

Šance pro paneláky i rodinné rozpočty



Součástí celkové rekonstrukce paneláku je nejen výměna oken, ale i vchodových dveří. BOHEMIA PLAST

V České republice máme více než milion bytů v panelových domech, ve kterých žijí přibližně čtyři miliony lidí. Značné procento z nich má panelákový byt již ve svém vlastnictví, a je tedy na nich, jak hodlají vyřešit otázku zvyšování cen energií, které rodinný rozpočet nejvíce zatěžuje v položce vytápění. Nejeefektivnějším způsobem, jak řešit tento problém, je celkové zateplení domu. Nyní nastala vhodná doba na jeho provedení, a to především proto, že se zde nabízejí možnosti, jak snížit finanční náklady spojené se zateplením.



Zateplení fasády přinese přibližně 20% úsporu tepla, výměnou oken (opět pouze přibližně) se ušetří 20 - 25 % tepla. VEKRA STAVEBNÍ

Bytová družstva a vlastníci bytových jednotek v panelových domech mají možnost využít dotaci na revitalizaci panelových domů nejen prostřednictvím letos novelizovaného programu Nový panel, ale od loňského podzimu se mohou větší mírou zapojit i do programu Zelená úsporám, v němž se kromě oblasti C (výměna neekologického vytápění) nabízí možnost žádat o dotaci v oblasti A.1 – celkové zateplení. Jaké jsou podmínky? V každém případě přísnější než u rodinných domů. Panelové domy nemohou získat dotaci na částečné, ale pouze na celkové zateplení, a musí zároveň splnit podmínky stanovené programem Nový panel. Pokud se v zatepleném panelovém domě oproti původnímu stavu dosáhne úspory 40 % měrné roční potřeby tepla 55 kWh/m², vzniká nárok na dotaci ve výši 1050 Kč/m². V případě, že spotřeba bude činit pouhých 30 kWh/m², dotace činí 1500 Kč/m². Jedna bytová jednotka však nemůže získat dotaci na větší plochu než maximálně 120 m².



Výše dotace z programů Nový panel a Zelená úsporám se u klasického třípokojového bytu pohybuje v rozmezí od 150 000 do 200 000 Kč.
KASTEN

PROČ, KDY A JAK

Zateplení panelového domu přináší řadu výhod: Nejde pouze o snížení nákladů spojených s vytápěním bytu. Zateplení rovněž výrazně zlepšuje celkový vzhled budovy a v konečném důsledku zvyšuje její tržní cenu.

Nejvhodnějším obdobím pro realizaci zateplování je jaro či podzim, kdy teploty neklesnou pod 5 °C a nepřekročí 30 °C. Léto a zima jsou tedy nejvhodnějšími obdobími pro přípravu zateplení, k rozhodnutí, co zateplit, jakým způsobem a s jakými tloušťkami tepelné izolace.

CO JE TŘEBA VĚDĚT

Zástupci družstev nebo společenství vlastníků, která mají zájem zapojit se do programu Zelená úsporám, by se měli nejprve zajít informovat na poradenské informační středisko programu Nový panel (volte z databáze Státního fondu rozvoje bydlení) o požadavcích obou programů.

Na tomto místě je rovněž třeba si vyžádat souhlasné stanovisko k žádosti o poskytnutí finanční podpory k projektu rekonstrukce, které je nezbytnou přílohou žádosti o podporu z programu Zelená úsporám. Stanovisko je zpracováno v souladu s nařízením vlády č. 299/2001 Sb., část A. Vyplyvá z něho, že objekt, na který žádáte dotaci, musí být v odpovídajícím stavu v těchto oblastech:

- Sanace základů a opravy hydroizolace spodní stavby
 - Sanace statických poruch nosné konstrukce
 - Oprava obvodového pláště a reprofilace styků dílců obvodového pláště
 - Oprava lodžií nebo balkonů včetně zábradlí
 - Zateplení neprůsvitného obvodového pláště se současnou sanací obvodového pláště
 - Náhrada vnějších otvorových výplní tepelně, technicky, případně hlučkově dokonalejšími materiály
 - Opravy a zateplení střech včetně nástaveb, kterými jsou například strojovny, pergoly atd.
- (Body 5 – 7 se dokladují pouze tehdy, nejsou-li součástí žádosti o podporu z programu Zelená úsporám)

- Vyregulování otopné soustavy
- Oprava nebo výměna rozvodů zdravotních instalací a plynu

