



OBNOVA BYTOVÉHO DOMU NA BUKUREŠŤSKEJ 29 V KOŠICIACH S MATERIÁLMI OD BAUMITU



baumit.com

Šetrenie a znižovanie spotreby energie na vykurovanie je neustále sa skloňujúcou témou súčasnosti. Do roku 2020 a pravdepodobne ani po tomto termíne sa nepredpokladá, žeby sa táto téma mala zmeniť, lebo zbytočné úniky tepla znamenajú nielen devastáciu našej zemegule, ale úniky tepla spôsobujú aj značné náklady, na ktorých sa podieľa každý vlastník sám. Postupnými krokmi a výchovou správcov a spoluvlastníkov bytových domov sa snažíme aj v našom časopise prispieť k tomto uvedomovaciemu procesu, ktorý prináša vlastníkovi úspory v ich peňaženkách a Zemi celkovú úsporu energie. Riešenie je jednoduché: Teplo, ktoré dodávame objektu vo forme vykurovania, uniká v bytových domoch cez steny, strechy, podlahy, okná, dvere a iné otvory do okolitého prostredia s nižšou teplotou. Aby teplota v objekte neklesala, je potrebné toto teplo neustále dopĺňať. Čím menej energie bude treba na dopĺňanie teploty v budove alebo byte, tým vyššie energetické úspory dosiahneme, a tým viac aj ušetríme. Komplexná obnova bytového domu – najmä izolácia obvodových konštrukcií, je jednou z možností, ktorou dokážeme tepelné straty výrazne znížiť, a tak ušetriť časť nákladov na vykurovanie.

Radi by sme našim čitateľom predstavili v časopise: „Správca bytových domov“ postupne niektoré bytové domy, ktoré túto problematiku prijali za svoju a úspešne zrealizovali obnovu svojho bytového domu. V tomto čísle by sme Vám chceli predstaviť bytový dom na ulici Bukureštská 29 v Košiciach. O tom, ako prebiehal proces jeho obnovy, nám porozprávali: pani Ing. Jana Fabiánová, zástupkyňa vlastníkov tohto bytového domu, v mene správcu pán Ján Jurko, predseda SBD Košice I., a za realizačnú firmu obnoveného bytového domu pán Ing. Jaroslav Varga, CSc., majiteľ spoločnosti IZOLA Košice, s.r.o.

Pani Fabiánová, aké boli počiatky pri obnove Vášho bytového domu?

O možnosti zatepliť náš dom sa viedli medzi susedmi debaty už dávnejšie. Prvým krokom k realizácii bolo na základe odsúhlasenia na domovej schôdzi vypracovanie projektu v roku 2010. Potom táto myšlienka na čas akosi zamrzla. Fasáda však bola v dosť zlom stave, cez škáry v múre do viacerých bytov prefukovalo alebo pretekalo, múry občas i plesneli. O vysokých únikoch tepla nebolo pochyb. V tom čase sme nemali zástupcu členskej samosprávy, tak sa nikto necítil kompetentný niečo v tejto veci podniknúť. Raz, keď som v auguste 2012 čosi riešila na družstve, som sa len mimochodom spýtala, ako by sa dalo zateplenie rozbehnúť a čo by bolo treba podniknúť. Dostala som inštrukcie, že je potrebné zvolať domovú schôdzu, kde musí nadpolovičná väčšina vlastníkov odsúhlasiť obnovu bytového domu a tiež splnomocniť SBD vybavením stavebného povolenia. Všetko sa podarilo prekvapivo rýchlo zorganizovať aj napriek dovolenkovému obdobiu a návrh sa medzi vlastníkami stretol s veľkou podporou. Spolu s dvoma susedmi sme sa podujali zastupovať vlastníkov pre účel organizačného zabezpečenia zateplovania. Družstvo v priebehu jesene vybavilo stavebné povolenie a v novembri sa konalo výberové konanie na dodávateľa.

Ako prebiehal výber projektanta a realizačnej firmy?

Projekt, ako som už spomínala, bol vypracovaný pred dvoma rokmi firmou IZOLA projekt, firmu sme odsúhlasovali na domovej schôdzi. Výber potenciálnych dodávateľov sme robili spoločne s družstvom a to na základe ich skúseností s firmami a tiež referencií od našich známych. Kritériom bola hlavne kvalita práce, cena, čas realizácie a reklamácie. Družstvo potom oslovilo štyri firmy so žiadosťou o cenovú ponuku. Výberového konania sa okrem zástupcov firiem zúčastnili zástupcovia z družstva a zástupcovia vlastníkov. Rozhodovali sme sa v podstate už len na základe ceny a ponúkaných „bonusov“, keďže do výberového

konania boli zaradené len overené a spoľahlivé firmy. Konečné rozhodnutie bolo na nás a družstvo ho rešpektovalo.

