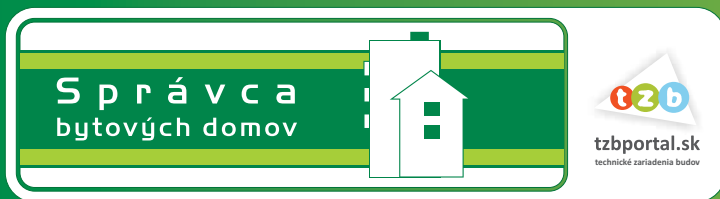




# SPRÁVCA BYTOVÝCH DOMOV



ČÍSLO  
**1**  
ROČNÍK 19



**POZÝVAME VÁS na  
15. medzinárodnú konferenciu**



# SPRÁVA BUDOV 2024



pod záštitou:



generálni partneri:



**10.-12. apríl 2024  
v Bešeňovej**

v spolupráci s:



**V tomto  
čísle  
nájdete:**

- Fasádny náter Ceresit CT110 pre Vašu fasádu [str. 9]
- Výťahy Treva - technológia, ktorá ide s dobou [str. 18]
- Pozvánku na konferenciu „Správa budov“ [str. 37]



# TREVA

STÚPAJTE S NAMI

**Prémiová kvalita a nemecké  
komponenty s dlhou životnosťou.**

na trhu pôsobíme 30 rokov



vymenili sme vyše 800 výťahov



pravidelne servisujeme viac ako 1200 výťahov



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

[vytahy@trevavytahy.sk](mailto:vytahy@trevavytahy.sk) 

+421 907 725 300 

Hálova 14, Bratislava 851 01 







**UŽ 30 ROKOV  
MERIAME, ODCÍTAME  
A ROZPOČÍTAVAME  
VAŠE ENERGIE**

## Meracia technika s diaľkovým odpočtom (radio, M-bus)

- ultrazvukové a lopatkové merače tepla/chladu
- bytové a domové vodomery
- pomerové rozdeľovače tepla
- energetické služby



domaqua m



sensonic 3



ultego III smart

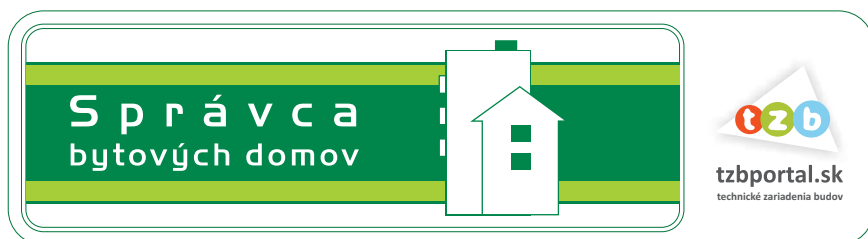


doprino 3



zbernica dát

Recenzovaný časopis pre profesionálne správcovské 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:** Štvrťročník  
**Ročník:** Devätnásty  
**Vyšlo:** Marec 2024

**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:**  
JUDr. Jana Guoth  
Ing. František Vranay, PhD.  
doc. Ing. Pavel Svoboda, CSc.  
doc. Ing. et Ing. František Kuda, CSc.  
JUDr. Zuzana Adamová Tomková

**Grafická úprava:**  
Ing. Ľubica Murinová - Abyss s.r.o.  
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  
+421 918 969 099  
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

- 6 Spojenie digitálnych nástrojov:  
SYNERGIA BIM A CAFM PRE EFEKTÍVNU SPRÁVU BUDOVY
- 9 Fasádny náter Ceresit CT 110, to najlepšie pre renováciu fasády
- 10 PREMIUM Poistovňa prezentovala svoje PREMIOVÉ produkty
- 12 Podmienky Zelenej domácnosti motivujú bytové domy  
vykonať úsporné opatrenia
- 13 Aké zmeny zákona č. 182/93 Z.z. nás čakajú?
- 16 Vyhláška, ktorá ustanovuje pravidlá rozpočítavania nákladov  
na dodané teplo na vykurovanie a teplú vodu: Čo by mali  
vedieť správcovia domov na Slovensku?
- 18 Pohodlie a technológia, ktorá ide s dobou
- 24 Ako merať spotrebu energií ekonomicky a v súlade  
s legislatívou?
- 26 Inžinierstvo údržby tak, ako ho charakterizuje nová európska  
norma
- 30 Prestížne ocenenie: „Firma časopisu Správca bytových domov“  
získala za rok 2023 spoločnosť Strechy 92 s.r.o.
- 32 Na rekonštrukciu domu sa treba zodpovedne pripraviť
- 33 Nie je poistenie, ako POISTENIE!  
Kvalitu poistenia viete spoznať aj skôr, nie až v prípade škodovej  
udalosti ...
- 36 Povoľovanie stavieb sa skrúti aj o celé roky, ministerstvo  
dopravy presadilo dôležité legislatívne zmeny
- 37 Neuveriteľná 15. Medzinárodná konferencia  
„Správa budov 2024“ sa blíži!
- 40 Unikátne riešenie rozšírenia betónovej lodžie
- 42 Online seminár ako valentínsky darček

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



# flamco

## Guľové kohúty KFE

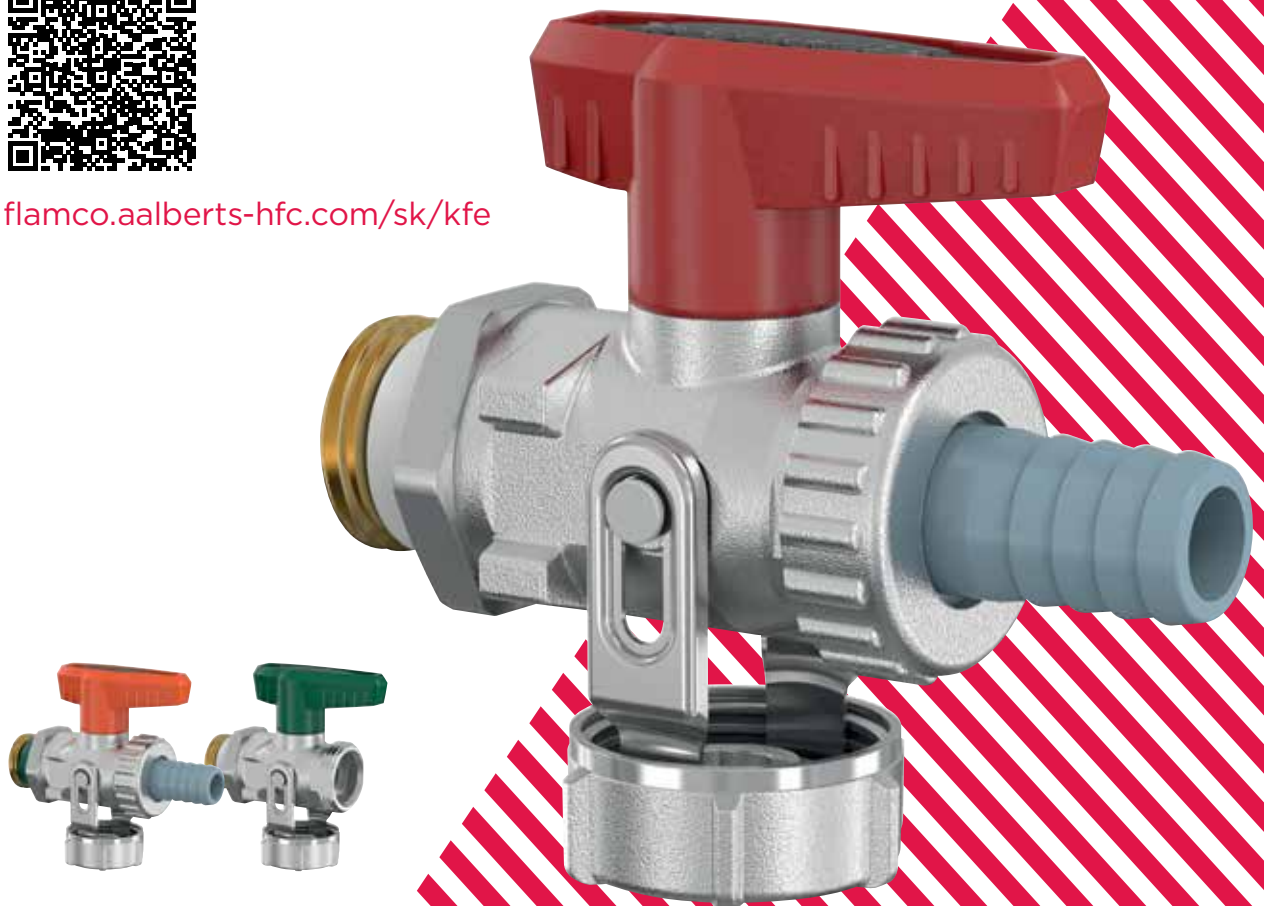
garantovaná kvalita a spoľahlivosť

- verzia s hadicovou prípojkou
- o 44 % väčšia kapacita vypúšťania
- odnímateľná rukoväť
- samotesniaci závit
- viečko s ocelovými strmeňmi slúžiace na uzatváranie a otváranie
- kontramatica pre presnú montáž
- v priamom alebo aj rohovom vyhotovení
- varianty pre pitnú vodu, vykurovanie a solárny systém

Akčná  
ponuka  
do 30. 6.



[flamco.aalberts-hfc.com/sk/kfe](http://flamco.aalberts-hfc.com/sk/kfe)





# Spojenie digitálnych nástrojov: Synergia BIM a CAFM pre efektívnu správa budovy

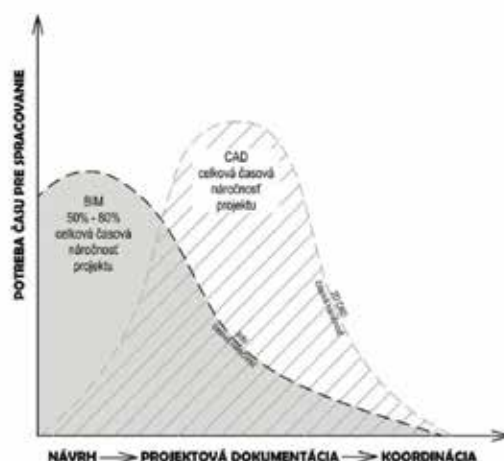
Neustále napredovanie digitálnych technológií umožnilo digitalizáciu v stavebníctve a dnes je možné výrazne efektívnejšie realizovať výstavbu, predísť kolíznym situáciám v priebehu výstavby a v neposlednom rade výrazne urýchliť priebeh výstavby. V súčasnej dobe je možné hovoriť o digitálnom dvojčati budovy, ktoré je možné vytvoriť nielen na nové budovy, ale aj na už existujúce budovy. Pri správe a údržbe budov dokáže digitálne dvojča výrazne optimalizovať a zefektívniť procesy vo fáze užívania budovy.

## BIM – Informačný model budovy

Informačný model budovy v skratke, teda BIM je pomerne nová problematika, ktorá sa v posledných rokoch čoraz výraznejšie posúva a napreduje. Využívaním BIM je možné efektívnejšie používanie technológií a systémov, ktoré sú založené na analýze dát a v neposlednom rade je možné znížiť finančné prostriedky na celé stavebné dielo.

Koncept informačného modelovania je známy od roku 1974, no názov BIM – Building Information Modelling, sa začal používať od roku 2002. Skratka „B“ – Building sa predovšetkým nevzťahuje iba na budovy samotné ale zahŕňa celú stavbu a taktiež stavebný proces. Skratka „I“ – Information sú teda informácie o stavbe a skratka „M“ – Modelling, je taktiež možné definovať ako manažment, ktorý lepšie vystihuje celú podstatu BIM a umožňuje tak získavanie informácií o stavbe a následne o jej riadení.

BIM model je možné uplatniť nielen pri pozemných stavbách, ale v celom inžinierskom staviteľstve. Tento model je možné si predstaviť ako databázu informácií, ktorý predstavuje komplexné dáta od návrhu stavebného objektu až po jeho samotné odstránenie. Do informačnej databázy prispievajú všetci účastníci stavebného projektu. Aby sa maximálne dosiahlo používanie BIM je nutné, aby nikto z účastníkov neodmietal používanie modelu a aby neustále prispieval svojimi údajmi, inak sa výrazne znižuje efektívnosť používania informačného modelu. Vďaka tejto technológii získava stavebníctvo úplne nový rozmer pri plánovaní, realizácii a užívaní stavebného diela. Celý model je teda uložený na digitálnom úložisku, kde každý účastník výstavby vie aktualizovať informácie o stavebnom objekte. Tým pádom 3D model žije s objektom a posky-



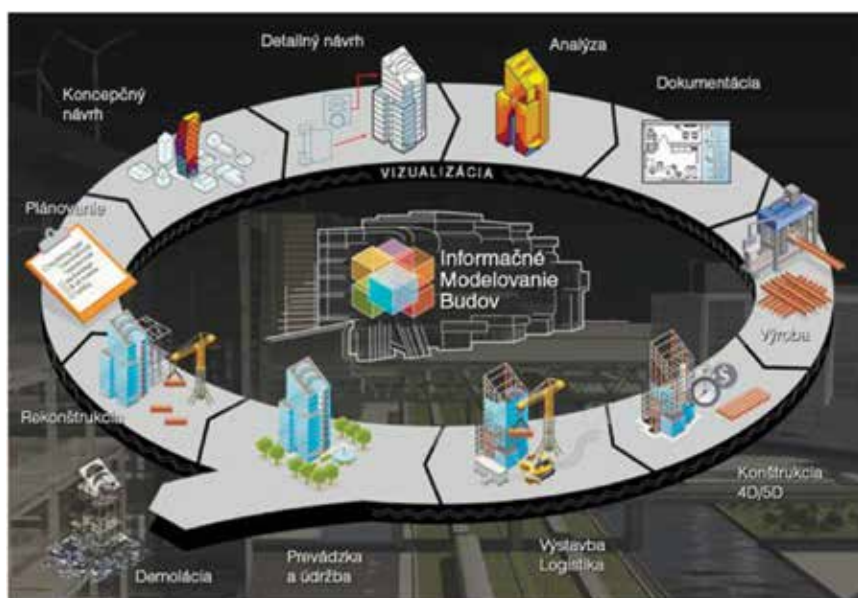
Obr. 2 Porovnanie časovej náročnosti CAD vs. BIM

tuje tak dáta a analýzy pri výstavbe a užívaní stavebného diela. Zavedenie informačného modelovania stavieb predstavuje digitalizáciu stavebného sektora, je nutné aby sa touto digitalizáciou začalo zaoberať čoraz viac účastníkov, keďže používanie digitálnych procesov, automatizácia a kvalifikovanie pracovníkov výrazne prispieva k budúcnosti či už z hospodárskeho alebo spoločenského rozvoja.

Z uvedeného grafu vyplýva, že projektovanie pomocou BIM modelovania je časovo menej náročné, keďže pomocou BIM softvérového riešenia je možné automatizovať pracovné operácie, ktoré mnohokrát trvajú príliš dlho. Avšak použitie softvérových riešení, ktoré ponúkajú tvorbu modelu je na jednotlivých účastníkoch výstavby.

## Zainteresované strany v BIM

Informačný model budovy je spojený s určitými zmenami už zaužívaných procesov, predovšetkým v zdieľaní dát a v zavedení nových technológií. BIM model je digitálny proces, ktorý prináša všetkým zainteresovaným účastníkom výstavby informácie



Obr. 1 Systém informačného modelovania budov

o projekte počas všetkých fáz životného cyklu stavby. Takýto proces, ktorý je nutné koordinovať a riadiť však nie je jednoduché zabezpečiť. Informácie sa musia k účastníkom dostať v správny čas a v správnom momente. Práve preto je nutné poznať účastníkov, ktorí do tohto procesu vstupujú.

**Investor** – vzhľadom na to, že investor má určité požiadavky a predstavy tak tieto predstavy môžu byť mnohokrát v rozpore s návrhom projektanta. Investor sa ale nachádza v úplne prvej fáze projektu, ktorou je návrh stavby. Investor môže vyžadovať, aby projekt bol spracovaný pomocou BIM modelu. Investor tak získava niekoľko výhod, ktorými sú: priebežné kontrolovanie návrhu a zmeny tohto návrhu, dokáže si vďaka 3D modelu jednoduchšie predstaviť predmetné dielo a v neposlednom rade je tu mnohonásobne ľahšia komunikácia s projektantom.

**Architekt/Projektant** – architekt vytvára prvotný koncept, ktorý mu investor predstavil a dostáva tak jeho zámer do hmotnej podoby. Tento zámer, ktorý vytvorí ďalej spracováva a dostáva do 3D podoby, kde sú taktiež určené materiály a konštrukčné parametre stavebného diela. V projektovej fáze pri tvorení informačného modelu by sa mali taktiež podieľať statici, profesisti, facility manažéri,

rozpočtári a v neposlednom rade zhotoviteľia. Rozpočtárom môže byť taktiež projektant, ktorý dokáže z BIM modelu vytvoriť automatizovaný rozpočet a predložiť tak výkaz výmer zhotoviteľovi, ktorý predloží svoju cenovú ponuku investorovi.

**Zhotoviteľ** – pre zhotoviteľa je veľmi dôležité aby mal k dispozícii správne vyhotovenú projektovú dokumentáciu. Na základe tejto dokumentácie dokáže správne nastaviť postup stavebných prác v čase a priestore. V dnešnej dobe si už málokto zhotoviteľ dokáže predstaviť plánovanie rozsiahlych stavebných diel bez použitia softvérových aplikácií. Plánovanie a riadenie stavby samotnej je náročná úloha. Pred samotným začiatkom výstavby zhotoviteľ určí, aké technologické postupy bude používať, aké bude používať stroje a v neposlednom rade aké pracovné čaty zvolí. Týmto aspektmi dokáže výrazne ovplyvniť priebeh výstavby a celkový výsledok daného stavebného diela. Po ukončení stavebných prác sa zhotoviteľ stáva spoluautorom, ktorý dokáže byť nápomocný pri aktualizácii informačného modelu.

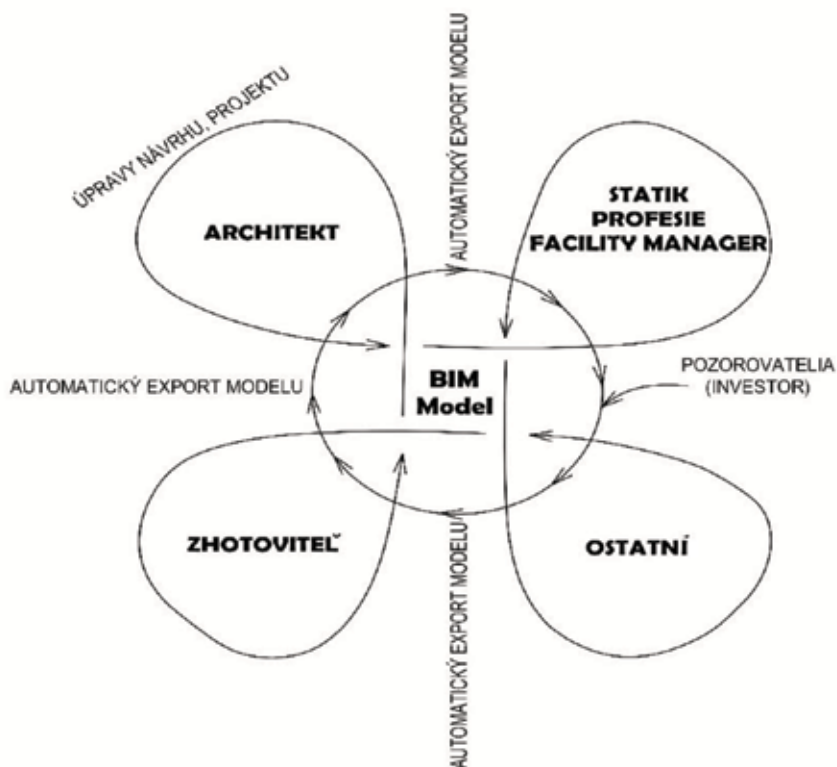
**Facility manager** – účastník, ktorým je facility manager je na konci procesu, to znamená po návrhu a zhotovení stavby sa stáva hlavným používateľom modelu. Ak predmetné stavebné dielo prešlo celým návrhom

cez BIM model stáva sa tak plnohodnotným zdrojom informácií pre správu a údržbu budov. Samotná fáza užívania stavby je finančne najnáročnejšia, práve BIM model dokáže byť vo fáze užívania užitočným nástrojom na správu a údržbu budov, takéto používanie dokáže ušetriť užívateľovi budovy nemalé finančné prostriedky. Ak sa BIM model v návrhovej fáze spracuje čo najdetailnejšie dokáže tak Facility manager získať kompletný obraz o stavebnom diele. Tieto informácie môžu poslúžiť na určenie včasnej opravy, revízie alebo údržby daného prvku alebo technologického zariadenia.

