

**MONTY
PRO**

AKO PREŽIŤ ZATEPL'OVANIE



▪ ZATEPĽOVANIE JE PROCES



ÚČASTNÍCI ZATEPLOVANIA

- **Vlastníci bytov**
- **Správca**
- **Projektant**
- **Realizačná firma**



- **Vlastníci bytov – riadia celý proces**
- **Potrebuju si zo svojich radov určiť si zástupcu (prípadne komisiu), ktorý ich bude v celom procese zastupovať**
- **Určiť im rozsah prác a odsúhlasiť odmenu**
- **Určiť rozsah prác zatepl'ovania, určiť zástupcovi kompetencie, v ktorých môže rozhodovať**
- **Korigovať proces zatepl'ovania podľa potrieb a aktuálnych informácií**
- **Zabezpečiť pravidelnú údržbu zatepl'enia počas jej životnosti**



■ **Správca**



- **Zabezpečuje odborníkov na analýzu potrieb BD**
- **Predkladá možnosti financovania zateplenia**
- **Organizuje výber projektanta, stavebného dozoru a dodávateľa**
- **Zazmluvňuje všetky zúčastnené strany v zastúpení vlastníkov a dohliada na ich dodržiavanie**
- **Podáva žiadosť na ŠFRB**
- **Zabezpečuje kolaudačné rozhodnutie**
- **Zabezpečuje záručný a pozáručný servis**

■ Projektant

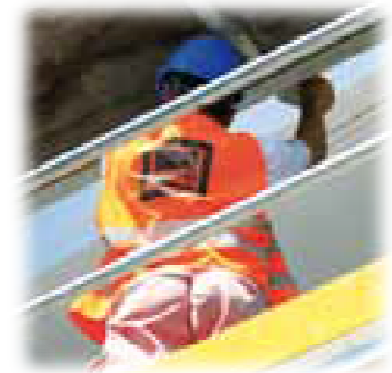
- Vypracováva projektovú dokumentáciu
- Zabezpečuje stavebné povolenie
- Zabezpečuje autorský dozor
- Schvaľuje zmeny počas realizácie
- Vypracováva projekt skutočného vyhotovenia



- **Stavebný dozor**
- **Kontroluje kvalitu vykonaných prác**
- **Potvrďuje správnosť súpisu vykonaných prác**
- **Zastupuje vlastníkov a správcu počas realizácie**



- **Realizačná firma**
- **Predkladá cenové ponuky**
- **Zúčastňuje sa výberového konania**
- **Upozorňuje na možné vylepšenia**
- **Realizuje zateplenie podľa požiadaviek vlastníkov**
- **Vykonáva záručný a pozáručný servis**



Zoznam prác potrebných pre kvalitný priebeh zateplenia

		Zástupca vlastníkov		Správca	Projektant	Stavebný dozor
	Príprava	počet hodín		počet hodín	počet hodín	počet hodín
1	Naštudovanie problematiky zateplenia na konkrétny dom	8	20	1		
2	Určenie rozsahu zateplenia, a naplánovanie financovania	8	20	5		
3	Organizácia schôdze vlastníkov	4	4	2		
4	Schôdza vlastníkov	2	3	4		
5	Príprava podkladov na výber projektanta	4	6	2		
6	Oboznámenie sa s ponukami a výber projektanta	4	8	2		
7	Zazmluvnenie projektu			4		
8	Vypracovanie projektovej dokumentácie				200	
9	Naštudovanie projektu	3	4	2		
10	Prehodnotenie rozsahu a príprava kritérií na výber dodávateľa	4	6	4		
11	Naštudovanie ponúk dodávateľov a ich porovnanie	4	8	4		
12	Prezentácie vybraných dodávateľov, preverenie pravdivosti údajov z ponúk a obhliadka stavieb a zázemia dodávateľov	8	20	8		
13	Organizácia schôdze vlastníkov a písomného hlasovania	10	15	5		
14	Príprava a podpis zmluvy so zhotoviteľom			4		
15	Príprava a podanie žiadosti na ŠFRB	2	2	20		

	Realizácia (priemerná dĺžka trvania 5 mesiacov)	61	116	67		
16	Účasť na kontrolných dňoch 1-3 hodiny x 20	20	60	40	40	60
17	Priebežná kontrola prác					60
18	Riešenie požiadaviek vlastníkov, zmeny v realizácii, informovanie vlastníkov	20	60			
19	odovzdanie stavby	3	9			9
20	spísanie nedostatkov od vlastníkov	1	3			5
21	kontrola odstránených vád a nedorobkov	2	4			8
22	Vystavenie energetického certifikátu				10	
	SPOLU	107	252	107	250	142