ENERGETICKÝ AUDIT

Při rozhodování o potřebném rozsahu rekonstrukce nejen panelových budov je třeba vždy vycházet z energetického auditu, který je v podstatě zhodnocením energetického hospodářství objektů a technologií. Vyhodnocuje energetické hospodářství, provádí jeho analýzu a na jejím základě navrhuje zlepšení v oblasti hospodaření energie a paliv. Je to soubor činností, jejichž výsledkem jsou informace o způsobech a úrovni využívání energie v budovách a v energetickém hospodářství prověřovaných fyzických a právnických osob a návrh opatření, která je třeba realizovat pro dosažení energetických úspor.

Výsledkem je analýza stávajícího stavu konkrétního objektu, odhalení nedostatků v jeho energetickém hospodářství a především návrh různých

Kompletní rekonstrukce panelového domu, pokud je dobře připravena, je záležitostí dvou až tří měsíců. KASTEN



Ke snížení spotřeby tepla nemalou měrou přispívá i zasklení lodžii. ALUMISTR

variant opatření, která přinesou úspory energie. Z navržených opatření se vybere optimální řešení. To musí být výhodné, a to nejen z hlediska úspor energie, ale i z hlediska ekonomického, a důraz se klade i na vliv na životní prostředí. Proto se provádí důkladné energetické, ekonomické a ekologické zhodnocení.

Výsledkem energetického auditu není pouhý návrh energeticky úsporných opatření – teoretický materiál, který bude vlastníka zatěžovat dalšími povinnostmi, ale především návod, jak postupovat, aby se snížila spotřeba a zvýšila efektivnost využití paliv a energie.

AŽ PADESÁTIPROCENTNÍ ÚSPORY

Výrazného snížení energetické spotřeby na vytápění celého panelového domu se nedosáhne pouze zateplením pláště objektu, ale i střechy, výměnou oken a provedením následných opatření na otopné soustavě, jako je osazení termostatických ventilů, regulace otopné soustavy a další. Po komplexním zateplení domu a odpovídající úpravě topného systému lze prokazatelně dosáhnout úspor mezi 45 až 55 % původní spotřeby tepla na vytápění. Při navrhování projektu se navrhuje i nucená regulovaná výměna vzduchu, která zaručí nejen dodržení hygienicky požadovaných výměn vzduchu, ale i minimalizaci tepel-

ných ztrát větráním. Výměna vzduchu v místnostech se totiž po zateplení obvykle sníží, což může být doprovázeno nepohodou vnitřního mikroklimatu v bytech, rosením nebo výskytem plísní. A jaký zisk může přinést splnění podmínek obou zmíněných programů a získání odpovídající dotace na finanční náklady? Náklady spojené s celkovou rekonstrukcí panelového domu, která zajišťuje nárok na dotaci, se pohybují v rozmezí 2500 až 3000 Kč/m². Získaná dotace u klasického třípokojového bytu o rozloze okolo 60 m² činí 150 000 až 200 000 Kč. A to se vyplatí!

NEPODCEŇUJTE PROJEKTOVOU FOTODOKUMENTACI

Řada bytových družstev a společenství vlastníků jednotek často opomíjí význam zpracování projektové dokumentace, která v případě zateplení domu není stavebními úřady vyžadována. Důvodem je, že zmíněné stavební práce nepodléhají stavebnímu povolení – stavba je pouze ohlašována. Projektová dokumentace však navrhne způsob dodatečného kotvení obvodových dílů k nosné konstrukci a rovněž se zabývá korozním poškozením obvodových dílů. Navrhuje technický postup tak, aby se zabránilo případnému vzniku tepelných mostů, kondenzaci vodních par, a řeší konstrukční detaily systému.

DALŠÍ KROK – VÝBĚR STAVEBNÍ FIRMY

Po zpracování projektové dokumentace následuje výběr stavební firmy. Vámi realizovanou investicí musí provést firma zařazená v Seznamu odborných dodavatelů s certifikací ISO 9001. Výrobky či technologie, které chcete použít, musejí být zase zaregistrovány v Seznamu výrobců a technologií. Pokud si z jakéhokoli důvodu chcete vybrat firmu, která v seznamu není, požádejte ji, aby se nechala do seznamu zapsat.

