

Správa  
bytových domov



3/2019

Ročník 14



[tzbportal.sk](http://tzbportal.sk)  
technické zariadenia budov



**LUKYSTAV**

**NOVÉ BÝVANIE  
NA STAREJ ADRESE**

Vaša spokojnosť - naša prestíž





**SLNEČNÉ KOLEKTORY**  
AJ PRE BYTOVÉ DOMY

[www.thermosolar.sk](http://www.thermosolar.sk)



# KONFERENCIA EnergyCamp 2019

Dvojdňová konferencia plná príkladov  
z praxe o príprave a realizácii energetických stavieb,  
implementácii IT technológií  
a skúseností z energetického manažmentu.

**30. - 31. máj 2019**  
**AquaCity Poprad**



sledujte [www.energycamp.sk](http://www.energycamp.sk)



Recenzovaný časopis pre profesionálne správckové spoločnosti bytových aj nebytových priestorov, bytové hospodárstvo, stavebné bytové družstvá, spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov a orgány štátnej správy v oblasti bytového hospodárstva. Poskytuje najnovšie informácie o legislatívnych, technických a finančných riešeniach pre vlastníkov a nájomníkov bytových domov.



Recenzovaný odborný časopis zaoberajúci sa správou bytových aj nebytových domov

**Periodicita:** Dvojmesačník

**Ročník:** Štrnásty

**Vyšlo:** Máj 2019

**Vydáva:**

V. O. Č. SLOVAKIA, s. r. o.  
Vydavateľstvo odborných časopisov  
Školská 23, 040 11 Košice  
IČO: 36 208 591

**Šéfredaktorka:**

doc. Ing. Danica Košičanová, PhD.

**Redakčná rada:**

RNDr. Ján Jankura  
Zdenka Jurčáková  
Ing. František Vranay, PhD.  
doc. Ing. Pavel Svoboda, CSc.  
doc. Ing. František Kuda, CSc.  
Ing. Eva Wernerová, PhD.

**Grafická úprava:**

Ing. Alena Ondrušová  
E-mail: grafik@voc.sk

**Adresa redakcie:**

V. O. Č. SLOVAKIA, s. r. o.  
Školská 23, 040 11 Košice  
Tel.: +421 – 55 – 678 28 08  
Mobil: +421 – 905 541 119  
E-mail: voc@voc.sk  
www.voc.sk  
www.tzbportal.sk/sprava-budov

**Príjem inzercie:**

V. O. Č. SLOVAKIA, s. r. o.  
Školská 23, 040 11 Košice  
Mobil: +421 – 905 541 119  
Tel.: +421 – 55 – 678 28 08  
a redakcia časopisu

Registrácia časopisu povolená  
MK SR EV 3282/09  
**ISSN 1336-7919**

Nepredajné!

Rozširovanie výhradne  
formou predplatného!

Za vecné a gramatické nepresnosti  
redakcia časopisu neručí!

## OBSAH 3/2019

- 6 VYHODNOTENIE KONFERENCIE SPRÁVA BUDOV 2019
- 11 PSS: AJ MALÝ DOM SI ZASLÚŽI VEĽKÚ POZORNOSŤ
- 12 NA VAŠE OTÁZKY ODPOVEDÁ ZSaUN
- 14 BAUMIT: HLUK JE ZVUK, KTORÝ ROBIA INÍ
- 16 VALNÉ ZHROMAŽDENIE ČLENOV ZDRUŽENIA SPRÁVCOV A UŽÍVATEĽOV NEHNUTEĽNOSTÍ
- 17 EPS SR: SPRÁVNA HRÚBKA POLYSTYRÉNU PRINESIE TRVALÉ ÚSPORY
- 18 PRÁVNÍK RADÍ...
- 20 METROTILE: POTREBUJETE AJ VY VYMEŇIŤ ASFALTOVÝ ŠINDEĽ?
- 22 V SÚŤAŽI „NAJLEPŠIE OBNOVENÝ BYTOVÝ DOM“ ZA ROK 2018 ZÍSKAL OCENENIE ČITATEĽOV BYTOVÝ DOM MEDVEDZIE 150/32, Z TVRDOŠÍNA
- 24 THERMO/SOLAR: SOLÁRNA PODPORA OHREVVU VODY V BYTOVÝCH DOMOCH – OD NÁVRHU PO ODOVZDANIE
- 26 ČO ODHALILA KONFERENCIA SPRÁVA BUDOV 2019?
- 28 FINANČNÉ CENTRUM: NOVINKY V POISTENÍ BYTOVÝCH DOMOV V ROKU 2019
- 29 ODOVZDÁVANIE OCENENIA „FIRMA ROKA“ 2019
- 30 KOMPLEXNÁ OBNOVA BYTOVÉHO DOMU V GELNICI S VYUŽITÍM TEPELNÝCH ČERPADIEL NIBE F2300-20
- 34 SLOVENSKÁ OBCHODNÁ INŠPEKCIA NA KONFERENCII
- 36 LUKYSTAV: MOŽNOSTI ZATEPLOVANIA BYTOVÝCH DOMOV
- 38 CONECO 2019
- 39 REAKCIA ČITATEĽKY NA ČLÁNOK ZO SPRÁVCU Č. 2/2019
- 40 CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH SÚSTAV PANELOVÝCH DOMOV – 16. ČASŤ

[www.voc.sk](http://www.voc.sk)  
[www.tzbportal.sk/sprava-budov](http://www.tzbportal.sk/sprava-budov)

ZASKLENIE BALKÓNOV

ZÁBRADLIE NA BALKÓN



Hliníkové systémy

MontAlu

ADRESA

Vrádište 269

908 49 Vrádište

Tel. kontakt

00421 905 520 993

e-mail

palo@montalu.sk

WEB

www.mont-alu.sk

E-SHOP

www.montalu.sk

Systemové riešenie ...

... všetko od jedného dodávateľa

PLOTY BRÁNY

ZIMNÉ ZÁHRADY PERGOLY

CARPARKING

ZASTREŠENIE BAZÉNOV



# VYHODNOTENIE KONFERENCIE SPRÁVA BUDOV 2019

Tohoročná v poradí už 8. medzinárodná konferencia Správa budov 2019 sa uskutočnila v dňoch 10. – 12. apríla 2019. Priestory hotela Galeria THERMAL v Bešeňovej sa už tradične stali miestom stretnutia správcov všetkých typov s firmami, ktoré poskytujú správcov svoje produkty či služby. Účastníci konferencie zhodnotili, že to bola mimoriadne vydarená akcia. Konferenciu ako každý rok zorganizovalo Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností. Reportáž o tejto konferencii, pre správcov bytových domov a nebytových priestorov, vám prinášame v nasledujúcich riadkoch.

## Organizácia

Tohoročná 8. medzinárodná konferencia **Správa budov 2019** sa konala v dňoch 10. – 12. apríla 2019 opätovne v priestoroch hotela Galeria Thermal Bešeňová\*\*\*\* a hotela Bešeňová\*\*\*, ktoré sú súčasťou aquaparku Bešeňová.

Záštitu nad konferenciou prevzal PaedDr. Ārpád Ārsek, minister dopravy a výstavby SR. Ako prednášatelia sa opäť zúčastnili pracovníci ministerstva z odboru koncepcie bývania a mestského rozvoja, sekcie bytovej politiky, ako aj pracovníci ŠFRB, SOI, pracovník z Úradu na ochranu osobných údajov.

Odbornými garantmi konferencie boli zástupcovia SvF TU Košice, Stavební fakulty ČVUT Praha a VŠB-TU Ostrava. Ako hosť konferencie vystúpil predseda SČMBD a predseda predstavenstva SZBD a Občanského sdružení majitelů domů v ČR.

Mediálnu podporu máme od V. O. Č. Slovakia s.r.o. prostredníctvom ww.tzbportal.sk/sprava-budov, ENERGIE portal, časopis Správca bytových domov a iných médií. Za nezištnú podporu a pozdvihnutie odbornej úrovne konferencie sa chceme poďakovať všetkým partnerom a prítomným firmám.

**Generálnymi partnermi** tohoročnej konferencie boli spoločnosti: **LUKYSTAV s.r.o.** a **HENKEL Slovensko, spol. s r.o.**

Naše poďakovanie patrí taktiež všetkým aktívnym aj pasívnym partnerom konferencie, menovite:

- Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s.
- ANASOFT APR, spol. s r.o.
- ASES GROUP, SE
- BASF Slovensko spol. s r.o.
- Baumit, spol. s r.o.
- Caparol Slovakia s.r.o.
- Certa K s.r.o.
- DataCentrum, s.r.o.
- EKONORM s.r.o.
- ENBRA SLOVAKIA s.r.o.
- ESM YZAMER s.r.o.
- Finančné centrum, a.s.
- FV- Plast, a.s.
- ista Slovakia, s.r.o.
- J.M. Trade spol. s r.o.
- LAK CONSULTING s.r.o.
- MONT-ALU, s.r.o.
- NECO SK, a.s.
- Ostendorf – OSMA s.r.o.
- OTP Banka Slovensko a.s.
- POLYFORM, s.r.o.
- Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.
- Rehau s.r.o.
- Rozvädčče Vsetín, s.r.o.
- Saint-Gobain Construction Products, s.r.o., divízia Rigips
- Sanac s.r.o.

- SanaTOP s.r.o.
- SPP, a.s.
- ŠADA-SK, s.r.o.
- TECHEM spol. s r.o.
- THERMO/SOLAR Žiar s.r.o.
- TT-VÝŤAHY s.r.o.
- UMYJEM TO SK s.r.o.
- UPONOR, s.r.o.
- V.I.Trade s.r.o.
- VIAM – dražobná spoločnosť s.r.o.
- Výťahy Pardubice, a.s.

## Cieľové skupiny

Na konferencii Správa budov 2019 sa zúčastnilo skoro 330 účastníkov. Z uvedeného počtu sme zaregistrovali 196 účastníkov správcovských spoločností. Na konferenciu prijali pozvanie zástupcovia profesionálnych správcovských spoločností spravujúcich bytové domy ako fyzické osoby, zástupcovia spoločností vlastníkov bytov, pracovníci stavebných a správcovských bytových družstiev, zástupcovia bytových hospodárstiev, vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí majú záujem o informácie, ako majú postupovať pri správe vo svojom dome. Konferencie sa zúčastnili aj pracovníci štátnej správy s agendou správy budov, stavebných konaní a pod.

Rozdelenie účastníkov podľa typu

	POČET
Profesionálni správcovia (živnostníci, s.r.o., a.s.)	101
Stavebné, bytové a správcovské družstvá	56
Spoločenstvá vlastníkov bytov	12
Mestské bytové podniky, bytové hospodárstva a pod.	10
Iné (združenia, zástupcovia mestských úradov, neziskové organizácie,...)	17
Spolu:	196

- Profesionálni správcovia (s.r.o., živnostníci, a.s.)
- Stavebné, bytové, správcovské družstvá
- Spoločenstvá vlastníkov bytov
- Mestské bytové podniky, bytové hospodárstva
- Iné (združenia, zástupcovia mestských úradov, štátna správa)



## Firmné prezentácie

Priestor pri prednáškovkej miestnosti bol vyhradený pre partnerov konferencie. Zástupcovia firiem svojimi produktmi či službami vstupujú do bytových domov, venujú sa obnove domov či obnove technických častí a zariadení.

Zástupcovia firiem na/pri stolíkoch rozložili svoje propagačné materiály, ako aj roll-upy. Počas prestávok mali možnosť osloviť účastníkov konferencie a diskutovať s nimi o produktoch a službách, ktoré poskytuje ich firma. Taktiež účastníci mohli konzultovať témy, ktoré ich zaujali v prednáškach prezentujúcich sa firmi. Každý z partnerov sa snažil zaujať návštevníkov hlavne svojimi novinkami z odboru, v ktorom podniká, ale aj činnosťou ktorá je dôležitá pre správcov.



### Obsahová náplň konferencie

Na 8. ročníku medzinárodnej konferencie Správa budov 2019 sme sa snažili vytvoriť jednotlivé sekcie tak, aby účastníci mali možnosť sa aktívnejšie zapojiť do prednášaných tém a to prostredníctvom panelových diskusií. Naším zámerom bolo dať príležitosť prednášajúcim firmám a inštitúciám získať priamu spätnú väzbu a účastníkom konferencie zase dať možnosť kľásť priame otázky, ktoré ich aktuálne najviac zaujímali. Vytvoril sa tým priestor, v ktorom sa firmy, alebo inštitúcie späté so správou inšpirovali príkladmi z reálnej praxe správcov. Firemné prednášky boli toho roku špecifikované viac na riešenia konkrétnych problémov správcov, čo ocenila väčšina účastníkov konferencie.

Mimo firemných prednášok vystúpili so svojimi poznatkami aj odborníci z vysokých škôl, zástupcovia SOI, MDV SR, ŠFRB, Úradu na ochranu osobných údajov, ZSVB a SZBD. Privítali sme aj hostí z Českej republiky, zástupcov Svazu Českých a Moravských Bytových Družstev, ktorí nám prišli bližšie predstaviť ako prebieha správa u nich.

Tohoročná konferencia bola rozdelená do 5 sekcií nasledovne:

- I. FINANČNÉ SLUŽBY A LEGISLATÍVA
- II. MERANIE A ROZPOČÍTAVANIE
- III. OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV
- IV. TZB
- V. SPRÁVA BUDOV



**Prvý deň konferencie** sme otvorili témou financií a legislatívy. Prvými prednášajúcimi boli doc. Ing. & Ing. František Kuda, CSc. a Ing. Eva Wernerová Ph.D. z Technickej univerzity v Ostrave, ktorí nám priblížili tému Oblasť výkonu správy a prevádzkovania budov. Nové právne predpisy a technické normy súvisiace s obnovou budov nám predstavila prof. Ing. Zuzana Sternová, Ph.D., ktorá je odborníčkou v danej problematike. Účastníci sa od zástupkyne PSS, a.s. Ing. Kataríny Niňajovej dozvedeli nielen o možnostiach poskytovania úverov na obnovu BD ale aj ako ostať šetrnými k prostrediu a svojej peňaženke. V duchu obnove kvalitne a efektívne bola aj prednáška ŠFRB.

Objasnenie možnosti vymáhania nedoplatkov od neplatičov a to formou dobrovoľnej dražby vysvetlil zástupca dražobnej spoločnosti VIAM s.r.o. Mgr. Richard Belí. Firma Finančné centrum a.s. predstavila typ poistenia pre správcov, ktorý je preukázateľne vhodný k zápisu do registra správcov na MDV SR. V legislatívnej časti sa účastníci konferencie dozvedeli od Ing. Miloša Hajdína, riaditeľa odboru koncepcie bývania a mestského rozvoja, sekcie bytovej politiky Ministerstva dopravy a výstavby SR informácie o realite zákona č. 246/2015 o správcach bytových domov.

Čo zaujalo správcov snád' najviac, bola tematika týkajúca sa SOI. Najčastejšie chyby pri vyúčtovaniach, ako aj zistené pochybenia v činnosti správcov sú „horúce zemiaky“, ktoré sa týkajú nás všetkých. Nečudo preto, že po prednáškach SOI nasledovala búrlivá diskusia. Musíme pochváliť zástupcov SOI, ktorí sa naozaj úprimnými odpoveďami snažili vyhovieť všetkým. V diskusií sa rozoberali prevažne nejasnosti v legislatíve, hlavne čo sa týka



zákona 182/1993 Z. z. Veľmi riešenou témou boli pokuty. Zástupcovia SOI sa snažili správcov poukázať aj na možnosti, ako pokutám predchádzať. V praxi veľakrát nastáva situácia, kedy aj napriek nejasnostiam v legislatíve musí SOI riešiť priestupky, s ktorými sama nie je vždy stotožnená. V praxi sa často stáva, že zákonnú zodpovednosť nesie správca, aj keď v skutočnosti on nemusí byť tým, ktorý vinu spôsobil. Typickým príkladom je vodomer, ktorý nebol vymenený z dôvodu nesprístupnenia bytu vlastníkom. Pokutu však dostane správca. SOI prezentovala správny postup, ako sa dá tomuto predísť a pokute za určitých okolností zamedziť. Veríme, že počas dlhšej diskusie sa snád' všetci správcovia dozvedeli odpovede na témy, ktoré ich pri práci pália. Ako to uhasiť – to sa dozvedel snád' každý následne aj v individuálnych konzultáciách, ktoré trvali naozaj dlho...

**Druhý deň konferencie** boli obidve sekcie venované technickým oblastiam. So svojimi prednáškami vystúpili SPP, o solárnej podpore ohrevu vody v BD nám odprednášali zástupcovia firmy THERMO/SOLAR Žiar s.r.o. So svojou prednáškou vystúpila aj spoločnosť Certa K s.r.o. Prednášku o sanácii po požiaroch a ško-



dách spôsobených vodou nám odprezentoval Ing. Lubomír Géze (SANAC, s.r.o.)

V technickej časti účastníkov zaujali odborné prednášky, ktoré priniesli inovatívne technické riešenia v bytových domoch, ktoré v praxi môžu aplikovať správcovia pri svojej činnosti. Podnetné boli aj ponuky služieb pre správcov pri optimalizácii procesov riadenia, merania spotreby energií, zberu a vyhodnocovania dát a pod., ktoré odprezentovali spoločnosti ista Slovakia s.r.o., ESM YZAMER, s.r.o., ANASOFT APR, spol. s r.o., Techem spol. s r.o., či ENBRA SLOVAKIA s.r.o. O dôležitosti Rekuperácie – legislatívny a hlavne zdravotný – Imperatív vetrania nám porozprával Ing. Jozef Mihál z J.M. TRADE spol. s r.o. Záver II. sekcie tvorila prednáška Ing. Slobodníka, ktorý so spoluzakladateľmi predstavili novovzniknutý ARTAV.

V poobedňajšom programe druhého dňa bola konferencia venovaná novej téme – prevencii požiarov. V podaní Ing. Cinculu (za spoločnosti POLYFORM, s.r.o. a firmu ASES Group, SE) sme počuli prednášku zameranú na elimináciu požiarov. O tom, čo všetko môže vzniknúť pri požiarnej kontrole mala pútavú prednášku Juliána Michaláčová.

O opravách a sanáciách balkónov z praxe hovoril zástupca generálneho partnera konferencie Ing. Slavomír Vician zo spoločnosti HENKEL SLOVENSKO spol. s r.o. V dnešnej dobe je veľmi riešeným problémom aj sanácia fasád od rôznych povrchových nečistôt a plesní, ktoré môžu ohrozovať zdravotný stav obyvateľov bytových domov. O tejto problematike nám porozprávali firmy, ktoré sa ňou zaoberajú. Ide napríklad o spoločnosti Caparol Slovakia s.r.o. a UMYJEM TO s.r.o. O obnove bytov a zázemia hovorili predstavitelia spoločnosti Rigips.



S veľmi zaujímavou prednáškou „Budúcnosť obnovy BD z pohľadu realizátora“ vystúpil Ing. Branislav Madáč, zástupca generálneho partnera konferencie LUKYSTAV s.r.o. Po jeho prednáške



rezonovala prezentácia Ing. Štefancovej zo spoločnosti Baumit, spol. s r.o. Obe prednášky vyústili do veľmi zaujímavej diskusie, ktorú moderovala Ing. Monika Štefancová. Ocenili sme prístup Ing. Štefancovej, kde bol naozaj prejavovaný úprimný záujem zo strany firiem dozvedieť sa od správcov, aké problémy ich najviac trápia. V diskusii sa spolu aj s Ing. Madáčom pokúsili nájsť spoločné riešenia. Rozprúdila sa totiž téma ohľadom problematiky celospoločenského charakteru. Na jednej strane správcovia vyžadujú kvalitne vykonané zatepľovacie práce, no na druhej strane je tu nedostatok pracovnej sily, ktorý núti firmy vykonávať import zahraničnej pracovnej sily a jej následne zaškolenie. Diskutovalo sa o tom, či práve to je možnou príčinou nekvalitne odvedených prác, s ktorými sa správcovia vo svojej praxi stretávajú. Vzrast ceny práce je páličivým miestom pre konečného odberateľa, ktorí sú samotní vlastníci.

### Tretí deň konferencie

So svojimi prednáškami vystúpili aj predstavitelia zo SvF TU Košice ako doc. Ing. Danica Košičanová, PhD. a Ing. František Vranay, PhD. Na dôležitosť detailov pri obnove rozvodov TZB v BD poukázal Ing. Igor Krajčovič zo spoločnosti Rehau s.r.o., ktorý sa pripojil k tematike zo včerašieho dňa a zameril sa hlavne na význam protipožiarnych opatrení a výmeny vzduchotechnických potrubí. O obnove bytového jadra nám porozprával Ing. Sasarák (UPO-NOR, s.r.o.). Sekciu TZB uzavrela zaujímavá prednáška na tému nových trendov v senzorovej technike a jej aplikácií v polyfunkčných budovách a panelových domoch spoločnosti NECO SK, a.s. Po prestávke boli prezentácie zamerané na praktické činnosti pri



správe budov. Na začiatku vystúpil s prednáškou hosť z Čiech doc. Ing. Pavel Svoboda, CSc. z ČVUT Praha. Prezidentka ZSVB Ing. Monika Šamková nám porozprávala o problematike odmeňova-



nia predsedu SVB. So svojou prednáškou vystúpil aj Ing. Vojtech Molnár. Ďalej sekcia pokračovala časťou, ktorá bola venovaná odpovediam na konkrétne otázky, ktoré zaslali účastníci konfe-



rencie vopred spolu s prihláškou. Najviac otázok bolo k aplikácii zákona 182/1993 v praxi. Na problematiku odpovedala JUDr. Adamová Tomková, z časových dôvodov však nestihla odpovedať na všetky otázky správcov. Témam, na ktoré nestihla odpovedať, sa budeme venovať v najbližších číslach tohto časopisu.

Tak ako v minulom roku aj toho roku sa celá konferencia zakončila búrlivou diskusiou k téme: „Komora správcov Áno alebo NIE?“, ktorú otvoril prezident Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností Mgr. Eugen Kurimský. Úvahy o zriadení Komory správcov predniesol doc. JUDr. Ľubomír Fogaš, CSc. Po jeho prezentácii nasledovala diskusia, do ktorej sa okrem správcov a SVB zapojil na záver aj Ing. Miloš Hajdín z Ministerstva dopravy a výstavby SR. Z časových dôvodov diskusia nemohla pokračovať, čo je veľká škoda. Čo nám diskusia prinesie – to ukáže až čas.

### Interaktívna konferencia

Ako vždy, aj tohto roku mal každý účastník možnosť zaslať spolu s prihláškou otázku, na ktorú chcel dostať odpoveď alebo tému, o ktorej by sa diskutovalo. Zo skúsenosti z prechádzajúceho roka sme v programe konferencie nechali priestor na diskusiu ku každej téme jednotlivo po každej sekcii zvlášť. Nečudo, že účastníci konferencie diskutovali po každej sekcii, kde sa riešili problémy týkajúce sa prednášaných tém. Všetky odpovede na otázky smerované na SOI, oblasť práva, budú priebežne uverejnené v časopise Správca BD.



Počas celej konferencie, mali možnosť účastníci si vymieňať svoje skúsenosti zo správy domov. Aj tento rok sa veľa diskutovalo počas prestávok, ako aj vo večerných hodinách.

V spoločenskej časti druhého večera bola tombola, kde vylosovaní účastníci obdržali hodnotné ceny. Vstupenkou do tomboly bolo vyplnenie dotazníka účastníka konferencie. Všetky dotazníky boli prečítané a zhodnotené. Bolo odovzdaných 132 dotazníkov.

