

SPRÁVCA BYTOVÝCH DOMOV



**Pozývame Vás
na 17. medzinárodnú
konferenciu**

SPRÁVA BUDOV JAR 2025

pod záštitou:



generálni partneri:



9.-11. apríl 2025

**Hotel
Galeria Thermal
Bešeňová**

v spolupráci s:



**V tomto
čísle
nájdete:**

- Rekonštrukcia plochej strechy s prípravou na tepelné čerpadlo a fotovoltické panely str. 26
- Reforma stavebnej legislatívy a jej reformy. Nový Stavebný zákon str. 37
- Pozvánka na konferenciu „Správa budov“ v Bešeňovej str. 42

Krištáľovo čistá fasáda

Nová prírodná fasádna omietka



Vytvárame trendy, ktoré vás posúvajú vpred.

Baumit CrystalTop, novinka sezóny 23 z laboratórií Baumit, je jedinečná prírodná fasádna omietka na minerálnom základe. Spolu s aktivačným náterom **Baumit CrystalActivator**, vďaka inovatívnemu **Crystal efektu** vytvára pevne uzavretý systém s kryštáľicky tvrdým povrchom, výnimočne odolným voči znečisteniu.

Tento jedinečný Baumit systém prináša vašej fasáde dlhotrvajúcu krásu, žiarivý vzhľad, čistotu a jeho ekologické zloženie je ďalším krokom k našej udržateľnej budúcnosti.

- **Prírodná a paropriepustná**
- **Odolná voči prachu a zašednutiu**
- **Extrémne trvanlivá**





flamco

Sideflow Clean

čistý systém pre maximálnu účinnosť

Sideflow Clean je bočný filter s čiastočným prietokom na priebežné čistenie uzavretých sústav vykurovania a chladenia.

Nečistoty a magnetit sú zachytené pomocou kombinácie filtračného vaku a magnetických tyčí.

K dispozícii 2 verzie:

- **Sideflow Clean** – nástenné 3,5 l a 5,0 l, bez čerpadla
- **Sideflow Clean Pro** – voľne stojace, s čerpadlom



Sideflow Clean Pro

Sideflow Clean

flamco.aalberts-hfc.com



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: Dvadsiaty

Výšlo: Marec 2025

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. Zuzana Adamová Tomková

doc. Ing. Jozef Švajlenka, PhD., MBA, ING.

PAED. IGIP

Ing. Monika Štefancová

Ing. Slavomír Vician

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 Skolan SAFE – Bezpečné a tiché riešenie pre moderné odpadové systémy
- 7 Seminár „Čo zaujíma správcov“
- 10 „Firmou časopisu Správca bytových domov“ za rok 2024 sa stala PREMIUM Poisťovňa
- 12 VY sa pýtate – ZSaUN odpovedá
- 16 Čistý systém pro maximální účinnost
- 17 Spoločnosť ista oslavuje úspech na veľtrhu Infotherma 2025 v Ostrave
- 18 Rozdiely medzi poistením bytu a bytového domu: Ako ich správne kombinovať?
- 20 Čo keď sa správa nevykonáva správne
- 22 Umelá inteligencia v správe budov: Inteligentné riešenia pre efektívnu správu
- 24 ENBRA SLOVAKIA oslavuje: 30 rokov inovácií, rastu a partnerstiev
- 26 Rekonštrukcia plochej strechy v Bratislave s prípravou na tepelné čerpadlo a fotovoltaické panely
- 28 Automatizácia procesov a segmentácia služieb vo facility managemente
- 31 Krištáľovo čistá a extrémne odolná fasáda bez starostí
- 32 Keď vtáčka lapajú, pekne mu spievajú
- 34 Životnosť, opotrebení a údržba – kľúčové termíny FM
- 37 Reforma stavebnej legislatívy a jej reformy. Nový Stavebný zákon
- 40 Bytové družstvo Prešov – stabilné družstvo s dlhoročnou tradíciou
- 42 Opäť sa stretneme v apríli na konferencii „Správa budov“ v Bešeňovej!
- 47 Novinka vo svete zábradlí pre váš bytový dom
- 48 Výhody PVC podláh

www.voc.sk
www.tzbportal.sk/sprava-budov

PEKSTRA

**BALKÓNY
LODŽIE**

**ZMENÍME
VAŠE
BÝVANIE**



CERTIFIKOVANÉ BALKÓNY všetkých rozmerov a výplní podľa vašich projektov.
SAMONOSNÉ LODŽIE vyrábame v najväčších rozmeroch na Slovensku.
ROZŠÍRENIE LODŽIE ponúkame až o 1,2 metra a je vhodné pre každý dom.

KACZER

Firma KACZER je výhradným zástupcom pre Slovenskú republiku.
Stred 421, 023 54 Turzovka, Slovensko | Tel.: +421 903 924 153 | www.kaczer.sk

PEKSTRA spol. s r.o. | Rybářská 996, 379 01 Třeboň, CZ | Tel.: +420 605 153 700 | www.pekstra.cz



Skolan SAFE – Bezpečné a tiché riešenie pre moderné odpadové systémy

V súčasnosti sú na trhu rôzne riešenia odpadových systémov, no len niektoré dokážu splniť vysoké požiadavky na akustický komfort, spoľahlivosť a jednoduchú montáž. Produktová rada Skolan SAFE predstavuje revolučné riešenie v oblasti kanalizačných potrubí, ktoré ponúka špičkovú zvukovú izoláciu, vysokú odolnosť a jednoduchú inštaláciu.

Prečo si vybrať Skolan SAFE?

Skolan SAFE je špeciálne navrhnutý pre budovy s vysokými nárokmi na akustický komfort, ako sú hotely, nemocnice, administratívne budovy či obytné komplexy. Vďaka svojej viacvrstvovej štruktúre dokáže účinne redukovať hluk prúdiacej vody a poskytuje tak tiché a komfortné prostredie.

Hlavné výhody systému Skolan SAFE:

- **Vysoká zvuková izolácia** – redukcia hluku na úroveň pod 20 dB (pri bežných podmienkach).
- **Odolnosť a dlhá životnosť** – vyrobený z minerálneho kompozitu, ktorý zaisťuje vysokú pevnosť a odolnosť voči chemikáliám.
- **Ekologická výroba** – bez obsahu halogénov a ťažkých kovov.
- **Jednoduchá montáž** – spojenie bez nutnosti zvarovania či lepenia, vďaka čomu sa inštalácia výrazne urýchľuje.
- **Požiarne bezpečnosť** – spĺňa prísne požiarne normy a nešíri oheň.

Porovnanie s inými systémami

Na rozdiel od tradičných PVC a PP potrubí Skolan SAFE ponúka výrazne lepšie akustické vlastnosti a vyššiu mechanickú odolnosť. Bežné

plastové potrubia môžu pri prúde- ní vody vytvárať nepríjemný hluk, zatiaľ čo Skolan SAFE zabezpečuje minimálne zvukové emisie vďaka svojej viacvrstvovej štruktúre.

Jednoduchá inštalácia a variabilita

Systém Skolan SAFE je dostupný v rôznych dimenziách, čo umožňuje flexibilnú montáž podľa potrieb konkrétneho projektu. Spoje sú navrhnuté tak, aby boli maximálne tesné a spoľahlivé, čím sa eliminuje riziko netesností.



Záver

Ak hľadáte spoľahlivé, ekologické a najmä tiché riešenie pre kanalizačné systémy, Skolan SAFE je tou najlepšou voľbou.

Vďaka svojim vynikajúcim vlastnostiam poskytuje maximálny komfort a bezpečnosť, čím sa stáva ideálnym riešením pre moderné stavebné projekty.



Skolan SAFE® dB

pre viac informácií
nascanujte QR kód



OSMA®

Skolan SAFE - tiché odpadové rúry a tvarovky



obmedzenie vibrácie steny
schopnosť účinne tlmiť hluk
odolná a robustná konštrukcia
tepelná odolnosť 90 ° C

SAFE®
Skolan dB



OSMA®



Ostendorf - OSMA s. r. o.
Komorovice 1; 396 01 Humpolec
www.ostendorf-osma.cz

Seminár „Čo zaujíma správcov“

Dňa 19. 02. 2025 uskutočnilo Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností online seminár, ktorí naši správcovia poznajú pod názvom „Čo zaujíma správcov“.

Seminár sa po úvodnom slove zameril na tému exekúcie a dobrovoľnej dražby. Túto problematiku podrobne rozobrala JUDr. Monika Ladovičová z Okresného stavebného bytového družstva Senica vo svojej prednáške. Obe tieto inštitúcie sa bežne používajú v praxi, čo potvrdil fakt, že prednáška vzbudila značný záujem. Situácie, keď si vlastníky bytu nesplní, čo mu ukladá vykonateľné súdne rozhodnutie v rámci vymáhania nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok sú časté u našich správcov. Prednáška prezentovala tak výhody týchto nástrojov ako aj náročnosť týchto inštitúcií. JUDr. Monika Ladovičová nezabudla opomenúť význam prevencie, aby sa predchádzalo exekúciám a dobrovoľným dražbám ako pravidelná komunikácia, rokovania či flexibilné možnosti splácania.

Nasledovala prednáška **Juliany Michaláčovej, DiS.** zo spoločnosti **HEURA, s.r.o.**, ktorá dopodrobna prezentovala revízne správy, na ktoré sa nemá pri správe bytových domov zabudnúť. Tieto povinné činnosti, ktorých vykonávanie nariaďujú zákony, vyhlášky, nariadenia vlády, ale aj pokyny výrobcov či technické normy je

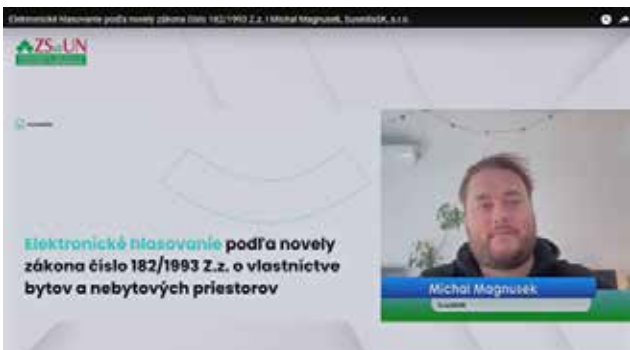


správca povinný zabezpečiť bez nutnosti odsúhlasenia na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V rámci prednášky sa poukázalo aj na nepovinné činnosti, ktoré svojím vykonaním zabezpečujú predĺženie životnosti a zníženie poruchovosti technických zariadení domu. **Juliana Michaláčová, DiS.** nám prezradila aj to, kto je v tejto oblasti zodpovedný, kto je spôsobilý či oprávnený. Vieme teda, že na revízne správy sa neoplatí zabúdať.



Prezident ZSaUN Mgr. Eugen Kurimský sa následne zameril na problematiku umelej inteligencie v službách správcu bytových domov, kde na konkrétnych prípadoch – otázkach poukázal na (ne)dostatky tohto novodobého nástroja, ktorým umelá inteligencia určite je. Každodenným životom vidíme, že využitie umelej inteligencie (AI) naberá na sile. V oblasti správy je možné využívať AI tak na automatizáciu procesov, zlepšenie komunikácie či optimalizáciu nákladov. Mgr. Eugen Kurimský poukázal na možnosti úspor či zjednodušenia práce správcov a prezentoval, čo na to hovorí samotná umelá inteligencia: Ak máš záujem o konkrétne aplikácie AI v oblasti správy alebo ďalšie detaily, pokojne sa opýtaj!”

Seminár pokračoval prednáškou Michala Magnuseka zo spoločnosti SusediaSK, s.r.o., ktorý sa venoval oblasti elektronického hlasovania, ktoré nám viac prístupnila novela zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Argumentoval jednoducho s tým, že je potrebné využívať túto možnosť pri hlasovaní a jednoduchým nástrojom tak viac zapájať vlastníkov bytov či nebytových priestorov do chodu bytového domu. V rámci prezentácie sa Michal Magnusek zame-



ral na implementačné riešenie elektronického hlasovania od založenia, cez priebeh až po výsledky a v závere zhrnul časté otázky, ktoré sú spojené s touto možnosťou hlasovania.



Dušan Fusek zo spoločnosti Henkel Slovensko, spol. s.r.o. detailne prezentoval vo svojom výstupe možnosti ako uchovať zdravie fasád bytových domov v čo najlepšej kondícii a poukazoval na správnu cestu pri sanácii fasád. Prezentoval rôzne možnosti znehodnotenia fasády od zašpinenia, lokalizácie rias a plesní až po mechanické poškodenia. Dušan Fusek ubezpečil, že aj na takéto situácie existuje pre správcov riešenie v podobe využitia prípravkov so špeciálnou technológiou, ktorá zvyšuje ochranu fasády proti biologickej kontaminácii či rastu rias a plesní. Je potrebné orientovať sa na prípravky s vylepšenou receptúrou, ktorá umožňuje chrániť fasádu aj proti extrémnym vplyvom.



V závere on-line seminára „Čo zaujíma správcov“, sme sa spolu pozreli na aktuálne témy zo života správy budov. Mgr. Eugen Kurimský a Ing. Erika Kurimská Pajerská, PhD. zo Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností spoločne zhodnotili čo trápi či netrápi správcov bytových domov. Sumarizovali, že spoločne vstupujeme do náročnejších časov, ktoré sa môžu javiť nestabilne. Jasný scenár vidia najmä v tom, aby správcovia boli vzdelaní a informovaní a aby vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodovali informovane. Spoločne sa zhodli na tom, že práve Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností sa tieto ciele snaží naplňať.

Ing. Erika Kurimská Pajerská, PhD.

Program odborného online seminára

Čo zaujíma správcov

09:00 – 09:10 Zahájenie seminára (Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN)

09:10 – 09:40 Exekúcia versus dobrovoľná dražba (JUDr. Monika Ladovičová, OSBD Senica)

09:40 – 10:10 Revízie správy, na ktoré sa nemá zabúdať. Poznáte ich? (Juliana Michaláčová, ZSaUN)

10:10 – 10:40 Umelá inteligencia v službách správcu BD (Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN)

10:40 – 11:00 Prestávka na kávu

11:00 – 11:30 Elektronické hlasovanie podľa novely zákona číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (Michal Magnusek, SusediaSK, s.r.o.)

11:30 – 12:00 Správna cesta pri sanácii fasád, poznáte ju? (Dušan Fusek, Henkel Slovensko spol. s.r.o.)

12:00 – 12:30 Aktuálne témy zo života správy budov (Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN)
(Ing. Erika Kurimská Pajerská, PhD., ZSaUN)

19.2.
2025

Generálny partner:

Partneri:

Mediálni partneri:

Ak ste nestihli náš seminár a program vás zaujal, využite možnosť objednať si záznam z toho seminára. Napíšte nám na zsaun@zsaun.sk



REKONŠTRUKCIE PLOCHÝCH STRIECH PANELOVÝCH DOMOV

PROGRESÍVNÝM SYSTÉMOM RpSt



OD ROKU 1995 VIAC AKO 1300 REALIZÁCIÍ

www.strechy92.sk +421 911 808 115

STRECHY PRIPRAVENÉ NA INŠTALÁCIU FOTOVOLTAIKY





„Firmou časopisu Správca bytových domov“ za rok 2024 sa stala PREMIUM Poistovňa

PREMIUM Poistovňa, pobočka poisťovne z iného členského štátu bude ocenená na konferencii „Správa budov – JAR 2025“ v Bešeňovej dňa 9.4.2025 prestížnym ocenením: „Firma časopisu Správca bytových domov“ za rok 2024.

PREMIUM Poistovňa, pobočka poisťovne z iného členského štátu sa za ostatné roky stala synonymom kvalitných poisťovacích produktov, z ktorých mnohí správcovia ocenili kvality a výhody týchto produktov. Mnoho energie investuje firma do vzdelávania, predstavovania výhod poisťovacích produktov a prezentácií na rôznych konferenciách, či školeniach. Nečudo preto, že za rok 2024 nevynechala ani jednu príležitosť, aby svoje produkty mohla predstavovať aj našim čitateľom v časopise „Správca bytových domov“.

Redakcia časopisu si to nemohla nevšimnúť a preto udelila toto prestížne ocenenie práve poisťovacej spoločnosti PREMIUM Poistovňa, pobočke poisťovne z iného členského štátu, ktorú sme poprosili o krátky článok pre našich čitateľov.

Z mladej poisťovne silný hráč. To je príbeh PREMIUM Poistovne

PREMIUM Poistovňa pôsobí na Slovensku deviaty rok. Poisťovňa vznikla na čisto domácom kapitále a dnes patrí medzi spoľahlivých a oceňovaných partnerov slovenského poisťovného trhu. Aký je jej príbeh a v čom tkvie úspech poisťovne PREMIUM?

Aká bola motivácia založiť PREMIUM na slovenskom základe?

Väčšina poisťovní pôsobiacich v minulosti na Slovensku, aj keď boli pôvodom slovenskými subjektami, boli časom ovládnuté medzinárodnými korporáciami. Podnikať v segmente poisťovníctva nie je totiž jednoduché. „Prináša to často so sebou fakt, že tieto poisťovne sa pomaly vzdávajú špecifikám slovenského klienta a prispôbujú svoju obchodnú politiku pravidlám korporácií, ktoré nerozlišujú medzi trhom slovenským a trhom napr. nemeckým, talianskym a pod. Do veľkej miery sa to potom odráža v prístupe ku klientom,“ vysvetľuje motiváciu založiť a prevádzkovať poisťovňu založenú na čisto slovenskom kapitále Mojmir Vedej, jeden zo zakladateľov PREMIUM Poistovne.