Přestože následkem současné krize mimo jiné je, že firem, které by mohly tyto práce provádět, je více než dostatek, existují i nadále obrovské rozdíly v kvalitě konečného provedení a v tom, jakou práci jednotlivé firmy odvádějí. Spolehlivou metodou, jak prověřit stavební firmu, jsou reference z již realizovaných zakázek. Rovněž u firmy, která je již na trhu mnoho let, je vyšší záruka kvalitně odvedené práce než u začínající firmy. Při porovnávání nabídek jednotlivých firem rozhodně není nejlepší způsob vybírat budoucího dodavatele pouze podle ceny. Kývnout na podezřele nízkou cenu bez prověření kvality firmy je velké riziko.

NA CO MŮŽETE NARAZIT

Faktory, které mají za následek snížení efektu provedené rekonstrukce bytového domu, lze



Panelák, jehož vlastníci mohou žádat o dotaci z programu Zelená úsporám, musí mít provedou sanaci základů, opravy spodní stavby a další práce. KASTEN



Nárok na dotaci z programů Nový panel a Zelená úsporám podmiňuje i rekonstrukce, lodžií, balkonů... Sdružení EPS ČR

Téměř polovina paneláků je zanedbaných



Foto: Sdružení EPS ČR

Panelové byty prošly v letech 1992 – 2008 zásadní rekonstrukční etapou. Počet panelových domů dotčených rekonstrukčními kroky se již dostal za polovinu z celkového množství 1 199 168 bytových jednotek. Ke konci roku 2008 bylo dotčeno rekonstrukcí přibližně 55 % veškerých panelových bytů v ČR. Naopak rekonstrukcí nebylo dotčeno 539 754 bytů, což znamená, že 45 % bytového fondu v panelové zástavbě lze považovat za zcela zanedbané. Nepanelové bytové domy lze zatím považovat za rekonstrukcí takřka nedotčené.

Dosud bylo realizováno 12 % z celkového objemu 961 562 bytových jednotek. Tento kumulovaný problém je významným faktorem zanedbanosti, která v dnešních podmínkách už přestává být charakteristickým znamením doby a společnosti; čím dál víc se stává individuálním znamením, které stigmatizuje dům a lokalitu, popřípadě celé sídliště jako místo, které přináší svým obyvatelům problémy. Začíná klesat hodnota bytů, kvalita života, mění se sociální struktura obyvatel – tento nevratný spirálový pohyb může vést až ke vzniku novodobých ghatt a slumů.

**Veškerá
rekonstrukce
–
dotčená
a
základní**

**Všichni žadatelé
o podporu
v rámci programu**

Veškerá rekonstrukce

ZELENÁ ÚSPORÁM

**Základní
rekonstrukce
–
dotčená
a
základní**

**sdluujeme,
že mohou využít
našich služeb**

**Nabízíme možnosti financování revitalizací
bytových domů pro Bytové družstva
a Společnosti vlastníků jednotek**

VeKraStavebni s.r.o.
Havrančická 137 Bofanovice
www.vekrastavebni.cz
tel.: 284 829 624, fax 284 825 726 e-mail: info@vekrastavebni.cz



Paneláky, které absolvují celkovou rekonstrukci – nezmění pouze vzhled, ale stanou se podstatně méně náročnější na spotřebu energie a zlepší se i jejich celkový technický stav. INNOVA GROUP

podle jejich příčiny rozdělit do několika základních skupin:

■ Mění se požadavky na tepelně-technické vlastnosti stavebních konstrukcí v průběhu sledovaného období, a to jak na národní, tak celoevropské úrovni. Příkladem je tloušťka izolací prováděných při zateplování na začátku 90. let, která tehdy běžně činila 4 cm – dnes zcela nevyhovující.

■ Nové technologie. Sanace konstrukcí obvodového pláště, kontaktní zateplovací systémy, systémy pro sanaci balkonů a lodžii, výměna dřevěných oken za plastová, výměna zkorodovaných balkonů za lodžie: to vše jsou technologie, které k nám byly importovány z vyspělejší části Evropy. Český stavební průmysl se musel všem těmto novinkám teprve učit. Důsledkem byly odchylky od v zahraničí vyzkoušených předepsaných technologií s následkem mnoha vad a poruch. Naše legislativa, normy a přepisy pro certifikaci reagovaly dodatečně, velmi zvolna a často pozdě. Chyběly jednotné podklady pro projektování i pro technickou kontrolu prováděných prací. Navíc mnohdy nebyl vyžadován ani projekt, ani technický dozor, takže veškerá odpovědnost za kvalitu a funkčnost provedených oprav ležela v rukou prováděcí firmy, jejíž odbornost dokládá mnohdy pouze živnostenský list.

