



Obnova a modernizácia bytových domov

Spoločnosť pre obnovu a modernizáciu bytových domov, od technického návrhu až po realizáciu. Precíznosť v každom detaile.



Pri starej prachárni 5-9 [2022]

Roky skúseností nás naučili počúvať vaše požiadavky, premýšľať o vašich potrebách a následne ich spracúvať do funkčných a efektívnych riešení.



Nové výzvy sú tou najlepšou motiváciou

Obnove bytových domov sa venujem viac ako 20 rokov a počas tohto obdobia došlo na Slovensku ku skutočne viditeľnému progresu. Zmeny nastali v súvisiacej legislatíve, ako aj v používaných technológiách a zároveň v prioritách vlastníkov nehnuteľností.

Jedno však zostalo nezmenené – obnovu realizujú ľudia pre ľudí. Na jednej strane sú obyvatelia a vlastníci budov so svojimi každodennými starosťami a radosťami, na druhej strane je dodávateľ diela, stavebná spoločnosť. Riešiť zásadnú obnovu bytového domu, výmenu výtahov, opravy ZTI či zateplovanie v obývanej budove s desiatkami ľudí je naozaj náročné. A to je tá najväčšia výzva, s ktorou sa dennodenne stretávame – vytvoriť technicky kvalitné dielo tak, aby boli obyvatelia spokojní nielen s výsledkom obnovy, ale aby mali dobrý pocit z celého niekoľkomesačného procesu realizácie.

Cesta k úspešnej obnove bytového domu nikdy nie je jednoduchá ani priamočiara. Stále sa nám však potvrdzuje, že takéto náročné výzvy dokážu zvládnuť len odbornosť, otvorená komunikácia a spoločné úsilie všetkých zúčastnených.

Miloš Milanovič
riaditeľ PS STAVBY

Sme vám poruke v každej situácii a sme pripravení pomôcť vám v každej fáze vášho projektu.



Dlhoročné skúsenosti

Vďaka 20-ročným skúsenostiam, overeným pracovným postupom a potrebným certifikátom vieme projekty obnovy riadiť systematicky a zodpovedne. Aj pri zmenách či technických výzvach hľadáme riešenia a dbáme na plynulosť prác a vysoký štandard výsledkov.



Osobný prístup

Sprevádzame vás obnovou bytového domu od úvodného plánovania a projektovej prípravy až po samotnú realizáciu a finálne odovzdanie diela. Počas celého procesu zabezpečujeme odborný dohľad, koordináciu jednotlivých prác a dôslednú kontrolu kvality.



Úspory na financovaní

Otázka, či si to vôbec môžete dovoliť, je pre nás výzvou. Pomôžeme Vám zorientovať sa v možnostiach financovania obnovy vášho bytového domu. Vieme totiž, že správnou analýzou a následnou kombináciou financovania sa dá zaplatiť naozaj každá obnova.





Obnova bytových domov

Vybrať optimálne technické riešenia obnovy, schváliť celý investičný zámer pri neustále sa meniacich zákonoch či zabezpečiť čo najvýhodnejšie financovanie, to sú naozaj rôznorodé úlohy a pre jedného človeka či skupinu vlastníkov bytov veľakrát nové témy.

01 Ako začať?

Prvý krok predstavuje najmä vzájomná komunikácia a hľadanie optimálnych riešení pre váš bytový dom. Súčasťou úvodnej analýzy je zhodnotenie technického stavu domu, v rámci ktorého s vami prejdeme všetky varianty riešení s ich výhodami a slabunami. Už v prvotnej fáze sa snažíme spracovať aj jednoduchú analýzu vašich finančných možností, aby navrhované technické riešenia korešpondovali s vašimi možnosťami. Našou snahou je nájsť rovnováhu medzi vašimi predstavami, technickými potrebami domu a finančnými možnosťami obyvateľov.

02 Projekt

Ak už viete, aké sú vaše potreby a zároveň finančné možnosti, môžete sa pustiť do základného kameňa obnovy projektu. Pomôžeme vám vo výbere skúseného projektanta, aby projekt spĺňal všetky kvalitatívne kritériá potrebné na optimálne zrealizovanie diela. Dohliadneme na to, aby projekt zahŕňal špecifické požiadavky jednotlivých finančných inštitúcií a orgánov samosprávy vo vašom meste. Súčasťou našich služieb je aj riadenie procesu získania stavebného povolenia.



