

Obnova, z ktorej máme **radosť**

Potreba komplexnej obnovy panelového domu je medzi vlastními bytov veľmi často diskutovaná. Jedna časť vlastníkov súhlasí, aby sa vykonala naraz.

Druhá zastáva názor postupnej. Problémom sú peniaze. Je ich treba veľa, v krátkom časovom období alebo v druhej alternatíve je ich potreba rozložená do dlhšieho časového obdobia. Čo je lepšie?



Prinášame vám jeden príklad komplexnej obnovy, ktorá vám možno pomôže rozhodnúť sa správne. Za vlastníkov bytov jedného obytného domu v Žiline nám porozprávala Ing. Katarína Matejčíková, zástupkyňa vlastníkov.

Keď sme sa pred tromi rokmi rozhodovali, či sa pustíme do celkovej rekonštrukcie nášho paneláku, situácia bola vážna. Fasáda domu bola v havarijnom stave, balkóny sa rozpadávali, zatekala strecha, opadával keramický obklad zo sokla, staré okná netesnili, skrátka, bolo treba okamžitú zmenu.

Veľmi potešujúce bolo, že všetci vlastníci bytov sme sa zhodli, že obnovu domu chceme poňať komplexne, a všetky kroky sme smerovali k tomu, aby finančný plán pokryl čo najviac opráv, ktoré bolo nutné vykonať a nebolo sa potrebné vracaať sa k oprave domu a potrebným dokumentom, financiám... opakovane.

Správcovská organizácia nám ponúkla svojho projektanta komplexnej obnovy, neboli sme však spokojní s jeho prístupom k našim predstavám, ani prácou, a tak sme sa rozhodli, že radšej si necháme ešte ďalší rok na prípravu, aby sme mali istotu, že investícia, do ktorej sa chceme pustiť, plne vyhovuje našim predstavám aj finančným možnostiam.

Vlastníci bytov si zvolili 8 člennú komisiu spomedzi svojich radov, hlavne odborníkov ale aj laikov „nestavbárov“, ktorej úloha bola významná jednak pri samotnej príprave projektu, kedy aktívne spolupracovali pri navrhovaní a posudzovaní možných riešení, či už konštrukčných ako aj

finančných, a následne pri ostatných procesoch od schválenia projektu a výšky investície 92 percentami vlastníkov, až po samotnú úspešnú realizáciu diela.

Popis stavby

Miesto stavby: Žilina, bytový dom s 92 b. j. na ulici Bajzova 2415/18, 20, 22, 24 na Sídlišku Hliny VI.

Typ konštrukčnej sústavy: T 06B ZA, 8 obytných podlaží plus jedno podlažie spoločných priestorov, radový so 4 schodiskovými sekciami, 2 dilatčné celky.

Rok kolaudácie: 1970

Spolu 190 balkónov, z toho 64 balkónov samostatných kuchynských a 126 balkónov priebežných po celej západnej fasáde domu. Tie boli v starom stave riešené z masívnej ocelevej konštrukcie, jvkové profily prebiehali po celej dĺžke aj šírke domu, konštrukcia spôsobovala svojou rozťažnosťou obrovské trhliny v stropoch izieb, nakoľko bola celá previazaná a nakotvená na balkónové konzoly, ktorých panel prechádza aj do obytnej časti. V poslednej dekáde životnosti to bola masa korodujúceho železa, ktorá svojou ohavnosťou prevyšovala všetko, betóny konzol boli z 30 % zdegradované, prehrdzavené zábradlie bolo nebezpečné, sklo už nedržalo v rámoch, nevynímajúc dlažbu ani otrasné zatečené a poopadávané podlahy.

Spôsob opravy

Obvodový plášť: Pôvodné troskopemzokeramzitbetónové panely sú zateplené kontaktným zateplovacím systémom s polystyrénom hrubým 10 cm, soklová časť budovy až po hranu okapového chodníka je zateplená extrudovaným polystyrénom hrubým 5 cm, ostenia okien sú zateplené polystyrénom hrubým 3 cm.