V ďalšej časti sa venujeme ich vyhodnoteniu:

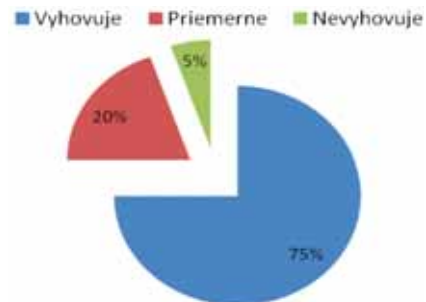
Na otázku č. 2: Na konferencii som bol:



Na otázku č. 3: Organizácia konferencie bola:



Na otázku č. 4: Miesto konferencie: Bešeňová



Na otázku č. 8: Budúci rok plánujeme konferenciu v termíne 1. – 3. 4. 2020. Je pre vás tento termín vyhovujúci?



Na otázku č. 7: Čo by ste chceli zmeniť, resp. doplniť v novele č. 283/2018 zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP

- Skoro všetko v novele nie je dobré
- Vlastníci nemajú záujem o celý bytový dom, ale len o svoj byt
- Je potrebné vytvoriť nový zákon
- Zaradiť do zákona postih pre vlastníka za neplnenie svojich povinností
- Vyhodiť z novely nezmyselné kvórum na hlasovanie
- Spresniť niektoré body podľa praxe
- Hlasovanie o odmene správcu
- Doručovanie zmluvy o výkone správy po zmene



- Zvýšiť právomoci správcov voči nezodpovedným vlastníkom bytov
- Nechať hlasovanie po jednej hodine v plnom rozsahu ako to bolo pred novelou
- Veľa je toho na zmenu
- Predseda spoločenstva nemusí byť vlastníkom bytu – zmeniť ako bolo predtým
- Zrušiť § 14 – hlasovanie nadpolovičnou väčšinou a ¼ a hlasovať len tí, ktorí sú prítomní na schôdzi
- Jednotný regulovaný poplatok za výkon správy na celom Slovensku
- Doriešiť legislatívne povinnosti rovnaké pre všetky typy správy
- Spresniť terminológiu, ktorá nekorešponduje s novelou, upraviť znenie
- Určiť sankcie, keď vlastníkom bytu a NP nevpustí správcu do bytu na kontrolu, revíziu, opravy
- Ponechať postup písomného hlasovania ako to bolo predtým
- Zástupca vlastníkov, predseda, člen rady, upratovačka (ak je vlastníkom) odmeňovať bez odvodov štátu – odmeniť týchto vlastníkov za funkcie z finančných prostriedkov, ktoré už boli raz zdanené
- Zrušiť potrebné kvóty na hlasovanie – nedá sa dosiahnuť potrebná účasť vlastníkov
- Rozšíriť možnosť účelu použitia FPÚaO
- Vlastníci nemajú záujem o účasť na schôdzach, nezaujímajú vlastníkov o veci spoločné v dome
- Povinnosť správcu zvolať schôdzu predĺžiť na raz za 3 roky, inak v prípade potreby
- Zjednotenie povinností správcov a predsedu
- §14 a, b zákona 182/1993 – nefunkčné
- Zákon nevyhovuje polyfunkčným domom
- Chýba možnosť rozhodovania správcov za vlastníkov, ktorí nie sú odborníci
- Chýba vzor predpisu úhrad za plnenia
- Chýbajú kritéria ako sa majú uspokojovať jednotlivé položky predpisu úhrad za plnenia
- Iné kvórum hlasovania vlastníkov pri exekúciách
- Zaviesť komisie vlastníkov a určiť ich právomoci
- Jednoznačné výklady chýbajú v zákone
- Doplniť odovzdávanie dokumentácie od developerov
- Postihy pri neodovzdaní dokumentácie od predchádzajúceho správcu
- Jednoznačnejšie výklady jednotlivých paragrafov zákona, veľa nejasných odstavcov a paragrafov
- Ukončenie funkcie predsedu po ukončení jeho volebného obdobia, ak nikto nechce byť predsedom
- Školenie pre predsedov je nutnosť
- Spresniť moment začiatku plynutia 30-dňovej lehoty na doručenie ZoVS
- Zmierniť požiadavku podpisu zápisnice len na jedného overovateľa



## Záver

Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností zorganizovalo konferenciu Správa budov už ôsmykrát. Cieľom a snahou konferencie je zjednotiť všetkých, ktorí chcú podporiť odbornosť a profesionalitu správy budov, bez ohľadu na to, aký typ správy vykonávajú. V našom Združení správcov a užívateľov nehnuteľností je miesto aj pre vás. Každého, kto by chcel pomôcť svojou odbornou radou alebo návrhom, každého, kto vie, chce a môže ľubovoľne prispieť k zlepšeniu podmienok správy či už legislatívnym, technickým, právnym alebo iným príspevkom, návrhom či radou, radi privítame. Každému členovi ponúkame možnosť prispieť svojimi zámermi a myšlienkami k spoločnému dielu a vytvoriť tak veľkú rodinu, ktorá si bude navzájom pomáhať. Čiastočne sa to už aj podarilo. Naši členovia prichádzajú na konferenciu nielen preto, aby získali nové vedomosti, ale aj preto, aby sa zase stretli s príjemnými osobami, kolegami, priateľmi či známymi, na ktoré sa celý rok tešia, že sa zase uvidia a porozprávajú.



Myšlienka z dotazníka: *S priebehom konferencie, programom a prostredím som bol veľmi spokojný a držím palce aj do ďalšieho obdobia.*

Záverom chceme poďakovať všetkým, ale naozaj VŠETKÝM za účasť a podporu.

# AJ MALÝ DOM SI ZASLŮŽI VELKŮ POZORNOST

Bývajú v ňom len štyri rodiny, ale ich bytový dom na Podmájskej ulici vo Vrábľoch prešiel ukázkovou obnovou. A možno práve preto, že obyvateľov tu nie je veľa, dokázali oveľa rýchlejšie nájsť spoločnú reč a dohodnúť sa, do akej rekonštrukcie sa spoločne pustia.



Príbeh obnovy tohto bytového domu sa začal pred dvomi rokmi, keď si v ňom kúpila byt mladá rodina Flekovcov. Za domom nechýbal altánok, kde sa v lete grilovalo, hojdačky a lavičky. Tento raj však netrval dlho. „Múry boli stále studené a na stenách sme mali kvôli streche v katastrofálnom stave aj plesneň. Pre malé dieťa to boli naozaj nevyhovujúce podmienky na život,“ povedala nám Ing. Barbora Fleková, ktorá po predchádzajúcej majiteľke bytu zdedila aj funkciu predsedníčky bytového spoločenstva. „Zrekonštruovali sme teda strechu, obvodové múry, dali sme si zatepliť suterén, garáže a pivničné priestory, aby sme mali teplo aj na spodných poschodiach,“ prezradila.

## Pomohla im PSS

Rekonštrukčné práce sa vo Vrábľoch začali na jar v roku 2018 a v júli sa už mohli tešiť z výsledkov svojej snahy. „Všetky práce prebehli pomerne rýchlo a bez problémov. Počujeme teraz oveľa menej hluku, zmizla plesneň a máme tu teplejšie. Dokonca náklady za kúrenie plynom nám vďaka tomu klesli asi o polovicu,“ povedala nám pani Fleková s tým, že na obnovu využil bytový dom ponuku od Prvej stavebnej sporiteľne. „Obyvatelia sa spoločne dohodli, že si založia stavebné sporenie, aj keď sa na začiatku báli splátok. Ale práve tých pár eur navyše, ktoré teraz platia, sa im postarali o to, že bývajú oveľa lepšie a krajšie,“ dodala obchodná zástupkyňa PSS Erika Szabóová.



Radi by ste aj vy obnovili svoj bytový dom a hľadáte vhodný spôsob financovania? Vďaka stavebnému sporeniu a našim úverom jednoducho zvládnete čiastočnú, ale aj celkovú obnovu svojho bytového domu. Kontaktujte nás na čísle **02/58 55 58 55** alebo na [www.pss.sk](http://www.pss.sk).



# NA VAŠE OTÁZKY ODPOVEDÁ



**Je potrebné vyhotoviť novú Zmluvu o výkone správy alebo zmluvu o spoločenstve po novele zákona č. 283/2018 Z. z.? A čo máme robiť s mandátnou zmluvou.**

Mnohých z vás zneistilo to, že niektorí právnici sa po novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 283/2018 Z. z. vyjadrovali

tak, že vypracovanie:

- Zmluvy o výkone správy
- Zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a NP
- Mandátnej zmluvy
- Je povinnosťou správcu a predsedu spoločenstva a to do 30.06.2019 s odvolaním sa na § 32/e, ods. 2
- Náš názor je ten, že to nie je nevyhnutná právna zmena a vždy je treba individuálne posúdiť už existujúcu zmluvu a jej znenie.

## Zdôvodnenie:

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z. z. v znení už doteraz platných 16 noviel určoval zosúladienie zmlúv, ktoré sú v rozpore s ustanoveniami samotného zákona a to v prípade noviel: č. 367/2004 Z. z., č. 268/2007 Z. z., č. 70/2010 Z. z. Pri ostatných novelách platí, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy upravuje právne vzťahy inak ako to ustanovuje zákon, uplatnia sa na tieto právne vzťahy ustanovenia zákona (§ 25a zákona č. 182/1993 Z. z. účinný počnúc 1. 10. 2014).

Vždy je treba posúdiť konkrétnu zmluvu. Ak sa zmluva pravidelne aktualizovala, nie je dôvod na vypracovanie novej zmluvy. Ak je k dispozícii v bytovom dome zmluva od roku registrácie spoločenstva, alebo zmluva o výkone správy spred 10 rokov, jednoznačne doporučujeme vypracovanie plného znenia novej zmluvy. **Zdôvodnenie je v plnej miere platné aj pre mandátne zmluvy.**

**Vlastník bytu odmieta tvorbu fondu opráv za 2 mesiace z toho dôvodu, že po vklade do katastra bol povolený vklad až za 3 mesiace a s predávajúcim sa v kúpnej zmluve dohodol, že mesiac po podpise kúpnej zmluvy uhradí tvorbu FO pôvodný vlastník. Predpokladalo sa totiž, že do 30 dní od návrhu na vklad bude v zmysle § 32 ods. 1 zákona č. 162/1995 Z. z. v platnom znení zapísaný nový vlastník. Aký je názor združenia na túto situáciu a jej riešenie, pretože sa podobná situácia môže vyskytnúť aj v iných bytových domoch?**

Z písomného vyjadrenia katastra nehnuteľností je lehota zápisu až za 3 mesiace, namiesto 30 dní od vkladu zdôvodnená odchodom pracovníčky katastra na MD a PN zamestnancov.

## Zákon o vlastníctve bytov a NP

- § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení jasne stanovuje tvorbu FO a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností.
- § 5, od. 4 vlastníctvo bytu, spoluvlastnícky podiel sa nadobúda vkladom do katastra nehnuteľností.
- § 7a a § 8 prevodom bytu na nového vlastníka odstupuje

doterajší vlastník bytu od zmluvy o spoločenstve, záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

Zmluva o spoločenstve a zmluva o výkone správy kopíruje povinnosti plynúce zo zákona a v prevažnej miere je formulácia totožná s § 10, ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a NP. Potvrdenie do katastra zo strany spoločenstva a správcu je teda v zmysle § 5 a, ods. 1, písm. g). V týchto zmluvách je spravidla zakotvená aj povinnosť zloženia depozitu pri predaji bytu za nevyúčtované služby, teda plnenia, ktoré sa musia vyúčtovať do 31. mája v nasledujúcom roku. V tomto konkrétnom prípade je nanajvyš neetické, ak nový vlastník okamžite začal byť užívateľ ale mesačnú zálohovú platbu si upravil a odpočítal tvorbu FO, odvolávajúc sa na zákon.

Má spoločenstvo alebo správca vyžadovať tvorbu FO za 2 mesiace od katastra nehnuteľností, ktorý zaviniel oneskorenie zápisu vkladu? Ma tvorbu FO zaplatiť predávajúci za 2 mesiace aj keď byt už neužíval a nevlastnil? Má tvorbu FO zaplatiť nový vlastník aj keď de facto vlastnícky vzťah k bytu nemal, ale byt už užíval. Má deficit tvorby FO zaplatiť spoločenstvo alebo správca?

Nezodpovedaných otázok je veľa, ale postup riešenia je len jeden. Žalobou súdnou cestou požadovať zaplatenie tvorby FO za 2 mesiace od katastra, teda štátu.

Požiadali sme o vyjadrenie Úrad geodézie, kartografie a katastra SR, ktorý našu žiadosť odstúpil k riešeniu 01.04.2019 MF SR ako gestorovi zákona č. 182/1993 Z. z. v platnom znení na priame vybavenie. Do uzávierky sme neobdržali odpoveď.

**Ako správcovská spoločnosť spravujeme aj bytový dom s nájomnými bytmi. Studená voda sa nájomníkom neúčtuje, lebo je z vlastnej studne. Kde máme účtovať náklad za pravidelný odber vzoriek vody a vývoz žumpy. Z fondu opráv alebo ako službu vodné – stočné?**

Ak nájomníci neplatia za odber vody z vlastnej studne, potom je treba náklady súvisiace s odberom vzoriek vody a vývozom žumpy zúčtovať pri ročnom vyúčtovaní platieb spojených s bývaním ako nákladovú položku vodné – stočné. Zúčtovanie nákladov z fondu opráv by zbytočne znižovalo finančné prostriedky, ktoré sú potrebné k oprave, údržbe a rekonštrukcii spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu. Zákon č. 442/2002 Z. z. v platnom znení pri odbere vody z verejného rozvodu má už zakalkulované náklady v cene vodného týkajúce sa odberu vzoriek a v cene stočného odvodu odpadovej vody, vo vašom prípade vývoz zo žumpy.

**Nový vlastník bytu, ktorý zatiaľ neobýva a robí rekonštrukciu sa dožaduje spustenia stúpačky, nakoľko ide vymieňať radiátory, a to počas vykurovacej sezóny, keď sme mu to nedovolili začať sa sťažovať. Aký je správny postup spoločenstva alebo správcu.**

Postup je treba odobriť v domovom poriadku alebo zásadách správania a bývania v dome. Predstavte si, že takúto požiadavku bude mať počas vykurovacej sezóny niekoľko vlastníkov? To budete odstavovať každý druhý týždeň vykurovanie ostatným vlastníkom na stúpačke? Zásadne by sa mala výmena radiátorov vykonávať počas odstavky vykurovania, t. j. po 15. máji. Aj tu treba postupovať hospodárne, a preto vždy treba zistiť kto chce meniť vykurovacie telesá v byte na konkrétnej stúpačke a stúpačku vypustiť jednorázovo. Ak to nie je možné, potom treba zistiť,



či vlastníci bude riešiť aj vysprávkovanie stien za radiátorom, pretože to už je práca v rozsahu dvoch a viac dní, takže počas vykurovacej sezóny nemožno vlastníckovi vyhovieť a odstaviť kúrenie. Ak vychádzame z porekadla, že „poriadok robí priateľov“, potom si tieto postupy treba vždy v dome dohodnúť a po ich schválení sa nimi musia riadiť všetci vlastníci. Obdobná situácia je aj pri dohode, kto má kľúče od spoločných priestorov, ako sú kočíkárne, sušiarne, práčovne, aj keď je to spoločný priestor domu musí byť zodpovednosť určená jednej osobe, aby sa zabezpečilo, že nedôjde k odcudzeniu uložených vecí a aby sa zo spoločných priestorov neurobila skládka odpadu.

**Sme povinní po uskutočnenom písomnom hlasovaní v bytovom dome nielen do 7 dní od ukončenia hlasovania oznámiť výsledky hlasovania, ale aj vyhotoviť záznam z písomného hlasovania.**

ÁNO. Zákon č. 182/1993 Z. z. v platnom znení § 14 ukladá splnenie oboch povinností súčasne.

**Pred zhruba rokom sme si zvolili zástupcu vlastníkov v dome. Počas pôsobenia sa však ukázalo, že je to pre mnohých v dome nevhodne zvolený človek. Pýtame sa ako ho môžeme odvolať, keď nemal určené funkčné obdobie, ale ani rozsah právomoci, odmenu a sám sa pasuje do role perfektného zástupcu bez chyby, neprijíma žiadnu kritiku, sebareflexia je nulová.**

Do programu schôdze, ktorú zvolá na žiadosť vlastníkov správca je treba uviesť aj bod odvolanie a voľba zástupcu vlastníkov bytov. Odvolanie a voľbu nového zástupcu vlastníkov môžu vlastníci odsúhlasiť aj nadpolovičnou väčšinou prítomných na schôdzi. Zákon určuje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome len pri schvaľovaní odmeny zvoleného zástupcu. Doporučujeme určiť a schváliť aj rámcovú náplň zástupcu, možnosti rozhodovania a hlavne formu informovania vlastníkov o podstatných a dôležitých veciach, ktoré zabezpečuje správca v dome. Zákon neurčuje u volených zástupcov funkčné obdobie, podmienkou zvolenia je len vlastníctvo bytu alebo NP v dome. Počas výkonu funkcie vlastníci, ak majú k tomu oprávnený dôvod môžu voleného zástupcu kedykoľvek odvolať a to bez ohľadu na funkčné obdobie ktoré pri voľbe odsúhlasili (alebo aj neodsúhlasili).

**Výťahárska firma, s ktorou má správca zmluvu navrhla správcovi zvýšenie cien prác, správca súhlasil, podpísali dodatok k zmluve, vlastníkov bytov neinformoval ani si nevyčítal súhlas. Od účinnosti dodatku boli fakturované aj uhrádzané vyššie sumy. Prišli sme na to až po čase, pri kontrole faktúr. Myslíme si, že správca bez nášho súhlasu nemal právo súhlasiť so zvýšením cien a mal si v zmysle zákona 182/1993 paragraf 8b ods.3 – správca sa musí riadiť rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov.** Výťahy – v prvom rade si pozrite Zmluvu o výkone správy, kde máte definované vzájomné práva a povinnosti správcu či vlastníkov bytov. Výška mesačných úhrad za plnenia, do čoho patrí aj používanie výťahu sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome § 14b. Zrejme sa jedná o paušálny poplatok za výťahy, pretože samotné opravy výťahu sa účtujú z FO. Žiadajte vysvetlenie od správcu s doložením dôvodov zvýšenia ceny.

**Správca vymenil poisťovateľa, veľa rokov v minulosti mal správca poistený náš majetok (budovy...) v Allianz-Sp a.s., mali sme poistnú udalosť vandalizmus, prišiel obhliadkár z poisťovne ČSOB, keď sme sa pýtali správcu, prečo ČSOB?, odpoveď bola: lebo nám ponúkli lepšie podmienky a nebol čas na prejednanie s vlastníckmi, lebo v jednej zmluve má správca poistené všetky domy vo svojej správe! Tiež si myslíme, že správca nepostupoval správne, podobne, ako vo vyššie uvedenom bode, aj tu mal správca pýtať od vlastníkov bytov súhlas. Správca nás o zmene neinformoval, nebyť poistnej udalosti, ani by sme o zmene nevedeli.**

Poistenie domu – detto výťahy

§ 8b ods. 1, písm. a, b, požiadajte správcu o vyčíslenie výhod, ktoré získal bytový dom prepoistením u inej poisťovne. Ak je jeho konanie v záujme vlastníkov v dome môže dodatočne požiadať o súhlas vlastníkov, ale správca má možnosť využiť písomné hlasovanie ak nechce zvolávať schôdzu a hlavne výhody zmeny prepoistenia mal prejednať so zástupcom vlastníkov a ten mal zase vhodnou formou informovať vlastníkov bytov v dome.

Na uvádzané spôsoby správy domu treba správcu upozorniť, aby nepokračoval v takýchto praktikách, kde rozhoduje sám namiesto rozhodnutia vlastníkov a nepodáva vlastníkom ani žiadne informácie. Hospodári predsa s prostriedkami vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

**Som vlastníčkou bytu a približne rok som zástupkyňou vlastníkov bytov. Tiež riešime tento problém. Dom má 84 bytov. Ale správca účtuje poplatok za správu a služby rozúčtovania iba 82 bytom, spojenie dvoch bytov do jedného majiteľa nepredložili na kataster. Prosím o radu, ako máme dosiahnuť nápravu u správcu? Správca na moje upozornenie reagoval tak, že to je ich vec, že nás vlastníkov bytov do toho nič nie je, lebo to sa týka „ich“ peňazí, nie vlastníkov bytov.**

Môj názor je však nemenný pre spojenie dvoch bytov do jedného je potrebné stavebné povolenie a kolaudácia, po ktorej môže dôjsť k zmene zápisu v katastrí.

Správca musí bytový dom spravovať, to znamená aj viesť správnu evidenciu, jeho vyjadrenie, že vlastníkov do toho nie je nič je alibistické a neodborné, v dome bývajú jednotliví vlastníci, ktorých veci zaujímajú, nebýva tam správca.

Odberným miestam vody v jednom byte nerozumiem, jeden byt je predsa jedno odberné miesto aj keď v byte budú 4 fakturačné merače, spojením bytov do jedného celku a vytvorením z dvoch bytov jeden je vždy až po kolaudácii, nie je to nahlásením vlastníka bytu, že už mi správca bude účtovať spotrebu vody len ako jedno odberné miesto. To je síce možné, ale stále tu nie je riešené spojenie dvoch bytov do jedného bytu, účtovanie spotreby vody je jedná vec a zníženie počtu bytov v bytovom dome je možné len po kolaudácii a nie nahlásením správcovi, že sa vytvorilo jedno odberné miesto.

Zdenka Jurčáková  
odborný konzultant ZSaUN



Nájdete nás aj na  
[www.facebook.com/tzbportal](http://www.facebook.com/tzbportal)



## Zdravé Bývanie s Baunitom

# HLUK JE ZVUK, KTORÝ ROBIA INÍ

**Kvalitu budovy vo veľkej miere, okrem mnohých iných faktorov, ovplyvňuje aj zvuková izolácia a priestorová akustika, ktoré sú mimoriadne dôležité z hľadiska pohody a zdravia užívateľov. Neustály rušivý vplyv hluku z okolia narúša naše zdravie i psychickú pohodu. Môže spôsobovať neurózy, poruchy spánku, ale aj vážne ochorenia kardiovaskulárneho systému.**

Ochrana pred hlukom má podporu aj v legislatíve a tak nie sme pri porušovaní jej zásad bezmocní. Maximálne prípustné hodnoty hluku stanovuje vyhláška ministerstva zdravotníctva a kontro-



lu dodržiavania platnej legislatívy zabezpečujú lokálne regionálne úrady verejného zdravotníctva (RÚVZ). Keď ide o nadmerný hluk spôsobovaný inými osobami alebo susedmi, o pomoc je možné požiadať príslušné orgány miestnej samosprávy. Podľa vyhlášky SR je prípustná hladina hluku v obytných zónach cez deň 50 dB, v noci 45 dB.



### Hluk narúša naše zdravie a pohodu

Okrem hluku z ulice môže výrazne narušiť naše pohodlie aj hluk od susedov, ktorý sa šíri vzduchom cez obvodové steny a priečky, alebo nepríjemný a vyrušujúci kročajový zvuk, ktorý sa šíri v podlahe. Téma hluku a akustiky sa ešte stále nevenuje taká pozornosť pri návrhoch stavieb, akú by si zaslúžila.

