

Obnova bytového DOMU

Zveladenie domu je veľkou výzvou pre všetkých vlastníkov bytových i nebytových priestorov pod jeho strechou. Nájomníci si na začiatku kladú najmä otázku, kde na rekonštrukciu vziať potrebné prostriedky.



Zivotnosť bytového domu závisí od jeho pravidelnej údržby a kvality celkovej či čiastočnej rekonštrukcie. Tá je potrebná minimálne dva razy počas jeho životnosti, ktorá sa pohybuje niekde medzi 80 až 100 rokmi. V mnohých prípadoch býva dôvodom na rekonštrukciu bytového domu až jeho takmer havarijný stav. Výrazne nepriaznivý technický stav domu však následne jeho opravy komplikuje. Zvyšujú sa tým napokon aj celkové náklady, preto je lepšie sa tejto situácii vyhnúť a rekonštrukčné práce podľa možnosti neodkladať. Komplexnou obnovou budovy sa zlepši nielen jej celkový fyzický stav, ale predĺži sa aj jej životnosť. Tým sa za znížia jej celkové prevádzkové náklady, zvýši sa komfort bývania, ako aj jej tržová hodnota.

Vyvarujte sa chýb

Najviac zásadných chýb pri obnove bytu sa robí hneď na začiatku. Ak sa už pri príprave projektu spojíte s odborníkom, ktorý vám vysvetlí možnosti, nástrahy a obmedzenia obnovy, môžete

ušetriť podstatné množstvo finančných prostriedkov a predovšetkým zásadne ovplyvní kvalitu stavby. Práve podceňovanie prípravných fáz projektu špecialisti označujú za príčinu väčšiny nedostatkov a dôvodov na nespokojnosť vlastníkov bytov s výslednou realizáciou.

Ako na to

Dôkladná príprava je ten najdôležitejší krok celej obnovy bytového domu. V prípade nejasností sa informujte u správcovských spoločností, odborné spôsobilých projektantov alebo spoločností, ktoré sa týmito činnosťami zaoberajú. Na technickom a ekonomickom úseku sa informujte o postupe príprav opravy budovy – od vypracovania projektovej dokumentácie cez výberové konanie zhotoviteľa stavby až po zabezpečenie financovania a realizácie rekonštrukcie. Hneď od začiatku sa snažte pre myšlienku obnovy bytového domu získať, či dokonca nadchnúť čo najviac obyvateľov, ideálne ich nadpolovičnú väčšinu, v prípade financovania obnovy z úverových zdrojov väčšinu dvojtretinová. Ide o veľmi dôležitý krok, pretože jej realizácia podlieha schvaľovaniu majiteľov bytového domu.

Do základnej obnovy bytových domov patrí:

- Zateplenie budovy
- Výmena schodiskových okien
- Oprava balkónov či lodžií (odstránenie systémových porúch)
- Oprava strechy
- Rekonštrukcia či modernizácia spoločných častí a zariadení domu – výmena alebo modernizácia výťahu – výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody a tepla – vybudovanie bezbariérového prístupu do všetkých spoločných priestorov i bytov v dome

Vypracovanie projektu

Ako vlastníci sa musíte hneď na začiatku dohodnúť na vypracovaní projektu na obnovu vášho bytového domu. Ide o náročný investičný zámer, ktorý výrazne zasiahne do vašich práv a povinností ako vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V zmysle platnej legislatívy je nevyhnutné, aby ste na schôdzi vlastníkov hlasovali o tom, či tento zámer uskutočnite, alebo nie. Zvolanie, zabezpečenie a vyhodnotenie schôdze zabezpečuje správca domu,

hlasovať sa dá i písomnou formou. Majitelia sa musia dohodnúť na mnohých ďalších spoločných krokoch – od výberu zodpovedného projektanta, vypracovania projektovej dokumentácie cez schválenie stavebných úprav v zmysle stavebného zákona až po výber dodávateľa, záručný i pozáručný servis.

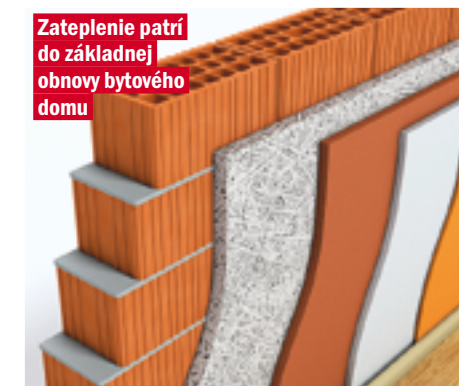
Rozsah prác a dokumentácia

Výbraný projektant na mieste odborne posúdi rozsah a potrebnosť jednotlivých rekonštrukčných prác a následne vypracuje komplexnú projektovú dokumentáciu. Ak vy ako vlastníci začiatok prác na bytovom dome odsúhlasíte, po jej vypracovaní musíte zorganizovať ešte niekoľko spoločných stretnutí. Na nich sa dohodnete na ďalšom postupe v realizácii zámeru jeho obnovy. Ku kolaudácii by mal byť spracovaný energetický certifikát budovy. Ten udáva zatriedenie bytového domu do energetickej triedy na základe výpočtu jej energetickej hospodárnosti. Ide o podobnú funkciu ako určenie energetickej triedy na elektrických spotrebičoch pre domácnosť. Obnova bytového domu je investícia, na ktorú vlastníci vo väčšine prípadov nemajú v dostatočnom množstve dostatok financií k dispozícii. Ak sa aj vás tento problém priamo týka, poradíme vám, ako pri financovaní takejto aktivity postupovať. Na zabezpečenie financií na obnovu bytového domu existuje viacero zdrojov.

