

OBNOVA BYTOVÉHO DOMU

(informácia pre predsedov výborov zástupcov vlastníkov)

I.

Úvod

Obnova bytového domu je na základe veku a objektivizácie fyzického stavu budovy zmena stavby dosiahnuteľná vykonaním veľkých opráv, výmenou a modernizáciou stavebných konštrukcií a technického zariadenia budovy (TZB) za účelom splnenia základných požiadaviek na stavby, predĺženia životnosti a dosiahnutia funkčných vlastností a estetického vzhľadu budovy, ktoré zodpovedajú obdobiu uskutočňovania obnovy. Obnova sa obvykle uskutočňuje bez prerušenia užívania budovy.

Spoločným znakom budov starších ako 20 rokov je vysoká opotrebovanosť TZB, ktoré je potrebné urýchlene vymeniť za prvky, ktorých kvalita a vlastnosti vytvoria požadovanú bezpečnosť a vnútornú pohodu v týchto budovách na ďalšie dlhšie obdobie. Ďalším spoločným negatívnym znakom sú statické a technické nedostatky stavebných konštrukcií ovplyvnené pôvodným technickým riešením, spôsobom realizácie, ale najmä nedostatočnou údržbou a opravami. Tieto budovy aj vzhľadom na životnosť TZB vyžadujú komplexnú obnovu, t.j. odstránenie systémových porúch a nie len čiastkové opravy.

Nedostatky bytových domov je možné podľa závažnosti a najmä možných dôsledkov rozdeliť do troch kategórií:

- nedostatky ohrozujúce bezpečnosť užívania,
- nedostatky, ktoré znižujú úžitkovú hodnotu, zvyšujú prevádzkové náklady a časom môžu viesť k vzniku porúch ohrozujúcich zdravie,
- nedostatky, ktoré sú spôsobené prekročenou životnosťou a opotrebovaním stavebných konštrukcií a TZB a časom môžu viesť k haváriám.

Najčastejšie sa na bytových domoch vyskytujú tieto poruchy:

- poškodené hydroizolačné vrstvy plochej strechy (zatekanie), nesprávne spádovanie krytiny,
- poruchy v miestach konštrukčných detailov,
- trhliny medzi obvodovým plášťom a zvislou alebo stropnou konštrukciou (deštrukcia povrchovej úpravy stien),
- poškodené zvislé aj vodorovné škáry medzi panelmi (zatekanie do bytov a zvýšená infiltrácia),
- deformácie strešného plášťa s atikou,
- odpadávanie krycích betónových vrstiev, odkrytá nosná i konštrukčná výstuž najmä pri balkónových, lodžiových doskách a obvodových paneloch, nesprávne spádovanie balkónových a lodžiových dosiek,
- nepresná montáž a nerovnosti v geometrii panelových dielcov,
- deformácie priečok v dôsledku ich namáhania na vzper,
- nedostatočné tepelnoizolačné vlastnosti obvodových konštrukcií a zatekanie (výskyt plesní v bytoch),
- zatekanie cez okenné rámy a okenné krídla, netesné mechanické kotvenie okien do ostenia (zvýšená infiltrácia a zatekanie do bytov),
- poškodené povrchové úpravy stien, podláh a stropov v spoločných priestoroch, poopadávané omietky, veľmi poškodené a znečistené pôvodné povrchové nátery,

- porušené klampiarske prvky a ich zanedbaná údržba,
- poškodenie hydrantov protipožiarnej ochrany,
- poruchy v rozvodoch studenej a teplej vody, nefunkčné ventily, hydraulicky nevyregulovaná sústava rozvodov TÚV,
- skorodované ventily v systéme ústredného kúrenia, chýbajúce termoregulačné ventily, hydraulicky nevyregulovaná sústava rozvodov ÚK,
- poruchy kanalizácie.

Pri odstraňovaní uvedených nedostatkov sa odporúča nasledovný postup:

- vykonať diagnostikáciu technického stavu stavebných konštrukcií a TZB, t.j. vyhodnotiť budovu vzhľadom na jej bezpečnosť, zdravotno-hygienické podmienky, životnosť, energetickú náročnosť, prevádzkovú nákladovosť a funkčné požiadavky užívateľov,
- odstrániť statické nedostatky a systémové poruchy zistené pri diagnostikácii,
- znížiť energetickú náročnosť budovy zlepšením tepelnej ochrany budovy podľa súčasných záväzných normových kritérií, hydraulickým vyregulovaním vykurovacej sústavy a rozvodov teplej úžitkovej vody (TÚV), inštalovaním a využívaním regulácie a merania dodávok tepla a TÚV,
- vymeniť TZB s nedostatočnou kvalitou.

II.

