



energocoaching
česko - slovenského prihraničia

Sezóna zatepfovania je dávno v plnom prúde. Ak ešte len zvažujete realizovať obnovu bytového domu, v štyroch krokoch vám poradíme, na čo myslieť a čomu sa vyhnúť predtým než sa do projektu pustíte. Ako si vybrať dodávateľa stavebných prác? Ako postupovať pri zateplení?

Prvý krok - Energetický audit

Podrobnou analýzou nákladov na energiu (energetickým auditom) získate prehľad o spotrebe, ktorý oceníte pri návrhu obnovy budovy. Tiež môže byť dobrým meradlom k vyčísleniu úspor po rekonštrukcii. Súčasťou auditu je aj zhodnotenie technického stavu budovy a jej vybavenia. Výsledkom bude záverečná správa, vďaka ktorej získate predstavu o možných úsporách, finančných nákladoch a ich návratnosti.

Druhý krok - Projekt obnovy domu

Dajte si vypracovať projekt zateplenia vrátane tepelnotechnického posúdenia obalových konštrukcií. Pred vypracovaním by ste si mali spraviť dôslednú obhliadku objektu, hlavne so zreteľom na stavebné a technické nedostatky. O každej chybe informujte projektanta a poraďte sa s ním ohľadom toho, či to nebude mať vplyv na plánovanú obnovu domu.

Projekt obnovy by mal spĺňať tento postup a rozsah:

- Sanácia lodžii, balkónov a terás
- Výmena okien
- Výmena vchodových dverí
- Zateplenie obvodových stien
- Obnova a zateplenie strechy
- Zateplenie vnútorných stien a stropu nad nevykurovaným priestorom
- Obnova rozvodov vody, kúrenia a plynu
- Riadené vetranie (poradie závisí od technického riešenia)

Nechajte si vypracovať komplexný projekt revitalizácie bytového domu. Ujasnite si, do akej energetickej triedy sa chcete pri návrhu zaradiť. Súčasťou projektu je orientačný rozpočet, podľa ktorého sa rozhodnete, kam siahajú vaše finančné možnosti a či sa rozhodnete pre realizáciu naraz alebo po častiach.

Tretí krok - Výber dodávateľa stavebných prác

Dobrou voľbou v tomto prípade môže byť využitie špecialistu na stavebný dozor. Pomôže vám s výberom dodávateľa a tiež bude nezávislým sprostredkovateľom pre kvalitné zhotovenie stavebných prác na dome. V zmluve ho nezabudnite poveriť zodpovednosťou za kontrolu faktúr a dodržiavanie predpisov o bezpečnosti práce. Zoznam odborne spôsobilých osôb vykonávať takúto funkciu nájdete na stránke Slovenskej komory stavebných inžinierov.

Pri výbere zohľadnite hlavne tieto kritériá:

- Referencie dodávateľa
- Kvalita zatepľovacieho systému
- Cena
- Platobné podmienky



energocoaching
česko - slovenského prihraničia

- Technické a personálne zázemie firmy
- Čas výstavby
- Záruka na realizované práce

Referencie dodávateľa

Priame vyžiadanie referencií realizovaných zákaziek je dnes základným kameňom pri výbere dodávateľa. Vyžiadajte a overte si ich.

Použitý zatepľovací systém

Certifikované zatepľovacie systémy sa vyznačujú kvalitnými a kompatibilnými materiálmi. Použite systém s príslušným európskym technickým osvedčením ETICS (vonkajší kontaktný zatepľovací systém) a osvedčením zhody vydaným Technickým a skúšobným ústavom stavebným. U licencovanej montážnej firmy, by ste mali mať navyše zábezpeku kvalitne prevedenej práce pre daný systém. Na webstránke ústavu si tiež môžete pozrieť osvedčenie zhody pre zatepľovacie systémy a to, či má daná stavebná firma autorizačnú licenciu.

Cena

Cena diela by mala vychádzať zo slepého rozpočtu, ktorý je súčasťou projektu. Sú v ňom uvedené všetky práce a materiál potrebný pri projekte vrátane ich merných jednotiek. Nezabudnite v zmluve na odsek o nemennosti jednotkových cien. Niekedy sa stáva, že ceny materiálu výrazne narastú a tak po preukázaní zvýšenej sadzby, je to na dohode medzi dodávateľom a objednávateľom. Väčšinou ide o dlhodobé projekty, ktorých realizácia trvá viac ako 3 mesiace. Práce navyše, ktoré neboli súčasťou projektu, by ste mali objektívne zhodnotiť a porovnať s cenami v ponuke pred realizáciou.

Platobné podmienky

Zálohy na nákup materiálu, prípadne zábezpeka vopred, nie sú opodstatnené. Seriózne firmy si žiadajú peniaze za riadne vykonané práce, respektíve - plaťte za zrealizované práce. V zmluve nezabudnite na možnosť zádržného v určitej výške. Prevažne sa pohybuje v rozmedzí 5 %. Týmto si vytvoríte zadné dvierka v prípade nedorobkov. S doplatením vyčkajte aj niekoľko mesiacov, pretože stavebné nedokonalosti sa môžu prejaviť neskôr.

