

# VÍTĚZ se nerodí přes noc

Panelové domy po kompletní rekonstrukci dnes můžeme najít po celé republice. Pouze jeden z nich ale získal první místo v soutěži Panelák roku 2012, kterou vyhlašuje Svaz českých a moravských bytových družstev. Pro umístění rozhodně nestačila líbivá nová fasáda. Odborná porota hodnotila především komplexnost, výši úspor a celkový přínos rekonstrukce.

**P**o svém vítězství se panelový dům Mohlenická 1122 – 1124 v Uničově stal celebritou. Za komplexní rekonstrukcí 3vchodového 4patrového panelového domu s 36 bytovými jednotkami ale není mávnutí kouzelného proutku. Jak probíhala příprava i stavební práce? Jaké informace by z této akce mohly posloužit ostatním SVJ či malým bytovým družstvům při jejich cestě za komfortním bydlením?

## KVALITNÍCH A KOMPLEXNÍCH REKONSTRUKCÍ PŘIBÝVÁ

Od ukončení rekonstrukce uplynuly dva roky a dům stále svítí novotou. Sídlo většinového vlastníka domu a správce, Okresního stavebního by-



**D**ům již opravu velmi naléhavě potřeboval. V první řadě byla nezbytná pro odstranění technických závad. Dalším významným důvodem byl požadavek na snížení nákladů na vytápění. O tom, že dům nelákal ani svým vzhledem, nebylo pochyb.

tového družstva Olomouc se sídlem v Uničově, je vzdáleno sotva několik desítek metrů od vítězného domu, a tak můžeme bez nadsázky říci, že mají svůj úspěch denně na očích.

Pro stavební bytové družstvo to ale zdaleka nebyla první podobná akce. „Dosud prošlo rekonstrukcí již 70 % domů, které jsou v majetku družstva. Dalších desítek akcí jsme se účastnili z pozice správy majetku, kterou v našem regionu poskytujeme SVJ,“ říká Ing. Ivana Vavrušová, ředitelka Okresního stavebního bytového družstva Olomouc se sídlem v Uničově a pokračuje: „Ve většině případů byla naším blízkým partnerem Raiffeisen stavební spořitelna, zastoupená Ester Malárou, která nám výhodným financováním a zajištěním dotací PANEL, umožnila rekonstrukce domů v takovém plošném rozsahu.“

Při cestě Uničovem, na mnoha místech lemované skutečně hezkými, zmodernizovanými domy, by tak náhodný pozorovatel mohl snadno podlehnout představě, že je proměna zřejmě docela snadná a rychlá záležitost. Nenechte se mýlit.

## O KVALITĚ REKONSTRUKCE ROZHODUJE PŘÍPRAVA

Novému vzhledu, dobrému technickému stavu a bydlení s nižšími výdaji za energie předchází řada měsíců příprav. Nejinak tomu bylo i v případě vítězného domu v Uničově.

- ▶ Rozdíl mezi novým a starým domem není třeba ani komentovat. Příjemná je i barevnost. Rekonstrukce domu se povedla nejen po technické stránce a dům právem poutá pozornost.

Konkrétní přípravy na rekonstrukci začaly v roce 2010. Realizace probíhala od června do října roku 2011 a provedla ji firma Pátá stavební CZ, a.s. z Rýmařova.

Rekonstrukce započala důkladným posouzením stavu domu. Na jeho základě byl stanoven rozsah rekonstrukce a vypsáno výběrové řízení na realizaci.