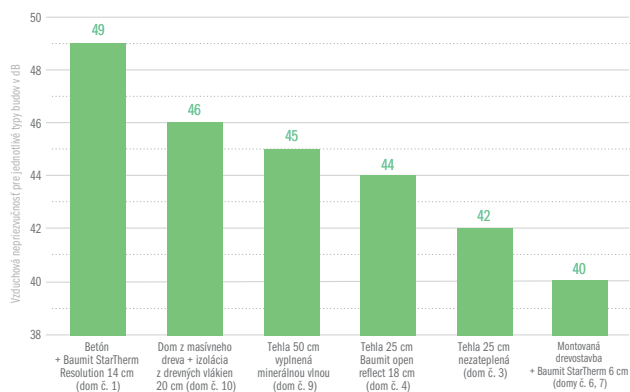
### 7 tipov ako znížiť hlučnosť v interiéri

- Investícia do vstupných dverí sa oplatí hlavne v prípade, ak máte byt priamo pri schodisku či výťahu.
- Bývate v hlučnej obytnej zóne? Okrem kvalitných okien a dverí porozmýšľajte aj o riadenom vetraní. Nebudete musieť tak často otvárať okná a tým pádom budete menej vystavení hluku z vonkajšieho okolia.
- Pri novostavbe alebo rekonštrukcii by použitie akustických priečok malo byť samozrejmosťou. Za zváženie stoja tiež zavesené akustické stropy zo sadrokartónu.
- Pri podlahách nezabúdajte na kročajovú a zvukovú izoláciu. Najlepšie je siahnuť po drevotlačných doskách, minerálnej vlny alebo podlahovom polystyréne.
- Zariadenie a interiérové doplnky ako závesy, koberce a mäkké materiály výrazne napomáhajú tmiť hluk. Naopak tvrdé materiály zvuk odrážajú a vytvárajú tzv. echo efekt.
- Pri prerábaní kúpeľní a bytových jadier si automaticky vyberáme ľahký murovací materiál a to väčša pórobetón. Má to svoje výhody, ale v prípade potreby zníženia hluku, to už zďaleka nestačí. Na vymurovanie jadra a priečok okolo WC a kúpeľne použite tvárnice s vyššou objemovou hmotnosťou, napr. plná tehla, vápennopiesková tehla.
- Rozvody nezasekávajte priamo do steny, ale umiestnite ich do predsadenej steny. Predsadenými stenami možno uberiete niečo málo na priestore, ale na druhej strane vám vzniknú zaujímavé odkladacie priestory. Za úvahu stojí aj použitie kvalitnejších rezičných dvierok s lepšou zvukovou izoláciou.

Jedným z najrozhodujúcejších faktorov, ktorý hluk ovplyvňuje, je poloha objektu a jeho umiestnenie. Hladiny hluku cez deň a v noci by nemali prekročiť predpísané normové hodnoty. Ak je budova postavená vo frekventovanej oblasti, oddychové miestnosti ako sú spálne, detské a obývacie izby je potrebné umiestniť čo najďalej od zdroja hluku. Zároveň dobrá zvuková izolácia vonkajšieho plášťa budovy dokáže výrazne znížiť hladinu hluku v interiéri. Pri návrhu domov v oblastiach so zvýšeným hlukovým zaťažením môže pritom dopad hluku znížiť aj správny výber materiálov, konštrukčných skladieb, detailov a tvaru domu.



Odborník na akustiku Bernhard Lipp z Österreichischen Instituts für Baubiologie und Bauökologie (IBO) uskutočnil zvukové merania vo výskumnom parku spoločnosti Baumit. Okrem toho, že popísal ako hluk ovplyvňuje zdravie ľudí, vysvetlil prečo je dôležité venovať pozornosť správnej zvukovej izolácii už vo fáze plánovania stavebného projektu. Renovácia budovy v dôsledku nedostatočnej zvukovej izolácie je totiž častokrát možná len zmenou konštrukcie s vysokými finančnými nákladmi. „Aby sme sa chránili pred hlukom, mali by ste si vybrať stavebné materiály, ktoré majú preukázané zvukotesné vlastnosti. Merania vykonané vo výskumnom parku spoločnosti Baumit Viva ukazujú, že z pohľadu šírenia hluku v interiéri má jednoznačne najlepšie parametre omietnutá masívna betónová stena so zateplením. Citeľne horšie je na tom stenová konštrukcia, ktorú tvorí drevený rám a zateplenie,“ doplnil Bernhard Lipp.



Viva Park: Merania zvukovej izolácie v závislosti na materiáli obvodovej steny (Zdroj: IBO)

### Hmotnosť zaväži

Ktorý stavebný materiál najviac utlmí vonkajší hluk a zabezpečí príjemný vnútorný priestor? Závbery z výskumného parku Viva ukázali, že domy z masívneho materiálu dosahujú najlepšiu zvukovú izoláciu. V masívnych domoch bol hluk vnímaný až o polovicu menej ako pri montovaných drevostavbách. Skúmali sa pri tom bežné zdroje hluku ako premávka na ulici, hranie detí a pod. Pri masívnych stenách s veľkou objemovou hmotnosťou platí, že čím je vyššia objemová hmotnosť, tým je vyššia aj zvuková nepriezvučnosť, čo platí pre hluk šírený vzduchom (napríklad z ulice). Nemali by sme zabúdať na skutočnosť, že ak ide o hluk šírený v samotnom materiáli, napríklad zo zabudovanej inštalácie, je na tom betónová stena z pohľadu ochrany pred hlukom horšie.

Masívne a minerálne systémy redukujú vplyv hluku. Zároveň dokážu v kombinácii s kvalitným zateplením udržať v dome v zime teplo a v lete chlad. Čím väčšia je hmotnosť týchto konštrukcií, tým viac energie dokážu naakumulovať, a tým stabilnejšia, príjemnejšia a zdravšia je vnútorná klíma v dome. Spolu s odborné navrhnutými a realizovanými materiálmi sú ideálnym riešením pre ZDRAVÉ BÝVANIE.

[www.baumit.sk](http://www.baumit.sk)



baumit.com

Váš domov. Vaše steny. Vaše zdravie.



# VALNÉ ZHROMAŽDENIE ČLENOV ZDRUŽENIA SPRÁVCOV A UŽÍVATEĽOV NEHNUTEĽNOSTÍ



**Podvečer druhého dňa konferencie Správa budov 2019 sa konalo Valné zhromaždenie členov Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností.**

Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností. Združenie tvoria všetci riadni členovia združenia. Pozvánku dostali členovia, ktorí boli zaregistrovaní k 30. 3. 2019. Valné zhromaždenie sa schádza najmenej raz ročne a zvoláva ho prezident združenia. Tohoročné Valné zhromaždenie ZSaUN sa konalo dňa 11. apríla 2019 v druhý deň konferencie Správa budov 2019 v konferenčnej miestnosti hotela Galeria THERMAL Bešeňová.



Program valného zhromaždenia:

1. Otvorenie valného zhromaždenia a schválenie programu rokovania
2. Voľba zapisovateľa a členov mandátovej komisie
3. Správa mandátovej komisie o uznášaniaschopnosti valného zhromaždenia
4. Správa o činnosti združenia za rok 2018
5. Informácia o zasadnutí predsedníctva ZSaUN
  - Členské príspevky na rok 2019
  - Finančné hospodárenie za rok 2018
6. Programové ciele na rok 2019
7. Informácia o rokovaní k návrhu zákona o komore správcov
8. Diskusia
9. Záver stretnutia

Prítomní členovia schválili program valného zhromaždenia a boli zvolení členovia mandátovej komisie a zapisovateľka. Prezident ná-



sledne predniesol Správu o činnosti združenia za rok 2018. V správe zhodnotil konzultačnú činnosť, propagáciu združenia cez príspevky a články do novin. V správe bola vyhodnotená minuloročná konferencia Správa budov 2018 ako veľmi úspešná. Prezident vyslovil poďakovanie členom ZSaUN Zdenke Jurčákovej ako aktívnej konzultantke, JUDr. Zuzane Adamovej Tomkovej za právne poradenstvo.

Valné zhromaždenie schválilo výšku členských príspevkov na rok 2019 a zaoberalo sa členskou základňou, ktorá narastá, aj vďaka propagácii na kurzoch Manažér správy budov. Schválilo aj zmeny v členskej základni, či zrušenia členstva.

Ďalším bodom programu bola finančná situácia združenia. Valné zhromaždenie zobralo na vedomie výsledky hospodárenia ZSaUN za rok 2018 a ročnú uzávierku Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností.

Na predsedníctve združenia, ktoré sa konalo v decembri 2018 a februári 2019 boli pripravené, spracované a schválené Programové ciele ZSaUN na rok 2019. Valné zhromaždenie tieto programové ciele zobralo na vedomie. Jedným z podnetov, ktorým sa bude združenie zaoberať je riešenie monopolu vodárenských spoločností zmenou zákona 442/2002 Z. z. Taktiež úlohou ZSaUN je aktívny prístup k návrhu zákona o komore správcov.



Po konferencii bude spracované „Vyhodnotenie konferencie Správa budov 2019“ a zaslaný článok do časopisu Správca bytových domov a uverejnené na stránke združenia.

V programe valného zhromaždenia bola aj Informácia o jednaniach k návrhu zákona o komore správcov. Prezident ZSaUN predniesol kroky, ktoré vykonalo združenie. Informoval o zaslaných pripomienkach, o osobných jednaniach v Bratislave. K tomuto bodu sa rozprúdila živá diskusia. Všetci prítomní členovia sa vyjadrili, že sú proti návrhu na vytvorenie komory správcov, tak ako to teraz predkladajú jej tvorcovia. V predkladanom návrhu legislatívnych zmien, ktoré majú členovia k dispozícii je ešte veľmi veľa neprediskutovaných a problematických bodov.

Záverom sa prezident združenia poďakoval prítomným členom za účasť a vyjadril presvedčenie, že aj v roku 2020 sa stretne na valnom zhromaždení.

*Spracovala: Ing. Tatiana Cirbusová – výkonný predseda ZSaUN*



# SPRÁVNA HRÚBKA POLYSTYRÉNU PRINESIE TRVALÉ ÚSPORY

**Použitie polystyrénu vo vonkajších kontaktných tepelnoizolačných systémoch prináša mimoriadny výkon za výhodnú cenu. Investori však často robia chybu, keď šetria na hrúbke expandovaného (penového) polystyrénu. Trvalú úsporu energií možno získať len vtedy, ak sa zvolí správna hrúbka tepelnej izolácie.**

Hrúbka v kontaktnom tepelnoizolačnom systéme (ETICS) pri zatepľovanom obvodovom plášti závisí od mnohých faktorov, predovšetkým od tepelnotechnickej kvality pôvodnej stavebnej konštrukcie (v závislosti od obdobia výstavby pôvodnej budovy). Vždy platí, že návrh skladby zateplenia patrí do rúk skúsenému projektantovi.

V praxi sa však často stáva, že investor sa spoľahne na rady firiem, ktoré realizujú zateplenie budov. Niektoré firmy však v snahe získať zákazku, často znižujú náklady na minimum a šetria práve na izolačnom materiáli. K úspore síce dochádza, pretože objekt sa zateplí. Napriek tomu, prichádzajú investori v dlhodobom horizonte o ďalšie stovky eur možných úspor. Preto je dôležité, aby si sami investori komplexne postrážili proces zateplenia už od výberu izolačného materiálu až po jeho hrúbku.

## Sivý polystyrén ušetrí centimetre

Pri výbere tepelnoizolačného materiálu treba hľadiť aj na potenciál úspor, ktoré zateplená budova prinesie v budúcnosti. Zateplenie s využitím expandovaného polystyrénu sa v porovnaní s ostatnými materiálmi vyznačuje najrýchlejšou návratnosťou investícií.

S ohľadom na dosiahnutie úrovne cieľových hodnôt od 1. 1. 2021 pre budovy s takmer nulovou potrebou energie je pri zohľadnení energetických požiadaviek domov nákladovo optimálna hrúbka tepelnej izolácie z bieleho polystyrénu cca 25 cm. Sivý (grafitový) polystyrén splní rovnaké tepelno-technické požiadavky už pri hrúbke 20 cm, a pritom si zachováva všetky pozitívne vlastnosti bieleho EPS.

*„Lepšie tepelnoizolačné vlastnosti sivého polystyrénu v porovnaní s bielym EPS možno využiť znížením hrúbky tepelnoizolačného materiálu. V zásade možno povedať, že pri rovnakej hrúbke je sivý polystyrén efektívnejší o približne viac ako 20 %. To znamená, že jeho tepelnoizolačné vlastnosti sú lepšie približne o viac ako 20 %. Ak z nejakého dôvodu je použitie väčšej hrúbky izolácie nemožné (napr. pre už zabudované alebo zakúpené parapetné plechy), riešením je použitie sivého EPS s menšou hrúbkou tepelnej izolácie,“* hovorí Marta Strapková, predsedníčka Združenia EPS SR.

Expandovaný polystyrén si svoje vynikajúce tepelnoizolačné a mechanické vlastnosti si zachováva počas celej životnosti. Ak biely polystyrén nahradíte sivým polystyrénom s rovnakou hrúbkou, získate dodatočnú úsporu energie vo výške cca 20 % počas celej životnosti zatepľovacieho systému.

## Výhody pri zhotovení zateplenia

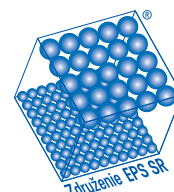
Pri úspore hrúbky tepelnej izolácie sa ušetrí nielen na objeme tepelnej izolácie, ale i na pomocných materiáloch, ako sú kratšie kotevné prvky, užšie klampiarske prvky, základacie lišty.



Realizačné firmy si tiež pochvalujú jednoduchú manipuláciu a aplikáciu EPS, ktorý z 98 % tvorí vzduch. Práca s EPS je bezpečná a príjemná. Netreba používať ochranné prostriedky, ako sú ochranný odev, okuliare, rukavice a pod. Polystyrén je tiež mimoriadne ľahký. Možno ho kdekoľvek čisto, rýchlo a presne narezať pomocou rezačky s odporovým drôtom. Vďaka rýchlemu postupu prác šetrí čas na stavbe.

## Značka kvality

Kvalitný expandovaný (penový) polystyrén možno spoľahlivo identifikovať vďaka značke kvality. Značku „kvalitný výrobok“ zaviedlo Združenie EPS SR, ktoré sa dlhodobo angažuje vo zvyšovaní kvality EPS na slovenskom trhu. „Expandovaný (penový) polystyrén vyrábajú či dodávajú na slovenský trh desiatky firiem. Medzi nimi sa môžu nájsť aj také, ktoré môžu ponúkať nekvalitný materiál. Výrobok z EPS, ktorý je označený značkou „kvalitný výrobok“ znamená pre spotrebiteľa informáciu, že jeho kvalita podlieha pravidelnej kontrole výrobcom a nezávislej kontrole notifikovanou osobou v rámci projektu Monitoring kvality,“ upozorňuje Ing. Marta Strapková.





## PRÁVNÍK RADÍ...



### Odporovede na otázky účastníkov č. 1 až 9 z konferencie Správa budov 2019

**Ako každý rok, mohli aj na tohoročnej konferencii Správa budov 2019 účastníci zaslať otázky, na ktoré potrebovali dostať odpoveď. V tretí deň konferencie na otázky odpovedala JUDr. Zuzana Adamová Tomková. Všetky odpovede z konferencie budeme postupne uvádzať v najbližších číslach.**

**Otázka č. 1:** Aké má správca kompetencie v prípade riešenia susedských sporov?(V prípade, ak vlastník je agresívny voči ostatným vlastníkom, ak vlastník ruší ostatných vlastníkov tým, že mu šteká pes, alebo je vlastník hlučný, alebo ak vlastník fajčí v byte, avšak nariadenie mesta Piešťany fajčenie na balkónoch nezakazuje).

Správca má voči jednotlivým vlastníkom len také oprávnenia, ktoré mu výslovne stanovuje zákon. Správcovi nie sú priznané žiadne osobitné kompetencie v rámci riešenia susedských sporov. Správca môže skôr na vlastníkov pôsobiť svojím prístupom, navrhnutím alebo sprostredkovaním riešenia, no nie sú mu priznané prostriedky vynúťiteľnosti. Správca môže využiť len tie postupy, ktoré zákon č. 182/1993 Z. z. a ďalšie osobitné zákony umožňujú aj iným tretím osobám – privolanie príslušníkov PZ alebo mestskej polície, podanie podnetu na riešenie správania osoby ako priestupku, podanie trestného oznámenia, podnet iným príslušným úradom a p. Len v zákonom stanovených veciach môže správca zo svojej pozície správcu vystupovať v mene vlastníkov voči niektorému z vlastníkov (napr. §8b ods. 1 písm. b), § 9 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z. z.), v iných ako ustanovených veciach môže správca vystupovať len na základe osobitného splnomocnenia od oprávneného vlastníka, ktorý si uplatňuje ochranu svojich vlastníckych práv.

**Otázka č. 2:** Môže správca vyzvať vlastníka bytu na vysťahovanie jeho nájomcov, ak rušia pokojné bývanie iného vlastníka v bytovom dome? Výzva, aby vlastník bytu zabezpečil nápravu v konaní svojich nájomcov bola zaslaná, avšak bola bezúspešná. (Má takáto výzva na vysťahovanie vlastníkov nejakú právnu váhu?) Ako v tomto prípade by mal správca postupovať?

Správca v rámci ochrany práv vlastníkov môže upozorniť vlastníka na konanie jeho nájomcov a požiadať o odstránenie rušivého stavu. Avšak nemá právny základ, aby sám vo svojom mene alebo v mene vlastníkov požiadal vlastníka bytu o vysťahovanie jeho nájomcov. Povinnosť každého vlastníka veci zdržať sa všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv (§ 127 OZ) pôsobí v rovine vlastníckej. Ochrany vlastníckeho práva, resp. spoluvlastníckeho práva pred jeho neoprávneným zásahom sa môže domáhať len vlastník. V súdnom konaní by správca vo svojom mene nepreukázal, že je aktívne legitimovaný na podanie takejto žaloby. Oprávnenou osobou na podanie žaloby alebo návrhu na nariadenie neodkladného opatrenia (napríklad uloženie povinnosti zdržať sa hluku alebo určitej činnosti) by bol napríklad jeden z vlastníkov bytov v bytovom dome. Správca môže odporučiť vlastníkom správny postup alebo situáciu riešiť ako splnomocnená osoba vlastníka. Ak by činnosťou nájomcov vznikla vlastníkom v bytovom dome škoda, takúto veci by bol správca už oprávnený aj povinný riešiť voči týmto tretím osobám.

**Otázka č. 3:** V prípade, ak vlastník bytu chce uplatniť ustanovenie § 11 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, teda podať návrh, aby súd nariadil predaj bytu vlastníka, ktorý sústavne narušuje ostatným vlastníkom pokojné bývanie, či je správca povinný zastupovať na súde vlastníka, ktorý zamýšľa podať takýto návrh?

Správca nie je povinný zastupovať vlastníka, ktorý zamýšľa proti inému vlastníkovi podať návrh podľa uvedeného ust. § 11 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z. z. Vyplýva to jednak zo znenia tohto ustanovenia (...môže súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru) a z ostatných ustanovení tohto zákona – správca za vlastníkov môže vystupovať len v prípadoch, ktoré výslovne ustanovuje zákon – tzv. zákonné zastúpenie (veci – návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka, pri vymáhaní úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome).

**Otázka č. 4:** Ak je súčasťou bytového domu aj kotelňa, ktorá je vo vlastníctve vlastníkov v akom rozsahu je správca povinný vykonávať správu kotelne. Môže správca vylúčiť zo správy kotelňu, ktorá je vo vlastníctve vlastníkov nachádzajúca sa v bytovom dome, ktorý spravuje?(ako čo najviac eliminovať správu kotelne, nakoľko je takáto správa pre správcu nerentabilná?)

Podľa definícií zákona č. 182/1993 Z. z. spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú aj kotelne vrátane technologického zariadenia. Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu aj spoločných zariadení domu. V zmluve o výkone správy musí byť dohodnutý spôsob výkonu správy aj spoločných zariadení domu a zásady určenia výšky platieb za správu. Otázka rentability správy kotelne je teda skôr otázkou ako bola dohodnutá výška platieb za správu a teda nemôže ospravedlniť správcu z plnenia tejto povinnosti – správa spoločných zariadení domu. Od zákona č. 182/1993 Z. z. však musíme odlišiť povinnosti ustanovené iným osobitným zákonom – napr. zákon č. 314/2012 Z. z. o pravidelnej kontrole vykurovacích systémov a klimatizačných systémov. Tento zákon sa vzťahuje na vykurovací systém, ktorého súčasťou je kotel s menovitým výkonom väčším ako 20 kW, ktorý spaľuje tuhé alebo tekuté fosilné palivá, biomasu alebo bioplyn a je určený na vykurovanie vnútorných priestorov budov a prípravu teplej vody v budove, klimatizačný systém s menovitým výkonom väčším ako 12 kW. Vlastník budovy je povinný napr. zabezpečiť na vlastné náklady pravidelnú kontrolu vykurovacieho systému a klimatizačného



systemu, a uchovávať správu z kontroly do prevzatia nasledujúcej správy z kontroly. Vlastník budovy môže povinnosti previesť zmluvou na spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, správcu budovy, správcu vykurovacieho systému alebo správcu klimatizačného systému. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytových domoch, ktorí neprevedú tieto povinnosti, zodpovedajú za splnenie povinností spoločne a nerozdielne. Ak by teda v zmluve o výkone správy nebol uvedený spôsob výkonu správy kotla (vykurovacieho systému), za povinnosti v osobitnom zákone – 314/2012 Z. z. by nezodpovedal správca ale vlastníci bytov a NP v dome.

**Otázka č. 5: Ak vlastníci zvolali schôdzu, avšak nedodržali formálne (procesné) podmienky, t. j. nebolo doručené oznámenie o schôdzi 5 pracovných dní pred dňom konania schôdze, ale len 4 dni, je takáto schôdza neplatná?**

**Podľa § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. platného do 31. 10. 2018** – oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkom spôsobom v dome obvyklým. Je potrebné to skúmať a rozlišovať vždy pre konkrétnu situáciu. Napríklad či rozhodnutia zo schôdze boli prijaté potrebným počtom hlasov, či bola napadnutá platnosť rozhodnutia alebo prijatého právneho úkonu. V súvislosti s inými okolnosťami to môže ale aj nemusí spôsobiť neplatnosť rozhodnutí zo schôdze.

**Od 1. 11. 2018 platí lehota na oznámenie termínu, miesta a programu schôdze vlastníkov pre vlastníkov bytov a NP v dome najneskôr sedem dní vopred.**

**Otázka č. 6: Ak vlastníci na schôdzi vlastníkov, ktorá bola v súlade so zákonom zvolaná, prijali uznesenie, aby správca uzatvoril zmluvu a zároveň ho splnomocnili na uzatvorenie zmluvy, avšak neuviedli v uznesení cenu, resp. odplatu, ako má správca postupovať, keď nevie vykonať takéto uznesenie? A vlastníci nemajú záujem o ďalšiu schôdzu.**

Správca je v prvom rade viazaný zákonom a rozhodnutím schôdze. Zo zákonného znenia vyplýva, že správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa. Ak k uzatvoreniu zmluvy vlastníci neuviedli cenu, správca by si mal preveriť ceny v danom čase a danej lokalite a následne pri obstarávaní služieb a tovaru dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a NP v dome. Je vhodné ceny preukázať napríklad viacerými cenovými ponukami alebo inými podkladmi, ktoré dokladujú obvyklú cenu za danú službu v danej lokalite. Ak správca na budúcu odplatu nemá prostriedky alebo zistené ceny nie sú podľa správcu výhodné, môže správca zvoliť ďalšiu schôdzu alebo písomné hlasovanie, príp. postupovať podľa vlastného uváženia, čo by mohlo byť neskôr spochybnované.

