

Kvalitu obnovy domu určuje aj spolupráca medzi správcom a realizátorom

Dialóg, dôvera, spoľahlivosť – pojmy, ktoré sú dôležité pri bezproblémovej komunikácii medzi správcovskou spoločnosťou a firmou, realizujúcou komplexnú obnovu bytového domu. Hoci pri revitalizácii objektu ide o spoluprácu na niekoľko mesiacov, jej príprava i priebeh má viacero stupňov, ktorých náročnosť stúpa priamo úmerne s pretrvávajúcou nestabilnou situáciou v období súčasnej hospodárskej krízy. O výsledku takého snaženia – teda spokojnosti vlastníka bytu –, ale aj o praktických skúsenostiach zo synergie realizátor – správca, sme sa porozprávali so zástupcami spoločnosti Jaroslav Zelienska TERA-STAV a REGAS HP, spol. s r. o.



Dušan Bedlek, manažér stavieb v spoločnosti Jaroslav Zelienska TERA-STAV

Na začiatku je dialóg

Spoločnosť Jaroslav Zelienska TERA-STAV so sídlom v Martine pôsobí na slovenskom stavebnom trhu už piaty rok, pričom svoj hlavný predmet činnosti – obnovu bytových domov – vykonáva na území celého Slovenska. Sídlo má v Martine, ale s pobočkami v Bratislave a pripravovanou pobočkou v Košiciach chce svoje pôsobenie rozložiť rovnomerne po celom Slovensku.

„Samozrejme, je veľký rozdiel, či obnovu realizujeme na východnom Slovensku alebo v Bratislave, kde je konkurencia najostrejšia,“ hovorí Dušan Bedlek, manažér stavieb v spoločnosti Jaroslav Zelienska TERA-STAV, ktorá disponuje všetkými prislúchajúcimi certifikátmi kvality. „V hlavnom meste a okolí je síce najväčší tok peňazí, ale presadiť sa pri jednotlivých ponukách ako aj pri ich realizácii je náročné. Na strednom a východnom Slovensku je zase konkurencia domácich firiem, takže je ťažké sa presadiť aj tam, ale skúsenosti s realizáciou nám umožňujú vstupovať do ďalších výberových konaní medzi firmami a objednávateľmi. Príkladom je aj správ-

covská spoločnosť Regas HP, s ktorou sme v Bratislave v uplynulých dvoch mesiacoch úspešne odovzdali dva bytové domy – na ulici Jána Stanislava č. 1 – 11 na Dlých dieloch a na Saratovskej 2 v Dúbravke.“

Alfou a omegou tejto úspešnosti je sústavná komunikácia medzi realizátorom a správcovskou spoločnosťou, ktorá sa začína už v prípravnej fáze pri prezentácii ponuky pred zástupcami vlastníkov bytov. Po kladnom výberovom konaní sa jej intenzita stupňuje počas realizačnej fázy, keď treba flexibilne reagovať na čiastočné problémy. „A tie nemusia byť len v technickej rovine, ale aj v okamžitom riešení množstva administratívnych úkonov,“ vysvetľuje Dušan Bedlek. „Pri konštruktívnom dialógu so správcom vieme problémy, ktoré projekt nezachytil, priebežne vyriešiť počas realizácie. Jednotlivé činnosti pri obnove potom na seba plynule nadväzujú, dajú sa dodržať termíny aj kvalita práce a konečným výsledkom je spokojnosť na všetkých stranách.“

Výber realizačnej firmy

Pri obnove bytového domu je najvhodnejšie, aby realizačnú stavebnú firmu nevyberali jednotliví vlastníci bytov na schôdzi vlastníkov, ale aby touto úlohou poverili svojich zástupcov z radov vlastníkov bytov, teda zvolili si výberovú komisiu pre výber dodávateľa na obnovu domu a na riešenie vzniknutých problémov s obnovou domu. „Zvolená výberová komisia, v ktorej vlastníci bytov majú svojich zástupcov, potom môže operatívnejšie riešiť aktuálne otázky, pričom netreba vždy nanovo zvolávať schôdzu

