

Rekonštrukcia bytových domov trochu inak

Je tu doba, keď po dlhom období naše bytové domy vyžadujú rozsiahlu údržbu. Jeden dom, kde práve prebiehajú rekonštrukčné práce, sme navštívili a členovia rady SVB B2 na Morovníanskej ceste 15 – 19 v Handlovej Ing. Vladimíra Grendela a Róberta Sedlára sme požiadali, aby sa s nami podelili o svoje skúsenosti.

Ako a prečo vzniklo SVB B2?

Založenie nášho Spoločenstva vlastníkov bytov (SVB) prebiehalo na prelome rokov 2008 a 2009. Podnetom na jeho založenie boli hlasy obyvateľov ohľadom rekonštrukcie a obnovy nášho bytového domu, ale tiež ohľadom výstavby vlastného zdroja tepla. Po písomnej ankete, ktorá rozhodla o rekonštrukcii sme si boli vedomí, že práve SVB je najvýhodnejšou formou na realizáciu našich plánov. Finančné produkty pre SVB sú totiž výhodnejšie, než produkty pre BD v správe správčovských spoločností.

Proces rekonštrukcie BD je náročný, ako dokážu občania – obyvatelia bytovky ustrážiť pri tomto procese svoje záujmy a tým aj svoje prostriedky?

My sme do procesu rekonštrukcie a obnovy nášho bytového domu vstupovali už ako samostatný subjekt – teda ako Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov B2 a tým pádom si strážime svoje záujmy sami. Celý proces je transparentnejší ako v iných prípadoch, kde si vlastníci bytov ťažšie vedia hájiť svoje práva. Musia si však uvedomiť, že práve oni sú tí, ktorí majú právo rozhodovať a v konečnom dôsledku sú to oni, kto celú rekonštrukciu platia.

Aký bol prístup vlastníkov bytov k tejto rekonštrukcii v prípravnej fáze?

Bolo dôležité všetkým vysvetliť, že budova potrebuje nutne opravy / najmä balkónov a logii / a nie len kozmetické úpravy / teda vymalovanie fasády /, ktoré sú v konečnom dôsledku veľmi drahé a neefektívne a neriešia zlepšenie celkového stavu obytnej budovy.

Samozrejme, že k tejto realizácii bolo nutné splniť základné zákonné podmienky t. j. súhlas minimálne 2/3 väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov. To sa nám podarilo. Za to patrí všetkým zúčastneným veľká vďaka.

Vyskytli sa samozrejme aj rôzne oponentské hlasy, ktoré však nenašli u obyvateľov odzvu.

Aké opravy ste sa rozhodli na bytovom dome realizovať?

Náš bytový dom bol postavený v r 1975 - 1976 a okrem

pravidelných opráv strechy boli na ňom vykonávané počas jeho doterajšej životnosti len minimálne opravy a nutná údržba.

Bola to predovšetkým výmena okien spoločných priestorov a vchodových dverí, zateplenie stropu prízemnia, zateplenie strechy a jej nová hydroizolácia, kompletná oprava balkónov a logii, zateplenia obvodového pláštá budovy. Všetky tieto práce majú podľa tepelno – technického výpočtu projektovej dokumentácie priniesť úsporu 31 % nákladov na vykurovanie.

Ako ste vyberali realizačnú firmu?

Predovšetkým bolo dôležité stanoviť jasné a rovnaké kritériá a zadania pre všetky oslovené firmy. Výkaz výmer projektovej dokumentácie presne stanovil rozsah prác a použitých materiálov a tým v konečnom dôsledku zjednodušil výber najvýhodnejšej ponuky. Kvalitne spracovaná projektovej dokumentácia je veľmi dôležitá pre priebeh prác na celej rekonštrukcii a je samozrejme nutná pre vydanie stavebného povolenia.

Základným predpokladom bolo, aby realizačná firma bola držiteľom Licencie na vykonávanie prác pri zhotovovaní vonkajších tepelnoizolačných systémov štátnej skúšobne TSUS.

Ako ste riešili financovanie obnovy a rekonštrukcie BD?

Toto bol veľmi dôležitý moment celého prípravného procesu rekonštrukcie a modernizácie BD. Nevyužili sme nevýhodné ponuky rôznych firiem, ktoré sa vyrojili po založení nášho SVB. Ich ceny boli neúmerne vysoké.

Z týchto dôvodov sme zvolili možnosť financovania prostredníctvom komerčného úveru. V čase zabezpečovania financovania / koniec r 2009 / bola pre nás najvýhodnejšia ponuka z ČSOB stavebnej sporiteľne, a s. Výhodný bol nie len úrok, ale nízke boli aj poplatky za uzatvorenie zmluvy, fixácia úroku a pod. Práve na poplatky sa veľmi často zabúda a často práve oni predražujú celý úver i keď sa na druhej strane javí úrok ako výhodný.

Mimoriadne dôležitým faktom bola aj skutočnosť, že počas celého obdobia splácania úveru získame na štátnych prémiech sumu približne 14 600,- Eur, ktorú môžeme späť použiť na splácanie úveru.

Práve v tomto sa výrazne prejavila výhoda, že sme do rekonštrukcie vstupovali ako SVB a nie ako bytový dom v správe správčovskej spoločnosti.

Celkové náklady na rekonštrukciu našej obytnej budovy sú asi o 34 000,- Eur nižšie ako pri budove, ktorá bola blízko našej obytnej budovy rekonštruovaná v roku 2008.

