

Obnova bytových domov – pojmy a definície

Obnove bytových domov je v podmienkach nášho bytového družstva venovaná náležitá pozornosť.

Pre Vašu všeobecnú informovanosť ako aj orientáciu v spleti pojmov a definícií súvisiacich s touto problematikou Vás chceme touto formou poinformovať o ich význame, resp. podstate, výsledkom čoho by malo byť lepšie pochopenie procesu obnovy bytových domov.

Správne pochopenie pojmov resp. definícií je podkladom na určenie podmienok uskutočňovania samotnej obnovy budovy, ako aj na stanovenie rozsahu a kvality súvisiacich nákladov.

V ďalšom sú podrobne charakterizované jednotlivé pojmy, resp. definície úzko súvisiace s obnovou bytových domov.

Vo všeobecnosti možno konštatovať, že vykonávanie obnovy budov súvisí so zmenou funkčných vlastností spĺňajúcich základné požiadavky na stavby a súvisí s predĺžením životnosti jednotlivých stavebných konštrukcií, technického zariadenia ako celku. Obnova budovy nesúvisí so zmenami stavby, ktoré by boli prestavbou, nadstavbou, alebo vstavbou, s vykonaním zmeny dispozície alebo účelu využívania budovy. Všetky takéto zmeny sú predmetom rekonštrukcie budovy.

Obnova budovy /bytovej a nebytovej budovy/ je uskutočnenie zmien existujúcej budovy, stavebných konštrukcií a technického zariadenia budovy, ktorými sa pred ukončením ich životnosti dosiahne splnenie základných požiadaviek na stavby a predĺženie životnosti stavby obvykle bez prerušenia užívania budovy. Proces obnovy nastupuje na konci životnosti stavebných konštrukcií a technického zariadenia budov, resp. stavu, ktorý by mohol ohroziť bezpečnosť užívania a zdravia obyvateľov.

Rekonštrukcia budovy je zmena stavby, ktorá súvisí s prestavbou, nadstavbou alebo vstavbou, so zmenou dispozície, účelu využívania budovy nezávisle na životnosti a skutočných funkčných vlastnostiach stavebných konštrukcií a technického zariadenia budovy. Obvykle vyžaduje prerušenie užívania budovy. Stavebné úpravy, ktoré sú zmenou stavby musia vyhovovať platným požiadavkám na nové budovy.

Obnova budovy sa z hľadiska rozsahu uskutočňovaného procesu delí na: celkovú obnovu, čiastkovú obnovu.

Celková obnova je stav budovy zabezpečený stavebnými úpravami, kedy všetky stavebné konštrukcie a technické zariadenie budovy spĺňajú základné požiadavky na stavby, ktoré sú určené platnými právnymi a technickými predpismi. Celková obnova sa môže vykonať naraz alebo postupovými krokmi.

Čiastková obnova môže zahŕňať jeden alebo viac postupových krokov.

Podľa účelu sa môže obnova budovy vykonať s cieľom:

- odstrániť systémové poruchy,
- zabezpečiť zníženie potreby energie budovy /s ovplyvnením konečnej spotreby energie pri jej užívaní/,
- odstrániť nedostatky súvisiace so životnosťou zabudovaných stavebných materiálov, stavebných konštrukcií, prvkov a systémov technického zariadenia budov, dosiahnuť užívateľskú bezpečnosť.

Významná obnova

a/ zateplenie strešného plášťa vrátane opravy zo strechy vystupujúcich stavebných konštrukcií /napr. strojovne výt'ahov, komíny, výlezy a pod./: realizácia nadstavby s výstavbou nových bytov sa nepovažuje za obnovu, ale za novú výstavbu

b/ výmena otvorových výplní na celej budove bez ohľadu na účel miestností vrátane schodísk a vstupných dverí

c/ zateplenie obvodového plášťa vrátane zateplenia ostení a nadpraží nadväzujúce na výmenu otvorových výplní alebo ich úpravu: zatepleniu obvodového plášťa predchádza uskutočnenie obnovy betónových vystupujúcich konštrukcií/odstránenie systémových porúch najmä balkónov, lodží, vystupujúcich schodísk, ríms, pilastrov a pod./

d/ zateplenie vnútorných konštrukcií /stropy pod prvým obytným podlažím, steny vo vstupoch, ak susedia s vykurovanými priestormi/

e/ hydraulické vyváženie vykurovacej sústavy so zabezpečením merania a regulácie /na päte budovy a na vykurovacích telesách/, nová tepelná ochrana existujúcich rozvodov vykurovania a prípravy teplej vody, v prípade potreby výmena celých rozvodov a vykurovacích telies.

Súčasťou uskutočnenia významnej obnovy je výmena alebo obnova bleskozvodu.

V prípade výskytu systémových porúch vystupujúcich konštrukcií sa najskôr vykonajú stavebné práce súvisiace s odstránením systémových porúch.