## CAFM – Computer Aided Facility management

Systém CAFM je predovšetkým určený pre vrcholový management, ktorý vytvára strategické plány s cieľom optimalizácie nákladov. Tento vrcholový management sa snaží znižovať náklady na prevádzku budovy a zvýšiť kvalitu poskytovaných služieb. V dnešnej dobe má takmer každá väčšia spoločnosť prevažnú časť dát v elektronickej podobe. Kvalitatívne parametre softvérových riešení v oblasti CAFM, môžu byť vyjadrené tým ako je softvér pripravený dané dáta spracovať, otvoriť a následne ich transformovať a odosielať zainteresovaným účastníkom. Tieto softvérové riešenia obvykle obsahujú nasledujúce údaje:

- pasportizácia majetku, ktorá obsahuje grafickú reprezentáciu dát
- správu a údržbu majetku alebo budov
- inventarizáciu majetku
- evidenciu nehnuteľností, majetku
- riadenie nájomných vzťahov a skladového hospodárstva
- evidencia majetku z pohľadu účtovného a daňového
- dokumentácia a zmluvy s prenajímateľmi, dodávateľmi
- záznamy o požiarnej ochrane, školeniach
- záznamy o revíziách, priebežných kontrolách a servisných prehliadkach
- prehľad o nákladových položkách na energiu, upratovanie, spotreba vody



Obr. 3 Optimálny spôsob ako pracovať s BIM modelom

Je nutné dodať, že okrem vyššie posudzovaných parametrov je potrebné sledovať či je softvér prehľadný, jasný a či jeho ovládanie nie je príliš zložité. Dôležitým faktorom pri výbere vhodného softvéru pre organizáciu je taktiež nákupná cena celého softvéru, či je licencia neobmedzená alebo sa vstupná cena platí mesačne, kvartálne alebo ročne. Taktiež či je s kúpou daného softvéru spojený nákup s ďalšími hardverovými položkami ako napríklad zakúpenie nového počítača alebo tabletu. Kvôli týmto aspektom je nutné venovať dostatočnú pozornosť pri výbere daného softvérového riešenia. Preto je vhodné sledovať aké softvéry sa na trhu nachádzajú, aké sú ich cenové parametre, aké položky daný softvér ponúka, koľkým účastníkom je softvér k dispozícii a v neposlednom rade ako je možné komunikovať v rámci softvéru alebo ako prebieha komunikácia s inými softvérmi. Ak sa výber softvéru podcení, môže tento aspekt viesť k neúčinnému riadeniu a náklady sa môžu mnohonásobne zvýšiť. Facility management sa taktiež neustále vyvíja a spolu s ním sa vyvíjajú aj softvérové riešenia. Na trh prichádzajú nové softvéry alebo raz používané softvérové riešenia. Preto je nutné aby každý účastník, ktorý je zapojený či už do softvéru alebo mimo neho prispieval a hodnotil celkový chod organizácie alebo budovy.

## Záver

Informačný model budovy, ktorý je vyhotovený pre dané stavebné dielo predstavuje súbor ucelených dát o budove, ktoré je možné použiť pri správe a údržbe budov. V súčasnej dobe prebieha odovzdanie budovy tak, že sa odovzdá dokumentácia skutočného stavu budovy kde sú zaznamenané všetky zmeny a úpravy oproti pôvodnej projektovej dokumentácii, taktiež sa môže uskutočniť aj porealizačné zameranie stavby ak je to samo-

zrejme nutné a menili sa vonkajšie rozmery budovy. Taktiež sa pri odovzdaní budovy odovzdávajú potrebné protokoly, revízne správy, testy a mnohé iné dokumenty, ktoré sú potrebné pri kolaudácii budovy. V momente, kedy sa tieto informácie odovzdávajú sú tieto údaje aktuálne a platné, avšak s odstupom času sa tieto údaje môžu značne meniť alebo dokonca sa niektoré z údajov môžu aj stratiť. Túto prekážku by mal vyriešiť BIM model budovy, kde správcovia budov budú mať k dispozícii stále aktuálny model a aktuálne dáta. Samozrejme s týmto modelom sa musí neustále pracovať a musí byť neustále aktualizovaný a dopĺňaný o nové dáta. Model BIM je schopný obsiahnuť informácie, ktoré dokážu reflektovať súčasný stav. Týmto informáciami môžu byť napríklad informácie o dodávateľoch, záručných lehotách alebo aj technické správy jednotlivých zariadení alebo prvkov. Tieto informácie majú prínos pre správcu budovy, ktorý dokáže včasne reagovať na údržbu alebo revíziu daných technologických zariadení alebo prvkov, ktoré sa v budove nachádzajú. Ak sa dané stavebné dielo vyhotoví pomocou modelu BIM, je možné ušetriť 3-5% nákladov na údržbu, správu a energiu čo môže byť počas životného cyklu vo fáze užívania nezanedbateľná finančná úspora.

## Pod'akovanie

Tento príspevok vznikol vznikol v priebehu realizácie projektu VEGA 1/0626/22 Návrh a hodnotenie stavebných konštrukcií a vnútorného prostredia budov pre náročné podmienky, VEGA 1/0228/24, KEGA 017TUKE-4/2024

## Literatúra

[1] WERNEROVÁ, Eva a kol.: *Zavádení BIM u existujúcich staveb*. Ostrava 2018. 70s. ISBN: 978-80-248-4238-7

[2] LALÍKOVÁ, Darina: *BIM brožúra*.

Bratislava: EUROSTAV 2016, Dostupné na internete: <https://www.archinfo.sk/firmy/isover-a-building-information-modeling-bim.html>

[3] ČERNÝ, Martin a kol.: *BIM príručka*. Praha: Callida 2013. 84s. ISBN: 978-80-260-5297-5

[4] KUDA, František a kol.: *Facility management v kostce pro profesionály i laiky*. Olomouc: Form Solution 2012. 50s. ISBN: 978-80-905257-0-2

[5] FRIDRICH, Jan: *BIM a jeho implementace v oblasti požárního rizika*, 2014, Dostupné na internete: <https://www.tzb-info.cz/pozarni-bezpecnost-staveb/11000-bim-a-jeho-implementace-v-oblasti-pozarniho-rizika>

[6] FUNTÍK, Tomáš a kol.: *Building Information Modelling*. Martin: Alfa 2018. 206s. ISBN: 978-80-89228-56-0

[7] DEUTSCH, Randy: *BIM and integrated design: strategies for architectural practice 1st ed*. New Jersey: John Wiley 2011. 272s. ISBN: 04-705-7251-5

[8] HAMPL, Milan: *CAFM systémy – IT podpora Facility managementu*, 2007, Dostupné na internete: *CAFM systémy – IT podpora Facility managementu* [cad.cz]

[9] KUDA, František a kol.: *Facility management v technické správe a údržbe budov*. Příbram 2012. 252s. ISBN: 978-80-7431-114-7

[10] PETRÁNSKY, Ľudovít a kol.: *Využitelnost' BIM pri realizácii a správe budov*, 2018, Dostupné na internete: <https://www.asb.sk/biznis/sprava-budov/facility-management/využitelnost-bim-pri-realizácii-a-sprave-budov>

Recenzoval:

doc. Ing. Danica Košičanová, PhD.,  
doc. Ing. Peter Kapalo, PhD.

Ing. Denis Konovalov, prof. Ing. Dušan Katunský, CSc., doc. Ing. Jozef Švajlenka, PhD., MBA, ING.PAED.IGIP, Stavebná fakulta TUKE, Vysokoškolská 4, 040 01 Košice, email: [denis.konovalov@tuke.sk](mailto:denis.konovalov@tuke.sk)





# Fasádny náter Ceresit CT 110, to najlepšie pre renováciu fasády

V polovici minulého roka, sme po takmer 2 rokoch intenzívneho testovania priniesli aj na slovenský trh nový fasádny náter Ceresit CT 110.



Ceresit CT 110 je kombináciou elastomérovej bázy s pridaním silikónových aditív. Znie to odborné, čo to však znamená pre prax? Tento náter v sebe spája vynimočné elastické vlastnosti s odolnosťou voči poveternostným vplyvom a stálofarebnosťou. Elastické vlastnosti znamenajú, že náter po vyschnutí dokáže premostovať trhliny, čiže dokáže „zalepiť“ mikrotrhliny a malé trhliny na fasádnej omietke. A práve tá jeho pružnosť zabezpečí, že aj v prípade rozširovania trhlín dokáže náter udržať fasádu celistvú, trhliny sa neprenesú „na povrch“ a ostanú pod náterom bez možnosti vnikania vody do fasádneho súvrstvia. Samozrejme, mám na mysli mikrotrhliny a malé trhliny na omietke. Náter súčasne výborne odoláva poveternostným vplyvom, môže sa pochváliť veľmi nízkou nasiakavosťou (W3) a samočistiacimi vlastnosťami. Nemalou výhodou elastomerickéj bázy je jej schopnosť pigmentácie bez zmeny vlastností. Táto vlastnosť zabezpečuje jej jednoduché tónovanie takmer do všetkých farebných odtieňov, ktoré si viete predstaviť. Vyššie spomínaná elasticita umožňuje tónovanie aj do tmavších odtieňov ako štandardné fasádne nátery. Pri používaní tmavších farieb vždy zohľadnite vlastnosti súvrstvia, na ktoré

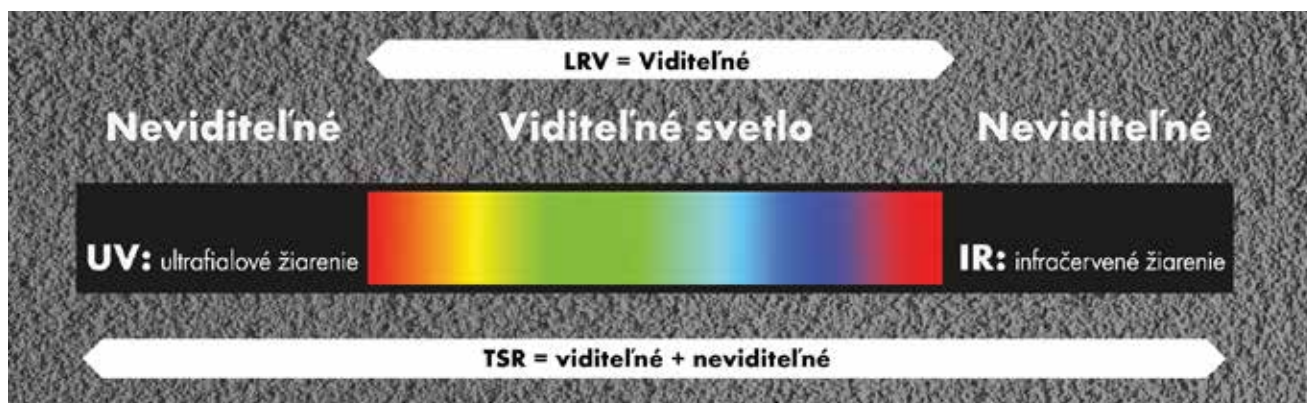


budete náter nanášať, odporúčame poradiť sa s technickými pracovníkmi. Samozrejmosťou je prísada BioProtect, ktorá výrazne znižuje riziko napadnutia plesňami, riasami, alebo lišajníkmi. Prísada obsahuje kombináciu troch špeciálnych prísad, proti každému druhu agresora zvlášť. Prísady sú vo forme kapsúl s postupným uvoľňovaním a zabezpečujú tak naozaj dlhodobú ochranu.

Samotný náter sa nanáša štandardnými technikami na fasádu, pomocou valca, alebo striekaním. Aj napriek výnimočným vlastnostiam náteru, náter nevyžaduje žiadne špeciálne prípravy podkladu, alebo špeciálnu aplikáciu.

Použitím náteru Ceresit CT 110 na kvalitne očistenú fasádu, zbavenú biologických agresorov, Vám zabezpečí 100% vrátenie ochranej funkcie fasády, ochrany pred poveternostnými vplyvmi, zvýši ochranu pred biologickými agresormi a vráti fasáde aj jej estetickú hodnotu.

**Ceresit**



# PREMIUM Poistovňa prezentovala svoje PREMIOVÉ produkty

Aj prvý tohoročný seminár „Čo zaujíma správcov“, naživo vysielaný seminár, získal záujem a mnohí z Vás sa pripojili, alebo požiadali o záznam zo živého vysielania. Jednou z firiem, ktoré sa na seminári predstavili, bola PREMIUM Poistovňa, ktorú už naši čitatelia poznajú. Snád' aj preto bol záujem o prezentáciu práve tejto poisťovne veľký. Čo nám na seminári predstavil pán Peter Drga, produktový manažér tejto poisťovne?

Poisťovňa PREMIUM sa dostáva z roka na rok do popredia a medzi inými poisťovňami zaujala pozíciu, ktorá udáva trendy v kvalite produktov. Návod na náš úspech je jednoduchý: našim klientom ponúkame jedinečné, proklientsky nastavené produkty. Nezávislým sprostredkovateľom poistenia, ktorí sú jediným našim distribučným kanálom, sa v poslednom období mimoriadne darí v predaji našich produktov. Ako to robia, že sú úspešní? Pokúšame sa o to, aby sme v našich ponukách udržali ceny aj po rozšírení krytia, čo sa nám darí.

## Služby pre klientov

Ďalším, veľmi dôležitým kritériom je individuálny prístup ku našim klientom a férová likvidácia poistných udalostí. Z toho vyplývajú pozitívne referencie, ktoré napomáhajú našim obchodným úspechom. Predpis poistného v roku 2023 dosiahol 30,8 mil. € a naďalej pokračuje s výborným medziročným rastom v desiatkach percent. Jednou z príčin nášho úspechu je aj skutočnosť, že ponúkame produkt špeciálne vypracovaný pre bytové domy.

## Jedinečný produkt na trhu = ALL RISK

**KRYTIE = ALL IN ONE** [všetko v jednom] si získal už teraz obľubu u mnohých správcov. Uzatvorením takéhoto poistenia vznikajú **PREMIOVÉ bytové domy**, ktoré dostanú viaceré benefity v takej kombinácii, ktorá nie je na Slovensku bežná. Hovorím o poistení na trhovú cenu bytových domov s toleranciou podpoistenia 20 %. Ako vieme, podpoistenie bytových domov je bežná „choroba“ správcov, na ktorú sa žiaľ prichádza najčastejšie až pri vzniku poistnej udalosti. Pomocníkom pri vzniku havarijnej udalosti je zase asistenčná služba, ktorá vie pomôcť a poradiť v stresových situáciách, akými sú požiar, alebo iná udalosť. Práve asistenčné služby sú v tomto prípade oporou a keď sú dokonca zadarmo, tak je to až neoceniteľný bonus. Málokteré poistenie zahŕňa poistenie spodnej vody. U tohto poistenia ho však zahrnutý máme. Pre bytové domy je typické parkovanie motorových vozidiel najčastejšie v blízkom okolí tohto domu. Pri poistnej udalosti môže dôjsť k poškodeniu motorových vozidiel napríklad pádom predmetov z bytového domu na vozidlo.

Samozrejme nebudeme likvidovať poistnú udalosť, ktorú niekto pri motorovom vozidle nafingoval, spôsobil ju pod vplyvom alkoholu alebo iných návykových látok. A likvidácia poistnej udalosti zahŕňa aj záchranné práce, ktoré pri vzniku rôznych škôd sú tiež neoceniteľnou pomocou v núdzi.

## Je potrebné zmeniť aktuálnu poistnú zmluvu?

Na seminári sme sa dozvedeli aj informácie, ktoré sa týkajú aktualizácie poistných zmlúv. Bud'me úprimní: na aktualizáciu týchto zmlúv často zabúdame. Platíme málo, ale nemyslíme na „zadné kolieska“, že v prípade poistnej udalosti, dostaneme podpriemernú kompenzáciu škôd. Takže: Je potrebné zmeniť aktuálnu poistnú zmluvu? Určite sa odporúča sledovať rôzne kritériá. Snád' najdôležitejším kritériom je trhovú hodnotu [v znaleckých posudkoch „všeobecná hodnota“]. Táto sa mení priebežne a sledovať ju treba aj preto, lebo podľa nej sa odvíja následne poistné krytie. V tabuľke nižšie nájdeme vývoj trhových cien nehnuteľností.

Rok	SR spolu	BA	TT	NR	TN	ZA	BB	KE	PO
2023	2 480	3 131	1 832	1 400	1 582	1 934	1 659	2 102	1 871
2022	2 639	3 357	1 842	1 401	1 629	2 021	1 757	2 335	2 062
2021	2 176	2 826	1 460	1 172	1 297	1 657	1 379	1 798	1 574
2020	1 762	2 333	1 196	951	1 054	1 312	989	1 325	1 148
2019	1 574	2 102	1 138	877	944	1 123	825	1 034	1 036
2018	1 464	1 973	1 060	748	786	936	777	1 071	875
2017	1 388	1 896	936	663	740	864	745	1 015	833
2016	1 301	1 790	863	587	653	812	714	932	784
2015	1 240	1 693	830	556	633	753	712	946	745

Priemerné ceny nehnuteľností v € za m<sup>2</sup>

Druhým kritériom je **sledovanie nákladov na výstavbu**, [v znaleckých posudkoch „východisková hodnota“, v poistných zmluvách „nová cena“]. V súčasnosti sa pohybujú náklady na výstavbu v sume okolo až 1400 €/m<sup>2</sup>. Tie sú aktuálne základom pre stanovenie poistnej sumy [limitu plnenia] vo väčšine poistných zmlúv. Problémom ale je, že v týchto zmluvách zodpovedajú bežne cenám 700 až 800 €/m<sup>2</sup> a niekedy aj menej. Pri uzatváraní a sledovaní už existujúcich zmlúv by sme určite odporučili tieto kritériá náležite preskúmať a až následne obnoviť existujúcu poistnú zmluvu.

## Produkty a ocenenia

PREMIUM Poistovňa bola už niekoľkokrát ocenená za kvalitu viacerých produktov. Ako bolo spomenuté, PREMIUM Poistovňa sa zameriava na poistenie bytových domov, ale nie je to však to jediné.

Kvalitné produkty tejto poisťovne nájdeme aj vo verej-



*Za svoje produkty bola poisťovňa mnohokrát ocenená.*

ne menej známej oblasti, ktorá sa týka poistenia majetku a zodpovednosti za škodu SPRÁVCOV, a aj vo verejnosti dostatočne známej oblasti individuálneho poistenia majetku a zodpovednosti za škodu VLASTNÍKOV v bytových domoch.

## Naši klienti

Ciel'ovou skupinou, PREMIUM Poist'ovne sú bytové domy. Bytové domy, ktoré sú u nás poistené, sú poistené už v 35 okresoch a v nich máme poistených cca 105 tis. bytov. Naozaj máme našich klientov po celom Slovensku a záleží nám na každom z nich. Individuálny prístup a krytie „na mieru“ sú pre nás prioritou, pretože vedú k spokojnosti našich klientov. Z radov správcov sa môžeme pochváliť poisťovacími zmluvami u viacerých bytových družstiev, ale aj zmluvami u správcovských obchodných spoločností. Nie je tajomstvom, že u nás je poistený napríklad aj najväčší slovenský rezidenčný projekt SKY PARK Bratislava a sme hrdí, že si vybrali práve nás.

## Kritériá kvality

Klienti sú dnes nároční a vyberajú si na poistenie svojho majetku spoločnosti, ktoré sú seriózne. Jedným z kritérií serióznosti je aj kritérium dôveryhodnosti. Zaistenie majetku a zodpovednosti za škodu je aj u nás na jednom z prvoradých a dôležitých miest a dôveryhodnosť vieme preukázať spoluprácou so svetovými zaist'ovacími spoločnosťami, s ktorými spolupracujeme.

• <b>SWISS Re - leader</b>	rating <b>AA-</b>
• <b>HANNOVER Re, najväčší partner už 6 rokov</b>	rating <b>AA+</b>
• <b>VIG Re - stabilný partner 6 rokov</b>	rating <b>A+</b>

A klienti merajú kvalitu poisťovacích služieb najčastejšie vtedy, keď vznikne nejaká poisťovná udalosť. Průžnosť, čas a služby, ktoré ponúkame v tejto oblasti, sú meradlom spokojnosti a neskôr pozitívnych referencií v prípade, že bol klient s našimi službami spokojný. Preto kladieme dôraz aj na proces hlásenia poisťovných udalostí, Naši klient majú viacero možností:

1. prostredníctvom e-mailu:  
[likvidacia@premium-ic.sk](mailto:likvidacia@premium-ic.sk)
2. prostredníctvom webovej stránky  
<http://www.premium-ic.sk>

3. telefonicky: 0850 888 988
4. osobne na obchodnom mieste
5. písomne na poštovej adrese
6. prostredníctvom finančného agenta

## Požiare - základ je prevencia

Nočnou morou každého vlastníka či správcu sú požiare. U nás dávame mnoho úsilia do prevencie, aby požiare nevznikli. Keď zväžíme, že ročne vznikne v bytových domoch 15 až 20 požiarov, je to alarmujúca škoda na majetku, ak nie aj na ľudských životoch. Preto pokladáme za veľmi dôležité podieľať sa na prevencii a školeniami predchádzať škodám. Na tomto projekte sa chceme aktívne podieľať aj do budúcnosti!