**Otázka č. 7: V prípade, ak si vlastníci vytvoria 3 člennú komisiu za účelom vybratia najvhodnejšej ponuky na obnovu bytového domu a zároveň si zhotoviteľa v súlade so zák. odsúhlasia na schôdzi, je správca povinný akceptovať rozhodnutie vlastníkov aj napriek tomu, že sa správcovi nejavi spoločnosť, ktorú vybrali najvýhodnejšia? Ako má v tomto prípade správca postupovať?**

Podľa § 8b ods. 2 zák. č. 182/1993 Z. z. správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehládok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný

vykonávať pri správe domu. Závisí od konkrétnych skutočností, ktoré správca vybratému dodávateľovi vytýka – či sa týka osoby dodávateľa, ponúkanej služby alebo ceny za ponúkanú službu v porovnaní s inými subjektmi. Správca v rámci konania s odbornou starostlivosťou je povinný upozorniť vlastníkov na skutočnosti, ktoré vybratému dodávateľovi vytýka. Ak by vlastníci trvali na vybranom dodávateľovi alebo nechceli znovu rozhodovať a správca bude uzatvárať zmluvu s dodávateľom, mal by sa snažiť upraviť zmluvné podmienky tak, aby predpokladal aj tie skutočnosti, ktorých sa u dodávateľa obáva.

**Otázka č. 8: Správca vyhlásil písomné hlasovanie s miestom konania v spoločných priestoroch domu, avšak jeden z vlastníkov sa nezúčastnil písomného hlasovania priamo v spoločných priestoroch domu, ale hlasoval v termíne písomného hlasovania mimo bytového domu, je jeho hlas na hlasovacom lístku platný?**

Podľa zák. č. 182/1993 Z. z. aktuálne platného musí byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámený termín, miesto a otázky písomného hlasovania. Oznámenie miesta hlasovania je za účelom, aby vlastníci vedeli kde budú hlasovacie listiny a overovatelia. Z ďalšieho znenia §14a ods. 4 zákona vyplýva, že písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Teda samotná hlasovacia listina ani nemusí obsahovať miesto konania písomného hlasovania. Zákon sankcionuje neplatnosťou len taký hlas vlastníka – ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine. Ak hlasovacia listina obsahuje náležitosti podľa zákona, podpis vlastníka overený určenými overovateľmi, má byť hlas vlastníka považovaný za platný. Posudzovať platnosť hlasu vlastníka v rámci písomného hlasovania môže oprávnené len súd v konaní na návrh prehlasovaného vlastníka podľa § 14a ods. 8 zák. č. 182/1993 Z. z.

**Otázka č. 9: Bol odvolaný pôvodný správca za finančné podvody. Plynuľa mu výpovedná lehota, myslím podľa zmluvy 2 mesiace. Vlastníci BD si zvolili nového správcu, podľa nového zákona. Pôvodný správca nechce hlasovanie vlastníkov BD akceptovať. Môže nový správca uzatvoriť zmluvu o výkone správy s vlastníckmi, aj napriek tomu že pôvodný správca neakceptuje výpoved'?**

Uzatvorenie novej zmluvy o výkone správy nie je závislé od toho či predchádzajúci správca výpoveď akceptuje alebo nie. Dôležité je či boli dodržané zákonom vyžadované podmienky pre ukončenie pôvodnej zmluvy o výkone správy (riadne zvolanie schôdze alebo písomného hlasovania, rozhodnutie nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov o výpovedi zmluvy, podpísaná výpoveď zo zmluvy a doručená pôvodnému správcovi, uplynutie výpovednej doby) a zákonom vyžadované podmienky pre schválenie a uzavretie novej zmluvy o výkone správy. Podľa § 14b ods. 1 písm. e) zák. č. 182/1993 Z. z. vlastníci hlasujú o zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome. Ak boli zákonné podmienky dodržané a pôvodný správca aj tak neakceptuje výpoveď zo zmluvy a nechce správu odovzdať novému správcovi, nový správca iná možnosť obrátiť sa na súd s návrhom napr. na nariadenie neodkladného opatrenia a v prípade finančných pochybení pôvodného správcu aj na preverenie jeho postupu prostredníctvom príslušných orgánov – ako sú inšpekcia, polícia, správca dane.



# POTREBUJETE AJ VY VYMENIŤ ASFALTOVÝ ŠINDEL?

**Krytiny – škridla a pozinkovaný falcovaný plech sú na našich šikmých strechách za posledných 100 rokov určite najviac používané. No a v 90. rokoch do toho vstúpila chémia. Presnejšie krytiny na báze asfaltových zmesí, ktoré sa ukazovali pre svoju nízku hmotnosť ako veľká spása pri budovaní nadstavieb na našich bytovkách. Lenže, tie v našich podmienkach overené neboli a nedostatočné skúsenosti s ich montážou z nich urobili „módnu záležitosť“ – na pár rokov. Dnes skoro každá strecha s asfaltovým šindľom tečie, resp. bude tečiť?! Takže, čo s tým?**

## Obnova striech bytových domov oceľovou krytinou

Škridla je síce tradičná a overená, ale pre svoju enormnú hmotnosť neprichádza do úvahy. Je 8-krát ťažšia ako plech! Je všeobecne známe, že oceľový plech je na našich strechách rokmi overenou krytinou. Navyše v posledných rokoch prešiel tento plech dynamickým vývojom a výrazným vylepšením kvality – čo však, už také známe nie je. Takže je tu otázka, čo kvalita u týchto nových oceľových krytín vlastne je?! Podľa čoho si kvalitu vyberať? Čo je potrebné si uvedomiť a zistiť? A vôbec, majú aj tieto krytiny nejaké parametre, ktoré sa dajú porovnávať?

Synonymom kvality je životnosť. Je teda potrebné si vybrať takú krytinu, ktorá nám dlho vydrží a najlepšie takú, ktorá nás „prežije“.

## V čom spočívajú najväčšie výhody krytín Metrotile?

Práve v tých najdôležitejších požiadavkách, aké oceľová strešná krytina musí spĺňať.

Rozhodne je to **povrchová úprava**, teda ochrana oceľového plechu pred koróziou a **tiež bezpečný systém montáže**. Strešné krytiny to nie sú „rožky“, ktorých chuť a cenu si môžeme overiť a meniť každý deň. Je teda potrebné pred tak závažným rozhodnutím o kúpe, zvážiť tieto dva rozhodujúce aspekty kvality oceľových krytín. Je nutné oboznámiť sa so základnými parametrami a vlastnosťami oceľových strešných krytín s jasným zameraním nekupovať ich za najnižšiu cenu. Bývajú najdrahšie.

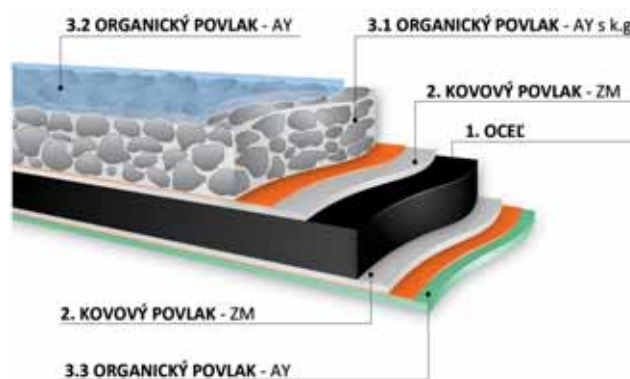
### 1. Ochranné povlaky

Jediným výrazným nedostatkom ocele je jej náchylnosť na koróziu. Nie sme schopní prírode zabrániť, aby oceľ nekorodovala, ale sme schopní tento proces spomaliť natoľko, aby nám oceľové výrobky slúžili čo najdlhšie. Len je potrebné vedieť ako – akými ochrannými nátermi. Nezáleží na hrúbke plechu, ako sa mnohí domnievajú a požadujú. Tou najdôležitejšou otázkou pri posudzovaní kvality oceľovej strešnej krytiny sú ich ochranné povlaky. Hlavné vrchné organický povlak.

Krytiny Metrotile sú chránené nie „pozinkom“, ale v súčasnosti najúčinnejším kovovým povlakom ZM 250 – Optigal TM, ktorý je zliatinou zinku a horčíku a má najmenej päťkrát dlhšiu životnosť ako bežne používaný zinkový povlak. Tou vrchnou ochranou vrstvou je organický náter na báze akrylátu AY 170 s kamenným granulátom. Keďže je to rozhodujúci a najdôležitejší ochranný povlak kvôli príľnavosti ku kovovému povlaku naša spoločnosť Metrotile ho vyvinula vo vlastných laboratóriách.

Okrem vysokej estetickej hodnoty poskytuje tento povrch aj ďalšie výhody. Krytiny s týmto povlakom sú za dažďa nehlukné a zadržávajú sneh na streche, z ktorej sa nezošmykne. Negatívne skúsenosti s „popieskovaným“ povrchom u asfaltových šindľov vzbudzujú u tejto povrchovej úpravy nedôveru. V prípade našich krytín, však neoprávnené! Kamenný granulát na oceľovom plechu je obalený v akrylátovej vrstve, ktorá pri teplote tvrdne. Asfalt sa topí už pri nízkych teplotách a následné ochladenie, napríklad

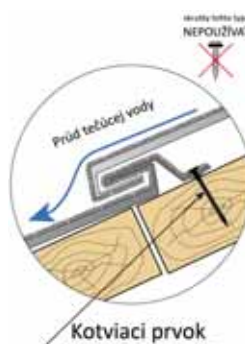
dažďom, spôsobuje vymývanie kamienok z asfaltových šindľov. Životnosť tohto povrchu je už overená, keďže strechy na mnohých kontinentoch sú pokryté už viac ako 60 rokov.



### 2. Unikátny systém montáže krytín Metrotile mTz

Perfektná povrchová ochrana plechu, nám bude nanič, ak samotný systém montáže nezabezpečí tesnosť v detailoch. Skrutky s tesniacou podložkou (používané pri veľkoformátových krytinách), sa pri našich krytinách Metrotile nepoužívajú.

Panely maloformátovej krytiny Metrotile mTz sa montujú sprava doľava a zdola nahor ku hrebeňu. Vyžaduje to tento unikátny systém montáže, pretože horný panel sa zasúva do spodného, ktorý zároveň úplne zakryje kotviaci prvok tak, že tento montážny spoj neprichádza do styku s dažďovou vodou **a vôbec ho nevidieť. Je úplne zakrytý.**



Kotviaci prvok vôbec nevidieť



Navyše panely Metrotile mTz, ako jediné krytiny nepotrebujú bezpodmienečne pre svoju montáž vodorovné latovanie. Ak jedinou chybou vašej strechy je „dožívajúca“ strešná krytina a ostatné vrstvy riadne fungujú, **stačí priamo na asfaltový šindel namontovať naše panely mTz**. Úspora nákladov je evidentná. Odpadá demontáž a likvidácia asfaltového šindľa, náklady na nákup, manipuláciu a montáž lát, náklady spojené s úpravou strešných okien, odkvapového systému...

Strecha nie je investícia na 10 ani na 15 rokov. Kvalitná strecha má „fungovať“ aspoň 50. Ak je kritériom najnižšia cena, paradoxne zaplatí jedna generácia za výmenu strešnej krytiny aj niekoľkokrát. Takže, je dôležité docieľiť čo najdlhšiu životnosť krytiny za čo najnižšiu cenu!



## Odborné stanovisko expertíznej kancelárie

V spolupráci so spoločnosťami Strestav Bratislava a Metrotile CE, Poprad sa nám podarilo vykonať náročnú obnovu strechy. **Situáciu by sme mohli opísať „5 minút po dvanástej“, keďže do strechy už zatekalo a zložitosť si vyžadovala podrobnejší a poctivý návrh obnovy.** Bytový dom na ul. Vansovej v Bratislave pozostával z troch typov striech: plochá strecha bezúčelová, plochá strecha účelová (terasa) a šikmé obkladové strechy manzardového tvaru so zdegradovaným asfaltovým šindľom. Po dôkladnom stavebnom prieskume, zameraní objektu, vykonaní sond a odobratí vzoriek pre ich laboratórne zistenie vlhkosti, sa pristúpilo k obnove.

1. Plochá strecha bezúčelová – bola pridaná tepelnoizolačná vrstva a nová povlaková krytina.
2. Plochá strecha účelová (terasa) – boli odstránené všetky pôvodné vrstvy, pridaná tepelnoizolačná vrstva, nová povlaková krytina a nášlapná vrstva.
3. Šikmé obkladové strechy manzardového tvaru boli očistené od opadávajúceho zdegradovaného šindľa a následne prekryté novým mTz MiniŠindľom Metrotile.

**Práve výber vhodného materiálu pre obnovu zdegradovaného šindľa bol témou, ktorá dlhšiu dobu zaznievala na stret-**

**nutiach vlastníkov, pamiatkovom úrade a v našej projektovej kancelárii. Práve zdegradovaný asfaltový šindel a jeho správna obnova dotvárala konečný stav obnovy a jeho estetický dojem.**

V našej projektovej kancelárii EPISS s.r.o. sa **kládol hlavný dôraz na nasledovné vlastnosti, ktoré materiál Metrotile – mTz MiniŠindel spíňa:**

- **Prepracovaný systém montáže so zakrytým kotvením.** Z krátkodobého, ale aj dlhodobého hľadiska je perforácia krytiny jej kotvením rizikový problém.
- **Estetický vzhľad zachovaný s pôvodnou krytinou.** Farebný odtieň a granulovaný povrch bol identickým a obhájenie obnovy na pamiatkovom úrade prebiehalo o to ľahšie.
- **Nízka hmotnosť zabudovaného materiálu.** Pri každej obnove a ponechaní pôvodných nosných prvkov je veľmi dôležité voliť materiály, ktoré konštrukciu po obnove výrazne nepreťažujú.
- **Tvarovo a konštrukčne vhodný aj pri realizácii zložitých tvarov striech**

Ing. Stanislav Šutliak, PhD., EPISS s. r. o.  
Expertízna a projektová kancelária izolácie a strechy stavieb



**Metrotile**<sup>®</sup>  
strešné krytiny

MetrotileCE, s.r.o.  
Partizánska 2900  
058 01 Poprad  
e-mail: info@metrotile.sk  
Mob.: +421-(0)905 350 127



# V SÚŤAŽI „NAJLEPŠIE OBNOVENÝ BYTOVÝ DOM“ ZA ROK 2018 ZÍSKAL OCENENIE ČITATEĽOV BYTOVÝ DOM MEDVEDZIE 150/32, Z TVRDOŠÍNA

Vydavateľstvo odborných časopisov, s. r. o., sa každoročne podieľa spolu s Prvou stavebnou sporiteľňou, a. s., a Združením pre podporu obnovy bytových domov na organizovaní súťaže „Najlepšie obnovený bytový dom“. Za rok 2018 získal ocenenie čitateľov Bytový dom Medvedzie 150/32, Tvrdošín. Čiastočnú obnovu realizovali spoločnosti Marián Argaláš z Medvezieho, LIFTCOMP a. s. z Ostravy a JA&DU s. r. o., z Tvrdošína. Obnovované časti bytového domu spočívali v rekonštrukcii a obnove výťahov, rekonštrukcii elektroinštalácie a domových vstupov. Úver bol samozrejme čerpaný z prostriedkov PSS, a. s. Projektantom bola spoločnosť LIFTCOMP, a. s. Ostrava. Za všetkým však bola Dana Kosmelová, milá osôbka, ktorá sa podieľala na obnove a nemalým dielom prispela k obnove ako zástupkyňa vlastníkov. Práve ju sme preto vypovedali, ako prebiehala obnova ich bytového domu...

## Čo vás viedlo k myšlienke obnoviť váš bytový dom?

Myšlienka nevznikla samovoľne. Vážne začať rozmýšľať o obnove nás prinútili okolnosti. Pred pár rokmi to bolo zatekanie cez špáry medzi panelmi a celkový neutešený vzhľad domu. Postupne tých okolností pribúdalo a tak pribúdalo aj myšlienok, čo všetko ešte treba spraviť. Nuž a v minulom roku sa najväčším problémom, ktorý sme museli riešiť, stal havarijný stav výťahu v dome. Povolenie na užívanie výťahu revíznym technik predĺžil iba do konca roka 2018. Mali sme dve možnosti, a to: investícia na opravu v sume cca 10 000 eur, ktorá by však znamenala len dočasné riešenie, alebo výmena celého výťahu.



## Ako ste získali finančné prostriedky na realizáciu?

Nakoľko sme už dlhoročnými klientmi PSS, a. s., riešenie bolo jasné. Zostatok starého úveru, z ktorého sme dom obnovili pred pár rokmi, sme vyplatili z vlastných prostriedkov a požiadali o nový. S ponúknutými podmienkami úveru aj úrokovou sadzbou sme boli veľmi spokojní. Dokonca nám podmienky umožnili požiadať o vyšší úver, ako sme pôvodne plánovali, a tak sme mohli realizovať aj ďalšie obnovovacie práce.



## Čo všetko už bolo obnovené v minulosti?

Začínali sme pred vyše 13 rokmi skromne, no postupne sme dokázali krok po kroku obnoviť celý dom. V roku 2006 sa menila a zateplila celá strecha na bytovom dome, vyspravili sa špáry medzi panelmi a bytový dom sme dali aj vymaľovať. V roku 2008 sme v bytovke kompletne zrekonštruovali balkóny a zateplili celý dom. V roku 2013 sme dali vymeniť všetky zvislé rozvody potrubí. Nuž a nakoniec v roku 2018 sme toho spravili neúrekom – spomínaná výmena výťahu, úplná rekonštrukcia elektroinštalácie, obnova domových vstupov, výmena schránok, stierkovanie a maľovanie interiéru bytového domu, výmena spoločných špajzových a pivničných dverí a nakoniec dláždenie a obkladanie chodieb bytového domu.

## Ako prebiehalo výberové konanie a prečo ste sa rozhodli pre týchto zhotoviteľov?

Ako sa hovorí do neznámych vôd vstupuj s rozumom a hlavne s odvahou. A takto to bolo aj s výberom zhotoviteľov. Po viacerých stretnutiach, odporúčaniach, obhliadkach prác a preštudovaní cenových ponúk, zasadlo tzv. „bytovkové konkláve“, ktoré



vybralo pre každú plánovanú prácu po dvoch adeptov zhotoviteľov. Následne sme zvolali schôdzu, na ktorej vlastníci bytov vybrali víťazov (-:)). Veľmi zavážila pri výbere firmy cena, kvalita materiálov a práce, ale aj doba zhotovenia a najmä referencie. Pri výbere zhotoviteľa výťahu, možno to bude pre niekoho prekvapivé, ale zavážilo najmä to, že firma, ktorú sme nakoniec zvolili, bola síce zahraničná až „hen“ z Čiech, ale používa súčiastky, ktoré sa vyrábajú na Slovensku, a to práve u nás v Trvrdošíne.



#### Ako ste boli spokojní so zrealizovanými prácami?

Môžem povedať, že sme spokojní. Termíny sa dodržiavali, zhotovitelia, aj vďaka precíznemu výberu nášho „konkláve“, boli profesionáli a taká bola aj ich práca. Časom u niektorých vznikli až kamarátske vzťahy s vlastníkmi. Dnes nám chýba hudba na chodbách, ktorá spríjemňovala nielen prácu robotníkom, ale aj nažívanie obyvateľov bytovky :-).

#### Našla by sa nejaká „pikoška“?

No? Pri našej rekonštrukcii zasahovali policajti :-). To bolo veľmi vtipné. Pri demolácii výťahu sa vyhadzovalo železo a zrazu, kde tu z čista – jasna, bum.... začal niekto vyberať železo a ukladať do auta. Všimol si to jeden z vlastníkov a zavolať políciu. A ďalšia, keď už si ľudia z okolitých bytoviek zvykli na veľkoobjemové kontajnery, ruch, nákladné autá, tak tri dni pred Vianocami sa pred bytovkou objavil veľký kamión a vykladali špajzové dvere, to už okolití susedia nevydržali a vyzvedali, že či búrame celú bytovku.



#### Aké máte s vaším domom plány do budúcnosti, čo by ste chceli ešte obnoviť?

Chceli by sme obnoviť pivničné priestory, práčovňu, umyť od rias po 11 rokoch od zateplenia severnú fasádu obvodového plášťa a ošetriť ju, aby sa už na nej takéto potvorky neuchytávali a nakoniec zútluňiť vonkajšie prostredie okolo bytovky. Možno

nám k tomu pomôže aj grant Prvej stavebnej sporiteľne, určený práve na takéto finálne terénne estetické úpravy okolia obnovených bytových domov. To sú naše predstavy, uvidíme ako sa nám ich podarí realizovať. Určite už teraz s istotou vieme, že budeme musieť opäť spojiť sily a byť ako jeden celok. Veď heslo „Jeden za všetkých a všetci za jedného!“ platilo a platí počas celej histórie ľudstva, tak prečo nie v našom, dnes už krásnom a vynovenom dome.



Zo slávnostného odovzdávania cien v rámci stavebného veľtrhu CONECO 2019

V.O.Č. SLOVAKIA s.r.o.  
vychovateľstvo odborných časopisov

v rámci celoslovenskej súťaže

## Najlepšie obnovený bytový dom v roku 2018

udeľuje cenu

bytovému domu

### Medvedzie 150/32, TVRDOŠÍN

Realizátor:  
Marian Argaláš, Medvedzie  
LIFTCOMP a.s., Ostrava  
JA&DU s.r.o., Trvrdošín

Projektant:  
LIFTCOMP a.s. Ostrava

Obnovovaná časť bytového domu:

- rekonštrukcia elektroinštalácie
- rekonštrukcia a obnova výťahov
- domové vstupy

*Eugen Kurimský*  
Mgr. Eugen Kurimský  
konateľ spoločnosti  
april 2019

K oceneniu ešte raz blahozeláme!

Za rozhovor ďakuje a do budúcnosti praje všetko najlepšie  
E. Kurimský

# SOLÁRNA PODPORA OHREUV VODY V BYTOVÝCH DOMOCH – OD NÁVRHU PO ODOVZDANIE

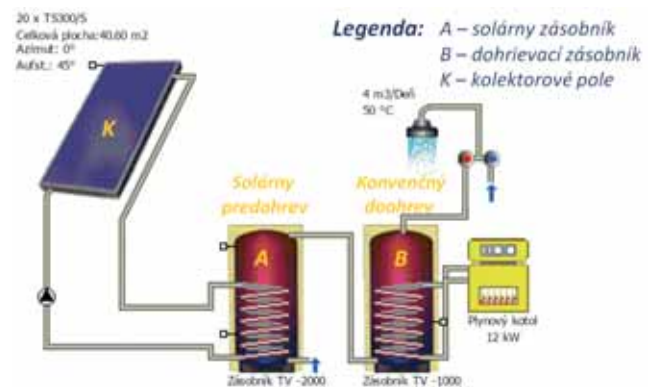
**Znižovanie energetickej náročnosti budov a ekologicky prijateľnejšie zdroje energie s minimálnym dopadom na životné prostredie. To je časť z požiadaviek, ktoré sú kladené na všetkých správcov nehnuteľností bez ohľadu na to, či sa jedná o rodinný dom, ktorý spravuje samostatná rodina alebo bytový dom, kde o spravovaní rozhodujú rôzne spoločnosti. Smerovanie nám udáva stále viac sa sprísňujúca legislatíva, ale častokrát aj svetové trendy.**

Solárne termické systémy patria do skupiny zariadení, ktoré výrazným spôsobom ovplyvňujú ekologickú stránku veci a dokážu majiteľovi ušetriť stovky eur. Určitou nevýhodou môže byť ešte aj v súčasnosti slabšia informovanosť o reálnych možnostiach tejto technológie. Častokrát sa stretávame s tým, že očakávania investorov sú nerealistické. Ich predstavy sú skreslené a čakajú, že po inštalácii solárneho systému vypnú kotly, alebo vypovedajú zmluvu dodávateľovi tepla. Naopak sú však aj investori, ktorí majú veľmi dobrý prehľad a vedia presne, čo chcú, čo môžu od tejto technológie očakávať a ako majú v pláne realizovať svoj zámer. Keď záujemca (investor) začína uvažovať o využití slnečného žiarenia ako zdroja energie pre svoj dom, pochopiteľne hľadá čo najviac informácií. Tých je v súčasnosti viac než dosť všade, kam sa pozriete. Sú to však vždy relevantné informácie, na ktoré sa dá spoľahnúť? Nie je to zas len nejaká reklama, ktorá má za úlohu prilákať čo najviac zákazníkov a realita je iná? Tým, ktorí v tom nemajú celkom jasno sa pokúsime poradiť, ako sa lepšie zorientovať v tejto problematike, aby sa nedali nachytať rôznym skresleným reklamám a kampaniam, ktoré nemusia mať vždy tú správnu výpočtovú hodnotu.

