

# Postup obnovy a spôsoby financovania obnovy bytových domov v správe SBD III Košice

## Etapy obnovy bytového domu:



1. Rozhodnutie vlastníkov o obnove bytového domu a určenie rozsahu obnovy
2. Splnomocnenie komisie z vlastníkov bytov pre obnovu BD
3. Výber projektanta a určenie rozsahu spracovania projektovej dokumentácie
4. Spracovanie, kontrola PD a vybavenie stavebného povolenia
5. Výberové konanie na zhotoviteľa obnovy BD
6. Schôdza vlastníkov bytov
7. Zmluva o dielo - dohodnutie podmienok
8. Zabezpečenie určeného spôsobu financovania obnovy
9. Realizácia stavby - zateplenie
10. Ukončenie a odovzdanie diela
11. Kolaudácia stavby

# Etapy obnovy bytového domu



## 1. Rozhodnutie vlastníkov o obnove bytového domu a určenie rozsahu obnovy

### Schôdza vlastníkov a nájomcov bytov v bytovom dome, na ktorej sa predbežne určí:

- **rozsah obnovy bytového domu** (*rozsah zatepl'ovania, rozsah obnovy strechy, stropy v spoločných priestoroch, vstupné brány, schodiskové okná, rozsah sanácie loggii – sanácia podláh oprava bočných stien, výmena zábradlia, .....*)
- **spôsob financovania diela** (*FO, úver, dotácia, ŠFRB, ...*)
- **požadovaný termín začatia obnovy BD** (*závislosť od určenia spôsobu financovania*)
- **určenie členov komisie** pre obnovu bytového domu pre dané vchody

# Etapy obnovy bytového domu



## 2. Splnomocnenie komisie z vlastníkov bytov pre obnovu BD

- Splnomocnenie komisie pre obnovu BD a určenie právomoci formou formulára:

Mená členov komisie

Kontaktná osoba komisie

Rozsah právomoci komisie

# Etapy obnovy bytového domu



## 3. Výber projektanta a určenie rozsahu spracovania projektovej dokumentácie

- **Vyplnenie formulára** „Požadovaný rozsah obnovy na bytovom dome, ktorý má byť zapracovaný v projektovej dokumentácii od projektanta“
- **Oslovenie projektantov** na predloženie ponúk podľa určeného rozsahu vo formulári
- **Výbere projektanta** splnomocnenou komisiou (do výšky ceny uvedenej v plnomocnenstve)
- **Objednanie projektovej dokumentácie**
- **Spracovanie projektovej dokumentácie** a konzultácie projektanta s komisiou z vlastníkov

Formulár

Požadovaný rozsah obnovy na bytovom dome, ktorý má byť zapracovaný v projektovej dokumentácii od projektanta

Objekt: ..... Kraj: súťaž ..... Počet bytov: .....

Požadované riešenie označte vkrúžkom  Povolenie v ústave  Povolenie v projektovej dokumentácii

Stupeň projektu:  pre stavbu povolenie  pre stavbu povolenie a realizáciu

Projekt v rozsahu pre štádiá: DOTACIU  áno  nie  EPRR  áno  nie

Požadovaný počet sad projektovej dokumentácie:  1 sad  2 sady  3 sady

Podľa ktorého štádia zabezpečí:  projektant  SBD III Košice  .....

**1. Obradový plán - zastoplenie:**

Agresívna práca:  kompletné zastoplenie  zastoplenie stierky  odstránenie stierky  odstránenie stierky na ošetrovanie

Požadovaný typ omietky:  podľa návrhu projektanta  omietková  sádková  iné .....

Požadovaný typ krytiny:  podľa návrhu projektanta  iné .....

Minimálna požadovaná hrúbka Z1:  podľa návrhu projektanta  iné .....

**2. Vstupné brány:**

Nový vstup (od sešupu):  vlnitý  železný  iný .....