## Na záver ešte pár slov od tvorcov PREMIUM výhodných poisťovacích produktov pre našich správcov:

Od začiatku staviame na najlepšom know-how na trhu, väčšina našich kolegov na kľúčových pozíciách pracuje v poisťovníctve viac ako 25 rokov, sú špičkou vo svojom odbore a my im vytvárame priestor na seberealizáciu, realizáciu ich skúseností a predstáv o fungovaní jednotlivých oblastí poistenia... a teraz môžeme s istotou povedať, že je to tá správna cesta, ktorá posúva našu spoločnosť neustále dopredu.



*Manažment produktov - Milan Holindák  
spoluautor produktov pre všetky združenia správcov  
bytových domov a spoločenstvá vlastníkov*



*Peter Drga  
produkt manažér, (riešil cez 12 tis. škôd po celej SR)*



Za Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností chceme poďakovať spoločnosti PREMIUM Poist'ovňa za kvalitnú prednášku, záznam z ktorej si môžete objednať mailom: [zsaun@zsaun.sk](mailto:zsaun@zsaun.sk), tešíme sa na ďalšiu spoluprácu!



# Podmienky Zelenej domácnostiam motivujú bytové domy vykonať úsporné opatrenia

V novom projekte Zelená domácnostiam sa podpora pre bytové domy rozšírila na štyri druhy zariadení, ktoré im pomôžu znížiť náklady na energiu. Podľa aktualizovaných podmienok bude pri určení výšky príspevku v bytových domoch rozhodujúci výkon zariadenia, ktorý navrhne energetický audit so zohľadnením potenciálu úspor a množstva využiteľnej energie v budove.

V projekte Zelená domácnostiam budú môcť bytové domy požiadať nielen o poukážky na slnečné kolektory a kotly na biomasu, ale aj na tepelné čerpadlá a fotovoltaické panely. Výška podpory je naďalej závislá od inštalovaného výkonu zariadení. Pre každé zariadenie je stanovená sadzba na inštalovaný kW s obmedzením pre maximálny výkon na byt v bytovom dome.

V prípade bytových domov je však podporovaný výkon limitovaný aj ďalšími požiadavkami, ktoré sú uvedené v aktualizovaných podmienkach podpory, ktoré SIEA zverejnila 30. januára 2024.

„Cieľom Programu Slovensko, z ktorého je projekt Zelená domácnostiam financovaný, nie je len zvyšovať podiel obnoviteľných zdrojov energie, ale aj zohľadňovať princíp prvoradosti energetickej efektívnosti. Preto je možné v bytových domoch poukázkami podporiť len taký inštalovaný výkon zariadení, ktorý pokrýva spotrebu energie zodpovedajúcu stavu po vykonaní úsporných opatrení. Tým motivujeme bytové domy, aby znížili vlastnú spotrebu ešte pred inštaláciou zariadení,“ zdôraznil riaditeľ odboru legislatívy, metodológie a vzdelávania SIEA Michal Illovič.

Na dodržiavanie princípu prvoradosti energetickej efektívnosti v projekte slúži energetický audit, ktorý vždy bol pre bytové domy povinnou prílohou žiadosti o preplatenie poukážky. Úsporné opatrenia síce nemusia byť vykonané vopred, ale auditor má navrhnúť podporovaný výkon zariadenia na stav, ako keby boli zrealizované. Navrhne tak primerane nižší inštalovaný výkon a príspevok bude automaticky tiež nižší. Napríklad pri zariadeniach na výrobu tepla, ako sú kotly na biomasu či tepelné čerpadlá, bude

rozhodujúca spotreba po zateplení a výmene okien. Ak budú zariadenia slúžiť na prípravu teplej vody, dôležitá môže byť izolácia rozvodov teplej vody. V prípade fotovoltaických panelov sa budú tiež zohľadňovať možnosti úspor energie napríklad pri prevádzke výtahu, osvetlenia, prevádzke vlastnej kotolne alebo pri príprave teplej vody.

Predovšetkým s fotovoltaickými inštaláciami súvisí nová zásadná podmienka, podľa ktorej musí energetický audit navrhnuť inštalovaný výkon tak, aby sa minimálne 80 % vyrobenej energie spotrebovalo v bytovom dome. Spôsob ani miesto využitia vyrobenej energie v bytovom dome nie sú v podmienkach obmedzené. Avšak energetické spoločenstvá ani energetické komunity, ktoré sú samostatnou právnickou osobou, prostredníctvom ktorej bude možné využívať vyrobenú energiu priamo v domácnostiach, nie sú oprávnenými žiadateľmi, pretože vykonávajú hospodársku činnosť a môžu konkurovať iným subjektom na trhu.

Základné podmienky podpory zostávajú v prípade bytových domov nezmenené. O poukážku môže požiadať spoločenstvo vlastníkov bytov alebo vlastníci zastúpení správcom. Pomoc je určená iba pre domácnosti, preto bytový dom ani žiaden byt alebo nebytový priestor nesmú byť vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve právnickej osoby, s výnimkou právnickej osoby, ktorou je obec alebo vyšší územný celok. Byt ani nebytový priestor nesmie byť vedený v obchodnom majetku akéhokoľvek podnikateľského subjektu. Stanovené sú aj podmienky, za akých je možné získať podporu pre nehnuteľnosť, v ktorej je vykonávaná hospodárska činnosť, týkajú sa predovšetkým

prenájmu a účtovania nákladov na energiu. Naďalej platí, že v bytovom dome pripojenom na systém centralizovaného zásobovania teplom nemôže dôjsť k inštalácii zariadenia k porušeniu podmienok skončenia odberu tepla podľa §20 Zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike.

Inštaláciu v bytových domoch, podobne ako pri rodinných domoch, musí vykonať oprávnený zhotoviteľ a inštalované zariadenie sa musí nachádzať v zozname oprávnených zariadení najneskôr v termíne podania žiadosti o preplatenie poukážky.

Detailné informácie o špecifických podmienkach pre bytové domy a náležitostiach energetického auditu odzneli na seminári, z ktorého je k dispozícii videozáznam.

Nový národný projekt Zelená domácnostiam je financovaný prostredníctvom Programu Slovensko. Na poukážky pre domácnosti je vyčlenených 151,6 milióna eur z európskych a národných zdrojov. Domácnosti si už môžu nechať zariadenia inštalovať, ale aktuálne žiadosti o poukážku bude možné registrovať až v prvom štvrtroku 2024, kedy sa spustí nový informačný systém a začnú sa vydávať a preplácať poukážky.

Zdroj: [www.seia.sk](http://www.seia.sk)



# PREMIOVÉ Bytové domy



## VYHOVIEME AJ TÝM NAJNÁROČNEJŠÍM POŽIADAVKÁM NAŠICH KLIENTOV

- Individuálny prístup ku klientom
- Profesionálna likvidácia poisťných udalostí
- Jedinečná filozofia poisťného krytia „ALL RISKS“

[www.premium-ic.sk](http://www.premium-ic.sk) | Call centrum: 0850 888 988



## Aké zmeny zákona č. 182/93 Z.z. nás čakajú?

V súvislosti so stavebným zákonom a zmenami, ktoré sa chcú v tomto zákone uskutočniť, sú v pláne aj niektoré zmeny zákona 182/93 Z.z., podľa ktorého sa doteraz riadime. Účinnosť týchto zmien bola presunutá z 1.4.2024 na 1.4.2025, čo však tiež ešte nemusí byť posledným platným dátumom účinnosti tejto novely. Samozrejme je možné (a možno aj pravdepodobné), že sa bude ešte meniť aj znenie a niektoré formulácie, napriek tomu Vám prinášame prehľad navrhovaného konceptu - aktuálneho a budúceho znenia zákona ako sa nás pravdepodobne dotknú plánované legislatívne zmeny.

**Aktuálny § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z.** – Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

**Budúce znenie § 2 ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z.z.** – Na účely tohto zákona sa rozumie domom bytový dom alebo nebytový dom.

**Budúce znenie § 2 ods. 1 písm. b) zákona č. 182/1993 Z.z.** – Bytovým domom sa rozumie budova, v ktorej:

- je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie,
- sú byty a nebytové priestory vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a
- sú spoločné časti a spoločné zariadenia súčasne v podielovom spoluvlastníctve týchto vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

**Budúce znenie § 2 ods. 1 písm. c) zákona č. 182/1993 Z.z.** – Na účely tohto zákona sa rozumie nebytovým domom budova, v ktorej:

- je menej ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie,
- sú byty a nebytové priestory vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a

- sú spoločné časti a spoločné zariadenia súčasne v podielovom spoluvlastníctve týchto vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Budúce znenie § 2 ods. 1 písm. c) zákona č. 182/1993 Z.z. – Na účely tohto zákona sa rozumie **nebytovým domom** budova, v ktorej:

- je menej ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie,
- sú byty a nebytové priestory vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a
- sú spoločné časti a spoločné zariadenia súčasne v podielovom spoluvlastníctve týchto vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Podľa budúceho znenia § 2 ods. 1 písm. g) zákona č. 182/1993 Z.z. **spoločnou časťou domu** je časť domu nevyhnutná na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strecha, chodba, obvodové múry, priečelie, vchody, schodišťa, terasa, podkrovie, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ako aj miestnosť domu, ktorá je určená na spoločné užívanie a umiestnenie technologických zariadení, najmä práčovne, kotolne, sušiarne alebo kočíkárne.

Podľa budúceho znenia § 2 ods. 1 písm. h) zákona č. 182/1993 Z.z. **spoločným zariadením domu** je technologické zariadenie, ktoré je určené na spoločné užívanie a slúži výlučne tomuto domu, a to aj keď je umiestnené mimo domu, najmä výťah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, teplotná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka.

Podľa budúceho znenia § 2 ods. 1 písm. i) zákona č. 182/1993 Z.z. **príslušenstvom domu** sú stavby umiestnené na príľahlom pozemku, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, pričom nie sú stavebnou súčasťou domu, najmä prístrešky, kôlne, altány.

Podľa budúceho znenia § 2 ods. 1 písm. j) zákona č. 182/1993 Z.z. **príľahlým pozemkom** je oplotený pozemok susediaci s domom, ktorý slúži výlučne tomuto domu.

**Podľa budúceho znenia § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.** – Správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“) alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len „správca“). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome. **Povinnosť správy domu sa nevzťahuje na:**

- **rodinné domy,**
- **domy, v ktorých sú všetky byty a všetky nebytové priestory vo vlastníctve toho istého vlastníka; po-**

**vinnosť správy vznikne, ak aspoň jeden byt alebo jeden nebytový priestor nadobudne iný vlastník.**

**Aktuálne znenie § 24 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z.** – Ustanovenia tohto zákona týkajúce sa bytového domu sa vzťahujú aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, ak je v nich najmenej jedna tretina podlahovej plochy určená na bývanie a majú najmenej štyri byty. Ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na iné budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu s výnimkou § 29 a 29a ods. 1; na správcu týchto budov sa nevzťahuje osobitný predpis.12ca]

**Budúce znenie § 24 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. – Ustanovenia tohto zákona sa vzťahujú na nebytové domy okrem § 29 a § 29a ods. 1; na správcu nebytových domov sa nevzťahuje osobitný predpis.12ca]**

## Aký je súčasný stav?

„Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bol novelizovaný zákonom č. 205/2023 Z.z. - čl. XII. [o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti s reformou stavebnej legislatívy]. Dôležitou zmenou je zmena pojmov zákona o vlastníctve bytov a NP t.j. zmena ust. § 2 a § 24 ods. 1. Účinnosť zmien mala nastat' 1.apríla 2024, termín účinnosti niektorých zmien sa však posúva.

Zmena pojmov (napr. bytový dom, nebytový dom) zákona o vlastníctve bytov a NP nadobudne účinnosť až 1. apríla 2025.

Teda nové navrhované znenie ust. § 2 a § 24 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a NP bude účinné až dňom 1. apríla 2025.

Je to dôsledok vládneho návrhu zákona, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony, ktorý bol schválený Národnou radou SR 13. februára 2024. Jedná sa o zmenu viacerých zákonov stavebnej legislatívy. Schválený zákon bol postúpený do redakcie, zatiaľ však nevyšiel v Zbierke zákonov SR.

**Túto tému budeme ďalej konkretizovať v rámci časopisu a budeme sa jej venovať podrobnejšie aj na konferencii „Správa budov 2024“ na ktorú Vás týmto srdečne pozývame!**







---

**SPOLOČENSTVÁ VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**  
majú nárok na štátnu prémie vo výške max. 70 € na každé 4 byty  
v bytovom dome pri ročnom vklade 1 000 € na daný počet bytov.

---

Štátnu prémie získa spoločenstvo aj počas splácania medziúveru. Viac info na [www.pss.sk](http://www.pss.sk)



# Vyhláška, ktorá ustanovuje pravidlá rozpočítavania nákladov na dodané teplo na vykurovanie a teplú vodu: Čo by mali vedieť správcovia domov na Slovensku?

Ak ste správca objektu, o vyhláške č. 503/2022, ktorá začala platiť na začiatku roku 2023, ste už veľmi pravdepodobne počuli. Táto vyhláška prináša zmeny, na ktoré je dôležité sa pripraviť. Pozrime sa, aké to sú a aké povinnosti ako správcovia objektov máte.

*„Cieľom novej vyhlášky je štandardizovať a zlepšiť proces merania a rozpočítavania nákladov na teplo, aby nedochádzalo k extrémnym a nespravodlivým rozdielom v platbách medzi jednotlivými bytmi. To má viesť k väčšej transparentnosti, spravodlivosti, ale aj ochote obyvateľov správať sa efektívnejšie,“* vysvetľuje **Jana Majeríková Bullová**, vedúca oddelenia rozpočítavania ENBRA SLOVAKIA.

## Ako sa budú rozdeľovať náklady na teplo?

Náklady na teplo sa teraz rozdeľujú do dvoch zložiek – základnej a spotrebnej, a to na základe dohody medzi vlastními bytových jednotiek a správcom domu. Pred prijatím novej vyhlášky bol odporúčaný pomer 60 % základná zložka a 40 % spotrebná zložka.

Vlastníci bytov ale mali možnosť dohodnúť sa na inom pomere zložiek, čo v niektorých prípadoch viedlo

k tomu, že základná zložka mohla byť nastavená na nulu. To vytváralo nerovnosti najmä v situáciách, keď niektorí obyvatelia (napríklad majitelia dlhodobo neobývaných bytov) nevykurovali svoje byty vôbec a spoliehali sa na teplo prenikajúce zo susedných bytov.

Nová vyhláška č. 503/2022 zmenila prístup k rozdeľovaniu nákladov a stanovila minimálnu hodnotu základnej zložky na 30 percent. Na druhej strane ale zaviedla pravidlo, že byt s najvyššími nákladmi na vykurovanie na m<sup>2</sup> bytu nesmie platiť viac než 2,5-násobok sumy, ktorú platí byt s najnižšími nákladmi na m<sup>2</sup> bytu. „Tieto opatrenia majú viesť ku spravodlivejšiemu rozdeleniu nákladov. Popritom zohľadňujú základné potreby domu na vykurovanie aj reálnu spotrebu bytov,“ dodáva **Majeríková Bullová**.



## Aké sú teda vaše povinnosti?

Dôraz na transparentnosť a spravodlivosť znamená pre správcov objektov niekoľko kľúčových povinností:

- **Rozdeľovanie nákladov podľa pravidiel rozpočítavania:** Aby bolo rozpočítavanie spravodlivejšie je povinnosťou postupovať podľa pravidiel rozpočítavania, ktoré ustanovuje vyhláška.
- **Zabezpečenie odpočtu:** Je povinnosťou správcu zabezpečiť odpočet prístrojov, zároveň je povinnosťou vlastníka umožniť vykonanie odpočtu v jeho byte.
- **Údržba a kontrola meracích zariadení:** Aby bola zaručená presnosť merania, je nutné zabezpečiť pravidelnú kontrolu a údržbu zariadení.
- **Informovanie obyvateľov:** Informujte vlastníkov o systéme odčítania údajov a dôležitosti spravodlivého rozdeľovania nákladov. Nezabudnite zmieniť ustanovenie minimálnej hodnoty základnej zložky nákladov na teplo na 30 % a zavedenie pravidla o 2,5-násobku sumy vid'. vyššie.



### Infobox:

Ak potrebujete vlastníkom vysvetliť, ako sa po novom rozdeľujú náklady na teplo, máme pre vás pripravený jednoduchý príklad.

Predstavme si bytový dom, kde sú tri rôzne typy obyvateľov:

- Pán Novák, ktorý žije v byte v strede budovy a vykuruje pravidelne a mierne počas celej zimy.
- Pani Svobodová, ktorá má byt na rohu budovy, vykuruje viac a má vyššie tepelné straty.
- Pán Pospíšil, ktorý má investičný byt, v ktorom nebyva, vôbec nekúri a spolieha sa na teplo z okolitých bytov.

### Pred vyhláškou č. 503/2022:

Náklady na teplo boli rozdelené na základe základnej a spotrebnej zložky, ale vlastníci bytov si mohli stanoviť vlastný kľúč rozdelenia. Mohlo to znamenať, že pán Pospíšil, ktorý nekúri vôbec, platil minimálne platby za teplo, pretože jeho spotrebná zložka bola nulová alebo veľmi nízka. Pani Svobodová a pán Novák, ktorí kúria, naopak mohli znášať nespravodlivo vysoké náklady.

### Po zavedení vyhlášky č. 503/2022:

Minimálna hodnota základnej zložky je 30 %. To znamená, že aj Pán Pospíšil bude musieť prispievať na základné náklady spojené s vykurovaním budovy, aj keď vo svojom byte sám nekúri.

Vyhláška ale stanovuje, že byt s najvyššími nákladmi na m<sup>2</sup> nesmie platiť viac než dva a pol násobok bytu s najnižšími nákladmi na m<sup>2</sup>. To znamená, že rozdiel v nákladoch pre Pani Svobodovú a Pána Pospíšila bude nižší.

Toto nové pravidlo pomáha zabezpečiť, že všetci vlastníci bytov prispievajú spravodlivejšie na spoločné náklady spojené s vykurovaním.

## Reklamácie a nárast počtu sťažností

Nastavenie nových pravidiel môže pre vlastníkov bytov znamenať nepríjemné prekvapenie. Očakáva sa preto zvýšený počet sťažností a reklamácií.

Ako postupovať v prípade reklamácie:

- **Preverenie reklamácie:** Po prijatí reklamácie je nutné preveriť všetky okolnosti a údaje. To zahŕňa kontrolu vstupných údajov (odpočet prístrojov, podlahové plochy, ...) a kontrolu samotného rozpočítavania nákladov v súlade s platnou legislatívou.
- **Komunikácia s vlastníkmi:** Správca objektu by mal vlastníkom poskytnúť jasné a zrozumiteľné informácie o výsledkoch preverenia reklamácie v zákonných termínoch.
- **Nápravné opatrenia:** Ak je reklamácia oprávnená,

je potrebné vykonať opravné rozpočítavanie a navrhnúť spôsob vysporiadania prípadných rozdielov v platbách.

- **Dodržiavanie zákonných lehôt:** V súlade so zákonom o ochrane spotrebiteľa majú správcovské spoločnosti povinnosť vyriešiť sťažnosť do 30 kalendárnych dní.
- **Záznam o reklamáci:** Správca by mal viesť záznamy o všetkých prijatých reklamáciách a o tom, ako boli vyriešené.

„Je však dôležité nezabudnúť na to, že podanie sťažnosti neznamena odklad prípadných nedoplatkov do doby, kým sa sťažnosť vyrieši,“ uzatvára Majeriková Bullová.

Ďalšie informácie na [www.enbra.sk](http://www.enbra.sk)



**ENBRA**



# Pohodlie a technológia, ktorá ide s dobou

Rovnako ako pri kúpe auta má každý svoje vlastné preferencie, tak aj pri výmene výťahu je dobré vedieť, čo od nového zariadenia očakávame a podľa toho si nastaviť podmienky súťaže. V tomto článku sa pokúsime zhrnúť tie najpodstatnejšie parametre - technické, dizajnové, či iné - ktoré majú vplyv na výber dodávateľa. Bezpečnosť, spoľahlivosť, rozmery a nosnosť novej kabíny, či komfort jazdy sú základné parametre, ktoré by mali byť základom pri výbere dodávateľa.

Dôležité pri výbere správneho dodávateľa výťahov je nastaviť podmienky súťaže tak, aby boli položky jasne viditeľné a dali sa ľahko porovnať v rámci jednotlivých ponúk. Najnižšia cenová ponuka nemusí znamenať použitie iba lacných komponentov a najvyššia cena nie je vždy garanciou najvyššej kvality. Z tohto dôvodu je dobré pozerieť sa nielen na výslednú cenu, ale najmä na technické parametre nového výťahu, jeho dizajn a použité materiály.

Netreba zabúdať ani na cenu záručného a pozáručného servisu, či je zahrnutá v prvotnej cenovej ponuke. Vo výslednom porovnaní môže odhaliť dôvod veľmi nízkej počiatkovej ceny výťahu, ktorú však časom zvýši vysoká cena servisu.