V nasledujúcich riadkoch si na príklade načrtneme solárny systém pre bytový dom, kde budeme hľadať ideálny počet kolektorov a ukážeme si niektoré špecifiká pri návrhu. Hneď na začiatku je pre správny návrh potrebné získať od investora podstatné informácie ohľadne energetickej spotreby domu na ohrev TUV, zloženie obyvateľstva domu (mladí, dôchodcovia, rodiny s deťmi...), spotreby teplej vody a ďalšie. Ideálny stav je, keď môže poskytnúť vyúčtovanie domu za posledný 1 alebo 2 roky. Pri dôslednom návrhu je potrebné uvažovať aj so stratami tepla v cirkulačnom potrubí, pre jednoduchosť a názornosť príkladu tieto straty tentokrát zanedbáme.

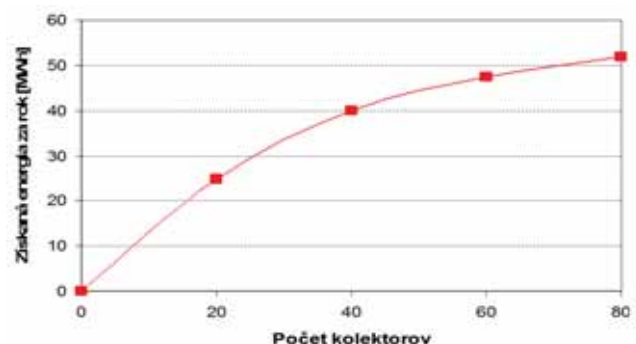
Predstavíme si teraz na zjednodušenom príklade návrh solárneho systému pre bytový dom. Návrh systému budeme realizovať s pomocou výpočtového simulačného softvéru T\*SOL Expert. Existuje viacero podobných simulačných softvérov, nám sa osvedčil práve tento. Povedzme si, že predstavovaný bytový dom bude situovaný v Prievidzi a bude v ňom žiť 100 obyvateľov, ktorí počas dňa minú spolu 4000 l teplej vody (teplota teplej vody sa berie do úvahy 45 – 50 °C). Dom nie je napojený na CZT, ale má vlastnú plynovú kotolňu. Strechu sme si počas osobnej obhliadky dôkladne prezreli, premerali a máme dostatok voľného miesta na umiestnenie aj väčšieho počtu kolektorov, maximálny možný počet v tomto prípade je 80 ks typu TS 300. Strecha je ideálne orientovaná a kolektory môžeme nasmerovať na juh so sklonom 45 stupňov. Podľa zloženia obyvateľstva domu vieme v simulačnom softvéri namodelovať priebehy spotreby teplej vody počas dňa aj celkovo celého roka. Denná spotreba má špičky najmä ráno a večer, v čase keď ľudia idú do práce/školy a keď sa vracajú domov. Počas roka je spotreba viac rovnomerná, v letnom období sa obyvateľom žiada spravidla trochu menej teplej vody ako v prechodných a zimných mesiacoch.

Na zjednodušenej schéme solárneho systému (Obr. 1) sú znázornené jednotlivé uzly (zariadenia) a ich vzájomné prepojenie. Ako najvhodnejšia schéma bola vybratá schéma solárneho predohrevu a následného konvenčného doohrevu teplej vody. Kolektory



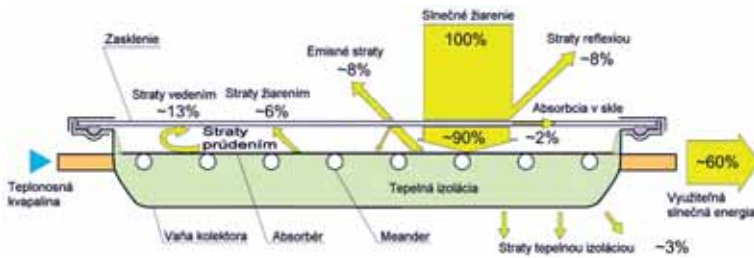
Obr. 1 Zjednodušená schéma

odovzdávajú teplo do „predohrievacieho“ solárneho zásobníka, ktorý je napojený na studenú vodu a následne už slnkom ohriata teplá voda (s nejakou teplotou) vstupuje do ďalšieho zásobníka, kde sa dohrije na požadovanú teplotu bežným zdrojom tepla, konkrétne v tomto prípade plynovým kotlom. Berieme do úvahy ohrev studenej vody z 10 °C na 50 °C. Na základe poskytnutých údajov od správcu domu boli vypracované simulácie s rôznymi počtami kolektorov. Simulácia prebehla s 80, 60, 40 a 20 kolektormi typu TS 300 pri zachovaní rovnakej spotreby. V simulácii bol okrem kolektorov zvyšovaný úmerne aj objem, do ktorého bola získaná slnečná energia akumulovaná. Je potrebné si uvedomiť, že závislosť výkonu kolektorového systému nie je priamo úmerne závislá od počtu použitých kolektorov. Na to, aký maximálny energetický zisk je možné zo systému získať, majú vplyv dva limitujúce faktory. Sú to ohraničená denná spotreba TUV a krivka účinnosti termického kolektora. Zo zobrazeného grafu (Graf 1) vidíte, že aj keď zdvojnásobíme počet kolektorov z 20 na 40, nezdvajásobí sa nám aj získaná energia. Toto je jedno z častých a mylných očakávaní investorov. Na to, aby sme zdvojnásobili získanú energiu



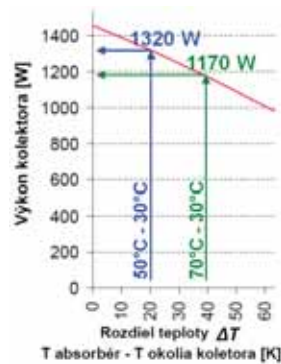
Graf 1 Porovnanie počtu kolektorov a energetického zisku



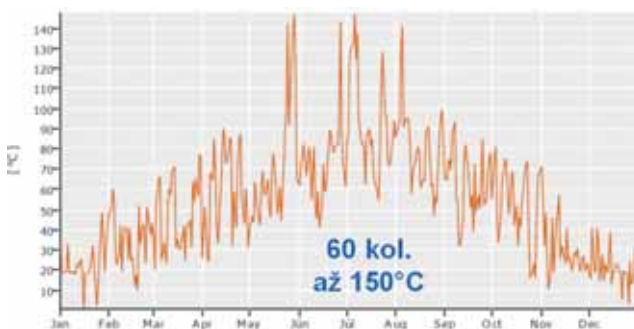

**Obr. 2 Kolektor a straty**

z kolektorov, by sme museli navýšiť počet kolektorov v systéme v tomto prípade viac ako trojnásobne.

Prečo nevieme zo 40 kolektorov získať dvojnásobok energie ako pri 20 kolektoroch? Kolektor má taktiež svoje limity, ktoré sú dané jeho konštrukciou a použitými technológiami. Čím je na výstupe z kolektora nižšia teplota kvapaliny, tým účinnejšie kolektor premieňa dopadnuté slnečné žiarenie na využiteľné teplo. Naopak, ak je na výstupe z kolektora požadovaná vyššia teplota, straty tepla sa taktiež zväčšujú. Na obrázku (Obr. 2) vidíte, ako zo 100 % dopadnutého slnečného žiarenia získame približne 60 % využiteľnej energie. Na krivke účinnosti kolektora (Graf 2) je zrejmé, že so stúpajúcim rozdielom teplôt medzi absorbérom kolektora a okolitým vzduchom sa znižuje jeho výkon. Pri rovnakých prevádzkových podmienkach má kolektor pri  $\Delta T = 40$  K výkon 1170 W a pri  $\Delta T = 20$  K výkon 1320 W. Je to spôsobené tým, že čím je vyššia teplota na výstupe z kolektora, tým vyššie sú aj straty do okolia. A práve zvyšovanie počtu kolektorov vedie k vyššej výstupnej teplote, čo má za následok spomínaný jav.


**Graf 2 Krivka účinnosti kolektora**

Takéto zvyšovanie počtu kolektorov so sebou prináša negatívna nielen v podobe navýšenia investičných nákladov. Nie sú to len kolektory, ale treba počítať aj s adekvátne väčším počtom nosných konštrukcií, potrubí, teplonosnej kvapaliny a ostatného montážneho materiálu a samozrejme práce. Okrem spomínaných zvýšených nákladov sa pri väčšom ako „rozumnom“ počte začnú kolektory v určitom (najmä letnom) období dostávať do stagnačného stavu. Je to stav, kedy teplota na kolektoroch stúpne nad určitú hodnotu a tým pádom, že solárny zásobník je nahriaty na požadovanú teplotu kolektory v tom čase ďalšiu energiu do systému neodovzdávajú. Na znázornenom grafe (Graf 3) vidieť teploty, ktoré by sa na kolektoroch dosiahli, pri počte 60 kolektorov je to 150 °C (pri 80 ks až 160 °C). Vo všeobecnos-


**Graf 3 Prehrievanie kolektorov**

ti kolektorom takáto prehrievanie nerobí problémy (stagnačná teplota kolektora je na úrovni cca 190 °C) a ak je nadimenzovaná aj správna veľkosť expanznej nádoby, tak to nie je technický problém. Znižuje sa tým však životnosť teplonosnej kvapaliny a taktiež sa prehrievaním kolektorov znižuje ročný energetický zisk, keďže potenciál kolektorov nevieme naplno využiť. Spomínaný prvý limitujúci faktor ohraničenej dennej spotreby spočíva v tom, či dokážeme využiť všetku energiu z kolektorov počas aktuálneho alebo nasledujúceho dňa. Pri spotrebe teplej vody 4000 l/deň nám ju v požadovanom množstve a teplote 60 ks (alebo 80 ks) kolektorov ohreje od východu Slnka do popoludnia. Zvyšnú časť dňa až do západu Slnka sú kolektory počas letných dní nevyužitá a stagnujú.

**Tab. 1 Porovnanie modelových systémov**

počet kolektorov TS 300	objem solárneho zásobníka	energia zo solárneho systému	ročná úspora z energie na ohrev TUV ± 10°C na 50°C (bez uváženia strát v rozvodoch a cirkulácii)	merný energetický zisk z kolektorov
20	2000 litrov	25 MWh	37%	700 kWh/m <sup>2</sup> /rok
40	4000 litrov	40 MWh	58%	560 kWh/m <sup>2</sup> /rok
60	6000 litrov	47 MWh	68%	440 kWh/m <sup>2</sup> /rok
80	8000 litrov	52 MWh	75%	380 kWh/m <sup>2</sup> /rok

Pri zhrnutí jednotlivých návrhov vidieť z tabuľky (Tab. 1) a grafu (Graf 4), že 60 a 80 kolektorov by nemalo veľký zmysel. Z už povedaného vieme, že by dochádzalo jednak k prehrievaniu a po druhé k nízkemu mernému energetickému zisku z jednotky plochy kolektora. Lepšie to už vyzerá pri 20 a 40 kolektoroch. Hoci pri 20 kolektoroch máme vysoký energetický zisk z kolektorov, tento systém je poddimenzovaný, ročná úspora energie na ohrev vody je len 37 %. Ako maximálny „rozumný“ počet kolektorov nám teda vychádza 40 ks, pri ktorých je dosahovaná úspora na ohreve vody až 58 % s primeraným merným energetickým ziskom. Praxou je potvrdené, že energetický zisk z kolektorov v rozmedzí 520 – 620 kWh/m<sup>2</sup>/rok je prijateľný čo sa týka vyváženej systému. Samozrejme, niektorému investorovi môže aj úspora z 20 kolektorov vyhovovať s ohľadom na jeho investičné možnosti.


**Graf 4 Grafické porovnanie modelových systémov**

Pri rodinných domoch je cirkulácia TUV zriedkavejšia, no pri bytových domoch ide o bežnú vec. Netreba pritom zabúdať, že cirkulačné straty v rozvodoch tvoria vo väčšine prípadov viac ako 50 % spotreby tepla na ohrev TUV, záleží od veku a technického stavu. Preto pri reálnom návrhu je potrebné uvažovať aj s týmto parametrom.

Aj keď by sa mohlo zdať, že čím viac tým lepšie, záverom treba konštatovať, že sa netreba hnať za veľkými počtami kolektorov, ktoré neprinesú ten správny efekt. Návrh netreba podceňovať a je dobré sa obrátiť na odborníkov, ktorí dokážu v danej problematike poradiť a do viesť váš zámer do úspešného konca.



Ing. Alfréd Gotta, Ing. Ondrej Dobrocký  
**THERMO/SOLAR Žiar s. r. o.**  
 Na vartičke 14, Žiar nad Hronom



# ČO ODHALILA KONFERENCIA SPRÁVA BUDOV 2019?

**V dňoch 10. až 12. apríla sa v Bešeňovej konala 8. medzinárodná konferencia Správa budov 2019. Chcem sa v mene mojom, aj v mene Spoločenstva ČSA 54, 56, 58, 60, 62 poďakovať organizátorom konferencie za vysokú profesionálnu úroveň, za otvorenie nových tém. Naše uznanie patrí prednášajúcim, poďakovanie patrí všetkým, ktorí zabezpečovali zdarný priebeh konferencie a taktiež i firmám, ktoré sa prezentovali.**

Na jednej strane vysoká profesionalita, na strane druhej zabúdame počúvať jeden druhého, ako keby sa poniektorí hrali len na vlastnom piesočku.



## Asociácia rozpočítateľov tepla a vody

Naše spoločenstvo zaslalo dňa 16. 03. 2019 deviatim členom ARTAV (Asociácia rozpočítateľov tepla a vody) 10-stránkový list, ktorý poukazuje na nespravodlivosť či už realizovaných tak i možných legislatívnych zmien, boli v nich naše postoje, návrhy. List sa týka len a len oblastí za účelom ktorých bola táto asociácia založená – vzniknutá. Asociácia chce presadzovať čo najspravodlivejšie metodiky rozpočítavania nákladov tepla a vody pre vlastníkov bytov. Doposiaľ sme ale žiadnu odpoveď nedostali. Keď som na konferencii s jedným zo zakladajúcich členov o problematike v uvedenom liste diskutoval, tak mi bolo povedané, že čo od nich očakávam a že asociácia potrebuje relevantné podklady a nielen domnienky. Preto by bolo vhodné tento list (*Prerozdeľovanie nákladov za spotrebovanú tepelnú energiu medzi vlastníkov bytov*), ktorý bol odoslaný i ďalším zduženiam, medzi nimi aj ZSVB na Slovensku a ZSaUN dať na internetové stránky a ponechať tento list posúdiť čitateľmi, či sa tam nachádzajú alebo nenachádzajú údaje, s ktorými sa musí alebo dá ďalej pracovať.

## Akú problematiku riešil daný list (veľmi heslovite):

**A. Rozpočítavanie množstva dodaného tepla na vykurovanie podľa pomerových rozdeľovačov tepla.** Bolo spomenutých do 30 faktorov, ktoré ovplyvňujú spotrebu tepla. Najdôležitejšie z nich tepelná pohoda, chovanie a správanie sa vlastníkov – užívateľov bytov. Je zavádzajúce keď hovoríme o rozdieloch v platbách ako určujúcou veličinou k hľadaniu spôsobu rozpočítavania nákladov za teplo. Solidarita nemôže byť určujúcou veličinou. **Vzájomný pomer základnej a spotrebnej zložky mal by byť stanovený na základe faktických meraní.** Pojem „pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov“ je nesprávny, lebo nerozdeľujú vykurovacie náklady a navádzajú vlastníkov bytov aby práve tejto zložke prisudzovali hodnoty 90 až 100 %.

**B. Teplá voda.** Podľa súčasnej legislatívy z celkových nákladov na ohrev vody základná zložka tvorí 20 % a 80 % spotrebná zložka. Zavedením základnej zložky došlo len k nespravodlivému prerozdeleniu nákladov za ohrev vody bytového domu na byty – vlastníkov bytov. Cena za dodávku teplej vody pre mernú jednotku  $m^3$  je pre každý byt iná. Zvýšenie základnej zložky z 10 % na 20 % len prehĺbilo tento rozdiel. U nášho bytového domu sa pohybuje cena za  $1 m^3$  teplej vody od 6 € až po 48 €. Je to na prvý pohľad neuveriteľné, ale je to tak. Takýto stav je u všetkých bytových domov. **Ten kto šetrí, je trestaný zvýšením ceny za mernú jednotku  $m^3$ . A ten kto nešetrí, má cenu zvýhodnenú.** Jeden vlastník je zvýhodňovaný na úkor druhého, cena závisí i od počtu osôb v danom byte a z vodovodného kohútika netečú dve komodity (teplo a studená voda), ale len jedna, a to teplá voda. Keď sa ma dňa 17. 04. 2019 v rámci reklamácií za ročné vyúčtovanie 2018 vlastníčka bytu opýtala koľko stojí  $m^3$  teplej vody, povedal som jej, že neviem a musím jej to vypočítať. Nato mi povedala: „Vy ako predseda spoločenstva to neviete?“ Vysvetlil som jej to. Nemôžem predseda vedieť 80 hodnôt pre teplú vodu. Každý byt zaplatil za  $m^3$  inú cenu. Táto problematika bola uvedená v časopise **Správca bytových domov 2/2019 na str. 40.**

**C. Smernica Európskeho parlamentu a rady 2018/2002** zo dňa 11. 12. 2018, ktorou sa mení smernica 2012/27/EU o energetickej efektívnosti ukladá od 01. 01. 2020 inštalovať merače s diaľkovým odpočtom a stanovuje od 25. 10. 2020 v prípadoch, kedy bude splnená podmienka možnosti diaľkovo odčítacích prístrojov, **musia byť informácie o vyúčtovaní** alebo spotrebe poskytované najmenej 2x ročne a od 1. 1. 2022 **aspoň 1x za mesiac.**

Vieme, čo všetko zahrňuje vyúčtovanie, čo to stojí sil, času a finančných prostriedkov. Pri súčasnom spôsobe výpočtu vyúčtovania by sa navýšili mesačné náklady na byt cca o 10 €. **Sme zásadne proti tomu.** Keď už, tak si treba vybrať menšie zlo, a zamerať sa len na údaje o spotrebe. Ale aj tie budú niečo stáť. A v konečnom dôsledku potom zistíme, že náklady na realizáciu týchto opatrení prevýšia samotné šetrenie. Rozúčtovanie tepla nás stojí 890,79 €. Až by bolo vyúčtovanie každý mesiac, tak by vlastníci bytov zaplatili maximálne  $890,79 \times 12 = 10\,689,48$  € alebo minimálne  $890,79 \times 7 = 6\,235,53$  €. Náklady za tepelnú energiu na kúrenie za rok 2018 boli u bytového domu vo výške 28 835,75 €. **Náklady za rozpočítanie by tak boli vo výške od 21,6 % až do 37 % nákladov za spotrebovanú energiu.**

## Komora správcov

Konečne po roku sa spoločenstvo môže vyjadriť k zámeru vytvorenia Komory správcov. Doc. JUDr. Ľubomír Fogaš, CSc. na konferencii pootvoril dvierka tejto záhady. Bol som nemilo prekvapený keď bolo povedané, že návrh na vytvorenie komory išiel zdola a že tam môžu byť zahrnuté aj spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Nie je nám jasné kto navrhuje vytvorenie Komory správcov, kto koncipuje jednotlivé ustanovenia návrhu, keď nikto o nich nič nevie?



Sme zásadne proti tomu aby sa vytvorila Komora správcov, ďalšia inštitúcia, ktorá ešte viac skomplikuje a znepríehľadní život vlastníkom bytov a správcov. Úplne stačia združenia ako sú **Združenie spoločenstiev vlastníkov bytov na Slovensku**, ktoré zastrešuje spoločenstvá vlastníkov bytov a **Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností**. Niekedy stačí len vypočuť tieto dve organizácie a zamyslieť sa. Lenže politická vôľa je silnejšia. Pri presadzovaní návrhov zdola neustále počúvame slová: nedá sa, nejde to – nie je politická vôľa. Ale ani Komora správcov neprelomí tzv. politickú vôľu, treba zaviesť občiansku vôľu. V Ústave je **vlastníctvo** občanov a jeho výkon postavené na prvé miesto. I na tomto základe je potrebné vidieť – zmeniť ponímanie práv vlastníkov bytov.

Prečo sa ešte viac skomplikuje a znepríehľadní život vlastníkom bytov a správcov? Zákon 183/1993 Z. z. – gestorom je ministerstvo financií, ale register vedú obvodné úrady, ktoré podliehajú ministerstvu vnútra. Register správcov vedie Ministerstvo dopravy a výstavby SR. Komora správcov by mala podliehať Ministerstvu spravodlivosti. Z osobných poznatkov pri riešení otázok, ktoré sú spojené s legislatívou si vás tieto ministerstvá pohadzujú medzi sebou. A po rôznych naťahovaniach sa medzi vami a nimi, vám nakoniec odpíšu: „výklad jednotlivých ustanovení zákona sú oprávnené vykonávať len súdy vo svojej rozhodovacej činnosti.“

Bolo povedané, že niektoré „kompetencie štátu“ treba preniesť na Komoru správcov. Prečo práve na Komoru správcov? Prečo sa neprenesú na už existujúce združenia ako sú ZSVB na Slo-

vensku a na ZSaUN? Ja osobne vidím budúcnosť v tesnej spolupráci práve medzi týmito dvoma združeniami.

Javí sa to tak, že sa niekto po 20 rokoch zobudil a chce vytvoriť niečo, čo zatiaľ nie je potrebné. Zájďme do nedávnej minulosti. Štát sa zbavil zodpovednosti za zdevastované bytové domy, zanedbané byty, predal ich. Finančné prostriedky, ktoré boli získané odpredajom neboli použité na rozvoj a zveľadenie bytového fondu. Z nájomníkov bytov sa stali vlastníci bytov, pričom výkon ich vlastníckych práv je neustále obmedzovaný. Teraz keď si vlastníci bytov obnovili svoje bytové domy chce ich niekto ovládať prostredníctvom Komory správcov. **Hovoríme nie.**

**V prvom rade je treba vytvoriť „Zákon o bývaní“ a nie „Komoru správcov“.** Stanoviť gestora, napr. MDaVSR. V zákone zohľadniť špecifiká vlastníkov bytov, vychádzať z vlastníckych práv občanov v súlade s Ústavou, rešpektovať výkon ich vlastníckych práv. Rozlíšiť vzťahy vlastníka bytu a správcu, súkromné vlastníctvo a podnikateľskú činnosť.

