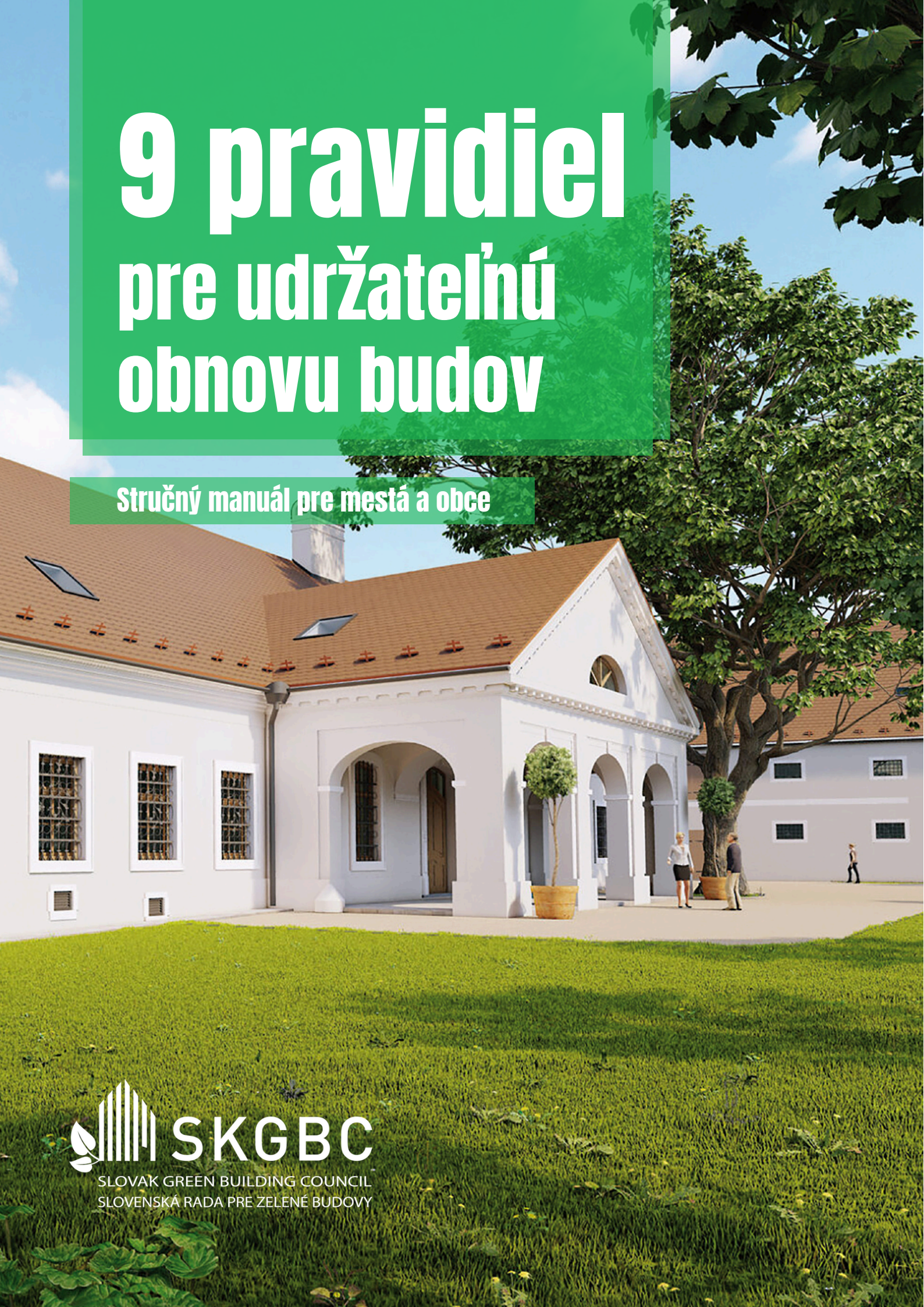
9 pravidiel pre udržateľnú obnovu budov

Stručný manuál pre mestá a obce



SKGBC

SLOVAK GREEN BUILDING COUNCIL
SLOVENSKÁ RADA PRE ZELENÉ BUDOVY

1 POŽIADAVKY DEFINUJTE JASNE

Ak chcete dosiahnuť čo najlepšie výsledky pri obnove verejných budov, musíte dobre poznať vaše **potreby a požiadavky** a **správne ich interpretovať všetkým zúčastneným dodávateľom** – projektantom aj realizátorom. Na tento účel slúži pri verejnom obstarávaní **opis predmetu zákazky**.