## Bezpečnosť prevádzky

je to najdôležitejšie, čo musí spĺňať každý výťah. Pred spustením nového výťahu do prevádzky je povinné zo zákona vykonať tzv. Overenie zhody. Toto Overenie zhody vykonáva vždy nezávislá skúšobná organizácia ako TUV SUD alebo TISR. Tá posúdi, či výťah spĺňa všetky potrebné bezpečnostné štandardy, aby mohol byť uvedený do prevádzky.

Dobrej výťahovej spoločnosti záleží na tom, aby bola skúška vykonaná bez problémov a na prvýkrát, bez dodatočných návštev inšpektora a zbytočného predlžovania montáže. Preto robí aj sama rôzne kontrolné skúšky počas montáže výťahu, napr. kontrolu vodičiel, osadenia dverí na poschodiach alebo finálnu kontrolu výťahu pred Overením zhody. **Nebojte sa preto opýtať rôznych firiem aj na to, ako majú zabezpečenú kontrolu montáže a jej kvality.**

## Rozmery a nosnosť kabíny

Jednou zo základných vecí, ktoré očakávame od nového výťahu, je

väčší rozmer kabíny a s tým spojená aj jeho vyššia nosnosť. Pri výťahoch v betónovej šachte je zhotoviteľ limitovaný priestorom šachty, no aj tu je možné kabínu zväčšiť a tým pádom zvýšiť jej nosnosť napr. z 250kg na 400-450kg.

Pri pletivových šachtách možno hĺbku kabíny zväčšiť výrazne - až po podestu schodiska.

Vždy, keď je to možné, odporúčame zväčšiť hĺbku kabíny na maximálny možný rozmer.

Náklady na toto zväčšenie v porovnaní s celkovou cenou výťahu a tým, aký to bude mať prínos do budúcnosti, sú minimálne. Nový výťah bude slúžiť desiatky rokov a treba mať na zreteli priestorové pohodlie pri jeho používaní.

**Prevodové stroje** sú klasické/pôvodné stroje, ktoré sa nachádzajú prevažne v starých výťahoch. Prevodovka, trakčné koleso, dvojčinná brzda, olejové náplne - to všetko sú súčasťou prevodových strojov. Tento typ stroja sa vyrába čoraz menej. Ide o zastaranú technológiu, pri ktorej neobstojí argument o jednoduchosti jej údržby, pretože vyžaduje o to častejší servis (t.j. viac nákladov). Postupne ju nahrádza efektívnejšia a novšia technológia.

**Bezprevodový stroj**, na druhej strane, zabezpečuje plynulejší chod výťahu, nižšiu spotrebu elektrickej energie (efektívny chod, nestráca sa energia v prevode) a nižšiu hlučnosť (žiadne búchanie brzd). Podstatným rozdielom je minimálny servis bezprevodových strojov, keďže odpadá starostlivosť o olejové náplne, dvojčinnú brzdú alebo prevodovku.



## Výťahový stroj

Ako jeden z najpodstatnejších komponentov výťahu ovplyvňuje komfort jazdy, bezpečnosť, ale aj náklady na servis výťahu v budúcnosti. V súčasnej dobe rozlišujeme dva základné typy výťahového stroja.

**Prevodový a bezprevodový stroj.** Aké sú medzi nimi rozdiely?

Značnou výhodou je kvalita a inovácie týchto strojov. Pomer výroby prevodových a bezprevodových strojov je približne 5% ku 95% v prospech bezprevodových strojov.

Do vývoja a výroby prevodovej technológie sa už neinvestuje, technológia nenapreduje, ba naopak, stagnuje. Aj naše skúsenosti potvrdzujú, že bezprevodové stroje

vysoko predbehli v kvalite prevodovú technológiu.

Samozrejme, vždy na konci záleží na zákazníkovi, akú technológiu si zvolí. Možno si pomôcť prirovnaním ku starým Škodám 120L. Starší vodiči radi spomínajú na to, ako sa toto auto dalo ľahko a opakovane opravovať, hoc aj kdesi na parkovisku. Porovnávajú to s novými autami, v ktorých je viac elektroniky a ich servis musia vykonávať iba profesionálne strediská. Faktom však je, že po našich cestách už tieto Škody 120L nejazdia a sú skôr raritou a koníčkom pre ich vlastníkov. Prečo? Bezpečnosť, spotreba, komfort.

## Šachtové dvere

Rozlišujeme dva typy šachtových dverí. Ručné a automatické.

### Šachtové dvere ručné

**Výhody:**

- Nižšia cena
- Menšie prevádzkové náklady po uplynutí záruky
- Väčšia hĺbka kabíny (nezaberajú priestor v šachte výtahu)

**Nevýhody:**

- Menej pohodlné otváranie (napr. ak idete s nákupom alebo kočíkom)
- Pri otváraní zaberajú priestor na poschodí

### Šachtové dvere automatické

**Výhody:**

- Pohodlné otváranie
- Pri otváraní nezaberajú priestor na poschodí

**Nevýhody:**

Vyššia cena

- Vyššie prevádzkové náklady po uplynutí záruky
- Menšia hĺbka kabíny (zaberajú priestor v šachte výtahu)

Pri výbere rozhoduje preferencia zákazníka, na základe ktorej sa môže rozhodnúť pre jeden z vyššie uvedených typov šachtových dverí. Každý typ má svoje výhody aj nevýhody. U niekoho zaváži nižšia cena, u iného pohodlie a komfort.

## Na dizajne záleží

Bezpečnosť, spoľahlivosť, či komfort jazdy sú naozaj významné parametre nového výtahu. Avšak tak ako v našich bytoch alebo priestoroch vchodu a okolia



bytového domu, si okrem ich technickej/úžitkovej stránky, ešte viac potrpíme na to, ako sa v týchto priestoroch cítíme a ako vyzerajú. Kto by sa chcel dvadsať či tridsať rokov voziť v šedej plechovej kabíne s minimom svetla?

Áno, aj na dizajne záleží. Nie je len čerešničkou na torte, ale pre bežného používateľa výtahu aj niečo, s čím sa stretáva denno-denne. Kabínu výtahu a jej vzhľad vníma svojimi zmyslami najintenzívnejšie.

### Steny kabíny: luxusný vzhľad a praktickosť v jednom

Stroj je najdôležitejší technologický komponent výtahu, no najviditeľnejšou časťou kabíny sú steny. Definujú celkový dizajn výtahu, to, ako ho vnímame a ako sa v ňom cítíme.

Na trhu existuje viacero možností ich prevedenia.

Úplne najjednoduchšie a základné prevedenie je plech nastriekaný RAL farbou. Väčšina z nás pri predstave plechovej kabíny napadne nevzhľadný, starý, nemocničný výtah v béžovej farbe. Veru, nie príliš lákavá predstava! Navyše, každý plech podlieha jednému nepríjemnému neduhu – korózii. Tá sa môže začať ukazovať spod odlúpnutej farby už po pár rokoch používania výtahu.

Aký plech však nekoroduje? Ak ste tipovali nehrdzavejúcu ocel, bežne nazývanú nerez, tipovali ste správne. Pre niekoho známka luxusu, pre iného gýč. Nerez rozdeľuje ľudí podobne ako politické názory.

Možno povedať, že jej použitie definuje typ budovy, v ktorej sa výťah nachádza. Svoje opodstatnenie má napríklad v nemocniciach, úradných budovách či v hoteloch, kde nerezová kabína vynikne svojím formálnym/reprezentatívnym vzhľadom. Menej sa hodí do bežných bytových domov na sídliskách a navyše jej údržba je o čosi náročnejšia.

Je tu však jeden materiál, ktorý spĺňa všetky predpoklady na luxusný vzhľad a zároveň ľahkú údržbu. Vysokotlaký laminát je odolný, spája luxus a praktickosť do jedného celku. Na výber existuje množstvo farebných prevedení a motívov, či dokonca možno použiť vlastný vzor alebo fotografiu. Ako nás raz požiadal jeden náš zákazník, do vybraného obrázka sme zakomponovali jeho kocúra. Toto milé prekvapenie pre manželku zákazníka sa navyše náramne vydarilo.

Nadstavbou laminátu je tvrdené sklo. Pri jeho dizajnovom prevedení sa kreativite nekladú žiadne medze. Na výber sú rôzne vzory, abstraktné obrazy, fotografie, či maľby. Záleží len na prání a vkuse zákazníka. Treba však dodať, že ide o niečo drahší variant ako vysokotlaký laminát.

### Podlaha, ktorá sa ľahko udržiava

Každý deň na ňu vkročí množstvo ľudí a za každého počasia. Voda, blato, sneh. Nikto sa, samozrejme, nebude prezúvať, keď vstupuje do výťahu. Preto je podlaha kabíny a výber materiálu niečím, na čo treba dbať vo zvýšenej miere.

Mala by byť pevná, odolná, v ideálnom prípade aj dobre vyzerat' a dotvárať vzhľad výťahu. Klasikou je staré, dobré, šedé linoleum. Nikoho neurazí, no ani neohúri.



Tak či onak je potrebné ho vždy po pár rokoch vymeniť. Linoleum sa lepí zospodu na drevenú dosku a tá časom môže začať hniť.

K odolným a čoraz častejšie používaným materiálom podlahy patrí žula, ktorá sa pomaly stáva štandardom. Žulová podlaha spĺňa vysoké nároky na odolnosť, pevnosť, je jednoducho udržiavateľná, nehovoriac o estetickú stránke. Nezhnije, neošúcha sa a pravdepodobne „prežije“ celý výťah.

Aby podlaha vynikla v celej svojej kráse, nemenej dôležité je doplniť ju vhodným stropom/podhl'adom kabíny a s tým spojeným osvetlením. Správne osvetlenie by malo byť celoplošné, ako napríklad LED pás. Pri klasických bodových svietidlách sa len ťažko dosiahne pekné osvetlenie celého priestoru kabíny. Navyše hrozí aj časté odcudzenie či poškodenie týchto svietidiel.

Podhl'ad kabíny by mal byť vyrobený z trvácneho a zároveň estetického materiálu. Preto je najlepšie zvoliť nerezový podhl'ad so vzorom, cez ktorý difúzne presviata LED svetlo. Ide o detaily, ktoré dotvárajú celkový dojem z nového výťahu.

**A prečo sa necítiť každý deň vo výťahu vo vašom bytovom dome ako v 5 hviezdikovom hoteli?**

**TREVA**  
STÚPAJTE S NAMI





# Vy sa pýtate - ZSaUN odpovedá



## Na vaše otázky odpovedá: JUDr. Jana Guoth, výkonný predseda ZSaUN



V bytovom dome každý byt má samostatný kotel, ktorý je zapojený do spoločného komínového priechodu. Tento rok musíme vymeniť kotle, ale typ ktorý je namontovaný už sa nevyrába. Musíme osadiť iný typ kotla, ktorý však vyžaduje úpravu komína. Je možné túto úpravu hradiť z fondu opráv daného bytového domu?

Ako uvádzate, bytový dom má spoločný komínový priechod a komín v dome predpokladám tiež spoločný.

Vaša otázka je či je možné rekonštrukciu komína hradiť z fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu?

V zmysle § 2 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: „Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu.

Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.“

Hoci kotly patria predpokladám do výlučného vlastníctva každého vlastníka, vyúsťujú do spoločného rozvodu a komína, preto sme toho názoru, že komín a rozvod je možné uhrádzať zo spoločných prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, keďže komín a rozvod má postavenie spoločného zariadenia bytového domu v zmysle zákona.

V našom bytovom dome došlo k hlasovaniu o zmene funkčnosti využitia nebytového skladového priestoru. Podlieha toto hlasovanie Zákona č. 182/1993 Z. z.?

Neviem čo si mám presne predstaviť pod „zmenou funkčnosti využitia nebytového skladového priestoru“. Môžem len predpokladať, že pôjde skôr o spoločnú časť alebo zariadenie bytového domu, ktoré malo slúžiť ako skladový priestor pre všetkých vlastníkov v dome?

Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v § 14b ods. 2 písm. a) rieši rozhodovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov dome a otázkou je „zmena účelu užívania spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, kedy je na takéto rozhodovanie potrebný súhlas 2/3 hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak ide o akúkoľvek spoločnú časť alebo spoločné zariadenie domu v podielovom vlastníctve všetkých vlastníkov v dome, ale taktiež úpravy bytov a nebytových priestorov vo výlučnom vlastníctve ak sa pri úprave zasahuje do spoločných častí, zariadení domu podlieha to zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

**Sme SVB v bytovke so 6 bytmi. Prosím od akej sumy musíme robiť výberové konanie na služby, konkrétne na porez stromov na súkromnom pozemku SVB. Máme povolenie z úradov.**

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nestanovuje hodnotu (výšku) prác, ktoré sa vykonávajú pre bytový dom a pre ktoré je potrebné schválenie a výberové konanie zo strany vlastníkov.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov by mali rozhodovať, schvaľovať a robiť výber na každú prácu, ktorá prebehne v bytovom dome, a to za účelom zabezpečenie čo najvýhodnejších podmienok.

Už skôr štandardom však je, že v rámci zmluvy o spoločenstve majú vlastníci schválené určitý rozsah finančných kompetencií pre predsedu SVB. Účelom takýchto kompetencií je, aby sa kvôli malým, drobným opravám bežného života v bytovom dome nemusela zvolávať schôdza, vypisovať písomné hlasovanie, ale kompetenciu práce schváliť a vybrať firmu má predseda SVB, samozrejme do výšky schválenej vlastníckmi.

**Náš bytový dom tvorí 7 bytových jednotiek a vzhľadom na nie dobré medziľudské vzťahy sa nám nedarí zvolať schôdzu SVB. Dočítal som sa, že existuje aj možnosť písomného hlasovania, ale ani v tomto prípade sa nedá vyhnúť osobnému stretnutiu. Alebo to chápem nesprávne? Riešil som podobné prípady v rámci spoločností s ručením obmedzeným a tam so to urobil formou „per rollam“, a spoločníci sa nemuseli vôbec stretnúť.**

V prípade písomného hlasovania nie je úplne nutné, aby ste sa všetci stretli. Je však nevyhnutné, aby v rámci písomného hlasovania sa s vlastníckmi stretli dvaja vlastníci, ktorí budú plniť úlohu overovateľov. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov totiž vyžaduje za účelom písomného hlasovania pri podpise prítomnosť dvoch overovateľov, títo sa teda s každým vlastníckom stretnú.

Overovatelia musia byť však zvolení vopred pred písomným hlasovaním,

voľba musí prebehnúť na schôdzi vlastníkov, a toto ako píšete môže byť u vás ešte väčší problém. Avšak v zmysle § 36 zákona č. 67/2020 Z. z. je stále možné uplatniť elektronické hlasovanie na schôdzi alebo v rámci písomného hlasovania, čím viete v rámci písomného hlasovania, ale aj schôdze vlastníkov zabezpečiť to, aby ste sa navzájom až tol'ki nestretli, a teda všetci vlastníci dostanú možnosť hlasovať elektronicky.

Rád by som sa spýtal, ako sa má postupovať pri rozúčtovaní nákladov na nové merače a ich inštaláciu.

Majú sa hradit' z fondu opráv a údržby [do ktorého vlastníci prispievajú na základe m<sup>2</sup>] alebo si má každý vlastník hradit' výmenu meračov vo svojom byte [teda každý vlastník rovnakým dielom bez ohľadu na m<sup>2</sup> daného bytu]?

Zastávame názor, že vodomery a merače tepla by sa mali platiť z fondu prevádzky, údržby a opráv a považujeme ich za nejaké spoločné technologické zariadenie.

V praxi sa však stretávame aj s tým, že ich správca refakturuje individuálne vlastníkom podľa počtu, alebo má bytový dom zriadení „ďalší fond opráv“ napríklad „fond meracej techniky“, z ktorého sa platia tieto náklady, pričom vlastníci do tohto fondu neprispievajú podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu ale spoločnosť akým si sami určia.

V tomto prípade odporúčam, aby bol postup schválený a bol súčasťou zmluvy o výkone správy.

Môže správca vyrátať zálohový predpis výlučne podľa spotreby a podlahovej plochy bez zarátania počtu osobomiesiacov - hlavne za výťahy, odpad, osvetlenie spoločných priestorov?  
Aký predpis to upravuje?

V zmysle § 14b ods. 1 písm. j) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov „vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ak hlasujú o zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia.“

Vzhľadom na vyššie uvedené znenie zákona, spôsob akým sa stanovuje mesačný zálohový pred-

pis plnení v jednotlivých položkách a následne aj ich rozúčtovanie by malo byť vopred schválené vlastníckmi v bytovom dome.

Takéto informácie by mali byť súčasťou zmluvy o výkone správy každého bytového domu. Kl'udne môžu mať vlastníci schválené to, že sa nič nepočíta na osobomiesiace, ale všetko podľa reálnych spotrieb, rozpočítané na jednotlivé byty alebo nebytové priestory, napríklad pri výťahoch, osvetlení spoločných častí domu tak ako uvádzate vo svojej otázke.

Chcem sa opýtať či neexistuje nejaký zákon alebo niečo ako dotlačiť susedov k prerábke bytovky jedna sa o strechu, pivničné okná, izoláciu spodku, fasádu, balkóny. Bytovka je v dezolátnom stave a nám sa tým pádom znehodnocuje majetok. Máme nanovo prerobený byt už 2x sme behom roka maľovali, steny nám stále plesnivujú a vlhnú kvôli stavu bytovky. Polka vlastníkov nesúhlasí s prerábaním, nechcú brať úver. Je možné s tým niečo robiť?

Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov presne stanovuje súhlas akej väčšiny vlastníkov je potrebný na opravy v bytovom dome alebo na schválenie úver, či už komerčného alebo zo štátneho fondu rozvoja bývania. Bez súhlasu potrebnej väčšiny vlastníkov sa k úveru nedostanete. Na úver je potrebný súhlas 2/3 všetkých vlastníkov v dome. Nie je možné vlastníkom nejakým spôsobom donútiť k rekonštrukcii bytového domu, a už vôbec nie k takej komplexnej ako opisujete ako rozumným argumentami.

V zmysle § 9 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

„Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,

ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.“  
Jedine toto sú dôvody kedy možné konať aj bez súhlasu vlastníkov. Konať môže správca alebo predseda. Pre reálnejšiu predstavu uvádzam ako príklad situáciu kedy je napríklad bleskozvod nefunkčný pri zásahu bleskom je bezprostredne ohrozený život, zdravie a majetok. V takom prípade môže správca alebo predseda konať, aj napriek tomu, že vlastníci s tým nesúhlasia.

§ 86 Stavebného zákona  
Údržba stavby

„[1] Vlastník stavby je v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom a s rozhodnutím stavebného úradu [stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie] povinný udržiavať stavbu v dobrom stavebnom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť.“  
[2] Ak vlastník stavbu riadne udržiava, môže mu stavebný úrad vo verejnom záujme nariadiť, aby sa v určenej lehote a za určených podmienok postaral o nápravu. Užívateľia bytov a nebytových priestorov sú povinní umožniť vykonanie nariadenej údržby stavby.“  
V prípade tým plesní by ste sa teoreticky mohli obrátiť na stavebný úrad, s tým že budete o tom informovať aj ostatných vlastníkov, ktorí sú spoluvlastníkmi bytového domu a spoločne zodpovedajú za jeho technický stav. Možno takéto konanie s nimi pohne.

Od januára 2023 som predseda spoločenstva v BD, kde bývajú 4 vlastníci bytov a 1 nebytový priestor, ktorým vlastní predseda zo susedného domu. Od januára sme urobili revíziu elektriny, komínov, odsúhlasili sa bleskozvody, ktoré by mali byť realizované na jar 2024. Chyba mi ešte revízia od bezpečnostného technika. Vlastníci však zmenili názor a nesúhlasia s bleskozvodom a taktiež nesúhlasia s bezpečnostnou revíziou, pretože chcú sporiť na prípadné havarijné stavy a až tak ostatné veci. Musím mať súhlas vlastníkov, keď nám nefungujú bleskozvody, nemáme hasiace prístroje a poškodené dvere na povalu? Som v plnom rozsahu zodpovedná za škody, ktoré by vznikli požiarom a bleskom?

§ 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP:  
„Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.“

§ 7c ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP:  
„Predseda zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí.“  
Vzhľadom na vyššie uvedené znenie zákona a ak revíznej správe revízny technik konštatoval nevyhovujúci stav bleskozvodov, čo je stav ohrozujúci život a zdravie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, o tejto skutočnosti by som takto vlastníkov písomne informovala a žiadala ich o schválenie potrebnej opravy, so znením, že v opačnom prípade si budete len plniť svoje úlohy predsedu a práce dáte zrealizovať aj bez súhlasu vlastníkov.  
To platí aj pri hasiacich prístrojoch. Nie som si už istá s tými poškodenými dverami na povali.

**Akú platnosť (v mesiacoch alebo rokoch) má hlasovanie majiteľov bytov na obnovu bytového domu ak sa predpokladal pri hlasovaní finančný objem min. 1000 000€ na 7 investičných akcií? (Za momentálnej situácie čo sa týka cien asi bude dochádzať k ich rastu.)**

V zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platné rozhodnutia vlastníkov nemajú ohraničenú časovú účinnosť.  
V zmysle § 14b ods. 6 zákona : „ Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhod-

nutie, .... “  
Vo všeobecnosti je dané, že rozhodnutie platí, kým vlastníci v tejto veci nerozhodnú inak.  
Pri týchto stavebných realizačných prácach sú časovo obmedzené aj predložené cenové ponuky, preto nemôžete predpokladať, že spoločnosť poskytujúca nejakú službu bude garantovať cenu dva roky.