Kladiem si otázku „Ako môžeme od niekoho žiadať, aby nás vypočul, bral do úvahy naše názory, postoje na danú problematiku, keď na strane druhej práve my sami nepočúvame a neberieme do úvahy tých druhých?“ Musím použiť vetu: „Správaj sa k iným tak ako chceš, aby sa oni správali k tebe.“

Ing. Jozef Ďurčík

Predseda spoločenstva ČSA 54, 56, 58, 60, 62

**KACZER**

TRADÍCIA • SKÚSENOSTI • KVALITA  
ROZMANITOSŤ • VEĽKOSŤ • KOMPLEXNOSŤ  
ZODPOVEDNOSŤ • INOVATÍVNOSŤ • LÍDERSTVO

# BALKÓNY A LODŽIE PRE VAŠE BÝVANIE

**KACZER s.r.o.** [www.kaczer.sk](http://www.kaczer.sk)  
Stred 421, 023 54 Turzovka, Slovenská republika  
☎ +421 903 924 153

**PEKSTRA spol s r.o.** [www.pekstra.cz](http://www.pekstra.cz)  
Rybárska 996, 379 01 Třeboň, Česká republika  
☎ +420 605 153 700

Firma KACZER s.r.o. je výhradným zástupcom pre Slovenskú republiku



## NOVINKY V POISTENÍ BYTOVÝCH DOMOV V ROKU 2019

**Už tomu bude pomaly rok čo sme sa stretli na konferencii Správy budov 2018 za účelom zdieľania našich vedomostí z oblasti bytových domov či už ide o ich správu alebo ako tomu je v našom prípade o poistenie týchto nehnuteľností. Za tak dlhý čas ako je jeden celý rok sa toho veľa zmení takmer vo všetkom a inak tomu nie je ani v prípade poistných podmienok, benefitov a zmien na základe zákona.**

Finančné centrum, a. s. vám opäť prináša prehľad ako najvýznamnejších tak najzaujímavejších novinek zo sveta bytových domov proti nebezpečeniam, ktoré na vlastníkov bytových domov číhajú. Máme na mysli živelné pohromy, krádeže či chyby v nových ale aj starších inštaláciách či elektronike zavedených do bytového domu. V rámci dlhoročnej spolupráce s poisťovňami a so združeniami správcov sa pozrieme najmä na výhody či zmeny ktoré boli zavedené na Slovensku v poslednom období.

Dôležitou informáciou, na ktorú sa bližšie pozrieme, je aktualizácia poistných súm. Síce to nie je novinka v pravom slova zmysle, nakoľko sa poistné sumy aktualizovali už v minulosti a zároveň by mali byť aktualizované aj priebežne. V skratke povedané, hodnota bytového domu by mala kopírovať ceny bytov, ktoré sa za posledné roky niekoľkonásobne zvýšili. Práve vďaka tomu kroku by sa nemalo stať, že by bol bytový dom podpoistený a tým pádom došlo ku kráteniu poistného plnenia v prípade škody. Inak povedané, škoda by nebola vyplatená v plnej výške, ale mohla by byť krátená percentom podpoistenia. Napríklad bytový dom je poistený na sumu 1,3 milióna eur, ale aktuálna



hodnota je 1,8 milióna eur. V prípade vzniku škody na dome v hodnote napríklad 1000 € by tak poisťovňa mohla vyplatiť iba 720 €. Tento fakt by znamenal pri vysokých škodách značné ekonomické dopady pre vlastníkov bytového domu.

Na potrebu aktualizácie poistných súm ako prvá upozornila Allianz Slovenská poisťovňa, a. s., ktorá klientom rozposlala informačný list s danou tematikou.

Vo Finančnom centre, a. s. v spolupráci so svojou sesterskou spoločnosťou Eurofin Consulting, a. s. pripravujeme v blízkej budúcnosti práve spomínanú aktualizáciu pre našich klientov. Pokiaľ nie ste našim klientom a máte strach, či je vaša poistná suma aktuálna,

ponúkame vám prepracovanie poistnej zmluvy úplne zdarma za súčasného skvalitnenia poskytovaných služieb a možnej úspory na poistnom. Stačí nás kontaktovať na e-mailovej adrese [info@financnecentrum.sk](mailto:info@financnecentrum.sk) alebo počas pracovných hodín na bezplatnej telefónnej linke **0800 500 234**.

*Peter Drga, Ing. Daniel Žilovec*  
Finančné centrum, a. s.  
Centrum 27/32  
Považská Bystrica



## ODOVZDÁVANIE OCENENIA „FIRMA ROKA” 2019

Na 8. medzinárodnej konferencii Správa budov 2019 sa odovzdávalo ocenenie „FIRMA ROKA”. Za časopis Správca bytových domov cenu od Vydavateľstva odborných časopisov získala spoločnosť VIAM – dražobná spoločnosť, s. r. o. V mene spoločnosti ocenenie prevzal Mgr. Richard Belí.

VIAM – dražobná spoločnosť, s. r. o. bola ocenená za dlhoročný výkon dražobnej činnosti a vzdelávaciu činnosť pre správcov. Spoločnosť sa venuje organizovaniu verejných dobrovoľných



dražieb a v súvislosti s organizáciou dražieb aj komplexnému právno-poradenskému servisu a kvalitnému zmluvnému portfóliu. VIAM – dražobná spoločnosť, s. r. o. taktiež pomáhala pri tvorbe legislatívy v prospech správcov bytových domov a nebytových priestorov. Jej cieľom, víziou je poskytovať služby s čo najväčším dôrazom na vysokú odbornosť, kvalitu, etiku, kontakt s klientom, efektivitu poskytovaných služieb a to všetko v prospech klientov.

Spoločnosti VIAM – dražobná spoločnosť, s. r. o. ďakujeme za to, že spolupracujú s Vydavateľstvom odborných časopisov a sú tak veľkým prínosom našim čitateľom. Prínosom pre správcov bytových domov a nebytových priestorov. Za to, že prinášajú vysoko odborné a kvalitné služby. Blahoželáme, je nám ctou s vami spolupracovať.

Spracovala:  
Ing. Simona Varechová



**VIAM**  
dražobná spoločnosť s.r.o.

*Vaše starosti sú aj našimi starosťami.  
Nechajte si pomôcť!*

Office adress: **Trieda SNP 39, 040 11 Košice**

Office mobil: **0907 337 779, 0903 435 423**

e-mail: **viamdrazobna@gmail.com**



# KOMPLEXNÁ OBNOVA BYTOVÉHO DOMU V GELNICI S VYUŽITÍM TEPELNÝCH ČERPADIEL NIBE F2300-20

Ing. Lukáš Živner, PhD., DZ Dražice-strojírna s. r. o., Divízia NIBE ENERGY SYSTEMS  
Dražice 69, 294 71 Benátky nad Jizerou, e-mail: lukas.zivner@nibe.sk

**Príspevok sa venuje komplexnej obnove bytového domu v meste Gelnica, ktorého súčasťou bol návrh nového zdroja tepla a to tepelných čerpadiel vzduch/voda F2300-20 od firmy NIBE. Tepelné čerpadlá slúžia na výrobu tepla pre vykurovanie a prípravu teplej vody. Pokrývajú 98 % energetického pokrytia potreby tepla, zvyšok dodáva bivalentný zdroj tepla. V danom článku sa budeme venovať tomuto systému z pohľadu návrhu a samotnému porovnaniu medzi pôvodným a navrhnutým stavom.**

## 1. Úvod

Behom komplexnej obnovy bytového domu bolo po dohode s majiteľmi bytov vykonané zateplenie fasády, strechy, výmeny okien a hlavne zdroja tepla. Objekt bol odpojený od sústavy centralizovaného zásobovania teplom (CZT) z dôvodu nespokojnosti obyvateľov s týmto zdrojom a ako náhrada bol navrhnutý systém obnoviteľných zdrojov energie a to tepelných čerpadiel, ktoré mali výrazne ušetriť mesačné náklady obyvateľom bytového domu.

## 2. Identifikačné údaje objektu

Bytový dom sa nachádza v meste Gelnica, v zastavanej sídliskovej časti. Do užívania bol odovzdaný v roku 1978, čo predstavuje 40 rokov. Bytový dom je samostatne stojaci 9-podlažný objekt pričlenený k susednému bytovému domu jedným rohom na štítovej stene prostredníctvom dilatačnej škáry.

Pôdorys bytového domu má pravidelný obdĺžnikový tvar s rozmermi 25,65 m x 16,20 m. Vybudovaný bol v stavebnej sústave PS 82 PP. Priestorový oporný systém priečnych a pozdĺžnych nosných stien je v základnom module 3600 mm. Obvodový plášť je sendvičový v hrúbke 300 mm, zložený z vnútornej betónovej vrstvy, tepelnoizolačnej vrstvy z polystyrénu a vonkajšej

ochrannej betónovej membrány. Strecha je plochá jednoplášťová s dvoma vnútornými dažďovými vpustami.

### Parametre bytového domu:

Zastavaná plocha:	415,53 m <sup>2</sup>
Obostavaný objem:	9 661,68 m <sup>3</sup>
Merná plocha:	2 358,00 m <sup>2</sup>
Celkový počet podlaží:	9
Počet obytných podlaží:	8
Konštrukčná výška podlaží:	2,80 m
Celkový počet bytových jednotiek:	32 (8 NP x 4 BJ)
Celkový počet loggií:	32

### 2.1 Rozsah obnovy bytového domu

Na základe energetického hodnotenia sa v roku 2014 vydalo stavebné povolenie pre komplexnú obnovu bytového domu v tomto rozsahu:

- zateplenie obvodového plášťa (EPS 70 F hr. 140 mm, nad výškou 22,40 m bola použitá minerálna vlna),
- odstránenie systémovej poruchy panelovej sústavy PS 82 PP,
- výmena otvorových konštrukcií (plastové päťkomorové izolačné dvojsklo),



Obr. 1 Bytový dom pred obnovou (vľavo), po obnove (vpravo)

- zateplenie stropu v technickom podlaží (1. NP),
- sanácia loggií s výmenou zábradlí,
- obnova strešného pláštá a navýšenie tepelnej izolácie (EPS Roof 150 S hr. 80 mm a 70 mm),
- výmena výťahu,
- výmena rozvodov zdravotníckej a plynu,
- obnova ostatných povrchov v spoločných priestoroch bytového domu,
- odpojenie sa od CZT a inštalácia vlastného zdroja tepla (tepelné čerpadlá NIBE F2300-20 v počte 4 ks)
- NN prípojka elektrickej energie a odberné elektrické zariadenie.

## 2.2 Technické parametre pôvodného zdroja tepla CZT

Bytový dom od začiatku užívania v roku 1978 bol napojený na CZT. CZT je súčasťou tepelnej siete vybudovanej na zabezpečenie dodávok tepla a teplej vody obyvateľom určitej lokality. Je to sústava potrubí, prostredníctvom ktorej sa teplotnosou látkou dopravuje tepelná energia od výrobcu k spotrebiteľovi. Je to teda komplex objektov a zariadení pre dopravu tepla z centrálnych zdrojov k odberateľom tepla, nezávislé na ich výkone, charaktere a spôsobe využitia tepla. V rámci komplexnej obnovy bytového domu sa v roku 2015/2016 bytový dom odpojil od CZT a napojil sa na vlastnú novo vybudovanú kotolňu. Pôvodný teplotný spád bol navrhnutý: 80/60 °C.

## 2.3 Technické parametre novej strojovne s tepelnými čerpadlami

Novým zdrojom tepla sú 4 ks tepelných čerpadiel vzduch/voda NIBE F 2300-20, ktoré sú umiestnené na streche bytového domu, viď obr. 2. Zdrojom nízopotenciálneho tepla je v tomto prípade vzduch. Chladivo tepelného čerpadla je R 407C. Vykurovací systém v objekte je teplovodný s núteným obehom vykurovacej vody. Pre vykurovanie bytového domu sa navrhol teplotný spád 55/45°. Potreba energie na vykurovanie a ohrev teplej vody za rok 2014 bol 260 000 kWh, pre oblasť s výpoč-

ovou teplotou -15 °C, je potrebný výkon 59 kW. Tepelný výkon tepelných čerpadiel podľa EN 14511 bude pri -7 °C/55 °C 4 x 15,2 kW = 60,8 kW. Ako doplnkový zdroj je do vykurovacej sústavy inštalovaný elektrokotel Protherm Raja o výkone 28 kW, ktorý slúži ako bivalentný zdroj pre dohrev za nízkych teplôt vonkajšieho vzduchu. Bivalentný zdroj je umiestnený spolu s technológiou strojovne v technickej miestnosti na 1. NP. Celý systém je znázornený na schéme zapojenia, obr. 3.



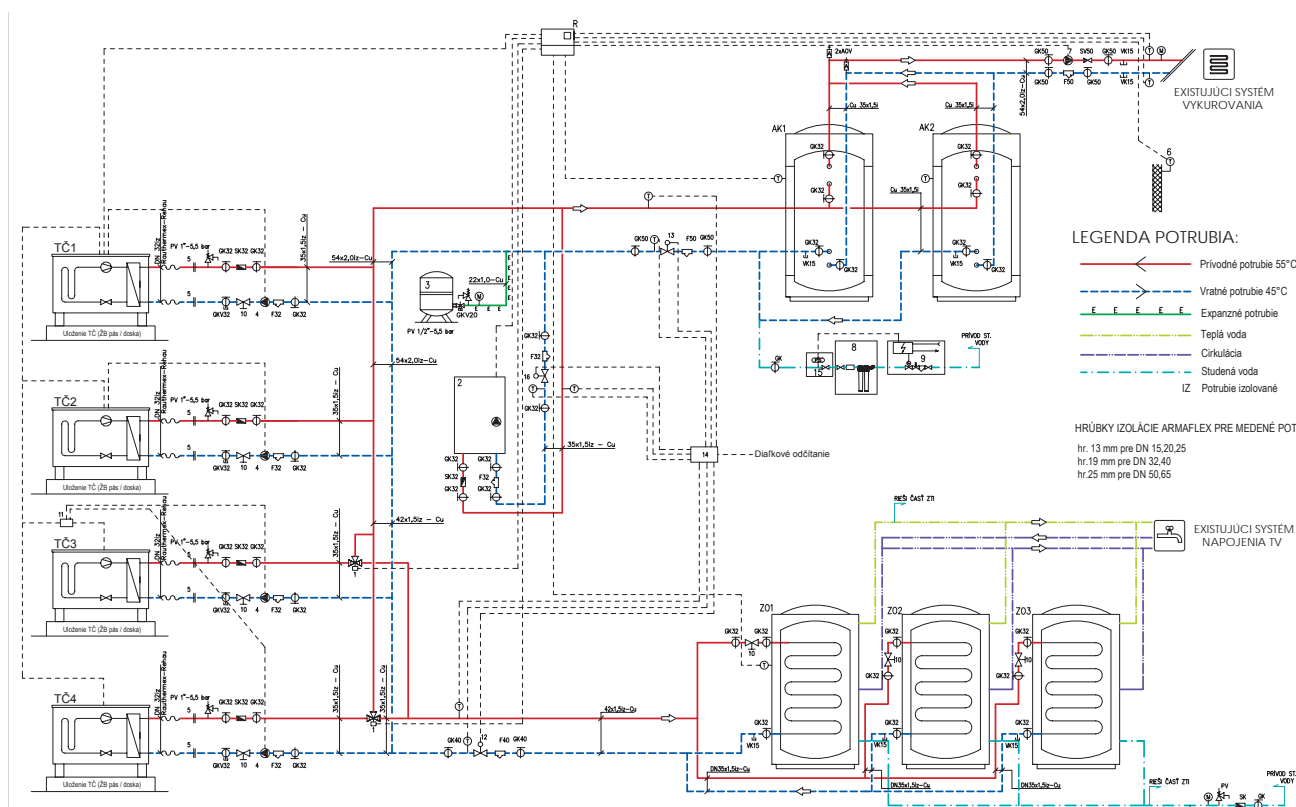
Obr. 2 Vonkajšie jednotky TČ vzduch/voda umiestnené na streche

Ročná predpokladaná potreba energie tepelným čerpadlom:

- potreba elektrickej energie TČ cca 70 000 kWh/rok
- COP<sub>TČ</sub> : 3,02; predpokladané sezónne SPF<sub>TČ</sub> = 2,94

Pre riadenie zdroja tepla a obehových čerpadiel je použitý regulátor NIBE SMO 40. Sústava je riadená ekvitermickým reguláciou. Regulácia riadi zdroj tepla, ovláda obehové čerpadlá, elektrokotel s kaskádovým spínaním a ohrev TV.

Príprava teplej vody je riešená zásobníkovým ohrevom. Zásobníkové ohrievače sú navrhnuté 3 x OKC 500 NTR/HP s elektrickou



Obr. 3 Schéma zapojenia nového zdroja tepla – tepelných čerpadiel vzduch/voda



výhrevnou vložkou s výkonom 9 kW. Regulácia TV bude podľa teploty vody v zásobníku regulovať prietok.

### 3. Energetická, ekonomická a environmentálna analýza objektu

Z dostupných údajov o spotrebách a cenách za energie sa vyhodnotil stav pred a po inštalácii nového zdroja tepla, viď Tab. 1. Toto porovnanie ukazuje ako veľmi sa zmenila spotreba energie a náklady spojené s odpojením sa od CZT a inštalovaním tepelných čerpadiel. Odhadovaná hrubá návratnosť systému sa odhaduje na necelých 9 rokov.

Tab. 1 Porovnanie energií a nákladov pred a po obnove bytového domu

	PRED KOMPLEXNOU OBNOVOU BD	PO KOMPLEXNEJ OBNOVE BD	ROZDIEL
Ročná spotreba energie na vykurovanie (kWh/rok)	165 000	40 000	-125 000
Ročná spotreba energie na prípravu TV (kWh/rok)	95 000	30 000	-65 000
Priemerné ročné náklady na vykurovanie a prípravu TV (€)	24 000	9 500	-14 500
Mesačné priemerné náklady na vykurovanie pre 1 byt (73,69 m <sup>2</sup> ) (€)	43,75	13,54	-30,21
Mesačné priemerné náklady na prípravu TV pre 1 byt (73,69 m <sup>2</sup> ) (€)	18,98	12,50	-6,48
Mesačné celkové náklady bytu aj s nákladmi na tvorbu FO (44,95 €) (€)	107,68	70,99	-36,69 (-34 %)
Predpokladaná návratnosť	-	8,9 roka	

Tab. 2 Zníženie uhlíkovej stopy inštalovaním tepelných čerpadiel vzduch/voda

	PRED KOMPLEXNOU OBNOVOU BD (CZT - ZEMNÝ PLYN)	PO KOMPLEXNEJ OBNOVE BD (TČ VZDUCH/VODA)	ROZDIEL
Úspory CO <sub>2</sub> (kg/rok)	57 200	11 690	-45 510 (-79,6 %)

V tab. 2 je porovnanie systémov z pohľadu úspor CO<sub>2</sub>. Uvedené porovnanie z pohľadu užívateľa nebýva zväčša zaujímavé nakoľko nenesie pre neho žiadny ošoh, ale z pohľadu a dopadu na životné prostredie je to veľmi zaujímavým ukazovateľ ako vieme zredukovať uhlíkovú stopu vhodným výberom zdroja tepla.

Rozsah obnovy je priamo úmerný rozsahu finančných prostriedkov nevyhnutných na jej realizáciu. Charakteristickým znakom pri komplexnej obnove bytového fondu je spájanie jednotlivých zdrojov financovania a vypracovanie optimálneho modelu financovania. Rozpočtový náklad v tomto prípade bol stanovený vo výške 369 923,00 €. V tab. 3 je jeho podrobnejší popis.

Tab. 3 Rozpočtový náklad komplexnej obnovy bytového domu

ROZPOČTOVÝ NÁKLAD:	369 923,00 €
- zateplenie, strecha, lodžie, ostatné	194 500 €
- výťah	48 720 €
- vlastný zdroj ÚK a TUV	126 703 €
podlahová plocha	2 358,00 m <sup>2</sup>
aktuálna tvorba FO	0,61 €/m <sup>2</sup>
mesačný FO	1 438,38 €
vlastné zdroje	60 000 €

### 4. Hlavné výhody a pozitíva zmeny zdroja tepla

- Výroba tepla pre vykurovanie a prípravu TV z obnoviteľných zdrojov pokrýva 98 % požadovanej potreby tepla počas roka (špičkové výkony sa vykrývajú spoločne s elektrokotlom cca 2 %).
- Nezávislosť od sústavy CZT a neobnoviteľného zdroja energie – zemného plynu.
- Online monitoring spotrieb energie na vykurovaní a prípravy TV.
- Online monitoring prevádzky TČ vzduch/voda a všetkých parametrov súvisiacich z výrobou tepla pre bytový dom.
- Vďaka komplexnej obnove budovy zníženie teplotného spádu z pôvodného 80/60 °C na 55/45 °C so zachovaním pôvodného radiátorového systému.
- Zníženie nákladov domácnosti priemerne o 36,7 € za mesiac.
- Do 9 rokov predpokladaná návratnosť investície.
- Zníženie hodnoty CO<sub>2</sub> o 45,5 tony za rok.



### 5. Fotodokumentácia

Na nasledujúcich obrázkoch je odфотографovaná samotná technológia strojovne tepelných čerpadiel a umiestnenie vonkajších jednotiek NIBE F2300-20 v počte 4 ks. V rámci strojovne je vi-



Obr. 4 Pohľad na tepelné čerpadlá vzduch/voda F2300-20



Obr. 5 Strojovňa – pohľad na zásobníky TV, reguláciu SMO 40 a elektro rozvodňu





dieť navrhnuté zásobníky TV – 3 ks OKC 500 NTR/HP a akumuláčnej zásobníky NAD 1000 v1 v počte 2 ks.

#### 4. Záver

Na záver môžeme konštatovať že komplexná obnova bytového domu má jasný pozitívny prínos pre majiteľov bytov. Náklady na teplo boli znížené cca o 58 % na základe, čoho vychádza priaznivá návratnosť systému. Správne použitá technológia a kvalitné materiály sú zárukou návratnosti vynaložených finančných prostriedkov na komplexnú obnovu bytového domu.

#### LITERATÚRA:

[1] STN EN 15316 4-2 Vykurovacie sústavy v budovách. Metóda výpočtu energetických požiadaviek systému a účinnosti systému. Časť 4-2: Priestorové systémy výroby tepla, systémy tepelného čerpadla. 2008.

[2] STN EN 14825 Klimatizačné jednotky, jednotky na chladenie kvapalín a tepelné čerpadlá s elektricky poháňanými kompresormi na vykurovanie a chladenie. Skúšanie a hodnotenie pri podmienkach čiastočnej záťaže a výpočet sezónnej účinnosti, 2014.

[3] STN EN 15450 Vykurovacie systémy v budovách. Navrhovanie vykurovacích systémov s tepelnými čerpadlami, 2007.

[4] Skalíková I., Prevádzkové podmienky tepelných čerpadiel pri KOBD. 27. medzinárodná konferencia „Vykurovanie 2019 – Smart technológie a inovácie pri zásobovaní teplom“, 2019.

