

Obsah

Obsah	1
Executive Summary	1
Úvod.....	11
1. Význam a pozice bytové problematiky.....	12
1.1. Problematika fyzické dostupnosti bydlení - stávající bytový fond.....	13
1.1.1. Zanedbanost zejména vícepodlažních bytových domů.....	13
1.1.2. Nedostatek zdrojů na řádnou péči o bytový fond	13
1.1.3. Nedostatky ve správě bytového fondu.....	14
1.1.4. Úbytek bytového fondu.....	14
1.2. Problematika údržby a obnovy bytových domů.....	14
2. Zkušenosti z bytové politiky vybraných zemí.	15
2.1. Regenerace a neobsazené byty v SRN.....	15
2.2. Rakouské zkušenosti	16
2.3. Sídlištní problematika bydlení ve Francii	18
2.4. Velká Británie.....	19
2.5. Slovensko – aktuální podněty.....	20
2.6. Shrnutí poznatků ve vazbě na Českou republiku.....	21
3. Vzdělávací program	22
3.1. Důvody cíle a strategie vzdělávacího programu	22
3.2. Specifické požadavky programu vzdělávání	22
3.2.1. Odborníci na problematiku ekonomiky správy majetku.....	23
3.2.2. Investoři, projektanti, autorizované osoby.....	23
3.2.3. Státní správa a samospráva.....	23
3.2.4. Vzdělávací instituce	24
4. Vzdělávací program v oblasti správy a údržby bytových domů	25
4.1. Semináře - jednodenní akce.....	25
4.2. Návrh seminářů s následujícími tématy:	25
4.2.1. Témata ke správě bytů v osobním vlastnictví	25
4.2.2. Témata ke stavební údržbě, obnově a modernizaci bytů.....	26

4.2.3.	Témata k marketingu a komunikaci pro management údržby a oprav	26
4.2.4.	Další vzdělávání "Správa a údržba bytových domů"	26
4.3.	Studium.....	29
5.	Závěry a doporučení	30
5.1	Doporučení k možnému růst efektivity ve správě bytů	31
5.1.1.	Podpora zakládání dalších společenství vlastníků bytů.	31
5.1.2.	Vedení oddělených účtů pro každý spravovaný objekt	31
5.1.3.	Vypracování investičních plánů údržby a oprav pro objekt	31
5.1.4.	Výše rezerv ve fondu údržby a oprav a úročených kapitál	31
5.1.5.	Vypracování příručky zaměřené na realizaci investičních opatření	31
5.1.6.	Zvýšení tvorby vlastního kapitálu na modernizační opatření.....	31
5.1.7.	Státní podpora na modernizaci bytových domů	31
5.1.8.	Zavedení minimálních energetických požadavků při modernizacích.....	32
5.1.9.	Využívání strukturálních fondů EU na modernizační opatření	32
5.1.10.	Zavedení nabídek vzdělávání a dalšího vzdělávání správců bytů	32
5.1.11.	Medializace tématu vlastnictví bytů.....	32
	Seznam příloh:	33
	P1 – Žádost o akreditaci	
	P2 – Nové formy údržby a obnovy bytových domů	

Obsah:

1	Úvod	1
2	Cíl práce	3
3	Stav řešené problematiky	6
3.1	Udržitelný rozvoj a udržitelná výstavba stavebních objektů	6
3.1.1	Udržitelný rozvoj	6
3.1.2	Udržitelná výstavba	7
3.2	Životní cyklus staveb a jeho hodnocení	8
3.2.1	Životní cyklus staveb	8
3.2.2	Metody hodnocení životního cyklu a jeho nákladů	10
	Green Building Challenge a GBTool	10
	Poměrový model stanovení nákladů	15
	Buildpass, model technicko-ekonomické analýzy stavebních objektů	16
	Metoda REMAB	18
3.3	Životnost a opotřebení stavebních objektů	19
3.3.1	Životnost staveb a konstrukcí	19
3.3.2	Opotřebení stavebních konstrukcí	21
3.4	Plán údržby a obnovy stavebního objektu	23
3.4.1	Model obnovy stavebních konstrukcí	26
3.4.2	Model obnovy při neúplné informovanosti	27
3.5	Ekonomika správy stavebních objektů	27
3.5.1	Náklady na užívání stavby v průběhu životního cyklu	27
3.5.2	Propočet nákladů na údržbu a obnovu	30
3.5.3	Oceňování sanačních prací	32
3.5.4	Kvantifikace přínosů kvalitnější údržby a včasné opravy	32
3.6	Dokumenty související s TE stavem stavebních objektů	33
3.6.1	Pasporty domů, bytů a nebytových prostor	34
3.6.2	Integrovaný dokument pro životní cyklus budovy	35
3.7	Facility Management a jeho využití při správě a údržbě staveb	36
3.7.1	Podstata Facility Managementu	36

Uplatnění Facility Managementu.....	37
3.7.2 Využití Facility Managementu při správě a údržbě staveb.....	38
3.7.3 Softwarová podpora FM	39
3.8 Modelování TE řešení v rámci životního cyklu staveb.....	40
3.8.1 Rozvoj území z technicko-ekonomických hledisek.....	40
3.8.2 Důvody užití dynamických propočtů.....	41
3.8.3 Skutečné chování modelu.....	42
4 Strategie vývoje obcí a jejich částí (sídlišť)	43
5 Vyhodnocení analýzy ekonomiky údržby a obnovy sídlišť.....	44
5.1 Vyhodnocení ekonomiky údržby a obnovy	44
5.2 Udržování, úpravy a obnova staveb.....	46
5.2.1 Metodika pro výběr TE řešení údržby a obnovy staveb.....	48
5.3 Nástroje Facility Managementu k prodloužení užítu staveb.....	51
5.3.1 Nástroje k prodloužení užítu stavebních děl.....	51
Geodetická část DSPS – (G-DSPS).....	52
Stavební část DSPS – (S-DSPS)	52
Provozní řád budovy	53
5.3.2 Lidský faktor	53
5.3.3 Závěr k nástrojům FM k prodloužení užítu staveb	54
6 Závěry	55
6.1 Závěry pro realizaci v praxi.....	55
Bytový fond.....	55
Byty.....	56
6.2 Vlastní přínos práce.....	57
6.3 Závěr	58
7 Seznam použitých informačních zdrojů	60