vlastníkov,“ vysvetľuje Peter Hajach, konateľ spoločnosti REGAS HP, spol. s r. o. „Výberová komisia pozostáva z nepárneho počtu členov a jedným z nich je aj zástupca správcovskej spoločnosti. V prvej fáze správca v súčinnosti s komisiou oslovuje dodávateľské firmy v tendrovom konaní, kde sú uvedené základné podmienky a požiadavky na dodávateľa a na realizáciu obnovy bytového domu. Následne komisia na svojom zasadnutí po získaní cenových ponúk posudzuje jednotlivé ponuky z hľadiska ceny, technického postupu, použitých materiálov, platobných podmienok, zabezpečených oprávnení a certifikátov na práce pre stavebnú firmu, a zvažuje výhody a nevýhody jednotlivých dodávateľov. Pri takomto posudzovaní je vhodné, aby v týchto komisiách boli prítomní zástupcovia vlastníkov so širším rozhľadom. Je vhodné, keď sú tam ľudia s technickými znalosťami v danej problematike, nemal by tam chýbať ekonóm, ale aj právnik, ktorý môže posúdiť aj právnu stránku vecí.“

Komisia rozhoduje hlasovaním svojich členov, kde víťazom sa stáva dodávateľská firma s najväčším počtom hlasov. Prax pritom ukázala, že je vhodné si zvoliť aj druhého dodávateľa v poradí. Môže sa totiž stať, že vzhľadom na nepredvídané problémy u víťaza tendra nie je možné realizovať s ním obnovu domu, ako sa spoločnosti REGAS HP stalo pri jednom dome.

Podľa Petra Hajacha ich spoločnosť nechce vstupovať do nezávislého rozhodovania výberovej komisie o realizačnej firme, avšak v niektorých prípadoch je vhodné, ak má správca dobré skúsenosti so stavebnou firmou pri realizácii urči-

tých prác, túto firmu odporúčať a preferovať. Tak tomu bolo aj v prípade domu na Saratovskej. Jednoducho, mali sme dobré skúsenosti – a vtedy sú argumenty pred vlastníkmi dostatočne účinné.

„Azda najväčším problémom je však presvedčiť vlastníkov bytov o samotnej potrebe obnovy ich domu,“ zdôrazňuje Dušan Bedlek. „Niekedy je namáhavé ich upozorniť na to, aby si dali vymeniť staré drevené okná, ktoré už splnili svoj účel a uniká cez ne až 70% tepelnej energie z bytovej jednotky. Preto sa už pri prezentácii našej ponuky snažíme vlastníkov čo najviac informovať o výhodách komplexnej obnovy ich domu a podrobne im vysvetľujeme celý realizačný postup. Pripravujeme im viac variantov renovácie a ústretové ceny, ktoré by boli schopní financovať. Nie je však vhodné operovať ponukami, ktoré podliehajú necertifikovaným materiálom s nízkymi cenami.“

K argumentom patrí aj širší záber prác spoločnosti Jaroslav Zelienska TERA-STAV, ktorá sa zaoberá aj realizáciou plastových a hliníkových okien, strešnými systémami termo- a hydroizoláciami bytových domov, realizáciou prístreškov nad vchodmi do budov, schodiskových zábradlí, sušiacok na bielizeň a iných komponentov týkajúcich sa konkrétneho bytového domu. V menšom rozsahu sa zaoberajú aj výstavbou rodinných domov a ich konečnou úpravou. Podstatnú časť svojej činnosti riešia vlastnými kapacitami, ale nevyhýbajú sa ani subdodávateľom, ktorí splňajú požiadavky firmy a najmä ich zákazníkov.

„Tento širší záber nám umožňuje presúvať kapacity z jednej oblasti do druhej a lepšie pokrývame celoslovenský trh,“ hovorí Dušan Bedlek. „Samozrejme, aj my v súčasnosti cítime veľký tlak hospodárskej krízy, ale vidíme, že táto situácia nezasahuje len nás. A dúfame, že sa to zlepší a o rok, o dva sa opäť priblížime k produkcii z minulých rokov.“

Najčastejšie problémy

K najproblematickejším miestam pri obnove bytových domov patria systémové poruchy balkónov, ktoré sa však dajú najst a odborné posúdiť iba pri ich čiastočnej demontáži. „Problém je totiž s izoláciami, ktoré sú často v katastrofálnom stave,“ dopĺňa Dušan Bedlek. „Prieknik vody je v niektorých balkónoch tak veľký, že zasahuje až do hĺbky bytových



Dom na Saratovskej ulici 2 v Bratislave

jadier. Každý balkón je individuálny, a preto sa napríklad klampiarske prvky musia vyrábať na mieste. Inými slovami, balkón na druhom poschodí sa nedá opraviť podľa balkóna na prvom poschodí. A to je aj súčasťou systémových porúch, ktoré nikto nepredvída.“

S nevyhovujúcimi izoláciami súvisí aj odvod dažďovej vody, ktorá sa pre silne znečistené otvory nedá odvádzať mimo budovy. Aj keď sa v minulosti niekde menila izolácia, nikto sa už nestaral o odvetranie a prirodzenú cirkuláciu vzduchu. Ďalším chýlostivým miestom je podľa Dušana Bedleka nesprávna výmena okien za nové. Ich rám v niektorých miestach prekryva ostenie okna, ktoré je problémom tepelne zaizolovať. Preto je lepšie sa odborné poradiť a navrhnuť zodpovedajúci tvar a rozmer okna.