Príprava obnovy bytového domu – technické a právne podmienky

Prípravu obnovy bytového domu zabezpečujú jednotlivé oddelenia SBD nasledovne:

- ⇒ činnosti súvisiace s prípravou a realizáciou odstránenia systémových porúch a dodatočného zateplenia obvodového plášťa domu - **oddelenie obnovy bytového fondu (OOBF)**,
- ⇒ činnosti súvisiace s prípravou a realizáciou rekonštrukcie strešnej krytiny s jej dodatočným zateplením, s výmenou okien a dverí v bytoch a v spoločných priestoroch, s výmenou rozvodov elektriny, plynu, vody a tepla - **oddelenie opráv a údržby (OOaÚ)**,
- ⇒ činnosti súvisiace s prípravou a realizáciou rekonštrukcie alebo výmeny výťahov - **referát výťahov**.

1. Obnovu bytového domu v súlade s ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov a NP schvaľujú vlastníci bytov a nebytových priestorov (NP) v dome, pričom zohľadnia aj platný plán opráv a údržby domu, závady zistené pri ostatnej technickej obhliadke domu vykonanej OOaÚ a zabezpečenie finančných prostriedkov potrebných na realizáciu týchto plánov a na odstránenie zistených závad. Rozhodnutie o schválení obnovy musí obsahovať údaje o druhu a rozsahu obnovy a predpokladané realizačné náklady. Vlastníci bytov a NP v súlade s ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov schvaľujú všetky úkony a činnosti, ktoré majú byť financované z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv (PÚaO), a to:
 - a) rozsah obnovy a predpokladané náklady,
 - b) výber znalca pre vypracovanie odborného posudku systémových porúch a evidenčného listu domu (ďalej len „znalec“) a cenu za vypracovanie posudku a evidenčného listu domu (ak sa na obnovu domu majú použiť prostriedky zo štátneho rozpočtu),
 - c) výber projektanta a cenu za vypracovanie projektu obnovy,
 - d) výber stavebného dozora a jeho odmenu,
 - e) výber zhotoviteľa obnovy (ďalej len „zhotoviteľ“) a cenu za realizáciu obnovy,
 - f) výber odborne spôsobilej osoby na vypracovanie energetického certifikátu domu a jeho odmenu, prípadne aj podmienky, ktoré majú byť rešpektované v zmysle zákona č. 555/2005 Z. z., ak sa na obnovu domu nemajú použiť prostriedky SLOVSEFF,

- g) obsah zmlúv o dielo so znalcom, projektantom, stavebným dozom alebo zhotoviteľom, resp. podmienky, ktoré majú byť v týchto zmluvách rešpektované,
- h) výšku príspevku do fondu PÚaO potrebnú na zabezpečenie financovania obnovy alebo na splácanie úveru,
- i) výšku a podmienky úveru, ak je potrebný na financovanie obnovy.

Rozhodnutia podľa písm. a) až g) sú platné, ak za ne hlasovala nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a NP na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní. Rozhodnutie podľa písm. h) sa prijíma na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome. Rozhodnutie podľa písm. i) sa prijíma na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, pričom podpisy vlastníkov v písomnom hlasovaní overia dvaja overovatelia zvolení na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov môže splnomocniť konkrétne osoby (stavebná komisia, výbor zástupcov vlastníkov bytov alebo iné osoby), aby sami prijali rozhodnutia podľa písm. b) až g) a aby za vlastníkov vykonávali kontrolu realizácie obnovy a zúčastnili sa preberacieho konania po ukončení obnovy.