■ Slabý investor. Dalším slabým článkem řetězu je často sám investor. V mnoha případech se jedná o zástupce ostatních obyvatel a spoluvlastníků domu, který se dobrovolně ujal role, kterou nechtěl přijmout někdo jiný, aniž by měl odbornou podporu a zkušenosti, které jsou při řízení investice v řádu několika milionů korun potřebné. Nezbyvá mu než důvěřovat ujištěním zhotovitele v průběhu výběrového řízení a odborné kompetenci příslušné firmy. Častým jevem bývá, že jediným kritériem pro výběr vítězné firmy bývá pouze cena.

■ Vlastní kvalita provedení spojená s neodborností a nízkou kvalitou řízení. Rekonstrukce provádějí často malé stavební firmy, které postrádají střední technické řídicí pracovníky na úrovni mistra nebo stavbyvedoucího. Toto se projevilo zejména v období překotného boomu stavebních prací v nedávných letech 2006 – 2007. Praxe ukázala, že řada rekonstrukčních kroků byla realizována nedostatečně nebo dokonce chybným způsobem. Tím vznikl v uplynulých letech od roku 1992 dluh na provedených rekonstrukcích.

Alena Vondráková

Foto: archiv firem

Odborná spolupráce společnost Kasten, SČMBD, Sdružení EPS v ČR

Ptáme se odborníka

Aleš Kocourek, KASTEN, člen Cechu pro zateplování budov

Na celkové rekonstrukci panelového domu není náročné pouze samotné pokrytí nákladů, ale i provozní zvládnutí oprav. Dům se na delší dobu změní ve staveniště. Můžete nám přiblížit postup, jak rekonstrukce probíhá a jak dlouho obvykle trvá?

Jak zvládnout bez vážnějších komplikací komplexní rekonstrukci bytového domu plného nájemníků, je téma pro velmi obsáhlou publikaci, neboť variant řešení je opravdu mnoho. Pro zdárnou, kvalitní, rychlou a z pohledu investora bezpečnou cestou jsou ale nezbytné: kvalitní projekční příprava a objektová analýza, odborně zpracovaný systém financování, kvalifikovaný stavební dozor, pečlivý výběr finančně stabilního, dlouhodobě fungujícího a certifikovaného zhotovitele díla s množstvím ověřitelných referencí obdobného charakteru. Jen tak lze zajistit, aby dílo jakéhokoliv rozsahu bylo provedeno řádně a kvalitně, s přihlédnutím k potřebám investora, uživatele, nájemníků, k požadavkům na ochranu životního prostředí, bezpečnost práce, a to v během dvou až tří měsíců.

Jaký způsob zateplení pláště považujete za nejúčinnější – jaký druh, tloušťku, jaká okna, aby se dosáhlo co nejvyšší úspory?

Na podobnou otázku neexistuje bez jasné definice problému, projektové přípravy a hlubší znalosti konkrétního objektu opravdu žádná relevantní odpověď. Na všechny obchodní zástupce, poradce a či šarlatány, kteří vysypou snadná řešení obratem z rukávu, doporučuji vzít hůl. Při realizaci jakýchkoliv energeticky úsporných opatření, a je jedno, zda financovaných z příslušných státních dotačních programů nebo jen na vrub vlastníka či investora budovy, je třeba pro optimální technické a ekonomické řešení vycházet z energetického auditu.



Foto: KASTEN



INNOVA
GROUP



KOMPLETNÍ REKONSTRUKCE DOMŮ NA KLÍČ

KONTAKT NA
BEZPLATNOU LINKU:

 **800 222 228**

PORADENSKÁ MÍSTA:

MARIÁNSKÉ LÁZNĚ / HLAVNÍ 503, TEL.: +420 354 594 146; MOBIL: +420 605 154 538
KARLOVY VARY / DR.DAVIDA BECHERA 2037/23, MOBIL: +420 775 980 257
CHEB / DIVADELNÍ NÁMĚSTÍ 594/5, TEL.: +420 354 434 472; MOBIL: +420 604 578 050
PŘÍBRAM / G. KHOLLA 180, MOBIL: +420 603 194 947

FINANCE / REALIZACE / DOTACE