

Obsah

Předmluva	7
Informační deficit: nikdo nic neví	7
Nekomplexnost	8
Nedostatečná opatření	8
Poděkování	9
Úvod	11
Jaká je tedy současná situace?	11
Co brzdilo provádění komplexních modernizací?	12
Čemu má sloužit tato knížka?	12
Kapitola 1 Proč a jak modernizovat panelové domy	15
Proč opravovat panelové domy	15
Hlavní problémy panelových domů	16
Nedostatečné tepelněizolační vlastnosti obvodového pláště budovy	16
Jaké zateplení obvodového pláště zvolit	18
Jakou tloušťku zateplení zvolit	18
Zásady správně provedeného zateplení	20
Okna	22
Jak postupovat při výběru oken	24
Plast, nebo dřevo?	26
Větrání	27
Střecha	28
Zateplení střechy	30
Lodžie, nebo zavěšené balkony?	34
Zásady správného řešení lodžií	37
Regulace tepelné soustavy	37
Centrální zásobování, nebo lokální zdroje?	38

Vnitřní instalace	39
Teplná izolace rozvodů a armatur teplé vody	39
Elektroinstalace	41
Výtahy	41
Provozní řád, energetický management	41
Kapitola 2 Příklady komplexní regenerace panelových domů	43
Minimální varianta	43
Zadání pro zpracovatele projektu	43
Ekonomické vyhodnocení	45
Varianta komplexní modernizace domu	45
Regenerace vnější	49
Zateplení obvodového pláště	49
Střecha	51
Balkony i lodžie	55
Výměna oken	55
Regenerace vnitřní	55
Výměna bytových jader	55
Úhrada za vybavovací předměty	60
Podlahy	61
Jaké obkládačky do koupelny	61
Vnitřní rozvody	63
Voda	63
Větrání	63
Řízené větrání s rekuperací tepla	65
Větrací systém s individuálním ovládním nájemníky	66
Regulace vytápění	66
Elektroinstalace	68
Energetický management	69
Výsledky	69
Cena komplexní regenerace	73
Organizace stavby	74
Zásady organizace komplexních regenerací	74
Trocha užitečné byrokracie	75
Souhlas nájemníka s prováděním regenerace bytového domu	75
Časový harmonogram provádění prací v bytě a podrobné pokyny a podmínky pro provádění stavby	76
Dohoda o uhrazení požadovaného nadstandardního řešení zhotoviteli	76
Bezpečnostní pokyny nájemníkům	76
Prohlášení o přítomnosti v bytě po dobu rekonstrukce bytového jádra	77
Dohoda o splácení nového vybavení bytu	77
Protokol o předání bytu stavbě	77
Protokol o převzetí bytu nájemcem po dokončení stavebních úprav	77
Kapitola 3 Financování komplexních modernizací	79
Obce	80
Zdroje obce pro financování oprav a modernizací bytového fondu	81
Nájemné	81

Příjmy z prodeje bytového fondu	81
Půjčky	81
Fondy rozvoje bydlení	81
Komerční úvěry	81
Dotace	82
Dobrovolná dohoda s nájemníky o zvýšení nájmu	82
Bytová družstva	84
Zdroje na opravy a modernizaci domu	84
Měsíční úložky přijatých záloh na opravy (fond oprav)	84
Jak zvednout zálohy do fondu oprav	85
Společenství vlastníků	87
Komerční úvěry	87
Zásady při výběru komerčního úvěru	88
Kapitola 4 Jak na to	89
Postup investora	89
Předpřípravná fáze – Co se musí stát před rozhodnutím o komplexní modernizaci	89
Personální zajištění investiční akce	89
Analýza stavu objektu	93
Statický posudek	95
Energetický audit	95
Návrh technického řešení modernizace a finanční model	97
Harmonogram přípravy a realizace stavby	97
Studie barevného řešení fasád	98
Jak připravit schůzi	98
Vedení schůze	100
Projektová dokumentace	101
Zadávací podmínky	103
Termín plnění	107
Další podmínky vymezené zadavatelem	107
Požadavky na prokázání kvalifikačních předpokladů uchazečů	108
Způsob hodnocení nabídek	108
Způsob zpracování nabídkové ceny	108
Platební podmínky	109
Návrh smlouvy o dílo	109
Další podmínky zadavatele	109
Lhůta pro podání nabídek	109
Hodnocení nabídek, výběr projektanta	110
Uzavření smlouvy o dílo	111
Fáze zpracování projektu a převzetí zadavatelem	116
Stavební povolení versus nový stavební zákon	116
Výběr dodavatele stavby	117
Veřejná zakázka	118
Zadávací podmínky	121
Kvalifikace uchazeče	122
Obchodní podmínky	124

Obsah

	Návrh smlouvy	124
	Požadavky na způsob zpracování ceny	124
	Další podmínky, které je uchazeč povinen akceptovat ve smlouvě	126
	Kritéria hodnocení	128
	Výběr dodavatele z předložených nabídek a smlouva o dílo	128
	Dozor a kontrola stavby ze strany investora	130
	Činnost osoby provádějící technický dozor investora	130
	Realizace stavby	132
	Předání staveniště	132
	Stavba	132
	Dokončení stavby	133
	Závěr	135
	Doporučená literatura a kontakty	137
	O autorce	138
Příloha	Panel stručně	139
	Státní úroková dotace	139
	Příjemcem podpory je	139
	Podmínky pro poskytnutí státní úrokové dotace	140
	Výše podpory	140
	Postup při poskytování státní úrokové dotace	140
	Bankovní záruka za úvěr	141
	Odborně-technická pomoc	141
	Účast v dalších programech	142
	Doba trvání programu	142
	Formuláře žádostí jsou k dispozici	142