2. Ak je realizácia obnovy podmienená získaním stavebného povolenia, je potrebné k žiadosti o stavebné povolenie priložiť aj realizačný projekt (s riešením detailov ostenia balkónov, ostenia okien, zámočnických konštrukcií, dlažby na balkónoch a pod.), list vlastníctva a stanoviská príslušných orgánov (Hasičský a záchranársky zbor, ZÁRES, Obvodný úrad životného prostredia atď.) a vyhlásenie oprávnenej osoby, ktorá bude vykonávať stavebný dozor.
3. V prípade, že na spolufinancovanie obnovy sa majú použiť finančné prostriedky zo štátneho rozpočtu (dotácie na odstraňovanie systémových porúch z Ministerstva dopravy výstavby a regionálneho rozvoja - MDVRR SR alebo úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania - ŠFRB), je okrem iného potrebné k žiadosti priložiť aj odborný posudok systémových porúch, evidenčný list bytového domu a zápisnicu o vyhodnotení ponúk uchádzačov pre výber zhotoviteľa. Žiadosť sa spravidla musí podať v období od 15. januára najneskôr do 28. februára v príslušnom kalendárnom roku.
4. O výbere znalca, projektanta, stavebného dozora, zhotoviteľa a odborne spôsobilej osoby na vypracovanie energetického certifikátu domu rozhodujú vlastníci bytov a NP alebo nimi splnomocnená stavebná komisia na základe vyhodnotenia ponúk uchádzačov alebo priamym zadaním. Uchádzači v ponukách pre výber zhotoviteľa dodatočného zateplenia musia preukázať, že na ponúkaný systém zateplenia majú platnú licenciu vydanú Technickým a skúšobným ústavom stavebným (TaSÚS) a že nimi navrhovaný zateplovací systém má platné osvedčenie TaSÚS.
5. Ak vlastníci bytov a NP určia znalca, projektanta, stavebného dozora alebo zhotoviteľa priamym zadaním, predseda zástupcov vlastníkov bytov (PVZV) doručí na SBD zápisnicu zo schôdze vlastníkov alebo zápisnicu o písomnom hlasovaní s rozhodnutím o výbere zhotoviteľa (obchodné meno, adresa a kontaktné údaje vybraného subjektu), s ktorým má SBD uzavrieť zmluvu o dielo (ďalej len „ZoD“). Ak o priamom zadaní rozhodne stavebná komisia, je povinná doručiť na SBD písomné oznámenie o výbere s názvom, adresou a kontaktnými údajmi vybraného subjektu, s ktorým má SBD uzavrieť ZoD, ale takto určený zhotoviteľ obnovy musí byť pred uzatvorením zmluvy o dielo schválený (potvrdený) vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
6. Ak sa má znalec, projektant, stavebný dozor, zhotoviteľ alebo odborne spôsobilá osoba na vypracovanie energetického certifikátu domu vybrať súťažou, predseda VZV alebo stavebná komisia oznámia na SBD zoznam subjektov, ktorým má SBD zaslať súťažné podmienky a vyzvať ich na predloženie ponúk. Otváranie obálok s ponukami sa uskutoční

na SBD za účasti stavebnej komisie. Vyhodnotenie ponúk je v kompetencii stavebnej komisie, o výbere zhotoviteľa rozhodnú vlastníci bytov a NP v dome alebo na základe splnomocnenia stavebná komisia.

7. Výber zhotoviteľa sa môže uskutočniť až vtedy, keď je k dispozícii projekt obnovy.
8. Návrhy ZoD so znalcom, projektantom, stavebným dozorom, zhotoviteľom a odborne spôsobilou osobou na vypracovanie energetického certifikátu domu pripraví SBD a prerokuje ich na spoločnom stretnutí zmluvných strán za účasti stavebnej komisie. Súčasťou ZoD s projektantom dodatočného zateplenia je aj farebné riešenie zatepľovaných konštrukcií. Takto dohodnutý obsah ZoD schvaľujú vlastníci bytov a NP alebo v rámci svojho splnomocnenia stavebná komisia. Prípadné rokovania s dodávateľom smerujúce k dosiahnutiu výhodnejších podmienok, ako boli uvedené v ponuke, sú v kompetencii stavebnej komisie a zamestnanci SBD sa na nich nemusia zúčastňovať. Formálnu kontrolu obsahu ZoD vykoná právne oddelenie SBD a po jej potvrdení stavebnou komisiou ju podpíšu štatutárni zástupcovia SBD a druhej zmluvnej strany a predseda VZV.
9. Odborný posudok systémových porúch a evidenčný list domu, energetický certifikát domu v troch vyhotoveniach a projekt v šiestich vyhotoveniach doručí znalec resp. projektant na SBD, ktoré skontroluje, či sú vyhotovené v súlade s podmienkami uvedenými v ZoD. V kladnom prípade SBD zaplatí cenu dohodnutú v ZoD, inak trvá na odstránení zistených nedostatkov.
10. SBD zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov (HaZZ, ZÁRES, Obvodný úrad Životného prostredia – ochrana prírody a krajiny, Obvodný úrad Životného prostredia – odpadové hospodárstvo, Technická inšpekcia a pod.) a podá na príslušný stavebný úrad ohlásenie stavby alebo žiadosť o vydanie stavebného povolenia.
11. Po získaní právoplatného stavebného povolenia na obnovu, ktorá má byť financovaná aj z prostriedkov štátneho rozpočtu (ŠFRB, MDVRR SR, SLOVSEFF), SBD vypracuje a podá príslušnej inštitúcii žiadosť o poskytnutie finančných prostriedkov s predpísanými prílohami.

III.