03 Financie

Vždy sa snažíme nájsť a získať pre vás najvýhodnejšie financovanie, použiteľné pre konkrétny dom. Je pre nás prioritou umožniť vám čerpať najvýhodnejšiu finančnú kombináciu, či máte viac alebo menej vlastných zdrojov, či sú u vás identifikované systémové poruchy alebo chcete riešiť len čiastkovú obnovu.

04 Vôľa obyvateľov

Tak ako pri každom rozhodnutí kolektívu ľudí, aj pri obnove bytového domu sú priaznivci a oponenti. Je veľmi dôležité, aby boli všetky kroky záväzného charakteru vykonané v zmysle platnej legislatívy a aby nedošlo k neskoršiemu spochybňovaniu právoplatnosti celého procesu. Naša podpora pre vás prebieha v predprípravnej fáze, teda v kontrole správnosti vypracovania pozvánky na schôdzu, bodov programu či súvisiacej dokumentácie, ako aj vo fáze samotnej schôdze a v poradenstve pri spracovávaní zápisníc v zmysle požiadaviek finančných inštitúcií a pod.



05 Realizácia

Základom hladkého priebehu obnovy domu je informovanosť obyvateľov. Keď vlastníci vedia, čo sa bude robiť a ako ich to ovplyvní, oveľa lepšie znášajú obmedzenia, ktoré sú s tým spojené. Prvým krokom býva predrealizačné stretnutie, kde si spolu s vlastníkmi, stavebným dozorom a správcom prejdeme harmonogram, organizačné súvislosti, technologické celky a pod. Na stretnutí je náš manažér obnovy budov, stavbyvedúci, ako aj pracovník stavebnej prípravy. Nasleduje predrealizačná schôdza v dome, na ktorej sa môže zúčastniť každý vlastník. Počas samotnej realizácie prác na stavbe raz týždenne organizujeme pravidelné kontrolné dni, v rámci ktorých sa riešia operatívne skutočnosti. Všetky dôležité informácie sú vlastníkom pravidelne doručované.

06 A čo ďalej?

Odovzdaním diela a kolaudáciou sa naše služby pre vás nekončia. Dom začína žiť svojím bežným životom a vyžaduje si starostlivosť. V tomto prípade vám ponúkame služby nášho oddelenia postprojektovej starostlivosti. Naši kolegovia dokážu byť pre vás v mnohom užitoční, či už ide o kontrolu funkcie samozatváračov na vchodových dverách alebo o opravy po poškodeniach vandalmi. Sme tu pre vás pri zabezpečení záručného aj pozáručného servisu.

Rekonštrukcia pamiatkovo chránených budov

Dlhoročné skúsenosti v segmente obnovy budov nás prirodzeným spôsobom posunuli aj do oblasti rekonštrukcie historických objektov a národných kultúrnych pamiatok. Pustiť sa do rekonštrukcie národnej kultúrnej pamiatky či nehnuteľnosti situovanej v pamiatkovej rezervácii, pamiatkovej zóne alebo v ochrannom pásme si vyžaduje znalosť právnych predpisov, odbornú spôsobilosť a skúsenosti v tejto oblasti.



Mlynské nivy 4 [2023]

01 Zámer

Prvým krokom nasledujúcim po zistení, že na našu nehnuteľnosť sa vzťahuje zákon č. 49/2002 Z. z. o ochrane pamiatkového fondu, je navštíviť príslušný miestny krajský pamiatkový úrad a podať žiadosť o vydanie rozhodnutia o zámere obnovy kultúrnej pamiatky alebo žiadosť o vydanie rozhodnutia o zámere úpravy nehnuteľnosti situovanej v pamiatkovom území alebo v ochrannom pásme, a to ešte pred začatím projektových prác.