Okrem bežných prevádzkových, energetických a estetických požiadaviek, nezabudnite ani na kvalitu vnútorného prostredia. Každý neskorší zásah do projektu vedie k zbytočnému navyšovaniu nákladov.

Pre dlhodobú efektívnosť investície nie je rozhodujúca iba cena stavby, ale aj náklady na jej prevádzku počas životného cyklu. Stavba, ktorá je na začiatku investične o niečo drahšia, môže byť po vyhodnotení nákladov na prevádzku cenovo výrazne efektívnejšia.

2 PLÁNUJTE S PREDSTIHOM

Obce a mestá by mali mať pripravený **zásobník projektov** na realizáciu, pretože výzvy na dotácie mávajú veľmi krátke časové lehoty. Je dôležité mať pripravenú **aspoň prvotnú štúdiu** a základné požiadavky. Predídete tým zbytočným chybám a opomenutiu dôležitých požiadaviek, ktoré môžu byť vopred definované.

Projektovú dokumentáciu je nevyhnutné objednávať až po zrealizovaní verejného obstarávania alebo výberového konania, aby tieto náklady mohli byť uplatnené ako oprávnený výdavok. Ideálne je pripravovať projektovú dokumentáciu tak, **aby spĺňala štandardy najprísnejších výziev.**

3 ZAMERANIE SKUTKOVÉHO STAVU

Kvalitné a presné informácie o skutkovom stave budovy sú dôležitým vstupným údajom pre kvalitnú projektovú dokumentáciu.

Dnes už je k dispozícii **množstvo inovatívnych metód**, ako zamerať existujúci objekt – medzi ne patrí napríklad fotogrametria, 3D scanovanie, alebo zameranie pomocou dronu. Používanie starých projektov pri rekonštrukcii často vedie k nezrovnalostiam a prácam navyše.

4 VYUŽITE AGENTÚRU

Verejné obstarávanie je náročné, a to nielen pre menšie obce bez investičného oddelenia alebo vyškoleného pracovníka. Dobrou alternatívou môže byť **využitie služieb špecializovanej agentúry**. Pokiaľ obec nemá vlastné kapacity, môže sa poobzerať po špecializovanej agentúre aj vopred, preveriť si jej referencie a spokojnosť doterajších zákazníkov, alebo jej úspešnosť pri doterajších výzvach.

5 VÝBER PROJEKTANTA

Na Slovensku sa často používa verejné obstarávanie podľa najnižšej ceny, čo nie je pri výbere architekta či projektanta ideálne. Kvalitnú architektonickú prácu je možné dosiahnuť **cez architektonické súťaže** pod záštitou Slovenskej komory architektov. Ak nie je v kapacitných možnostiach obce organizovať architektonickú súťaž, je vhodné **najskôr zaobstarať štúdiu** a na jej základe obstarávať projektovú dokumentáciu.

Výber architekta pre vyhotovenie štúdie sa vďaka jej relatívne nízkej cene môže udiať aj priamym oslovením bez verejného obstarávania. Je však nevyhnutné, aby **vybraný odborník spolupracoval s agentúrou**, ktorá bude pripravovať žiadosti pre dotačné schémy, už počas spracovania projektovej dokumentácie, aby táto spĺňala aktuálne požiadavky nielen z hľadiska stavebného ale aj z hľadiska dotačného (napr. výpočet miery úspor na základe energetického certifikátu, bezbariérovosť priestorov, selektívna demolácia v súlade so zásadou nespôsobovať významnú škodu, štruktúra rozpočtu a pod.)

