

Téma zateplovania sa veľmi často skloňuje vo všetkých pádoch v odborných, populárno-náučných časopisoch, ale aj v denníkoch. K dispozícii sú rôzne tabuľky porovnaní jednotlivých zateplovacích systémov, či už podľa druhu systému alebo podľa výrobcu. Nebudeme sa v tomto príspevku zameriavať na koeficienty odporu tepla či difúzie, v jednoduchosti a krátkosti si povieme o službách spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT a.s. v prospech vlastníkov bytov, ktorí sa rozhodli zateplovať svoj bytový dom a o zateplovaní a znižovaní strát za tepelnú energiu na konkrétnych príkladoch.

Ponúkame Vám najčastejšie otázky a odpovede na problematiku zateplovania.

Prečo je dobré zateplovať?

Zateplovanie domov má viacero významov. Je to zníženie nákladov na vykurovanie, zvýšenie tepelnej pohody v interiéri, zlepšenie vzhľadu budovy, eliminácia zatekania, odstránenie plesní, zníženie teplotného namáhania nosných konštrukcií, zamedzenie korózie, odstránenie statických nedostatkov, predĺženie životnosti budovy až o 30 rokov, zvýšenie ceny nehnuteľnosti a zníženie emisií CO₂.

Čo je potrebné urobiť skôr než sa vlastníci bytov rozhodnú zatepliť svoj bytový dom?

Najlepšie je obrátiť sa na správcu, ktorý má skúsenosti s postupnosťami jednotlivých krokov, ktoré je potrebné vykonať pre hladký priebeh prípravných prác, inžinierskych činností, zabezpečenia financovania až po práce pri realizácii stavby.

O akú postupnosť krokov sa jedná?

Prvým krokom je samotné rozhodnutie vlastníkov bytov o zlepšení tepelnej ochrany stavebných konštrukcií. Dôležité je úvodné stretnutie správcu so zástupcami vlastníkov bytov bytového domu, ktorý ich oboznámi so všetkými prácami a činnosťami, ktoré je potrebné vykonať. Jedná sa o analýzu a prípravu základných údajov o bytovom dome a následne o prípravu členskej schôdze vlastníkov. Schôdza musí schváliť investičný zámer s rozsahom prác, potrebných pre komplexné zateplenie bytového domu, ako aj návrh na zhotovenie projektovej dokumentácie. Na tejto schôdzi si vlastníci vyberú troch až piatich zástupcov do výberovej komisie, ktorým odovzdajú svoju dôveru, aby na výberových konaniach vybrali víťazného projektanta a zhotoviteľa spomedzi vyzvaných, ktorých oslovia prostredníctvom správcu. Nakoniec splnomocnia správcu na vybavenie stavebného povolenia. Všetky tieto body musí schváliť nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov.

Aké procesy koordinuje a organizuje správca SPRAVBYTKOMFORT a.s.?

Pripravujeme súťaž na výber projektanta a následne zhotoviteľa, od oslovenia súťažiacich cez prípravu podkladov až po samotné výberové konanie, na ktorom výberová komisia vlastníkov vyberá spomedzi cenových ponúk projektantov / zhotoviteľov, ktorí sa do súťaže prihlásili. Po výberových konaniach zabezpečujeme návrh, doladovanie a samotný podpis zmluvy o dielo, či už s projektantom alebo so zhotoviteľom.

Po odovzdaní projektovej dokumentácie do našich rúk, podávame žiadosť na stavebné povolenie.

Po výbere zhotoviteľa, kedy je už známa aj presná obstarávacia cena diela pristupujeme v spolupráci so zástupcami vlastníkov k finančnej analýze. Zisťujeme stav finančných prostriedkov na účte fondu opráv, údržby a prevádzky, prípadne stav financií nasporených v stavebnej sporiteľni. Na základe výberu financovania, zvyčajne prostredníctvom úveru zisťujeme, či doterajšia tvorba fondu opráv postačuje na jeho vykrytie, alebo je potrebné jeho navýšenie. Pred samotnou realizáciou diela je nevyhnutné na schôdzi schváliť výber zhotoviteľa stavby, v prípade potreby navýšiť príspevok do fondu opráv a spôsob financovania. Akýkoľvek úver musia vlastníci schváliť dvojtretinovou väčšinou vlastníkov bytov v bytovom dome.