Výmena a vymontovanie:  zachovať pôvodnú  zachovať pôvodnú + náter

**3. Plynové plynovody:**

Agresívna práca v interiere:  podľa návrhu projektanta  kompletné zastoplenie všetkých stropov  zastoplenie stropov iba nad vstupnou časťou (pod bytom)  zastoplenie stropov nevykurovanej miestnosti  iné .....

**4. Obnovy a prístupové časti:**

Spodná časť prístup:  podľa návrhu projektanta  zachovať pôvodnú bez uvedenia nového náteru  zachovať pôvodnú + nový náter  výmena v poruchovom stave  výmurovka + preklepanie na celú šírku  výmurovka - 2 sery

**5. Loggia - sanita:**

Podlahy:  podľa návrhu projektanta  ponechať pôvodnú  nová kábovú úroveň - hydroizolácia + sádky  iné .....

Stropné stierky:  podľa návrhu projektanta  ponechať  odstrániť  odstrániť a

**6. Strojový výťah:**

Stĺpy:  podľa návrhu projektanta  ponechať pôvodné  na novú hydroizoláciu  iné .....

Stĺpové výťahy:  podľa návrhu projektanta  ponechať pôvodné  zhrubnúť fasádu náter s trstením  iné .....

**7. Kúrenie - potrubie:**

Zariadenie potrubie dokumentácie má byť aj:  naplnené slivky / šesny na sklapy  áno  nie  výška výmer:  áno  nie

**8. Kúrenie - kotolnica:**

Zariadenie kotolnice dokumentácie má byť aj:  naplnené slivky / šesny na sklapy  áno  nie  výška výmer:  áno  nie

**9. Povolenie:**

V prípade, že nie je zariadené Auskultácie podľa, tak v overením návrhu má byť rozložený projektant

V prípade, že požiadavky vlastníkov budú v rozpore s platnou legislatívou, ocenením alebo s požiadavkami dotknutých stránok, môže projektant overenie požiadavky prerušiť a upraviť.

Na základe splnomocnenia zo dňa ..... n overením návrhu na vlastníkov bytového domu rozhodli:

Za výher		Za výher	
Meno	Podpis	Meno	Podpis

V Košiciach dňa: ..... Technický úsek - SBD III Košice

Strana 2 z 2

## Etapy obnovy bytového domu



### 4. Spracovanie, kontrola PD a vybavenie stavebného povolenia

**Kontrola spracovania projektovej dokumentácie** podľa požadovaného rozsahu (*stavebný technik, technická komisia SBD III Košice, Komisia z vlastníkov bytov pre obnovu BD*)

**Inžinierska činnosť** – vyjadrenia UHA, OR HaZZ, OÚ ŽP, SMSZ. (*zabezpečí Projektant alebo SBD III Košice alebo ..... podľa požiadavky vlastníkov BD*)

**Stavebné povolenie** ( *po kladnom vyjadrení UHA, OR HaZZ, OÚ ŽP, SMSZ zabezpečí Projektant alebo SBD III Košice, alebo ..... podľa požiadavky a splnomocnenie vlastníkov BD*)

# Etapy obnovy bytového domu



## 5. Výberové konanie na zhotoviteľa obnovy BD

- Po požiadavke komisie pre obnovu BD o vyhlásenie výberového konania na zhotoviteľa diela obnovy BD-zateplenia SBD III Košice zašle komisii:
  - *Text výberového konania*
  - *Podmienky*
  - *Termín predkladania ponúk*
  - *Zoznam firiem, ktoré budú oslovené (komisia z vlastníkov bytov doplní zoznam o firmy, ktoré požadujú vlastníci zaradiť taktiež do výberového konania)*
- Po odsúhlasení podmienok zo strany komisie bude vyhlásené výberové konanie
- Po doručení cenových ponúk od zhotoviteľov sa uskutoční otváranie obálok na SBD III Košice výberovou komisiou SBD III Košice za prítomnosti komisie z vlastníkov bytov
- Po vyhodnotení ponúk sa určí víťaz výberového konania, ktorý sa odporúča schváliť na schôdzi vlastníkov bytov
- Podľa výslednej ceny diela komisia odporučí spôsob financovania diela, ktorý bude schvaľovaný na schôdzi vlastníkov bytov (FO, finančná výpomoc od SBD III Košice, úver, na splátky od zhotoviteľa, .....