Technické a personálne zázemie dodávateľa

Veľa firiem si náradie, lešenia a lávky prenajíma. V prípade zlého počasia sa predlžuje čas realizácie a tým aj čas výstavby a cena prenájmu. Nezabudnite v zmluve zahrnúť bod, kde jasne definujete, že dodávateľ si takto zvýšené náklady nemôže u vás uplatniť. Použitie látok a práce vo výškach si vyžadujú špeciálne oprávnenia. V prípade zistených nedostatkov môže inšpektorát práce prebiehajúce úpravy zastaviť a uvaliť vysokú pokutu. Náklady síce nesie dodávateľ, no môže sa tým predĺžiť čas stavebných prác. Informujte sa, ako dodávateľ plánuje zabezpečiť stavebné práce. Pre vás ako objednávateľa je jednoduchšie, ak sa bude záruka vzťahovať na jedného realizátora. Zaujímate sa, či má v prípade vašej stavby dostatok voľných pracovníkov, ktorí budú odborne vyškolení na použitie použitého certifikovaného zatepľovacieho systému. Vopred sa pýtajte na počet pracovníkov na stavbe. Harmonogram ich nasadenia býva prílohou zmluvy.



energocoaching
česko - slovenského prihraničia

Čas výstavby

Dôležitou súčasťou zmluvy je harmonogram prác, podľa ktorého môžete kontrolovať prebiehajúce práce. V zmluve nezabudnite spomenúť prípadné sankcie za nedodržanie harmonogramu. V prípade jeho nedodržania, včas zasiahnite a vyvoďte dôsledky.

Záruka

Pozor na kombináciu záruky s nízkou cenou a to hlavne v prípadoch, kedy firma nemá dlhodobé pôsobenie na trhu. Môže sa stať, že firma zanikne skôr ako skončí záruka. Obvyklá dĺžka záruky je 5 rokov.

Štvrtý krok - Regulácia vykurovania

Po obnove vonkajšieho plášťa budovy sa nároky na potrebu tepla výrazne znížia. Niekedy postačuje iba úprava regulácie, no poväčšine sa stáva, že sú potrebné aj technické úpravy alebo úplná výmena vykurovacieho systému. V tomto prípade je dobré zvážiť aj využitie obnoviteľných zdrojov, ako napríklad osvedčené solárne kolektory využívané na ohrev TUV. Na dosiahnutie správne dimenzovanej vykurovacej sústavy v dome oslovte autorizovanú projektantskú firmu alebo autorizovaného projektanta a držte sa krokov, ktoré sme si uviedli v tretej časti článku pri výbere dodávateľa prác. Projektant vám poradí, či bude stačiť vyregulovanie sústavy alebo budú potrebné technické úpravy. Zmeny sa môžu týkať regulácie, napríklad vhodné zónovanie, nové regulačné armatúry alebo vykurovacie telesá. Súčasťou projektu je návrh technických úprav vrátane hodnôt nastavenia jednotlivých regulačných armatúr. Hydraulické vyregulovanie alebo technická úprava vykurovania sa končí skúškou a odovzdaním protokolu. Hydraulické vyregulovanie slúži na vyrovnanie tepelných rozdielov, ktoré sú zapríčinené hydraulickými vlastnosťami vykurovacej sústavy v budove. Vyregulovanie sústavy po významnej obnove budov nariaďuje aj zákon č. 555/2005 o energetickej hospodárnosti budov. Podľa zákona č. 321/2014 Z.z. o energetickej efektívnosti majú udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém aj všetky veľké budovy s ústredným teplovodným vykurovaním alebo so spoločnou prípravou teplej vody, ktorých podlahová plocha presahuje 1000 m². Zákon tiež vyžaduje, aby vlastníci a prevádzkovatelia veľkých budov vybavili každé vykurovacie teleso v tomto systéme termoregulačnými ventilmi a zároveň nechali zaizolovať a hydraulicky vyregulovať rozvody teplej vody. Tieto povinnosti si majú splniť do konca roku 2015. Splnenie niektorých z nich si môžu odložiť do konca roku 2017, len ak zrealizujú opatrenia na zlepšenie energetickej hospodárnosti vo väčšom ako požadovanom rozsahu alebo vymenia rozvody tepla a teplej vody po dobe životnosti.

Vedúcim partnerom projektu je Energetická agentúra Zlínskeho kraja, o.p.s.

Obecne prospešná spoločnosť bola založená Zlínskym krajom v roku 2006 so zámerom pomoci rozvoja územia kraja, podpore zvyšovania účinnosti, efektívnosti a sebestačnosti vo využívaní zdrojov energie a rozvoji zamestnanosti.

kontakt:

Třída Tomáše Bati 21, 761 90 Zlín,
Česká republika
www.eazk.cz ; +420 577 043 940
info@eazk.cz

Hlavným cezhraničným partnerom projektu je Eko-Centrum, o.z.

Základným poslaním neziskového občianskeho združenia je aktívne prispievať k ochrane životného prostredia a zveľaďovať prírodné dedičstvo oravského regiónu. Jeho snahou je pripravovať a realizovať rozvojové projekty oravských obcí a tým všestranne podporovať trvale udržateľný rozvoj regiónu Orava.

Oravský Podzámok č. 60,
027 41 Oravský Podzámok,
www.ekocentrum.sk; +043 238 8740;
info@ekocentrum.sk

Projekt je podporený v rámci Operačného programu cezhraničnej spolupráce Slovenská republika – Česká republika 2007-2013 na základe zmluvy číslo Z 2242032001801 o poskytnutí finančného príspevku. Celkový rozpočet projektu je 225 159 €, pričom podpora z ERDF tvorí 186 637 €. Projekt bol zahájený 1.10.2012 a bude končiť 28.2.2015.