- Pre oživenie údajov z tabuľky uvádzam príklady práce zástupcu vlastníkov (komisie), ktoré sú obsiahnuté v 107 až 252 hodinách



Príklad 1:

Zhotoviteľ predkladá návrh na naviac práce. Zástupca vlastníkov predloží naviac práce najprv na posúdenie stavebnému dozoru a projektantovi. Ak mu títo nezávislí odborníci potvrdia oprávnenosť naviac prác, podľa svojich kompetencií ich odsúhlasí, prípadne odmietne po zvážení potrieb bytového domu a názorov odborníkov. Stavba sa vďaka rýchlej reakcii nemusí zastavovať ani predlžovať, a tak ustráži hodnotu zateplenia i nervy vlastníkov



Príklad 2:

Počas realizácie sa ukážu niektoré práce ako nepotrebné. Zástupca vlastníkov po vyjadrení sa stavebného dozora a projektanta zakáže realizáciu nepotrebných prác, čím ušetrí prostriedky vlastníkom pri zachovaní hodnoty diela



Príklad 3:

Neprispôsobivý vlastník odmietne dať zrealizovať časť zateplenia na svojej loggii. Zástupca vlastníkov pri osobnej návšteve vysvetlí neprispôsobivému vlastníkovi právne dôsledky jeho správania a v prípade potreby odovzdá toto upozornenie písomne. Vo väčšine prípadov neprispôsobivý vlastník zmení svoje správanie a vlastníkom sa ušetria nemalé prostriedky na súdnu agendu prípadne náklady na vrátenie štátnej podpory.



▪ NAJČASTEJŠIE CHYBY V PROCESE ZATEPĽOVANIA



1. Chyba:

Vlastníci nie sú ochotní zaplatiť zástupcovi vlastníkov (komisii), alebo im zaplatia nedostatočne.

Dôsledok:

a, Vlastníci odmietnu spoluprácu. Zateplenie prebehne bez aktívnej účasti vlastníkov a výsledkom je predražené zateplenie a nie podľa potrieb vlastníkov

Dôsledok:

b, Zle zaplatený zástupca vlastníkov môže vykompenzovať svoju prácu ponúknutou províziou od realizačnej firmy, môže ovplyvniť výber realizátora, a tým sa stáva vazalom realizačnej firmy. Výsledkom je opäť predražené zateplenie, nezohľadňujúce potreby vlastníkov a zástupca vlastníkov (komisia) stráca dôveru vlastníkov.

Dôsledok:

c, Celú prácu zrealizuje doterajší zástupca vlastníkov. Pretože netuší, čo si jeho práca vyžaduje, zrealizuje ju na nízkej profesionálnej úrovni s utrženou kritikou od všetkých zúčastnených. Výsledok je opäť predražené zateplenie a nezohľadňujúce potreby vlastníkov.

2. Chyba:

Vlastníci nie sú ochotní zaplatiť správcovi za jeho činnosti, alebo mu zaplatia nedostatočne.

Dôsledok:

a, Správca zníži úroveň správy na takú úroveň, aby mohol z poplatku za správu kryť investičnú činnosť. Spravidla tieto prostriedky nestačia, a preto musí robiť investičnú činnosť len v minimálnom rozsahu a na nízkej úrovni. Výsledkom je, že správca utrdí kritiku od ostatných zúčastnených strán a stráca dôveru vlastníkov, ktorí sa často krát snažia správcu zmeniť. Zateplenie sa predraží a nie je podľa potrieb vlastníkov.

Dôsledok:

b, Zle zaplatený správca vykompenzuje svoju prácu ponúknutou províziou od realizačnej firmy, zmanipuluje výber realizátora, a tým sa stáva vazalom realizačnej firmy. Výsledkom je opäť predražené zateplenie, nezohľadňujúce a nie podľa potreby vlastníkov a správca stráca dôveru vlastníkov.

ZÁVER

- Úspech zatepl'ovania vo veľkej miere závisí od dobrého nastavenia hneď na začiatku, a preto odporúčam venovať sa tejto fáze dostatok času a privolať si k tomuto bodu čo najviac čestných a kvalitných odborníkov.
-

ĎAKUJEM ZA POZORNOSŤ



Ing. Róbert Keleši, konateľ
MONTY Pro, spol. s r.o.