

Približne polovica slovenských domácností žije v bytových domoch. Až 70 % z nich bolo postavených v rokoch 1960 až 1990. Môžu takéto obydliá poskytovať komfort, ktorý zodpovedá 21. storočiu?

# Vynovte si domov

Jedným z najdôležitejších krokov obnovy je zmapovanie „zdravotného“ stavu bytového domu. Aj keď v dobe, keď sa dom staval, mohli byť využité najmodernejšie poznatky, s pribúdajúcimi rokmi sa začínalo ukazovať, že vtedajšie nároky už súčasným potrebám nevyhovujú. Postupne sa začínali objavovať nedostatky, ktoré v súčasnosti označujeme ako systémové poruchy bytových domov. Vyplývali z obmedzených finančných, technických aj technologických možností, ale aj z nekvalitnej práce. Najviditeľnejšou poruchou sú asi poruchy styku obvodového plášťa v miestach, kde sa spájajú jednotlivé panely. Do škár zateká voda, ktorá spôsobuje koróziu spojov. Častými chybami je aj zatekanie vody do lodžií, korózia výstuže a kotvenia zábradlia na nich. Odborníci hovoria o 12 druhoch systémových porúch. Práve ich zmapovanie a určenie spôsobu, ako sa s nimi vyrovná,

sú predpokladom úspešnej obnovy. Dôležitou súčasťou na ceste za ozdravením bytového domu je energetický audit. Vďaka nemu sa získa nielen pohľad na reálny stav, ale aj náčrt opatrení, ktoré povedú k zníženiu energetickej náročnosti budovy. V rámci auditu sa objaví aj približné vyčíslenie, koľko by

stálo uvedenie opatrení do praxe, ako aj výpočet návratnosti vložených investícií.

## Bez peňazí veľa muziky nebude

S financovaním obnovy bytových domov sa spájajú dve správy: horšia a lepšia. Tou horšou je pomer medzi objemom zvolených

## O obnovu domu musíte bojovať

Každý bytový dom má svojich vlastníkov či nájomníkov. Každý z nich je kapitolou samou osebe. Ak sa v tejto nesúrodnej spoločnosti nájde človek, ktorý je ochotný pre všeobecné blaho, a tým obnova bytového domu nepochybne je, zastupovať všetkých ostatných spolubývajúcich na rokovaníach so správcom, s projektantom, so zhotoviteľom, môžete si gratulovať. Mať človeka, ktorý venuje svoj voľný čas všetkým ostatným, človeka, ktorý občas prepochuje aj hlúpe reči a „zasvätené“ komentáre o tom, ako sa to zle robí, človeka, ktorý sa dokáže povzniesť často aj nad nemiestne poznámky na svoju adresu, je veľký dar. Ak ho máte, vážte si ho. Nerobí to pre seba, ale pre vás všetkých.



ných prác a objemom peňazí na ich pokrytie. Čím viac opatrení chcete urobiť, tým viac peňazí budete potrebovať. Lepšou správou je, že čím viac úprav, tým vyššia úspora, čo sa dá matematicky vyčísliť a overiť. Aj keď sa na obnovu využije napríklad úver z banky, úspory, ktoré sa dosiahnu obnovou bytového domu, pokryjú splátky úveru. A to je nepochybne vynikajúci argument, prečo sa rozhodnúť pre komplexnú obnovu. Možností financovania je viac. Prípadne je možné kombinovať viac finančných systémov – od Štátneho fondu rozvoja bývania cez štátne dotácie až po bankové úvery, prípadne využiť ponuku stavebných sporiteľní. Obnova bytových domov je preukázateľne návratnou investíciou, ktorá na základe úspor energií dovoľí bez problémov splácať úver. Pri financovaní obnovy platí jednoduchá rovnica – čím je viac vlastných zdrojov, tým menej si treba požičať a splácať.

Veľkú rolu v tomto mechanizme hrajú platby do fondu opráv a údržby. Zvýšením odvodov do tohto fondu (hoci to na prvý pohľad nie je populárne opatrenie) sa nič nestratí, ale, naopak, získa. Fond môže, okrem iného, slúžiť aj ako zábezpeka pre prípadné bankové úvery.