02 Projekt

Pomôžeme vám vo výbere skúseného projektanta tak, aby projekt spĺňal všetky kvalitatívne kritériá potrebné na optimálne zrealizovanie diela. Takisto dohliadneme na to, aby projekt zahŕňal špecifické požiadavky jednotlivých finančných inštitúcií a orgánov samosprávy vo vašom meste. Súčasťou našej služby je aj riadenie procesu získania stavebného povolenia, ktorému predchádza opätovné podanie žiadosti na krajský pamiatkový úrad, tentoraz však už k stanovisku k vypracovanej projektovej dokumentácii.

03 Schvaľovanie

Následne treba celý zámer posunúť do procesu výberu a schválenia realizačnej firmy, stavebného dozoru, spôsobu financovania a ďalších úkonov. Je kľúčové vybrať si na realizáciu renovovanú firmu, ktorá má referencie z realizácie obnovy národných kultúrnych pamiatok, resp. nehnuteľností na pamiatkovom území. Schvaľovací proces musí prebehnúť v zmysle platnej legislatívy, aby nedošlo k neskoršiemu spochybňovaniu právoplatnosti celého procesu, keďže výsledok hlasovania sa ďalej predkladá na účely stavebného povolenia alebo na získanie finančných prostriedkov zo ŠFRB a z iných zdrojov.

04 Realizácia

Samotná realizácia je najočakávanejší, ale aj najnáročnejší krok v celej fáze obnovy. Je veľmi dôležité, aby všetky zainteresované strany plne spolupracovali a zúčastňovali sa na kontrolných dňoch stavby. Vyše 20-ročné skúsenosti v oblasti obnovy budov nás naučili, že dobrá komunikácia medzi projektantom, stavbyvedúcim, stavebným dozorom, investorom a pamiatkovým úradom je polovicou úspechu dobre zrealizovanej stavby. Druhá polovica závisí od profesionality a odbornosti realizačnej firmy, ktorá musí mať presne stanovené technológie a zaužívané procesy riadenia a koordinácie prác na stavbe.



Prierez najčastejšie používaných riešení

Pri plánovaní obnovy bytového domu je dôležité posudzovať jednotlivé časti stavby podľa ich aktuálneho technického stavu a zväziť potrebu ich opravy alebo výmeny. Fasády, vstupné dvere, okná, strecha, spoločné interiérové priestory, balkóny aj technické zabezpečenie budovy sú prvky, ktoré sa časom opotrebovávajú a majú priamy vplyv na bezpečnosť, komfort bývania a celkový stav domu.

Tieto úpravy je možné riešiť samostatne, no často dávajú najväčší zmysel ako súčasť komplexnej obnovy bytového domu. Vzájomne sa ovplyvňujú a spolu tvoria jeden funkčný celok, ktorý rozhoduje o životnosti stavby, jej prevádzkových nákladoch aj hodnote do budúcnosti.

Pri každom z týchto prvkov zohľadňujeme konkrétne požiadavky daného bytového domu a predstavy vlastníkov bytov, pričom kladieme dôraz na výber certifikovaných materiálov a moderných technológií, ktoré garantujú ich dlhú funkčnosť a odolnosť voči vonkajším vplyvom.



Fasády

Kľúčom k harmónii je jednoduchosť fasády. Obnova fasády domu vám okrem ekonomických a ekologických benefitov prinesie aj unikátnu možnosť zlepšiť estetiku samotnej budovy s výrazným vplyvom na blízke okolie.

Balkóny a lodžie

Na peknom a upravenom balkóne chutí ranná káva najlepšie. Ak si však chcete takéto chvíle užívať, pri obnove balkónov a lodžíí musíte použiť kvalitné materiály a systémové riešenia, ktorých hodnota má aj svoju cenu.





Strechy

Požiadavky na funkčnú strechu sú jednoduché – aby nezatekala a nepremrzala. Navrhnuť však najvhodnejšie riešenie pre konkrétnu strechu a správne ho zrealizovať už také jednoduché nie je.

Interiéry

Šancu urobiť dobrý prvý dojem máte iba raz. Platí to aj o vašom dome, preto vám odporúčame sústrediť pozornosť aj na vstupné priestory a interiér spoločných častí. Vkusne a kvalitne zrekonštruované spoločné priestory pôsobia reprezentatívne, zvyšujú komfort bývania a celkovú hodnotu bytového domu.