[5] Podklady firmy NIBE – zdroj [www.nibe.sk](http://www.nibe.sk)

[6] Podklady firmy EPITREND – zdroj [www.epitrend.sk](http://www.epitrend.sk)



Trnavská 29, Bernolákovo  
tel.: 02/402 080 92  
mobil: 0917 102 415  
0905 588 144  
e-mail: [info@bmss.sk](mailto:info@bmss.sk)



Nádražná 34, Ivanka pri Dunaji  
tel.: 02/402 080 91, 94  
mobil: 0908 703 299  
0918 400 294  
e-mail: [bms@bmsm.sk](mailto:bms@bmsm.sk)



- ✓ registrovaná osoba na montáž, demontáž a opravu vodomeroch na SV, TÚV, meračov tepla a ich členov
- ✓ predaj meracej a regulačnej techniky
- ✓ odpočty a rozpočítavanie nákladov na dodávku tepla a vody
- ✓ predaj kvalitných farieb a omietok značky Caparol

[www.bmss.sk](http://www.bmss.sk)



- ✓ autorizovaná a akreditovaná spoločnosť
- ✓ overovanie a kalibrácia vodomeroch na SV a TÚV, meračov tepla a ich členov a meradiel teploty a tlaku
- ✓ posudzovanie zhody (č. NO 2394) modul F (MI-001, MI-004)
- ✓ sprostredkovanie a zabezpečenie výkonu kalibrácie iných odborov merania

[www.bmsm.sk](http://www.bmsm.sk)





# SLOVENSKÁ OBCHODNÁ INŠPEKCIA NA KONFERENCII

**Na konferencii Správa budov 2019 vystúpili zástupcovia Slovenskej obchodnej inšpekcie. Účastníci konferencie veľmi kladne hodnotili ich príspevky aj následnú diskusiu. Dozvedeli sa ako majú predísť pokutám a dostali odpovede na to čo ich „páli“.**

Za Slovenskú obchodnú inšpekciu vystúpili z Odboru ochrany spotrebiteľa SOI JUDr. Helena Latáková s prednáškou „Zistené pochybenia v činnosti správcov pri kontrolách“. Za odbor Metodiky energetickej inšpekcie, ktorý zastrešuje zákony v oblasti energetiky vystúpila PaedDr. Mária Siptáková, PhD. s prednáškou „Najčastejšie chyby pri vyúčtovaniach za teplo a teplú vodu z pohľadu SOI“. V diskusii s problematikou SOI ako sú pochybenia správcov a následne udelené pokuty odpovedali Ing. Štefan Csáji za odbor OMEI, JUDr. Helena Latáková za OOS a Ing. Štefan Dubovský zodpovedal otázky z oblasti legislatívy a kompetencií SOI. Všetky odpovede na otázky a otázky z diskusie boli spracované do nasledujúceho príspevku.

Slovenská obchodná inšpekcia (ďalej len „SOI“) vykonáva kontroly u správcov v dvoch základných rovinách. Prvou je rovina agendy ochrany spotrebiteľa a tou druhou je rovina agendy energetiky.

Medzi najčastejšie problémy pri výkone kontroly SOI v oblasti ochrany spotrebiteľa patria reklamácie a ich vybavovanie. V oblasti energetiky je to najmä tepelná energetika a rozpočítanie nákladov na teplo.

SOI vo svojej činnosti v oblasti energetiky vykonáva u správcov nielen dohľad nad dodržiavaním zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike, ale aj ďalších zákonov, ktorých prehľad možno vidieť v tabuľke č. 1.

Tabuľka 1 Prehľad zákonov, v zmysle ktorých SOI vykonáva štátny dohľad u správcov

ZÁKON	HLAVNÉ ZAMERANIE KONTROL
657/2004	<p><b>§ 11 Oznamovacia povinnosť</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>povinnosť právnických a fyzických osôb vyrábajúcich alebo vykonávajúcich rozvod tepla ohlásiť túto skutočnosť úradu (ÚRSO) najneskôr do 30 dní od začatia výkonu týchto činností;</li> </ul> <p><b>§ 15, §17, §18 Práva a povinnosti účastníkov trhu s teplom</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>povinnosť zaobstarať, udržiavať určené meradlá;</li> <li>rozpočítavať podľa pravidiel;</li> </ul>
555/2005	<p><b>§ 5 Energetická certifikácia</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>pre koho je energetická certifikácia povinná a v ktorých prípadoch;</li> </ul> <p><b>§ 8 Povinnosti vlastníka budovy</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>kedy mať EC, kam ho umiestniť, kedy skončí platnosť a pod.;</li> </ul>
321/2014	<p><b>§ 11 Spotreba energie v budovách</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>povinnosť vlastníkov zabezpečiť hydraulické vyregulovanie ÚK a TÚV;</li> <li>vybaviť rozvody tepla a teplej vody vhodnou tepelnou izoláciou;</li> </ul>
314/2012	<p><b>§ 3, § 4 Povinnosti vlastníkov budovy</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>povinnosť vlastníkov budovy vykonať pravidelnú kontrolu vykurovacieho systému;</li> <li>uchovávať správu z kontroly do prevzatia nasledujúcej správy z kontroly;</li> <li>pri prevode alebo prechode vlastníctva budovy odovzdať poslednú správu z kontroly novému vlastníkovi.</li> </ul>

Na základe častých otázok správcov vyberáme:

## Nahliadnutie do dokladov z pohľadu energetickej kontroly

Koncový odberateľ, ktorý rozpočítava náklady za dodávku tepla a teplej vody je povinný dodržiavať platnú energetickú legislatívu. V zmysle § 7 ods. 1 vyhlášky č. 240/2016 Z. z. sa náklady na dodané teplo na vykurovanie rozdeľujú na základnú zložku a spotrebnú zložku. Základná zložka tvorí 60 % a spotrebná zložka tvorí 40 % z celkových nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie, **ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov nedohodnú inak**. Vlastníci nakladajú so svojím majetkom na základe svojho rozhodnutia, ktoré podlieha hlasovaniu v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Pri kontrole vyúčtovania SOI vyžaduje aj preukázanie dohody (hlasovania) vlastníkov bytových a nebytových priestorov, z ktorej je zjavné, aký pomer pre rozpočítavanie majú schválený. Bez možnosti preverenia tohto dokumentu musí SOI rešpektovať len platné znenie vyhlášky a ňou stanovený pomer základná zložka tvorí 60 % a spotrebná zložka tvorí 40 % z celkových nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie.



## Rozpočítavanie nákladov

Príklad z praxe: Vlastník umožnil prístup na prvomontáž vodomeru, ale nikto nevedel napojiť na jeho druh potrubia vodomer. Ako postupovať pri vyúčtovaní za TÚV, keď nebola chyba na jeho strane. Trvalo to cca 1 rok.

### Čo si treba uvedomiť:

- Montáž vodomerov na TÚV je povinná od roku 31. 05. 1991;**  
Povinnosť nainštalovať a používať podružné meradlá teplej úžitkovej vody bola stanovená už vo vyhláške č. 206/1991 Zb., následne zákonom č. 70/1998 Z. z. o energetike a v súčasnosti zákonom č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike.
- Projekty musia spĺňať STN a ďalšie právne predpisy;**  
Všetky projekty nových bytových domov ale aj všetky rekonštrukcie musia spĺňať legislatívu a STN.
- Stavebné možnosti;**  
V súčasnosti existujú rôzne typy redukcií, ktorými je možné rozvody upraviť tak, aby bolo možné nainštalovať meradlo TÚV alebo SV na dané rozvody.

V súčasnosti platná legislatíva striktné hovorí o povinnostiach, ktoré má správca plniť. Tieto sú uvedené v § 17 ods. 4 písm. b), d) a e) zákona 657/2004 Z. z. a vo vyhláske č. 240/2016 Ministerstva hospodárstva SR, kde v § 9 ods. 5, ods. 6 a ods. 7 je uvedené ako je potrebné postupovať pri rozpočítavaní nákladov na TUV náhradným spôsobom.

Z popisu situácie vieme len toľko, že u správcu by bolo zistené a zadokumentované porušenie zákona o tepelnej energetike a to konkrétne § 17 ods. 4 písm. b), d) a e). Nakoľko nevieme z akého dôvodu nastala takáto situácia a nemáme ani ďalšie informácie nevyhnutné pre prešetrenie, nie je možné zo strany SOI objektívne posúdiť daný stav a jednoznačne stanoviť, v zmysle ktorého paragrafu a odseku by následne správca vyhotovil ročné vyúčtovanie v zmysle platnej legislatívy.

SOI ako orgán dohľadu **v rovine ochrany spotrebiteľa** kontroluje dodržiavanie povinností správcov určených zákonom č. 182/1993 Z. z. len v prípadoch, ak je možné na zmluvu o výkone správy aplikovať zákon č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa (t. z. ak je možné zmluvu o výkone správy subsumovať pod spotrebiteľské zmluvy, teda ak je vlastníkom spotrebiteľ). S uvedeným súvisí kontrolná činnosť SOI v rozsahu odbornej starostlivosti a obchodnej praxi správcu ako poskytovateľa služieb, najmä so zameraním na povinnosti vyplývajúce z § 8 a nasl. zákona č. 182/1993 Z. z.

### Kontrola dokumentov

SOI kontroluje dokumenty súvisiace s činnosťou správcu potrebné pre riadne zistenie vecí, môže napríklad kontrolovať čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, dodržiavanie lehôt, obsah zápisníc a iných (všetkých) dokladov, ktoré súvisia s kontrolou správcu atď.

Hospodárenie s majetkom vlastníkov a s fondom opráv je predmetom kontroly SOI v prípade, ak je podozrenie, že konkrétna činnosť súvisiaca s hospodárením s majetkom vlastníkov je v rozpore s podmienkami zmluvy (§ 8b ods. 2 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. Ak vlastníci požadujú prekontrolovať hospodárenie s fondom, SOI môže prekontrolovať iba to, či výdavky uvedené vo fonde sú podložené faktúrami, či súvisia so správou, či ide o rozhodnutie vlastníkov takto s fondom nakladať. Opodstatnenosť výdavkov nie je predmetom kontroly, ibaže by prostriedky boli určené na iný účel a správca rozhodnutie vlastníkov nerešpektoval.

SOI môže skontrolovať aj obsah zápisníc, ak ide o odlišné tvrdenia kontrolnej osoby pre účely riadneho zistenia vecí. Obsah písomných hlasovaní súvisí so zachovaním potrebnej väčšiny pri rozhodovaní, účelu použitia alebo rozhodnutia o zásadných veciach v bytovom dome, najmä ak je podozrenie, že správca nerešpektuje rozhodnutie vlastníkov. SOI neposudzuje platnosť rozhodnutí vlastníkov, nemôže sa vyjadrovať k správnosti takýchto rozhodnutí či k opodstatnenosti použitia finančných prostriedkov (pokiaľ išlo o rozhodnutie vlastníkov).

### Kontrola dodržania lehôt

SOI môže posúdiť dodržiavanie lehôt a dôb v rozsahu, ako sú uvedené v zákone č. 182/1993 Z. z. ak ide o povinnosť, ktorá z neho vyplýva. V prípade rokov alebo kalendárnych rokov je potrebné tiež rešpektovať premisy alebo ustanovenia, ktoré predmetný predpis určuje. Ak by sa správca svojvoľne od zákona odchýlil, mohol by sa dopustiť porušenia zákona. Správca je predovšetkým poskytovateľom služieb, ktorý nesmie spotrebiteľovi – vlastníkovi upierať jeho práva (zákon č. 250/2007 Z. z.).

Ak ide o osobitnú lehotu 30 dní v prípade doručovania zmluvy o výkone správy (aj pri každej jej zmene), správca je povinný tak urobiť do 30 dní odo dňa jej schválenia (odkaz na doručovanie v Civilnom sporovom poriadku). Za deň schválenia zmluvy sa bude považovať deň uvedený na zmluve o výkone správy, kedy zmluvu schvália vlastníci. Ak by bol problém na strane správcu alebo osoby poverenej, a zmluva by nebola záväzná do času doručenia takejto zmluvy vlastníkom, odporúčame schválenú zmluvu doručiť i napriek tomu do 30 dní a následne informáciu o nadobudnutí záväznosti poskytnúť vlastníkom (napríklad formou oznamu na mieste obvyklom alebo dohodnutým spôsobom v zmluve o výkone).



### Obstarávanie dodávateľa

Akýkoľvek výber dodávateľa bez súhlasu vlastníkov musí byť odôvodnený predpokladmi ustanovenými zákonom č. 182/1993 Z. z. Napríklad výber dodávateľa deratizačných prác, obstaranie činnosti kontrol a opráv prenosných hasiacich prístrojov a požiarnych vodovodov, vykonanie preventívnej protipožiarnej prehliadky technikom PO s vypracovaním záznamu o prehliadke vykonané po 1. 11. 2018 bez rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov nemusí byť dôvodom na uloženie sankcie, ak je uvedené odôvodnené, že ide o naplnenie zákonných predpokladov a odôvodnené konanie, pričom kumulatívne musí byť splnené: ide o zariadenie alebo situáciu uvedenú v zákone, časovú tieseň a ochranu zdravia a majetku vlastníkov, prípadne ich bezpečnosť. Ďalším príkladom môže byť oprava elektrického vrátnika vchodových dverí do bytovky, čo sa preukáže tvrdeniami, že išlo o odôvodnený postup. Oprava elektrického vrátnika už dnes za podmienok, ako sa vrátnici obvykle umiestňujú (na oboch stranách bytovky), bude na účely tohto zákona havarijným stavom, keďže je potrebné, aby sa vlastníkom dostal do bytu, k svojmu majetku, ide o bezpečnosť a ochranu zdravia vlastníkov, ako aj o časovú tieseň, keďže môže nastať aj v krátkom časovom úseku rôzne nepredvídateľné skutočnosti.

### Nahliadnutie do dokladov

Správca je povinný umožniť vlastníkovi nahliadnúť do dokladov v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. Ak nastane situácia na strane vlastníka, že sa nemôže dostať do kancelárie a požiada o vyhotovenie kópií alebo zaslanie dokladov elektronickou formou alebo na poštovú prepravu, pôjde o náklady, ktoré si vlastníkom bude v zmysle zákona hradiť. Správca by mal umožniť nahliadnúť do dokladov podľa toho, ako sa s vlastníkom dohodne (predovšetkým, na akom termíne sa dohodnú). SOI kontroluje len formálnu stránku, že vlastníkom mal tú možnosť nahliadnúť (bol vytvorený priestor).

*Na záver by sme sa chceli poďakovať zástupcom Slovenskej obchodnej inšpekcie za ich aktívnu účasť na konferencii Správca budov 2019 a veríme, že sa opäť stretne na budúci rok.*



# MOŽNOSTI ZATEPLOVANIA BYTOVÝCH DOMOV

Spoločnosť Lukystav s. r. o. sa venuje profesionálne zateplovaniu bytových domov vyše 15 rokov. Za toto obdobie sme získali množstvo skúseností, ktoré nás posúvali po tieto roky dopredu. Každá, aj tá negatívna skúsenosť, doniesla nové poznatky, ktoré nás obohatili. Dobré skúsenosti sme zúročili, a tých zlých sme sa v budúcnosti vyvarovali. V nasledujúcich riadkoch by sme vám chceli ozrejniť v krátkosti históriu technológií zateplenia bytových domov a predstaviť vám novinku, s ktorou v súčasnosti pracujeme. Situácia je taká, že prevažná väčšina bytových domov je už zateplená a v súčasnosti sa riešia úpravy a sanácie existujúcich bytových domov, ktoré buď už nevyhovujú normám a podmienkam ETICS alebo je plášť budovy napadnutý riasami, plesňami alebo inými škodcami. Ako sa tento stav rieši sa vám pokúsime predstaviť.

## Minulosť

Prvé zateplenia obvodových stien bytových domov na Slovensku sa začali realizovať v 90. rokoch minulého storočia. Obnova sa nerobila systematicky, ale čiastkovo, väčšinou podľa toho, koľko finančných prostriedkov boli ochotní vlastníci bytov a nebytových priestorov na tento účel investovať. V tomto období sa zateplovalo častokrát bez vypracovania projektovej dokumentácie, absentovali statické výpočty týkajúce sa stability ETICS (tzv. zateplenie) na podklade, tepelno-technické prepočty, nebrali sa v úvahu eliminácie tepelných mostov a pod. V realizačnej praxi sa lepilo na tzv. buchty, výstužná malta sa aplikovala cez výstužnú mriežku (tzv. armovalo sa cez tkaninu), používali sa spravidla tepelnoizolačné dosky na báze penového polystyrénu, resp. minerálnej vlny o hrúbke 50 – 60 mm, nepreverovala sa pevnosť podkladu pred lepením tepelnoizolačných dosiek a ne-realizovali sa tzv. výťažné skúšky kotviacich prvkov (ďalej hmoždínok). Na kotvenie dosiek z penového polystyrénu sa používali tzv. natíkáacie hmoždinky s plastovým trňom a na minerálnu vlnu s kovovým trňom bez prihliadnutia na druh pôvodného podkladu zateplovacieho systému.



Dôsledok nepripraveného podkladu

Zdroj STO



Odrhnutý izolant, chybná aplikácia

Zdroj STO

Situácia sa zmenila zavedením Európskych technických špecifikácií týkajúcich sa zateplovacích systémov (ďalej ETICS), ako aj platnosťou STN 73 2901 – Zhotovovanie kontaktných zateplovacích systémov (ETICS) od mája 2008 (v septembri 2015 bola novelizovaná).



## Súčasnosť

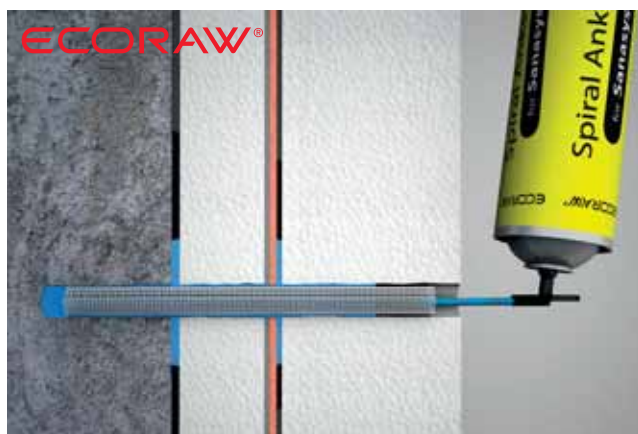
Európska legislatíva v riadiacich pokynoch ETAG 004 neriešila otázku sanácie nestabilných ETICS a ich zdvojovanie. Týmto sa začala zaoberať spoločnosť STOMIX – v súčasnej dobe STO. V roku 2013 bol vypracovaný TSÚS Bratislava CUAP, ktorý bol následne schválený organizáciou EOTA a stal sa riadiacim pokynom pre európsku certifikáciu injektovaného kotviaceho systému. STX.THERM SANA je overený a certifikovaný na sanáciu nestabilných, resp. inak poškodených ETICS, ako aj na ich zdvojovanie. Má certifikát, vyhlásenie o parametroch a technické osvedčenie – teda všetko potrebné pre jeho uplatnenie na stavbe v rámci platnej legislatívy Slovenskej republiky. Od septembra 2015 sa už zdvojovaním ETICS zaoberá STN 73 2901. V súčasnej dobe sa už plne prejavujú vyššie uvedené nedostatky v praxi. Dochádza k poruchám a deštrukcii ETICS, prípadne k vzniku plesní z titulu nevyriešených tepelných mostov. V mnohých prípadoch vlastníci ešte ani nemajú splatené úvery za za-



Zdroj SASDARS

teplenie. Situácia je však natoľko vážna, že si uvedomujú, že musia urobiť nejaké rozhodnutie týkajúce sa stavu ETICS. Vo všeobecnosti majú tieto možnosti:

- Asanácia pôvodného ETICS a následné zateplenie v zmysle platnej legislatívy, čo sa týka hrúbky izolantu a výrobcom predpísaného technologického postupu.
- Sanácia a dokotvenie nestabilného ETICS – prostredníctvom univerzálneho kotviaceho systému Spiral Anksys®, ktorý využíva certifikovaný systém STX.THERM SANA od firmy STO, dokotví sa nestabilný ETICS bez nutnosti jeho demontáže, resp. sa zdvojí ETICS, ktorý nevyhovuje z hľadiska tepelno-technických požiadaviek na obvodové konštrukcie



### Systém STX.THERM® SANA

umožňuje zdvojovanie zateplenia i so súbežnou stabilizáciou pôvodného uvoľneného zateplenia (podľa ETAG 004)

Zdroj STO

### V čom je STX.THERM. SANA iná ako ostatné ETICS

Tento ETICS sa odlišuje od ostatných ETICS v tom, že využíva špeciálny injektovaný systém kotvenia Spiral Anksys®. Jeho hlavnými výhodami sú:

- Moderný a účinný spôsob sanácie nestabilných ETICS bez nutnosti odstránenia pôvodného zateplenia
- Overená odolnosť voči dynamickému zaťaženiu vetrom podľa ETAG 004 a ETAG 014

- Univerzálny systém kotvenia, bol vyskúšaný na šmykové kombinované zaťaženie podľa ETAG 020
- Možnosť sanácie ETICS aj na drevených doskových materiáloch (OSB dosky), ako aj na podklady s nesúdržným povrchom bez náročných úprav podkladu
- Obmedzenie bodového prestupu tepla. Podľa hĺbky osadenia kotvy je možné dosiahnuť hodnotu prestupu tepla (KAPPA) 0,002-0,0005 W/K
- Výborné výsledky v prípade dutých a pórovitých podkladov ak sú duté tehly, pórobetón, Heraklit a pod.



Fixačný prípravok pre aplikáciu kotiev

- aplikačná svorka pre realizáciu sanácie ETICS
- styčné plochy pre možnosť pritiahnutia izolačných dosiek
- rozsah dokotvenia izolácie hrúbky až 140 mm

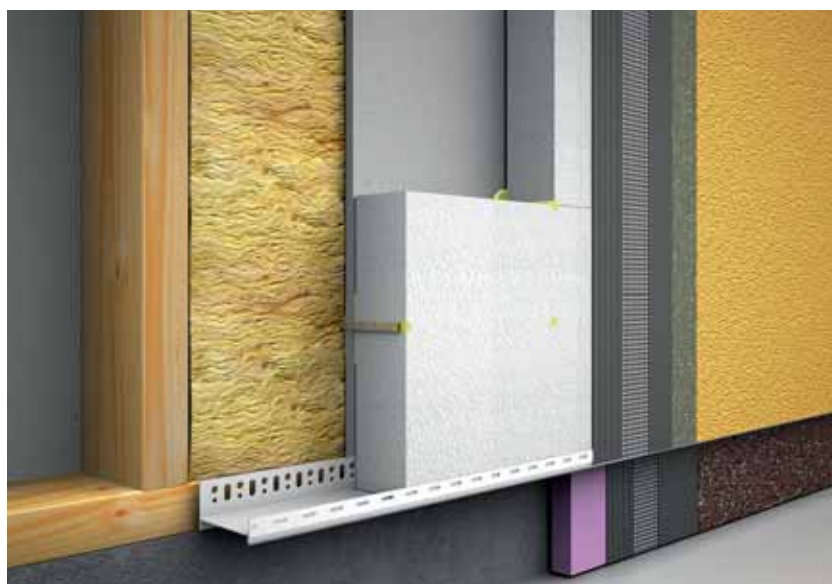
Zdroj STO

### Záver

Dovolíme si konštatovať, že naša spoločnosť má v rámci Slovenskej republiky najväčšie skúsenosti s realizáciou zatepľovacieho systému STX.THERM SANA. Aj v súvislosti s tým čo sme už vyššie uviedli, pociťujeme medziročný nárast záujmu o sanáciu ETICS. V prípade požiadavky zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov, sme pripravení uskutočniť obhliadku bytového domu a navrhnúť optimálny spôsob obnovy, resp. sanácie stávajúceho ETICS.