Foto: Mojmir Vedej, predseda predstavenstva PREMIUM Poistovne

„Našou prvou voľbou bolo opäť Slovensko

Pôvodným zámerom bolo založenie poisťovne na Slovensku. Z viacerých praktických dôvodov, ako je napríklad väčšia flexibilita licenčného procesu v zahraničí, poisťovňa PREMIUM IC Ltd. bola nakoniec založená a v roku 2016 zalicencovaná na území Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska (ďalej len „UK“). S odchodom UK z Európskej Únie (BREXIT-om), prešla poisťovňa ne-

– prestáhnovať sa domov. Žiaľ, na prestáhovanie spoločnosti nebola pripravená legislatíva. Mimochodom, tá tu nebola až do začiatku marca 2024. Nielen poisťovňa, ale akákoľvek firma z Európskej únie sa nemohla prestáhnovať na Slovensko, pretože to neumožňoval zákon,“ objasňuje Mojmir Vedej. Rozhodnutie bolo presídliť centrálu poisťovne do Maltskej republiky, ktorá je riadnym členským štátom EÚ, so všetkými možnosťami a samozrejme, aj so všetkou legislatívou, ktorá je v rámci EÚ v zásade jednotná. M „Malta je často, no mylne, považovaná za „daňový raj“, korporát-na daň je tam však druhá najvyššia v EÚ, 35 percent.“

Spoľahlivosť poisťovne sa skrýva v sile jej zaistenia

Jedným z najdôležitejších ukazovateľov bezpečnej a kvalitnej poisťovne je kvalitné zaistenie. To má PREMIUM poisťovňa od prvého momentu vzniku. Pre začínajúcu poisťovňu nie je jednoduché získať kvalitných zaistovateľov, ale jej sa to podarilo. Zaistenie poisťovne je na najvyššej možnej úrovni, zabezpečujú ho už mnohé roky dve z troch najväčších zaistovní na svete a to Swiss Re (rating AA) a Hannover Re (rating AA). Okrem toho má PREMIUM s menšími podielmi ďalších štyroch zaistovateľov, všetkých s minimálnym ratingom A.

Od poistenia veľkých spoločností po domácnosti a bytové domy

Čisto slovenská poisťovňa tak kombinuje výhodu ználosti domáceho prostredia s dlhoročnými skúsenosťami svojich zamestnancov, ktorí aktívne pracujú v poisťovníctve vyše 20 rokov a patria medzi špičku v svojom odbore. PREMIUM Poistovňa začala počas prvých rokov s poistením pre veľkých firemných klientov a následne prišla s ponukou poistenia domov, bytov a domácností pre fyzické osoby. Veľmi rýchlo na to ponúkla bezkonkurenčné poistenie pre malých a stredných podnikateľov. Vďaka špičkovým odborníkom s dlhoročnými skúsenosťami, pod vedením M. Holindáka, riaditeľa úseku produkt manažmentu s 30 ročnou praxou vo vývoji produktov pre poistenie majetku a zodpovednosti za škodu,



priniesla napokon aj úplne nový pohľad aj na poistenie bytových domov. Aktuálne poisťovňa prináša nové riešenia v oblasti profesijnej zodpovednosti pre rôzne asociácie a komory a aj všeobecnej zodpovednosti pre prevádzkovateľov dronov.



Foto: Milan Holindák, riaditeľ úseku produktového manažmentu PREMIUM Poisťovne

PREMIUM pobočka už aj v Česku

Spoločnosť PREMIUM Insurance Company Limited vstúpila v roku 2020 na český trh a od 1. 10. 2023 poskytuje svoje služby prostredníctvom PREMIUM Pojišťovna, pobočka Česká republika. Česká pobočka sa zameriavala doposiaľ najmä na korporátnych klientov, aktuálne je tesne pred uvedením poistného produktu pre malých a stredných podnikateľov a plánuje sa postupne orientovať, tak ako na Slovensku, aj na domácnosti a bytové domy.

Minulý rok 2024 opäť v znamení ocenení

PREMIUM Poisťovňa získala počas svojho pôsobenia na Slovensku niekoľko zaujímavých ocenení a umiestňuje sa na prvých priečkach v rebríčkoch kvality medzi silnými konkurentami známych mien. Poisťovňa sa chváli silným a originálnym know-how, efektívnymi a ľahko ovládateľnými online nástrojmi, ktoré sprostredkovateľom zjednodušujú dojednanie poistenia domov a bytov a tiež dojednanie a zmeny v poistení majetku friem. PREMIUM Poisťovňa sa tak s ročný predpisom viac ako 41 miliónov eur napriek svojmu „mladému veku“ radí medzi významné neživotné poisťovne pôsobiace na slovenskom trhu. Svedčí o tom aj najnovšie ocenenie SIBAF **Poisťovňa roka 2024**, kde v kategórii „poistenie občanov“ získala prestížne 1. miesto. V nezávislej súťaži finančných produktov Zlatá minca s takmer 20-ročnou tradíciou získala minulý rok PREMIUM Poisťovňa ocenenie pre všetky svoje nominované produkty.

V októbri 2024 dosiahla míľnik 30-tisíc klientov. „*Dosiahnutie významného míľnika, akým je 30 tisíc klientov, nás zaväzuje pokračovať v nastavenom trende a zároveň to vnímame ako dôkaz, že klienti aj finanční agenti oceňujú naše služby a majú dôveru v to, že sa na nás môžu kedykoľvek spoľahnúť,*“ povedala Zuzana Lauermannová, vedúca organizačnej zložky PREMIUM Poisťovne pre Slovenskú republiku.



Foto: ocenenia SIBAF 2024 pre PREMIUM Poisťovňu



Foto: Ocenenie Firma časopisu Správca bytových domov za rok 2024



Foto: ocenenia Zlatá Minca 2024 pre PREMIUM Poisťovňu

Kontakty

Web: www.PREMIUMpoistovna.sk
Email: poistenie@premium-ic.sk
Tel.: 0850 888 988



pre viac informácií
nascanujte QR kód





VY sa pýtate – ZSaUN odpovedá

Na vaše otázky odpovedá: Ing. Erika Kurimská Pajerská, PhD.



Predošlý zástupca písomne odstúpil. Nového zástupcu sa nepodariť zvoliť. Nik to nechce robiť. Sme bytovka, ktorá nemá správcu. Ako pokračovať? Ďakujem za odpoveď.

Podľa zákona 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa v § 8a píše, že:

[5] Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcou zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastními bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b.

Žiaľ zákon nerieši situáciu, keď sa nenájde žiaden vlastník, ktorý by prijal funkciu zástupcu vlastníkov. Do času, kým sa nezvolí nový zástupca vlastníkov, povinnosti zástupcu vlastníkov rieši priamo správca.

Na základe rozhodnutia Krajského súdu o znížení príspevku do Fondu údržby a oprav v r 2021 na základe Zákona 182/1993 Z. z. bol majiteľovi nebytového priestoru v našom bytovom dome znížený príspevok do fondu údržby a oprav na polovicu oproti majiteľom bytov. priestorov. Na základe tohto rozhodnutia Správca pri definovaní otázky o zvýšení poplatku pre majiteľov byt. a nebyt. priestorov do fondu údržby a oprav (FPOaU) v našom byt. dome deklaroval v roku 2024 takúto text: Súhlasíte s navýšením tvorby do FPUaO a to na 1,2 Eur/m²/mesiac pre byty

a 0,6 Eur/m²/mesiac pre nebytové priestory? Avšak pre susedný bytový dom - ten istý správca sa pri otázke navýšenia v roku 2023 vôbec neuviedlo, či sa týka bytov alebo nebyt. priestorov (navýšenie iba jednej sumy) - čiže platím rovnakú sumu ako majiteľ bytov. Nazdávam sa, že Správca nepostupoval rovnako pri otázke navýšenia pri dvoch bytových domoch a poškodil ma.

Z ust. § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. vyplýva obligatórna povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov uhrádzať príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, pričom výšku príspevkov si určujú vlastníci bytov a NP v dome väčšinou na jeden rok vopred. Zákom č. 205/2014 Z.z. sa do zákona č. 182/1993 Z.z. doplnila povinnosť vlastníkov bytov a NP v dome zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastními nebytových priestorov. Vlastníkom nebytových priestorov touto novelou bolo umožnené podieľať sa na tvorbe fondu inou výškou preddavku ako vlastníkom bytov, ktorá tiež vychádza z veľkosti podlahovej plochy nebytového priestoru. Od 1.11.2018 vlastníci bytov a NP majú podľa zákonného ustanovenia už len právo (a nie povinnosť) zohľadniť uvedenú mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení vlastními nebytových priestorov. Miera využívania niektorých spoločných častí a spoločných zariadení domu sa má (vid' ust. § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z.) zohľadniť prioritne v stanovení inej výšky zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, než majú vlastníci bytov v dome. Zohľadnením miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastními NP v dome môže dôjsť k zníženiu platieb. Úplné upustenie týchto platieb do fondu pre vlastníkov zákon vylučuje. Výška preddavkov za služby spojené s užívaním spoločných častí a zariadení domu môže byť určená v jednom dome rozdielne pre vlastníkov bytov a pre vlastníkov NP.

Podstatné je pre každý prípad posúdenie otázky, či je spravodlivé požadovať od vlastníkov NP, vzhľadom na konkrétne skutočnosti vyplývajúce z konkrétneho domu (umiestnenie NP, využívanie spoločných zariadení, vstupu, rozsah plánovanej rekonštrukcie či opráv a p.), aby sa podieľali rovnakou výškou príspevku do fondu aj keď spoločné časti a spoločné zariadenia domu v rovnakej miere ako vlastníci bytov nevyužívajú a tým za svoje príspevky nedostávajú primerané protiplnenie.

Pre určenie miery využívania spoločných častí a spoločných zariadení zákon nestanovil žiadne kritéria. Posúdenie tejto otázky je preto na tej osobe, ktorá predkladá návrh na hlasovanie vlastníkov týkajúci sa výšky príspevkov do fondu (to znamená aj správcu domu). Rozhodnutie nemá byť svojvoľné, ale má mať oporu v podkladoch, ktoré návrh odôvodňujú. Tým môže byť výška príspevku do fondu určená pre vlastníkov nebytových priestorov znížená o určitý počet percent oproti výške pravidelného mesačného príspevku do fondu určeného pre vlastníkov bytov predmetného domu.

Skutočnosť, že pre určitý dom bolo vydané súdne rozhodnutie o znížení výšky príspevkov vlastníkov NP do fondu domu, neznamená, že správca takto musí postupovať aj pri správe ostatných domov, ktoré spravuje. Ako som už uviedla, správca by pri predkladaní návrhu hlasovania mal zohľadniť aká je miera využívania spoločných častí a spoločných zariadení vlastními NP v dome. Ak tak správca neurobí alebo je názorom správcu, že zníženie príspevkov pre vlastníkov NP v dome nie je spravodlivé, môže sa dotknutý vlastník NP obrátiť na súd - za splnenia zákonom stanovených podmienok (najmä v danej veci hlasovať proti, potom svoj názor, že zníženie príspevkov je spravodlivé, odôvodniť a dodržať stanovenú lehotu podania žaloby na súd). Z § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z.z. vyplýva, že prehlasovaný vlast-



ník bytu alebo NP v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.

Vo väčšine prípadov vlastníci NP predstavujú v porovnaní s vlastníkami bytov pomerne malú menšinu a poskytnutie takejto ochrany menšinovým spoluvlastníkom vyplýva nielen z Občianskeho zákonníka, ale práve zo zákona č. 182/1993 Z.z., ktorý je lex specialis k Občianskemu zákonníku. Prehlasovaný vlastník NP v dome sa môže domáhať na súde, aby zrušil výsledky hlasovania vlastníkov a aby určil zníženie pravidelného mesačného príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv pre vlastníkov NP domu na ním navrhovanú časť výšky pravidelného mesačného príspevku do fondu platného pre vlastníkov bytov tohto domu.

Chcela by som Vás požiadať o odpoveď na otázku, týkajúcu sa domového zvončeka. Takmer pred dvomi rokmi sme kúpili byt v bytovom dome, v ktorom nefunguje zvonček s tým, že predchádzajúci majiteľ prisľúbil, že sa to v krátkom čase dorieši. Obrátili sme na niekoľkokrát na správcu domu, ktorý to takisto potvrdzuje, ale vždy má nejaký dôvod, prečo sa to nedá opraviť a že je to v riešení, bude sa to riešiť a pod. Je to veľmi nepríjemné, prosím o radu, ako postupovať, aby sme sa konečne dočkali opravy. Ďakujem.

Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov definuje spoločné zariadenia ako „zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu“. Aj keď nie sú v definícii zákona konkrétne definované zvončeky, sú považované za spoločné zariadenie. Zvončeky pri vchodovom vstupe ako aj pri jednotlivých bytoch či nebytových priestoroch sú spoločným zariadením bytového domu (vrátane rozvodov a kabeláže).

Z pohľadu výkonu správy, zabezpečuje správca domu ich údržbu, opravu a celkovú funkčnosť. To isté platí aj o ich oprave, prípadne úplnej výmene. Tieto výdavky môžu

byť hradené z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv podľa § 10 ods. 3 Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

§ 10

[3] Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžií a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Vy ako majiteľ bytu hradíte opravu zvončekov jedine pri jeho priamom poškodení.

Správca je povinný vykonávať správu bytového domu, aby nespôsobil vlastníkom škodu, kde sa v Zákone č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov konkrétne píše:

§ 6

[2] Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:

- prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príľahlého pozemku a príslušenstva,
- služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- vedenie účtu domu v banke,
- vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov.
- iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome

Chápeme, že Vaša situácia musí byť nepríjemná. Je potrebné neustále adresovanie problému správcovi bytového domu s tým, že máte právo vedieť dôvody, prečo sa zvončeky doposiaľ neopravili. Poukazuje aj na to, že podľa Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

[5] Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy.

Chcela by som sa poradiť. Ak vyhlásime písomné hlasovanie, môžu vlastníci hlasovať aj elektronicky. Vyhlasujeme to oznámením na nástenke vo vchode bytového domu a rozdáваме aj do schránok. Stačí to takto prosím? Nemusíme to poslať aj dotyčným do mailu, ale môžu hlasovať aj mailom? Ak by sme im oznámenie o vyhlásení písomného hlasovania posielali aj do mailu, tak to musíme mať zakotvené v zmluve o výkone správy.

Podľa §14 Zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytových a nebytových priestorov sa píše, že:

[2] ...Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže uplatniť svoje hlasovacie právo pri písomnom hlasovaní na hlasovacej listine alebo prostredníctvom prostriedkov informačnej a komunikačnej technológie (ďalej len „elektronické hlasovanie“); elektronické hlasovanie nemožno uplatniť, ak písomné hlasovanie vyhlasuje štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Usudzujete teda správne, ak sa vyhlási písomné hlasovanie, vlastníci môžu hlasovať aj elektronicky. Vaše spôsoby oznamovania písomného hlasovania je dostatočné, samozrejme s určitým časovým predstihom. Odporúčame väčší časový predstih, než je stanovených 7 dní, aby sa zvýšila šanca, že sa do hlasovania zapojí čím viac vlastníkov a hlasovanie bude platné. Ak chcete zvýšiť šancu zapojenia viacerých vlastníkov do hlasovania, je možné zaslať im aj email – aj keď ho nemáte ukotvený v zmluve o výkone správy.



Videli by sme v tom však možný spôsob vyššej informovanosti o pripravovanom hlasovaní a vlastníci Vám odpoveďami vedia vyjadriť spätnú väzbu, či sa hlasovania zúčastnia. Spôsoby doručovania oznámení o hlasovaní môžu byť buď upravené priamo v zmluve o výkone správy, ale je možné určité spôsoby oznamovania časom zaužívať. To znamená, že ak chcete využiť aj oznámenie o hlasovaní prostredníctvom mailu, je to možné – ako sme vyššie spomínali, ale vlastníci musia byť v prvom rade informovaní spôsobmi oznámenia o hlasovaní, ktoré máte upravené priamo v zmluve.

Zákon č. 182/1993 o vlastníctve bytových a nebytových priestorov v §14a definuje, ako postupovať, keď sa vlastník rozhodne hlasovať elektronicky:

[5] Ak pri písomnom hlasovaní vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome prejaví záujem hlasovať elektronicky, vykonanie elektronického hlasovania zabezpečí spoločenstvo alebo správca. Pri elektronickom hlasovaní spoločenstvo alebo správca musí:

- a) vykonať všetky opatrenia potrebné na zabezpečenie riadneho a nerušeného priebehu elektronického hlasovania,
- b) prijímať hlasy uplatnené elektronickým hlasovaním odo dňa uverejnenia oznámenia o konaní písomného hlasovania najneskôr do konca termínu určeného na písomné hlasovanie,
- c) potvrdiť bez zbytočného odkladu prijatie hlasu tomu, kto uplatnil svoje hlasovacie právo elektronickým hlasovaním; potvrdenie o prijatí hlasu sa vykoná rovnakým spôsobom ako elektronické hlasovanie.

[6] Na účely elektronického hlasovania vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome oznámi spoločenstvu alebo správcovi svoju elektronickú adresu. Elektronické hlasovanie musí byť vykonané spôsobom,

- a) ktorý umožňuje overiť účasť vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome na hlasovaní vylučujúci akúkoľvek zameniteľnosť,
- b) z ktorého je zrejmý a určitý prejav vôle vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome pri hlasovaní o konkrétnej otázke a

c) ktorý zabezpečí ochranu hlasovania a jeho výsledkov pred neoprávneným zásahom.

Mal by som na Vás otázku ohľadom nového vlastníka. Tým, že pôvodný majiteľ ešte pri zrode SVB podpísal súhlas, že sa SVB zriadilo, bola podpísaná zmluva a po rokoch predal tento byt inému vlastníkovi, prípadne sa zmenil vlastník darovaním je potrebné uzatvárať nejaký dodatok s novým vlastníkom na správcovstvo? Hľadal som to a nikde som sa o tom nedočítal, tak prosím o radu Vás.

Daná otázka je vyriešená v §7a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nasledovne:

[1] Zmluva o spoločenstve sa uzatvára v písomnej forme na neurčitú dobu. Zmluva o spoločenstve sa schvaľuje rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvu o spoločenstve podpisuje osoba zvolená za predsedu a iná osoba poverená vlastníckymi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená; podpis ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje. Takto uzavretá zmluva o spoločenstve je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Predseda spoločenstva je povinný schválenú zmluvu o spoločenstve a pri jej zmene úplné znenie zmluvy o spoločenstve doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníckymi bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvu o spoločenstve nemôže vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome vypovedať.

