

Čo netreba podceňiť pri obnove bytového domu

Ing. Jaroslav VARGA, CSc.

IZOLA Košice, s.r.o.



CIEĽ: Obnova bytového domu

Osvedčený postup:

- Ujasnenie zámeru
- Získanie podpory väčšiny vlastníkov bytov
- Vypracovanie projektovej dokumentácie
- Vybavenie stavebného povolenia
- Návrh financovania
- Výber zhotoviteľa
- Realizácia obnovy
- Kolaudácia



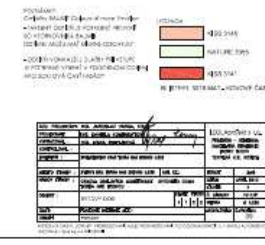
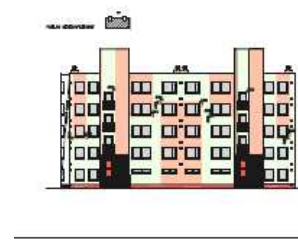
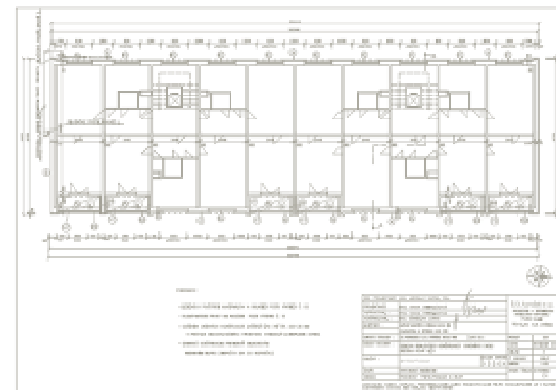
Projekt obnovy bytového domu

- **Lacný projekt je zväčša zlé riešenie**
- **Použiť projekt z podobného bytového domu sa neopláca**



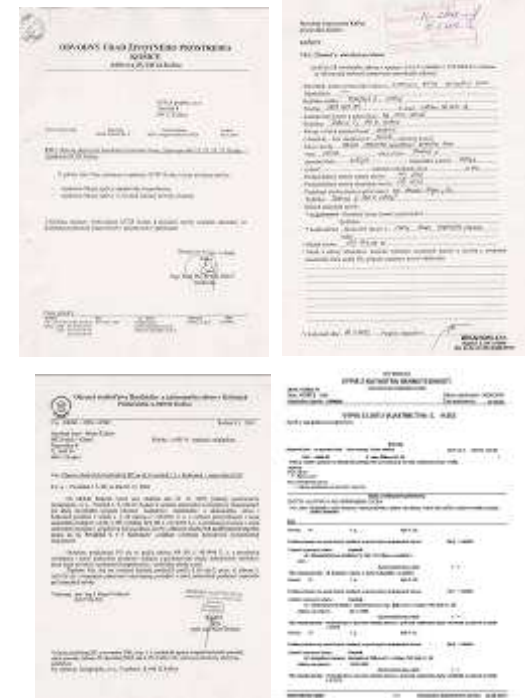
Štandardný obsah projektovej dokumentácie

- 1) Súhrnná technická správa
- 2) Stavebná časť
 - Tepelnotechnický posudok v súlade s STN 730540-2
 - Výkresová dokumentácia
 - » Situácia, pôdorysy a rezy
 - » Pohľady, vrátane farebného riešenia
 - » Details a špecifikácie
- 3) Statické posúdenie
- 4) Správa požiarnej ochrany
- 5) Výkresová dokumentácia profesií napr. pri výmene vnútorných rozvodov, výtahov, bleskozvodov, osvetlenia a pod.
- 6) Rozpočet



Podklady pre Stavebné povolenie

- **Súhlas vlastníkov s investičným zámerom**
(zápisnica zo schôdze, zoznam vlastníkov podľa aktuálneho LV)
- **Súhlasné stanoviská**
 - Hasičského a záchranného zboru
 - Štátnej správy ochrany prírody a krajiny
 - Štátnej správy ochrany zložiek životného prostredia
 - Útvaru hlavného architekta
 - Iné podľa požiadaviek Stav. úradu
(Mestskej časti, Správy mestskej zelene, Správy komunikácií)



Financovanie

- **Vlastné zdroje na účte**
- **Úvery**
 - ŠFRB
 - » Program obnova
 - » Vládny program zatepľovania
 - Stavebné sporiteľne
 - Komerčný úver z banky
 - Program Sloveff
 - Realizátor
- **Dotácie na odstránenie systémových porúch**