K problémom, hoci trochu s paradoxnou príchutou, patrí aj estetický vzhľad domu, ktorý sa často stáva farebnou exhibíciou a nekorešponduje so svojím okolím. „Asi aj preto, že o farebnosti

často rozhodujú samotní vlastníci,“ dodáva Dušan Bedlek. „Domnievam sa, že v tomto rozhodovaní by mali svoj názor sčasti prenechať odborníkom projektantom, aby určili farebné spektrum bytového domu časti mesta alebo danej mestskej štvrti, aby sa predišlo mnohým nedorozumeniam. Vždy ide o dohodu – medzi investorom, mestom, dodávateľom a správcom – a realizovaný bytový dom na Saratovskej 2 a Jána Stanislava 1 – 11 je toho úspešným príkladom.“

Dotácie na zatepľovanie

Nedávne schválenie dotácie – uvoľnenie finančných zdrojov zo strany štátu pre program zatepľovania – síce spoločnosť Jaroslav Zelienska TERA-STAV víta, ale Dušan Bedlek zároveň upozorňuje na časovú nezrovnalosť pri jej aplikácii do praxe: „Aj tie bytové domy, ktoré už majú odsúhlasenú dotáciu, sa budú realizovať najskôr na jeseň,“ hovorí Dušan Bedlek. „Samozrej-

me, aj my sa snažíme pomôcť správcovským spoločnostiam, aby mohli získať dotáciu alebo úver pre bytové domy a sčasti ich uspokojiť.“

Pomoc pri získavaní finančných prostriedkov pre obnovu bytového domu je však predovšetkým vecou správcovskej spoločnosti. Spoločnosť REGAS HP, s. r. o., získala minulý rok najväčšiu štátnu dotáciu z Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja SR pre bytový dom vo svojej správe na ulici J. Stanislava na Dlhých dieloch. Pri uvedenom dome sa zohľadnili systémové chyby na balkónoch a na fasáde domu a rokovalo sa o dome s niekoľkými vchodmi, kde bol rozsah prác na obnove domu značný. „Pridelovanie dotácií z MVaRR SR v súčasnosti skomplikovala finančná kríza, pretože zatiaľ bolo vyčlenených menej finančných prostriedkov na dotácie na odstraňovanie systémových chýb domov ako v predchádzajúcom roku,“ hovorí konateľka REGAS HP, s. r. o., JUDr. Jarmila Hajachová. „Aj podmienky pri získavaní finančných prostriedkov zo štátneho fondu sa menia každý rok a sú stále prísnejšie. V súčasnosti očakávame rozhodnutie MVaRR, či sa do balíka dotácií zaradi aj skupina žiadateľov, ktorá minulý rok dostala dotácie, avšak v tomto roku do balíka dotácií nebola zaradená. Chceme si plniť svoje platobné podmienky voči dodávateľovi. Týmto sa nám však komplikuje situácia, pretože nevieme, akými finančnými prostriedkami vyplatíme dodávateľskú firmu. Samozrejme, o celej situácii ho informujeme, len nemôžeme jeho trezlivosť skúšať donekonečna – navyše, keď si už svoju prácu na dome na Saratovskej vykonal. Dúfame, že padne rozhodnutie, ktorým sa uvoľnia ďalšie finančné prostriedky na dotácie na obnovu domov so systémovými chybami.“

