovaných opatrení:
Obvodový plášť:
Strecha:
Podlahy:
Okná:
Vykurovací systém:
Príprava teplej vody:
Vetranie/klimatizácia:
Osvetlenie:
Iné:

Dátum vyhotovenia: **26. 11. 2014** Platnosť najviac do: **26. 11. 2024**
Meno a priezvisko osoby s odbornou spôsobilosťou: Ing. Klaudia Gálová Podpis:
Kontakt: 0904/878318 e-mail: parter@parter.sk IČO: 44230401 DIČ: 2022642899

Energetický certifikát
vydaný podľa zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov
a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a v znení zákona č. 300/2012 Z. z.
č. **068843/2014/22/023012008/EC**

Názov budovy: **Bytový dom PV2** Parc. č.: **537**
Ulica, číslo: **Na Lúkach** Katastrálne územie: **Levice**
Obec: **Levice** Podiel celkovej podlahovej plochy: **2 - bytový dom**
Okres: **Levice**

Účel spracovania: **Významná obnova**

Kategória budovy: 2 - bytový dom

Globálny ukazovateľ:
Primárna energia: 63 kWh/(m².a)
Celková dodaná energia: 86 kWh/(m².a)

Nízka potreba energie: A0 / A1 / A, B, C, D, E, F, G
Vysoká potreba energie: G

Normalizované hodnotenie: **BB**

Minimálna požiadavka R_t: 79 126
Typická budova R_s: 158 252

Nameraná spotreba energie na vykurovanie v kWh/(m².a)

Rok	2013	2012	2011	Priemer
Spotreba energie na vykurovanie v kWh/(m ² .a)				

Podiel energie z obnoviteľných zdrojov:
Obnoviteľný zdroj pre výrobu tepla na vykurovanie:
Obnoviteľný zdroj pre ohrev teplej vody:
Rekuperácia tepla:
Spôsob výroby elektriny z obnoviteľného zdroja:
Exportovaná energia z obnoviteľného zdroja (druh) v kWh/(m².a):
Emisie CO₂ v kg/(m².a): 18

Návrh opatrení na zlepšenie energetickej hospodárnosti budovy:
Obvodový plášť: bez návrhu
Strecha: bez návrhu
Podlahy: bez návrhu
Otvorové konštrukcie: bez návrhu
Vykurovanie: bez návrhu
Príprava teplej vody: bez návrhu
Chladenie/vetranie:
Osvetlenie:
Obnoviteľné zdroje energie:
Iné:

Dátum vyhotovenia: **6. 11. 2014** Platnosť najviac do: **6. 11. 2024**
Meno a priezvisko oprávnenej osoby: Ing. Klaudia Gálová
Obchodné meno a sídlo: Ing. Klaudia Gálová-EHB.PROJEKT, Tabáňka č.1, 935 34 Veľký Dúr
IČO: 41725191 DIČ: 107390058
Kontakt: 0908659562, ehb.projekt@gmail.com

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené



ZÁVEROM NIEKTORÉ ZÁSADY

- 1. Pred vyhotovením projektu obnovy by si mal stavebník dohodnúť osobu, alebo organizáciu na výkon stavebného dozoru a s ním prekonzultovať svoj zámer.**
- 2. Pred vyhotovením projektu je potrebné vykonať dôkladnú diagnostiku jestvujúceho technického a energetického stavu budovy. Vyhodnotenie diagnostiky bude podkladom pre budúci projekt obnovy.**
- 3. Pred vyhotovením projektu obnovy budovy si musí stavebník určiť priority a očakávané ciele, ktoré chce obnovou získať a ktoré očakáva.**
- 4. Až na základe vykonanej diagnostiky a jej analýzy projektant navrhne technické riešenia v projektovej dokumentácii.**
- 5. Projektant po celý čas vyhotovovania projektu konzultuje riešenia so stavebným dozorom stavebníka a jeho pripomienky a návrhy vnáša do projektu.**

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené



ZÁKLADNÉ ODPORÚČANIA AKO SI VYBRAŤ STAVEBNÝ DOZOR

- 1. Váš stavebný dozor by mal mať profesionálnu odbornú prax ako majster stavebnej výroby najmenej 1-2 roky, ako stavbyvedúci aspoň 7-10 rokov, a ako dozor aspoň 5 rokov, alebo ako asistent dozoru 7 rokov.**
- 2. Váš stavebný dozor by mal mať prax aspoň na piatich stavbách odboru pozemného stavitel'stva nebytového charakteru v objeme nad 200 000 €.**
- 3. Váš stavebný dozor by mal mať prax s oceňovaním stavebných prác a dodávok a hlavne musí poznať obsah cien, (kalkulačný vzorec tvorby ceny).**
- 4. Váš stavebný dozor by mal byť v prvom rade stavbár v odbore pozemné stavitel'stvo. Na kontrolu ostatných častí stavby TZB si prizve dozor na TZB.**
- 5. Váš stavebný dozor by nemal byť odporučený zhotoviteľom. Vhodné je, ak je aj z iného mesta ako sídlo zhotoviteľa.**

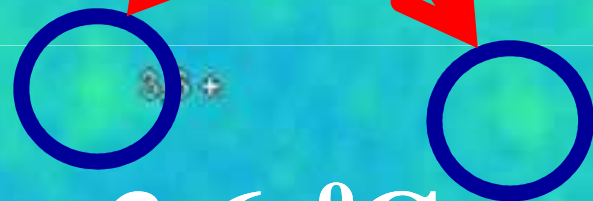
© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené



