



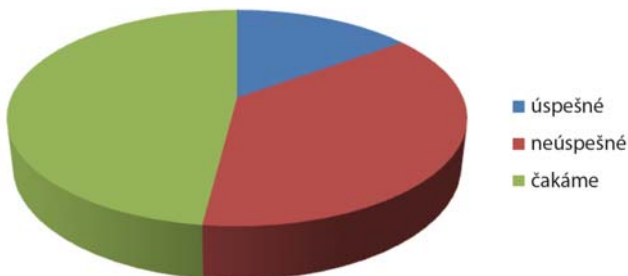
VÝMENA VNÚTORNÝCH ROZVODOV V BYTOVÝCH DOMOCH VERSUS PROJEKTY

Ako tak čítam články v časopise SPRÁVCA BYTOVÝCH DOMOV, tak zväčša ide o to, že sa niekto „chváli“, ako sa mu darí, alebo čo dosiahol za nejaké uplynulé obdobie, alebo že má niečo nové. Naša spoločnosť veľmi dôsledne eviduje vyprodukované cenové ponuky a systematicky komunikuje s potenciálnym objednávateľmi až do fázy, kedy je rozhodnuté o výbere dodávateľa na výmenu vnútorných rozvodov VODA, KANÁL, PLYN.

Rok 2014

V roku 2014 sme vyprodukovali zhodou okolností 100 cenových ponúk (CP). Ku dnešnému dňu evidujeme nasledovné:

	ÚSPEŠNÉ	NEÚSPEŠNÉ	ČAKÁME	SPOLU
Spolu ponúk 2014	15	37	48	100



Neviem posúdiť, či na dnešnú dobu je takáto „úspešnosť“ normálna, ale viem povedať, že v roku 2008 to vyzeralo tak, že koľko sme ponúk predložili, toľko sme ich aj realizovali. Naša dlhodobá skúsenosť je, že odo dňa predloženia CP je to asi rok, kedy dochádza k samotnej realizácii. Dôvodov na (ne)úspech pri výberových konaniach je „X“, ale práve v roku 2014 sme sa periodicky potkávali o nasledovné skutočnosti:

Predloženie CP a následný posuv k ŠFRB

V niekoľkých prípadoch sme predložili našu CP a ďalším konaním vlastníkov/správčov sa bytový dom (BD) dopracoval k celkovej obnove BD buď v kombinácii so zateplením alebo výmenou výťahov, prípadne výmenou elektrorozvodov, do ktorých sa, mimochodom, tiež už púšťame. Prakticky vždy to pre nás v konečnom dôsledku znamenalo, že sme už ďalej nepostúpili, lebo celú agendu zobrala do rúk „zatepľovacia“ firma a tá dosadila svojho dodávateľa napriek tomu, že sme upozorňovali investora, že tým pádom to už nemá pod kontrolou. Žiaľ, naše skúsenosti z praxe sú také, že vyšší dodávateľ nie je motivovaný k tomu, aby investorovi zabezpečil vysokú kvalitu aj vnútorných rozvodov, nielen trebárs opláštenia BD. O tom, že títo vyšší dodávateľia sa často tvária ako malí bohovia, ani nehovorím. Keď nás sem-tam osloví nejaký vyšší dodávateľ, jeho prvá otázka je, že pre koho robíme. Myslí tým svoju konkurenciu, ale naša odpoveď je pre nich mierne šokujúca: robíme pre konečného odberateľa napriamo. Robíme pre tých, ktorí nás chcú. Takže aj keď sem-tam robíme pre vyššieho dodávateľa, naše skúsenosti sú chabé. Vždy takému partnerovi povieme, že oni vyskúšajú nás – kvalita a spokojnosť – a my vyskúšame ich – platobná disciplína. Práve z týchto „skúšok“ je zrejme, prečo pre takéto firmy robíme iba sem-tam.

Projekty vnútorných rozvodov

Najmarkantnejší problém pre nás je v prípade, že máme spracovať CP na základe spracovaného projektu, ktorý sa spracúva

hlavne kvôli splneniu podmienok pre získanie úveru zo ŠFRB. Keď sme ešte vo fáze, že my zadávame spracovanie projektu, tak je to v poriadku, lebo pod našim vedením projektant spracuje projekt tak, ako aj dielo bude zrealizované. Ale vo väčšine prípadov je už projekt na svete, a potom si lámeme hlavu, ako to nacenit, aby sme zákazku mohli získať, a pritom nerobiť to podľa projektu, lebo často ide o praktické nezmysly. Niektoré z nich spomeniem:

Predimenzované nové potrubia

Projektanti projektujú podľa noriem z pred 30-ich rokov, čiže iné spotreby vody oproti realite. Potom z toho vyjde to, že napr. stúpačkové rozvody SV a TV sú o dimenziu až dve vyššie, ako v overenej praxi stačí. Komédia je, keď sa k týmto potrubiam navrhnu hrúbky izolácie také, že jedna z rúr už musí ísť na schodisko. My v praxi inštalujeme potrubný systém RAUTITAN od firmy REHAU, kde je zhruba 6x rýchlejšie prúdenie vody ako v zanesených potrubniach. Takže reálne môžeme ísť o dimenziu nižšie oproti súčasnému stavu.

