

Aká je budúcnosť bývania v panelových bytových domoch?



Author: SF / Ing. Daniela Špírková, PhD. | Published: 04.11.2008

Finančne náročnejšie - o to však kvalitnejšie riešenie je komplexná a kvalitná obnova bytového domu zahŕňajúca odstránenie systémových porúch, kompletnú opravu obvodového plášťa a strechy, výmenu okien a dverí a správne vyriešenie všetkých technických detailov pri dodržaní noriem a predpísanej technológie. Treba poznamenať, že k prvým krokom realizácie obnovy bytového domu nesporne patrí projektová dokumentácia, ktorá vychádza z posúdenia fyzického stavu budovy.

Možností z pohľadu vlastníkov bytov ako aj ušetriť finančné prostriedky a zároveň mať kvalitne obnovený bytový dom je viacero. Napríklad objekty v centrách miest prenajímajú voľnú plochu na umiestnenie reklám, antén resp. satelitov pre rôzne médiá. Finančné prostriedky získané z prenájmov využívajú na opravu bytových domov bez toho, aby bol podstatne zaťažený ich fond prevádzky, údržby a opráv, teda vlastné finančné prostriedky majiteľov bytov.

Odpredaj strechy ušetrí peniaze vlastníkov

Ďalšou možnosťou je odpredaj strechy, čím sa všetkým vlastníkom zmenší spoluvlastnícky podiel na spoločných zariadeniach a spoločných častiach domu a v konečnom dôsledku sa môže znížiť aj príspevok každého vlastníka do fondu prevádzky, údržby a opráv. Uvedme niekoľko dôvodov, ktoré hovoria za obnovu bytového domu realizáciou nadstavieb bez toho, aby vlastníci bytov použili na uvedené práce vlastný fond opráv, ale potrebné stavebné práce dostali ako protihodnotu za odpredaj strechy:

- odstránenie systémových porúch a zateplenie bytového domu,
- rekonštrukcia priestorov, akými sú schodiská a chodby,
- oprava starých rozvodov plynu, elektriny, vody, výmena alebo rekonštrukcia výtahov,
- rekonštrukcia resp. výmena protipožiarnych a bezpečnostných dverí,
- montáž vonkajšieho elektrického hlásiča,
- montáž termoregulačných ventilov a pomerových meračov tepla, čo znamená až 20-percentnú ročnú úsporu nákladov na vykurovanie,
- úprava parkovísk, chodníkov a podobne.

Aj materská škola môže poskytnúť nové bývanie

Kvalitná realizácia má vplyv na efektívne využitie poškodenej a zatekajúcej strechy ako napríklad v prípade materskej školy v Moravanoch nad Váhom (foto č. 1). Jej jestvujúca budova bola jednopodlažná, nepodpivničená. Nadstavbou a obnovou sa zvýšila jej celková hodnota a funkčnosť a zabránilo sa tiež postupnej deštrukcii konštrukčných prvkov materskej školy nadstavbou podkrovných priestorov na bývanie pri zachovaní nerušenej prevádzky pôvodného a nového funkčného celku. Prestavbou sa získalo 10 nových nájomných bytových jednotiek.

Ďalšou výhodou pod-krov-ného bytu je, že nie je potrebné kopírovať členenie bytu resp. nebytového priestoru posledného podlažia, ale môže sa ponechať priestor na fantáziu v tvaroch, rozmeroch, vo vytváraní nových netradičných priestorov, zoskupení miestností, a tým osviežiť riešenie interiéru. Nepochybne však jednou z najväčších výhod realizovania bytov v nadstavbách je skutočnosť, že získané nové byty budú lepšie z hľadiska šetrenia energiou. Môžu byť postavené z materiálov (obvodové steny, okná, strešné konštrukcie), ktoré budú lepšie izolovať vnútorné priestory od prechodu chladu v zime, ako aj vylepšiť prostredie bytov v lete.



Nadstavby využívajúce prefabrikované systémy

Komplexným projektom v oblasti využitia prefabrikovaných systémov je koncept SOLTAG, ktorý je výsledkom vzájomnej spolupráce urbanistov, architektov a odborníkov na energiu a denné osvetlenie. Vzorový dom takéhoto typu sa podarilo realizovať v roku 2005 odborníkom v Dánsku v rámci výskumného projektu Demohouse. Tento moderný energetický systém je navrhnutý tak, aby bolo možné zásobovať dom

energiou výlučne z vlastných zdrojov nezávisle na okolí, čo sa dosiahlo využitím solárnych článkov a panelov umiestnených na streche integrovaného systému na ohrev vzduchu, ako aj vďaka správnej orientácii objektu voči svetovým stranám (foto č. 2, 3 a 4).