## Dobrá rada nad zlato

Pravidlo o adekvátnej cene za adekvátnu kvalitu musí platiť aj pri financovaní obnovy bytového domu. Vo veľkej miere je to však od samého začiatku závislé od kvalitnej projektovej dokumentácie. Najjednoduchšou cestou je spolupráca s bytovým správcom, ktorý má skúsenosti s podobným rozsahom prác, pretože len málokto vie vypracovať taký náročný projekt. Je nevyhnutné vyznať sa v technických, vo finančných, ako aj v legislatívnych náležitostiach. Nehovoriac o praktických skúsenostiach, ktoré žiadna teoretická príprava nemôže nahradiť. Východiskovým bodom aj pre laikov môže byť hľadá-

nie skúseností a referencií u tých, ktorí už obnovu opráv a údržby. Využiť sa dá aj internet, hoci osobný rozhovor a osobná skúsenosť je určite viac ako časté internetové samochvály. Netreba ľutovať čas, stretnutie s autorom projektu má byť samozrejme. Hoci laicky, ale predsa len zo správania dodávateľského partnera sa dá urobiť obrázok o jeho odbornej a obchodnej serióznosti. Dobrý projekt, založený na vzájomnej dôvere, ušetrí všetkým zainteresovaným stranám veľa času, nervov a nepochybne aj financií.

## Zmluva nie je formalita

Po týchto prípravných krokoch je ďalším krokom nájsť toho, kto bude obnovu realizovať. Hoci sa zdá, že tento krok už nie je taký náročný, správny výber je mimoriadne dôležitý. A to hneď z niekoľkých dôvodov: najmä pri komplexnej obnove bytového domu ide o pomerne vysoké finančné sumy, konečným výsledkom by mala byť najvyššia kva-

lita odvedených prác, ktorá sa premietne do kvality bývania a v neposlednom rade sa pri poctivo a svedomito odvedených prácach dá rátať aj s nejakou finančnou úsporou.

Pri obnove bytového fondu sa rozhodne nedá šetriť za každú cenu a vyberať si iba podľa najnižšej ceny. Môže sa stať, že nízka cena sa premietne do nižšej kvality prác, horších materiálov a technológií, a to bude v konečnom dôsledku príčinou dodatočných reklamácií, opráv, takže bytový dom bude aj po mesiacoch, v horších prípadoch aj rokoch, nikdy sa nekončiacim stavebným kolotočom. Nároky na zhotoviteľa je nevyhnutné zakotviť v písomnej zmluve o diele. V nej budú definované najmä predmet zmluvy a ceny za vykonané práce, termíny ukončenia stavebných prác, ale aj sankcie za nedodržanie dohodnutých podmienok.

## Certifikát korunuje dielo

Ak sa stavebné úpravy – predovšetkým obnova obalovej konštrukcie, zateplenie obvodového a strešného plášťa a výmeny pôvodných otvorových výplní – týkali viac ako 25 percent jej plochy, potom musí byť po ukončení výstavby vydaný predanú budovu energetický certifikát. Je to doklad, svojím spôsobom vysvedčenie o kvalitatívnych energetických vlastnostiach budovy. Podľa energetickej náročnosti sú budovy zadelené do energetických tried a sú dokladom o tom, do akej miery je budova energeticky hospodárna. Inými slovami, koľko budú vlastníci alebo nájomníci platiť za energiu. Byty v obnovených bytových domoch majú vyššiu energetickú triedu, dokonca za istých okolností môžu byť zaradené do kategórie nízkoenergetických budov.

## Čo získate s obnoveným bytovým domom

- Novú, vyššiu kvalitu bývania, ktorá sa premietne do primeraného tepelného komfortu, do zdravšieho a príjemnejšieho bývania
- Predlži sa životnosť budovy, staršie bytové domy sa bez starostlivej údržby môžu dostať až za hranicu životnosti
- Zvýši sa bezpečnosť bývania, najmä odstránením systémových porúch, prípadne namontovaním bezpečnostných prvkov
- Znížia sa nároky na platby za energiu, úspory energií môžu dosiahnuť aj viac ako 60%, a práve z úspor je možné splácať bankový úver, prípadne požiadať o nový úver na realizovanie ďalších úsporných opatrení
- Ceny bytu v obnovenom bytovom dome sú na realitnom trhu vyššie ako ceny v bytoch bez zateplenia a obnovenia



## Financujeme bývanie

### Výhodné riešenia pre každú príležitosť

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 správnej naplánovanej obnove mohol vyzerať a slúžiť takmer ako nový. Poradíte nám, čo pre to môžeme urobiť?

Vivien Kráľová

### Lišiak radí:

Vyskúšajte napríklad toto. Na najbližšiu schôdzu vlastníkov bytov pozvite obchodného zástupcu Prvej stavebnej sporiteľne. Ochotne vám vysvetlí zmysel aj prínos obnovy bytového domu, prejdete si postup prác i spôsob financovania. Dozviete sa napríklad, že bývanie je v obnovenom dome 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.

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 čísle 02/58 55 58 55 či na [www.pss.sk](http://www.pss.sk).