Okresní stavební bytové družstvo Olomouc má s výběrovými řízeními značné zkušenosti. Díky tomu dokáže vyhodnotit skutečně nejvýhodnější nabídku. „Často se například říká, že nejlevnější nabídka nemůže být nejlepší. Při dostatečných zkušenostech ale není třeba se výhodné ceny obávat. Snížit cenu může například vlastní řešení, nákup materiálu za výhodněj-

ších podmínek a podobně. Takto rozklíčovat nabídku ale může jenom ten, kdo má dostatečně velké zkušenosti. Ať se již jedná o firmu specializující se na správu majetku, nebo velké bytové družstvo, které nabízí i tyto služby.“

Firma Pátá stavební CZ, a.s. z Rýmařova patří mezi známé firmy s řadou dobrých referencí a ověřenou kvalitou. S touto firmou Okresní stavební bytové družstvo Olomouc realizovalo již několik rekonstrukcí. Znalost jejich práce, komunikace v průběhu stavby





## Soutěž Panelák roku

Soutěž vyhlašuje Svaz českých a moravských bytových družstev. Do třetího ročníku soutěže bylo přihlášeno 56 objektů. Hodnocením předložených žádostí byla pověřena odborná komise, která posuzovala především rozsah oprav (komplexnost přístupu, hodnoceno v návaznosti na rozsah prováděných činností), rozpočtové náklady v Kč/bytová jednotka, dosaženou úsporu spotřeby energie (rozdíl spotřeby energie v % před a po rekonstrukci) a zlepšení součinitele prostupu tepla obvodového pláště (v % před a po rekonstrukci).

Díky komplexnosti řešení a dosaženým úsporám energie (zateplení obvodového pláště domu, výměna oken za okna plastová, výměna vstupních dveří, rekonstrukce lodžii), která splnila náročné požadavky na kvalitu a energetickou úspornost bydlení ve třetím tisíciletí, získal titul Panelák roku 2012 panelový dům Mohelnická 1122 – 1124 v Uničově.

i chování firmy v průběhu záruční doby hovořilo v rámci výběrového řízení v jejich prospěch.

Rekonstrukce zahrnovala :

- zateplení stávajícího objektu bytového domu s povrchovou úpravou
- výměnu okenních celků za okna nová plastová
- rekonstrukci lodžii - podlahy včetně výměny zábradlí (hliníková pevná konstrukce ALUPLUS s výplní mléčné sklo Conex)
- výměnu rozvodu ZTI včetně rozvodu plynu
- výměnu vstupních dveří
- úpravu společných prostor (výmalba, nátěry, madla aj.)

- úpravu venkovního schodiště
- zateplení stropů ve sklepních prostorech domu

### FINANCOVÁNÍ

Kompletní rekonstrukce stála 8 092 585 Kč. Okresní stavební bytové družstvo Olomouc na tento projekt vyřídilo dotaci v programu NOVÝ PANEL ve výši 1 702 000 Kč. Další financování bylo formou úvěru ve výši 5 000 000 Kč od Raiffeisen stavební spořitelny.

„S Raiffeisen stavební spořitelnou financujeme většinu rekonstrukcí, na kterých se podílíme. Stala se pro nás osvědčeným partnerem s velmi dobrými úvěrovými podmínkami a do-



- ▲ Diplom, který vítězný dům získal, je nejlepším oceněním zdařilé rekonstrukce.

plňkovými službami. Všechno je jasné a srozumitelné. Kompletní smlouva je na pouhých třech listech, bez žádných drobných písmen dole pod linkou. Všeobecné obchodní podmínky jsou v příloze, takže je vše přehledné. Důležitá je pro nás i rychlost vyřízení a osobní přístup," vyjmenovává důvody rozhodnutí Ing. Ivana Vavrušová.

Na financování rekonstrukcí bytových domů v osobním vlastnictví nebo v majetku bytových družstev se Raiffeisen stavební spořitelna specializuje již řadu let. Díky perfektní znalosti potřeb a zkušenostem, může své nabídky připravovat v nejkratším čase, se znalostí širokých souvislostí a přesně na míru konkrétnímu domu. Přitom úvěr nemusí být čerpán přímo na regeneraci domu – zateplení, výměnu oken a podobně. „Zejména v poslední době jsme jen u nás na Ostravsku financovali rekonstrukce nebo kompletní výměny desítek výtahů

- ◀ Při rekonstrukci byl důraz kladen i na bezpečnost. Jedním z prvků jsou i dopisní schránky, umístěné ve vstupním portálu. Nikdo nepovolán tak nemusí dostávat klíče od domu a vstupovat dovnitř.



