

Realizace rekonstrukce objektu krok za krokem

Jste ve výboru společenství vlastníků jednotek nebo bytového družstva a připravujete rekonstrukci obálky (fasády, střechy) Vašeho domu? V tomto článku se dočtete, jak správně postupovat, nechybovat a zjednodušit celý proces.

1. První krok - společná myšlenka

Prvním krokem by měla být shoda družstva nebo společenství v rozsahu rekonstrukce, společná myšlenka a společný cíl. Mělo by být jasné, jaký máte motiv k rekonstrukci. Důvodů může být mnoho, mezi ty nejčastější patří - úspora energií na vytápění; sanace železobetonových konstrukcí; hydroizolace střešního pláště; prodloužení životnosti objektu; zvýšení komfortu bydlení.

2. Druhý krok - výběr projektanta

Jakou roli v přípravě realizace hraje projektant a kdy je vhodné ho oslovit? Projektant je Váš klíčový partner, který Vás provází od počátku rekonstrukce a většinou zůstává Vaším partnerem až do okamžiku kolaudace. Projektant je ten správný člověk, který všechny Vaše představy a návrhy zaznamená, technicky posoudí stav objektu a navrhne správná řešení. Je chybou se domnívat, že navrhování technických detailů, skladeb a postupů je prací realizační firmy.

A jakou dokumentaci si vlastně u projektanta můžeme objednat? Existuje několik stupňů projektové dokumentace dle detailnosti řešení. Základní stupně projektové dokumentace:

- I. Studie neboli zaměření stávajícího stavu objektu
- II. Dokumentace pro stavební povolení (DSP)
- III. Dokumentace pro provedení stavby (DPS) – tzv. prováděcí nebo realizační
- IV. Dokumentace skutečného provedení stavby

Ke stavebnímu povolení je požadována dokumentace ve II. stupni - DSP, ale z praxe víme, že tato dokumentace je často nedostatečná, neřeší detaily a vznikají neshody mezi požadavky investora, projektantem a realizační firmou. Proto doporučujeme III. stupeň projektové dokumentace, který přesně určí nejen rozsah rekonstrukce, ale i ostatní neméně důležité náležitosti.

3. Třetí krok - výběr generálního dodavatele

Podle čeho vybrat dodavatele stavby a co bychom všechno měli od realizační firmy požadovat? Pro vyhotovení kvalitní cenové nabídky potřebují firmy k dispozici projektovou dokumentaci, výkaz výměr a vyjádření DOSS (dotčené orgány státní správy). Na základě těchto dokumentů mohou zpracovat cenovou nabídku. Výbor tak může, i v případě ne odborné znalosti, jednoduše posoudit a vyhodnotit všechna kritéria včetně ceny. Nejjevnější však neznamená nejlepší. Důležitě je zaměřit se i na další kritéria.

Důležitým rozhodujícím kritériem je záruka, jde ruku v ruce s historií společnosti. Délka záruční doby často vypovídá o kvalitě prací. Při poskytování mnohaleté garance musíme brát ohled i na to, jak dlouho je stavební firma na trhu a zda je například i 10-ti letou zárukou, skutečně schopna zajistit.

Často opomíjeným kritériem je ekonomická stabilita společnosti, schopnost financování i větších finančních objemů a dostačující pojištění dodavatele (nejčastěji pojištění odpovědnosti za škody způsobené při provádění díla).

Odborné kvalifikační předpoklady společnosti jsou základními doklady, kterými by se každá dodavatelská společnost měla prokázat. Mezi standardní dokumenty patří z pravidla: certifikáty od výrobců materiálů pro aplikaci jednotlivých systémů, osvědčení o proškolení zaměstnanců a ISO.

4. Čtvrtý krok - způsob financování

Jaké jsou možnosti financování a kdy je začít řešit? Pokud máte své vlastní prostředky nebo se rozhodnete financovat pomocí některého z bankovních ústavů, můžete tuto agendu ponechat až na závěrečnou část procesu, tedy po vybrání realizační firmy (dodavatele). V případě, že se rozhodnete pro dotační program SFRB – Panel+ 2013 je nezbytné počítat s jeho požadavky již při přípravě projektové dokumentace.

5. Pátý krok - realizace

Na co si dát pozor a co ještě vědět? Do termínu realizace zasahuje období hájení chráněného ptactva, často hnízdícího v otvorech fasády. V termínu od 20. 4. do 10. 8. Jsou práce omezeny na šest metrů od hnízdiště. Zvířata chráněná zákonem – Rorýs obecný, netopýří. Též je nezbytná znalost majetkového vlastnictví pozemků okolo objektu. Ve znění stavebního zákona účinného od 1. 1. 2014 (č. 183/2006 Sb.), o územním plánování a stavebním řádu, se nemůže stavět na pozemku, který nevládníte a nemělo by to jít ani se souhlasem vlastníka (spadá sem i zateplení). Tedy laicky řečeno, pokud vlastníte pouze pozemek pod budovou a zateplení bude zasahovat pozemek sousední, nemělo by Vám být vydáno stavební povolení.

Na závěr

Ať jste malý či velký dům, ať plánujete drobnou či zásadní rekonstrukci, budeme rádi, když se na nás obrátíte. Jako realizační společnost působící na trhu 14let, Vám můžeme nabídnout spolupráci od přípravy po financování i následnou realizaci. V případě nejasností nebo upřesnění informací zmíněných nejen v článku se na nás neváhejte obrátit na čísle 800 223 225 nebo internetových stránkách www.belstav.cz.

Za společnost BELSTAV CZ, s.r.o.
Ing. Daniel Macko, Veronika Poullová.

Ukázkový harmonogram realizace rekonstrukce

	1. měsíc	2. měsíc	3. měsíc	4. měsíc	5. měsíc	6. měsíc	7. měsíc
Myšlenka	■						
Projektant	■	■					
Výběr GD			■	■			
Žádosti DOSS			■				
Stavební povolení				■	■		
Realizace						■	■

Stavíme na zkušenostech

Rekonstrukce a zateplování



BELSTAV CZ

www.belstav.cz

zelená linka: 800 223 225

14 let ■ na trhu
■ zkušeností



- Rekonstrukce panelových, bytových domů
- Zateplení fasád
- Balkony a lodžie
- Opravy plochých střech
- Obklady a dlažby
- Výměna oken, dveří, vstupních portálů
- Historické fasády
- Omítky
- Půdní vestavby a nástavby
- Pozemní stavby na klíč



Frýdlantská 1308–1320 Praha 8

Popis: Komplexní rekonstrukce domu Objednatel: SVJ Frýdlantská 1308-20 Rok realizace: 2012