



Komplexná obnova bytového domu

Obnova bytového domu je vo väčšine prípadov pri starších nehnuteľnostiach už nevyhnutnosťou. Zvýšenie tepelnoizolačných vlastností obvodových múrov, odstránenie či eliminovanie tepelných mostov, odstránenie hygienických nedostatkov, zlepšenie tepelnej stability budov vrát. zníženia neprijemného prehrievania sa bytu je výsledkom komplexnej obnovy bytového domu. Obnovu bytového domu preto odporúčame aj vzhľadom na návratnosť investícií vo forme úspor na vykurovaní riešiť komplexne. Predpokladaná úspora môže dosiahnuť aj 30-50% energetických nákladov.

Obnovu bytového domu vzhľadom na možné tepelné straty je vhodné začať výmenou okenných výplní (v bytoch i na spoločných priestoroch), zateplením a hydroizoláciou strechy, zateplením suterénu, obvodových múrov a sanáciou loggií. Ďalej je vhodná rekonštrukcia alebo modernizácia výťahov, výmena alebo údržba spoločných rozvodov, vyregulovanie UK, vybudovanie požiarneho vodovodu a pod..

Etapy obnovy bytového domu :

1. Rozhodnutie vlastníkov o obnove bytového domu a určenie rozsahu obnovy

Na schôdzi vlastníkov bytového domu sa predbežne odsúhlasí :

- rozsah obnovy bytového domu
- spôsob financovania (FO, úver, dotácia, ŠFRB, ...)
- požadovaný termín začatia prác (závisí aj od určenia spôsobu financovania)
- príp. určenie členov kontrolnej komisie pre obnovu bytového domu (+rozsah právomoci)

2. Spracovanie projektovej dokumentácie

- výber projektanta príp. oslovenie projektantov na predloženie ponúk
- objednanie projektovej dokumentácie
- spracovanie a konzultácie projektanta s kontrolnou komisiou vlastníkov
- kontrola projektovej dokumentácie a vybavenie stavebného povolenia

3. Zabezpečenie financovania prác

Možnosti financovania :

- fond opráv prevádzky a údržby (najvýhodnejšia a najlacnejšia možnosť)
- jednorázová zbierka vlastníkov (hotovosť – splátka podľa spoluvlastníckeho podielu)
- komerčný úver (s úrokovou sadzbou a splatnosťou do 20 rokov, ručenie vytvoreným Fondom opráv)
- na splátky od zhotoviteľa diela
- finančná výpomoc z bytového družstva (na preklopenia krátkeho obdobia, kým sa získajú potrebné vlastné finančné prostriedky bytového domu)
- pôžička z prostriedkov ŠFRB (návrtná dotácia na max 20 rokov pri úrokovej miere 0-3% podľa rozsahu obnovy za predpokladu 20% vlastných zdrojov na Fonde opráv, ručenie je bankovou zárukou alebo záložným právom na byty)
- poskytnutie nenávratnej dotácie od Ministerstva výstavby SR na odstránenie systémových porúch balkónov (za predpokladu 50% vlastných zdrojov na Fonde opráv alebo z úveru, žiadosti posudzuje Krajský stavebný úrad a MVARR SR, limitované výškou pridelených zdrojov zo štátneho rozpočtu)
- stavebné sporenie

4. Výberové konanie

- výberové konanie na zhotoviteľa diela (požadovaných prác)
- výber dodávateľa (schvaľuje nadpolovičná väčšina vlastníkov)
- odsúhlasenie úveru z banky alebo z ŠFRB (schvaľuje 2/3 väčšina vlastníkov)
- vypracovanie Zmluvy o dielo (dohodnutie podmienok)

5. Obnova bytového domu

- realizácia prác, ukončenie a odovzdanie diela
- kolaudácia stavby a energetický certifikát