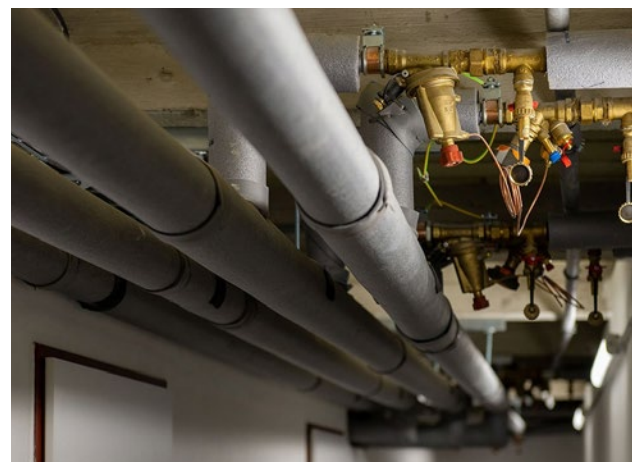


Okná, dvere, presklenia

Počas obnovy spoločných častí domu je ideálne vymeniť aj vaše okná. Vývoj v tejto oblasti ide dopredu míľovými krokmi, a tak v súčasnosti je pri oknách bežným štandardom izolačné trojsklo, tri tesnenia či zvýšená odolnosť proti vlámaniu.

Technické zariadenia budov

V rámci celkovej obnovy bytového domu sú tieto práce často témou číslo jeden. Odkladať výmenu stúpačiek zdravotníckej či výtahov na neskoršie obdobie je šetrenie na nesprávnom mieste, keďže vo väčšine prípadov sa nachádzajú na hranici životnosti.





Štefánikova 23 [2017]

História spoločnosti

Vznikli sme v roku 2004 ako stavebná spoločnosť, veľmi rýchlo sme však pochopili, že zákazníkovi chceme ponúknuť viac. Porozumiť vašim potrebám, vedieť ich zhmotniť v ideových skiciach, tie transformovať do projektu a následne takéto dielo zrealizovať – to bola cesta, ktorou sme sa rozhodli kráčať.

V posledných 10 rokoch sme naše pôsobenie rozšírili aj o obnovu pamiatkovo chránených budov, kde dbáme na zachovanie ich historickej hodnoty a zároveň využívame moderné technológie na zlepšenie komfortu a štandardu bývania.



2004

Po niekoľkých rokoch strávených v zamestnaneckom a v živnostenskom pomere sme založili spoločnosť PS STAVBY.

2005

Zateplili sme prvú štítovú stenu panelového bytového domu.

2010

Do firmy sme implementovali procesné riadenie a získali medzinárodné certifikáty kvality podľa normy ISO 9001.

2011

V súťaži organizovanej Prvou stavebnou sporiteľňou sme získali ocenenie „Najlepšie obnovený bytový dom roku“.

2016

Realizovali sme obnovu národných kultúrnych pamiatok na Štefánikovej a Karadžičovej ulici v Bratislave.

2024

Oslávili sme 20 rokov pôsobenia na trhu a potvrdili svoje miesto medzi poprednými firmami v oblasti obnovy bytových domov v Bratislave.



Naše viac než 20-ročné skúsenosti v oblasti obnovy bytových domov nám umožňujú profesionálne pristupovať aj ku komplexným a technicky náročným projektom. Vďaka odbornému zázemiu, overeným postupom a individuálnemu prístupu môžete mať istotu, že váš projekt je v spoľahlivých rukách.

20
ROKOV
SKÚSENOSTÍ


300+
ÚSPEŠNÝCH
PROJEKTOV

20
ROKOV

PSSTAV
—BY

www.psstavby.sk

Uvažujete nad celkovou obnovou bytového domu? S viac než 20-ročnými skúsenosťami s obnovou bytových domov vieme, že takéto komplexné projekty si vyžadujú profesionálny prístup, zavedené procesy a skúsený tím. Ak plánujete takýto projekt, neváhajte sa na nás obrátiť. Pre ďalšie inšpirácie a príklady našich realizácií sledujte náš web alebo sociálne médiá.

 +421 2 4564 0592

 Trnavská cesta 25, Bratislava

 info@psstavby.sk