Aké sú možnosti financovania, ktoré dokážete pripraviť?

V prvom rade sú to vlastné zdroje, úver od komerčnej banky, dotácia na systémové poruchy, grant od Európskej banky pre obnovu a rozvoj (spojený s úverom od jednej zo štyroch komerčných bánk -Dexia, Slovenská sporiteľňa, Tatra banka a VÚB banka) a podpora zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Reálna dostupnosť týchto finančných zdrojov je podľa tohto poradia od najvyššej po najnižšiu.

Aká je úloha správcu pri samotnej realizácii stavby?

Našou úlohou je pripraviť odovzdanie staveniska zhotoviteľovi v spolupráci so zástupcami vlastníkov a stavebným dozorom, organizovať kontrolné dni na stavenisku hlavne na podnet zástupcov vlastníkov, prípadne na podnet stavebného dozora za účasti kompetentného pracovníka zhotoviteľa. Po ukončení stavby je našou úlohou zúčastniť sa kontroly a zápisu nedostatkov s termínmi na ich odstránenie. Po odstránení nedostatkov organizujeme prevzatie dokončenej stavby so zápisom a pripravujeme kolaudáciu. Pred kolaudáciou objednáme energetický certifikát budovy od oprávnenej osoby, ktorú si vybrali zástupcovia vlastníkov bytov. Tento je nevyhnutný pre každú významne obnovenú budovu.

Aké práce je potrebné urobiť pre komplexné zateplenie bytového domu?

Jedná sa o zateplenie obvodového plášťa na rozhraniach vonkajších a vnútorných priestorov, teda aj na loggiách a stropoch nevykurovaného suterénu, výmenu okien a dverí v spoločných priestoroch, výmenu vstupných prístreškov a obnovu strechy so zateplením.

Prečo je potrebná projektová dokumentácia a kto ju zhotovuje?

Pred zateplením je nevyhnutné precízne pripraviť projektovú dokumentáciu, kvôli stavebnému povoleniu a samotnej realizácii stavby. Je potrebné vyhodnotiť pôvodný stav stavebných konštrukcií, určiť postup odstránenia nedostatkov a navrhnuť nový stav. Jedná sa o textovú a výkresovú časť architektonického a stavebného riešenia s farebným riešením fasády, výkaz výmer, predpokladané náklady stavby, statický posudok, odborný posudok, evidenčný list systémových porúch, protipožiarne zabezpečenie stavby a energetické projektové hodnotenie budovy v zmysle zákona č.555.

Zhotoviť ju môžu len oprávnené osoby – projektanti, ktorí majú na to povolenie od SKSI. Hrúbka izolácie musí byť navrhnutá podľa najnovších teplotných noriem a požiadaviek na základe technických prepočtov z vlastností pôvodného muriva a izolačných vlastností izolantu. O druhu izolácie rozhodujú vlastníci a ich ekonomická situácia. Dôležité je kotvenie a upevňovanie izolačných pásov, ktoré musí byť navrhnuté odborne najmä z hľadiska statiky.

Je nevyhnutná činnosť stavebného dozora a kto ho určuje?

Pri zatepľovaní nie je činnosť stavebného dozora nevyhnutná. My ho odporúčame kvôli tomu, aby tento zatupoval zástupcov vlastníkov bytov, hlavne kvôli kontrole kvality práce, materiálov a vynaložených finančných prostriedkov.

Na čo je potrebné dbať pri výbere zhotoviteľa?

Pri výbere zhotoviteľa musí byť splnený predpoklad, aby sa jednalo o certifikovanú firmu, ktorá má licenciu na zatepľovací systém s osvedčením od TSÚS. Ďalšie dôležité kritéria výberu sú cena predmetu súťaže, referencie firmy, lehota výstavby, počet subdodávateľov, záručná doba a technické i personálne zázemie.

V tomto zmysle sú koncipované kritériá súťaží, ktoré vyhlasujeme.

Aké materiály sa používajú na zatepľovanie?