Tri základné zdroje

Vlastné zdroje

Najlacnejšie, a tým i najvýhodnejšie financovanie je z vlastných zdrojov. Tie si majitelia šetria na fonde opráv alebo na stavebnom sporení. Peniaze sa dajú vyzbierať na plánovaný rozsah rekonštrukcie i jednorazovým zložením hotovosti všetkých majiteľov podľa vlastníckych podielov na bytovom dome.



Zateplenie patrí do základnej obnovy bytového domu



Obnova domu si od nájomníkov vyžaduje veľkú trpezlivosť

Komerčné banky a stavebné sporenie
Komerčné banky a stavebné sporiteľne majú vo svojom portfóliu investičné úvery na čiastočnú obnovu bytových domov alebo kombináciu rôznych postupových krokov obnovy bytových domov, pričom ich podmienky sa neustále zvyhodňujú. Ide o rôzne typy úverových produktov, ktoré sú určené tak na obnovu bytových domov, ako aj na financovanie ďalších stavebných prác (akými sú napr. úprava okolia, maľovanie schodiska a pod.), ale aj informácie súvisiace s energetickej posúdením a možnosťami dosiahnutia výrazných úspor v spotrebe energie. Jednou z výhod pri poskytnutí takéhoto investičného úveru je aj fakt, že neobmedzuje vlastnícke práva majiteľov bytov pri predaji bytov v ich vlastníctve. Čerpanie investičného úveru je buď jednorazové, alebo postupné a niektoré komerčné banky umožňujú aj odklad splátok úveru.

Štátne zdroje

Vlani poskytol štát hneď niekoľko podporných programov pre bytové domy, a to vo forme zvýhodnených úverov, dotácií či grantov. Do obnovy bytového domu sa pritom zahŕňa nielen zateplenie obvodového plášťa, ale aj výmena okien, dverí, vyregulovanie vykurovacieho systému a ďalšie opatrenia. Každá finančná inštitúcia tiež požaduje určité minimálne percento úspory energie.

Dotácie a granty

Ministerstvo dopravy a výstavby SR vlani poskytlo na spolufinancovanie odstraňovania systémových porúch bytových domov dotácie do výšky 70 % oprávnených nákladov. Bolo možné o ne žiadať a využiť ich na niektoré opravy, ako sú rekonštrukcie schodísk, lodžií, balkónov a atík bytových domov, na opravu obvodového plášťa domu, avšak len v prípade súvisiacej poruchy lodžie.

Aby ste mohli lepšie bývať

Žijeme v staršom bytovom dome. Svoje najlepšie roky má už na prvý pohľad dávno za sebou. Myslíme si však, že aj starší dom by po správne naplánovanej obnove mohol vyzerať a slúžiť takmer ako nový. Poradíte nám, čo preto môžeme urobiť?

Alexander Simon

Lišiak radí:

Vyskúšajte napríklad toto. Na najbližšiu schôdzu vlastníkov bytov pozvite obchodného zástupcu Prvej stavebnej sporiteľne. Ohotne vám vysvetlí zmysel aj prínos obnovy bytového domu, prejdete si postup prác i spôsob financovania. Dozviete sa napríklad, že bývanie v obnovenom dome je krajšie, zdravšie aj bezpečnejšie. Obnova dokáže zvýšiť jeho životnosť aj hodnotu jednotlivých bytov. A hlavne, prinesie vám zásadnú úsporu na nákladoch za energiu.

Náš obchodný zástupca vám tiež priblíži, ako zvládnuť financovanie úprav a opráv, ktoré nemusia byť práve lacné. Úroková sadzba najvýhodnejších úverov na obnovu bytových domov od Prvej stavebnej sporiteľne sa začína už od 1,25 % ročne. Dĺžka jej fixácie môže trvať rok, 5, 10, 15 rokov, ale aj počas celého obdobia splatnosti. Úver nie je potrebné zakladať domom ani jednotlivými bytmi. Stačí len vinkulovať tri mesačné splátky úveru alebo zriadiť záložné právo k pohľadávkam fondu údržby a opráv bytového domu. PSS vám navyše umožní aj predčasné splatenie úveru a energetické posúdenie bytového domu poskytuje zdarma.

Viac informácií vám poskytnú obchodní zástupcovia PSS alebo ich získate na telefónnom čísle 02/58 55 58 55 či na www.pss.sk.