Snažili ste sa využiť finančné prostriedky aj z iných

úverových zdrojov?

V lete min roka sme sa snažili zažiadať o úver z vládneho programu zatepovania, nemali sme však v tom čase pripravenú projektovej dokumentáciu a stavebné povolenie. Medzičasom sa tieto prostriedky vyčerpali.

O úver zo ŠFRB sme sa ani nepokúsili žiadať nakoľko v tom čase finančné prostriedky už boli vyčerpané. A je tiež pravda, že sú tieto prostriedky pridelené niekedy „záhadným“ spôsobom. Navyše potrebná agenda a rôzne sprievodné poplatky prezentovanú výhodnosť týchto financií stavajú do úplne iného svetla a ich výhodnosť je tým pádom dosť sporná.

Aké sú mesačné platby vlastníkov bytov?

Pri výške úveru 266 000,- Eur a dofinancovaní sumou 13 900,- Eur z vlastných zdrojov SVB bolo navýšenie platieb do fondu údržby bytového domu 7,- Eur na byt za mesiac. Do obdobia splácania úveru bola platba do fondu údržby 0,331 Eur za m² obytnej plochy. Zo zálohových platieb za teplo a teplú vodu sme na splácanie úveru vyčlenili len 20 %. Samozrejme, že sa nám ešte vytvára nutná finančná rezerva vo fonde údržby na rôzne práce a údržbu BD.

Tieto údaje sú skutočne zaujímavé..

Áno, ešte stále sa stane, že sa niektorí vlastníci bytov pýtajú, či to je už konečná suma. Sme radi, že tomu tak je a myslíme si, že toto presvedčilo aj tých, ktorí v začiatkoch túto rekonštrukciu nepodporili.

Tiež sa nám v tejto súvislosti podarilo výrazne riešiť otázku neplatičov. Toto bol stály problém, ktorý sa v minulosti nikdy nedarilo riešiť správčovskej spoločnosti k úplnej spokojnosti vlastníkov bytov, ktorí si riadne svoje záväzky plnili.

Bolo nutné ručenie komerčného úveru bytmi?

Určite nie, toho sa vlastníci bytov nemuseli obávať od počiatku. Za úver ručíme tvorbou fondu údržby nášho bytového domu.

V čase vzniku tohto článku (koniec apríla) už rekonštrukčné práce prebiehajú. Ako ste s nimi spokojní?

Hotová je rekonštrukcia a zateplenie strechy, sú vymenené okná na spoločných priestoroch a vchodové dvere, dokončuje sa zateplenie stropu prízemnia a prebiehajú už práce na zateplení a rekonštrukcii logii. I keď samozrejme dochádza k určitému narušeniu štandardného chodu života a komfortu v bytovke, práce prebiehajú zatiaľ k našej spokojnosti. Po ukončení týchto prác ešte všetky spoločné priestory vymalujeme.

Ste ochotní poradiť prípadným záujemcom?

Samozrejme, ak prejavia seriózny záujem radi pomôžeme.

Zhováral sa V. Horváth, (inzercia)

Pozývame Vás na Deň detí

1. júna 2010 od 15. 30 hod pred budovou Podnikateľského inkubátora.

Čakajú na vás súťaže pre deti, maľovanie, modelovanie, súťaž o najkrajší detský kočik, najlepšie hokejista, futbalista a mnoho ďalších atrakcií.

MSZ SDKU – DS, KDH, SAS

Úspech grafikov digitálnych médií v súťaži Junior Internet

Po tohtoročnom opätovnom úspechu študentov Strednej odbornej školy v Handlovej v prestížnej medzinárodnej súťaži NAG 2010 sa o ďalších úspech postarali študenti odboru grafik digitálnych médií v súťaži Junior Internet 2010.

Súťaž Junior Internet sa koná v piatich krajinách – Slovensku, Česku, Poľsku, Maďarsku a tento rok po prvýkrát aj vo Francúzsku. Na Slovensku ju organizovala Asociácia pre mládež, vedu a techniku – AMAVET už po jedenástykrát. Je určená všetkým internetovým nadšencom bez ukončeného stredoškolského vzdelania. Stretávajú sa v nej budúci nádejní webdesigneri, programátori, tvorcovia rôznych internetových projektov, projektoví manažéri. Súťažiaci sa podľa zamerania

svojich prác môžu prihlásiť do štyroch rôznych súťaží – Junior Web, Junior Design, Junior Text a Junior Erb. Všetky práce posudzuje odborná porota. Najúspešnejší z prihlásených súťažiacich sú pozvaní na prezentáciu svojich prác.

Po vlnajšej prvotnej účasti v tejto súťaži sa naši študenti aj tento rok zapojili so svojimi projektmi – webovými stránkami do súťaže Junior Web. Peter Vážan prezentoval svoj projekt s názvom Informačné technológie, Vladimír Šimko a František Vráb súťažili so spoločným projektom zameraným na zaujímavosť zo života dinosaurov s názvom Stratený svet dinosaurov. Práve tento projekt pod vedením koordinátora Františka Vrába sa umiestnil na 3. mieste. Ďakujeme chlapcom za úspešnú reprezentáciu školy a prajeme veľa ďalších úspechov v nasledujúcich ročníkoch súťaže.

Mgr. Iveta Čapliarová