## Etapy obnovy bytového domu



### 6. Schôdza vlastníkov bytov (SVB)

Po výbere zhotoviteľa a určení ceny diela na obnovu bytového domu komisiou z vlastníkov BD, je potrebné zvolať schôdzu vlastníkov bytov.

Pred schôdzou je na SBD III Košice potrebné odkonzultovať:

- **Spôsob financovania celého diela** (*FO, Výpomoc SBD III, úver – potrebné vyžiadať ponuky od bánk*)
- **Určiť minimálnu tvorbu do FPÚaO domu a vchodov**
- **Dohodnúť program a termín schôdze na OPÚ** (*určenie bodov programu podľa spôsobu financovania obnovy*)

SBD III Košice zvolá schôdzu vlastníkov bytov v dohodnutom termíne, ktorej sa zúčastní aj splnomocnená osoba, ktorá bude mať právo hlasovať za byty vo vlastníctve SBD III Košice.



# Etapy obnovy bytového domu



## 6. Schôdza vlastníkov bytov (SVB)

### **Na SVB sa bude rozhodovať najmä:**

- Rozhodovanie o predmete diela, o výbere zhotoviteľa diela, cene diela a súhlas s investičným zámerom.
- Rozhodovanie spôsobom financovania diela, určenie výšky požadovaného úveru.
- Rozhodovanie o spôsobe zabezpečenia požadovaného úveru.
- Splnomocnenie SBD III Košice na uzatvorenie zmluvy o dielo so zhotoviteľom.
- Splnomocnenie SBD III Košice k vybavovaniu a podpisovaniu právnych dokladov súvisiacich s úverom.
- Určenie výšky tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv.
- Určenie osoby odborného technického dozora k obnove bytového domu

# Etapy obnovy bytového domu



## 6. Schôdza vlastníkov bytov (SVB)

### **Potrebné počty hlasov na odsúhlasenie jednotlivých uznesení:**

<b>Výber dodávateľa</b>	—————→	<b>Viac ako 50% vlastníkov*</b>
<b>Odsúhlasenie úveru z banky</b>	—————→	<b>Viac ako 2/3 vlastníkov*</b>
<b>Odsúhlasenie úveru zo ŠFRB</b>	—————→	<b>Viac ako 2/3 vlastníkov*</b>
<b>Predloženie žiadosti o dotáciu</b>	—————→	<b>Viac ako 50% vlastníkov*</b>
<b>Zmena výšky tvorby do FPÚaO</b>	—————→	<b>Viac ako 50% vlastníkov*</b>

Pozn. \* vlastníkov (Splnomocnená osoba SBD III Košice ma za každý neodpredaný byt 1 hlas)  
t.j. 5 nájomných bytov = 5 hlasov

## Etapy obnovy bytového domu



### 7. Zmluva o dielo - dohodnutie podmienok

**Zhotoviteľ zašle návrh zmluvy o dielo**

**OPÚ SBD III Košice v spolupráci s technickým a ekonomickým úsekom dohodne presné znenie Zmluvy o dielo pre daný bytový dom**

**V prípade, že financovanie realizácie diela je podmienené získaním úveru, príp. iných prostriedkov (ŠFRB, MVaRR – dotácia, .....iné) je to zahrnuté v Zmluve o dielo.**

**Podpísanie Zmluvy o dielo**

## Etapy obnovy bytového domu



### 8. Zabezpečenie určeného spôsobu financovania obnovy

Po podpise zmluvy so zhotoviteľom sa zabezpečuje odsúhlasené financovanie obnovy bytového domu schválené na schôdzi vlastníkov bytov.

