

OBNOVA BYTOVÉHO DOMU

(informácia pre 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 týchto budov 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,
- poruchy v rozvodoch studenej a teplej vody, nefunkčné ventily,
- poškodenie hydrantov protipožiarnej ochrany,
- skorodované ventily v systéme ústredného kúrenia, chýbajúce termoregulačné ventily,
- poruchy kanalizácie
- opotrebovanosť vedení a výťahových kabín, možnosť rozšírenia výťahových kabín.

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
- vykonať výmenu alebo modernizáciu výťahov.

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 - **oddelenie výťahov (OV)**.

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

- 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 dozoru a jeho odmenu,
- e) výber zhotoviteľa obnovy (ďalej len „zhotoviteľ“) a cenu za realizáciu obnovy,
- f) výšku príspevku do fondu PÚaO potrebnú na zabezpečenie financovania obnovy alebo na splácanie úveru,
- g) výšku a podmienky úveru, ak je potrebný na financovanie obnovy.

Rozhodnutia podľa písm. a) až f) sú platné, ak za ne hlasovala nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní. Rozhodnutie podľa písm. g) sa prijíma na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome. Vlastníci môžu splnomocniť konkrétne osoby (stavebná komisia alebo výbor zástupcov vlastníkov alebo iné splnomocnené osoby), aby vykonali výberové konanie na dodávateľa prác podľa písm. b) až e) s tým, že vybraného, resp. odporúčeného dodávateľa musia schváliť vlastníci bytov a NP v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

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.), stanoviská dotknutých orgánov (Hasičský a záchranársky zbor, ZÁRES, 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 výstavby a regionálneho rozvoja - MVR 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 schválení vybraného zhotoviteľa vlastníckmi formou písomného hlasovania alebo na schôdzi vlastníkov v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Žiadosť sa spravidla musí podať v období od 15. januára najneskôr do 30. septembra v príslušnom kalendárnom roku.
4. O výbere znalca, projektanta, stavebného dozoru a zhotoviteľa rozhodujú vlastníci bytov a NP formou písomného hlasovania alebo na schôdzi vlastníkov na základe vyhodnotenia (odporúčenia) ponúk uchádzačov stavebnou komisiou alebo VZV alebo priamym zadáním. Uchádzač pre výber zhotoviteľa dodatočného zateplenia musí

preukázať, že na ponúkaný systém zateplenia má platnú licenciu vydanú Technickým a skúšobným ústavom stavebným (TaSÚS).

5. Ak sa má znalec, projektant, stavebný dozor alebo zhotoviteľ 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.
6. Výber zhotoviteľa sa môže uskutočniť až vtedy, keď je k dispozícii projekt obnovy.
7. Návrhy ZoD so znalcom, projektantom, stavebným dozorom a zhotoviteľom pripraví SBD a prerokuje ich na spoločnom stretnutí zmluvných strán za účasti stavebnej komisie resp. vzájomnou elektronickou komunikáciou zaslaním pripomienok od zúčastnených strán. Súčasťou ZoD s projektantom dodatočného zateplenia je aj farebné riešenie zatepľovaných konštrukcií. ZoD so zapracovanými odsúhlasenými pripomienkami podpíšu štatutárni zástupcovia SBD, druhej zmluvnej strany a poverená osoba zvolená vlastníckmi k podpisovaniu zmlúv v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.
8. Zhotovený odborný posudok systémových porúch a evidenčného listu domu v troch vyhotoveniach resp. 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.
9. SBD zabezpečí stanoviská dotknutých orgánov (HaZZ, ZAaRES a pod.) a podá na príslušný stavebný úrad ohlásenie stavby alebo žiadosť o vydanie stavebného povolenia.
10. Po získaní právoplatného stavebného povolenia na obnovu, SBD vypracuje a podá príslušnej inštitúcii (ŠFRB, komerčná banka) žiadosť o poskytnutie finančných prostriedkov s požadovanými prílohami – podľa typu úveru.

III.

Postup pri obnove bytového domu a spôsob finančného zabezpečenia

1. Pri obnove bytového domu sa v prvom rade zisťuje typ a rozsah prác obnovy vzájomnou spoluprácou zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov s referentmi technicko – prevádzkového úseku. Vysvetlenie podmienok poskytnutia úveru zo ŠFRB podá vedúca oddelenia obnovy bytového fondu. Informácie k podmienkam poskytnutia komerčných úverov podá referent úverov EÚ. Vlastníci bytov a nebytových priestorov si odsúhlasia konkrétne práce na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní. K schváleniu je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov.