[2] S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o spoločenstve. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, pristupuje k zmluve o spoločenstve. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu

alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o spoločenstve; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Podľa uvedených ustanovení nový vlastník bez ohľadu na to, či ide o prechod alebo prevod vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru nepodpisuje zmluvu o spoločenstve a to ani v takom prípade, ak je uzatvorená podľa staršej verzie zákona a nie je podpísaná poverenou osobou. Zmluvou je nový vlastník viazaný ex lege, teda zo zákona, a nevyžaduje sa od SVB ani nového vlastníka žiadny ďalší úkon.

Osoba s postihnutím v kategórii ŤZP s asistenciou nespĺňa podmienky UPSVAR pre poskytnutie dotácie na vybudovanie zdvíhacieho zariadenia. Býva v staršom bytovom dome, kde je technicky možné vybudovať výlučne výt'ah zvonka na dvore, pretože tvar schodiska a jeho rozmery inú alternatívu neumožňujú. Keďže je na používanie zdvíhacieho zariadenia výslovne odkázaná, rozhodla sa vybudovať výt'ah za vlastné prostriedky. Podľa príslušnej novely zákona síce stačí stavebnému úradu tzv. ohláška a tiež nie je potrebný súhlas vlastníkov ďalších bytov v dome, ale vždy sa to spomína len v súvislosti s vybudovaním zdvíhacej plošiny. Nie je mi jasné, ak osoba ŤZP je nútená vybudovať zdvíhacie zariadenie vo forme výt'ahu-čo zákon pripúšťa, ako sa rieši zabratie spoločnej časti -cca 4m² dvora?

Zo situácie v našom konkrétnom dome je zrejmé, že vlastníci pri poznaní, že ich všeobecný súhlas k vybudovaniu výt'ahu nie je potrebný, s určitosťou súhlas-ak by bol potrebný, na prenájom potrebných 4 m² pod výt'ah nedajú. V takomto prípade bude potrebné stavebné povolenie, kde treba doložiť, na akom pozemku stavba vznikne. Ako sa rieši táto otázka pozemku v praxi?

Podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa v §2, ods. 1, písm. h. ro-



zumie spoločným zariadením domu 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, teplotonosná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka.

V tomto istom zákone sa v § 14b, ods. 3, písm. b) ďalej definuje, že pri prístavbe výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom je potrebný súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Ak by získala táto osoba súhlas všetkých vlastníkov, bolo by najlepšie dostať daný pozemok do trvalého prenájmu.

Z našej praxe pri obdobných prípadoch sa snažili ľudia nájsť predsa technologické riešenie, ktoré je podobné zdvíhaciemu zariadeniu na schodoch. Stretli sme sa už s veľkými možnosťami, ktoré sú s v súčasnej dobe a aj na schodištiach, kde nie je možné nainštalovať zdvíhacie zariadenie sa našli sa alternatívne riešenia, respektíve urobilo sa schodište vyhovujúcim priestorom napríklad prosábkou zábradlí, ktoré je ľahšie dosiahnuť než vybudovať nový výťah.

Chceme zmeniť správcu bytového domu. Na schôdzi, ktorú na náš podnet zvolal správca, sme si jednohlasne odsúhlasili písomné hlasovanie kvôli menšiemu počtu prítomných. Navrhli sme termín. Správca odmietol toto rešpektovať, že nech si to urobíme sami, že sa na tom nebude podieľať. Ako máme postupovať, aby to bolo v zmysle zákona?

Podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa v § 8a, v ods. 6 uzatvára zmluva o výkone správy uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14b ods. 1 písm. e). Výpovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany v zmluve

o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

To, že správca odmieta rešpektovať Vaše odsúhlasenie písomného hlasovania neznamena, že tento krok nemôžete vykonať. Podľa vyššie spomenutého zákona, § 8b, ods. 1, písm. f je správca povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov. Ďalej sa v § 14a, ods. 1 píše, že ...písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby, alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca alebo rada v tomto termíne nekoná alebo sa rada podľa § 7c ods. 6 nezriadi, je, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. Pozor, pri písomnom hlasovaní, ktoré je vyhlásené štvrtinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nie je možné uplatniť elektronické hlasovanie.

Ak sa správca odmieta zúčastniť hlasovania nemusí schôdzu vlastníkov viesť predseda alebo správca, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli inak. Potom je samozrejme potrebné doručiť zápisnicu s výsledkom hlasovania správcovi cez povereného zástupcu vlastníkov.

Pri hlasovaní je potrebné dodržiavať ustanovenia zákna č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, kde sa v § 14b, ods. 1, písm. e definuje kvórum pri hlasovaní o tomto bode:

[1] Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:

e) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome

Treba koncipovať tak písomné hlasovanie, aby každý krok bol v samostatnom bode so samostatnou možnosťou voľby otázky ako napr.:

Otázka č. 1: Súhlasíte, že dávate výpoveď zo zmluvy o správe s ... ku dňu ...? ÁNO – NIE

Otázka č. 2: Súhlasíte, že v prípade odsúhlasenia výpovede zo zmluvy o správe s ku dňu..., poveríte osobu.... aby ako zástupca vlastníkov bytového domu.... doručil na podateľňu správcovskej spoločnosti... dňa...zápisnicu s výsledkom hlasovania? ÁNO - NIE

Počas výpovednej lehoty si potom musíte nájsť nového správcu. Keďže je z Vašej otázky zrejmé, že terajší správca veľmi nechce spolupracovať, pri odsúhlasení zmeny a prechode na nového správcu dodržiavajte ustanovenia zákona § 9, ods. 6:

[6] Ak zaniká zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy alebo ak správca alebo spoločenstvo končia svoju činnosť, je doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca sú zároveň v rovnakej lehote povinní odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou.



Čistý systém pro maximální účinnost

Nečistoty v topné nebo chladicí soustavě snižují její výkon a způsobují opotřebení. Sideflow Clean je boční filtr s částečným průtokem pro průběžné čištění topných a chladicích soustav.

Výhodou použití technologie Sideflow Clean je zachycení magnetických i nemagnetických suspendovaných částic, což zajišťuje optimální účinnost systému. Je vhodný pro instalace v mnoha odvětvích, včetně bydlení, průmyslu a veřejných služeb. Sideflow Clean zajistí, že váš topný nebo chladicí systém bude pracovat na té nejvyšší úrovni!

Společnost Aalberts hfc pod značkou Flamco nabízí 2 verze:

- nástěnné 3,5 litrové a 5,0 litrové, bez čerpadla
- volně stojící, s čerpadlem



Sideflow Clean

Nástěnný boční filtr Sideflow Clean se skládá z kompaktní nádoby z nerezové oceli. Instalace zařízení Sideflow Clean do systému zajišťuje, že část (10 % PICV) hlavního průtoku je filtrována, což znamená, že nečistoty a magnetit jsou zachycovány kombinací filtračního vaku a magnetických tyčí.

Hlavní výhody:

- 1. vysoce účinná filtrace:** držák magnetu má uvnitř jeden nebo dva pevné magnety tvořící optimální magnetické pole, které je soustředěno uvnitř nádoby a omezuje nežádoucí magnetické účinky vně nádoby. Magnetický účinek je tak velký, že zachytí i ty nejmenší magnetické částice. Nádoba má filtrační koš pro nasazení vyjímatelného filtračního vaku, který dokáže zachytit pevné částice o velikosti až 10 mikronů.
- 2. úspora energie:** Sideflow Clean je standardně vybaven vysoce kvalitním izolačním pláštěm, který zajišťuje minimální tepelné ztráty, což zaručuje optimální energeticky úsporný provoz.
- 3. snadná dodatečná montáž:** díky snadné montáži lze systém Sideflow Clean snadno dodatečně namontovat i do stávajících soustav a s použitím armatury Flamco T-Plus jej lze instalovat i do systémů pod tlakem.
- 4. široká škála aplikací:** zařízení Sideflow Clean je vhodné pro instalace v mnoha odvětvích, včetně průmyslu a veřejných služeb. Sideflow Clean má maximální pracovní tlak až 16 barů a je schopen pracovat v soustavách o objemu až 120 000 litrů.
- 5. rychlá a snadná instalace:** tuto jednotku lze namontovat jak z levé, tak z pravé strany. Standardní vybavení zahrnuje držáky pro montáž na stěnu, automatické odvětrání, vypouštěcí ventil s hadicovou přípojkou a dva manometry pro sledování diferenčního tlaku.
- 6. snadné čištění a údržba:** Sideflow Clean má snadno přístupný závitový uzávěr, který umožňuje snadno vyjmout držáky magnetu i filtrační vak pro čištění nebo výměnu a také dávkování inhibitorů do systému.



Sideflow Clean Pro

Volně stojící filtrační zařízení Sideflow Clean Pro je jedním z nejvýkonnějších magnetických filtrů pro separaci nečistot na trhu. Zařízení má práškově lakovaný hliníkový plášť s vnitřní izolací. **Obsahuje čerpadlo**, které odčerpává část média ze soustavy přes filtrační vak a magnetické tyče, kde jsou zachycovány i ty nejjemnější nečistoty. Systém Sideflow Clean Pro je vhodný pro instalaci v mnoha typech budov, včetně komerčních a průmyslových.

Hlavní výhody:

- 1. vysoce účinná duální filtrace:** Sideflow Clean Pro obsahuje vysoce účinný duální filtr pro magnetické a ostatní nečistoty. Zařízení obsahuje 11 výkonných magnetů (12.000 Gauss) a vysokokapacitní jemný filtrační vak, který je schopen přefiltrovat až 5 000 litrů vody v systému za hodinu. Přitom dokáže zachytit částice o velikosti až 1 µm.
- 2. úspora energie:** plášť Sideflow Clean Pro je tepelně a vodotěsně izolován, aby se minimalizovaly tepelné ztráty. To zaručuje optimální energeticky úsporný provoz.
- 3. plug and play:** díky špičkové řídicí jednotce s intuitivním menu s 8 jazyky je instalace a uvedení do provozu Sideflow Clean Pro otázkou plug and play řešení.
- 4. snadná obsluha:** řídicí jednotka nabízí mnoho možností programování, komunikaci Modbus RTU a umožňuje zobrazit všechny provozní statistiky jedním kliknutím.
- 5. široká škála aplikací:** Sideflow Clean Pro je vhodný pro instalace v mnoha typech budov, včetně komerčních a veřejných. Jednotka je schopna pracovat v soustavách o objemu až 200 000 litrů.
- 6. snadné čištění a údržba:** duální filtr Sideflow Clean Pro má snadný rychlouzávěr, který umožňuje vyjmout držák magnetu i filtrační vak pro čištění, výměnu nebo doplňování systému.
- 7. snadná dodatečná montáž:** Sideflow Clean Pro lze snadno dodatečně namontovat do stávajících soustav. Pomocí systému Flamco T-Plus lze jednotku instalovat i do soustavy pod tlakem!
- 8. automatická funkce vypnutí:** Sideflow Clean Pro se automaticky vypne, když je filtr plný.

Aalberts hydronic flow control nabízí kompletní sortiment výrobků „od zdroje po spotřebič“, pro úpravu soustavy, jako např. tradiční odlučovače vzduchu a nečistot, nebo výrobky pro podtlakové odstraňování plynů, jako jsou vakuové odplyňovače Vacuumat Eco nebo VacuStream.

pre viac informácií
nascanujte QR kód



Spoločnosť ista oslavuje úspech na veľtrhu Infotherma 2025 v Ostrave

Spoločnosť ista zaznamenala veľký úspech na prestížnom veľtrhu Infotherma 2025, ktorý sa konal v Ostrave. Elektronický pomerový rozdeľovač vykurovacích nákladov **doprimo 3** s rádiovým modulom a možnosťou diaľkového odpočtu sa stal víťazom súťaže TOP výrobok Infothermy 2025. Súťaž organizuje portál TZB-info spolu s agentúrou INFORPRES, organizátorom medzinárodnej výstavy Infotherma. Spoločnosť ista boduje na Infotherme už tretí rok. V predchádzajúcich rokoch získala druhé miesto s výrobkami zbernica dát a meračom tepla a chladu ultego 3.

Infotherma, najväčší veľtrh zameraný na vykurovanie, energetiku a udržateľnosť v Českej republike, každoročne priťahuje stovky vystavovateľov a tisíce návštevníkov. Tento rok sa akcia zamerala na moderné technológie podporujúce úspory energie a ochranu životného prostredia, čo je aj hlavná oblasť pôsobenia spoločnosti ista.



Od 1. januára 2027 je podľa smernice Európskej únie a slovenskej legislatívy povinné zaviesť u všetkých meracích zariadení používaných na rozdeľovanie nákladov na teplo a teplú vodu funkciu diaľkového odpočtu. Tento krok má zabezpečiť väčšiu transparentnosť

a spravodlivosť pri rozúčtovaní nákladov a podporiť efektívne hospodárenie s energiami.

Inovácia, ktorá zaujala odbornú porotu

Ocenený produkt **doprimo3** predstavuje moderné riešenie pre efektívne rozdeľovanie vykurovacích nákladov. Vďaka integrovanému rádiovému modulu umožňuje automatizovaný diaľkový odpočet dát, čo výrazne uľahčuje energetický manažment a zvyšuje presnosť merania a rozúčtovania nákladov na teplo. Tento systém prináša výhody nielen užívateľom bytových domov, ale aj správcovským spoločnostiam, ktoré môžu jednoducho monitorovať a optimalizovať spotrebu energie.

Dôležitým aspektom produktu **doprimo3** a technológie diaľkového odpočtu spoločnosti ista je ich súlad s legislatívnymi požiadavkami Českej a Slovenskej republiky.

„Ocenenie je pre nás potvrdením, že spoločnosť ista je lídrom na českom i európskom trhu v oblasti rozúčtovania, merania energií a regulácie. Naše technológie pomáhajú zákazníkom efektívnejšie využívať energiu a prispievajú k udržateľnosti budúcnosti,“ uviedla Mgr. Jana Machková, riaditeľka a konateľka spoločnosti ista Slovakia a ista Česká republika.

www.ista.sk

pre viac informácií
nascanujte QR kód



doprimo 3

Transparentné rozdelenie vykurovacích nákladov.

- automatický diaľkový odpočet
- denné dáta o spotrebe
- vysoká kvalita ročného vyúčtovania

Meriame, odčítame a rozpočítavame energiu viac ako 290 000 bytom.

www.ista.sk

ista
Switch to Smart



Rozdiely medzi poistením bytu a bytového domu: Ako ich správne kombinovať?

Majitelia bytov v bytových domoch často riešia dilemu, aký typ poistenia najlepšie ochráni ich majetok. Poistenie bytového domu, samotného bytu a poistenie domácnosti sa síce môžu vzájomne dopĺňať, nie sú však navzájom zameniteľné. Ako ich správne kombinovať radí odborník z PREMIUM Poist'ovne.

Optimálna kombinácia poistení

Najlepším riešením býva kombinácia dvoch poistení, ktoré pokrývajú ochranu vlastného majetku, aj spoločné priestory v bytovom dome. **Poistenie bytového domu** sa stará o konštrukčné časti stavby a býva uzatvorené správcom alebo spoločenstvom vlastníkov. Na druhej strane, poistenie domácnosti ochraňuje vnútorné zariadenie bytu, ako sú nábytok, spotrebiče či cennosti. Správna kombinácia týchto dvoch poistení poskytuje komplexnú ochranu vášho domova.

Kedy sa odporúča samostatné poistenie bytu?

V niektorých prípadoch je vhodné mať **poistenie bytu** aj samostatne. Najčastejšie sa s tým stretnete pri hypotéke, keď banka vyžaduje individuálnu poistnú zmluvu na byt, aj keď je celý bytový dom už poistený. Dôvodom je, že banka chce mať istotu, že poistenie bude platné bez ohľadu na rozhodnutia správcu bytového domu.

Samostatné poistenie bytu môže byť užitočné aj pri poistných udalostiach, ktoré sa týkajú viacerých vlastníkov. Ak napríklad dôjde k škode v dôsledku chyby suseda, jej uplatňovanie cez poistenie bytového domu môže byť zdĺhavé a závislé od konania iných osôb. V takých prípadoch je individuálne poistenie bytu istotou, že svoju škodu vyriešite bez zbytočných komplikácií.

Prečo si dojednať poistenie bytového domu?

Ak majú majitelia jednotlivých bytov poistené len vlastné byty, v prípade rozsiahlych škôd na spoločných priestoroch to **nemusí stačiť**. Najčastejšími príčinami škôd na bytových domoch sú vodovodné havárie, zatečenia zo striech, víchrice, miestne povodne, krupobitie, ale aj poškodenia fasád či rozbitie vchodových dverí. **„Súčasťou poistenia od našej poisťovne je aj krytie nákladov na vypratávanie po poistnej udalosti alebo náhradné ubytovanie,“** približuje Peter Drga z PREMIUM Poist'ovne.

Hlavný rozdiel medzi poistením bytu a bytového domu

Poistenie bytového domu je **kolektívnym poistením**, ktoré kryje poškodenie stavebných súčastí domu, ako sú strecha, výt'ahy či fasáda. Kryje aj škody spôsobené napríklad vetrom, búrkou alebo zatečením vody.

Naopak, poistenie bytu si uzatvára každý vlastník **individuálne** a vzťahuje sa na jeho konkrétny majetok – môže sa týkať nielen samotného bytu ako nehnuteľnosti, ale aj jeho vybavenia.

Dôležitosť poistenia zodpovednosti

Pri výbere poistenia je kľúčové myslieť aj na krytie zodpovednosti za škodu. Viac ako tretina poistných udalostí v bytových domoch je spojená s takýmito škodami, napríklad ak dôjde k zatečeniu medzi bytmi alebo poškodeniu auta pádom snehu zo strechy.

V rámci poistenia bytu je zodpovednosť dôležitá najmä pri škodách spôsobených prevádzkou domácnosti. Typickými príkladmi sú vytopenie suseda pretekajúcou práčkou alebo pokazenou umývačkou riadu.

