

Seminář Blansko, 21. listopadu 2013

Představení společnosti

Firma KALAHA a.s. je moderní a dynamická společnost, která nabízí komplexní služby v oblasti revitalizací bytových domů s důrazem na zajištění energetických úspor. Firma KALAHA a.s. působí na trhu již 15 let a díky bohatým zkušenostem je schopna zajistit realizaci staveb jak malého, tak i velkého rozsahu. Hlavní důraz je v naší společnosti kladen na individuální přístup k jednotlivým zákazníkům a na navržení optimálního řešení pro jednotlivé domy. V dnešní době, kdy ekonomické nároky na energie pravidelně rostou, je správně navržená a kvalitně provedená revitalizace jedinou logickou cestou při správě a údržbě bytových domů. Správně provedenou revitalizací bytového domu lze snížit náklady na vytápění až o 60 %. Neméně důležitým výsledkem revitalizace je také výrazné oživení vzhledu domu, kde moderní design výsledného díla je jeho přirozenou součástí. Celkově lze říci, že po revitalizaci dojde k výraznému zlepšení užitných vlastností bytů.

Firma KALAHA a.s. je držitelem certifikátu Systému řízení jakosti ISO 9001, Systému environmentálního managementu ISO 14001, Systému managementu Bezpečnosti práce OHSAS 18001 a mnoha dalších profesních osvědčení renomovaných dodavatelů stavebních systémů. Firma KALAHA a.s. realizuje stavby vlastními pracovníky. Firma neustále investuje do vzdělávání svých pracovníků a díky tomu nabízí služby prvotřídní kvality. Celý tým je řízen zkušenými techniky, kteří mají bohaté zkušenosti s řízením staveb v oboru revitalizací bytových domů.

Vady panelové výstavby

- **Nevyhovující** stav objektů z hlediska energetické náročnosti, většina domů, které neprošli revitalizací, nespĺňují požadavky současných norem týkajících se energetické náročnosti, stav konstrukcí neodpovídá požadavkům na tepelný odpor obvodových konstrukcí
- Nevyhovující stav z hlediska opotřebení a nedokonalé údržby – zatékající spáry, protékající střechy, nevyhovující stav balkonů, lodžii, zábradlí, TZB (rozvody elektro, vody, výtahy, atd.)
- **Většina panelových domů, které neprošli revitalizací je na hranici životnosti!**

Popis průběhu revitalizace

- Záměr
- Výběr projektanta. Je nutné klást důraz na výběr projektanta, který má **zkušenost** s danou problematikou.
- Analýza stavebně technického stavu objektu, určení hlavních vad a poruch
- Vypracování projektové dokumentace minimálně ve stupni pro stavební povolení. Návrh způsobu odstranění vad a poruch, technické řešení oprav.
- Stavební řízení (většina opatření probíhá v režimu stavebního řízení), vyjádření DOSS

- Zajištění financování – vícezdrojové financování z fondu oprav, komerčního úvěru a případných dotačních programů.
- Výběr technického dozoru stavby.
- Výběr zhotovitele stavby. Tak jako u projektanta je důležité vybírat firmu, která se specializuje na tento typ staveb.
- Realizace díla
- Předání díla, užívání

Je potřeba si uvědomit časovou náročnost přípravné fáze stavby. Od momentu zahájení projekčních prací do zahájení vlastní stavby je potřeba počítat s dobou minimálně 4 měsíce!

Financování díla

Na základě našich zkušeností předpokládáme, že majitel objektu nemá k dispozici finanční prostředky na komplexní revitalizaci. Z tohoto důvodu je třeba využít vícezdrojové financování. **Vícezdrojové financování** je dnes běžnou praxí při realizaci oprav domů. Kombinací prostředků z plateb do fondu oprav, úvěrů od komerčního finančního ústavu a využití prostředků z některého z dotačních programů jste schopni vaše záměry bezproblémově financovat.

Nejčastěji prováděná opatření při revitalizaci

Zateplení fasády:

U nezateplených objektů dochází k výrazným tepelným ztrátám. V zimě nezateplené zdivo promrzá a v létě dochází k nadměrnému přehřívání celé konstrukce. Správně provedeným zateplením dojde k výrazné úspoře energie na vytápění. Zvýší se bytový komfort a příjemné bytové klima. Zároveň tímto zásahem dojde k podstatnému prodloužení životnosti celého objektu a k výraznému zlepšení vzhledu fasády.

Většinou se zateplení provádí kontaktním zateplovacím systémem (ETICS), kde je jako izolant použit pěnový či extrudovaný polystyren, nebo minerální vlna. Povrchová úprava je provedena probarvenou omítkou v mnoha odstínech a typech struktur.

Zateplení stropů ve sklepech:

Konstrukce stropu pod posledním vytápěným podlažím je součástí obálky budovy a ve většině případů nevyhovuje požadavkům na tepelný odpor. Zateplením stropů dojde k úspoře nákladů na vytápění. Zateplení se provádí kontaktním zateplovacím systémem s izolantem z minerální vlny, nebo polystyrenem. Jako povrchová úprava je nejčastěji použita štuková omítka. V rámci zateplení stropů dochází ve většině případů k rekonstrukci rozvodů elektro.

Výměna oken:

Původní dřevěná okna jsou nejslabším článkem obvodového pláště. Ve většině případů jsou již za hranicí životnosti a nesplňují základní požadavky na tepelnou neprostupnost.