- Kompletní rekonstrukce zahrnovala i zasklení lodžii. Tím tento prostor dostává docela nové možnosti využití a jistě přispívá k vyššímu komfortu bydlení.

a očekáváme, že vzhledem k evropské legislativě bude zájem dále narůstat," doplňuje Ester Malárová, ředitelka agentury Raiffeisen stavební spořitelny a pokračuje: „Hypotéku u Raiffeisen stavební spořitelny není nutné dočerpávat. Nemusíte se obávat žádných sankcí v podobě poplatků za rezervace zdrojů. Úroky se platí pouze z vyčerpané částky, takže ani na této straně se družstvo nemusí obávat žádného navyšování. To umožňuje již předem počítat s určitou rezervou. Družstvo tak může mít jistotu, že nebude muset úvěr navyšovat nebo hledat náhradní zdroje pro dofinancování. V případě družstva lze úvěrem financovat až 100 % hodnoty rekonstrukce. Pomocí s financováním umíme i v případě nově vzniklých družstev a SVJ.

Součástí je i široký informační servis, kdy provedeme družstvo nebo SVJ kompletní cestou financování a přípravy rekonstrukce. V úzkém kontaktu s ním pochopitelně zůstáváme i nadále jako finanční poradci. Pochopitelně zajišťujeme i osobní řešení financí pro členy.“

## I BEZ DOTACE MÁ REKONSTRUKCE SMYSL

Proběhla by rekonstrukce domu i v případě, že by Okresní stavební bytové družstvo Olomouc nezískalo dotaci z programu Nový Panel?



„Hypotéka u Raiffeisen stavební spořitelny přináší řadu výhod. Možné jsou i mimořádné splátky bez sankcí. V tomto domě je kombinované osobní vlastnictví a družstevní podíly. Také na tuto situaci Raiffeisen stavební spořitelna, jako jedna z mála, pamatuje a umožňuje při převodu bytů do osobního vlastnictví vklad mimořádné splátky,“ říká Ester Malárová, ředitelka agentury Raiffeisen stavební spořitelny.



„Vždy je důležité si nejprve zjistit, zda nějaká možnost není. Dotace nebo jiné formy výraznějšího zvýhodnění jsou pochopitelně vítanou možností pro snížení nákladů na rekonstrukci. Setkáváme se s tím, že některá malá družstva a SVJ vyčkávají a rekonstrukci oddalují právě proto, že čekají na nějakou podobnou nabídku. Z dlouhodobého pohledu to není vhodné řešení. Podle naléhavosti provádějí jen dílčí opravy, což není z dlouhodobého pohledu ekonomicky výhodné. Komplexní rekonstrukce je rychlejší a především nesrovnatelně efektivnější řešení. Odhlédneme-li od technického stavu domu, je komplexní rekonstrukce jedinou přímou cestou ke snížení energetické náročnosti domu. Proto každé oddalování komplexní

rekonstrukce vzdaluje možnost platit za spotřebu energií méně. Nejedná se přitom o malé částky – u našich rekonstruovaných domů se běžně pohybujeme mezi 40 – 50% snížením původní částky,“ vysvětluje Ing. Ivana Vavrušová.

U domu Mohelnická 1122 – 1124 sice nejsou ještě všechny údaje vyhodnoceny, ale podle rozdílu za dodané energie se díky zateplení a regulaci otopné soustavy podařilo snížit náklady o 44,5 %.

## PODCEŇOVAT PŘÍPRAVNÉ OBDOBÍ SE NEVYPLATÍ

Byla situace v domě Mohelnická 1122 – 1124 v něčem odlišná?

„Rozhodování o rekonstrukci probíhalo standardní cestou. Z našich zkušeností jsme věděli, že pro samosprávu domu bude nejtěžší přesvědčit členskou základnu a vlastníky o nezbytnosti a neodkladnosti rekonstrukce. Tento dům má navíc kombinované vlastnictví, kdy kromě vlastníků stále zůstává i bytové družstvo členem SVJ bez právní subjektivity,“ vysvětluje Ing. Ivana Vavrušová.