STAVEBNÉ POVOLENIE 6

Pri rekonštrukcii existujúceho objektu **zvyčajne stačí stavebné povolenie.** Finálne rozhodnutie o tom, či je nutné absolvovať aj proces územného rozhodovania alebo či je možné územné a stavebné povoľovanie zlúčiť do jedného konania, je v kompetencii príslušného stavebného úradu. Pri vybavovaní povolení je potrebné **brať do úvahy lehoty**, ktoré majú na vyjadrenie jednotlivé orgány. Proces povoľovania trvá niekoľko mesiacov, pri náročných projektoch to môže byť viac ako rok, preto je potrebné počítať s časovou rezervou.

VÝBER DODÁVATEĽA, VEREJNÉ OBSTARÁVANIE 7

Pri bežných verejných obstarávaniach, kedy býva rozhodujúcim parametrom cena, **je veľmi náročné zabezpečiť výber dodávateľa s najvyššou kvalitou**. Filtrom, ktorý pri nastavovaní parametrov môže zachytiť tých menej kvalitných, neskúsených, či nespoľahlivých, môže byť napríklad zoznam referencií podobne veľkých stavieb, množstvo subdodávateľov verzus množstvo vlastných síl, či dostatok vlastnej techniky.

Inou možnosťou je využitie schémy **„navrhni a postav"**, kedy stačí pre verejné obstarávanie jednoduchší podklad (napr. štúdia) a dodávateľ stavby si sám vyhotoví projektovú dokumentáciu, na základe ktorej bude stavbu realizovať. Tento proces obstarávania je pre obec jednoduchší, rýchlejší a v prípade komplikácií sa predíde zbytočnému prehadzovaniu zodpovednosti medzi projektantom a realizátorom.

8 REALIZÁCIA A STAVEBNÝ DOZOR

Dôsledná kontrola počas stavby je kľúčovým predpokladom pre dobrý výsledok. Samozrejmosťou je kvalitný **stavebný dozor** a prehľadne a presne vedený **stavebný denník**. Zvlášť pri nových technológiách nie je v kapacitách jedného človeka poznať všetky detaily ich správnej aplikácie, preto sa v prípade nejasností obráťte na technikov z firiem vyrábajúcich jednotlivé stavebné materiály, aby potvrdili vhodnosť ich použitia či správnosť aplikácie.

Autor projektu by mal stavbu sprevádzať počas celej realizácie a žiadna zmena projektu by sa nemala uskutočniť bez jeho vedomia a písomného súhlasu.

9 KOLAUDÁCIA A PREVZATIE STAVBY

V záverečnej časti stavebného procesu je samozrejmosťou dôsledná kontrola certifikátov všetkých použitých stavebných materiálov, záručné listy a návody na použitie. Je ideálne, ak dodávateľ stavby v spolupráci s projektantom vyhotoví **manuál na užívanie stavby**, ktorý bude podrobne informovať o správnej údržbe budovy, správnom používaní technológií ako sú vykurovanie, chladenie, vetranie, či tienenie presklených plôch.

Bez tohto dokumentu často dochádza k neefektívnemu využitiu potenciálu budovy a niekedy aj k významným technickým škodám.

O NÁS

Slovenská rada pre zelené budovy (SKGBC) je hlavným ambasádorom udržateľnej výstavby na Slovensku. Našou víziou je, aby sa ekonomicky, ekologicky a esteticky navrhnuté budovy s kvalitným vnútorným prostredím, v ktorých sa efektívne využívajú energie a zdroje, stali bežným štandardom. Prostredníctvom podpory ekologických, ekonomických a sociálnych aspektov udržateľnej výstavby a organizovania vzdelávacích podujatí zameraných na odbornú i širokú verejnosť vytvárame platformu pre odborný dialóg. Združujeme spoločnosti z rôznych odvetví, ktoré sa hlásia k zásadám udržateľnosti.

KONTAKT

Ing. Miroslav Zliechovec
člen predstavenstva

miroslav.zliechovec@skgbc.org

SKGBC
SLOVAK GREEN BUILDING COUNCIL
SLOVENSKÁ RADA PRE ZELENÉ BUDOVY

Vajnorská 8/A, 831 04 Bratislava
www.skgbc.org

Vydala Slovenská rada pre zelené budovy - občianske združenie (SKGBC) v roku 2024. Všetky práva vyhradené.