Podľa odborníka na poistenie Petra Drgu z PREMIUM Poist'ovne poistenie bytového domu prináša v porovnaní s individuálnym poistením bytu ešte jednu dôležitú výhodu, a tou je **poistenie krížovej zodpovednosti za škodu**. Tá patrí medzi najdôležitejšie druhy poistenia v rámci bytového domu, keďže až 32% všetkých škôd z pohľadu počtu sa hradí práve z tohto druhu poistenia. Ide o škody, ktoré si spôsobia buď byty a nebytové priestory v bytovom dome navzájom, alebo ak tieto škody spôsobia škodu na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu. Platí aj opak, teda ak spoločné časti a zariadenia bytového domu spôsobia škodu na bytoch a nebytových priestoroch.

Na čo si dať pozor pri výbere poistenia?

Ak si nie ste istí, aké poistenie je pre vás najvýhodnejšie, odporúčame konzultáciu so skúseným sprostredkovateľom poistenia a tiež so svojím správcom bytového domu. Bez ohľadu na kvalitu poistenia je vždy dôležité dbať na prevenciu škôd – predísť problémom je vždy lepšie, než riešiť ich následky.

Kontakty:

Infolinka: 0908 888 988

Email: poistenie@premium-ic.sk

Web: www.premiumpoistovna.sk



pre viac informácií
nascanujte QR kód





PREMIOVÉ bytové domy

Komplexné poistenie
pre správcov bytových
domov a spoločenstvá
vlastníkov bytových
a nebytových priestorov

- poistenie majetku a zodpovednosti za škodu
- all-risks krytie škôd
- bezplatné asistenčné služby 24/7

PREMIUM POISŤOVŇA
S NAMI STE
V DOBRÝCH RUKÁCH



Rýchla a bezproblémová
likvidácia pri poistnej
udalosti

www.PREMIUMpoistovna.sk

Pozývame Vás
na konferenciu

TEPELNÁ OCHRANA BUDOV 2025



23. medzinárodná konferencia

Nevyhnutnosť pri znižovaní
uhlíkovej stopy

21. - 23. máj 2025

Vysoké Tatry – Štrbské Pleso

Miesto konania:

Vysoké Tatry – Štrbské Pleso, hotel Patria

Usporiadatelia:

Ministerstvo dopravy Slovenskej republiky
Slovenská komora stavebných inžinierov
Technický a skúšobný ústav stavebný, n. o.
Slovenská stavebná vedecko-technická spoločnosť - člen
Zväzu slovenských vedecko-technických spoločností

Štruktúra programu:

hlavný odborný program, diskusné fórum, postery,
vystúpenia mladých vedeckých pracovníkov, firemné
prezentácie, výstavka, spoločenský program.

Sekretariát konferencie:

SLOVENSKÁ STAVEBNÁ VEDECKO-TECHNICKÁ SPOLOČNOSŤ
Kocelová 15, 815 94 Bratislava
e-mail:stav@zsvts.sk
www.zsvts.sk



Čo keď sa správa nevykonáva správne

Správa bytového domu nie je len administratívnou záležitosťou, ide o komplexný proces, ktorý má zásadný vplyv na kvalitu života obyvateľov, bezpečnosť a celkovú atmosféru v budove. V súčasnej dobe sa mnohí obyvatelia bytových domov stretávajú s rôznymi problémami, ktoré pramenia z neefektívneho alebo nelegálneho, nesprávneho vykonávania správy. Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ako aj ďalšie predpisy, stanovujú jasné pravidlá a povinnosti nielen pre vlastníkov, ale aj pre správcov. Zákon má zabezpečiť riadne fungovanie, údržbu spoločných priestorov a služieb aj pravidlá a zásady fungovania vzťahov medzi vlastníkom a správcom.

Napriek tomu sa však často stáva, že správcovia nedodržiavajú predpísané normy, nezabezpečujú potrebné opravy, alebo ich nezabezpečujú včas, nevykonávajú pravidelné kontroly alebo čo sa najčastejšie stáva v poslednom čase - správcovia ignorujú podnety zo strany obyvateľov. Pre vlastníkov vzniká problém, ako riešiť ignoranciu správcov pri riešení ich problémov? Na druhej strane vidíme z našej praxe aj množstvo pochybení zo strany užívateľov nehnuteľností. Problémy vznikajú nielen zo strany vlastníkov, ale často aj zo strany nájomcov, čo komplikuje možnosti riešenia v oblasti medzilidských vzťahov. Tieto nedostatky môžu viesť k mnohým problémom, od zhoršenej kvality bývania, cez zvýšené náklady na opravy, až po právne spory medzi vlastníkom a správcom. Pre všetkých zainteresovaných je preto kľúčové poznať svoje práva a povinnosti, ako aj kroky, ktoré môžu podniknúť v prípade, že správa a užívanie bytového domu sa nevykonáva v súlade so zákonom.

V nasledujúcom článku sa podrobne pozrieme na to, aké kroky môžu byť podniknuté na ochranu práv – od možnosti komunikácie, cez vyhľadanie odborných rád, až po právne kroky, ktoré môžu byť potrebné na nápravu situácie. Naša analýza vám poskytne cenné informácie a nástroje, ktoré vám pomôžu získať kontrolu nad vašim bývaním. Nezabúdajme, že aj keď situácia môže vyzerat' zložitá, spoločne a informovane môžeme bojovať za lepšie a bezpečnejšie bývanie pre všetkých obyvateľov.

Zákon nad zákon?

Podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov vlastníci bytov a nebytových priestorov musia uzavrieť zmluvu o výkone správy so správcom alebo sa na správu domu zriad'uje Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správa bytového domu zohráva kľúčovú úlohu pri zabezpečení riadneho chodu a údržby spoločných priestorov a služieb. Avšak, ak sa nevykonáva podľa zákona, môžu z toho čeliť rôznym problémom. V takýchto prípadoch je dôležité vedieť, kam sa obrátiť a aké kroky podniknúť?

V prvom rade by sme mali vyzdvihnúť samotnú komunikáciu medzi vlastníkom a správcom. Je dobré začať riešiť problém internými kanálmi cez schôdzu vlastníkov, kde je možné prediskutovať problémy a navrhnúť riešenia. Určité je potrebné začať sa orientovať a riešiť problémy, ak sú pravidlá zakotvené v zmluve o výkone správy (prípadne: zmluvy o zriadení spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov) predtým, než sa rozhodnete podať oficiálny podnet. Je možnosť využiť

nástroj oficiálnej sťažnosti/ reklamácie, v ktorej písomnou formou uvedie sťažovateľ konkrétne problémy a požiadavky na nápravu, ktoré požaduje.

Keď ani vyššie spomenuté kroky nevedú k žiadnym nápravám či ujasneniam, v druhom rade nastupujú ďalšie možnosti. Sú tu možnosti obrátiť sa na štátne orgány ako úrady, Inšpektorát práce, Regionálny úrad verejného zdravotníctva či Stavebný úrad. Z našej praxe však vidíme, že prvá, doteraz najčastejšie využívaná inštitúcia, ktorá nespokojnému obyvateľovi napadne, je Slovenská obchodná inšpekcia (SOI). Uvedomme si, že SOI samotná nedozoruje zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Pozrime sa teda na to, aké sú kompetencie SOI v oblasti kontroly služieb spojených s bývaním.

Slovenská obchodná inšpekcia kontroluje ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, týkajúce sa dodržiavania povinností správcu domu, na ktoré je možné aplikovať zákon č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa v znení neskorších predpisov - § 8, § 8 a) a § 8 b). Pre bližšie vysvetlenie to znamená, že to, čo je porušením ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, môže byť zároveň porušením ustanovení zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa. V prípade takéhoto porušenia, následkom ktorého je možné poškodenie či iná ujma, existuje možnosť domáhať sa svojich práv prostredníctvom príslušných súdov.

Na koho sa obrátiť

Slovenská obchodná inšpekcia ako taká vykonáva kontroly u správcov. Čo sa týka spoločenstiev vlastníkov bytov, pri nich SOI kontroly prevažne nevykonáva. Takisto na otázku, či môže Úrad pre reguláciu siet'ových odvetví (ÚRSO) vykonať kontrolu vyúčtovania v Spoločenstve vlastníkov bytov, prípadne zaujať stanovisko k správnosti postupu pri hospodárení správcovskej spoločnosti je odpoveď záporná. V kompetencii úradu nie je vykonávať kontrolu finančných prostriedkov, resp. hospodárenia spoločenstiev vlastníkov bytov. Spravovanie a kontrola finančných prostriedkov je vo výlučnej kompetencii spoločenstva, resp. vlastníkov bytov. V prípade spoločenstiev vlastníkov bytov ide totiž o spravovanie vlastného majetku a teda nejde o poskytnutie služby spotrebiteľom vo vzťahu podnikateľ – spotrebiteľ. Z toho dôvodu sa to nemôže týkať ani vyúčtovania služieb spojených s bývaním. Pri takýchto spoločenstvách sa v takýchto prípadoch môžu vlastníci môžu obrátiť na Radu, ktorá je povinne zriadená zo zákona



č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a je dozorným orgánom spoločenstva – ako to vyplýva z § 7, písmena c) spomínaného zákona. V prípade, ak sa takýmto postupom nedocieli spokojnosť, vyplýva možnosť obrátiť sa na príslušný súd. Slovenská obchodná inšpekcia nekontroluje ani bytové družstvá a postupuje rovnako ako pri spoločenstvách vlastníkov bytov.

Kontrolu správnosti rozúčtovania úhrad za služby spojené s bývaním kontroluje okrem zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa u správcu od roku 2024 ÚRSO podľa zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike a jeho vykonávacej vyhlášky č. 503/2022 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej vody na odbernom mieste a pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo tepla dodaného v teplej vode, nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie, nákladov na množstvo dodaného tepla alebo množstva tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla a ekonomicky oprávnených nákladov na teplo vyrobené v decentralizovanom zdroji tepla. V prípade reklamácie je potrebné, aby vlastník najskôr uplatnil reklamáciu u správcu s uvedením konkrétneho nedostatku vo vyúčtovaní. Správca musí vybaviť reklamáciu do 30 dní od jej uplatnenia, keďže sa to týka služby vyplývajúcej z § 18 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, kde ÚRSO skontroluje správnosť rozúčtovania podľa vyššie zmieňovanej vyhlášky.

Ako sa vykonáva samotný dohľad? Úrad, Odbor kontroly, oddelenie ochrany spotrebiteľa prijíma podnety od odberateľov, ktorými sú: zraniteľní odberatelia podľa § 2 písm. k) zákona č. 250/2012 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov, ako aj odberatelia mimo kategórie zraniteľných odberateľov. Odberateľ sa môže obrátiť na úrad v prípadoch vymedzených príslušnou platnou legislatívou, a to najmä zákonmi č. 250/2012 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach v znení neskorších predpisov, č. 251/2012 Z. z. o energetike v znení neskorších predpisov, č. 108/2024 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene a doplnení niektorých zákonov, č. 391/2015 Z. z. o alternatívnom riešení spotrebiteľských sporov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov, č. 309/2009 Z. z. o podpore obnoviteľných zdrojov energie a vysoko účinnej kombinovanej výroby v znení neskorších predpisov, ako aj príslušných vyhlášok vydaných na základe ustanovení zákonov.

Netreba zabúdať na dôležitý fakt, že spôsob rozúčtovania musí byť dohodnutý či už v zmluve o výkone správy alebo rozhodnutím vlastníkov. Správca sa teda musí riadiť takto dohodnutým spôsobom a užívateľ musí akceptovať takto vopred dohodnutý spôsob. V opačnom prípade dochádza k porušeniu povinností. Ak ÚRSO pri kontrole zistí nesprávne rozúčtovanie, v dôsledku ktorého vznikne preplatok, vydá záväzný pokyn na vyhotovenie opravného vyúčtovania formou opatrenia na mieste podľa § 6 ods. 1 písm. c) zákona č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa. Zároveň je potrebné si uvedomiť, že ÚRSO v tejto súvislosti nepôsobí ako orgán, ktorý má vymôcť pre spotrebiteľa preplatok.

Môžu však nastať rôzne situácie. Ak správca nedodržel spôsob rozpočítania, ktorý ste si s ním dohodli v zmluve o výkone správy, je možné sa v prípade vyúčtovania tepla a teplej vody obrátiť na ÚRSO. V ostatných veciach na príslušný Krajský inšpektorát Slovenskej obchodnej inšpekcie. K podaniu je potrebné predložiť kópiu vyúčtovania. Čo sa týka podnetov, tieto možno podať na ÚRSO ako žiadosť, návrh, podnet, sťažnosť alebo iné podanie viacerými spôsobmi. Fyzická alebo právnická osoba môže svoje písomné podanie priniesť osobne do podateľne úradu, alebo zaslať poštou na adresu úradu alebo poslať formou elektronickej pošty na adresu spotrebitel@urso.gov.sk.

Ak nastane prípad, že správca nepredloží vlastníkom vyúčtovanie v lehote do 31. mája nasledujúceho roka – táto povinnosť vyplýva zo zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov – tu už môže SOI uložiť správcovi pokutu. Zároveň správca stráca nárok na platby za správu. Podobne aj v prípade, ak má vlastník pochybnosti o správnom meraní určeného meradla, napríklad pri dodávke elektriny/plynu určeným meradlom alebo ak zistíte chybu na určenom meradle, máte právo požiadať prevádzkovateľa distribučnej sústavy/siete o preskúšanie meradla. Úhradu nákladov na preskúšanie určeného meradla hradí prevádzkovateľ distribučnej sústavy/siete len v prípade, ak sa potvrdí chyba na určenom meradle. V opačnom prípade náklady na preskúšanie hradí ten, kto o preskúšanie požiadal. Kontrolu dodržiavania postupu vykonáva Slovenská obchodná inšpekcia.

Je to vôbec možné?

Čo sa týka rozúčtovania, regulovaný subjekt jednoznačne z hľadiska legislatívy nesmie prekročiť pri fakturácii jednotlivé zložky ceny tepla. Variabilná zložka maximálnej ceny tepla sa fakturuje za namerané množstvo tepla na odbernom mieste a fixná zložka maximálnej ceny tepla sa fakturuje za objednané množstvo tepla. Iný spôsob fakturácie nie je možný. Ak sa vlastníkovi zdá, že dodávateľ tepla mu fakturoval vyššiu cenu tepla ako mal určenú alebo v prípade iných oprávnených pochybností môže vlastník podať reklamáciu u dodávateľa tepla, prípadne podnet na úrad.

Pri ostatných oblastiach, kde sa môže cítiť vlastník poškodený, si SOI vyhradzuje právo kontroly podľa vymedzenia jej pôsobnosti ako aj príslušných orgánov. Ak si zoberieme napríklad kontrolu správnosti množstva zrážkových vôd, SOI postupuje takéto podania Ministerstvu životného prostredia Slovenskej republiky pre príslušný odbor, kde sa riadia príslušnou vyhláškou, ktorá je vykonávacím predpisom k zákonu o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách. Ďalším príkladom môžu byť reklamácie vzťahujúce sa na poplatok za zber, prepravu a zneškodňovanie komunálnych odpadov, kde si sadzbu poplatkov na príslušné obdobie ustanovuje obec všeobecne záväzným nariadením. SOI teda kontroluje napríklad aj správnosť rozpočítania nákladov za odvoz odpadu.

SOI nie je oprávnená vykonávať u správcu kontrolu účtovníctva, hospodárenia s fondom prevádzky, údržby



a opráv, určovať a kontrolovať zálohové platby. Ak nedôjde k dohode, o spore môže rozhodnúť jedine súd. SOI nekontroluje ani kvalitu prác vykonaných dodávateľskými firmami či faktúry za vykonané práce. Ak správca nekoná a vlastníkom vznikne škoda v dôsledku nečinnosti správcu, môžu sa obrátiť na súd pre porušenie zmluvy o výkone správy ako aj zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Záver

Pri každom zaslaní podaní na štátne úrady (SOI, ÚRSO) sú vyžadované písomné podklady, z ktorých musí byť zrejmé, že sa dotknuté osoby písomne dožadovali svojich práv. V prípade, ak nedošlo k [vy]riešeniu požiadaviek vlastníkov – spotrebiteľov, môžu sa obrátiť na príslušný inšpektorát SOI podľa sídla správcu. SOI môže správcovi uložiť plnenie povinností záväzným pokynom len do budúcnosti, pôsobí teda preventívne, okrem porušení ustanovení zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike, kde je inšpekciou možné ukladať opatrenia na odstránenie zistených nedostatkov aj spätne. Za nesplnenie záväzného pokynu môže uložiť pokutu.

Jedine súd je oprávnený vymôcť konkrétne právo vlastníka. Pred riešením sporov súdnou cestou je potrebné, aby vlastníci svoje požiadavky voči správcovi uplatňovali na domových schôdzkach a v prípade, že so správaním, riešením požiadaviek nebude spokojná väčšina vlastníkov, pristúpili i k zmene správcu.

Riešenie problémov medzi správcom a užívateľom nehnuteľnosti môže byť náročné. Dôkladným a systematickým prístupom je však možné dosiahnuť nápravu a zlepšiť podmienky pre všetkých obyvateľov bytového domu. Využite dostupné možnosti a v prípade potreby o poradenstvo, podporu či pomoc sa pokojne obráťte na nás. Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností so svojim dlhoročným pôsobením rozvíja činnosti tak pre správcov, ako aj užívateľov nehnuteľností.

Zdroj:

Slovenská obchodná inšpekcia

Úrad pre reguláciu siet'ových odvetví

Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností

Spracovala: Ing. Erika Kurimská Pajerská, PhD.

Umelá inteligencia v správe budov: Inteligentné riešenia pre efektívnu správu



Správa budov sa v posledných rokoch zásadne mení vďaka moderným technológiám. Umelá inteligencia (AI) zohráva čoraz dôležitejšiu úlohu pri optimalizácii prevádzky, znižovaní nákladov a zvyšovaní komfortu pre používateľov. Vďaka analýze dát a schopnosti učiť sa z historických vzorcov dokáže AI spravovať budovy inteligentnejšie a udržateľnejšie.