Celková obnova

Celková obnova zahŕňa významnú obnovu a obnovu technického zariadenia budovy. Zahŕňa aj obnovu stavebných konštrukcií, ktoré sa neobnovili pri významnej obnove a majú ukončenú životnosť, nespĺňajú platné požiadavky na funkčné vlastnosti a ich obnova je technicky možná. Celková obnova zahŕňa nasledovné postupové kroky nadväzujúce na významnú obnovu:

a/ výmena bytového jadra, ale najmä vnútorných rozvodov plynu, studenej a teplej vody so zabezpečením merania spotreby teplej a studenej vody, výmena kanalizácie a vetrania v inštaláčnom jadre /inštaláčnej priečke/, zabezpečenie oddelenia požiarneho úseku

b/ výmena elektroinštalácií /prípadne súčasne s výmenou bytového jadra/

c/ výmena výt'ahov, resp. ich obnova

d/ výmena a obnova stavebných konštrukcií a technického zariadenia budov /TZB/ z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti /vrátane protipožiarnej a bezpečnostných vstupných dverí do bytov/

e/ úprava vnútorných povrchov /stropov a zvislých stien/

f/ výmena nášľapných vrstiev podláh v komunikačných priestoroch

Energetický certifikát je osvedčením o energetickej hospodárnosti budovy. Energetický certifikát spracováva odborné spôsobilá osoba ustanovená podľa podmienok zákona č.555/2005 Z.z. v znení neskorších predpisov. Zatriedením budovy do energetickej triedy je možné vzájomné porovnanie kvality budov z hľadiska energetickej hospodárnosti postavených v rovnakej kategórii /rodinné domy, bytové domy, administratívne budovy, školy a pod./. Energetický certifikát sa vydáva k ukončeniu výstavby novej budovy a významnej obnovy existujúcej budovy.

Potreba energie sa pre všetky miesta spotreby energie /potreba energie v budove, potreba energie na vykurovanie vrátane potreby tepla na vykurovanie, potreba energie na prípravu teplej vody a pri nebytových budovách aj na vetranie, chladenie a osvetlenie/ a primárna energia určujú v kWh/m² celkovej podlahovej plochy.

Celková podlahová plocha je podlahová plocha podlaží určená z vonkajších rozmerov budovy bez zohľadnenia lokálnych vystupujúcich stavebných konštrukcií, napríklad stĺpov, ríms, pilastrov, lokálnych zmenšení hrúbky obvodového plášťa, bez plochy balkónov, lodžií a terás. Ak svetlá výška miestnosti prechádza cez dve podlažia alebo cez viac podlaží, napríklad schodišťa a galérie, celková plocha podlažia sa vyráta tak, ako keby miestnosť bola v rovine každého podlažia rozdelená horizontálnou konštrukciou. Pre projektové hodnotenie /hodnotenie v rámci spracovania projektovej dokumentácie na stavebné povolenie/ sa určuje z vonkajších rozmerov budovy podľa projektovej dokumentácie. Pre normalizované hodnotenie pre výpočet energetickej hospodárnosti a pri energetickej certifikácii je potrebné zmerať vonkajšie rozmery významne obnovennej budovy.

Podlahová plocha bytu je súčet plochy jeho obytných miestností, plochy príslušenstva bytu a plochy lodžií, balkónov a terás. Plocha obytných miestností je plocha miestností okrem plôch, nad ktorými je svetlá výška menšia ako 1,30 m. Podlahová plocha bytu sa uplatňuje pri určovaní opodstatnených nákladov na odstránenie systémovej poruchy bytového domu.

Energetickou náročnosťou budovy je skutočná spotreba energie na poskytnutú službu /vykurovanie, prípravu teplej vody a pod./. Energetická náročnosť ovplyvňuje energetickú efektívnosť.

Energetická efektívnosť je podľa zákona č. 476/2008 Z.z. efektívne využívanie energetických surovín a energetických médií.

Vzhľadom na vzájomnú súvislosť jednotlivých stavebných úprav zohľadňujúcich zlepšenie podmienok bývania, možno odporúčať nasledovný postup uskutočnenia celkovej obnovy a osobitne významnej obnovy.

Pri obnove budov sa majú zabudovávať iba také stavebné výrobky, pre ktoré boli vydané dokumenty preukázania zhody, pokiaľ sa na ne vzťahuje takáto požiadavka podľa zákona č. 90/1998 Z.z. v znení neskorších predpisov, resp. dokumenty o posúdení a overení nemennosti parametrov stavebných výrobkov podľa Nariadenia Európskeho parlamentu a Rady /EÚ/ č. 305/2011. Nové právne predpisy týkajúce sa stavebných výrobkov nadobudli účinnosť od 1.júla 2013.

V Košiciach september 2016