**Sme spoločenstvo bytov ,ktoré majú jedno izbové dvoj izbové a trojizbové byty čiže 30 metrové 60 a 90 metrové .  
Do fondu opráv platíme podľa plochy bytov. Každý byt má jeden hlas. Zobraли sme úver na rekonštrukciu-zateplenie strechy a nového chodníka . Tento úver platíme z fondu oprav, môj názor je že by mal slúžiť len na opravy. Pokiaľ sa jedná o majetkovú investíciu ,každý byt by sa mal podieľať rovnakým dielom cca 24 eur.  
Podľa akého zákona by som sa mal orientovať'.**

Ak to dobre chápem, tak úver, ktorý zobraли bytový dom považujete za majetkovú investíciu.  
Finančné prostriedky, ktoré bytový dom získal prostredníctvom úveru sa používajú na opravy, rekonštrukcie, modernizácie spoločných častí, zariadení bytového domu, príslušeného pozemku ... .  
Na týchto spoločných častiach a zariadeniach bytového domu majú spoluvlastnícky podiel všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, pričom spoluvlastnícky podiel sa odvíja od veľkosti konkrétneho bytu alebo nebytového priestoru.

V zmysle § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:  
„Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade<sup>10</sup>) vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných

zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4 balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov.“

Zákon nerieši samotné splácanie úveru alebo ako by sa mali vlastníci podieľať na jeho splácaní.  
Vzhľadom k tomu, že úver (môžeme ho považovať za majetkovú investíciu do spoločných častí a zariadení bytového domu) si vlastníci zobraли za účelom opravy spoločných častí a zariadení bytového domu, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve a každý vlastník by sa mal podieľať na oprave v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu, tak je zrejme že aj samotné splácanie úveru je potrebné takto chápať.  
Aj keď úver sa spláca jednou celistvou splátkou za celý bytový dom, ale táto splátka je tvorená finančnými prostriedkami, ktoré vlastníci platia do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu.

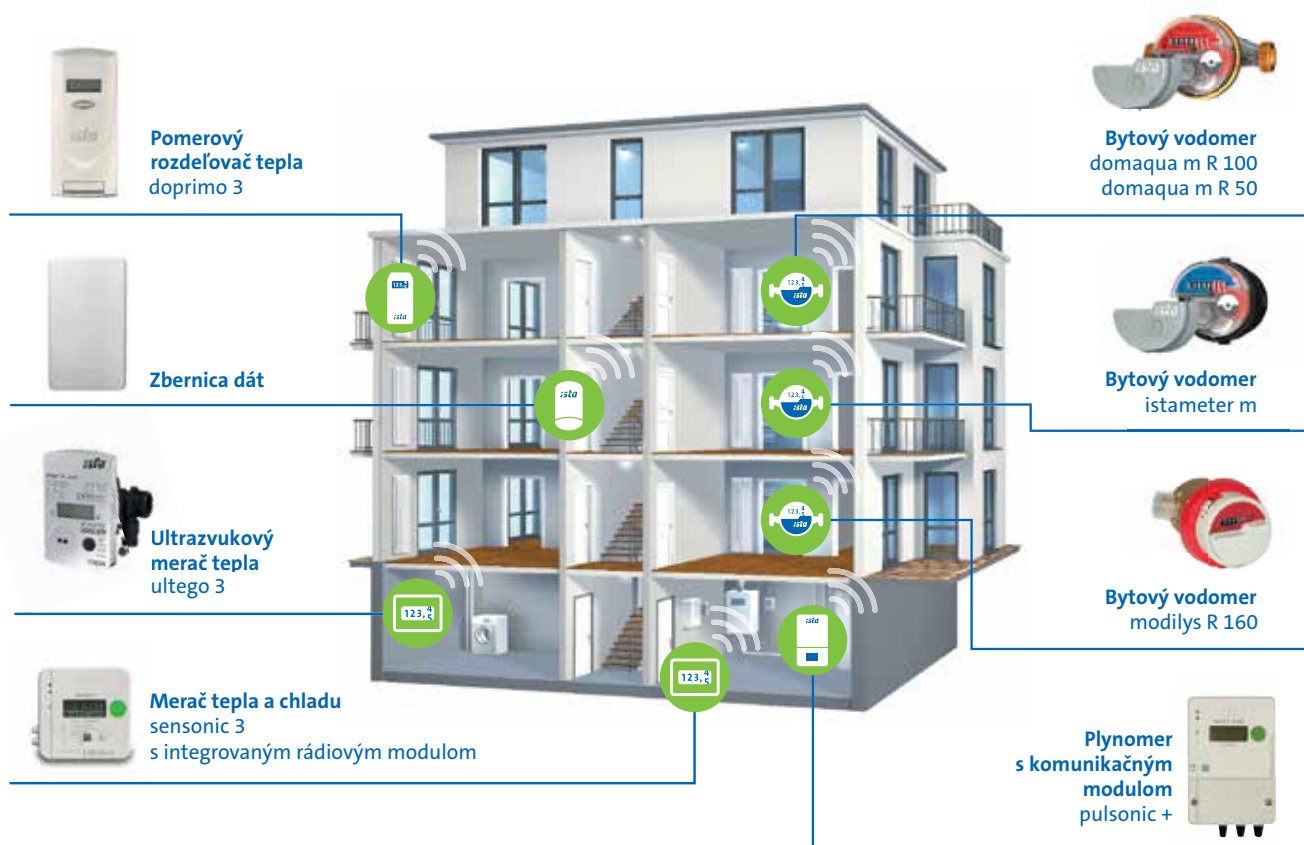
V zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platné rozhodnutia vlastníkov nemajú ohraničenú časovú účinnosť.  
V zmysle § 14b ods. 6 zákona: „ Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie,.... “

Vo všeobecnosti je dané, že rozhodnutie platí, kým vlastníci v tejto veci nerozhodnú inak.  
Pri týchto stavebných realizačných prácach sú časovo obmedzené aj predložené cenové ponuky, preto nemôžete predpokladať, že spoločnosť poskytujúca nejakú službu bude garantovať cenu dva roky.



# Ako merať spotrebu energií ekonomicky a v súlade s legislatívou?

V oblasti merania a rozpočítania spotreby energií nastal významný posun v digitalizácii a automatizácii procesov – od elektronického zápisu údajov o meračoch pri inštalácii, diaľkového zberu dát až po ich spracovanie a zobrazovanie prostredníctvom rôznych softvérov. Bytovým domom zostávajú už len tri roky na to, aby vybavili prístroje na meranie tepla diaľkovým odpočtom. Pre lepšiu orientáciu vám prinášame základné informácie o najpoužívanejších technológiách diaľkových odpočtov v bytových domoch.



## Kto má povinnosť vybaviť merače diaľkovým odpočtom?

Povinnosť vybaviť meradlá tepla (vodomery na teplú vodu, merače tepla) a pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov funkciou diaľkového odpočtu sa týka bytových domov s centrálnym teplovodným vykurovaním a celkovou podlahovou plochou väčšou ako 500 m<sup>2</sup>. Povinnosť vyplýva zo zákona č. 419/2020 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti. Diaľkový odpočet má byť technickým predpokladom pre poskytovanie častejších informácií o spotrebe alebo vyúčtovaní. Tieto informácie majú byť podľa európskej smernice o energetickej efektívnosti (EED) poskytované konečným spotrebiteľom raz mesačne. V akej podobe bude táto požiadavka zavedená do slovenskej legislatívy zatiaľ nie je známe, no je vhodné sa na zmeny pripraviť už dnes aj s ohľadom na životnosť meracích prístrojov a rádiových modulov, ktorá je 10 rokov.

## Pochôdzkový odpočet (WALK BY)

Bytové domy už štandardne používajú diaľkový od-

počet pochôdzkovým spôsobom, kedy technik odčíta spotrebu diaľkovo, ale musí sa fyzicky dostať pred bytový dom. Tento odpočet sa aktuálne vykonáva raz ročne pre účel spracovania ročného vyúčtovania. V prípade nutnosti častejšieho odpočtu (raz mesačne) by sa tento spôsob stal nákladovo nevýhodným a náročným na spracovanie.

## Automatický zber dát

Technologicky vyspelejšou alternatívou je automatický diaľkový odpočet, ktorý funguje na digitálnom základe. Riadi ho zbernica dát, ktorá je umiestnená v spoločných priestoroch domu. Tá pravidelne odčíta denné informácie z meracích prístrojov a elektronicky ich prenáša do softvéru rozúčtovania nákladov a energetických monitoríngov. Spracovanie údajov je



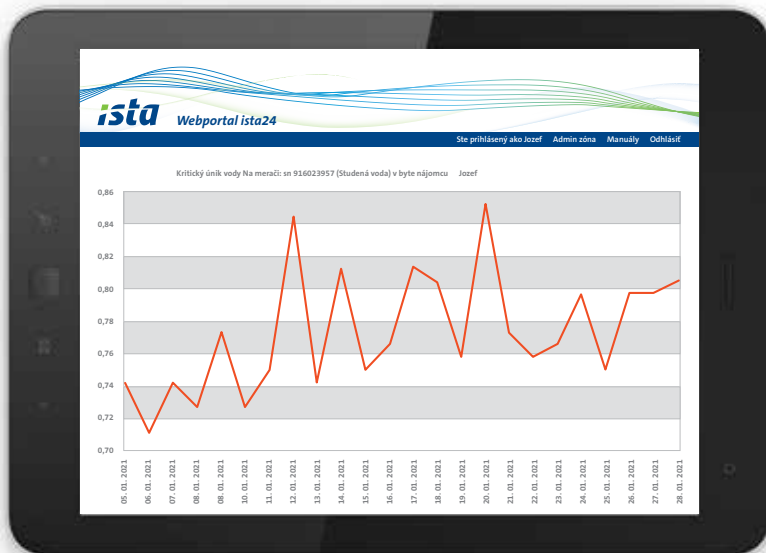
digitalizované a náklady sa rozdelia spravodlivejšie - na základe nameranej spotreby - bez sankcií za neodčítané byty. Výhodou systému je, že správca aj vlastníci bytov si môžu aktivovať prístup k denným dátam o spotrebe a stave meračov prostredníctvom internetu.

Do systému je možné zapojiť vodomery, merače tepla alebo pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov. Zbernica sa napája na batériu so životnosťou 10 rokov prevádzky a je umiestnená do spoločných priestorov bytového domu. Na jej inštaláciu nie sú potrebné stavebné zásahy, odber elektriny či internet. Na 10 podlažný dom postačujú 1, max. 2 zbernice. Rádiový prenos dát z koncových meracích prístrojov zabezpečuje SIM karta mobilného operátora, ktorá je uložená v zbernici.

Diaľkový odpočet zbernicou dát je pre bytové domy jednoduché a nákladovo efektívne riešenie, ktoré spĺňa požiadavky európskej smernice o energetickej efektívnosti EED. Digitalizácia spracovania údajov o spotrebe sa stáva nevyhnutným technickým predpokladom pre poskytovanie častejších informácií o spotrebe alebo vyúčtovaní.

### Merače pod jedným systémom

Ak plánujete výmenu meracích prístrojov, vyberte starostlivo také riešenie, ktoré je v súlade so smernicou o energetickej efektívnosti - EED. Pamätajte, že investujete do technológie na 10 rokov. Vybavte domy vo vašej správe spoľahlivým a overeným diaľkovým meraním, ktoré dokáže odčítať merače tepla aj vody jedným systémom.



*Energetický monitoring Webportál ista24 - jednoduchý prístup k údajom o spotrebe a stave meračov.*

### Výhody diaľkových odpočtov pre správcov budov a vlastníkov

- Meranie a vyúčtovanie spotreby energií je digitalizované, komfortné a presné,
- dáta sú pravidelne aktualizované a archivované, kedykoľvek k dispozícii,
- prístroje a zariadenia sú monitorované,
- správcovia a vlastníci majú online prístup k denným dátam o spotrebe a stave meracích prístrojov,
- automatické zasielanie notifikácií o neštandardných spotrebách upozorní na plytvanie,
- správcovia aj vlastníci majú prehľad o hospodárení s energiami v budove/byte,
- dáta sú archivované na jednom mieste, v súlade s GDPR.



Viac o diaľkovom odpočte:  
[www.ista.sk](http://www.ista.sk)



ista Slovakia, s. r. o.  
Podunajská 25  
821 06 Bratislava  
e-mail: [ista@ista.sk](mailto:ista@ista.sk)  
Tel.: +421 (2) 402 409 99



# Inžinierstvo údržby tak, ako ho charakterizuje nová európska norma

S láskavým zvolením doc. Ing. Juraja Grenčíka, PhD. zo Žilinskej univerzity v Žiline, uverejňujeme našim čitateľom informácie z novej európskej normy, ktorá sa týka inžinierstva údržby. Pre správcov bytových domov terminus technikus takpovediac nepoznaný, avšak keď sa zamyslíme nad všetkými činnosťami, ktoré vykonávame, zistíme, že údržba (bytových aj nebytových domov) sa nás bezprostredne týka či chceme alebo nie. Európska norma špecifikuje pojem, činnosti cieľe a podmienky, ktoré by malo inžinierstvo údržby obsahovať. Tak isto, ako sa bránime prvkom facility managementu (hoci ich robíme, len ich nazývame inak), aj údržbu domov budeme musieť zakomponovať do činnosti správcov z jednoduchého dôvodu, ktorým je zabezpečenie domov, o ktoré sa stráme, bezpečným, udržateľným a nákladovo efektívnym spôsobom počas ich celého životného cyklu.

## Anotácia

Príspevok predstavuje pojem inžinierstvo údržby tak, ako ho chápe nová európska norma EN 17666:2022 Údržba – Inžinierstvo údržby – Požiadavky. Norma predstavuje inžinierstvo údržby ako oblasť, ktorá využíva kompetentnosti, metódy, techniky a nástroje na vývoj a podporu údržby s cieľom zaistiť, aby objekt (údržby) bol schopný vykonávať požadované funkcie bezpečným, udržateľným a nákladovo efektívnym spôsobom počas celého životného cyklu.

Pojem inžinierstvo údržby doteraz nebol na Slovensku veľmi zaužívaný. Vďaka prekladu ďalšej európskej normy z oblasti údržby do slovenčiny, ktoré spracúva prekladom Slovenská spoločnosť údržby, sa tento pojem a jeho obsah stane známejším.

## Úvod

Slovenská spoločnosť údržby (SSU) aj v roku 2023 spracováva preklad ďalšej novo vydanéj normy z oblasti údržby pripravenou pracovnou skupinou č. 319 „Údržba“ pri CENE. V roku 2023 to bude EN 17666:2022 Údržba – Inžinierstvo údržby – Požiadavky.

Pre informáciu v tabuľke 1 uvádzam prehľad doteraz prebraných európskych noriem z oblasti údržby, ktoré vyšli v slovenskom preklade; na záver je spomínaná nová norma o požiadavkách na inžinierstvo údržby. ak zas pribudol ďalší riadok a manažéri údržby na Slovensku, tentoraz v spojení s manažérmi majetku, majú zas ďalší materiál, ktorým môžu využiť pre efektívnejší chod a rozvoj svojich firiem.

Norma (označenie a roky vydania)	Slovenský preklad a rok vydania
EN 13306: 2001, 2010, 2018 Maintenance terminology	Terminológia údržby; 2005, 2011, 2018
EN 13269: 2006, 2016 Maintenance. Guideline on preparation of maintenance contracts	Údržba. Návod na prípravu zmlúv o údržbe; 2007, 2017
EN 15341: 2007, 2019, + A1: 2022 Maintenance. Maintenance Key Performance Indicators	Údržba. Kľúčové ukazovatele výkonnosti; 2007, 2021, 2022
CEN/TR 15628: 2007, 2014 Maintenance Qualification of Maintenance personnel	Údržba. Kvalifikácia pracovníkov údržby; 2008, 2015
EN 13460: 2009 Maintenance. Documentation for maintenance	Údržba. Dokumentácia údržby; 2009
EN 15331: 2011 Criteria for design, management and control of maintenance services for buildings	Kritériá návrhu, manažérstva a riadenia činnosti údržby budov; 2012
EN 16991: 2018 Risk-based inspection framework y	Rámec inšpekcie založenej na riziku; 2019
EN 17007:2017 Maintenance process and associated indicators	Proces údržby a súvisiace ukazovatele; 2020
EN 17485: 2021 Maintenance - Maintenance within physical asset management - Framework for improving the value of the physical assets through their whole life cycle	Údržba v manažérstve hmotného majetku. Rámec na zvyšovanie hodnoty hmotného majetku v jeho celom životnom cykle; 2022
EN 17666:2022 Maintenance - Maintenance engineering - Requirements	Údržba — Inžinierstvo údržby — Požiadavky; plánované vydanie v r. 2023

Tabuľka 1 Prehľad európskych noriem vytvorených v TC 319 a preložených do slovenčiny

## Inžinierstvo údržby

Inžinierstvo údržby je technická disciplína, ktorá využíva kompetentnosti, metódy, techniky a nástroje na vývoj a podporu údržby s cieľom zaistiť, aby objekt (zařízení, stroj a pod.) bol schopný vykonávať požadované funkcie bezpečným, udržateľným a nákladovo efektívnym spôsobom počas celého životného cyklu.

Prvoradým cieľom inžinierstva údržby je prispievať k dosiahnutiu celkových požiadaviek zainteresovaných strán prostredníctvom optimalizovanej a nákladovo efektívnej údržby ako súčasť manažérstva hmotného majetku.

Prínosy z inžinierstva údržby sú najmä:

- dosiahnutie cieľov spoľahlivosti ovplyvňovaním návrhu;
- analýza rizík súvisiacich s údržbou;
- uplatňovanie princípov udržateľnosti;
- dosiahnutá požadovaná úroveň integrity a bezpečnosti;
- dosiahnutá požadovaná výkonnosť a technický stav;
- lepšie rozhodnutia o predĺžení životnosti;
- zlepšená zabezpečenosť údržby;
- znížená environmentálna stopa úsporou energie a spotrebou surovín;
- zlepšená konkurencieschopnosť a hodnota výstupu.

V norme je opísané inžinierstvo údržby a jeho cieľe a pomerne obsiahlo sú opísané činnosti inžinierstva údržby počas etáp životného



cyklu. Aj keď inžinierstvo údržby má najväčší vplyv, ak sa aplikuje počas etapy koncepcie a návrhu hmotného objektu, norma pokrýva uplatnenie inžinierstva údržby vo všetkých etapách životného cyklu a pre rôzne scenáre, napríklad:

- výrobca, ktorý vyrába jedno za riadenie a potom ho udržiava;
- prevod majetku pri uvedení do prevádzky na kupujúceho, ktorý bude zodpovedný za jeho údržbu;
- prevod majetku pri uvedení do prevádzky, po ktorom nasleduje záručná doba. Počas záruky je zodpovedný predávajúci a po nej kupujúci;
- (čiastková) zmluva o údržbe, ktorú predávajúci uzavrel s kupujúcim alebo s treťou stranou.

## Činnosti inžinierstva údržby v životnom cykle

Činnosti inžinierstva údržby sú zamerané na zabezpečenie toho, aby objekt plnil požadované funkcie bezpečným, udržateľným a nákladovo efektívnym spôsobom. Typ činnosti, ktorá sa vyžaduje, sa mení počas životnosti objektu: spočiatku zameraná na vývoj a dokumentáciu

požiadaviek na údržbu, sa mení na poskytovanie a optimalizáciu údržby objektu. Počas celého životného cyklu musia byť vstupy činností inžinierstva údržby do návrhu a výsledkov sledovateľné a kontrolovateľné.

Jednotlivé etapy majú len zriedka presné hranice, keďže činnosti z jednej etapy majú tendenciu postupne ubúdať, keď sa začína nasledujúca etapa.

Príspevok inžinierstva údržby k návrhu a využívaniu objektu závisí od detailu návrhu, úrovne v rámci hierarchie majetku a etapy životného cyklu. Inžinierstvo údržby má spolupracovať so všetkými relevantnými oblasťami, aby sa splnili ciele zainteresovaných strán.

Konštrukčné vstupy a vstupy inžinierstva údržby sú ovplyvnené vnútornými a vonkajšími faktormi organizácie, ako sú legislatíva, sociálno-ekonomické podmienky, technológie, technický stav vzájomne súvisiaceho hmotného majetku, logistika, kompetentnosti a charakteristiky organizácie. Potreba vyvážiť tieto faktory s cieľom uspokojiť zainteresované strany môže viesť

k suboptimálnej udržiavateľnosti a zabezpečnosti údržby.