Proto spolu se samosprávou domu schvalovací schůzi velmi pečlivě při-



pravovali. Výsledkem bylo odhlasování rekonstrukce. Rozhodujícím argumentem byla výše očekávaných úspor na vytápění.

„Argumentem proti obavám ze zadlužení je možnost splácení úvěru z fondu oprav. Proto je důležité mít jej nastavený v odpovídající výši,“ doplňuje Ester Malárová. Důležitost tohoto kroku potvrzuje i Ing. Ivana Vavrušová: „U tohoto domu jsme již v roce 2009,

▼ Ester Malárová z Raiffeisen stavební spořitelny (vlevo) a Ing. Ivana Vavrušová, ředitelka Okresního stavebního bytového družstva Olomouc se sídlem v Uničově připravily rekonstrukci domu a její financování na výbornou.

tedy dva roky před realizací, upozornili na nízký fond oprav vzhledem k plánované rekonstrukci. Navýšení proběhlo ve dvou etapách, až na současných 19 Kč za m<sup>2</sup>. Nyní je úvěr v plné výši splácen z tohoto zdroje.”

Dnes, s dvouletým odstupem, jsou obyvatelé domu s novým stavem domu spokojeni. „Zpočátku zaznívaly hlasy, že by bylo vhodnější postupovat po etapách, případně zvolit celkově méně radikální řešení,“ vrací se do období rozhodování Naděžda Lorencová, předsedkyně samosprávy domu. V rámci projektu byly navrženy materiály nejvyšší kvality, a to včetně zateplovacího systému třídy A. Dva roky od rekonstrukce potvrzují, že jen komplexní postup s důrazem na kvalitu všech prvků umožňuje dosáhnout na maximální výši úspor.

## NOVÉ PODMÍNKY VYŽADUJÍ NOVÉ INFORMACE

Dům po kompletní rekonstrukci nabízí svým obyvatelům výrazně vyšší komfort bydlení. Zejména zateplení a výměna oken ale také vyžaduje změnu v užívání bytu. „Na to se velmi často zapomíná,“ upozorňuje Ing. Ivana Vavrušová. Právě na detailní vysvětlení změn, které dům po rekonstrukci provází, klade Okresní stavební bytové družstvo Olomouc značný důraz. Nový přístup je nutný zejména u větrání, kde již není možné spoléhat na přirozenou výměnu vzduchu díky netěsnostem původních oken. „Do naší správy se dostaly i domy ve Šternberku, kde se po rekonstrukci vinou nedostatečné informovanosti uživatelů bytů objevily až plísňe. Jak se později ukázalo, nedošlo zde k žádnému stavebnímu pochybení, ale vše skutečně zavinila nedostatečná informovanost. Pod naší správou se situace rychle začala zlepšovat, uživatelé bytu byli detailně seznámeni, jak ve svých domovech zachovat zdravé klima a všechny nedostatky se nám podařilo postupně odstranit.”

## ŘEŠENÍ DOMU NA MÍRU

Obdobný je postup i u všech ostatních rekonstrukcí. „To ovšem platí pouze v obecné rovině,“ upozorňuje Ing. Ivana Vavrušová a pokračuje: „Stále se u některých vlastníků domů setkáváme s tím, že by pro svou rekonstrukci bez detailnějšího vyhodnocení zvolili stejný postup, jaký viděli u některého z jiných domů. Příprava a průběh rekonstrukce však musí vycházet z konkrétní situace daného SVJ nebo družstva. I když by domy byly v těsném sousedství, rozdíly mohou být skutečně výrazné.”

Roli hraje výše plateb do fondu oprav, představy o formě financování, rozsah a provedení rekonstrukce a do návrhu řešení je nutné započítat i některé další faktory. Každý vlastník domu by proto měl při cestě k rekonstrukci začínat od začátku a nepředjímat žádná řešení.”