Príprava obnovy bytového domu – finančné zabezpečenie

1. V prípade, že vo fonde prevádzky, údržby a opráv (fond PÚaO) domu nie je dostatok finančných prostriedkov na financovanie obnovy a plánovaných opráv a údržby, výbor zástupcov vlastníkov dohodne s vedúcim ekonomického úseku (EÚ) SBD spôsob zabezpečenia potrebných finančných prostriedkov. O úvere a jeho zabezpečení rozhodujú vlastníci bytov a NP dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním. Na schválenie zvýšenej tvorby fondu PÚaO postačuje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.
2. Vlastníci bytov a nájomcovia družstevných bytov v dome, ktorí sú členmi SBD, môžu požiadať o poskytnutie úveru z rezervnohavarijného fondu (RHF) SBD. Úrok je najviac do 4% p.a. a o poskytnutí úveru rozhoduje Predstavenstvo SBD (P SBD). Úver z RHF SBD je možné poskytnúť maximálne do výšky 50% nákladov a lehota na splatenie úveru nesmie byť dlhšia ako 36 mesiacov od jeho poskytnutia (čerpania). Ostávajúcich 50% nákladov musí byť krytých finančnými prostriedkami akumulovanými vo fonde PÚaO domu. Pred čerpaním úveru vlastníci bytov a nájomcovia družstevných bytov, ktorí sú členmi SBD, vlastníci a nájomcovia bytov v dome uzatvoria s družstvom zmluvu

o poskytnutí úveru, ktorej súčasťou je uznanie dlhu podľa §-u 558 Občianskeho zákonníka za vyčíslený podiel úveru pripadajúceho na ich byt podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu. Vlastníkom bytov a nájomcom družstevných bytov, ktorí nie sú členmi SBD, nie je možné poskytnúť úver z RHF a sú povinní zaplatiť podiel nákladov pripadajúcich na ich byt jednorazovo na účet fondu PÚaO. Povinnosť jednorazovej úhrady podielu nákladov pripadajúcich na byt sa vzťahuje aj na vlastníkov bytov a nájomcov družstevných bytov, ktorí nepodpíšu uznanie dlhu. V prípade prevodu vlastníctva bytu (kúpna zmluva, darovacia zmluva) po čerpaní úveru z RHF je pôvodný vlastník bytu povinný buď jednorazovo uhradiť zostávajúcu časť dlhu pripadajúceho na jeho byt (vyčísli EÚ), alebo predložiť na SBD vyhlásenie nového vlastníka bytu o prevzatí záväzku pokračovať v splácaní úveru.

3. Ak nie sú splnené podmienky pre poskytnutie úveru z RHF, je možné prostredníctvom SBD zabezpečiť na financovanie obnovy domu úver z komerčnej banky alebo zo ŠFRB, prípadne úver s podporou SLOVSEFF. Na požiadanie VZV vedúci EÚ SBD vypracuje návrh financovania, ktorý obsahuje údaj o aktuálnom zostatku účtu fondu PÚaO, aktuálnu tvorbu fondu PÚaO, návrh zvýšenia tvorby fondu PÚaO a varianty financovania obnovy domu z úveru. Konkrétny variant schvaľujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v súlade s ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Úver možno zabezpečiť na dobu splácania najviac 20 rokov. Úrok pri úvere zo ŠFRB je 1% p.a., pri komerčných úveroch je stanovený súčtom najvhodnejšieho variantu EURIBORU (1, 3, 6 alebo 12 mesačný) + marža banky. V prípade, že vlastník / nájomca má záujem zaplatiť svoj podiel nákladov (vo výške podielu úveru pripadajúceho na jeho byt), môže tak urobiť najneskôr pred podaním žiadosti o úver. Výšku podielu nákladov pripadajúcu na byt vypočíta EÚ SBD a dohodne s vlastníkom / nájomcom bytu termín a spôsob úhrady. Úver možno zabezpečiť aj pre vlastníkov bytov, ktorí nie sú členmi SBD.

V Banskej Bystrici, 30.03.2011

Ing. Juraj Chmelík
predseda SBD

Informáciu vypracovali:

Ing. Juraj Chmelík, Ing. Ján Uram,CSc., Ing. Zita Šimkovičová, JUDr. Silvia Ivaničová

Zoznam použitých skratiek:

SBD	Stavebné bytové družstvo
P SBD	Predstavenstvo SBD
VZV	výbor zástupcov vlastníkov
EÚ	ekonomický úsek
OOaÚ	oddelenie opráv a údržby
OOFB	oddelenie obnovy bytového fondu
fond PÚaO	fond prevádzky, údržby a opráv
RHF SBD	rezervno-havarijný fond SBD
ZoD	zmluva o dielo
ŠFRB	Štátny fond rozvoja bývania
MDVRR SR	Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky
SLOVSEFF	úverová linka na podporu rozvoja energetickej efektívnosti a obnoviteľných zdrojov energie na Slovensku, ktorú zriadila Európska banka pre obnovu a rozvoj v spolupráci s Ministerstvom hospodárstva SR