

Obnova bytových domov

nie je módnym výstrelkom, ale nevyhnutnosťou

Tehlové a panelové domy na Slovensku už pamätajú nejedno desaťročie a mohli by dôverne rozprávať o časoch, ktoré sú pre mladšie generácie dnes len neslávnou históriou. Tá však končí pri nezmazateľných (a v mnohých prípadoch neprehliadnutelných) stopách, ktoré na budovách zanechali roky a teraz sa s nimi musia vysporiadať tak starší, ako aj mladší obyvatelia bytových domov, ak im kvalita bývania nie je ľahostajná. Zateplovanie, výmena okien či rekonštrukcia balkónov preto zďaleka nie je módnym výstrelkom súčasnej doby, ale skôr nevyhnutnosťou. Odborníci dávajú za pravdu a v prospech obnovy bytových domov hovoria aj nesporné fakty...

Na väčšine bytových domov, ktoré boli hromadne postavené v 60-tych až 90-tych rokoch minulého storočia, sa podpísala zanedbaná údržba, nedostatočná tepelnoizolačná schopnosť aj vtedajšie uplatňované riešenia či technológie. „Je všeobecne známe, že výstavba sa niesla v znamení zjednodušovania, finančných úspor a nepostačujúcej kvality stavebných prác,“ hovorí Marek Kosorín, majiteľ rimavskosobotskej spoločnosti I.MAR, ktorá na stavebnom trhu úspešne pôsobí už osem rokov a je špecialistom na obnovu bytových domov.

Dôvody, prečo je potrebné k rekonštrukcii bytoviek pristúpiť, sú preto podľa jeho slov viac než jednoznačné. „Dnes všetci poznáme vysoké ceny energií, a preto je medzi prvými argument úspory nákladov v dôsledku výrazného zníženia tepelných strát. V zásade platí, čím vyššia cena energií, tým väčšia návratnosť,“

začína s vyratúvaním prínosov obnovy bytových domov majiteľ I.MAR-u. Medzi ďalšími podstatnými spomína elimináciu hluku z vonkajšieho prostredia, a teda lepší komfort bývania, predĺženie životnosti domu, väčšiu bezpečnosť v rámci statiky a jej ochrany na bytovom dome, redukciu negatívnych vplyvov teplotných zmien v konštrukcii či nový a oveľa prívetivejší vzhľad bytovky.

Termovízne meranie bytového domu s detailom na tepelný most



„Samozrejme, rozhodujúca je aj technická stránka veci. Obnovou sa totiž zvýši povrchová teplota na vnútornej strane obvodovej konštrukcie, logickým dôsledkom je, že sa bod mrazu posunie z muriva do izolačnej vrstvy a zamedzí sa tak porušeniu muriva, zníži sa riziko kondenzácie, dosiahne sa vyššia akumulácia obvodovej konštrukcie a zlepši sa odolnosť voči poveternostným vplyvom,“ pokračuje Marek Kosorín, odvolávajú sa aj na názory odborníkov v stavebnej oblasti.

Životnosť bytových domov sa podľa nich pohybuje v rozmedzí 80 až 100 rokov, je však determinovaná výmenou opotrebovaných konštrukcií a závislá od pravidelnej údržby a rekonštrukcie. Budovy si vyžadujú obnovu stavebných konštrukcií a technických zariadení aspoň dvakrát počas ich životnosti, ktorú tak možno dokonca o niekoľko desiatok rokov predĺžiť.

Ani pri otázke na rozsah obnovy majiteľ spoločnosti nezaváha: „Komplexnosť je najlepšia a v konečnom dôsledku najlacnejšia cesta. Obnovu bude potrebné zrealizovať skôr či neskôr, jednotlivé konštrukcie a zariadenia sú už teraz častokrát za hranicou životnosti. Nemá zmysel váhať, či obnovu odkladať. S pribúdajúcim vekom bytoviek stúpajú náklady na prevádzku budovy, ale tiež treba myslieť na stále drahšie stavebné materiály, stále drahšie stavebné práce,“ hovorí majiteľ spoločnosti, ktorá obnovu domov realizuje doslova od podlahy, teda vrátane technického podlažia, cez vstupné priestory, stavebné otvory, balkóny, zateplenie až po rekonštrukciu strechy. V súvislosti so spomínanými ekonomickými úsporami vzápätí dodáva konkrétne, často uvádzané čísla.

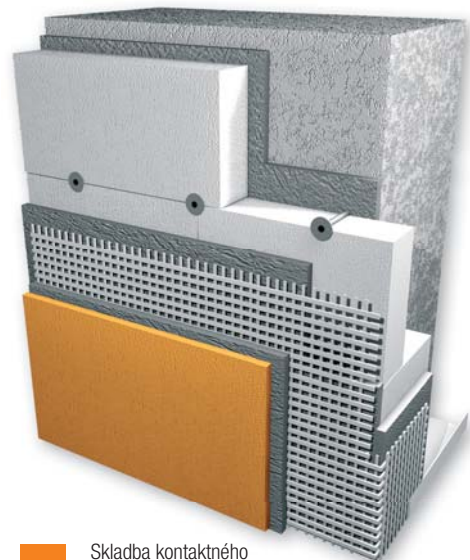
Tak napríklad oprava a zateplenie strechy prináša úsporu energie v rozmedzí 6 – 10 %, výmena okien 25 – 40 %, zateplenie obvodového pláštia 10 – 20 %, vyregulovanie sústavy tepelných zariadení a osadenie merania 10 – 15 % úsporu. „Ide ale o čiastkové úspory, ktoré nemožno sčítavať. Pri konečnom riešení predstavujú praxou overenú úsporu vo výške maximálne 60 %,“ pripomína Marek Kosorín a podotýka, že postupná obnova je na prvý pohľad síce menej náročná, úspora sa ale v takom prípade prejaví v dlhodobejšom časovom horizonte.