Čo je umelá inteligencia v správe budov?

Umelá inteligencia v tomto kontexte znamená využívanie algoritmov a analytických nástrojov na automatizované rozhodovanie a riadenie technických systémov v budovách (napr. kúrenie, klimatizácia, osvetlenie, bezpečnosť a správa ako taká).

Aké konkrétne aplikácie AI vieme využiť v správe budov?

V krátkosti vieme zhrnúť využitie AI v správe budov do viacerých bodov. Vyberáme niektoré z nich:

- **Energetický manažment**
AI monitoruje spotrebu energií v reálnom čase a automaticky upravuje nastavenia pre zníženie nákladov (napr. inteligentné termostaty, prediktívne riadenie vykurovania/chladenia).
- **Prediktívna údržba**

Na základe analýzy senzorickej dát dokáže AI predvídať poruchy zariadení a navrhovať servis ešte predtým, ako dôjde k zlyhaniu.

- **Bezpečnostné systémy**
AI v kamerových systémoch rozpoznáva neštandardné správanie alebo neoprávnený pohyb v reálnom čase.
- **Riadenie obsadenosti priestorov**
Na základe pohybu osôb dokáže AI optimalizovať využívanie miestností, osvetlenia a ventilácie – ideálne pre kancelárie.

Aké sú výhody a nevýhody využitia AI v správe budov?

Asi hlavnou výhodou by sme spomenuli automatizáciu rutinných činností. Tieto nám zaberajú množstvo času a AI nám vie pomôcť svojou

rýchlosťou a zabezpečením štandardných činností správcu. V neposlednom rade sa však vieme pobaviť aj o úsporách nákladov na energie a údržbu, znížení emisií a výhod z vyššej ekologickej udržateľnosti budov. Toto sa približuje už k činnostiam facility managementu, ktorý je veľmi blízky činnostiam správcu. Výsledkom je zvýšenie komfortu pre vlastníkov a používateľov bytových aj nebytových priestorov. Medzi nevýhody musíme poznamenať potrebu počiatočných nákladov na implementáciu technológií, ďalej je tu potreba kvalitných dát a senzorickej infraštruktúry, zabezpečenie kybernetickej bezpečnosti a ochrana osobných údajov. Čo je však najťažšie, to je neochota zmeniť tradičné postupy v správe budov.

Aká je budúcnosť inteligentných budov?

Do budúcnosti sa očakáva prepojenie



AI so smart city platformami, integrácia obnoviteľných zdrojov energie, a ešte väčšia personalizácia služieb v budovách. AI bude jedným z hlavných pilierov zelenej a digitálnej transformácie nehnuteľností. Umeľlá inteligencia mení správu budov z pasívnej údržby na aktívne riadenie. Firmy a správcovia, ktorí sa prispôbia týmto zmenám, získajú konkurenčnú výhodu – efektívnejšie budovy, spokojnejších užívateľov a nižšie náklady.

Skúsme „vyskúšať“ AI kontrolnými otázkami?

Zadali sme otázku a dostali sme odpoveď od AI na otázku: „Aké sú povinnosti správcu?“

Odpoveď bola vyčerpávajúca:

1. Údržba a opravy spoločných častí a zariadení

- Zabezpečenie pravidelnej údržby a opráv spoločných priestorov (napríklad schodiská, chodby, výtahy, strecha, fasáda).
- Opravy porúch na spoločných zariadeniach, ako sú vodovodné a kanalizačné inštalácie, elektrické vedenia, vykurovanie, a podobne.
- Kontrola a zabezpečenie funkčnosti všetkých systémov (napr. bezpečnostné zariadenia, osvetlenie v spoločných priestoroch).

2. Finančné spravovanie

- Vypracovanie a spravovanie rozpočtu pre bytový dom.
- Zabezpečenie výberu poplatkov od vlastníkov a nájomníkov (poplatky za správu, fond opráv, energie a iné).
- Vedenie účtovníctva, pravidelná finančná správa a príprava správ pre vlastníkov.
- Zabezpečenie správy a rozdeľovania financií podľa potreby (napr. opravy, investície do zlepšenia).

3. Komunikácia s vlastníkami a nájomníkmi

- Informovanie vlastníkov o dôležitých rozhodnutiach, schôdzach, výdavkoch alebo plánovaných prácach.
- Riešenie sťažností a požiadaviek vlastníkov alebo nájomníkov.
- Organizovanie schôdzí vlastníkov, kde sa preberajú dôležité otázky a rozhodnutia o správe domu.

4. Právne a administratívne záležitosti

- Zabezpečenie dodržiavania platnej legislatívy a pravidiel týkajúcich sa bytových domov.
- Príprava zmlúv a dohôd (napríklad zmluvy s dodávateľmi služieb, zmluvy o údržbe a opravách).
- Udržiavanie a archivovanie dokumentov, ako sú záznamy zo schôdzí, správy o opravách, účtovné doklady.
- Zabezpečenie súladu s legislatívnymi požiadavkami, ako sú napríklad pravidlá týkajúce sa ochrany osobných údajov, bezpečnosti alebo životného prostredia.

5. Zabezpečenie služieb

- Koordinácia služieb, ako je čistenie spoločných priestorov, údržba zelene, odvoz odpadu.
- Zabezpečenie dodávok energie a vody pre spoločné priestory.
- Uzatváranie zmlúv s dodávateľmi a kontrola ich plnenia.

6. Zabezpečenie bezpečnosti a ochrany majetku

- Opatrenia na ochranu majetku vlastníkov, ako napríklad inštalácia kamerového systému, bezpečnostných zámok alebo osvetlenia v spoločných priestoroch.
- Zabezpečenie prevencie proti vzniku požiarov a iných rizík.

7. Plánovanie a organizovanie väčších opráv a investícií

- Plánovanie a koordinovanie väčších opráv a renovácií budovy, napríklad výmena strechy, renovácia fasády alebo modernizácia výtahov.
- Príprava a predkladanie návrhov na investície alebo rozvojové projekty.

Správca by mal byť proaktívny v riešení problémov a komunikácii s vlastníkom bytového domu a nájomníkmi, aby bola zabezpečená hladká prevádzka a kvalitná starostlivosť o majetok...

Avšak na presnejšie formulovanú otázku: „Aké kvórum je potrebné pri hlasovaní vlastníkov pri úvere na obnovu bytového domu?“ sme už nedostali tak jednoznačnú odpoveď „...hľa“:

- Pri hlasovaní vlastníkov pri schvaľovaní úveru na obnovu bytového domu sa kvórum riadi podľa Zákona o vlastníctve

bytov a nebytových priestorov [zákon č. 182/1993 Z. z.].

• Podľa tohto zákona je potrebné:

- **Minimálne 50 % hlasov vlastníkov** (v zastúpení podielov) pre schválenie rozhodnutia.
- **Pre rozhodnutie o úvere môže byť potrebný vyšší počet hlasov**, teda aj súhlas väčšiny prítomných vlastníkov na schôdzi, ktorí majú v súhrne podiel na hlasovaní presahujúci 50 %.
- Každý vlastník má hlasovacie právo zodpovedajúce jeho podielu na nehnuteľnosti. Ak sa rozhoduje o niečom, čo má väčší finančný a právny význam, ako je úver na obnovu, môžu byť požiadavky na kvórum a počet hlasov ešte prísnejšie, a to podľa stanov spoločenstva vlastníkov.
- Vždy je teda dobré skontrolovať aj interné pravidlá konkrétneho spoločenstva vlastníkov.

No...veľa konkrétneho sme sa už nedozvedeli. AI nerozlíšila správcu od spoločenstva vlastníkov a ani ne stanovila presne o aké kvórum by sa jednalo.

Záver: Dôveruj, ale preveruj

Umeľá inteligencia (AI) definuje sama seba nasledovne: je to oblasť informatiky, ktorá sa zameriava na vytváranie systémov a programov, ktoré dokážu vykonávať úlohy, ktoré vyžadujú ľudskú inteligenciu, ako sú rozpoznávanie obrazov, porozumenie prirodzenému jazyku, rozhodovanie, učenie a podobne. Využitie umelej inteligencie v správe bytových domov môže výrazne zefektívniť prevádzku, znížiť náklady a zlepšiť kvalitu života obyvateľov. Automatizácia procesov, prediktívna údržba a optimalizácia energií môžu priniesť veľké výhody pre vlastníkov aj správcov.

Ľudský faktor však je však nenahraditeľný a slúži na to, aby preveril, čo umelá inteligencia namiesto neho vykonáva. Nezabudnime na skutočnosť, že za prácu a činnosť správcu bude vždy zodpovedný správca, nie AI.

Spracoval:

E.Kurimský v spolupráci s AI



ENBRA SLOVAKIA oslavuje: 30 rokov inovácií, rastu a partnerstiev

ENBRA SLOVAKIA otvorila svoje dvere v apríli 1995 v skromných podmienkach, no s o to väčším nadšením. Dnes, o tri desaťročia neskôr, je pevnou súčasťou trhu, dôveryhodným partnerom a spoľahlivým poskytovateľom riešení pre úsporu energie a meranie tepla a vody. Spoločne so svojimi partnermi, zákazníkmi a kolegami neustále rastie a inovuje – práve tieto úspechy nedávno spoločnosť oslávila na evente 30 rokov ENBRA SLOVAKIA.

Od začiatkov po súčasnosť

Ako spomína dlhoročný kolega Peter Laššák: „Na začiatku sme boli dvaja a robili sme všetko. V malej miestnosti s drevenými oknami, kde viala záclona pri každom silnejšom zafúkaní vetra, sme budovali značku, ktorá dnes patrí medzi lídrov na slovenskom trhu.“ Od prvých dodávok vodomerov a meračov tepla sa ENBRA SLOVAKIA vypracovala na spoločnosť, ktorá do slovenských domácností dodala už **takmer 1,5 milióna bytových vodomerov** – v priemere každý tretí Slovák mal doma produkt tejto značky. S rozširujúcim sa portfóliom získala desiatky kvalitných servisných partnerov, rozvinula služby a vybudovala moderné školiace strediská.



Inovácie a partnerstvá

Dnes okrem merania tepla a vody ponúka ENBRA SLOVAKIA širokú škálu riešení aj v oblasti vykurovania, chladenia, vzduchotechniky a fotovoltiky. Jej produkty, vrátane moderných tepelných čerpadiel, pomáhajú šetriť energiu a znižovať náklady. Vďaka dlhoročným skúsenostiam prináša tiež efektívne riešenia aj v oblasti rozpočítavania nákladov, a zároveň poskytuje metrologické služby – vo vlastnej skúšobnej stanici overuje vodomery, prietokomery a merače tepla a chladu prakticky všetkých výrobcov, rozmerov a prietokov.

Ako hovorí Katarína Rusková, generálna riaditeľka ENBRA SLOVAKIA: „Nie sme tu len preto, aby sme predávali produkty a služby. Naším cieľom je poskytovať hodnotu – prinášať inovácie, vytvárať dlhodobé partnerstvá a byť oporou pre našich zákazníkov.“

Oslava, ktorá spojila ľudí

Na výstavisku Agrokomplex v Nitre oslávila spoločnosť vo štvrtok 6. februára tento významný míľnik. Pod vedením Kataríny Ruskovej si spoločnosť pripomenula svoje úspechy, ocenila dlhoročných partnerov a rovnako predstavila produktovú novinku – tepelné čerpadlo Clivet Edge F s novým ekologickým chladivom R290. Nechýbali ani ľudové tance, hudba a, samozrejme, tradičné občerstvenie.

Pomáhať má zmysel

Samotná oslava mala aj charitatívny rozmer. Účastníci svojimi dobrovoľnými príspevkami podporili organizáciu Junior Achievement Slovensko, ktorá sa venuje vzdelávaniu mladých ľudí v oblasti podnikania a finančnej gramotnosti. ENBRA SLOVAKIA túto organizáciu podporuje už niekoľko rokov a aj tentoraz s potešením prispela na jej činnosť.



30 rokov inovácií, rastu a partnerstiev

Toto jubileum je dôkazom toho, že úspech sa rodí vďaka pevným vzťahom a spolupráci. ENBRA SLOVAKIA ďakuje všetkým svojim partnerom, kolegom a zákazníkom za to, že sú súčasťou jej cesty. „Spolu rastieme, inovujeme a tvoríme budúcnosť. Ďakujeme, že ste s nami. Teším sa na ďalšie roky plné výziev a úspechov!“ dodáva Katarína Rusková.



 ENBRA



Rekonštrukcia plochej strechy v Bratislave s prípravou na tepelné čerpadlo a fotovoltaické panely



Obr. 1: Dokončená realizácia šikmej strechy Bratislava Furdekova 12, s vizualizáciou budúcej fotovoltaiky

Pri rekonštrukcii plochej strechy je potrebné určiť rozsah poškodenia pôvodnej strechy. Pokiaľ je už strecha v havarijnom stave alebo tesne pred ním, je nevyhnutné zaoberať sa jej opravou. Ak pritom zároveň riešime otázku fotovoltaických panelov, je potreba dôkladne zvážiť možné riešenia s ohľadom na životnosť krytiny, statiku a požiaru odolnosť. Jednou z možností takejto rekonštrukcie je nahradiť plochú strechu šikmou. Túto možnosť si zvolili aj obyvatelia bytového domu Furdekova 12 v Bratislave. Ako takáto rekonštrukcia prebieha a aké sú jej výhody?

Ing. Miroslav Verčimák spolu s obyvateľmi bytového domu Furdekova 12 v Bratislave nás kontaktoval s požiadavkou rekonštrukcie strechy na základe stretnutí na konferenciách a našich referenčných stavieb. Ide o 12 poschodový bytový dom, ktorý má okrem veľkej výšky taktiež špecifický pôdorysný tvar. Keďže strecha vyžadovala rekonštrukciu a obyvatelia plánovali umiestnenie tepelného čerpadla a fotovoltaických panelov, šikmá strecha bola najvhodnejším riešením.



Obr. 2: Pôvodný stav strechy – tvorba kaluží kvôli nesprávnejmu vypádovaniu strechy

Pôvodný stav strechy

Pôvodná strecha tejto bytovky bola z PVC fólie. Kvôli nesprávnejmu vypádovaniu strechy, poveternostným podmienkam, UV žiareniu a ďalším činiteľom bola fólia po životnosti a nespĺňala svoju funkciu. Na streche sa

tvorili kaluže a v oslabených miestach dochádzalo k zatekaniu, čo spôsobilo zabudovanú vlhkosť v pôvodnom strešnom plášti.

Vlastnosti navrhovanej strešnej konštrukcie



Obr. 3: Nové tepelné čerpadlo - ocelová konštrukcia dodaná firmou Strechy 92

Šikmá strecha na rozdiel od tej plochej:

- **Odvádza vodu mimo plochu strechy** - voda je zo strešnej plochy odvedená do obvodových odkvapových žlabov, čím predchádzame ďalšiemu zatekaniu.
- **Zohľadňuje zaťaženie od fotovoltaických panelov** - nosná konštrukcia je tvorená drevenými priehradovými väzníkmi so styčnickovými doskami, ktoré sú nadimenzované na zaťaženie podľa príslušných noriem. Výpočet zohľadňuje zaťaženie fotovoltaickými panelmi.

- Má dlhú životnosť - na našich strechách používame trapézový plech hr. 0,6 mm so životnosťou viac ako 50 rokov. Vyhneme sa tak nutnosti skladať panely zo strechy v prípade, že by bola potrebná opätovná oprava strechy z dôvodu poškodenia fólie, čo by bolo z hľadiska výšky budovy a zložitej prístupnosti komplikované až nemožné.
- Zabezpečí vysušenie novej zabudovanej vlhkosti - konštrukciu kotvíme do nosných stien bytového domu. V miestach kotvenia otvárame strešný plášť. Tento otvor zabezpečuje okrem priestoru pre kotvenie taktiež odvetranie pôvodnej konštrukcie od prípadnej zabudovanej vlhkosti v existujúcej skladbe strešného plášťa.

Postup realizácie strechy

Spoločnosť Strechy92 s.r.o zhotovila strechu na kľúč a to vrátane:

- **Vyhotovenia dokumentácie pre stavebné povolenie a realizačnej dokumentácie** - Po dôkladnom zameraní a obhliadke strechy projektantmi bola vyhotovená všetka potrebná dokumentácia ku stavbe. Keďže na konkrétnej streche je umiestnené tepelné čerpadlo, súčasťou našej dodávky bola ocel'ová konštrukcia presne navrhnutá na dimenzie a hmotnosť tepelného čerpadla podľa požiadaviek dodávateľa.
- **Výroby drevenej nosnej konštrukcie a plechových prvkov** - Nosnú konštrukciu tvorili drevené priehradové väzníky, ktoré boli spolu s obkladovými plechmi a ostatnými klampiarskymi prvkami vyrobené vo vlastnom výrobnom závode. Aby boli práce na streche urýchlené a minimalizovalo sa množstvo odpadu, celá konštrukcia sa predom opracovala a na stavbu bola dovezená ako skladačka.
- **Montáže drevených väzníkov, krytiny a bočného oplechovania** - Po vyložení materiálu na strechu sa postavila nosná konštrukcia z drevených väzníkov. Následne sa na väzníky uložili väznice a plech, taktiež sa zhotovilo bočné plechové obloženie.
- **Utesnenia prestupov, kotvenia konštrukcie a zateplenia strechy** - Po prikrytí strechy a utesnení všetkých prestupov, keď už sa do nej nedostane voda, sme konštrukciu kotvili. Na záver bola strecha zateplená podľa požiadaviek investora, v tomto prípade to išlo o 20 cm minerálnej vlny.

Rekonštrukcia strechy bytového domu Furdekova 12 prebiehala počas zimných mesiacov.

Aj napriek nepriaznivým podmienkam a komplikovanému tvaru strechy bola **drevená nosná konštrukcia postavená v priebehu troch týždňov**. Následné prikrytie a montáž obkladových plechov trvalo približne štyri týždne.

Ďalej sa na streche vykonali dokončovacie práce, ako kotvenie a pokladanie izolácie kedy už strecha plnila svoju funkciu a nedochádzalo k ďalšiemu zatekaniu strechy.