Tabuľka 2 uvádza prehľad cieľov inžinierstva údržby, vstupy a činnosti počas životného cyklu, ktoré realizujú hodnotu majetku pre zainteresované strany prostredníctvom spoľahlivosti. V ďalších podkapitolách normy sa potom detailnejšie uvádzajú činnosti, ktoré sa majú vykonávať počas životného cyklu objektu. V tabuľkách je podrobnejší pohľad na primárne činnosti v každej etape životného cyklu, ich vstupy, výsledky a interakcie. Vo všeobecnosti sú výsledky („výstup“) z jednej etapy súčasťou vstupu do ďalšej etapy. Uvádzajú sa zainteresované strany vo výstupe inžinierstva údržby, ako aj hlavné obmedzenia.

Počas jednotlivých etáp a čiastkových etáp je komunikácia medzi vlastníckymi projektom, prevádzkovou organizáciou a inžinierskou organizáciou nevyhnutná na stanovenie požiadaviek na splnenie potrieb zainteresovaných strán. Politika údržby je základom pre inžinierstvo údržby počas životného cyklu a musí byť v súlade s celkovou politikou a cieľmi organizácie.

Etapa životného cyklu	Podetapa životného cyklu	Ciele činností inžinierstva údržby	Činnosti inžinierstva údržby a vstupy do rôznych etáp životného cyklu
Koncepcia	Realizovateľnosť	Poskytovať včasné technické vstupy do štúdie realizovateľnosti týkajúce sa požiadaviek na údržbu vyplývajúcich z navrhovaných riešení.	Pomoc pri definovaní riešení návrhu posudzovaním s nimi spojených dôsledkov údržby a ich vplyvu na požiadavky zainteresovaných strán.
	Základná koncepcia	Prispieť k definícii základného návrhu prostredníctvom hodnotenia požiadaviek na údržbu.	Posúdenie požiadaviek na údržbu a udržiavateľnosť alternatívnych možností. Prispieť k dosiahnutiu požiadaviek zainteresovaných strán, ako je posúdenie spoľahlivosti, udržateľnosti a bezpečnosti alternatívnych možností. Zistenie súladu možností so všetkými platnými právnymi a organizačnými požiadavkami.
Vývoj	Predbežný návrh	Ovplyvnenie návrhu na dosiahnutie požadovanej spoľahlivosti.	Prispievať k posúdeniu spoľahlivosti vybraných možností návrhu celého riešenia majetku prostredníctvom posúdenia údržby a udržiavateľnosti.
	Detailný návrh	Vypracovanie úloh údržby a pomoc pri projektovaní na dosiahnutie požadovaných úrovní udržiavateľnosti a zistenie prevádzkovej pohotovosti.	Podpora projektovania na dosiahnutie cieľov bezporuchovosti, udržiavateľnosti a bezpečnosti. Vypracovanie predbežných procesov údržby, pokynov a identifikácia technologických príležitostí súvisiace s údržbou. Definovanie plánov údržby, vytvorenie popisov úloh.
Realizácia	Zhotovenie	Implementovanie rozhodnutí o údržbe z etáp koncepcie a vývoja.	Radíť a podieľať sa na inšpekcii, skúšaní a posudzovaní zhody počas procesu zhotovenia. Aktualizácia plánov údržby, ak je to potrebné, v reakcii na vybudované systémy.
	Implementácia a uvedenie do prevádzky	Implementovanie rozhodnutí o údržbe z etáp koncepcie, vývoja a počas uvádzania do prevádzky, príprava na odovzdanie.	Identifikácia požiadaviek na zdroje a kompetentnosti na údržbu a tomu zodpovedajúca implementácia. Implementácia plánov údržby vrátane plánov inšpekcii, údržby operátormi (ak je to vhodné) a plánov monitorovania stavu. Potvrďte postupy údržby podľa potreby. Prispieť napríklad k spusteniu, skúšobnej prevádzke a akceptačnému testu výkonu. Overenie postupov údržby podľa požiadaviek. Príspevok napríklad k spusteniu, skúšobnému chodu a preberacej skúške výkonnosti.
Používanie	Prevádzka a údržba	Vykonávanie úlohy údržby a aktualizácia plánov pre dosiahnutie cieľov spoľahlivosti.	Vykonanie analýzy úloh, špecifikácia harmonogramov a plánov, plánov opráv a plánov rozvoja údržby na základe stavu. Aktualizácia plánov údržby a iných vybraných politík manažerstva porúch prostredníctvom technického posúdenia výstupov údržby a v reakcii na meniace sa prevádzkové podmienky. Účast sa na revízií časových plánov údržby a plánovaní príslušných činností na zlepšenie prevádzky. Pomoc pri rozvoji prevádzkových postupov a zručností operátora (kde je to vhodné). Účast pri analýzach požiadaviek na podporu.

Tabuľka 2 - Ciele, vstupy a činnosti inžinierstva údržby počas životného cyklu

## Digitalizácia v inžinierstve údržby

V norme sa spomína aj vzťah inžinierstva údržby a digitalizácie. Digitalizácia v údržbe je využívanie digitálnych technológií na zlepšenie činností a procesov údržby s cieľom dosiahnuť najlepšiu hodnotu hmotného majetku. Digitalizácia v údržbe zahŕňa údaje, znalosti a činnosti.

Oblasť inžinierstva údržby má byť zahrnutá ako jedna zo zainteresovaných strán v organizácii, aby bolo možné vhodne definovať požiadavky na digitalizáciu.

Inžinierstvo údržby má byť nositeľom základných kompetencií v oblasti digitálnych metód zlepšujúcich údržbu. Organizácia má definovať základné potrebné kompetencie.

Požiadavky na digitalizáciu kladené inžinierstvom údržby majú byť zosúladené s digitalizačnou vyspelosťou organizácie, aby sa zabezpečila realizateľnosť a nákladová efektívnosť prechodu na digitalizáciu.

Ciele, vstupy a výstupy údržby definované v tabuľkách 1 až 7 je potrebné ďalej spracovať a analyzovať z hľadiska požiadaviek na digitalizáciu. To zahŕňa požiadavky na údaje, komunikáciu, metódy, softvérové a hardvérové nástroje, ako aj digitálne služby.

## Metódy, analýzy a postupy uplatniteľné v inžinierstve údržby

V prílohe B norma prináša prehľad základných metód, analýz a postupov, ktoré sa uplatňujú v inžinierstve údržby.

Zoznam obsahuje opis metód a odkaz na normy EN, ISO a IEC, v ktorých sú podrobnejšie opísané. Zoznam metód nie je úplný. Odkazy na normy sa týkajú najmä všeobecne platných noriem, a nie noriem špecifických pre jednotlivé odvetvia alebo objekty.

Uvedené metódy možno do určitej miery použiť vo všetkých etapách životného cyklu. Inžinierstvo údržby umožňuje určiť rozsah, v akom sa majú metódy používať, a na ktorú etapu sa vzťahujú. Práca s metódami



si vyžaduje ich dobrý prehľad, znalosti a skúsenosti s ich používaním.

Tieto metódy môžu byť podporené nástrojmi založenými na údajoch a umelej inteligencii, ako sú digitálne dvojčatá, strojové učenie, používanie dronov a senzorov atď.



## Návrh udržateľnosti v rámci inžinierstva údržby

Udržateľnosť sa výrazne určuje najmä v etape návrhu a zohráva dôležitú úlohu pri nákladoch životného cyklu objektu.

Návrh (konštrukcia) zameraný na udržateľnosť možno definovať ako metodiku návrhu, v rámci ktorej by mal projektant uspokojiť potreby zainteresovaných strán v prevádzkovom kontexte s nasledovnými cieľmi:

- identifikácia a stanovenie priorit požiadaviek na údržbu;
- zvýšenie pohotovosti objektu skrátením času údržby;
- efektívna obnova objektu do

jeho prevádzkového stavu;

- zníženie logistiky na podporu činností údržby a nákladov na životný cyklus;
- zjednodušenie a zvýšenie bezpečnosti činností údržby.

Zohľadnenie údržby objektov v procese návrhu môže znížiť alebo eliminovať náklady na údržbu, obmedziť údržbu a zlepšiť bezpečnosť. Flexibilita návrhu je najväčšia v etape koncepcie a návrhu a v tejto etape sú náklady na zmenu návrhu nízke. Čím bližšie k výrobným fázam, tým je menšia možnosť flexibility návrhu a náklady na zmenu návrhu bývajú veľmi vysoké.

Inžinier údržby by mal mať možnosť ovplyvňovať vstupy do etapy koncepcie a návrhu, aby zohľadnil požiadavky a procesy údržby. Na dosiahnutie týchto cieľov má projektant zohľadniť prevádzkový kontext, v ktorom bude zariadenie plniť svoje funkcie, a navrhnúť systém, ktorý bude podporovať zariadenie počas etáp jeho používania a likvidácie.

V tabuľke 3 je uvedených niekoľko dôležitých faktorov návrhu zameraného na udržateľnosť a ich výhod.

Tento kontrolný zoznam má všeobecný charakter a mal by sa prispôbiť a vyplniť pre každý projekt.

Faktor návrhu zameraného na udržateľnosť	Výhody
Jednoduchý prístup k údržbe objektov	-Zlepšená ergonómia, znížená únava pracovníkov údržby a väčšia bezpečnosť pri zásahoch -Zlepšená kvalita práce, zníženie času a nákladov na údržbu -Lepšia pohotovosť objektov a menej zranení
Žiadne alebo malé modifikácie komponentov a modulov	-Znížené náklady a čas na údržbu -Zlepšená pohotovosť zariadení -Menej špecifickej odbornej prípravy pracovníkov údržby
Rýchla a jednoduchá výmena komponentov a modulov	-Znížená únava pracovníkov údržby a väčšia bezpečnosť pri zásahoch -Zlepšená pohotovosť zariadení -Jednoduchšia identifikácia problému
Vyhnutie sa kritickým poruchám, komponentom a modulom s jednou možnosťou montáže	-Znížená pravdepodobnosť poruchy modulu/komponentu -Zlepšená bezporuchovosť a pohotovosť zariadení -Menej špecifickej odbornej prípravy pracovníkov údržby
Autodiagnostika alebo zabudované snímače a iné skúšobné indikátory na rýchle zistenie spôsobov poruchy	-Znížené náklady a čas na údržbu -Zlepšená pohotovosť zariadení -Zvýšená spokojnosť používateľov alebo zákazníkov
Žiadne alebo len málo špeciálnych nástrojov na údržbu	-Znížené investície na údržbu -Zvýšená spokojnosť používateľov alebo zákazníkov -Zníženie počtu nástrojov údržby
Návrh s použitím komerčných produktov alebo hotových komponentov, ak je to možné.	-Znížený počet náhradných dielcov na sklade -Znížené náklady a čas na údržbu -Znížené celkové náklady na zariadenie.
Zníženie počtu komponentov v konečnom návrhu na minimum	-Znížené celkové náklady na zariadenie -Zlepšená bezporuchovosť -Znížený počet náhradných dielcov na sklade

Tabuľka 3 - Návrh zameraný na udržateľnosť - vlastnosti a výhody

## Záver

Pojem inžinierstvo údržby doteraz nebol na Slovensku veľmi zaužívaný. Aj vďaka prekladu ďalšej normy, ktorá rozšíri dlhý rad noriem z oblasti údržby sa tento pojem stane známejším a súčasťou slovníka odborníkov na údržbu. Norma predstavuje inžinierstvo údržby ako

oblasť, ktorá využíva kompetentnosti, metódy, techniky a nástroje na vývoj a podporu údržby s cieľom zaistiť, aby objekt údržby bol schopný vykonávať požadované funkcie bezpečným, udržateľným a nákladovo efektívnym spôsobom počas jeho celého životného cyklu.

## Použitá literatúra

- [1] EN 17 485: 2021 EN 17666:2022 Maintenance - Maintenance engineering - Requirements. [Údržba – Inžinierstvo údržby – Požiadavky.]  
[2] EN 13306: 2017, Maintenance - Maintenance terminology [Údržba. Terminológia údržby.]

## Kontaktné údaje

doc. Ing. Juraj Grenčík, PhD.  
Žilinská univerzita v Žiline, SĽF, KDMT  
Univerzitná 1, 010 26 Žilina  
Tel. +421 903 682 207, e-mail: juraj.grencik@fstroj.uniza.sk

## Recenzia:

Uvedené téma doc. Grenčík prezentoval na mezinárodnej odbornej konferencii Údržba 2023, kde súčasne ako významný odborník pro oblasť údržby obdržel Cenu prof. Václava Legáta za celoživotný prínos k údržbe.

Konferencie je pořádána za účelom rozširovania znalostí a dovedností v oblasti udržovania majetku, o čož se Česká společnost pro údržbu, Česká zemědělská univerzita v Praze a řada dalších vzdělávacích institucí dlouhodobě snaží. Stejně jako v dalších odvětvích lidské činnosti i zde jsou základní činnosti podpořené předpisy a normami.

Doc. Grenčík v uvedeném příspěvku velmi pěkně a přehledně popisuje jednu z posledních evropských norm zaměřených na Údržbu – Inženýrství údržby. Velmi vhodně je zde uvedeno propojení životního cyklu výrobku a údržby a je zmíněna též digitalizace a udržitelnost jako jedny z hlavních činností Údržby 4.0. Příspěvek je zpracován přehledně a srozumitelně a lze jej doporučit k publikování.





# Prestížne ocenenie: „Firma časopisu Správca bytových domov“ získala za rok 2023 spoločnosť Strechy 92 s.r.o.



Čitatelia nášho časopisu si už zvykli na to, že Vydavateľstvo odborných časopisov oceňuje každoročne jednu spoločnosť, s ktorou spolupráca za minulý rok bola nad rámec štandardu. Za rok 2023 získala prestížne ocenenie „Firma časopisu Správca bytových domov“ spoločnosť, ktorej kvalita prevedených prác, individuálny prístup a starostlivosť o svojich zákazníkov predčila ostatné. Spoločnosť Strechy 92 s.r.o. nemusíme už našim čitateľom predstavovať. Napriek tomu sme poprosili pána Ing. Josefa Slánskeho, konateľa tejto spoločnosti, o pár slov o firme, ktorá patrí medzi najkvalitnejšie nielen v Čechách, ale aj na Slovensku.

## Môžete nám prezradiť niečo o histórii Vašej spoločnosti?

Firma Strechy 92 s.r.o. vznikla v roku 1995 a jej počátky sahajú už do roku 1992. V počiatku sa firma zabývala len projekčnými činnosťami a v roku 1995 začala vyrábať príhradové vazníky. Potreba zdokonaľovať produkty vedla k výstavbe výrobní haly vo Vlachoviciach s modernými technológiami ako CNC stroj na opracovanie dreva, CNC zpracovanie plechů, laserová projekcia vazníků či automatizovaná výrobná linka. V roku 2010 vznikla dceřiná spoločnosť na Slovensku, Strechy 92 s.r.o. so sídlom v Trenčine. V roku 2022 bolo vybudované nové dielica a skladovací centrum pro lepené lamelové drevo (LVL). V tomto čase má firma v Čechách a na Slovensku už viac než 1300 realizácií.

## Aké je Vaše portfólio prác?

Naše firma sa venuje:

- rekonstrukciu plochých strech panelových domov technológiou „RpSt“ – zastřešení původních plochých střech bytových domov novými šikmými
- výrobu dřevěných příhradových vazníků se styčnickovými deskami,
- výrobu dřevěných pohledových vazníků MKD so skrytými spoji (např. haly a sportovní objekty)

## Ploché strechy sú pre Vás predpokladám nosné. Aké problémy vnímate pri obnove striech?

At' už se jedná o rekonstrukciu v systéme ploché alebo šikmé strechy... aby bola rekonstrukcia úspešná, je nutné vypracovať kvalitný realizačný projekt, kde jsou přesně popsány navrhované skladby, detaily a špecifikované parametry všetkých použitých materiálov. Součástí tohoto projektu by měla být i statická část, která řeší především kotvení nových skladeb a také přitížení konstrukce.

Bohužel tyto podmínky nejsou často splněny, a tak dochází k chybám, které jsou dány nejen nízkou životností použitých materiálov, ale velmi často také nedostatečným vyspádováním strech, popř. nedostatečným kotvením proti účinkům sání větru.

Samostatnou kapitolou je návrh strechy s předpřípravou pro fotovoltaiku, kde je nutné dodržet celou řadu podmínek jako je statika původních střešních panelů,

životnost krytiny (minimálně tak jako fotovoltaiku), tuhost střešního pláště, požární odolnost (B-ROOF T3) a další.

## Aké nové technológie ponúkate pri obnove striech?

Aby bylo dosaženo maximální životnosti střešního pláště, je nutné použít nejen kvalitní krytinu, ale věnovat pozornost také jejímu kotvení a prostupům v krytině (vzduchotechniky, výlezy, antény....) Aby strecha dobre fungovala jako celek musí mít všechny části přibližně stejnou životnost. U šikmé strechy 50-70let. Z nových technologií stojí za zmínku např:

- a) Konstrukce ze sušeného a lepeného dřeva je téměř celá předem vyrobena na CNC strojích ve výrobním závodě
  - b) Oplechování konstrukce je též přesně vyrobena na CNC a dodáno jako stavebnice
  - c) Plechová krytina tl. 0,6mm s povrchovou úpravou 50um je kotvena pomocí „kalot“ v horní vlně trapézového plechu
  - d) Prostupy přes krytinu jsou řešeny výhradně tekutou hydroizolací kemperol
  - e) Okapy jsou opatřeny ochrannou hliníkovou sítkou s vyhříváním
  - f) Vizualizace a návrh technického řešení jako součást cenové nabídky
- Specifik je celá řada a detailněji jsou popsána např. na našich stránkách [www.strechy92.sk](http://www.strechy92.sk)

## Môžete spomenúť nejaké úspešné projekty?

Snažíme se aby všechny projekty byly úspěšné. Je radost chodit na obhlídky strech, které jsou i dvacet let staré a stále plně funkční. Realizujeme stavby po celém Slovensku a většinou tam, kde uděláme strechu, následují v budoucnu další.



Zkusím zmínit aspoň pár úspěchů:

- 1) Město Revúca – více než 70 realizací. Ve městě už téměř nenačítáte plochu střechu na BD
- 2) Bytové domy větších rozloh (okolo deseti vchodů), kde je pro úspěšné zvládnutí nutné nasadit více pracovních skupin najednou a zároveň zajistit hladký průběh stavby. Takové větší stavby máme např. v Bratislavě, Rimavské Sobotě, Dubnici nad Váhom, Zvolenu ....
- 3) Nádstavba hotelu Čertov. Zde se jednalo u vytvoření nového třetího patra hotelu, včetně velkorozponových stropů z lepeného dřeva. Stavba měla rozlohu více než 500 m<sup>2</sup> a montáž stropů, prefabrikovaných stěnových panelů a střešní konstrukce nám trvala okolo dvou týdnů (celkem 9 kamionů materiálu)

U takových staveb je nutná nejen perfektní projekční příprava, ale také kvalitní zázemí ve výrobním závodě a koordinace pracovníků na stavbě.

## Aké sú plány Vašej spoločnosti do budúcnosti?

V budúcnosti bychom chceli naši činnosť rozšíriť i do ďalších regiónov. Aktívne sa venujeme obchodní činnosti a chceli bychom sa dostať i do menších miest po celom Slovensku. I menší BD na vesniciach jsou pro nás výzvou. Dalším cieľom je pro nás stavba nové administratívnej budovy a skladu v Trenčíne.



## Ako vnímate spoluprácu so správcami?

Spolupráca se správci hodnotíme veľmi kladne. Čím dál častejšie správcové poptávajú více systémů střeche a z nich na základě cen, záruk a referenci volí ideální variantu.

Vždy jsme rádi za možnost prezentace našeho řešení na schůzkách. Vnímáme to jako tvůrčí kontakt, kde se nabízí pro nás možnost, při které nabíráme vědomosti a poznatky, co vlastníky zajímá a jaká je vlastně poptávka. Zjistit, o co je zájem ze strany vlastníků, chápeme jako prioritní. Od ní se potom odvíjí naše spolupráce se správci a dobře udělané dílo. Naš cíl – kterým je střecha, která pak slouží bytovému domu po mnoho let.



Prestížne ocenenie „Firma časopisu Správca bytových domov“ bude odovzdané zástupcami časopisu „Správca bytových domov“ konateľovi spoločnosti STRECHY 92 s.r.o. p. Ing. Josefu Slánskému v rámci spoločenského večera na 15. medzinárodnej konferencii „Správa budov 2024“ v Bešeňovej dňa 10.4.2024. Na túto slávnostnú udalosť pozývame všetkých správcov a spoločenstvá, aby sme oslávencovi zablahoželali spoločne, popriali firme mnoho úspechov a želani, nech sa im aj naďalej darí kvalitne prevedená práca, spokojnosť správcov ako aj samostatných vlastníkov!



# Na rekonštrukciu domu sa treba zodpovedne pripraviť

V súčasnej dobe sa čoraz viac obyvateľov bytových domov stretáva s výzvami, ktoré prináša život v starších budovách. Problémy, ako pretečená strecha, neefektívne vykurovanie či zastarané inštalácie môžu výrazne ovplyvniť komfort bývania. Moderné, bezpečné a energeticky úsporné bývanie sa stáva prioritou pre mnohých. Aj staršie domy však môžu svojim obyvateľom poskytnúť pekné, moderné a útulné bývanie. Vyžadujú si však pravidelnú starostlivosť a čas od času aj zásadnejšiu obnovu. Na rekonštrukciu a budúce výdavky je rozumné sa dopredu pripraviť. Včasná príprava na modernizáciu je kľúčom k zachovaniu kvality a funkčnosti bytových domov do budúcnosti.