Základnými piliermi obnovy bytových domov sú podľa neho práve zateplenie, výmena okien, ale tiež odstránenie konštrukčných nedostatkov, ktoré sa objavujú najčastejšie na balkónoch.

Dostupné štatistiky a merania preukázali, že len úniky tepla obvodovými stenami predstavujú pri bytových domoch okolo 30 – 40 %, čo rozhodne nie je zanedbateľná hodnota. „Straty tepla síce nemožno nikdy úplne vylúčiť, no dajú sa výrazne znížiť, a to jedine zateplením,“ hovorí konateľ I.MAR-u. Ako ďalej objasňuje, okrem ušetrených financií za vykurovanie, dochádza po zateplení aj k odstráneniu kondenzácie vodných pár na vnútornej strane obvodových stien, k odstráneniu plesní v chladných rohoch stien, zamedzeniu zatekania v stykoch panelov či pri oknách ako aj k ochrane výstuže pred koróziou v stykoch, čiže zvaroch pri betónových paneloch, ktoré sú nosným prvkom takýchto domov. Nehovoriac o tepelnej stabilite budov voči výkyvom vonkajších teplôt a už spomínanom zlepšení podmienok na bývanie.

V I.MAR-e vedia svoje aj o oknách. „Sú najslabším miestom konštrukcie budovy, čo sa týka tepelných strát. Až 43 % tepelných strát prechádza cez staré drevené okná, a preto ich výmenu asi netreba osobitne zdôrazňovať,“ hovorí Marek Kosorín. Upozorňuje však na správnu postupnosť, ideálne je podľa neho výmenu realizovať ešte pred zateplením. Výhodou je spolupráca s certifikovanými montážnikmi, ktorí sa riadia predpísanými normami a používajú vysoko kvalitné materiály a spojivá. Neodborná montáž a vytvorenie tepelných mostov pri výmene okien môžu znehodnotiť výsledný efekt aj pri použití tých najkvalitnejších okien.

„Zameriavame sa tiež na posúdenie stavu statických konštrukcií, ktorých poru-

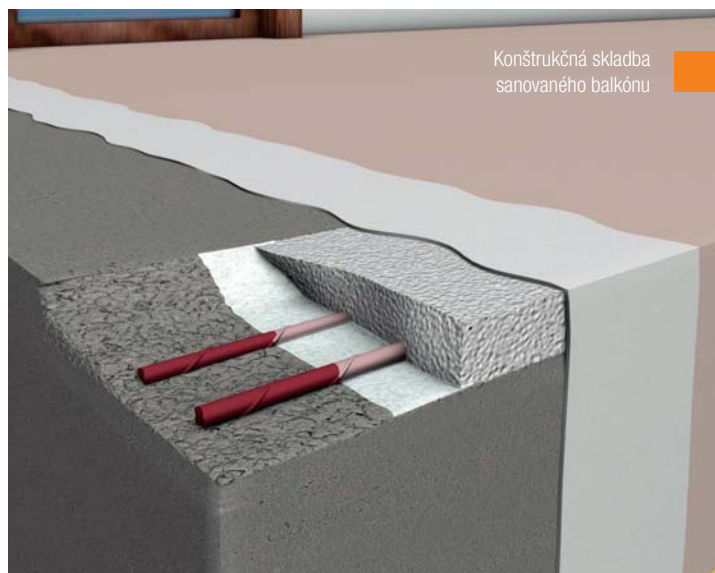


Skladba kontaktného zatepovacieho systému

chy sú najmarkantnejšie hlavne v prípade balkónov,“ spomína Kosorín. Keďže poruchy nosných konštrukcií balkónov a lodžií vznikajú prevažne následkom chybnjej hydroizolácie, je potrebné tento problém riešiť dôsledným a profesionálnym spôsobom. „Koniec koncom, tak ako celú obnovu bytových domov,“ podotýka majiteľ spoločnosti I.MAR.

Ako na záver uviedol, pri voľbe realizátora obnovy je tiež dôležité zvoliť si takú spoločnosť, ktorá poskytuje možnosť posúdiť najväčšie tepelné úniky formou termografických meraní. „Použitie termo kamery pred aj po zateplení dá obyvateľom bytovky rukolapné dôkazy, že tepelné mosty boli odstránené a firma naplnila svoje slová o výhodách zateplenia a celkovej obnovy bytových domov,“ uzavrel Kosorín.

Text a foto: I.MAR
www.obnovabytovychdomov.sk



Konštrukčná skladba sanovaného balkónu