#### **Možnosti financovania:**

1. Fond opráv prevádzky a údržby (vchodu, domu)
2. Finančná výpomoc z SBD III Košice
3. Na splátky od zhotoviteľa
4. Komerčný úver
5. Pôžička z prostriedkov ŠFRB
6. Dotácia na odstránenie systémových porúch

# Etapy obnovy bytového domu



## 8. Zabezpečenie určeného spôsobu financovania obnovy

### 1. Fond opráv prevádzky a údržby (vchodu, domu)

- Určenie, aká výška diela pôjde z fondu vchodu a aká výška z fondu domu

### 2. Finančná výpomoc z SBD III Košice

- bezúročná finančná výpomoc na obnovu bytového domu od SBD III Košice
- do výšky max. 540,- € na byt  
Príklad: Objekt s 32. bytmi môže získať prostriedky vo výške 17.280,- €
- Splátka: do 15,- € / byt / mesiac po dobu max. 36 mesiacov

### 3. Na splátky od zhotoviteľa

- Výška a doba splácania podľa dohody a ponuky zhotoviteľa

# Etapy obnovy bytového domu



## 8. Zabezpečenie určeného spôsobu financovania obnovy

### 4. Komerčný úver

- úvery od bánk alebo stavebných sporiteľní
- podmienky úverov môžu byť rôzne u jednotlivých inštitúcií
- doba splácania do 20 rokov
- úroková sadzba závisí od mnohých faktorov: od typu úrokovej sadzby (fixná, variabilná), od vývoja na finančnom trhu atď, je stanovená bankou alebo sporiteľňou. Sadzby cca 4,5% - 6,5%
- financovanie do 100% investičných nákladov
- ručenie: záložné právo na pohľadávky Fondu opráv
  - vinkulácia vo výške cca 3 mesačných splátok

# Etapy obnovy bytového domu



## 8. Zabezpečenie určeného spôsobu financovania obnovy

### Úver zo ŠFRB – obnova (1% úrok)

#### Základné informácie



- účel úveru: Tepelná ochrana bytového domu  
Obnova alebo modernizácia spoločných častí a zariadení BD  
Odstránenie statických nedostatkov BD
- predkladanie žiadosti počas celého roka
- obmedzené finančné prostriedky štátu na každý rok
- pridelovanie podľa poradia doručenia žiadosti na ŠFRB v Bratislave
- doba splácania do 20 rokov
- úroková sadzba 1%
- financovanie do 80% investičných
- nutnosť mať vlastné prostriedky vo FPÚaO min. 20% z investičných nákladov
- ručenie úveru (Banková záruka, nehnuteľnosťou, FPÚaO)
- podmienka ušetrenie 20% energií

Viac info a podmienky sú uvedené na stránke [www.sfrb.sk](http://www.sfrb.sk)

# Etapy obnovy bytového domu



## 8. Zabezpečenie určeného spôsobu financovania obnovy

### Úver zo ŠFRB – Vládny program zatepl'ovania (0% úrok)

#### Základné informácie



- účel úveru: **KOMPLEXNE ZATEPLENIE BD t.j. zateplenie obvodového plášťa, zateplenie strešného plášťa, zateplenie stropov medzi vykurovaným a nevykurovaným priestorom, výmena výplňových konštrukcií**
- predkladanie žiadosti počas celého roka
- obmedzené finančné prostriedky štátu na každý rok
- pridelovanie podľa poradia doručenia žiadosti na ŠFRB v Bratislave
- doba splácania do 15 rokov
- úroková sadzba 0%
- financovanie do 100% investičných, max najviac 80,- € / 1 m<sup>2</sup> zatepl'ovanej plochy
- Podmienka: max 15% bytových okien môže byť nevymenených
- ručenie úveru (Banková záruka, nehnuteľnosťou, FPÚaO)
- podmienka ušetrenie 20% energií

Viac info a podmienky sú uvedené na stránke [www.sfrb.sk](http://www.sfrb.sk)