Ako ste získali finančné prostriedky na obnovu?

V tom čase bola možnosť získať výhodný úver zo štátneho fondu rozvoja bývania na 20 rokov za 1 %-ný úrok. Vlastné zdroje sme museli mať min. vo výške 20 % z ceny stavby, čo sme aj na fonde opráv mali. Na vybavenie a uzatvorenie zmluvy so ŠFRB sme opäť na schôdzi splnomocnili družstvo, ktoré hneď v prvý januárový týždeň 2013 podávalo žiadosť o úver. Niekedy v apríli – máji nám oznámili, že úver máme schválený. Splácanie úveru pre nás samozrejme automaticky znamenalo navýšenie platieb do fondu opráv, a to podľa veľkosti bytu o 13–18 €, čo našťastie nikto nepovažoval za neúnosné.



Pôvodný stav



Pán Jurko, aký je Váš podiel ako správcu pri výberovom konaní na dodávateľa obnovy BD?

Čo sa týka výberu dodávateľa na obnovu bytového domu, poverení vlastníci v súčinnosti so správcom určili firmy, ktoré nominoval do výberového konania a spolu prerokovali „Podmienky súťaže“. V prípade pripomienok zo strany vlastníkov tieto sa zakomponovali do predmetných „podmienok“ a podľa nich sa ďalej postupovalo. Správca oficiálne vyhlásil výberové konanie s tým, že oslovil dodávateľov na predloženie ponúk do súťaže. Po doručení ponúk správca zabezpečil výberové konanie. Na tento účel sa vytvorila komisia, ktorá pozostávala zo zástupcov správcu a zástupcov vlastníkov bytov. Správca po dohode so zástupcami vlastníkov určil deň výberové konanie a súčasne doplnil výberovú komisiu o ďalších členov z rady vlastníkov /delegovaní vlastníci spolu s ďalšími doporučenými vlastníkami/. Výberová komisia na výberovom konaní po zhodnotení predložených ponúk stanovila poradie hodnotených firiem. Víťaz výberového konania bol potvrdení prijatým uznesením schôdze vlastníkov.

Čo všetko ste zabezpečovali pre obnovovaný bytový dom?

Stavebné bytové družstvo zabezpečilo komplexnú inžiniersku činnosť. Od zabezpečovania projektovej dokumentácie súčasťou, ktorej je rozpočtová dokumentácia, odborné, statické a tepelno-technické posudky až po vybavenie stavebného povolenia, výber dodávateľa na predmetné práce a spracovanie žiadostí na získanie podpory zo ŠFRB a dotácií. Stavebné bytové družstvo úspešne zabezpečilo finančné zdroje (úver a dotáciu) na obnovu bytového domu Karpatská č.1, Košice cez Štátny fond rozvoja bývania a Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja.

Akým spôsobom ste sa podieľali na kontrole prevedených prác?

Taktiež bola zabezpečená správcom činnosť stavebného dozoru, ktorý kontroloval priebeh realizácie prác, zvolával kontrolné dni,

kontroloval dodržiavanie zmluvných podmienok ako aj sledovanie odstraňovania reklamovaných chýb v rámci záručnej doby.



Súčasný stav



Pôvodný stav

Pán Varga, aké je podľa Vás stručne postavenie dodávateľa pri obnove bytového domu?

Zhotoviteľ je subjekt, do ktorého vlastníci vložili dôveru, že ich bytový dom obnoví efektívne, kvalitne a čo v najkratšom čase k ich plnej spokojnosti.

Môžete predstaviť spoločnosť IZOLA Košice, s.r.o. ?

Firma vznikla v roku 1991 a už od začiatku sa zaoberala zateplením a obnovou bytových domov. Najprv to boli odborné posudky a projekty a neskôr realizácie hydroizolácií a zateplení plochých striech, zateplenie fasád, sanácie lodžii až po komplexnú obnovu obalových konštrukcií. Za tie roky máme za sebou veľké množstvo úspešných referencií a spokojných zákazníkov. Každý rok k nim pribudne ďalších okolo 20 nových obnovených bytových domov. Za tie roky sme si vypracovali vlastné osvedčené technické riešenia a postupy a tiež overených dodávateľov materiálov.

Ako prebiehala obnova bytového domu na Bukureštskej 29? Čo všetko sa realizovalo?