Základom nadstavby je rámová konštrukcia nachádzajúca sa na celej dĺžke južnej strany, ktorá tvorí na severnej strane zároveň podporu pre vonkajšiu terasu a balkón. Strešná konštrukcia pozostáva z ocelového rámu s drevenými latami. Súčasťou dokonale vzduchotesného plášt'a je 350 mm tepelná ochrana v stenách a 400 mm v streche. Stavebnicová strecha s integrovaným ohrevom vzduchu so zinkovaným plechom vrchného plášt'a má zvislé drážky vhodné na osadenie strešných okien, solárnych panelov a solárnych článkov. Vďaka automaticky riadeným aktívnym prvkom tak umožňuje celé riešenie využitie všetkých tepelných ziskov a zabezpečenie dokonalej vnútornej mikroklimy.

Nie všetky domy sú na to vhodné

Na koncept SOLTAG nadväzuje program strešných nadstavieb, ktorý nedávno predstavila spoločnosť VELUX v Českej republike. Daný projekt zaujal niekoľko bytových družstiev, ktoré práve v tom čase riešili otázku adaptácie svojho panelového bytového fondu, a to najmä z hľadiska čiastkového riešenia prefabrikovaného energeticky úsporného konceptu ako celku. Koncept SOLTAG súčasne maximálne zohľadňuje lokálne podmienky ako napríklad orientáciu existujúcich bytov, ktorá je obvykle západno-východná. Veľký dôraz pritom kladie na maximálnu variabilitu systému, vďaka ktorej je možné flexibilne reagovať na konkrétny objekt určený pre nadstavbu. Na základe zadania a finančných možností investora je možné do projektu zakomponovať najmodernejšie technológie a, vzhľadom na ich vzájomnú kombináciu, realizovať tak inteligentné, ekologické a zdravé bývanie budúcnosti.

Zahájeniu projekčných prác za účelom obnovy bytového domu s využitím jeho nadstavby musí predchádzať detailný odborný prieskum objektu a jeho krovu, konzultácie a predbežné vyjadrenia dotknutých orgánov schvaľujúci konkrétny projekt. Treba však zdôrazniť, že nie všetky bytové domy umožňujú realizáciu nadstavby. Dôvody môžu byť rozličné: buď nespĺňajú požiarne podmienky, nevyhovujú z hľadiska statiky, alebo územný plán nedovoľuje zvýšiť podlažnosť bytového domu a podobne.



Rozhoduje dvojtretinová väčšina

Vlastnícke právo umožňuje vlastníkovi disponovať s vecami podľa jeho slobodnej vôle a vlastného rozhodovania. Vlastníctvo bytu či nebytového priestoru v bytovom dome je však špecifické v tom, že niektoré činnosti, napríklad údržbu a opravy spoločných častí a spoločných zariadení domu, ako aj plnenia spojené s užívaním bytu (dodávku tepla a teplej vody, dodávku vody z verejných vodovodov, osvetlenie spoločných častí a spoločných zariadení domu) si nemôže každý zabezpečovať individuálne. Na riadenie spoločných záležitostí všetkých vlastníkov bytov v bytovom dome sa zriaďuje zo zákona správa bytového domu, ktorá môže byť buď formou zriadenia spoločenstva vlastníkov bytov alebo uzatvorením zmluvy o výkone správy s bytovým družstvom, prípadne inou právnickou alebo fyzickou osobou, ktorá má oprávnenie spravovať bytový dom. Na správu jedného domu nemôžu byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy.

Všetci vlastníci by mali však vedieť, že ak sa rozhoduje o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, alebo o zmene formy výkonu správy, rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov, a to dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Právoplatne hlasovať nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov nie je možné ani hodinu po začatí schôdze. Za každý byt a nebytový priestor v dome má jeho vlastník či spoluvlastníci jeden hlas. Prehlasovaný majiteľ bytu alebo nebytového priestoru má právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.

Realizačnú firmu si treba dobre preveriť

Každý nový vlastník, ktorý nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, je povinný pristúpiť k zmluve o spoločenstve. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší jeho vlastník od zmluvy o spoločenstve, no záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru zaväzujú aj všetky právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Obnova bytového domu prostredníctvom odpredaja strechy má nesporne viaceré výhody, ktoré spočívajú na jednej strane v šetrení prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkov bytov. Na druhej strane títo si nemusia zvyšovať tvorbu fondu z dôvodu bankového úveru na obnovu domu, ktorým sa zadlžia na dlhé roky. Takisto treba upozorniť, že realizačnú firmu si treba poriadne preveriť, pričom jednou z podmienok by malo byť preukázanie dlhoročných skúseností s úspešnou realizáciou stavieb daného typu, čo by malo eliminovať negatívne vedľajšie javy počas procesu výstavby - napríklad používanie vonkajšieho stavebného výtahu, ktoré priamo znižuje kvalitu bývania súčasných vlastníkov bytového domu.

Obrázky - archív (1) a VELUX Slovensko (2, 3, 4)

Spracované z podkladov Koncept SOLTAG spoločnosti VELUX Slovensko

04.11.2008 16:07, SF / Ing. Daniela Špírková, PhD.