Autor: Ing. Ľubica Luhová



Obr. 4: Opracovanie nosnej konštrukcie pre urýchlenie montáže



Obr. 5: Nosná konštrukcia pozostávajúca zo 40 druhov väzníkov



Obr. 6: Montáž trapézového plechu



pre viac informácií
nascanujte QR kód





Automatizácia procesov a segmentácia služieb vo facility managemente

Pokrok v digitálnych technológiách otvára nové možnosti v oblasti správy a údržby budov, čím prispieva k ich efektívnejšiemu riadeniu a optimalizácii prevádzky. Digitalizované údaje umožňujú lepší dohľad nad procesmi počas celého životného cyklu stavby a zároveň zvyšujú ich transparentnosť. Významným prvkom v tomto procese je koncept digitálneho dvojčat'a, ktorý umožňuje vytváranie presných virtuálnych modelov nielen pre nové stavby, ale aj pre existujúce objekty. Tieto modely poskytujú detailné a aktuálne informácie, čím podporujú efektívnu správu, údržbu a strategické rozhodovanie. Napriek výhodám digitalizácie je potrebné venovať pozornosť aj jej výzvam a možným rizikám, aby sa zabezpečil bezpečný a efektívny chod budov z dlhodobého hľadiska.

Tradičná správa budov vs. Facility management

Správa budov má svoje počiatky už v časoch, keď vznikla prvá stavba na svete. Každá budova vyžaduje neustálu údržbu a správu, ktorú zabezpečuje určitý typ správcu. Tradične ide o základné údržbárske a upratovacie služby, ktoré môže zvládnuť aj jediný pracovník. Bez pravidelnej údržby by budovy postupne chátrali, čím by výrazne klesla ich životnosť. V priebehu času sa však služby spojené so správou budov neustále zdokonaľovali a rozširovali. Údržba budov sa často spája s efektívnym riadením fyzických a technických zdrojov, ktoré sú potrebné na zabezpečenie funkčnosti a bezpečnosti budov.

Tento proces zahŕňa plánovanie, organizovanie, vedenie a kontrolu všetkých činností spojených so správou budov, pričom sa kladie dôraz na prevenciu a riešenie problémov, ktoré môžu ovplyvniť ich prevádzku. Správny výber stavebných materiálov, vhodné konštrukčné riešenia a optimalizácia týchto faktorov môžu výrazne ovplyvniť náklady na správu a údržbu, ako aj predĺžiť životný cyklus budovy.

Moderný prístup k správe a údržbe budov sa v súčasnosti čoraz viac orientuje na integráciu pokročilých nástrojov ako sú Building Information Modeling (BIM), Facility Management (FM), Computer-Aided Facility Management (CAFM) a taktiež pomerne nová technológia blockchain. Tieto nástroje umožňujú efektívnejšie riadenie budov, znižovanie nákladov a zlepšovanie kvality služieb. BIM sa ukazuje ako

revolučný nástroj v oblasti správy budov, pretože umožňuje vytváranie a správu digitálnych modelov budov, ktoré obsahujú všetky relevantné informácie o ich fyzických a funkčných charakteristikách.

Podľa štúdie Gerrish sa BIM využíva na vizualizáciu a správu energetickej výkonnosti budov, čo prispieva k optimalizácii prevádzkových nákladov a zlepšeniu udržateľnosti. BIM tiež podporuje spoluprácu medzi rôznymi účastníkmi projektu, čo je kľúčové pre efektívne riadenie a údržbu budov.

Facility Management je multidisciplinárny prístup, ktorý sa zameriava na optimalizáciu prevádzky a údržby budov. V súčasnosti sa FM čoraz viac integruje s technológiami, ako sú CAFM systémy, ktoré umožňujú automatizáciu a zefektívnenie procesov správy budov. Tieto systémy poskytujú nástroje na plánovanie údržby, správu priestorov a sledovanie nákladov, čo vedie k zlepšeniu efektivity a zníženiu prevádzkových nákladov.

Ako uvádza štúdia autora Okoro Facility manažéri zohrávajú kľúčovú úlohu v zabezpečení hodnoty a efektivity organizácie, pričom ich úlohy sa neustále vyvíjajú v súlade s modernými trendmi. Blockchain technológie sa začínajú objavovať aj v oblasti správy budov, pričom ponúkajú nové možnosti pre zabezpečenie transparentnosti a dôveryhodnosti v procesoch správy a údržby. Využitie blockchainu môže zlepšiť sledovateľnosť a správu aktív, čo je obzvlášť dôležité v kontexte správy komplexných budov a infraštruktúr.

Tieto technológie umožňujú decentralizované uchovávanie dát a zjednodušujú procesy, ako sú správa zmlúv a transakcií, čím prispievajú k zefektívneniu správy budov. Prípadové štúdie ukazujú, že integrácia týchto moderných technológií do správy budov môže viesť k významným zlepšeniam v oblasti efektivity a udržateľnosti. Napríklad, implementácia BIM a CAFM v rámci správy budov umožňuje lepšie plánovanie a predikciu nákladov na údržbu, čo prispieva k dlhohodej udržateľnosti a znižovaniu environmentálneho dopadu budov.

Rovnako, využitie blockchain technológií môže zlepšiť procesy správy a zabezpečiť transparentnosť v transakciách, čo je kľúčové pre efektívne riadenie komplexných budov.

Moderný prístup k správe a údržbe budov prostredníctvom technológií ako BIM, FM, CAFM a blockchain predstavuje významný krok vpred v optimalizácii prevádzky a zlepšovaní kvality služieb.

Tieto technológie nielenže zvyšujú efektivitu a znižujú náklady, ale tiež prispievajú k udržateľnosti a transparentnosti v správe budov.

Procesy pri správe a údržbe budov je možné do značnej miery digitalizovať. Jednotlivým procesným postupom sa venuje nasledujúci obrázok (obr. 1).



Obr. 1 Digitalizácia procesov pri správe a údržbe (zdroj: autor)

Riadenie služieb FM Insourcing vs. Outsourcing

Spoločnosť, ktorá plánuje spravovať danú budovu sa musí rozhodnúť ako bude svoje služby zabezpečovať. Prvou možnosťou je insourcing, kedy spoločnosť riadi podporné služby vlastnými zdrojmi. Za vlastné zdroje sú považovaní zamestnanci, priestory, procesy a zariadenia. Druhou možnosťou je, že spoločnosť bude služby zabezpečovať formou outsourcingu. To znamená, že spoločnosť sa rozhodne všetky vedľajšie činnosti zveriť externej firme. Táto externá firma poskytuje služby podľa podmienok stanovených v zmluve. Mnoho firiem smeruje práve cestou zabezpečenia služieb formou outsourcingu. Hlavným dôvodom je zníženie počtu zamestnancov čím firma dokáže znížiť personálne náklady.

V Spojených štátoch je outsourcing najčastejšie využívaný v zdravotníctve, kde manažéri využívajú tento nástroj pre zníženie nákladov a zároveň sa snažia o zabezpečenie kvalitnej zdravotnej starostlivosti pacientov.

Autor v tejto štúdií taktiež dodáva, že menej ako 5% spoločností si vyberie iba jedného dodávateľa služieb FM. Autor Barker definuje, že najväčšou výhodou outsourcingu je že spoločnosť sa môže plne sústrediť na svoju primárnu činnosť a taktiež presúva zodpovednosť zo zamestnávateľa na poskytovateľa danej služby. Externé firmy majú taktiež špecialistov, ktorý by v prípade insourcingu boli čo sa týka personálnych nákladov príliš drahý. Štúdie taktiež poukazujú na možnosť inovovania a zlepšovania kvality pomocou outsourcingu. Udržanie

vysoké kvality a prepojenie tímov medzi poskytovateľmi a zákazníkmi môže viesť k vzniku nových inovácií a zlepšení kvality poskytovaných služieb.

Samotný outsourcing so sebou prináša aj nevýhody. Poskytovaná služba alebo služby musia byť presne definované v zmluve aby poskytovateľ zabezpečil všetky činnosti v požadovanej kvalite. Nevýhodou môže byť taktiež to, že spoločnosť stráca určitú flexibilitu v poskytovaní služieb a to tým spôsobom, že akékoľvek zmeny, ktoré sa vyskytnú po uzavretí zmluvy je nutné riešiť čo môže viesť k zvýšením nákladom a taktiež môžu byť rokovania časovo náročná. Preto je dôležité posúdiť obe možnosti poskytovania služieb obzvlášť kvôli individuálnosti každého stavebného diela.

Tab. 1 Výhody a nevýhody insourcingu; vlastné dopracovanie

Insourcing (poskytovanie služieb vlastnými pracovníkmi)	
VÝHODY	NEVÝHODY
JEDNODUCHÁ A RÝCHLA KOMUNIKÁCIA	VYSOKÉ PERSONÁLNE NÁKLADY
OCHRANA CITLIVÝCH INFORMÁCIÍ	NUTNOSŤ ŠKOLENÍ PRE ZAMESTNANCOV
RIADENIE RIZÍK, MONITORING	NEJASNOSTI V KOMPETENCIÁCH
RÝCHLA KOMUNIKÁCIA, VÝMENA ZNALOSTÍ MEDZI ZAMESTNANCIAMI	MENŠIE VYŤAŽOVANIE ZARIADENÍ A TECHNIKY, PODCEŇOVANIE PODPORY



Tab. 2 Výhody a nevýhody outsourcingu; vlastné dopracovanie

Outsourcing (zabezpečenie služieb externou firmou)	
VÝHODY	NEVÝHODY
ZNÍŽENIE POČTU VLASTNÝCH ZAMESTNANCOV	ZLOŽITÁ KOMUNIKÁCIA
ZASTUPITEL'NOSŤ PRACOVNÍKOV	NEDOSTATOČNÁ ŠPECIFIKÁCIA POTRIEB
PROFESIONALITA A EFEKTÍVNE VYUŽITIE TECHNIKY	NPERIAMA KONTROLA ÚKONOV
VYUŽÍVANIE PROFESIONÁLNYCH PREVÁDZKOVÝCH PROSTRIEDKOV	ODLIŠNOSŤ KLIENTOV V SÚVISLOSTI S ICH POTREBAMI

Záver

Digitalizácia procesov v oblasti facility managementu predstavuje nevyhnutný krok k zvýšeniu efektivity a transparentnosti správy budov. Integrácia moderných technológií, ako sú BIM, CAFM a blockchain, umožňuje optimalizáciu prevádzky, znižovanie nákladov a zlepšenie kvality poskytovaných služieb. Digitálne dvojča ako súčasť facility managementu ponúka presné a aktuálne informácie o stave a prevádzke budov, čím podporuje strategické rozhodovanie a predlžuje životnosť stavebných objektov. Súčasný trend smeruje k využívaniu kombinácie insourcingu a outsourcingu pri poskytovaní facility služieb, pričom každý model má svoje výhody aj nevýhody. Outsourcing prináša možnosť využitia špecializovaných odborníkov a moderných technológií, no zároveň môže obmedziť flexibilitu riadenia služieb. Naopak, insourcing umožňuje vyššiu kontrolu nad procesmi, no vyžaduje vyššie personálne a finančné náklady. Preto je dôležité posúdiť individuálne potreby každej organizácie a vybrať optimálny model správy služieb. Z poznatkov vyplýva, že digitalizácia a automatizácia procesov sú kľúčovými faktormi v rozvoji facility managementu. Implementácia digitálnych riešení nielenže prispieva k efektívnejšej správe budov, ale taktiež podporuje ich udržateľnosť a dlhodobú hodnotu. Do budúcnosti je možné očakávať ďalšie inovácie, ktoré posunú správu budov na vyššiu úroveň a umožnia ešte efektívnejšie riadenie ich životného cyklu.

Pod'akovanie

Tento príspevok vznikol vznikol v priebehu realizácie projektu, VEGA 1/0228/24, KEGA 017TUKE-4/2024, 35/2024/ESGTUKE.

Literatúra

- [1]. ŠTRUP, Ondrej: *Správa budov ver-zus Facility management, 2009 [online] Dostupné na internete: <https://www.asb.sk/biznis/sprava-budov/facility-management/sprava-budov-verzus-facility-management>*
- [2]. KLINCOVÁ, Veronika, 2022. *Vplyv zmeny klímy na efektívnosť EPC projektov. Juniorstav [online] Dostupné na internete: doi:10.13164/juniorstav.2022.723*
- [3]. OKORO, C.; MUSONDA, I. *The future role of facilities managers in an era of industry 4.0. In: Proceedings of the creative construction conference. 2019.*
- [4]. GERRISH, Tristan, et al. *BIM application to building energy performance visualisation and management: Challenges and potential. Energy and buildings, 2017, 144: 218-228.*
- [5]. NAGHSHBANDI, S. Neda. *BIM for facility management: challenges and research gaps. Civil Engineering Journal, 2016, 2.12: 679-684.*
- [6]. BAAKI, Timothy Kurannen; BAHARUM, Mohamad Rizal; ALI, Azlan Shah. *A review of sustainable facilities management knowledge and practice. In: MATEC Web of Conferences. EDP Sciences, 2016. p. 00075.*
- [7]. WU, Shu, et al. *Construction of Blockchain Technology Digital Copyright Management Platform. perspectives, 2023, 5.15: 12-17.*
- [8]. AZIZ, Nor Diana; NAWAWI, Abdul Hadi; ARIFF, Nor Rima Muhammad. *Building information modeling (BIM) in facilities management: opportunities to be considered by facility managers. Procedia-Social and Behavioral Sciences, 2016, 234: 353-362.*
- [9]. GAO, Yu; SUN, Hui. *Research on*

the Prefabricated Building Supply Chain and Blockchain's Resiliency Theory. Journal of Industry and Engineering Management (ISSN: 2959-0612), 2024, 2.1: 57.

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

[11]. CIGOLINI, Roberto; MIRAGLIOTTA, Giovanni; PERO, Margherita. *A road-map for outsourcing facilities-related services in SMEs: Overcome criticalities and build trust. Facilities, 2011, 29.11/12: 445-458*

[12]. BARKER, Ian: *A practical Guide to Facilities Management. Dunbeath, Scotland [UK]: Whittles Publishing 2013. 352s. ISBN: 978-184995-096-1.*

[13]. MARI, Michela; POGGESI, Sara. *Facility management: current trends and future perspectives. International Journal of Globalisation and Small Business, 2014, 6.3-4: 177-192.*

[14]. ŠTRUP, Ondrej: *Základy Facility managementu. Praha: Professional Publishing 2014. 224s. ISBN: 978-80-7431-143-7*

Článok bol recenzovaný.

**Ing. Denis Konovalov 1*,
doc. Ing. Jozef Švajlenka, PhD.,
MBA, ING.PAED.IGIP 1,
prof. Ing. Dušan Katunský, CSc. 1,
Ing. Kristýna Kužmová 2**

1 Stavebná fakulta TUKE, Košice
2 Fakulta stavební VŠB - TU Ostrava

*e-mail: denis.konovalov@tuke.sk



Krištáľovo čistá a extrémne odolná fasáda bez starostí

Vo svete povrchových úprav sa stále deje niečo nové! Cieľom je priniesť zákazníkovi omietku, ktorá bude čo najlepšie odolávať vplyvom prostredia. Medzi najvýraznejšie činitele pôsobí usadzovanie prachu a strata žiarivej čistoty vplyvom UV žiarenia. Slnko môže spôsobovať „únavu materiálu“ a mäknutie povrchu omietok. Do oslabenej štruktúry omietky sa dostáva prach a fasáda sa stáva zašednutou. Ako zabrániť degradácii omietky a pomôcť fasáde, aby vydržala dlho ako nová?

Spoločnosť Baumit sa dlhodobo zaoberá vývojom nových receptúr omietok, ktoré zákazníkovi prinesú čo najviac benefitov. Pri vývoji nových materiálov je dôležité poznať vlastnosti jednotlivých ingrediencií, najmä použitého spojiva. Spojivo má výrazný vplyv na mechanizmus zretia (vytvrdzovania) omietok, ale ovplyvňuje tiež starnutie povrchu, respektíve zmeny fasády v čase.

Cieľom vývoja nových produktov je aplikácia funkčného mechanizmu (fyzikálneho alebo chemického) do praxe. V prípade omietky Baumit CrystalTop je to inovatívny Crystal efekt, ktorý prináša extrémne odolnú fasádu s dlhodobou ochranou voči prachu a zašednutiu. Účinná ochrana fasády je podmienená minerálnym zložením omietky. Baumit CrystalTop po vyzretí vytvorí odolný povrch, ktorý nedovolí časticiam prachu preniknúť do štruktúry fasády.

Crystal efekt – ako funguje?

Baumit CrystalTop je prvá, skutočne minerálna omietka vo vedierku, ktorá obsahuje až 95% prírodných, kryštalických a anorganických surovín. Ak hovoríme o minerálnych omietkach, tradične máme na mysli vrecované suché zmesi, ktoré sa zmiešavajú s vodou. Inováciou je už len to, že Baumit CrystalTop je vo vedierku, hotová a pripravená na okamžité použitie. Proces zretia, vytvrďovania a kryštalizácie nastáva v okamihu naniesenia materiálu na pripravený podklad. Baumit CrystalTop teda tvrdne kryštalizáciou. Ide o hydraulickú reakciu, ktorá spolu s vyparovaním vody vytvorí pevne uzavretý systém s kryštalicky tvrdým a výnimočne odolným povrchom. Ide o proces, kde organické prímеси sú vyslovene nežiadúce a aj v receptúre sú zastúpené len v minimálnej miere (do 5%). Crystal efekt prináša fasáde tvrdé a odolné jadro, ktoré plní ochrannú funkciu fasády a eliminuje zachytávanie prachu v štruktúre omietky. Povrch Baumit CrystalTop vďaka minerálnemu zloženiu nie je termoplastický, nemäkne pri pôsobení vonkajších teplôt. Povrch fasády (najmä pri tmavších odtieňoch) je vystavený vysokým povrchovým teplotám. Organické spojivá sú menej odolné voči teplotnému namáhaniu ako minerálne, kryštalické štruktúry. Tie si udržiavajú svoje mechanické vlastnosti a odolnosť aj pri vyšších teplotách a nedochádza u nich k zašednutiu vplyvom zmien na povrchu fasády.