Stavba prebiehala tak, ako bežne prebiehajú obnovy bytových domov. Naštudovali sme projekt, prevzali stavenisko, oboznámili domácich s postupom a priebehom prác a potom sme sa už venovali za asistencie technického dozoru a zástupcu objednávateľa realizácií obnovy. Realizovali sme zateplenie fasády, kompletnú sanáciu lodžii, hydroizoláciu a zateplenie strechy, výmena okien a zateplenie stropných konštrukcií nad nevykurovanými



priestormi. Súčasťou bola aj úprava vstupných priestorov a vonkajškov.

Aké materiály sa používali pri obnove tohto bytového domu?

Obnova tohto domu bola komplexná. Zo strany obnovovanej fasády sa používal predovšetkým kompletný zateplovací systém, omietky, potery a farby. Realizoval sa kompletný sortiment od výrobcu Baumit. A že prečo Baumit? Vysvetlenie je jednoduché: Profesionálna realizačná firma, ktorá chce byť dlhodobo úspešná na trhu, potrebuje spoľahlivých dodávateľov kvalitných materiálov a systémov so špičkovým servisom. A to u Baumitu nachádzame. Baumit môžeme so spokojným svedomím odporučiť našim klientom tak, že vieme garantovať kvalitu, servis, aj záruky...

Aké máte skúsenosti s Baumitom všeobecne?

Naša spolupráca so spoločnosťou Baumit je dlhodobá a páči sa nám na nich, že pozerajú do budúcnosti. Inovujú a prichádzajú každý rok s novými produktami. K prípadným problémom sa stavajú seriózne a konštruktívne. Sme radi, že môžeme našim zákazníkom ponúknuť kvalitného výrobcu, ktorý kráča s dobou, poskytuje pre bytové domy najnovšie technológie a materiály.

Ako dlho trvali práce na BD (od stavebného povolenia po kolaudáciu)?

Samotná realizácia trvala necelé štyri mesiace v roku 2013 a potom po zimnej prestávke pár dni v marci 2014. Veríme, že vlastníci boli s našou prácou spokojní.

Pani Fabiánová, ako by ste charakterizovali proces realizácie obnovy Vášho bytového domu z hľadiska vlastníkov samotných?

Samotná realizácia prebiehala hladko a bez nejakých komplikácií. Realizujúca firma IZOLA Košice, s.r.o., vždy vopred avizovala, čo sa bude diať a čo treba zabezpečiť. Či už sprístupnenie priestorov, vypratanie balkónov alebo pivníc. Komunikácia bola pružná, chlapi pracovali precízne a čisto, aj keď s určitou mierou zaprášenia schodišťa treba vždy počítať. Ale naozaj sa v tomto

smere nedá nič vytknúť a s realizáciou prác bola všeobecná spokojnosť.

Boli počas realizácie prejednávané na schôdzi vlastníkov nejaké nedostatky?

Počas realizácie zatepľovania sa schôdze už nekonali. Závažné problémy nevznikli a všetky ostatné záležitosti sme operatívne komunikovali so stavbyvedúcim a vlastními. Jedna schôdza vlastne bola, ale išlo len o odsúhlasenie dodatočných prác, ktoré neboli súčasťou projektu – polozenie novej dlažby pri vstupe.

Obnovu ste ukončili prednedávnom – splnila očakávania vlastníkov?

Moje očakávania splnila určite a ani zo strany susedov som sa nestretla s negatívnym ohlasom resp. pochybnosťami. Máme naozaj pekne zrenovovaný dom, kvalita aj kultúra bývania podstatne stúpla. Tepelná pohoda v byte počas zimy a aj teraz v lete je výrazne lepšia. Je pravdou, že posledná zima bola mierna, ale v porovnaní so spotrebou v 2012 sme v našom byte za rok 2013 spotrebovali o 40 % menej tepla. Za dom celkovo klesla spotreba o 12 %. A to sme zateplenie užívali len v druhej polovici roka.

Aké sú Vaše odporúčania pre ostatných, ktorí sa rozhodujú obnovovať svoj bytový dom?

Podľa mňa je pre bezproblémovú realizáciu zatepľovania domu správny výber firmy a podpora zo strany vlastníkov resp. nájomcov. Práca sa zbytočne brzdí, ak niekto nie je ochotný alebo schopný v potrebnom čase sprístupniť pivnicu alebo vypratať balkón.

Pokiaľ je možnosť získať výhodný úver zo ŠFRB, odporúčala by som to využiť, keďže sa jedná o nákladnú investíciu a drahšie komerčné úvery náklady dost zvýšia. Tiež odporúčam si prekontrolovať všetky kalkulácie, pretože aj malá neúmyselná chyba vo výpočtoch môže rozpočet navýšiť o stovky eur. Tiež všetky prevedené práce kontrolovať aj zástupcami vlastníkov. Predsa ide o naše peniaze a náš majetok.

Za rozhovor ďakuje: E. Kurimský