Existuje množstvo druhov materiálov podľa ich využiteľnosti. Ľudia poznajú rozdiel medzi minerálnou vlnou a polystyrénom. Teda hlavne ten cenový. Menej sú však známe faktické rozdiely. Polystyrén, ako cenovo najviac dostupný, je izoláciou zároveň najviac používanou. Existuje expandovaný, resp. extrudovaný.

Minerálna vlna môže byť sklená, resp. kamenná.

Aké sú najčastejšie chyby pri zatepľovaní?

Je ich mnoho, ale vyplývajú hlavne z nedostatočnej prípravy (nekvalitne spracovanej projektovej dokumentácie, alebo jej úplnej absencie), nekvalitnej práce zhotoviteľa a jeho snahy zlacňovať realizáciu, či už vplyvom kombinácie vrstiev vytváraním z materiálov iného systému, alebo vynechaním rôznych profilov a tmelov.

Existuje pre panelové domy aj iný ekonomický spôsob úspory energie ako je zateplovanie?

Určité úspory energie sa dajú získať vyregulovaním vykurovacej sústavy a termostatickými ventilmi a pomerovými rozdeľovačmi tepla. Tieto úpravy sú nevyhnutné pre komplexné zateplenie budov. Samé osebe však znamenajú úspory tepelnej energie na úkor tepelnej pohody, pretože najväčšou úsporou je nekúriť.

Každé zníženie teploty vnútorného vzduchu pri zachovaní pôvodného stavu prináša so sebou zvýraznenie vplyvu tepelných mostov a vznik hygienických nedostatkov – plesní. Samotný zásah do vykurovacieho systému nie je riešením problémov stavebných konštrukcií panelových ani tehlových domov. Riešením nie je ani zabudovanie kvalitných otvorových výplní. Najvhodnejšia je komplexná obnova bytových domov.

Ako sa správať, aby sme dosiahli tepelnú pohodu aj úspory zároveň?

Ak sa uskutočnia všetky opatrenia, ktoré prinášajú úspory energie a tieto práce budú vykonané v potrebnej kvalite vytvoril sa predpoklad pre dosiahnutie úspor energie. Skutočné úspory energie ovplyvňuje aj vlastník svojím správaním. Správne zateplená budova potrebuje pre udržanie teploty na úrovni 21-22 °C podstatne menšiu dodávku tepla ako pred zateplením. Každý vlastník bytu si môže nastaviť teploty v miestnostiach termostatickými ventilmi podľa svojich individuálnych potrieb.

Je pravdou, že zateplenie budovy prináša vznik plesní?

Pravdou je, že staré bytové domy boli konštrukčne zle postavené. Existujú na nich tepelné mosty, ktoré môžu spôsobovať vznik plesní. Hlavne tepelná pohoda je tam nedostatočná. Práve kvalitným zateplením môžeme tieto nedostatky odstrániť. Rosný bod (rozhranie teplých a studených miest), ktorý spôsobuje plesne musí byť posunutý z obvodových stien do izolačného plášťa. Ak je rosný bod v obvodovej stene dochádza v interiéri k tvorbe kondenzátu, ktorý spôsobuje vznik plesní na vnútornej stene obvodových stien. Vznik plesní je spôsobený hlavne nekvalitným projektom, nekvalitnou prácou, no najčastejšie vtedy ak sa zateplenie nerieši komplexne, ale po častiach. Vzniku plesní zabraňuje správne vetranie.

Ako správne vetrať?

Počas vykurovacieho obdobia sa majú okná otvárať len na krátko, aby sa vpustil do miestnosti čerstvý vzduch. V prípade ak sa vyžaduje dlhšie vetranie, termostat treba nastaviť do polohy "uzavretý". Termostat sníma teplotu v miestnosti a podľa toho plní svoju funkciu. Ak je v miestnosti požadovaná teplota vzduchu (môže to byť aj slnečnými lúčmi, sporákom aj inými zdrojmi tepelnej energie), termostat uzatvorí prívod vykurovacej vody do radiátorov. Preto sa termostat nesmie zakrývať hrubými záclonami, vlhkom handrou alebo nábytkom.

Ako využívať bezplatné teplo?