Výmena ležateho rozvodu SV z pozinkovaného potrubia

Ležaté rozvody tiež berú za svoje, čo sa týka predimenzovania, ale je na počudovanie, že v dnešnej dobe je ešte možné v projekte vidieť novonavrhované pozinkované potrubie – na TV nie, ale na SV ešte áno. Dôvodom je požiadavka, že ku hydrantom musí viesť kovové potrubie. Avšak málokto už ďalej rieši to, že hydrantová voda sa nesmie miešať s pitnou vodou. Sem-tam niekto nakreslí spätnú klapku, ale tá je za prevádzky aj tak vždy otvorená. Mali by sa používať oddeľovacie armatúry, ale tie už čosi stoja. My bežne na tieto rozvody používame potrubný systém Sanpress INOX od firmy VIEGA a oddeľovacie a filtračné armatúry od firmy Honeywell.

Výmena ležateho rozvodu plynu

V našich komentároch uvádzame, že je nezmysel meniť ležaté rozvody plynu, lebo na to nie je praktický dôvod. Vo všeobecnosti sa rozvody plynu menia len preto, lebo v stúpačkách -medzistropoch nie sú v chráničkách. Rokmi dochádza ku vonkajšej korózii z dôvodu „vytápania“ susedmi alebo aj kondenzáciou vodných pár. Inak tomu potrubiu nič nie je. Krútim hlavou nad prípadmi, keď nový rozvod ležateho plynu je navrhnutý z čiernej ocele. To vyzerá ako kedysi ruský pokrok – krok dopredu a dva nazad. Veď ocel' spred 40-ich rokov je oveľa kvalitnejšia ako súčasná.

Dažďové zvody

V niektorých projektoch sa stretávame s „automatickou“ výmenou dažďových zvodov. Zväčša sú tie pôvodné z liatiny alebo PVC, avšak ak je potrebné na nich vôbec robiť, tak len lokálnu opravu. Pri ich výmene odporúčame odhlučnenú kanalizáciu Raupiano plus. Nie je problém inštalovať nové potrubie; problém sú stavebné práce (dažďové zvody sú zväčša zamurované), ktoré zbytočne časovo a cenovo zaťažujú celé dielo.



Vzduchotechnika

Odvetrávanie WC a kuchýň. U niektorých projektantov/investorov existuje predstava, že keď sa už otvorí bytové jadro, je potrebné vymeniť už všetko, čo sa tam nachádza. V drvivej väčšine prípadov je VZT z pozinkovaného plechu. Prúdi tam iba vzduch, takže je jej opotrebovanie minimálne. V praxi sa jedná maximálne o pretesnenie niektorých spojov. Aj keď je občas VZT z azbestocementu, resp. zo sklolaminátu, neodporúčame ju meniť, pokiaľ je v kompozitnom stave – bez mechanického poškodenia.

Protipožiarne zabezpečenie

Toto je najpolemickejšia záležitosť v rámci výmeny stúpačkových rozvodov. Je niekoľko možností ako niečo v tomto ohľade urobiť počnúc inštaláciou protipožiarnych manžiet, pások, tmeľov, ktoré nie je možné namontovať podľa montážnych pokynov (požiadavka je vytvoriť presné otvory pre prestupy potrubí – pri vyberaní potrubí vzniká jeden veľký otvor), cez vyplnenie medzistropov požiarne odolnou minerálnou vlnou až po protipožiarne PUR peny a cementový poter. Pravda je taká, že požiar vznikne buď na variči, t. j. dym sa bude šíriť cez VZT, alebo si niekto podpáli diván v obývačke. Všetko sa šíri cez netesnosti panelov. Takže je potrebné sa zamyslieť, do čoho reálne investovať, aby to malo účinok. Nie raz sme sa stretli s požiadavkou na vybudovanie zadnej steny vo WC z protipožiarneho sadrokartónu, a to aj v prípade, že súvisiace steny boli zo sololitu.

Perličky z výkazu výmer

1. Je potrebné naceniť inštaláciu lešenia v bytovom jadre
2. Odvoz sutiny – 1124 t (68-bytový dom) – to sa ma obyvatelia pýtali, či im zbúrame bytovku
3. Odvoz azbestu – 26,86 t (detto)
4. Protipožiarne manžety na kovovom rozvoде plynu
5. Čistiaci kanalizačný kus do každého bytu

Záverom

Projektanti naše komentáre okomentujú tak, že im to aj tak bude fungovať a ľudia na strane investora hovoria, že oni tomu nerozumejú, takže nech to ide podľa projektu. Pred nedávnym sme s obdobnými parametrami súťažili na 92-bytovom dome. Podľa projektu to vyšlo na 1490,-€ s DPH/byt; podľa nášho know-how na 1000,-€ s DPH/byt. Vyhral to ten, ktorý to mal nacenené podľa projektu za 1500,-€ s DPH/byt.

Napriek uvedeným skutočnostiam verím, že máme šancu na prežitie – koncom roka nás oslovil jeden dôchodca z BA ohľadom spracovania CP na výmenu rozvodov – 96 bytov. Akurát na druhý deň som bol v BA, tak som mu našu CP odprezentoval. Na záver som sa ho opýtal, ako na nás prišiel? Jeho odpoveď bola – v klube dôchodcov!

*Ing. Norbert Popeláš
konateľ spoločnosti SD Gelnica, s. r. o., www.sdgl.sk*