Výber zhotoviteľa

1) Oslovenie uchádzačov

2) Podklady

- Výkaz výmer
- Projektová dokumentácia
- Obhliadka bytového domu

3) Kritériá výberu

- Referencie
- Cena
- Platobné podmienky
- Licencia TSUS a osvedčenie k ETICS
- Technické a personálne zázemie
- Lehota výstavby a komplexnosť dodávky



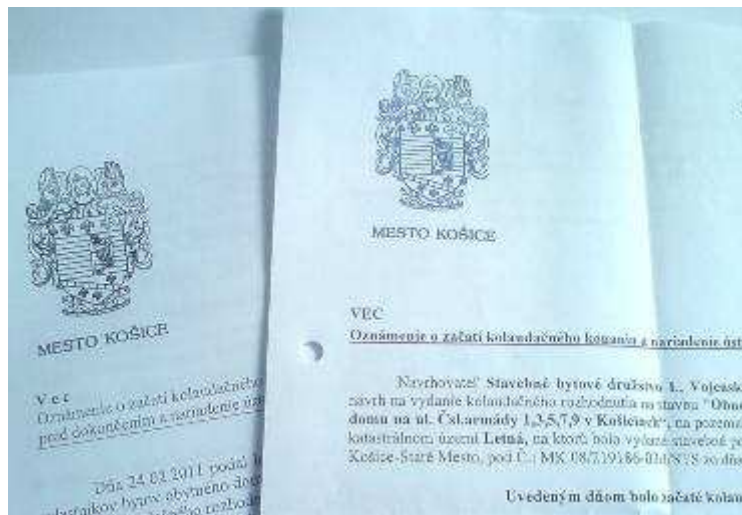
Realizácia obnovy

- **Stavebný dozor**
- **Písomné odovzdanie staveniska**
- **Vedenie stavebného denníka**
- **Úhrada faktúr len za vykonané práce na základe odsúhlaseného súpisu prác**
- **Kontrolné dni**
- **Protokolárne odovzdanie diela vrátane certifikátov a uvedenou zárukou a konečným súpisom zrealizovaných prác**
- **Vypratanie a upratanie staveniska**
- **Úhrada zádržnej čiastky po odstránení všetkých závad a nedostatkov**
- **Hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy**



Kolaudácia

- Kompletizácia podkladov
 - Revízne správy
 - Certifikáty zabudovaných materiálov
 - Osvedčenia
- Energetický certifikát



Energetický štítok budovy

vydaný podľa zákona č. 555/2005 Z.z.
o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov
11234 / 2011 / 22/ 07012008 / EŠB

Názov budovy: Bytový dom
Ulica, číslo: Toryská č.6
Parc. č.:
Obec: Košice

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



Celková podlahová plocha:
5157,0 m²

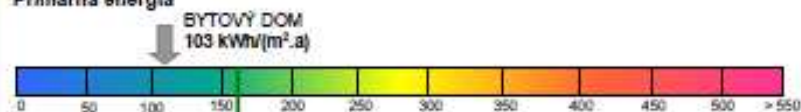
Hodnotenie jednotlivých miest spotreby

Vykurovanie:	A B C D E F G
Príprava teplej vody:	A B C D E F G
Vetranie/ klimatizácia:	A B C D E F G
Osvetlenie:	A B C D E F G

ENERGETICKÝ CERTIFIKÁT BUDOVY

Kategória budovy: 2-bytový dom	Aktuálny stav
Globálny ukazovateľ: Celková dodaná energia	76 kWh/(m ² .a)
Nízka potreba energie	
A	
B	
C	
D	
E	
F	
Vysoká potreba energie	
Normalizované hodnotenie:	<input checked="" type="checkbox"/>
Pravidlové hodnotenie:	<input type="checkbox"/>
Minimálna požiadavka R _c :	79
Typická budova R _c :	158

Primárna energia



CO₂ emisie



Príloha navrhovaných opatrení:

Otvorový práh:	
Strecha:	
Podlaha:	nie sú navrhované úpravy stavebných konštrukcií
Okná:	
Vykurovací systém:	nie sú navrhované úpravy
Príprava teplej vody:	nie sú navrhované úpravy
Vetranie/ klimatizácia:	
Osvetlenie:	
Iné:	

Dátum vyhotovenia: 02/2011

Platnosť najviac do: 02/2021

Meno a priezvisko osoby s odbornou spôsobilosťou: Ing. Alena SLIVKOVÁ Podpis:
Kontakt: 0907 783 109 e-mail: alena.slivkova@mail.1-com.sk IČO: 43118027 IČ DPH: SK1048798784

































Ďakujem za pozornosť.