Aplikácia v dvoch krokoch

Crystal systém dosahuje odolnosť vďaka aplikácii dvoch zložiek, ktoré sa spolupôsobením aktivujú. Jednou zložkou je minerálna omietka Baumit CrystalTop, druhou zložkou je základný náter Baumit CrystalActivator. Pro-

ces hydraulikkej reakcie, tuhnutia a tvrdnutia potrebuje iniciáciu v podobe kontaktu týchto dvoch zložiek. Všetky ostatné komponenty tepelnoizolačného systému ostávajú štandardné, rozdiel je len pri aplikácii povrchovej úpravy. Crystal efekt sa dostaví vďaka spolupôsobeniu Baumit CrystalActivatora a omietky Baumit CrystalTop. Ide o jedinečný mechanizmus, ktorý je novinkou nielen na slovenskom stavebnom trhu.

Čistá, a čo ešte?

Baumit CrystalTop je výnimočná vo využití minerálnych plnív v prospech mechanickej odolnosti a čistoty fasády. Prírodný charakter jednotlivých zložiek receptúry umožňuje zachovať vysokú paropriepustnosť omietky, ktorá je vhodná na izolačné dosky z polystyrénu aj minerálnej vaty. Nízky difúzny odpor povrchovej úpravy je dôležitý najmä pri rekonštrukciách a drevostavbách. Baumit CrystalTop má paropriepustnosť najvyššej triedy V1 a je súčasťou tepelnoizolačných systémov Baumit Star a Baumit Pro. Omietka Baumit CrystalTop je dostupná v stovkách odtieňov s koncovým číslom 3 - 9 zo vzorkovnice Baumit Life (okrem odtieňov so symbolom polmesiaca, v ktorých sú použité organické pigmenty). Dostupná je aj v 11 bielych odtieňoch Shades of White (okrem odtieňa W1200 StarWhite). V súčasnosti sú práve biele a svetlosivé odtiene výrazne preferované našimi zákazníkmi. Je skvelou správou, že Baumit CrystalTop napomáha dlhodobo udržať farebný odtieň fasády bez nežiadúceho zašednutia.

Práve odolnosť a čistý vzhľad sú atribúty, podľa ktorých sa zákazník pri výbere fasády rozhoduje. Fasáda charakterizuje celú stavbu a každý si želá, aby zostala trvácna, pekná, bez nutnosti náročnej údržby čo najdlhšie. Má tiež ochrannú funkciu a musí odolávať poveternostným aj mechanickým vplyvom. Je zrejmé, že ako výrobca povrchových úprav nemáme dosah na faktory vonkajšieho prostredia a jeho znečistenie, ale môžeme cielene ovplyvňovať odolnosť našich produktov.



pre viac informácií
nascanujte QR kód





Ked' vtáčka lapajú, pekne mu spievajú

Správcom je obchodná firma a na rozdiel od spoločenstva vlastníkov je činnosť správcu zameraná aj na tvorbu zisku. Zdrojom zisku je poplatok za správu a tak nečudo, že sa každý správca usiluje spravovať čo najviac bytových domov. Ako sa k nim dostať? Ťažký problém. Napriek tomu zaznamenávame v poslednej dobe časté presuny bytových domov od jedného ku druhému správcovi, ba dokonca aj fúzie a odkúpenia celého kmeňa odchádzajúceho správcu. Ak sa však toto nepodarí a nájde sa bytový dom, nespokojný so svojim doterajším správcom, môže sa nám naskytnúť príležitosť získať si tento dom do našej správy. Ako však správne postupovať, aby sme sa nedopustili chýb a bytový dom získali do našej správy?

Pri získavaní nového bytového domu do svojej správy je prezentácia našej správcovskej spoločnosti kľúčovou pri získavaní správy nového bytového domu. Preto je dôležité, aký prvý dojem urobíme pri predstavení našej správcovskej spoločnosti. Predstavenie firmy je preto dôležité premyslieť, vždy na konkrétny prípad zvlášť. Nedá sa používať šablóna. Dobrým začiatkom sú referencie, ak Vás pozvali na základe vašich referencií (napríklad z vedľajšieho BD, ktorý spravujete). Zmena správcu sa deje z rôznych príčin, najčastejšie však z dôvodu nespokojnosti so starým správcom, alebo z dôvodu zmeny typu správy (spoločenstvo zaniká a správa prejde pod profesionálneho správcu).

Pokúsme sa preto získať ešte pred našou samotnou prezentáciou čo najviac informácií o predmetnom bytovom dome. O aké informácie ide?

- Dobre vedieť dôvod, prečo chce zmeniť BD správcu (ideálny stav, keď nás pozvali z dôvodu dobrých referencií o našej správcovskej spoločnosti)
- Ak vieme zistiť, zistíme, či sa mení forma správy

[zameriame sa pri prezentácii na rozdiely medzi SVB a správcom], alebo ide o zmenu správcu (predstavíme prednosti našej spoločnosti)

- Overíme, v akom štádiu je BD (či už dostal starý správca výpoveď, alebo len o tom uvažujú a teraz si ešte len vyberajú potencionalneho správcu)

Je dobré mať v potenciálnom bytovom dome „spriaznenú dušu“, ktorá vám k informáciám nielen pomôže, ale medzi vlastníkmi aj „predpripraviť“ dobré referencie pre príchod vašej správcovskej firmy. Vhodným riešením je predstavenie a prezentácia Vašej správcovskej spoločnosti na schôdzi vlastníkov alebo zhromaždení, kam vašu firmu pozvú ako host'a.

Na túto príležitosť je vhodné sa dobre pripraviť.

Výber reprezentanta

je jedným z najdôležitejších faktorov. Osoba, ktorá bude vašu správcovskú firmu reprezentovať, robí prvý dojem, preto je dôležité, aby jej výber splnil určité kritériá. Ktoré to sú? Patria sem:

- aby mal dobré rečové a rétorické schopnosti (vyvarujeme sa poslať reprezentanta s rečovou vadou, alebo človeka nekomunikatívneho),
- ustrojenosť - platí staré porekadlo: „šaty dedia človeka“, často dobre vyzerajúci predstaviteľ urobí skvelý prvý dojem vďaka slušnej ustrojenosti,
- ak je reprezentant trémista, môže si prezentáciu pripraviť v bodoch na „táhák“, pred začiatkom svojej prezentácie sa zhlboka nadýchnuť...



Prezentácia

Je v podstate zhrnutie všetkého toho, čo by sme chceli vlastníkovi povedať. Dôležitá je príprava koncepcie samotnej prezentácie. Skladá sa spravidla z troch častí (ako slohová práca na základnej škole) a to je úvod, jadro a záver. Cieľom je čo najlepšie predstavenie našej spoločnosti, ale chceme aj zaujať pozornosť, vyvarujeme sa preto dlhej prezentácii. Celá prezentácia by nemala byť dlhšia ako 10 minút, snažíme sa urobiť dojem a preto hovoríme kludne, hlasne a jasne, aby nás počuli všetci aj v zadnej časti miestnosti. Čo prezentujeme a ako?

Na začiatku prezentácie pokladáme za veľmi dôležité nadviazanie komunikácie s vlastníkmi hneď v úvode (.... ako sa vám tu býva?), prípadne ich pochválime (... vidím, že staráte o predzáhradku, máte pekné kvety, poriadok a upravený vchod)... Prezentácia by mala prebiehať v nenásilnom duchu (netlačiť prívelmi okato na to, aby si vybrali práve nás, skôr si pripravíme naše klady, výhody a referencie, kde si môžu vlastníci overiť našu prácu).

Pri prezentáciách pozeráme priamo na všetkých vlastníkov. Zaujmemo postoj trochu predklonený, dojem čo najbližší k vlastníkovi. Až potom začneme samotnú prezentáciu, ktorá sa bude – ako sme spomenuli – z troch

častí:

- úvod: história, ako dlho sme na trhu, počet zamestnancov, interné a externé služby, ktoré poskytujeme
- jadro: výhody, pre ktoré by sa bytový dom mal rozhodnúť pre nás, priaznivá cenová politika (poplatok za správu je nižší?), služby navyše (outsourcing – SBS, kosenie, parkovacie služby...), referencie z iných BD, ktoré spravujeme ...
- záver: poďakujeme za pozvanie a možnosť prezentácie a vyjadríme nádej, že si vlastníci vyberú práve našu spoločnosť.

NIKDY sa nesmieme dopustiť zásadnej chyby: NIKDY neohovárame doterajšieho správcu, alebo konkurenciu, pri prezentácii vyzdvihneme len naše klady.



Čo na záver?

Zhnieme si zásady prezentácie správcovskej spoločnosti na schôdzi vlastníkov / zhromaždení do nasledujúcich zásad:

- začneme s úsmevom – naladíme pozitívnu náladu a hneď v úvode je nutné získať záujem „obecnstva“ – vlastníkov (dialóg)
- pochválíme vlastníkov – ak sa usilujú nájsť kvalitnejšiu správu, tak sa zjavne o svoj BD starajú a chcú ho zveľadovať ešte lepšie. Preto ste prišiel, aby ste im v tejto snahe pomohol tým a tým...
- na konci prezentácie je nutné ušetriť/poskytnúť čas na otázky a odpovede (priamo vyzveme vlastníkov, že sme tu pre nich, preto ich požiadame, nech vnesú otázky, ktoré ich zaujímajú)
- nepodceňujeme prezentáciu, lebo často práce od nej závisí náš úspech, ak sa dá, dohodneme termín ďalšieho stretnutia s ich poverených zástupcom.

Verím, že nasledujúce riadky pomohli aspoň začínajúcim správcovi pri ich prezentáciách. Prípadné otázky radi zodpovieme na konferencii „Správa budov – JAR 2025“ v termíne 9-11.4.2025 v Bešeňovej, kde sa bude téme komunikácie venovať podrobnejšie.

E.Kurimský



Životnost, opotřebení a údržba – klíčové termíny FM

Správa budov představuje zásadní aspekt celého životního cyklu stavby, zejména v její provozní fázi. Tento článek se soustředí na otázky související s životností, opotřebením a údržbou bytových domů. Mezi hlavní faktory ovlivňující životnost stavby patří výběr stavebních materiálů, použité technologie, působení vnějších vlivů a kvalita pravidelné údržby. Článek analyzuje různé modely degradace stavebních prvků a jejich dopad na celkovou funkčnost objektu, přičemž se zvláštní pozornost věnuje facility managementu a jeho roli při efektivním a udržitelném provozu budov. Včasná detekce a řešení problémů mohou významně přispět k ekonomické stabilitě a dlouhodobé hodnotě nemovitosti.

Správa budov má v rámci celého životního cyklu stavby klíčovou roli hlavně ve fázi provozování a užívání, kde se zaměřuje na efektivní a udržitelné řízení správy a provozu budovy. Správa budov je nezbytným prvkem pro udržení budov v optimálním stavu během celého životního cyklu. Zajišťuje efektivní využívání zdrojů, maximalizaci hodnoty investice do nemovitosti a zároveň přispívá k udržitelnosti prostředí.



Vznik každého objektu je determinován jak materiálovými, tak energetickými vstupy. Během života stavby se spotřebovávají energie a materiály nezbytné pro provoz a údržbu. V každé fázi životního cyklu se nejen spotřebovává značné množství energie, ale také vzniká významný odpad a emise. Tyto faktory ovlivňující ekologický dopad stavby lze ovlivnit již před samotnou realizací. Třeba volba konstrukčních a technických řešení stavby neovlivňuje pouze tyto ekologické aspekty, ale také ovlivňuje fázi užívání v souvislosti s údržbou a správou objektu. Z praxe je obecně známo, že volba levnějšího řešení při výstavbě a realizaci projektu výrazně zvyšuje náklady v období užívání stavby. Přitom ekonomicky nejnáročnější je období užívání stavby, které tvoří tři čtvrtiny celkových nákladů v průběhu životnosti stavby, z nichž jedna třetina připadá na náklady na správu a údržbu.

Vhodným výběrem stavebních a konstrukčních řešení, lze rovněž ovlivnit délku životnosti stavby. Každý investiční projekt je vázán na ekonomickou stránku, zaměřující se především na počáteční náklady pro realizaci. Často se však přehlíží ekonomické hledisko provozu a celková výnosnost stavby. Ideální situace nastává tehdy, když jsou do procesu realizace projektu zapojeni budoucí uživatelé a správci. Tato spolupráce umožňuje navrhnout optimální a ekonomicky udržitelná řešení, která pozitivně ovlivní ekonomiku provozu v dlouhodobém horizontu [1].

Životní cyklus stavby

Životní cyklus stavby má důležitou roli ve správě majetku a nemovitosti. Přítomnost facility managera by měla být zohledněna v každé fázi ŽCS. Pokud má investor nebo budoucí uživatel zájem vyhnout se potenciálním problémům v provozu své investice nebo minimalizovat následné ekonomické zásahy způsobené nedostatečnou projektovou dokumentací, je klíčové zajistit přítomnost facility managera při projednávání klíčových otázek, které formují konečnou podobu investice. Díky svému odbornému pohledu může facility manager identifikovat možné dopady, které nemusí být zřejmé ostatním účastníkům projektu.

V rámci ŽCS rozlišujeme celkem čtyři druhy životnosti stavby – technickou, ekonomickou, morální a právní. Technická životnost, počítaná od vzniku stavby do jejího zchátrání a technického zániku při běžné údržbě, obvykle přesahuje ekonomickou životnost. Ta zahrnuje dobu od vzniku stavby do okamžiku ztráty ekonomické užitečnosti a smysluplnosti, což může být spojeno s trvalou ztrátou výnosů nebo ztrátou využitelnosti z důvodu vnějších změn, bez možnosti jiného využití. Morální životnost zohledňuje dobu od vzniku stavby do momentu, kdy se stane zastaralou, a to z důvodu změn v dispozičním uspořádání, stylech, normách, technologiích nebo vývoji okolního prostředí. Právní životnost je spojena s využitím území, provedením staveb, jejich užíváním a případnými změnami, v rámci otázek stavebního práva. Rostoucí urbanizace nás vystavuje mnoha pozitivním i negativním vlivům, a problémy spojené s výstavbou a právními otázkami ovlivňují nejen samotné stavebníky a správce, ale také jejich okolí.

Technickou životnost budovy výrazně ovlivňuje konstrukční systém objektu, údržba, rekonstrukce či modernizace. Životnost stavby může být ovlivněna také způsobem založení, návrhem a technologickým provedením prvků s dlouhodobou životností. Intenzita užívání, pravidelná údržba, eventuelní rekonstrukce, modernizace a generální opravy rovněž mají vliv na celkovou životnost stavby. V případě ekonomické životnosti hraje důležitou roli doba využitelnosti stavby. Ekonomický zánik stavby může nastat v situaci, kdy je výhodnější zlikvidovat stávající stavbu a nahradit ji novou, která přinese vyšší výnosy. Kritériem může být také porovnání nákladů na běžnou údržbu s výnosy z dané nemovitosti. Dalším okamžikem ekonomického zániku je situace, kdy zanikne důvod pro konkrétní provoz na daném místě a stavbu již nelze efektivně využít pro jiný účel [1].

Životnost lze tedy definovat jako časové období, po které by měl objekt nebo konstrukce splňovat požadavky provozu za předpokládaných podmínek. Během této doby dosáhne objekt nebo konstrukce svého mezního stavu a stává se nepoužitelným.

Stárnutí technologií a stavebních prvků je důležité téma pro správu budovy, jelikož má zásadní dopad na provozní náklady, bezpečnost, energetickou účinnost a celkovou hodnotu budovy. Jak technologie a stavební prvky stárnou, zvyšují se jejich nároky na údržbu a opravy, což se může výrazně projevit na rozpočtech FM. Opatření komponentů, jako jsou elektroinstalace, vzduchotechnika nebo vodovodní a kanalizační rozvody, může také způsobit častější poruchy, vyšší spotřebu energií a riziko havarijních stavů. Modernizace či výměna zastaralých technologií navíc může přinést úspory díky vyšší energetické efektivitě a lepšímu provozu.

Z pohledu dlouhodobého plánování pomáhá sledování stárnutí technologií a stavebních prvků předvídat budoucí investice a optimalizovat plánování revizí a oprav. Facility manažer může díky těmto informacím lépe vyhodnotit, kdy je výhodnější provést modernizaci nebo kdy je potřeba naplánovat větší opravu či rekonstrukci. Sledovat a aktivně řešit stárnutí technologií a stavebních prvků je klíčové pro dosažení efektivního, udržitelného a bezpečného provozu budov a pro udržení jejich hodnoty v průběhu celého životního cyklu.

Životnost

Životnost stavebních prvků definujeme jako dobu, po kterou může stavební prvek sloužit bez značných problémů v souladu s provozně – technickými podmínkami. Jakmile konstrukce nebo prvek dosáhne konce své životnosti, stává se nevhodným pro provoz a je nutné jej buď nahradit nebo zásadně opravit. Délka životnosti se liší mezi různými typy prvků nebo konstrukcí a většinou se měří počtem roků. Rozhodujícími faktory pro odhad životnosti celkové stavby jsou pak zejména použité stavební materiály, konstrukční a technologické postupy, vlivy okolního prostředí a kvalita údržby během provozní fáze.

Stavební prvky a konstrukce se dělí na prvky s dlouhodobou nebo krátkodobou životností. Mezi prvky s dlouhodobou životností se řadí základové konstrukce, svíslé a vodorovné nosné konstrukce, schodiště a další. Prvky krátkodobé životnosti jsou například povrchové úpravy stěn, výplně otvorů (okna, dveře), podlahy atd.

Předpokládaná životnost prvků dle Vyhlášky č. 441/2013 Sb.