Strecha: Strešný plášť je zateplený doskami z minerálnej vlny v hrúbke 16 cm, ako hydroizolácia je použitá fóliová strešná krytina, v streche je vybudovaný nový systém vetracích kanálikov, sú ošetrené všetky strešné vývody a vpuste, výťahové šachty sú zateplené polystyrénom hrubým 3 cm, klampiarske prvky sú všetky vymenené, vrátane nových odsávacích hlavíc VZT na odvetranie bytových jadier a, samozrejme, že sme kompletne vymenili aj celú sústavu STA vrátane stožiarov.

Výplňové obvodové konštrukcie: Čo sa týka spoločných priestorov, okná schodiskové sú kompletne nahradené novými plastovými, takisto okná v pivničných priestoroch sú niektoré zamurované úplne a ostatné vymenené za plastové, s kovovými sieťkami proti možnému vniknutiu do objektu, hlavné vchodové dvere sú zo strany uličného vstupu riešené ako hliníkové, zadné vchodové dvere z dôvodu nízkeho používania sme riešili ako plastové. Okná na jednotlivých bytoch si väčšina vlastníkov vymenila za nové plastové pred samotnou rekonštrukciou alebo počas nej.



Balkóny: Najviditeľnejší prvok domu sme vyriešili radikálne, a teda všetky konštrukcie zábradlí vrátane povrchov balkónových dosiek až po nosnú konštrukciu sme odstránili. Obnaženú korodujúcu výstuž sme museli chemicky ošetriť a urobiť kompletnú sanáciu všetkých balkónových dosiek. Ošetrili sme tepelné mosty a balkónové konzoly sú zo spodnej strany kompletne zateplené polystyrénom hrubým 5 cm a do podlahovej časti je vložený v spádovom potere extrudovaný polystyrén hrubý 3 cm v šírke 50 cm. Použili sme náterovú hydroizoláciu, nášlapná vrstva balkónov je keramická protišmyková mrazuvzdorná dlažba, ktorú sme ukladali aj na vonkajšie parapety balkónových dverí, vzhľadom na novú hĺbku ostenia až 30 cm.

Samotnú konštrukciu balkónov sme riešili originálne. Chceli sme zmeniť „sídľiskovú kultúru“, a balkóny premeniť zo skladiska na priestor, kde si posedíme pri ká-

vičke alebo čaji za každého počasia. Rozhodli sme sa pre systémové riešenie, ktoré ponúklo všetkým vlastníkom možnosť individuálne si zaskliť balkón, čo väčšina majiteľov bytov veľmi uvítala. Takisto sme vyriešili dovedy nie moc šťastné riešenie, kedy na západnej strane pri priebežných balkónoch boli susedia delení len rámovou oceľovou konštrukciou s výplňou drôtosklo. Balkónové medzisteny medzi bytmi sú vyriešené ako plné na celú šírku aj výšku, pričom je použitá konštrukcia z pozinkovaných U profilov, na ktorej sú z oboch strán uchytané certris dosky, vystužené lepidlom s armovacou sieťkou, s povrchovou úpravou akrylátová omietka bielej farby. Na celý dom je použitý jednotný systém konštrukcie, na východnej strane domu sú samostatné balkóny riešené na výšku 8 podlaží v ôsmich sekciách, na západnej strane domu sú priebežné balkóny riešené ako spojený systém cez 8 podlaží v dvoch dilatačných sekciách. Hlavný nosný systém stojok a zábradlí je z hliníkového uzavretého profilu s rozmermi 5 x 10 cm. Konštrukcia je samonosná, teda nevytvára tepelné mosty pri prieniku do fasády, nakoľko nie je kotvená do obvodových stien. Zataženie sa prenáša cez kotevné hliníkové prvky hrúbky 1 cm uchytané na závitových tyčiach chemicky kotvených do čela balkónových dosiek v osových vzdialenostiach 80 cm. Doplnkový hliníkový rám je vyplnený tzv.



lovaných stien. Aj striešky nad vstupmi dostali novú podobu, vymenili sme osvetlenie, zrepasovali spoločné zvončeky, natreli podporné oceľové stĺpiky, nové sú tiež vetracie mriežky zo špájz všetkých bytov.