Spoločnosť REGAS HP, s. r. o., so sídlom v Bratislave je firmou rodinného typu, ktorá okrem správcovskej činnosti má vo svojom portfóliu aj iné činnosti, ako revízie plynových zariadení, právne poradenstvo v bytovom hospodárstve a venuje sa aj realitám. REGAS HP, s. r. o., patrí k spoločnostiam, ktoré v oblasti správy domov začínali od nuly, to znamená, že nevznikli odčlenením sa od niekdajšieho bytového družstva alebo bytového podniku a nezobrali so sebou stovky bytov. „Sme spoločnosťou, ktorá nemá vo svojej správe veľa domov,“ vysvetľuje firemnú stratégiu Peter Hajach. „Veľmi prísne vyberáme, koho si zoberieme do správy a mnohokrát sme aj odmietli žiadosti

zástupcov vlastníkov. Nie každý objekt je totiž pre nás zaujímavý – buď je rizikovejší alebo zase príliš malý. Na vysvetlenie, s domom so 14 bytmi je rovnako veľa práce ako s domom so 72 bytmi. Samozrejme, pri väčších je to zaujímavejšie z finančného hľadiska, ale našou ambíciou nie je rásť za každú cenu a znížiť tým kvalitu našich služieb na úkor kvantity.“

Obnovou činnosť nekončí

Pravda, činnosť správcovskej spoločnosti nekončí pri obnove domu. Podstatná je starostlivosť o potreby súvisiace s vlastníckmi, zabezpečenie nerušeného užívania a služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Jedným z predpokladov dobrého fungovania správy je aj vhodné nastavenie zálohového predpisu. Ideálny predpis je podľa Petra Hajacha vtedy, keď preplatok alebo nedoplatok po vyúčtovaní nákladov za rok predstavuje 10 až 15 eur, pričom vlastníci si môže vybrať, či si preplatok nechá na účte, alebo si ho dá poslať.

„Veľké odchýlky hovoria o zlom nastavení,“ tvrdí Peter Hajach. „Preto po každom vyúčtovaní individuálne prechádzame jednotlivých vlastníkov a podľa potrieb upravíme zálohový predpis. Pri jeho úprave je dôležité sledovať jednotlivé položky, a to najmä v energetickej oblasti, ako je teplo a voda. Dôraz kla-

dieme na pravidelnú mesačnú informovanosť zástupcu vlastníkov o platbách za služby a z fondu opráv za uplynulý mesiac, ktoré musia súhlasiť s výpisom z účtu. Zo softvérového programu prikkladáme zástupcovi vlastníkov priebeh nákladov v jednotlivých položkách. Priebežne pripravujeme analýzu stavu vo fonde opráv, pretože nechceme, aby sa zástupcovia vlastníkov na konci roka prekvapene čudovali, čo všetko si objednávali.“

Za naplnenie kvalitnej správcovskej činnosti považuje Peter Hajach aj vytvorenie si bližšieho vzťahu so zástupcami vlastníkov, ktorí sú vlastne sprostredkovateľmi požiadaviek medzi vlastníckmi a správcom a opačne. Takýto vzájomný vzťah a spolupráca je predpokladom kvalitnejšej vzájomnej informovanosti. Aj preto sú v dennom telefonickom, e-mailovom i osobnom styku s jednotlivými zástupcami vlastníkov a organizujú s nimi neformálne stretnutia, ktoré tento pozitívny vzťah podporujú. „Samozrejme, ak sa vlastníkom naša práca nepozdáva, ich nadpolovičná väčšina nám môže dať zo zákona trojmesačnú výpovednú lehotu. Ale to už je bežné podnikateľské riziko,“ hovorí Peter Hajach a s úsmevom dodáva: „Našou úlohou je robiť veci najlepšie, ako to len ide...“

TEXT: Ludo Petránky

FOTO: Jaroslav Zelenka TERA-STAV



Dom na ulici Jána Stanislava 1 – 11 na Dlhých dieloch v Bratislave

Len zateplenie na obnovu bytového domu nestačí

Väčšina bytového fondu má už najlepšie roky za sebou. Každý chce bývať čo najlepšie a najlacnejšie. Opravy a obnova domov však vôbec nie je lacná záležitosť. Štát vyčlenil na zateplenie bytových domov v roku 2009 ďalšie prostriedky. Len zateplenie na komplexnú obnovu bytových domov nestačí. O tom, ako môžu spoločenstvá vlastníkov bytov, správcovia bytového fondu a bytové družstvá riešiť financovanie obnovy celých bytových domov, hovoríme s JUDr. Katarínou Niňajovou, riaditeľkou úseku sporenia a úverov právnických osôb Prvej stavebnej sporiteľne, a. s.



Ak chceme obnoviť bytový dom, čo všetko musíme urobiť?