Dnes již nikdo nepochybuje, že životnost plastového okna je větší než padesát let při zachování všech jeho parametrů včetně funkčnosti a přiměřené stálosti barvy jeho povrchu. Tato vlastnost plastového okna je jedním z pilířů kladných hodnocení.

Nahrazením dřevěných prvků za nová plastová okna dojde nejen k výrazným úsporám energie na vytápění, ale také k výraznému zvýšení komfortu uživatelů při jejich používání. Nová plastová okna mají vynikající tepelné a zvukově izolační schopnosti a jejich používání je snadné a bezpečné. Bezproblémové je také umístění doplňků jako například venkovní nebo vnitřní žaluzie, rolety, sítě proti hmyzu a parapety.

Výměna vstupních stěn a dveří, úprava vstupu do domu:

Vstupní dveře do bytových domů tvoří sice jen malou část obvodového pláště, ale jsou výrazným faktorem tepelných ztrát. Jejich výměnou dojde k výrazné úspoře energie na vytápění společných prostor a také ke zlepšení užitných vlastností této části domu. Při výměně vstupních stěn je možné provést úplnou změnu členění vstupu do domu. Nové provedení může být propracováno včetně takových detailů jako je například osazení sestav poštovních schránek, zvonkových tabel a osvětlení. Při těchto úpravách je možné ve vstupu provést nové dlažby, čistící zóny, závětrné stěny či stříšky, nebo nové konstrukce schodiště.

Zateplení a izolace střechy:

Nedílnou součástí komplexní revitalizace je také zateplení a izolace střešního pláště. Střešní plášť je konstrukce, která je z celého objektu nejvíce vystavena působení atmosférických vlivů. Právě z tohoto důvodu je třeba klást vysoký důraz na správné navržení a kvalitní provedení celého souvrství izolačních vrstev. Provádíme tepelné izolace a izolace proti vodě jak z modifikovaných bitumenových pásů, tak z PVC fólií. Současně se zateplením a izolací střechy provádíme dodávky a montáže hromosvodů, výměny větracích jednotek, dodávky a montáž větracích hlavic.

Oprava nebo výměna balkonů a lodžii:

Stávající balkony a lodžie nejčastěji vykazují závažné statické vady s přímým dopadem na možnosti jejich využití.

Stávající ocelové balkony se nejčastěji vyměňují za nové ocelové balkony v mnoha různých provedeních. Nové balkony vás překvapí svou prostorností, účelným řešením, variabilitou provedení barevných úprav, pochůzných vrstev a výplní zábradlí.

Dalším řešením je výstavba představených železobetonových lodžii. Tyto prefabrikované železobetonové lodžie nahrazují původní ocelové závěsné balkony na typových panelových domech. Montovaný systém železobetonových prefabrikátů nabízí řešení, při kterém je možno smontovat různé varianty lodžii s vyložením cca 1,5 a šířkou na celou modulovou vzdálenost svislých nosných stěn (zpravidla 3,6 m). Pro každou realizaci musí být zpracovávána samostatná dokumentace včetně statického výpočtu.

U stávajících balkonů a lodžii s vysunutou železobetonovou deskou se nejčastěji provádí sanace betonových konstrukcí, která vykazují často nejen vzhledové, ale i vážné statické problémy. Součástí oprav stávajících balkonů a lodžii je také výměna zábradlí, případné

zasklení lodžii a montáž doplňkových konstrukcí (Truhlíky na květiny, sušáky na prádlo, apod.)

Ostatní práce:

V rámci revitalizace panelového domu se provádí další opravy. Jedná se například o výměny či rekonstrukce výtahů, rekonstrukce rozvodů vody, odpadů, elektro. Přesný rozsah potřebných oprav vyplyne z analýzy vad a poruch každého konkrétního domu.

Výhody realizované revitalizace objektu

- Snížení energetické náročnosti budovy. Dobře navrženou a provedenou revitalizací lze uspořit až 60% nákladů na vytápění, čímž se návratnost investice dostává do přijatelného času
- Lepší ochrana před hlukem
- Zhodnocení budovy – lepší možný prodej
- Zlepšení užitných vlastností, kulturnější prostředí, eliminace škodlivých vlivů stavbu (alergeny, plísně)
- Zlepšení komfortu bydlení při vyšších venkovních teplotách
- Zvýšení životnosti objektu, konstrukce domu nejsou ohrožovány teplotními rázy

Nejčastější chyby při přípravě a realizaci oprav panelových domů:

- Chybná, nebo neodborná analýza vad a poruch objektu
- Návrh a realizace jen částečného opatření (zateplení jen části objektu)
- Špatný výběr použitých technologií
- Aplikace sytých odstínů povrchových úprav
- Nepoužívání předepsaných systémových fasádních prvků a lišt.
- Podcenění klimatických podmínek

CÍLEM REVITALIZACE JE KVALITNĚ A FUNKČNĚ ZATEPLENÝ OBJEKT S OČEKÁVANOU NÁVRATNOSTÍ VLOŽENÝCH PROSTŘEDKŮ A ÚSPOROU NÁKLADŮ NA VYTÁPĚNÍ.

TOHOTO CÍLE DOSÁHNETE POUZE SPOJENÍM SE ZKUŠENÝMI ODBORNÍKY V OBORU REVITALIZACÍ BYTOVÝCH DOMŮ.

Více informací naleznete na www.kalaha.cz.