LUKYSTAV, s. r. o.  
Váhovská cesta 517  
925 63 Dolná Streda  
[www.lukystav.sk](http://www.lukystav.sk)



Špeciálna kotva Spiral Anksys® je neoddeliteľnou súčasťou systému STX.THERM® SANA



Zdroj STO



## CONECO 2019

**Tohtoročné Coneco, ktoré sa konalo v dňoch 27. – 30. marca v bratislavskej Inchebe prinieslo pre svojich návštevníkov informácie o aktuálnych trendoch zo stavebníctva, architektúry i dizajnu. Výstava, ktorá sa niesla v znamení zdravého bývania, úspory energií a dizajnových riešení predstavila komplexný prierez materiálmi a komponentmi pre stavbu a rekonštrukciu.**

Návštevníci sa tak mohli dozvedieť napríklad o trendoch vo vývoji okien, správnom zatepľovaní či energetickej sebestačnosti budov a úspore energií. Ďalej sa mohli inšpirovať kompletnou ponukou pre svoje vysnívané bývanie. Nechýbali výťahy, dvere, tieniace systémy či technológie pre inteligentné bezdrôtové ovládanie domácností a pod.

Aj vďaka zášтите Ministerstva dopravy a výstavby SR a Ministerstva životného prostredia SR a spolupráci s odbornými združeniami, komorami, cechmi a ďalšími partnermi veľtrh sprevádzal bohatý odborný program zameraný na aktuálne témy v segmente stavebníctva a trvalej udržateľnosti.

V prvý deň podujatia boli, ako každý rok, slávnostne udeľované ocenenia v prestížnej súťaži **Stavba roka 2018**. Najlepšie exponáty veľtrhu, ktoré vynikajú spracovaním, technológiou či progresívnym prístupom, boli ocenené prestížnou **Zlatou plaketou CONECO 2019** a **Zlatou plaketou RACIOENERGIA 2019**. Podobne, najkreatívnejšie a architektonicky najlepšie riešené expozície vystavovateľov si vyslúžili ocenenie **Zlatý Leonardo 2019**.

Pre správcov bytových domov a nebytových priestorov bolo očakávaním vyhodnotenie Súťaže o Najlepšie obnovený bytový dom. Za rok 2018 bolo prihlásených do tejto súťaže 11 bytových domov, z ktorých získali tri bytové domy ocenenia vo forme finančných príspevkov od PSS, a.s. Ocenenie za architektonické stvárnenie získal jeden bytový dom od Združenia pre podporu obnovy bytových domov a jeden bytový dom bol ocenený čitateľmi od V.O.Č. Slovakia s.r.o.

Je už zvykom, že sa firmám opýtame, čo prezentovali na tohtoročnej výstave. Ich odpovede prinášame nasledovne:



**ELKO EP SLOVAKIA, s.r.o.** – My ponúkame chytré ovládanie domov a budov iNELS. V podstate ovládame svetlá, žalúzie, kúrenie, resp. všetko, čo je v dome, alebo budove. Ovládanie je klasicky, alebo cez aplikáciu. Ďalej máme v ponuke domové vypínače a zásuvky Logus90.

Spoločnosť **ISOTRA a.s.** se účastnila veletrhu Coneco již po niekoľkáté s cieľom osloviť koncové zákazníky se svou produktovou nabídkou, zvýšit povědomí o značce ISOTRA a získat nové obchodní partnery. Na stánku bylo prezentováno ucelené portfolio společnosti ISOTRA zahrnující interiérové a exteriérové stínění, s důrazem na venkovní žaluzie, venkovní rolety, screenové rolety a markýzy. Mezi novinkami byly představeny venkovní žaluzie Cetta 60 a 100 Flexi, zaomítačí provedení screenové rolety HR10-ZIP, látková roleta Larra, látková pergola Luka a pergola ARTOSI s hliníkovými lamelami založena na vlastním vývoji.



**Slovaktual** popri svojich oknách a dverách predstavil počas výstavy CONECO aktuálnu novinku – plastové a plast-hliníkové okno OPTIM s vynikajúcimi tepelno-izolačnými vlastnosťami v troch variantoch (CL, HL, FL). Stavebná hĺbka rámu je 76 mm, takže okenný systém je využiteľný nielen pri novostavbe, ale aj renováciách. Na funkčnej vzorke okna si náv-



števníci mohli pozrieť dizajnový “neviditeľný” zvar V-Perfect a izolačné sklo s teplým dištančným rámkom FlexipacerTPS. Stánku dominoval 16 metrov dlhý hliníkový portál s dvomi zdvížno-posuvnými dverami a celoskleným 90° rohom. Záujem návštevníkov o okná a dvere Slovaktual bol značný, podobne ako každý rok.

Naše spoločnosť **Umyjento, s.r.o.** patrí medzi najväčší odborníky na mytie, čistenie a natery fasád bytových domů v ČR a SK s již osmiletou tradíciou. V roce 2019 vstupuje Umyjento i na polský trh, kde chceme využiť naše zkušenosti z České a Slovenské republiky. Proč se musí čistit fasády? Fasády bývajú z pravidla napadeny tzv. mikroorganizmy, tj. řasami a plísněmi. Mohou být také znečištěny smogem nebo kouřem. Černé, zelené řasy a plísně se musí odstraňovat z fasád hned z několika důvodů:

- z důvodu ochrany zdraví člověka
- z důvodu nefunkční ochrany zatepovacího systému (fasádní omítka je poškozena řasou a plísní) – v neposlední řadě z důvodu estetického

Naše společnost zajišťuje čistenie a natery, bytových domů, panelových domů, administratívnych budov, komerčných objektů a rodinných domů. V případě nátěrů používame pouze nejkvalit-

nější nátěrové hmoty od najlepších výrobců v Evropě. Přijedeme za vámi kamkoliv, doporučíme řešení pro vaši nemovitost a zcela zdarma vytvoříme cenovou nabídku.



## REAKCIA ČITATEĽKY NA ČLÁNOK ZO SPRÁVCU Č. 2/2019

### Názor člena ZSaUN na pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode

**Prečítala som si článok Ing. Ďurčika týkajúci sa rozpočítavania množstva tepla dodaného na ohrev TÚV a plne s ním súhlasím.**

Pre porovnanie zasielame skutočné náklady za rok 2018 u troch vlastníkov bytu. Je predsa nemysliteľné aby vlastník ktorý skoro celý rok nie je doma mal za kubík vody zaplatiť v prepočte viac ako 28 €! Navyše – my sme napojení na kotolňu – nie na výmenník a ceny sú u nás oveľa vyššie. Otázka – môžeme si na zhromaždení vlastníkov odhlasovať zmenu? TEHO o svoje peniaze nepríde – náklad bol riadne zaplatený, ide len o spôsob rozpočítania medzi vlastníkmi a myslím, že to je už naša vec.

9	Cena za 1 m <sup>3</sup> vody – riadok č.8 : riadok č. 1 (€)	0	28,14 !	13,37 !
10	Náklad v prípade použitia ceny 14,75 €/m <sup>3</sup>	0	43,07	723,19
11	Rozdiel v celkových nákladoch – riadok č. 8 mínus č. 10 (€)	45,80	39,10	-67,55

Zložky sú rozdelené z dôvodu, že od 1. 9. 2018 bola zvýšená cena variabilnej ceny energie. U vlastníka č. 1 – ten platí len základnú zložku – 45,80 € za nič...

		1. VLASTNÍK – NEZDRŽUJE SA V BYTE CELÝ ROK, ŽIADNA SPOTREBA	2. VLASTNÍK – PRAČUJE V ZAHRANIČÍ, DOMA JE ČCA 30 DNI V ROKU	3. VLASTNÍK – 4-ČLENNÁ RODINA
1	Nameraná spotreba u vlastníka (m <sup>3</sup> )	0	2,92	49,03
2	Základná zložka 01 – 08/2018 (€)	30,50	30,50	30,50
3	Základná zložka 09 – 12/18 (€)	15,30	15,30	15,30
4	Základná zložka spolu (€)	45,80	45,80	45,80
5	Variabilná zložka 01 – 08/18 (€)	0	21,31	424,85
6	Variabilná zložka 09 – 12/18 (€)	0	15,06	184,99
7	Variabilná zložka spolu (€)	0	36,37	609,84
8	Celkový náklad na TÚV za rok 2018 – riadky č. 4+7 (€)	45,80	82,17	655,64

Rozdiel medzi vlastníkom, ktorý má najnižšiu spotrebu a vlastníkom s najvyššou spotrebou je 14,77 € za kubík vody – čo znamená, že tento spôsob rozpočítavania značne poškodzuje vlastníkov s malou spotrebou a opačne – zvyhodňuje vlastníkov s veľkou spotrebou. Vlastník tak nie je motivovaný k šetreniu, ale naopak. Má teda púšťať vodu len tak, aj keď ju nepotrebuje, len aby nebol „trestaný“ za malú spotrebu?

Ak vypočítame cenu za kubík TÚV bez základnej zložky (vodné a stočné, energia, koeficient) – tá činí 14,75 € – túto cenu by mali iba vlastníci, ktorí spotrebovali cca od 15 do 20 kubíkov vody – rozdiel v prepočtoch s 20 % základnou zložkou činí do 10 € plus alebo mínus.

*Predseda Magdaléna Jurčíková  
SVB Podhradová 34, Košice*



# CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH SÚSTAV PANELOVÝCH DOMOV – 16. ČASŤ

## Stavebno-konštrukčné riešenie stavebnej sústavy PS – 82 Poprad

**Riešenie stavebnej sústavy PS – 82 Nadväzovalo na jednotlivé krajové varianty T06B (Poprad, Žilina, Trnava, Banská Bystrica). Bytové STAVBY STAVEBNEJ SÚSTAVY PS – 82 Poprad sa realizovali podľa typového podkladu „Bytové domy realizované s použitím unifikovanej stavebnej sústavy malorozponovej panelovej s plnými doskovými stropmi a obvodovým plášťom predsadením PS – 82 Poprad“, ktorý spracoval Stavoprojekt Košice v roku 1982.**

Bytové domy PS – 82 Poprad majú priestorový nosný systém, zložený z priečnych a pozdĺžnych nosných stien, doplnených stropmi a nosným obvodovým plášťom. Základný modul je 3,6 m, u vežových domov doplnený združenými modulmi 2,72 + 2,08 + 2,40 m. Konštrukčná výška podlažia je 2800 mm. Bytové domy PS – 82 Poprad sa realizovali od roku 1982.

### Popis objektov

V stavebnej sústave sa realizovali bodové, radové a vežové objekty v rôznych typoch sekcií. Objemové riešenia umožňujú výstavby 4 + 1; 8 + 1; A 13 + 1 podlažných objektov (prvé podlažie bez bytov obsahuje vstup, pivnice, vedľajšie priestory domu). Obsadenie a založenie každého objektu sa realizovalo podľa samotného projektu.

### Popis konštrukcií

**Obvodový plášť** hrúbky 300 mm je nosný, staticky spolupôsobiaci s nosnými stenami. Modulová osnova je v priečeli a v štítoch situovaná na vnútorné líce plášťa.

Konštrukčne je obvodový plášť sendvičový, zložený z:

- vnútornej betónovej vrstvy hr. 150 mm,
- tepelno-izolačnej vrstvy z penového polystyrénu hrúbky 80 mm. V hornej časti panelu (pod spodnou hranou stropu) je na výšku 100 mm tento rovnomerne stečený na hrúbku 30 mm. V oblasti ozubu (stropu) je vložený (pri montáži) pás polystyrénu 150/30 mm,
- vonkajšej ochrannej betónovej membrány hrúbky 70 mm.

Vonkajšia betónová membrána je zavesená na vnútornú stenu kotvami tvaru M z antikorošnej ocele 17041 priemeru 8 mm. Pri racionalizácii boli nahradené ťahovými kotvami z pásovej AK ocele 25 x 2 mm.

Na prenos síl od sania vetra sú kotvy doplnené ihličkami priemeru 2 mm tiež z AK ocele vo vzdialenostiach 400 – 500 mm od seba, 50 – 100 mm od okrajov. Dielce sú pri montáži ukladené na stavacie skrutky prečnievajúce z dielcov prechádzajúceho podlažia.

Obvodové panely sú prepojené navzájom a s príľahlou nosnou stenou priebežným stykom vytvorenými okami z betonárskej výstuže presahujúcimi z jednotlivých prvkov, skompletizovaním zvislou zálievkou výstužou a zabetónovaním celej zvislej škáry zazubenej bočnými profilovaním, betónom B III.

Doplnenie tvorí stykovanie so stropnými panelmi v úrovni strednej stropnej konštrukcie. Zvislé styky medzi panelmi majú projektovanú šírku 24 mm. Vertikálny styk je otvorený. Škára verti-

kálneho styku je riešená s dažďovou prekážkou a jazýčkovým gumeným tesnením. V prízemí je škára vyplnená butylkaučukovým tmelom ELASTOPLASTOM, v križovaní stykov je vložená fólia OPTIFOL na uzavretie zvislej škáry. Do zvislého styku v mieste tepelnej izolácie je vtláčený povrazec z minerálnych vlákien priemeru 50 mm.

Horizontálny styk je navrhnutý ako otvorený sp škárou šírky 30 mm. Škára styku je ako otvorená po celej výške tvarovým vymedzením dielcom nižšieho podlažia a ozubu výšky 160 mm vyššieho podlažia. Styk v mieste tepelnej izolácie je vyplnený izolačnými povrazcami priemeru 50 mm, z vnútornej strany betónom triedy B III. Medzi horným ozubom obvodného panela a betónovou zálievkou stropného panela je vložený priebežný polystyrénový pásik 150/30 mm.

Dilatačné škáry objektov majú šírku 30 mm. Sú vyplnené priebežným polystyrénovým izolačným pásikom 250/30 mm. Z vonkajšej strany je škára uzatvorená, drážka v prízemí je vyplnená butylkaučukovým tmelom ELASTOPLASTOM a izolačným povrazcom z minerálnych vlákien priemeru 50 mm. Na TP jazýčkovým gumeným tesnením.

Povrchová úprava obvodového plášťa je z vonkajšej strany vytvorená nástrekom PVAC. Vnútorne povrchové úpravy v obytných miestnostiach sú zo stierkovej omietky PLASTOM hr. 2 x 3 mm alebo z tapiet. V priestoroch domového vybavenia sú steny 2x pačokované vápnom.

Atika je vytvorená z vyľahčených betónových dielcov, ktoré sú kotvené na stavacie skrutky obvodových panelov posledného podlažia. Vzjomne sú jednotlivé dielce atiky prepojené analogicky ako obvodový plášť.

**Strešný plášť** je jednoplášťová (variant A) bezspádová plochá strecha odvetraná cez atiku alebo dvojplášťová (variant B) plochá strecha .

Skladba A:

- Dlažba z betónových dlaždíc 500 x 500 x 70 mm šachovite o poliach 1000x1000 mm podložená lepenkou A 400 H.
- Reflexný náter RUBOL RS 2x.
- Bitagit S natavený.
- IPA 500 SH natavená.
- IPA 500 SH natavená SA 4 (10)
- Polsid 500 mm
- Polystyrén 50 mm bodovo prilepený SA 4 (10)
- Stropný železobetónový panel 150 mm.



**Skladba B:**

- Reflexný náter RUBOL RS 2x
- Bitagit S natavený.
- IPA 500 SH 2x natavená.
- Náter asfaltový.
- Perbitagit.
- Náter penetračný.
- Strešný panel plynosilikátový PAS 2990/800/240 mm.
- Vzduchová medzera 20 mm
- Čadičová rohož 120 mm
- Stropný železobetónový panel 150 mm

**Zvislé nosné steny** sú zo železobetónových panelov hrúbky 150 mm, výšky 2650 mm z betónu triedy B III. Statisky sú v objekte uvažované ako steny z prostého betónu.

V bočných stenách vystupujú z panelov slučky z betonárskej výstuže a v horných čelách tiež stavacie skrutky. Pomocou týchto prvkov a podobných skručiek v stropných paneloch a obvodovom plášti, doplnením zálievkovou výstužou a členitého profilovania sa vytvára tuhý krabicový systém nosných prvkov. V stenách sú otvory pre dodatočné montovanie dverných zárubní.

Povrchová úprava v obytných priestoroch PLASTOK + tapety alebo stierka a maľba. V domovom vybavení a komunikačných priestoroch vápenný pačok 2x alebo maľba REMAL. Steny medzi vykurovaným a nevykurovaným priestorom sú zateplené lignopórovými doskami hr. 25; 35 alebo 75 mm.

**Stropné konštrukcie** sú zo železobetónových panelov hrúbky 150 mm betónu triedy B III. Profilovanie a slučky po obvodoch panelu zabezpečujú po uložení zálievkovej výstuže a zaliatí betónom B III spolupôsobenie jednotlivých dielcov v objekte.

Povrchová úprava v obytných priestoroch PLASTOM + tapety alebo stierka a maľba. V domovom vybavení a komunikačných

priestoroch vápenný pačok 2x alebo maľba REMAL. Stropy medzi vykurovaným a nevykurovaným priestorom sú zateplené nalepenými lignopórovými doskami hr. 25; 35 alebo 75 mm.

**Podlahy** v obytných priestoroch na typickom podlaží sú nullové, lepené z PVC podlahovín ESTEROLIT alebo IZOPLAT LUX. Vo vstupnom podlaží vo vykurovaných priestoroch v bytoch, sušiarňi, žehliarni je podlahová skladba nasledovná: dosky z minerálnej vlny, hr. 50; lepenka A 400 H; betónová mazanina B II. hrúbky 71 mm; cementový poter MC – 100 hr. 20 mm; lepená PVC podlahovina. V práčovni detto ale betónová mazanina je spádovaná hr. 66 – 71 mm, cementový poter 20 mm. V zádverí vestibule a podschodiskovom priestore a v chodbách na TP je vhodná skladba, ale nášľapná vrstva je lepená guma hladká Super I.

**Priečky** sú betónové tr. B III. Skladobnej a výrobné hrúbky 80 mm. Profilovanie priečok je v hornej a dolnej hrane hladké, v bočnej hrane zazubené, príp. hladké k nosnej stene, príp. navzájom sú prikotvené spojovacou výstužou umiestnenou na obidvoch koncoch dielca. Výstuž je konštrukčná, vo forme celistvej kostry zvaranej zo zvislých rebríčokoch a pozdĺžnych prútov z ocele 10216. Povrchové úpravy sú stierkové PLASTOM, príp. tapety.

**Bytové jadrá** sú kovoplastické B-63/200, v bytoch V. – VI. kategórie doplnené pridávanými jadrami B-63/180/DFY. Schodište je dvojramenné, pravotočivé, železobetónové, v module 3600 mm, u vežového domu v module 2400 mm. Šírka ramena je 1100 mm. Povrchová úprava stien je 30 mm perlitová omietka.

**Literatúra:**

MVRR SR, VVÚPS

Ing. Vojtech Mozgay

Staňte sa partnerom  
[www.tzbportal.sk](http://www.tzbportal.sk)

a využite jeho benefity:  
priestor na reklamu, odborné články, newsletter...

Zviditeľnite sa.

Viac info na [voc@voc.sk](mailto:voc@voc.sk)

## AKTUÁLNE AKCIE

14. - 15. 11. 2018  
TEPELNÁ OCHRANA  
BUDOV 201920. medzinárodná konferencia  
Návrhová a zariadenie  
konštrukcia a budov Technické

Správa budov 2019

1. Medzinárodná konferencia

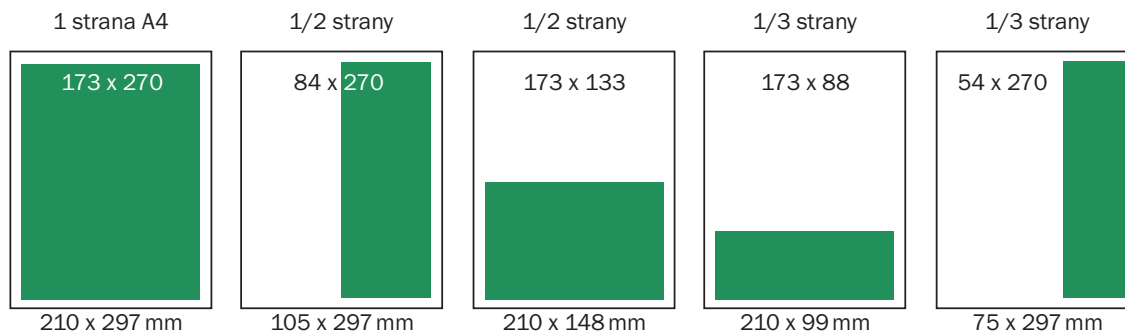
Teplota doma. Výmena kotla  
kedykoľvek  
proutým[www.tzbportal.sk](http://www.tzbportal.sk)

tel: 021 22 11 11

Vyhodnocení soutěže  
DESIGN CONTEST pro  
architektu a designéry o  
nejlepší vizualizace nebo  
realizace s radiátory**tzbportal.sk**  
technické zariadenia budov



V prípade, že sa rozhodnete inzerovať v našom časopise, môžete tak urobiť v nasledovných formátoch:



Cenník inzercie vám zašle redakcia na vyžiadanie. Mimo vami objednanej plošnej inzercie dohodou radi uverejníme aj Vaše odborné články. Fakturácia na základe vašej objednávky po vyjdení každého čísla so 14-dennou lehotou splatnosti. Storno poplatky: 15 % pred uzávierkou, 50 % po uzávierke. Storno je možné len písomne! Grafické stvárnenie (podklady) doručí firma najneskôr 2 týždne pred uzávierkou čísla na každé číslo: elektronickou formou – dodá na CD alebo podklady pošle e-mailom na adresu: grafik@voc.sk texty: WORD, obrazová dokumentácia: formát: \*.pdf, \*.jpg, rozlíšenie minimálne 300 dpi, farebnosť: CMYK.

**V.O.Č. SLOVAKIA s.r.o.**  
vydavateľstvo odborných časopisov



## Objednávka predplatného na rok 2019

Závazne si objednávame (označte):

- celoročné predplatné časopisu v tlačenej forme (ročné predplatné 18 € + DPH)
- celoročné predplatné časopisu v elektronickej forme (ročné predplatné 18 € + DPH)

na e-mailovú adresu:.....

Na vašu e-mailovú adresu príde ID konto, z ktorého si budete časopis sťahovať z [www.voc.sk](http://www.voc.sk)

### Kontaktné údaje

Meno a priezvisko / Názov firmy : .....

Fakturačná adresa: ..... PSČ: .....

IČO: ..... IČ DPH: ..... tel.: .....

Korešpondenčná adresa kam máme zasielať časopis: .....

Kontaktná osoba: ..... tel./mobil: .....

e-mail: .....

Dátum: .....

.....

Pečiatka – podpis

Potvrdením objednávky dávate súhlas na spracovanie vašich údajov, ktoré budú výhradne len pre potreby spolupráce medzi nami a vašou spoločnosťou v zmysle požiadaviek o ochrane osobných údajov GDPR. V prípade, že písomne objednávku nezrušíte, objednávateľ súhlasí s tým, že sa objednávka prolonguje do ďalšieho roka.

- exkluzívne podmienky poistenia
- profesionálna podpora firemného klienta
- skúsenosti s likvidáciou škôd
- viac ako 20 rokov na trhu



**Bezplatná infolinka: 0800 500 234**  
**[www.poisteniebytovychdomov.sk](http://www.poisteniebytovychdomov.sk)**



**Hmotnosť zaváži**

# Užívaj si zdravý domov

**Masívne konštrukcie pre viac pohody**

Masívne konštrukcie slúžia ako zásobník energie. Domy s kvalitnou vysoko paropriepustnou izoláciou a masívnymi konštrukciami sú energeticky najúspornejšie a dokážu optimálne vyrovnávať krátkodobé teplotné výkyvy počas horúcich i chladných dní.

**Hmotnosť zaváži**

- Ochrana pred hlukom
- Stabilná teplota
- Bez škodlivín

