

2024 | Správca XY, spol. s r.o.



# Pravidelný Audit Konštrukcií

Bytový dom: **napr. Karpantium REZIDENCIE**



# Pravidelný Audit Konštrukcií

## Čo, ako a prečo ?

**Pravidelný Audit Konštrukcií** je sústavná a opakovaná činnosť v gescii správcu nehnuteľnosti alebo facility manažéra, ktorý ju zabezpečuje prostredníctvom špecializovaných firiem za účelom efektívnej správy stavby tak, aby sa včas odhalili tie riziká, ktoré súvisia s inými než vyhradenými zariadeniami (ako napr. výťahy, protipožiarna ochrana a pod.). Pravidelným auditom stavebných konštrukcií sa zavádza aj systém priebežnej kontroly a efektívneho plánovania investícií s cieľom optimálneho čerpania zdrojov na údržbu stavby a optimálne riadenie jej prevádzky a životnosti. Dôvodom prečo sa audity konštrukcií osvedčujú čoraz viac je nákladnosť prevádzky stavby, objektivizovaná prioritizácia údržby a opráv a v neposlednom rade zodpovednosť za prevádzku stavieb.

## Rozsah, obsah a periodicita ?

Pravidelným auditom konštrukcií BD sa podrobne kontrolujú najmä tie stavebné konštrukcie, ktoré nie sú predmetom iných pravidelných kontrol. Menovite (v závislosti od prístupnosti) sa pozornosť venuje: • základom, • zvislým a • vodorovným konštrukciám, • strechám, • schodiskám, • vonkajším komunikáciám a • spevneným plochám, • izoláciám, • výplňovým konštrukciám, • zámočnickým a • klampiarskym konštrukciám, • povrchovým úpravám vnútorným a vonkajším a • pozorovaniam z prevádzky.

V rámci pravidelného auditu konštrukcií sa vykonáva **aj IR termovízna kontrola obalových konštrukcií a miest rozvodov tepla** a prípadne aj **iné nedeštruktívne merania** (napr. vlhkosti). Zistenia sa sumarizujú do tabuľky s hodnotením závažnosti / akútnosti a priradeným odporúčaním opravy v krátko-, stredno- alebo dlhodobom horizonte. Periodicita sa uplatňuje podľa veku stavieb:

**1 rok pri novostavbách** v záručnej dobe (kvôli včasnej reklamácií chýb, väd a porúch)

**2 roky: stavby s vekom 6-20 rokov** (pretože stavba ešte stále pracuje a spravidla v tomto veku sa prejavujú skryté chyby, ktorých zanedbanie povedie k výrazne zvýšeným nákladom na opravy alebo výraznému skráteniu životnosti)

**3 roky: stavby s vekom nad 20 rokov** (pretože väčšina chýb a väd sa už prejavila)

Číslo	Popis	Foto	Priorita / Horizont	Odporúčanie
1	Priehyby balkónových dosiek – Podozrenie na prekročenie Medzného stavu II		Vysoká / Krátkodobý (1-2 roky)	Statický výpočet
2	...		Stredná / Strednodobý (3-5 rokov)	...

## Účel a Využitie ?

Výstup z pravidelného auditu konštrukcií používa správca / facility manažér pre **zostavovanie plánu opráv**, ako podklad **pre projektanta** alebo podklad **pre zhotoviteľa opravy** na prípravu cenovej ponuky. Okrem toho sa výstup z pravidelného auditu konštrukcií môže použiť ako **jeden z dokumentov k predaju bytu**, dokumentujúci stav domu.

## Cena ?

Cena sa odvíja od veľkosti, členitosti a náročnosti stavieb. Vždy je predmetom samostatnej kalkulácie podľa počtu vchodov a zohľadňuje aj množstevné zľavy za rámcové objednávky. Orientačne, pre bytové domy, sa určuje podľa podlažnosti. Pri podlažnosti **1-3 NP je cena 400 € / BD; 1-7 NP = 500 € / BD; 7-13 NP = 550 € / BD.**