Financovanie rekonštrukcie

Celková výška investície bola cca 26 mil. Sk (863 tisíc EUR), čo predstavuje 282 608 Sk (9381 EUR). Spolu s rekonštrukciou obvodového plášťa budovy sme investovali aj do hydraulického vyregulovania kúrenia. Mali sme 20 % vlastných zdrojov, pri ostatných peniazoch sme si pomohli komerčným úverom vo výške 1 mil. Sk (33 194 EUR), dostali sme aj dotáciu na odstránenie systémovej poruchy, (ktorá bola v našom prípade konštrukcia balkónov), vo výške 3 mil. Sk (99 582 EUR), a zvyšok sme dostali vo forme úveru zo ŠFRB s 1 % úrokom na dobu splácania 20 rokov s garantovaným úrokom 1 %.

Celková podlahová plocha bytov je 5857, 12 m² a súčasný príspevok do FO na m² plochy bytu je 0,8 EUR, pričom každý jeden vchod si ešte samostatne tvorí fond na opravy vo vchode (1 Euro na byt). Zo spoločného fondu opráv sa mesačne spláca úver zo ŠFRB, a komerčný úver, ktorý tvoríme mesačne v dvojnásobnej výške, ako záruku za poskytnutý úver. Zvyšok je rezerva na nutné výdavky, poisťky a náhle havárie. Do budúcnosti plánu-

jeme ešte vymeniť výťahy, staré rozvody energií a obnoviť schodisko a ostatné spoločné priestory. Všetko bude závisieť aj od úspor na teple a, samozrejme, opäť na nás.

Vyhodnotenie efektívnosti

Projektom predpokladaná úspora na teple oproti starému stavu bola 62 %. Keďže vykurovaciu sezónu v novom šate ešte nemáme ukončenú, prvá bilancia bude jasná až po novom roku. Sledované mesiace v porovnaní s predchádzajúcimi však ukazujú, že predpokladanú hodnotu splníme, možno dokonca prekročíme. Už len si držať palce, aby nestúpili ceny za teplo, alebo sa nešpekulovalo pri systéme určovania výpočtov za spotrebované energie. Energetický certifikát, ktorý sme si nechali vypracovať, nás radí do kategórie budovy „B“.

Na záver chcem poďakovať všetkým zainteresovaným, že sa nám spoločnými silami podarilo vytvoriť dielo, ktoré teraz ne jeden okoloidúci obdivuje, odborná verejnosť oceňuje, obyvatelia si užívajú bývanie „po novom“, a dúfam, že sme nepopierateľný dôkaz toho, že keď sa chce, tak sa dajú robiť veci lepšie... že keď sa chce, tak sa dá...

Ing. Katarína Matejčíková – zástupkyňa vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
Bajzova 2415/18, 20, 22, 24 v Žiline,
k.matejickova@centrum.sk



MAXdoskami v kombinácii s bezpečnostným sklom hrúbym 6 mm. Balkóny sú zasklené podľa individuálneho záujmu vlastníkov rámovým zasklievacím systémom „AluPlus“. Na krytie kotevných prvkov je použitý poplastovaný plech hrúbym 0,6 mm.

Ostatné konštrukcie a prvky: Popri všetkých rekonštrukčných prácach bolo nutné vymeniť aj bleskozvod, takisto opraviť prepadnutý okapový chodník, ošetriť schody pred vstupmi do budovy, zatepliť byty nad nevykurovaným suterénom, kde sme zateplil kompletne celý strop polystyrénom hrúbym 5 cm a aby sme vytvorili podhľadovú plochu bez použitia mokrych procesov, použili sme dekoračné polystyrénové kazety ako pohľadovú vrstvu. Byty na prízemí sme zateplili aj zo strany vstupných chodieb, a to polystyrénom hrúbym 5 cm, a skultúrnilli sme vstupné priestory výmenou poštových schránok, novou dlažbou a úpravami povrchov nezatep-