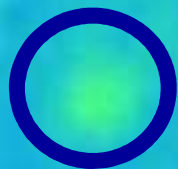
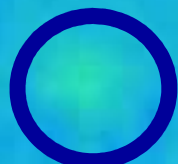
2 IDENTICKÉ TYPY BUDOV, 2 PRÍSTUPY K PRÍPRAVE 2 PRÍSTUPY K REALIZÁCI A KONTROLE

© copyright SASDARS 2014 – autorské práva vyhradené

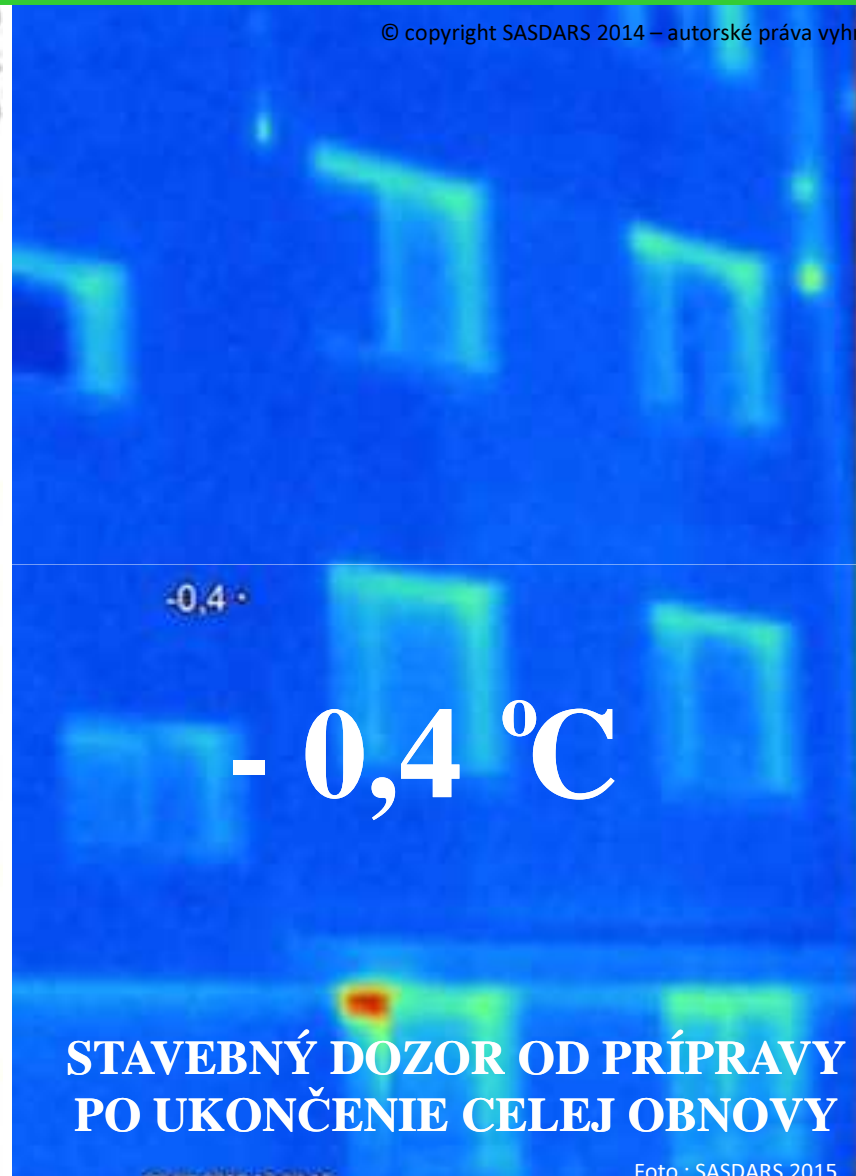
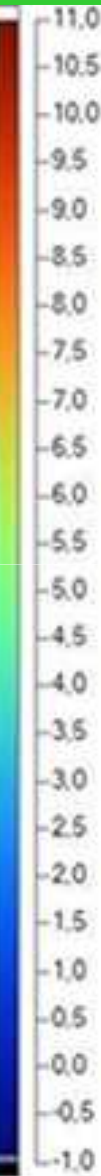
KOTVENIE



+ 3,6 °C



FORMÁLNY STAVEBNÝ DOZOR



**STAVEBNÝ DOZOR OD PRÍPRAVY
PO UKONČENIE CELEJ OBNOVY**

03/02/2015 18:22:15

Foto : SASDARS 2015



PREVENCIA KONTROLOU



**KVALITU STAVBY A OCHRANU SVOJEJ INVESTÍCIE
NAJLEPŠIE ZABEZPEČÍM PREVENCIOU
KONTROLOVANÍM VŠETKÝCH STAVEBNÝCH
ČINNOSTÍ
OD PRÍPRAVY AŽ PO UKONČENIE DIELA.**

STAVEBNÝM DOZOROM



SASDARS

Slovenská asociácia stavebných dozorov a odborne spôsobilých osôb
uskutočňujúcich stavby

Nitra

Ivan Pauer

Prezident SASDARS

Kontakt: 0948 544 404

E - mail: sekretariat@sasdars.sk

SASDARS - Slovenská asociácia stavebných dozorov a odborne spôsobilých osôb uskutočňujúcich
stavby