Veľká časť bytových domov na Slovensku bola postavená pred desiatkami rokov a na mnohých je už viditeľný zub času. Život v nich nemusí vždy spĺňať ideál komfortu a ekonomickej efektivity. Hoci môže byť náročné pustiť sa do rekonštrukcie, odkladanie nevyhnutných opráv nie je správnu cestou. Staré domy vyžadujú pravidelnú údržbu a investície do renovácie, aby mohli svojim obyvateľom aj naďalej poskytovať kvalitné bývanie. Po dôkladnej rekonštrukcii môže dom svojim obyvateľom poskytnúť príjemnejšie, bezpečnejšie a moderné prostredie, pričom sa jeho energetická efektívnosť môže výrazne zvýšiť.

Modernizácia bytových domov nie je len otázkou estetiky alebo komfortu, ale stáva sa neoddeliteľnou súčasťou snahy o znižovanie spotreby energií a o adaptáciu na súčasné požiadavky na energetickú efektívnosť. Za posledné desaťročia vzrástli požiadavky na tepelnú odolnosť a energetickú účinnosť budov, až k súčasným požiadavkám takmer nulovej energetickej spotreby. Modernizácie, ako zateplenie fasády, izolácia strechy, či výmena okien majú významný vplyv na znižovanie spotreby energie a teda aj na výšku účtov za ne. V súčasnosti sa objavujú aj alternatívne zdroje energie, ako sú fotovoltické panely alebo tepelné čerpadlá, ktoré nastavujú nové trendy v oblasti bývania.

## Nevyhnutná príprava na modernizáciu

Ak chcú obyvatelia staršieho bytového domu bývať moderne, bezpečne a energeticky efektívne, modernizácii domu sa nevyhnú. Dokonca aj tie najnovšie bytové domy budú musieť raz podstúpiť rekonštrukciu. Je preto rozumné pripraviť sa na túto investíciu vopred. Čím

väčšiu sumu peňazí si bytový dom dokáže vopred našetriť, tým menší úver bude v budúcnosti potrebovať. „Ak má bytový dom k dispozícii voľné finančné prostriedky, nie je vhodné ich nechať ležať na bežnom účte, ale je dobré zvážiť ich zhodnotenie. Stavebné sporenie ponúka majiteľom bytov a nebytových priestorov výhodné zhodnotenie finančných prostriedkov, ktoré budú v budúcnosti potrebovať. K ich vkladu sa pripočítava úrok, ktorý im pomôže realizovať plány na krajšie bývanie,“ hovorí vedúci oddelenia komunikácie Prvej stavebnej sporiteľne Jozef Pliško. Ďalším argumentom v prospech financovania prostredníctvom stavebného sporenia je, že spoločenstvá vlastníkov bytov môžu raz ročne získať nárok na štátnu prémie, a to až 70 euro na každé štyri byty v dome.

## Plánovanie rekonštrukcie

Ak sa obyvatelia domu rozhodnú pustiť sa do jeho rekonštrukcie, je dobré, ak k nej pristúpia komplexne. Pri plánovaní je potrebné pozrieť sa na poruchy obvodového plášt'a a vysunutých konštrukcií, či odstrániť zatekanie. Pozornosť však treba zamerať aj na rozvody tepla a vody, ktoré po rokoch už spravidla nie sú v dobrej kondícii. Pri plánovaní netreba nič nechávať na náhodu. S ideálnym rozložením investície pomôže špecializovaný softvér. „Už od roku 2004 poskytujeme možnosť bezplatného auditu energetickej náročnosti bytových domov postavených do roku 1990 vrátane kalkulácie predpokladaných nákladov na obnovu pomocou špeciálneho softvéru, ktorý vyvinul odborný tím na Stavebnej fakulte STU,“ vysvetľuje Jozef Pliško. Softvér vyhodnocuje parametre, ktorým je potrebné venovať pozornosť pri obnove bytového domu. Záujemca tak získa jasnú a presnú predstavu o nákladoch spojených s obnovou,

o možnostiach financovania aj o návratnosti investície. „Z praxe vieme, že aj starší bytový dom dokáže po rozumnej modernizácii na energiách dosiahnuť úspory rádovo v desiatkach percent. Bytové domy postavené v druhej polovici minulého storočia môžu tak bez problémov slúžiť svojim obyvateľom aj naďalej bez toho, aby predstavovali vysokú záťaž pre ich peňaženky,“ hovorí Jozef Pliško.

## Ako na financie

Ak sa obyvatelia domu púšťajú do prác veľkého rozsahu, častokrát sa nezaobídu bez úveru. Práve z toho majú častokrát majitelia bytov obavu. Pri rozumnom plánovaní však na strach nie je dôvod. Úspora nákladov po rozumnej obnove nie je iba kozmetická, ale energetická efektívnosť sa nezriedka zlepší o desiatky percent. Pri dobre nastavenom financovaní sa výška splátok úveru na rekonštrukciu vyrovná úsporám za energie. Majitelia bytov tak nemusia zvyšovať svoje pravidelné platby do Fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. „Fixácia na dlhšiu dobu, 5, 10 či 15 rokov, a rovnako aj dlhšie splatnosti úveru, umožňujú financovať obnovu tak, aby vlastníci bytov nemuseli zvyšovať pravidelné platby do Fondu opráv a údržby bytového domu. Úrokové sadzby úverov pre bytové domy v Prvej stavebnej sporiteľni závisia najmä od rozsahu obnovy a požadovanej lehoty splácania úveru,“ vysvetľuje Jozef Pliško.

Veľa vlastníkov bytov a nebytových priestorov zastúpených spoločenstvom vlastníkov bytov alebo správcom bytového domu má možnosť získať na obnovu bytového domu úver s ročnou úrokovou sadzbou od 3,99 %, pričom úver je možné splácať až 30 rokov. Prvá stavebná sporiteľňa vie poskytnúť úver na obnovu bytového domu až na



100 % požadovaných investícií bez potreby vlastných zdrojov, a ak by sa vlastníci rozhodli úver splácať rýchlejšie, môžu tak urobiť kedykoľvek bez sankcií a poplatkov.

Výzva modernizácie bytových domov je teda komplexnou úlohou, ktorá vyžaduje premyslené plá-

novanie a finančnú pripravenosť. Vďaka vhodným finančným stratégiám a využívaniu dostupných nástrojov môžu bytové domy prejsť transformáciou, ktorá zabezpečí ich obyvateľom kvalitnejšie, bezpečnejšie a energeticky efektívnejšie bývanie na roky dopredu. „V PSS máme s financovaním obnovy byto-

vých domov dlhoročné skúsenosti. Vďaka nim vieme bytovým domom a ich obyvateľom poskytnúť poradenstvo, financovanie a podmienky tak, aby sa ich cesta za kvalitnejším bývaním naplnila,“ hovorí Jozef Pliško.



## Nie je poistenie, ako POISTENIE! Kvalitu poistenia viete spoznať aj skôr, nie až v prípade škodovej udalosti..

O tom, že nie je poistenie, ako poistenie sa každý z Vás presvedčí až v momente, keď dôjde ku vzniku škody. Či vaše poistenie bytového domu chráni vlastníkov, ich spoločný majetok sa preukáže práve pri likvidácii poistnej udalosti. Vtedy nastáva moment, kedy klient pozná kvalitu svojho poistenia. Do svojich nehnuteľností investujete státisíce Eur, preto treba brať maximálny zreteľ práve na komplexnosť krytia poistenej nehnuteľnosti.



**Správne stanovená POISTNÁ SUMA nehnuteľnosti = zamedzí vznik PODPOISTENOSTI a zabráni prípadnému kráteniu poistného plnenia v prípade škodovej udalosti**

Enormný nárast cien stavebných materiálov a prác v uplynulom období malo veľký vplyv aj na poistenie. Väčšina poisťovní počíta s toleranciou podpoistenia, ide však o toleranciu do výšky 15%. Pokiaľ ste však poistnú sumu vašich bytových domov roky neupravovali, resp. vaša poistná zmluva neprešla aktualizáciou, v tomto prípade sa dá s istotou povedať, že váš majetok je podpoistený.

V prípade škodovej udalosti vám tak bude poistné plnenie pravdepodobne krátené v takom pomere, v akom pomere bude bytový dom podpoistený voči skutočnej hodnote.

**POISTNÝ PRODUKT, ktorý kryje všetky potencionálne riziká**

Poistiť bytový dom znamená poznať bližšie problematiku poistenia bytových domov. Mnohé poisťovne majú v základnom balíku množstvo pripoistení, ktoré iné poisťovne v svojej ponuke mať nemusia. Rozsah poistného krytia je najdôležitejším aspektom, ktorým viete ochrániť svoj majetok a zabrániť tak zaplateniu škody z vlastného vrecka v prípade, že uzatvorená poistná zmluva nekryje niektoré riziká. V dnešnej dobe je na poistnom trhu množstvo poisťovní, ktoré svojim produktom vedia obsiahnuť snáď všetky možné škodové udalosti, ktoré môžu v bytovom dome nastať. Preto sa neuspokojte s málom, keď môžete dostať maximum. A najlepšou pomôckou na vylepšenie alebo zmenu poistenia je práve porovnanie vášho stávajúceho poistenia.

## Pevne dojednaná výška SPOLUÚČASTI alebo FRANŠÍZA, ako forma spoluúčasti?

Franšíza, ako forma spoluúčasti klienta - poisťovňa likviduje škodu nad dohodnutú výšku franšízy a pri jej úhrade už neodpočítava klientovi spoluúčasť, teda poistenie je dojednané bez spoluúčasti klienta. V prípade pevne stanovenej spoluúčasti v poistnej zmluve poisťovňa klientovi odpočíta dojednanú čiastku z poskytnutého poistného plnenia.

### „All risk“ krytie v poistení majetku, ale aj zodpovednosti za škodu

Poistný trh sa neustále vyvíja a prináša nové možnosti, ktoré je práve spojené s možnosťou dojednania „All risk“ pripoistenia, ktoré kryje všetky riziká okrem rizík vylúčených. Dojednaním takéhoto pripoistenia zvýšite ochranu svojho majetku na maximum, nakoľko v bytovom dome môže nastať taká škoda, ktorá svojim charakterom nezodpovedá poisteným rizikám, ale nepatrí medzi riziká vylúčené. Vtedy sa škoda hradí práve z tohto pripoistenia.

### Poistenie zodpovednosti za škodu z vlastníctva nehnuteľnosti, poistenie krížovej zodpovednosti a poistenie zodpovednosti za škodu z výkonu správy bytového domu

#### Zodpovednosť za škodu z vlastníctva nehnuteľnosti

Poistenie všeobecnej zodpovednosti za škodu sa vzťahuje na veci alebo na zdravie, ktoré nastanú voči tretím osobám. V praxi sa stretávame pri kontrolách poistných zmlúv s veľmi nízkou dojednanou poistnou sumou, treba si však uvedomiť, že z tohto poistenia sa kryjú škody, ktoré vzniknú na okolitých budovách, zaparkovaných autách, na zdraví osôb, ktoré sa vedia vyšplhať do státisícov Eur.

#### Zodpovednosť za škodu medzi vlastníckymi navzájom, tzv. krížová zodpovednosť

Až 35% škôd sa hradí práve z tohto pripoistenia. Najbežnejšou poistnou udalosťou sú škody, ktoré vzniknú prasknutím flexi hadičky a tá vytopí byty ostatných vlastníkov. Škody sa vedia vyšplhať až na tisícky Eur.

#### Zodpovednosť za škodu z výkonu správy bytového domu

Značným rizikom vzniku škody je zanedbanie povinností, ktoré vyplývajú z prevádzkovej činnosti, ako je starostlivosť o vyhradené technické zariadenia, nedodržanie zákonných lehôt pri pravidelných revíziách vyhradených technických zariadení, vymáhanie nedoplatkov spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru vo vzťahu ku konkurzom, k nesprávnym právnym podaniam na súd, voči dražobníkom či záložným veriteľom, apod.

Povinnosťou správcu je mať toto poistenie uzavreté, nakoľko to je jedna z podmienok zápisu do registra správcov bytových domov, aby vedeli vykonávať svoju činnosť. Naopak, predseda spoločenstva by si mal zodpovednosť z výkonu správy dojednať v poistnej zmluve bytového domu, aby bol krytý pre prípad vzniku škody prípadným zanedbaním svojich povinností.

Dojednať Vám ten najlepší produkt, ktorý bude zahŕňať všetky potreby a špecifiká však môže len človek, ktorý sa úzko špecializuje na poistenie bytových domov. Vtedy budete vedieť, že ste svoju nehnuteľnosť zverili do správnych rúk. Takže slovné spojenie „komplexnosť poistenia“ znamená množstvo faktorov a nie je to len nastavenie parametrov poistného krytia bytového domu, ale aj odborná pomoc s prípadnými poistnými udalosťami. Na toto kladiem veľký dôraz, nakoľko sa stretávame v praxi s tým, že kolegovia v našej brandži síce poistia bytový dom, ale rozsah poistného krytia je nedostatočný, sú stanovené nízke limity poistných rizík, ale aj samotnej ceny nehnuteľnosti alebo nevedia klientovi poradiť, ako postupovať v prípade škodovej udalosti.

Čo dodať záverom, poistný trh je veľmi rôznorodý a ponúka množstvo dobrých produktov v poistení bytových domov. Stačí si vybrať len ten správny, ktorý bude zohľadňovať hlavne tie Vaše potreby.



Pokiaľ sa rozhodnete osloviť na spoluprácu našu firmu alebo si chcete nechať nezáväzne vypracovať porovnanie obsahu vašich poistných zmlúv, neváhajte nás osloviť či už prostredníctvom

e-mailovej komunikácie  
[daniel.ferdinandy@insia.com](mailto:daniel.ferdinandy@insia.com),  
[daniel.ferdinandy@agenturaferdinandy.com](mailto:daniel.ferdinandy@agenturaferdinandy.com)

alebo telefonicky na čísle  
**+ 421 908 973 621.**

Ja, a môj tím sme vám k dispozícii.

**Daniel Ferdinandy,**  
**konateľ Ferdinandy Consulting Slovakia s.r.o.**



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



## SPOZNAJTE POISTENIE STVORENÉ PRE VÁŠ BYTOVÝ DOM



**exkluzívne poistné produkty**



**nadštandardné poistné podmienky  
a zvýhodnené poistné sadzby  
pre správcov a SVB**



**bezplatné asistenčné služby  
pri likvidácii poistných udalostí**



**NONSTOP klientsky servis  
+421 911 500 545**

2024  
cFS

**FERDINANDY**  
Consulting Slovakia s.r.o.



# Povoľovanie stavieb sa skrúti aj o celé roky, ministerstvo dopravy presadilo dôležité legislatívne zmeny

Poslanci Národnej rady Slovenskej republiky na návrh ministerstva schválili zmeny v stavebnej legislatíve a tiež upravili spôsob menovania členov predstavenstva Agentúry štátom podporovaného nájomného bývania.

V projekte Zelená domácnostiam budú môcť bytové domy požiadať nielen o poukážky na slnečné kolektory a kotly na biomasu, ale aj na tepelné čerpadlá a fotovoltaické panely. Výška podpory je naďalej závislá od inštalovaného výkonu zariadení. Pre každé zariadenie je stanovená sadzba na inštalovaný kW s obmedzením pre maximálny výkon na byt v bytovom dome. V prípade bytových domov je však podporovaný výkon limitovaný aj ďalšími požiadavkami, ktoré sú uvedené v aktualizovaných podmienkach podpory, ktoré SIEA zverejnila 30. januára 2024.

„Cieľom Programu Slovensko, z ktorého je projekt Zelená domácnostiam financovaný, nie je len zvyšovať podiel obnoviteľných zdrojov energie, ale aj zohľadňovať princíp prvoradosti energetickej efektívnosti. Preto je možné v bytových domoch poukážkami podporiť len taký inštalovaný výkon zariadení, ktorý pokrýva spotrebu energie zodpovedajúcu stavu po vykonaní úsporných opatrení. Tým motivujeme bytové domy, aby znížili vlastnú spotrebu ešte pred inštaláciou zariadení,“ zdôraznil riaditeľ odboru legislatívy, metodológie a vzdelávania SIEA Michal Iľovič.

Na dodržiavanie princípu prvoradosti energetickej efektívnosti v projekte slúži energetický audit, ktorý vždy bol pre bytové domy povinnou prílohou žiadosti o preplatenie poukážky. Úsporné opatrenia síce nemusia byť vykonané vopred, ale audítor má navrhnúť podporovaný výkon zariadenia na stav, ako keby boli zrealizované. Navrhne tak primerane nižší inštalovaný výkon a príspevok bude automaticky tiež nižší. Napríklad pri zariadeniach na výrobu tepla, ako sú kotly na biomasu či tepelné čerpadlá, bude rozhodujúca spotreba po zateplení a výmene okien. Ak budú zariadenia slúžiť na prípravu teplej vody, dôležitá môže byť izolácia rozvodov teplej vody. V prípade fotovoltaických panelov sa budú tiež zohľadňovať možnosti úspor energie napríklad pri prevádzke výťahu, osvetlenia, prevádzke vlastnej kotolne alebo pri príprave teplej vody.

Predovšetkým s fotovoltaickými inštaláciami súvisí nová zásadná podmienka, podľa ktorej musí energetický audit navrhnúť inštalovaný výkon tak, aby sa minimálne 80 % vyrobenej energie spotrebovalo v bytovom dome. Spôsob ani miesto využitia vyrobenej energie v bytovom dome nie sú v podmienkach obmedzené. Avšak

energetické spoločenstvá ani energetické komunity, ktoré sú samostatnou právnickou osobou, prostredníctvom ktorej bude možné využívať vyrobenú energiu priamo v domácnostiach, nie sú oprávnenými žiadateľmi, pretože vykonávajú hospodársku činnosť a môžu konkurovať iným subjektom na trhu.

Základné podmienky podpory zostávajú v prípade bytových domov nezmenené. O poukážku môže požiadať spoločenstvo vlastníkov bytov alebo vlastníci zastúpení správcom. Pomoc je určená iba pre domácnosti, preto bytový dom ani žiaden byt alebo nebytový priestor nesmú byť vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve právnickej osoby, s výnimkou právnickej osoby, ktorou je obec alebo vyšší územný celok. Byt ani nebytový priestor nesmie byť vedený v obchodnom majetku akéhokoľvek podnikateľského subjektu. Stanovené sú aj podmienky, za akých je možné získať podporu pre nehnuteľnosť, v ktorej je vykonávaná hospodárska činnosť, týkajú sa predovšetkým prenájmu a účtovania nákladov na energiu. Naďalej platí, že v bytovom dome pripojenom na systém centralizovaného zásobovania teplom nemôže dôjsť k inštalácii zariadenia k porušeniu podmienok skončenia odberu tepla podľa §20 Zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike.

Inštaláciu v bytových domoch, podobne ako pri rodinných domoch, musí vykonať oprávnený zhotoviteľ

a inštalované zariadenie sa musí nachádzať v zozname oprávnených zariadení najneskôr v termíne podania žiadosti o preplatenie poukážky.

Detailné informácie o špecifických podmienkach pre bytové domy a náležitostiach energetického auditu odzneli na seminári, z ktorého je k dispozícii videozáznam.

Nový národný projekt Zelená domácnostiam je financovaný prostredníctvom Programu Slovensko. Na poukážky pre domácnosti je vyčlenených 151,6 milióna eur z európskych a národných zdrojov. Domácnosti si už môžu nechať zariadenia inštalovať, ale aktuálne žiadosti o poukážku bude možné registrovať až v prvom štvrtroku 2024, kedy sa spustí nový informačný systém a začnú sa vydávať a preplácať poukážky.

Zdroj: [www.seia.sk](http://www.seia.sk)



# Neuveriteľná 15. Medzinárodná konferencia „Správa budov 2024“ sa blíži!

Thermal park Bešeňová sa stáva opäť raz centrom diania správcov a spoločenstiev vlastníkov z celého Slovenska. V dňoch 10.-12.4.2024 sa otvorí rezort v Bešeňovej všetkým, ktorí sa venujú bytovým domom. Firmám, ktoré poskytujú finančné služby či poisťovacie služby, špičkovým značkám, ktoré ponúkajú kvalitné zatepl'ovacie systémy, obnovu bytových domov či výťahy je poskytnutý priestor na ponuku ich materiálov či služieb. Správcov potešia aj najnovšie poznatky z oblasti legislatívy a riešení problémov v oblasti správy bytových domov. Toto všetko ponúka jarná, v poradí už 15-ta medzinárodná konferencia. „Správa budov 2024“, na ktorú Vás týmto pozývame!

Už tradične sa konferencia uskutoční v Thermal parku Bešeňová. Táto lokalita sa za posledných 5 rokov stala domovom všetkých správcov, ktorí túžia po nových informáciách či technických vedomostiach z oblasti správy budov. Tradičné rozdelenie konferencie do sekcií bude zachované aj tohto roku, **novinkou však bude oblasť facility managementu**, o ktorú sa bude konferencia rozrastať aj v budúcnosti.