Bytový dom je ako živý organizmus. Ak je takýto organizmus vážne chorý, spravidla to nie je chyba len jednej jeho časti, ale vyžaduje si to komplexnejšie liečenie. Podobne je to aj s bytovými domami. Jednotlivé materiály a konštrukcie majú životnosť do 25 rokov. Nosné konštrukcie pri permanentnej údržbe domu 80 rokov. Vieme, že údržba bola roky zanedbávaná. Len zatepliť znamená neriešiť napríklad systémové poruchy. Je potrebné obnoviť aj horizontálne a vertikálne rozvody médií a kúrenia. Dôležité je vymeniť elektrické rovdry. Samostatnú pozornosť si zasluhujú výťahy, vstupné brány, okná, strechy aj vlhnutie suterénneho muriva. Ak chceme naozaj šetriť energiu, je potrebné rekonštruovať celú vykurovaciu sústavu a po jej hydraulickom vyregulovaní namontovať pomerové merače tepla.

Ako môže majiteľom bytov pomôcť stavebné sporenie?

Predovšetkým Prvá stavebná sporiteľňa, a. s., môže majiteľom a správcom na obnovu ich bytového domu poskytnúť rýchlo dostatočný objem finančných prostriedkov. Na stanovenie rozsahu prác pri obnove bytového domu aj objemu nevyhnutnej investície ponúkame bezplatné posúdenie jednotlivých bytových aj rodinných domov. Záujemca o obnovu na základe výstupu zo softvéru, spracovaného Stavebnou fakultou STU Bratislava, zistí čo musí nevyhnutne urobiť, ak chce mať bytový dom na zodpovedajúcej technickej a energetickej úrovni, aj to, koľko ho bude obnova domu stáť a aká je návratnosť týchto investícií. Financovanie obnovy prostredníctvom našej stavebnej sporiteľne nie je limitované ani objemom prostriedkov, ani druhom vybraných prác alebo konštrukcií a ani rokom kolaudácie bytového domu.

Môžu klienti PSS, a. s., kombinovať financie z viacerých zdrojov?

Áno, samozrejme. Bolo by nesprávne neumožniť klientom získať financie aj zo štátnych dotácií MVRR SR, alebo úverových programov ŠFRB. Pri opatreniach na zníženie energetickej náročnosti domu určite platí ľudová múdrosť "Čo môžeš urobiť dnes, neodkladaj na zajtra". Ak majitelia bytov urobia komplexnú obnovu domu už v tomto roku, tak už v nastávajúcej vykurovacej sezóne budú sporiť peniaze z nespotrebovanej energie. A z takto usparených peňazí, a to skutočne preukazujú výsledky z už obnovených bytových domov, môžu bez navýšenia príspevkov do fondu opráv splácať úver v našej stavebnej sporiteľni.

Ak sa čitatelia rozhodnú využiť financovanie zo stavebného sporenia, aké výhody ešte získajú?

Ich vklady štandardne úročíme 2 %-mi ročne počas celej doby trvania zmluvy o stavebnom sporení. Spoločenstvá vlastníkov bytov majú navyše nárok aj na štátnu prémie vo výške 12,5 % z ročných vkladov, maximálne 66,39 €. Na každé 4 spravované byty má spoločenstvo nárok na jednu štátnu prémie. O prémiové zvýhodnenie konkrétnej zmluvy musí spoločenstvo požiadať. Celkové zhodnotenie vkladov spoločenstiev vlastníkov bytov tak po šiestich rokoch v priemere dosiahne až 5,95 % ročne. Vklady spoločenstiev vlastníkov bytov sú v PSS, a. s., chránené v plnej výške.

Keďže fond opráv zo zákona tvoria všetci vlastníci bytových domov, bolo by veľkou škodou nevyužiť stavebné sporenie so štátnou prémie a nezískať zhodnotenie vkladov aj nárok na výhodný stavebný úver.

Ak musíme najskôr sporiť, ako získame financie rýchlo?

Stavebné sporenie ponúka dve možnosti: buď najskôr nasporíte časť potrebnej finančnej sumy a potom požiadate o výhodný úver s úrokovou sadzbou už od 2,9 % ročne. Alebo vložíte minimálny vklad vo výške len 5 % alebo 10 % z vami požadovanej sumy a hneď začnete čerpať medziúver na obnovu bytového domu. Dokonca ponúkame aj úver XXL s nulovým počiatočným vkladom a splatnosťou až 20 rokov.

Bližšie informácie o výhodách a možnostiach financovania so stavebným sporením v Prvej stavebnej sporiteľni, a. s., nájdete na www.pss.sk alebo na telefónnom čísle 02/58 55 58 55.