# Etapy obnovy bytového domu



8. Zabezpečenie určeného spôsobu financovania obnovy

## **6. Dotácia na odstránenie systémových porúch**

### Základné informácie



- Žiadosť sa predkladá **od 15. januára do 28. februára** príslušného roka
- Žiadosti sú zaradzované podľa výberových kritérií stanovených ministerstvom.
- **Výberové kritériá uverejní ministerstvo do 15. januára príslušného roka**

### Kritéria pre pridelovanie dotácie pre rok 2011:

1. Uskutočňovanie iných opráv na BD v uplynulých 5 rokoch
2. Priemerná mesačná tvorba do FPÚaO
3. Preukázanie vlastných zdrojov vo FPÚaO k 30.septembru predchádzajúceho roka
4. Typ systémovej poruchy
5. Opakovaná žiadosť v predchádzajúcich rokoch
6. Termín podania žiadosti

**Viac info a podmienky sú uvedené na stránke [www.build.gov.sk](http://www.build.gov.sk)**

Vypracoval: Technický úsek SBD III Košice

# Etapy obnovy bytového domu



## 9. Realizácia stavby - zateplenie

**Začiatok stavebných prác:** *Po podpísaní ZoD so zhotoviteľom a zabezpečení financovania diela sa môže začať s realizáciou obnovy BD*

**Odobzдание staveniska:** *Zástupca vlastníkov bytov určí miestnosti v spoločných priestoroch, ktoré budú slúžiť ako sklad, šatne, .....*

**Stavebný dozor:** *Oznámenie zhotoviteľovi meno osoby, kto bude vykonávať stavebný dozor pri obnove bytového domu*

**Kontrolné dni:** *so zhotoviteľom sa dohodnú termíny kontrolných dní za účelom prerokovania postupu prác na bytovom dome*

# Etapy obnovy bytového domu



## 10. Ukončenie a odovzdanie diela

### **Predbežná kontrola prác a určenie termínu odovzdania:**

*Pred ukončením realizácie Zástupca vlastníkov bytov (ZVB), stavebný dozor a zhotoviteľ predbežne skontrolujú vykonané práce na stavbe a dohodnú termín odovzdania diela.*

### **Odovzdanie diela:**

*Formou preberacieho protokolu ktorý podpíše ZVB, stavebný dozor, zhotoviteľ, pracovník SBD III Košice.*

### **V preberacom protokole sa spíše:**

- *Zistené nedostatky*
- *Určenie termínu odstránenia nedostatkov*
- *Zmeny oproti pôvodne objednaných prác*
- *..... iné*

# Etapy obnovy bytového domu.



## 11. Kolaudácia stavby

### **Energetický certifikát:**

*Podľa zákona 555/2005 o Energetickej hospodárnosti budov je potrebné ku každej stavbe, ktorá prešla významnou obnovou vypracovať energetický certifikát (EC).*

### **Návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia :**

*Po vypracovaní EC správca SBD III Košice na základe splnomocnenia podať návrh na vydanie kolaudačného rozhodnutia na stavebný úrad.*

### **Kolaudačné konanie :**

- *za prítomnosti pracovníkov staveného úradu*
- *pracovníka SBD III Košice*
- *Zástupcu vlastníkov bytov*
- *Pracovník HaZZ*
- *Pracovník SMsZ*
- *.....*

# Kontakty



## Technický námestník

Ing. Peter NAGY

055/798 04 36

[peter.nagy@sbd3ke.sk](mailto:peter.nagy@sbd3ke.sk)

## Bytový technici

Vladimír PORTIS

055/798 04 44

[vladimir.portis@sbd3ke.sk](mailto:vladimir.portis@sbd3ke.sk)

Beáta KUDLOVÁ

055/798 04 15

[beata.kudlova@sbd3ke.sk](mailto:beata.kudlova@sbd3ke.sk)

## Stavebný technik

Vladimír KRAVEC

055/798 04 38

[vladimir.kravec@sbd3ke.sk](mailto:vladimir.kravec@sbd3ke.sk)