2. Referenti technicko - prevádzkového úseku na schválené práce zabezpečia cenové ponuky od dodávateľov a zašlú ich zástupcom vlastníkov bytov, ktorí rozhodujú o výbere.
3. Referent úverov na základe cenových ponúk, ktoré si vybrali zástupcovia vlastníkov bytov, vypracuje návrh financovania, ktorý obsahuje údaj o aktuálnom zostatku fondu PaÚO, aktuálnej tvorbe fondu PÚaO, návrh zvýšenia tvorby fondu PÚaO a varianty čo najvýhodnejšieho financovania obnovy bytového domu (ŠFRB, komerčný úver, vlastné zdroje).

Štátny fond rozvoja bývania ponúka úverové programy na obnovu bytových domov, kde úroková sadzba sa pohybuje od 0% až 2% p. a. , ktorá závisí od kombinácie a počtu účelov a jej výhodou je, že je pevná počas celej splatnosti úveru. Úver je možno zabezpečiť maximálne na 20 rokov splatnosti .

Komerčné banky patria medzi významných a stabilných finančných partnerov na obnovu bytových domov, o čom svedčia aj dlhodobé stabilné a výhodné podmienky. Ich finančné zdroje sú obmedzené predovšetkým rozsahom plánovanej obnovy.

Komerčné banky ponúkajúce aj úvery z grantových zdrojov EU, ktoré slúžia na podporu projektov energetickej efektívnosti v bytových domoch, kde požadovaná úroveň energetických úspor musí dosiahnuť 15%.

Referent úverov osloví minimálne dve komerčné banky a zástupcom vlastníkov bytov odporučí najvýhodnejší úver.

Na financovanie obnovy bytových domov je možné použiť aj **rezervno – havarijný fond SBD** (RHF). V tomto prípade musí mať bytový dom na financovanie obnovy 50% vlastných prostriedkov vo fonde PÚaO a o zvyšné finančné prostriedky môže požiadať SBD. Výhodou úveru je, že ide o bezúročný úver, jeho splatnosť je maximálne 36 mesiacov.

4. Financovanie obnovy bytového domu prostredníctvom úveru musí byť schválené v písomnom hlasovaní, respektíve na schôdzi vlastníkov bytov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome. Zvýšenie tvorby fondu PÚaO, ktoré súvisí s finančným zabezpečením obnovy, musí byť schválené nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.
5. Referenti technicko – prevádzkového úseku a referent úverov, na základe rozhodnutia vlastníkov bytov o rozsahu a spôsobe financovania obnovy bytového domu, pripraví všetky príslušné dokumenty súvisiace so samotnou realizáciou obnovy bytového domu (zmluvy o dielo s dodávateľmi, príslušné rozhodnutia a povolenia), ako aj s jej financovaním (zmluva o úvere – podľa typu úveru). Následne sa môže realizovať obnova bytového domu v schválenom rozsahu.
6. Pri zabezpečovaní obnovy bytového domu prebiehajú minimálne dve písomné hlasovania, respektíve schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pri prvom hlasovaní sa rozhoduje o rozsahu prác obnovy a v druhom hlasovaní sa rozhoduje o spôsobe financovania obnovy.

Zateplenie bytových domov SBD zabezpečuje od roku 1995, najväčší rozsah obnovy sa realizoval v období rokov 2005 – 2015. SBD ako správca zabezpečilo pre bytové domy na financovanie nákladov súvisiacich s obnovou cca 250 úverov, z toho 40 %

úverov zo ŠFRB a ostatné úvery v komerčných bankách, z nich najviac v OTP Banke Slovensko, a.s.

Po vyše 25 rokoch realizácie obnovy bytových domov sa ťažisko obnovy mení. Veľký rozsah zaznamenávajú rekonštrukcie výťahov, spoločných priestorov a postupne sa v bytových domoch vymieňajú rozvody. Mnohé bytové domy pri obnove dbajú až aj na budovanie bezbariérových prístupov.

V Banskej Bystrici, 4.11.2021

Ing. Ján Uram, CSc.
predseda SBD

Informáciu vypracovali:

Ing. Ján Uram, CSc., JUDr. Silvia Ivaničová, Ing. Zita Šimkovičová, Eva Vágnerová, Karina Procházka

Zoznam použitých skratiek:

SBD	Stavebné bytové družstvo
P SBD	Predstavenstvo SBD
VZV	výbor zástupcov vlastníkov
EÚ	ekonomický úsek
OOaÚ	oddelenie opráv a údržby
OOBF	oddelenie obnovy bytového fondu
fond PÚaO	fond prevádzky, údržby a opráv
RHF SBD	rezervno-havárijný fond SBD
ZoD	zmluva o dielo
ŠFRB	Štátny fond rozvoja bývania
MVRR SR	Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky
ŠFRB	Štátny fond rozvoja bývania