Slnečné lúče, kuchynské potrebiče a iné zariadenia, ktoré vyžarujú teplo, môžu zvyšovať teplotu vzduchu v miestnosti. Nazývame to bezplatné teplo. Termostatický ventil (ak nie je zakrytý) reaguje aj na toto teplo tým, že automaticky uzavrie Váš radiátor a ten postupne vychladne. Kvalitné zateplenie a tiež využívanie bezplatného tepla spôsobuje, že radiátor je prechodne studený. To iba potvrdzuje jeho správnu funkčnosť.

Ak napr. zapadne slnko, alebo sa prestane variť a vyvetráme, termostatický ventil to zaregistruje a automaticky sa otvorí. Radiátor sa postupne zohreje až na teplotu vykurovacieho média.

Ako postupovať najefektívnejšie pri financovaní obnovy bytového domu?

Odporúčame nasledovnú postupnosť krokov :

1. V projektovej dokumentácii, v časti evidenčný list systémových porúch, zistíme či je pre danú budovu možné požiadať štát o poskytnutie dotácie na odstránenie **systémovej poruchy**. Ak áno, súčasťou navrhovaného riešenia u 9 z 12 systémových porúch je zateplovanie budov. Upresňuje to Výnos MVRR SR č.V-1/2006. Dotácia je nenávratným príspevkom od štátu a pokrýva časť nákladov na zateplenie. Výška dotácie sa odvíja od podlahovej plochy bytov (18 € /m²) a od výšky oprávnených nákladov. Dotácia môže byť poskytnutá maximálne vo výške 50% z oprávnených nákladov. Žiadosť sa podáva každý rok v čase od 1.1. do 15.2 konkrétneho roku. Zbytok sa rieši cez úver z komerčného ústavu.

2. Ak nie je možné využiť dotáciu, je v súčasnosti možné využiť grant programu Sloveff od Európskej banky pre obnovu a rozvoj. Výška grantu môže byť maximálne 15% z výšky úveru, napr. od Dexia banky, v prípade že zateplením domu dôjde k úsporám vyšším ako 25%. Grant sa prideluje až po zateplení, no môže sa použiť na urýchlenie splatenia úveru, prípadne na zníženie splátok.
3. Najnáročnejšia je príprava obnovy bytového domu cez úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Po realizácii zatepľovania sa musí hydraulicky vyregulovať ústredné vykurovanie. ŠFRB poskytuje na účel „Obnova bytového domu“ úver s 1% úrokovou sadzbou na 20 rokov. Podporu je možné poskytnúť len raz. Je to náročné hlavne z hľadiska rýchlosti podania žiadosti. Rozpočet je v rámci roka pre celé Slovensko veľmi nízky a peniaze sa dostanú len tým, ktorí majú 100% -nú žiadosť, podanú v prvých januárových dňoch. Dostupnosť je tu naozaj veľmi obmedzená.
4. Z hľadiska istoty je najjednoduchšie využiť ponuku stavebných sporiteľní a iných komerčných bánk pre obnovu a rekonštrukciu bytových domov, najmä ak vlastníci bytov začali na obnovu bytového domu šetriť skôr.

Kto spláca úver a aká je návratnosť investície do zateplenia?

Úver splácajú vlastníci bytov v mesačných splátkach z Fondu opráv, pričom mesačná tvorba musí byť minimálne o 20% vyššia ako je mesačná splátka. Je to nevyhnutné kvôli opravám, údržbe a prevádzke. **Zvýšená tvorba fondu opráv je kompenzovaná zníženými platbami za vykurovanie od 30% do 50% po zateplení.**

Akú životnosť má samotné zateplenie?

Zateplenie by podľa našich predpisov malo mať životnosť 30 rokov. Podľa ETAG 004 – metodického predpisu na európske technické osvedčenie, kontaktné zatepľovacie systémy v Európskej únii majú preukázať životnosť minimálne 25 rokov.

Ako predlžuje zateplenie životnosť budovy?

Systémové poruchy nie sú o tepelných únikoch, ale o konštrukčných poruchách (degradácia betónu, korózia ocele a podobne). Odstránenie systémových porúch zateplením predlžuje životnosť budovy o 25 až 30 rokov.