Prvý deň konferencie bude už tradične venovaný financiám, podpore ŠFRB v roku 2024, ktorá zaujíma všetkých, ktorí plánujú obnovu svojich domov. Nebudú chýbať ani ponuky už známych renomovaných spoločností, ktoré ponúknu svoje produkty správcovi aj spoločenstvám vlastníkov.

Pokračovaním konferencie bude počas druhého dňa sekcia, venovaná obnoviteľným zdrojom energií a o svoje skúsenosti s kogeneračnými jednotkami v bytových domoch sa príde podeliť aj renomovaná firma, ktorá sa touto oblasťou zapodieva. Správcovi sa prihovoria aj spoločnosti s atypickými témami: ponukou služieb „BALÍKOVO“ a témou zameranou na výmenu výťahov. Popoludňajšie témy budú zamerané na obnovu fasád a technické riešenia, na ktoré si treba dávať pri obnove pozor.

**Generálni partneri konferencie** – spoločnosť **Lukystav s.r.o.** sa bude prezentovať so sympatickou témou: „Stále je čo zlepšovať“ a spoločnosť **HENKEL Slovensko s.r.o.** bude prezentovať produktovú tému: „Technické úskalia obnovy fasády BD“. Popoludňajší program druhého dňa konferencie je venovaný kontroverznému vyhláske 503/2022 Z.z., kde budú o vyhláske diskutovať tvorcovia tejto vyhlášky ale aj správcovia, ktorých v blízkosti



budúcnosti čaká rozúčtovanie po prvýkrát podľa pravidiel. Ktoré určila táto vyhláška.

Posledný, tretí deň konferencie budeme venovať problematike facility managementu a témam správy budov. Ako ste si všetci určite všimli, trendy v legislatíve smerujú ku zjednoteniu pojmov a názvosloví, ktoré sa budú dotýkať aj nás. Dôvodom je zmena stavebného zákona, ku ktorému má blízko aj správa budov. Smerovanie legislatívy bude pravdepodobne v budúcnosti zamerané na zjednotenie domov, ktoré budeme deliť podľa podlahovej plochy na bytové a nebytové domy. Presnejšie informácie sa dozvieme v piatok dopoludnia, ktoré bude po prednáškach akademických pracovníkov zo susednej ČR venované právny problémom a problematike správy ako takej.

Samozrejme ani tohoročná konferencia sa nezaobíde bez spoločenského života a slastiam bazénového a wellnesového sveta. Živá kapela ako aj DJ potešia všetkých, ktorí radi tancujú. Čo najviac poteší, je samotné stretnutie správcov, ktorí sme za ostatných 15 konferencií vytvorili komunitu jednej veľkej rodiny správcov – ľudí, ktorí si vieme navzájom pomôcť, vieme si poradiť a držať spolu.

Na všetkých „skalných“ sa už teraz tešíme a chystáme pre nich malé prekvapenie. Nových účastníkov srdečne privítame a radi ich do našej rodiny „pritúlíme“. Som si istý, že kto už raz zavíta na našu konferenciu v Bešeňovej, stane sa jej pravidelným účastníkom. Práve preto mi dovoľte, aby som pozval hlavne tých nových, ktorí ešte u nás neboli. Koľko nás bude? To bude závisieť možno práve od Vás...  
**Mimochodom: Poslali ste už prihlášku?**

# PROGRAM KONFERENCIE



## STREDA 10.4.

Do 12:30

Registrácia účastníkov

**SEKCIA: Financovanie a automatizácia BD** - Moderuje: Ing. Juraj Bartoš, ŠFRB

- 13.00 – 13.20** Otvorenie konferencie Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN  
**13.20 – 13.40** **Obnova bytových domov s podporou ŠFRB pre rok 2024** Ing. Juraj Bartoš, ŠFRB  
**13.40 – 14.00** **Podpora využívania obnoviteľných zdrojov energie v bytových domoch z Programu Slovensko**, Ing. Matej Veverka, SIEA  
**14.00 – 14.20** **Financovanie bytových domov v kontexte požiadaviek na zvyšovanie energetickej efektívnosti** Ing. Jozef Pliško, Ing. Eva Michalcová, Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.  
**14.20 – 14.40** **Finančné zdravie pre bytové domy** Jozef Ferina, Jana Jokel'ová, Stanislav Plevák, SLSP a.s.  
**14.40 – 15.00** **Rola moderného softwaru v automatizácii správy bytov** Ing. Jozef Turóci, ANASOFT APR, spol. s r.o.  
**15.00 – 15.20** **Prestávka na kávu**

**SEKCIA: Poistenie a služby pre správu BD** - Moderuje: JUDr. Jana Guoth, ZSaUN

- 15.20 – 15.40** **Prémiové poistenie bytových domov** Ing. Milan Holind'ák, Peter Drga, Premium Poistovňa  
**15.40 – 16.00** **Prečo netreba podceňovať aktualizáciu poisťných zmlúv?** Daniel Ferdinandy, FERDINANDY CONSULTING SLOVAKIA s.r.o.  
**16.00 – 16.20** **Aktuálna aplikačná prax pri výkone záložného práva** Michal Sedlačko, DRAŽOBNÍK, s.r.o.  
**16.20 – 16.40** **Ako resitech uľahčuje správcovi ich prácu a zároveň zlepšuje vzťah s vlastníckmi** Ing. Tomáš Paciga, resitech s.r.o.  
**16.40 – 17.00** **Reklamácia pri správe bytového domu** JUDr. Jana Guoth, ZSaUN  
**17.15** **Valné zhromaždenie ZSaUN**  
**19.00** **Spoločenský večer**  
• Prípitok generálneho partnera LUKYSTAV, s. r.o. • Udelenie ocenenia: „Firma časopisu: „Plynár - vodár-kúrenár+klimatizácia“ • Udelenie ocenenia: „Firma časopisu: „Správca bytového domu“ • Udelenie „Osvedčení“ oceneným správcovi • Raut a spoločenský večer

## ŠTVRTOK 11.4.

**SEKCIA: OZE** - Moderuje: Osvald Körner, ZSaUN

- 09.00 – 09.20** **Využitie kogeneračnej jednotky v bytovom dome** Ing. Daniel Izakovič, ESM – Yzamer, energetické služby a monitoring s.r.o.  
**09.20 – 09.40** **Teplota z CZT pod kontrolou správy bytového domu** Josef Jáchim, IMI Hydronic Engineering  
**09.40 – 10.00** **OZE v BD a dotačné schémy 2024** Osvald Körner, ZSaUN  
**10.00 – 10.20** **AALBERTS hydronic flow control zjednodušuje správu budov pomocou digitálnych technológií = COMAP- FLAMCO** Mgr. Jana Bažiková, Michael Balla, Aalberts hydronic flow control  
**10.20 – 10.40** **Prestávka na kávu**

**SEKCIA: Možnosti súvisiace s obnovou bytových domov** - Moderuje: Michal Novotný, Treva s.r.o.

- 10.40 – 11.00** **Možnosti výmeny výťahov podľa typu šachty** Michal Novotný, Treva s.r.o.  
**11.00 – 11.20** **Výdajné boxy BALÍKOVO od Slovak Parcel Service** Michal Sihelský, Slovak parcel service, s.r.o.  
**11.20 – 11.40** **Rozšírenie lodžií a balkónov novou metódou** Josef Šenk, Alumistr SE  
**11.40 – 12.00** **Detaily a postup montáže šikmých strech bytových domov** Ing. Josef Slánsky, STRECHY 92,s.r.o.  
**12.00 – 13.00** **Prestávka na obed**

**SEKCIA: Obnova bytových domov** - Moderuje: Ing. Slavomír Vician, Henkel Slovensko, spol. s r.o.

- 13.00 – 13.20** **Aktuálne otázky v oblasti obnovy bytových domov** Ing. Monika Štefancová Baunit, spol. s r.o.  
**13.20 – 13.40** **Stále je čo zlepšovať** Ing. Branislav Madáč, Lukystav s.r.o.  
**13.40 – 14.00** **Fasádny náter Ceresit CT 110, to najlepšie pre renováciu fasády Henkel** Ing. Slavomír Vician, Henkel Slovensko, spol. s r.o.  
**14.00 – 14.20** **Kvalita nie je samozrejmosť** Bc. Peter Šidlovský, Caparol Slovakia s.r.o.  
**14.20 – 14.40** **Obnova obnovených domov so systémovými skladbami produktov PCI/SIKA** Ing. Jozef Horváth, Sika MBCC Slovakia spol. s r.o., divízia PCI  
**14.40 – 15.00** **Saint-Gobain riešenia pre komplexnú obnovu bytových domov** Ing. Juraj Mlynarčík, Saint Gobain Construction Product s.r.o.  
**15.00 – 15.20** **Prestávka na kávu**



**SEKCIA: Meranie a rozúčtovanie - Moderuje: Ing. Miroslav Petrus, Ministerstvo hospodárstva SR**

- 15.20 – 15.40 Aké zmeny čakajú poskytovateľov služieb rozpočítavania nákladov na teplo a vodu?**  
Ing. David Samek, ista Slovakia, s. r.o.
- 15.40 – 16.00 Novinky a kľúčové výhody komplexných riešení od ENBRA**  
Ing. Martin Gušťačík, Dominik Luteran, ENBRA SLOVAKIA s.r.o.
- 16.00 – 16.20 Skúsenosti s rozúčtovaním tepla a teplej vody - pomohla nová vyhláška?**  
doc. Ing. František Vranay, Ph.D., Ing. Štefan Petkanič, Stavebná fakulta TUKE
- 16.20 – 16.40 Zákon o tepelnej energetike a ceny energií a Vyhláška MH SR č. 503/2022 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla** Ing. Ladislav Tomko a Ing. Pavel Rondzík, Slovenská obchodná inšpekcia
- 16.40 Diskusia na tému Vyhlášky MH SR č. 503/2022 Z. z.**
- 19.00 Spoločenský večer**  
• Prípitok generálneho partnera HENKEL Slovensko, s.r.o. • Tombola

**PIATOK 12.4.**

**SEKCIA: Facility management a inovatívne metódy správy BD - Moderuje: doc. Ing. Danica Košičanová, PhD.**

- 09.00 – 09.20 Nová prúhľadná krytina na šikmé strechy a Nové bezpečnostní prvky pro údržbové práce ve výšce** doc. Ing. Pavel Svoboda, CSc., Jiří Jonáš, ČVUT Praha
- 09.20 – 09.40 Plánování revízi a kontrol v budovách a bytových domech** doc. Ing. et Ing. František Kuda, CSc., Ing. Eva Wernerová, Ph.D., Fakulta stavební, VŠB-Technická univerzita Ostrava
- 09.40 – 10.00 Správa nájemních domů pomocí facility managementu** Ing. Jiří Knap, IFMA CZ
- 10.00 – 10.20 Inovativný prístup pri správe a údržbe budov** doc. Ing. Jozef Švajlenka, PhD., MBA, ING.PAED.IGIP; Ing. Denis Konovalov, Stavebná fakulta TUKE
- 10.20 – 10.40 Trendy ZTI bytových domov** doc. Ing. Danica Košičanová, PhD., prof. Ing. Zuzana Vranayová, CSc., Stavebná fakulta TUKE
- 10.40 – 11.00 BVS a spolupráca so správcovskými spoločnosťami** Ing. Jakub Dušička, Ľubor Reháč, Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
- 11.00 – 11.20 Prestávka na kávu**

**SEKCIA: Aktuálne problémy správy BD - Moderuje: JUDr. Jana Guoth, ZSaUN**

- 11.20 – 11.40 Prečo to vlastne horí?** Juliana Michaláčová, DiS., ZSaUN
- 11.40 – 12.00 Hlasovanie vlastníkov podľa zákona 182/93 Z.z. - analýza, judikatúra, súčasný stav, dôsledky v praxi** Ing. Marian Podoba, ZSaUN
- 12.00 – 12.20 Aktuálne témy správy budov** JUDr. Adamová Tomková, ZSaUN
- 12.20 – 12.40 Ako to robíte vy?** Moderuje: JUDr. Janka Guoth, Diskutujú: JUDr. Adamová Tomková, Ing. Marian Podoba, Ing. Maroš Čulák, ... a celé publikum
- Diskusné fórum na rôzne správcovské témy:**  
• Ako dlho platia prijaté uznesenia? • Nelegálne pripojenie elektriny v bytovom dome, čo s tým? • Mimoriadne vklady do FPUO - sú možné? • Archivácia dokumentov v bytovom dome ...
- 13.00 Predpokladaný záver konferencie**

**Organizátor:**



**Generálni partneri:**



**V spolupráci:**



so Stavebnou fakultou TU v Košiciach



so Stavebnou fakultou ČVUT Praha



s FAST VŠB TU Ostrava

**Partneri konferencie:**



# Unikátne riešenie rozšírenia betónovej lodžie

Predstavujeme revolučnú metódu rozšírenia betónovej lodžie od spoločnosti PEKSTRA a ALUMISTR, ktorá Vám umožňuje rozšíriť priestor vašej lodžie až o 1,5 metra bez potreby mokrých stavebných procesov. Táto inovácia predstavuje rýchlu a efektívnu cestu k zisku dodatočného priestoru bez dlhotrvajúcich rekonštrukcií a stavebných prác. Predsadená ocelová konštrukcia, kompletne zasklená, premení vašu lodžiu v priestor a luxusné vonkajšie posedenie, ktoré si môžete užívať skoro po celý rok.



dizajn zasklenia potom dodá budove moderný vzhľad a zároveň poskytuje ochranu proti hluku, prachu a nepriaznivému počasiu.

Pokiaľ túžite po zvýšení užitočnej plochy a hodnoty vášho bývania prostredníctvom jednoduchého a efektívneho stavebného zásahu, neváhajte a obráťte sa na profesionálov.

S ich bohatými skúsenosťami v oblasti rozširovania lodžií a balkónov vám

Táto inovatívna technológia nielenže výrazne zvyšuje úžitkovú a tržnú hodnotu vášho bytu, ale predovšetkým poskytuje novú dimenziu bytového komfortu. Vďaka moderným technológiám a postupom aplikovaným spoločnosťami PEKSTRA a ALUMISTR je transformácia vašej lodžie zvládnutá s minimálnym zaťažením nosnej konštrukcie domu, pričom doba realizácie je kratšia o polovicu oproti klasickým stavebným metódam.

ponúknu spoľahlivé a inovatívne riešenia pre komfortnejšie bývanie.

Ďalšie informácie nájdete na  
[www.pekstra.cz](http://www.pekstra.cz) alebo

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



**PEKSTRA**

**KACZER**

Hlavným kľúčom k úspechu je suchý proces rozšírenia, ktorý eliminuje časovo náročné mokré procesy, ako je búranie a betónovanie. Základom nového riešenia je závesná ocelová konštrukcia predsadená k pôvodnej lodžií. Kotví sa

priamo do panelu alebo nosnej steny. Ako prvé sa osadia diagonálne vzpery nosných stĺpov, nasledujú samotné stĺpy a rozšírené časti lodžií. Cele toto konštrukčné riešenie tak doslova rýchlo rastie pred očami. Na stavajúcu podlahu sa položia vyrovnávajúce dosky a na to príde priamo nová podlaha z hliníkových lamiel. Vizualne ľahký a elegantný





# CERTIFIKOVANÉ BALKÓNY A LODŽIE

## PRE BYTOVÉ DOMY

VYRÁBAME balkóny a lodžie už viac ako 30 rokov.  
GARANTUJEME vysokú kvalitu našich výrobkov.  
POSKYTUJEME kompletný servis a dodávku na kľúč.



Firma KACZER je výhradným zástupcom pre Slovenskú republiku.

**KACZER**

Stred 421, 023 54 Turzovka, SK | Tel.: +421 903 924 153 | [www.kaczer.sk](http://www.kaczer.sk)

**SPEKTRA**

Rybářská 996, 379 01 Třeboň, CZ | Tel.: +420 605 153 700 | [www.pekstra.cz](http://www.pekstra.cz)



# Online seminár ako valentínsky darček

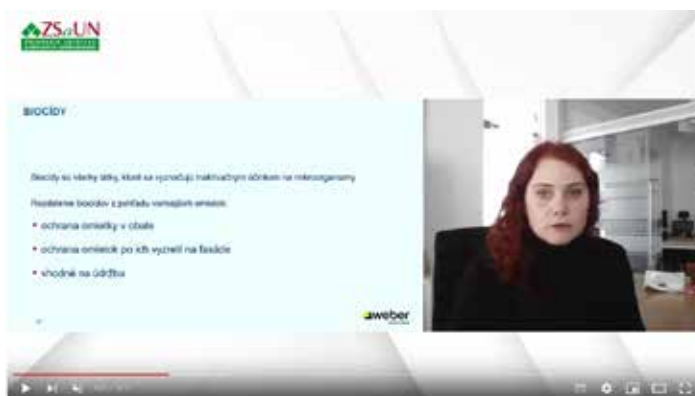
Online seminár „Čo zaujíma správcov“ poznajú snád' už všetci. Tento seminár bol naším členom venovaný ako valentínsky darček, ostatní sa mohli odplatne prihlásiť. Naživo vysielaný seminár získal za posledné roky svojich priaznivcov a záujem o neho rastie. Do budúcnosti plánujeme rozšírenie „prednáškového“ seminára na „diskusný“. Nechajte sa prekvapiť. Prvý tohoročný seminár sa uskutočnil dňa 14.2.2024 a aj keď bolo „Valentína“ a súčasne „Popolcová streda“, mnohí z Vás sa pripojili, alebo požiadali o záznam zo živého vysielania.

Program online seminára bol bohatý a prednášajúci boli z radov Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností a firiem, ktoré už naši čitatelia poznajú. Aj preto bol záujem o prezentácie veľký. Generálnym partnerom seminárov pre rok 2024 sa stala spoločnosť HENKEL Slovensko s.r.o. S predstaviteľmi tejto spoločnosti sa budeme stretávať aj na iných podujatiach, seminároch či konferenciách. **Aký bol teda program?**

Zahájenie už tradične patrilo prezidentovi Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností – Mgr. Eugenovi Kurimskému. Po ňom nasledovala prednáška generálneho partnera seminára – spoločnosti HENKEL Slovensko s.r.o. Téma bola venovaná všetkým, ktorí majú balkón: „**Ako sa starať o balkón tak, aby dlho a bez porúch slúžil**“ vysvetlil vlastníkovi aj správcovi pán Fusek zo spoločnosti Henkel Slovensko spol. s r.o. PREMIUM Poist'ovňa predstavila **Premiové poistenie bytových domov a priority**, na ktoré si táto poisťovňa prihladá pri poisťovaní bytových domov. Pán Ing. Maroš Čulák zo Správcovského bytového družstva IV v Košiciach predstavil činnosť v svojom družstve a zameral sa aj na problematiku archivácie dokumentov, doručovania písomností ako aj nahliadania do spisov.

Po prestávke sa prvýkrát predstavila spoločnosť SAINT-GOBAIN CONSTRUCTION PRODUCTS, s.r.o., ktorá v podaní pani Ing. Márie Hlavinkovej prezentovala prednáškou na tému: **Komplexné riešenia SAINT GOBAIN pre obnovu bytových domov pod jednou strechou a jej zefektívnenie** v podaní Ing. Tomáša Pacigu zo spoločnosti resitech s.r.o. Prednáškou z praxe bola prednáška zo Stavebného bytového družstva Trenčín. JUDr. Jozef Kukuča, právnik družstva, prezentoval tak často opakujúcu sa problematiku: **Plnenie poisťovních udalostí v prípade vandalizmu**. Webinár ukončila prednáška výkonnej riaditeľky ZSaUN JUDr. Jany Guoth na tému: **Písomné hlasovanie - ako to robiť správne a na čo si dávať pozor**.

Výnimočne sa podarilo dodržať harmonogram a ako sa zdá, už sme sa naučili, ako čeliť technickým problémom. Všetko teda fungovalo perfektne. Za Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností by sme chceli poďakovať všetkým prednášajúcim za kvalitne pripravené prednášky



a prezentáciu. Ako aj všetkým divákovi a poslucháčovi seminára za ich trpezlivosť a ochotu zvyšovať si svoju odbornosť v problematike správy budov.

**Ak ste nestihli náš seminár a program vás zaujal, využite možnosť objednať si záznam z tohto seminára.**

**Napíšte nám na [zsaun@zsaun.sk](mailto:zsaun@zsaun.sk)**





# REKONŠTRUKCIE PLOCHÝCH STRIECH PANELOVÝCH DOMOV

PROGRESÍVNÝM SYSTÉMOM RpSt



OD ROKU 1995 VIAC AKO 1300 REALIZÁCIÍ

[www.strechy92.sk](http://www.strechy92.sk) +421 911 808 115

STRECHY PRIPRAVENÉ NA INŠTALÁCIU FOTOVOLTAIKY





# Ceresit



## Chrňte fasádu pred nečistotami

- Fasádne omietky so samočistiacim efektom
- Ochrana proti hubám a riasam
- Hydrofóbná

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