Číslo položky	Název	Předpokládaná životnost v letech
1	Základy včetně zemních prací	150-200
2	Svíslé konstrukce	80-200
3	Stropy	80-200
4	Zastřešení mimo krytinu	70-150
5	Krytiny, střecha	40-80
6	Klempířské konstrukce	30-80
7	Úpravy vnitřních povrchů	50-80
8	Úpravy vnějších povrchů	30-60
9	Vnitřní obklady keramické	30-50
10	Schody	80-200
11	Dveře	50-80
12	Vrata	30-50
13	Okna	50-80

Předpokládanou délku životnosti jednotlivých stavebních prvků a konstrukcí nalezneme ve Vyhlášce č. 441/2013 Sb., k provedení zákona o oceňování majetku [oceňovací vyhláška]. Tabulka s délkou životností se nachází v příloze č. 21, tabulka č. 7. Délka životnosti technických zařízení a vybavení bývá definovaná přímo od konkrétních výrobců případně dodavatelů.

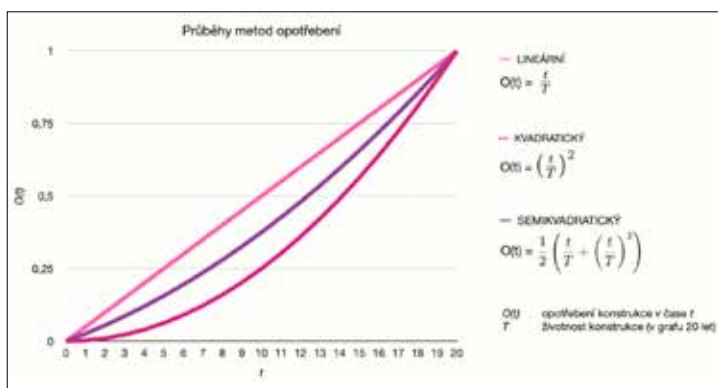
U většiny konstrukčních prvků nebo zařízení se délka životnosti uvádí v určitém rozmezí. Pokud máme rozmezí životnosti například 20 až 30 let, s delší životností lze počítat v případě pravidelné údržby. Naopak u zanedbané údržby, případně žádné údržby bude životnost kratší a prvek nebo zařízení se bude muset vlivem zanedbanosti vyměnit případně nákladně opravit. Cena opravy u prvků a zařízení se zanedbanou údržbou bude mnohonásobně vyšší než u prvků a zařízení, na kterých jsou prováděny kontroly a údržby pravidelně.

Opotřebení

Opotřebení nemovitosti představuje postupné ztrácení její kvality a hodnoty, ke kterému dochází v důsledku stárnutí materiálů, klimatických vlivů a užívání. Jedná se o přirozený proces, který je neoddelitelnou součástí životního cyklu každé budovy. Tento proces způsobuje, že jednotlivé prvky a systémy budovy postupně ztrácejí své původní vlastnosti a funkce, což může vést ke snížení bezpečnosti, komfortu a energetické účinnosti budovy. Pro facility management je zásadní porozumět tomuto procesu, aby bylo možné správně plánovat údržbu, optimalizovat náklady na opravy a včas řešit možné havarijní stavy. Vyjadřuje se obvykle procentem, které označuje, jakou část z hodnoty nové stavby si nemovitost zachovala. Míra opotřebení závisí především na stáří konstrukce, fyzické životnosti jednotlivých materiálů a na kvalitě pravidelné údržby, která může opotřebení zásadně zpomalit.

V praxi se pro odhad míry opotřebení používají tři základní metodické přístupy, které zohledňují různé křivky poklesu hodnoty v průběhu času: lineární, kvadratický a semikvadratický průběh.

- **Lineární průběh:** Tato metoda předpokládá, že opotřebení stavby vzrůstá přímo úměrně s časem. Nová nemovitost tedy začíná s nulovým opotřebením, které v průběhu let pravidelně narůstá až do 100 %. Tento způsob hodnocení je velmi jednoduchý a oblíbený, avšak nevystihuje plně skutečný stav znehodnocení budovy.
- **Kvadratický průběh:** Tato přesnější metoda modeluje opotřebení ve formě kvadratické křivky. Na začátku životnosti je pokles kvality pozvolný, postupem času se opotřebení zrychluje a na konci životnosti stavby dochází k prudkému poklesu hodnoty. Kvadratický průběh je vhodný zejména u staveb a zařízení, kde se předpokládá rychlejší zhoršení v pozdější fázi jejich užívání.
- **Semikvadratický průběh:** Tato metoda kombinuje prvky lineárního a kvadratického průběhu a představuje tak kompromis, který lépe odpovídá běžně stárnoucím budovám. Opotřebení se zde zvyšuje pomalu na začátku životního cyklu, poté postupně nabírá na rychlosti. Semikvadratický průběh se často používá v praxi, i když u mladších budov (přibližně do 40 % jejich životnosti) může být méně přesný.



Vhodný výběr metody pro hodnocení opotřebení je klíčový pro správné plánování údržby a rekonstrukcí, protože umožňuje facility manažerům lépe předpovídat budoucí potřeby a náklady na údržbu v různých fázích životního cyklu budovy [1].

Postupné opotřebení stavebních konstrukcí a technických zařízení má přímý vliv na celkovou životnost budovy. Když opotřebení překročí určitou úroveň, může dojít ke snížení funkčnosti, zvýšení energetické náročnosti a v horších případech i ke vzniku bezpečnostních rizik. Praskliny v betonových konstrukcích, úniky ve vodovodních systémech nebo koroze kovových prvků mohou mít za následek nákladné opravy a v krajním případě mohou způsobit nutnost úplné výměny nebo rekonstrukce daného prvku.

Technická zařízení, jako jsou kotle, vzduchotechnika či elektroinstalace, mají obvykle definovanou životnost a pravidelné kontroly mohou včas odhalit míru jejich opotřebení. Správné nastavení harmonogramu údržby a výměny technických zařízení podle jejich aktuálního stavu a míry opotřebení pomáhá optimalizovat náklady a zajistit efektivní provoz.

Údržba

Údržba staveb spadá do odpovědnosti každého vlastníka. Majitel je povinen udržovat svůj majetek v souladu s dokumentací schválenou stavebním úřadem a s rozhodnutími stavebního úřadu, aby předešel jakémoliv riziku požárních či hygienických problémů, aby nedošlo k znehodnocení objektu nebo k poškození jeho vzhledu a aby se maximálně prodloužila jeho užitečnost a výnosnost. Údržba stavebních prvků a konstrukcí a technických systémů a zařízení, zahrnuje široké spektrum činností zajišťujících jejich stálý provozní stav nebo jejich rychlou obnovu v případě poškození. Údržbové a opravné činnosti stavebních objektů musí zahrnovat diagnostické, preventivní a obnovovací postupy. Pouze komplexní a promyšlený přístup k údržbě zaručí, že hodnota majetku zůstane zachována a může být předána dalším generacím v plně funkčním stavu [3].

Existuje mnoho přístupů, jak se postavit k údržbě staveb, od lhostejných až po systematické využívání diagnostických metod a monitorování míry opotřebení, což umožňuje lepší a přesnější plánování potřebných zásahů údržby. Z pohledu facility managementu by údržba měla být prováděna proaktivně, ne pasivně čekat až do doby, kdy dojde k výpadku nebo poruše provozu.

Údržbu můžeme dělit z pohledu udržovaných zařízení na stavební údržbu a technickou údržbu. Stavební údržba se zabývá plánem údržby a obnovy celé stavby a sta-

vebních konstrukcí. Výchozím bodem pro vypracování plánu stavební údržby a obnovy je posouzení stavebně technického stavu budovy. Toto hodnocení nám poskytuje přehled o aktuálním stavu stavebních prvků, hodnotí jejich aktuální stav a identifikuje možné závady, díky tomu pak můžeme navrhnout plán oprav. Kvalitní posouzení stavebně technického stavu a následná implementace opravných opatření přispívají k prodloužení životnosti. Technickou údržbu vytváříme za účelem plánu revizí a kontrol na veškerých technických zařízeních, nejen těch vyhrazených. Pro sestavení plánu údržby a obnovy technických zařízení jsou důležité informace o konkrétních zařízeních, jejich stavu a podmínkách pro jejich provoz. V rámci FM je klíčové mít všechny termíny revizí zaneseny v systému CAFM, aby se předešlo propadnutí revize. Další revizi je nutné provést vždy před expirací té předešlé [3].

Přístup k údržbě se dělí především na tři typy – preventivní, prediktivní a reaktivní (havarijní). U preventivní údržby probíhají údržbové práce dle stanoveného plánu a časového harmonogramu, a to bez ohledu na současný fyzický stav konstrukce, prvku nebo zařízení. Prediktivní údržba monitoruje současný stav konstrukce nebo zařízení a na základě pravidelných hodnocení a analýz určuje, kdy je potřeba provést údržbové zásahy. Nejméně příznivou formu údržby představuje reaktivní či havarijní údržba, ta se většinou používá v případě neodkladných oprav až po vzniku závady nebo poruchy. Bohužel tento přístup je ještě stále nejčastější.

Závěr

Správná správa budov a systematický přístup k jejich údržbě jsou klíčové pro zajištění jejich dlouhodobé životnosti, efektivního provozu a ekonomické udržitelnosti. Článek ukazuje, že rozhodnutí přijatá ve fázi realizace stavby mají dlouhodobý dopad na náklady spojené s provozem a údržbou. Klíčovými faktory jsou volba stavebních materiálů, technologické postupy, pravidelná údržba a facility management, který pomáhá optimalizovat celkové náklady a prodloužit životnost budov. Důležitost strategického plánování v oblasti údržby a modernizace technických zařízení je neodmyslitelná a může přímo ovlivnit hodnotu nemovitosti.

Použité informační zdroje:

- [1] KUDA, František, Václav BERAN, Petr DLASK a Eva WERNEROVÁ. Management ekonomiky správy majetku. Průhonice: Professional Publishing, 2018. ISBN 978-80-88260-03-5.
- [2] WERNEROVÁ, Eva; TALÁŠEK, Jan; SCHÖN, Kateřina; ŠVEŘEPOVÁ, Kateřina; HOUŠKOVÁ, Kristýna et al. Facility management ve zkratce. Praha: Idealab, 2023. ISBN 978-80-908740-2-2.
- [3] KUŽMOVÁ, Kristýna. BIM, data a stanovení nákladů životního cyklu stavby ve fázi provozu. Online, Diplomová práce. Ostrava. 2024: Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava. Dostupné z: <http://hdl.handle.net/10084/154103>.

Ing. Kristýna Kužmová,
Fakulta stavební VŠB – TU Ostrava
doc. Ing. et Ing. František Kuda, CSc.,
Fakulta stavební VŠB – TU Ostrava
Ing. Denis Konvalov,
Stavební fakulta TUKE



Reforma stavebnej legislatívy a jej reformy. Nový Stavebný zákon

Reformu stavebnej oblasti zaviedol zákon č. 205/2023 Z.z. o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti s reformou stavebnej legislatívy, ktorý novelizuje viacero zákonov.

Stavebný zákon z roku 1976 (t.j. zákon č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku) bol zrušený zákonom č. 200/2022 Z.z. o územnom plánovaní. Nahradit' ho mal okrem zákona o územnom plánovaní (č. 200/2022 Z.z.) aj zákon o výstavbe (č. 201/2022 Z.z.). Tieto zmeny mali byť účinné k 01.04.2025. Došlo však k zmene, nakoľko Národná rada SR 5.februára 2025 schválila nový návrh stavebného zákona. Tento zákon č. 25/2025 Z.z. Stavebný zákon, zrušil zákon č. 201/2022 Z.z. o výstavbe a upravil obsah v inom znení.

Zákon č. 201/2022 Z. z. o výstavbe, ktorú už doposiaľ mnohí študovali a pripravovali sa na jeho aplikáciu v praxi, tak do účinnosti nikdy nevstúpi. Stavebný zákon č. 25/2025 zrušuje zákon č. 201/2022 Z.z. o výstavbe ku dňu 01. 04. 2025.

Príčinou takéhoto postupu mali byť skúsenosti a poznatky získané z praxe pri aplikácii zákona č. 50/1976 Zb., riziká legislatívnej úpravy zákona č. 201/2022 o výstavbe v spojení s nedostatočnou prípravou pre jeho aplikáciu. Podľa dôvodovej správy k novému stavebnému zákonu (pozn. myslí sa tým nový zákon č. 25/2025 Z.z.) zákon o výstavbe prijatý v roku 2022 sa nachádza v stave inštitucionálnej nepripravenosti a k dátumu účinnosti 01. apríla 2025 je nevykonateľný. Nadobudnutie účinnosti predmetného zákona by viedlo k značným ťažkostiam pri príprave a povoľovaní stavieb. Aplikácia tejto legislatívy je nereálna, a to nielen z hľadiska technickej a organizačnej, ale aj z pohľadu nadväzujúcej legislatívy. Účelom navrhovaného stavebného zákona a sústavy jeho vykonávacích predpisov je vytvoriť právny rámec na zjednodušenie a urýchlenie výstavby, zníženie administratívnej záťaže povoľovacích konaní s dôrazom na zabezpečenie transparentnosti v tejto oblasti. Aktuálny právny stav v stavebnej oblasti:

Zrušenie zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon) - s účinnosťou od 01.04.2025.

Zákon č. 200/2022 Z. z. o územnom plánovaní (už trikrát novelizovaný) - účinnosť nadobúda k 15.6.2023, k 01.04.2024 a k 01.04.2025 (ustanovenia týkajúce sa orgánov územného plánovania - Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR, orgány

ú. samosprávy - obec a samosprávny kraj).

Nový zákon č. 25/2025 Z. z. Stavebný zákon - účinný k 01.04.2025 (Štátnu správu vo výstavbe vykonáva Úrad pre územné plánovanie a výstavbu Slovenskej republiky, regionálny úrad, stavebný úrad, špeciálny stavebný úrad a iný stavebný úrad).

Nový zákon č. 26/2025 Z. z. o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti so zmenami vyvolanými Stavebným zákonom (účinnosti postupne od 15.03.2025 do 01.07.2026).

Stavebným úradom bude obec, v ktorého územnom obvode sa majú vykonávať stavebné práce, ak nie je príslušný špeciálny stavebný úrad. Regionálny úrad je odvolacím orgánom pre rozhodnutia stavebného úradu. **Regionálny úrad vykonáva pôsobnosť stavebného úradu, ak ide o uskutočnenie stavby, ktorá je určená zákonom - § 14 ods. 3 zákona** (napr. stavba, ktorá je súčasťou projektu nájomného bývania schváleného Agentúrou štátom podporovaného nájomného bývania). Ústredným orgánom pre štátnu správu vo výstavbe je **Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR**. Podľa návrhu zákona č. 201/2022 Z.z. o výstavbe sa mal zrušiť prenesený výkon štátnej správy na úseku stavebného poriadku na obce a mali ho vykonávať regionálne úrady

Úradu pre územné plánovanie a výstavbu. Novým Stavebným zákonom č. 25/2025 Z.z. sa navrhuje ponechať prenesený výkon štátnej správy na obce s tým, že miestna pôsobnosť všeobecného stavebného úradu ako prvostupňového správneho orgánu sa bude vykonávať v obvodoch, ktoré vytvorila obce na účely zabezpečenia odborných podkladov pre výkon štátnej správy na úseku výstavby.

Podľa Stavebného zákona č. 25/2025 Z.z. sa má zjednodušiť proces prípravy výstavby tým, že opúšťa terajšie dvojzložkové rozhodovanie (územné rozhodovanie a stavebné povoľovanie) a zavádza len jedno konanie – konanie o stavebnom zámere, ktorým stavebný úrad vyjadruje súhlas s navrhovanou stavebnou činnosťou. Zavádza sa napríklad povinnosť stavebníka, resp. projektanta prerokovať stavebný zámer s obcou, dotknutými orgánmi a účastníkmi konania v prípravnej fáze ešte pred začatím konania na stavebnom úrade, určujú sa režimy povoľovania stavby podľa náročnosti povoľovania a tomu sa prispôsobuje rozsah povoľovacích procesov, rozširuje sa rozsah stavieb, na ktoré postačuje ohlásenie, resp. tých, ktoré nepotrebujú posúdenie stavebným úradom.

Pojmy podľa predpisov účinných do 31.03.2025 sa nazývajú novými pojmami, účinnými od 01.04.2025:

Do 31.03.2025 sa rozumie	od 01.04.2025 sa rozumie
územné konanie	konanie o stavebnom zámere
stavebné konanie	overenie projektu stavby
kolaudačné konanie	kolaudácia
záväzné stanovisko k územnému konaniu	záväzné stanovisko k stavebnému zámeru
záväzné stanovisko k stavebnému konaniu	doložka súladu
záväzné stanovisko ku kolaudácii	záväzné stanovisko ku kolaudácii" podľa nového zákona



ZBIERKA  ZÁKONOV
SLOVENSKEJ REPUBLIKY

Ročník 2025

Vyhlásené: 19. 2. 2025

Časová verzia predpisu účinná od: 1. 4.2025

Obsah dokumentu je právne záväzný.

25

ZÁKON

z 5. februára 2025

Stavebný zákon

a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon)

Národná rada Slovenskej republiky sa uzniesla na tomto zákone:

ČL I

PRVÁ ČASŤ

ZÁKLADNÉ USTANOVENIA

§ 1

Predmet úpravy

Tento zákon upravuje postupy prípravy, zhotovovania, prevádzky a odstraňovania stavieb, práva a povinnosti účastníkov výstavby, dotknutých orgánov a pôsobnosť orgánov štátnej správy vo výstavbe, ak osobitný predpis¹⁾ neustanovuje inak.

Nový pojem stavby [§ 2 ods. 1 zákona]

[1] Stavba je stavebná konštrukcia postavená stavebnými prácami, ktorá je pevne spojená so zemou alebo ktorej osadenie vyžaduje úpravu podkladu.

Pevným spojením stavby so zemou sa rozumie:

- a) spojenie pevným základom,
- b) upevnenie strojnými súčiastkami alebo zvarom o pevný základ v zemi alebo inú stavbu,
- c) ukotvenie pilótami, zemnými skrutkami alebo lanami s kotvou v zemi alebo na inej stavbe,
- d) pripojenie na siete technického vybavenia územia alebo
- e) umiestnenie pod zemou.

Nový Stavebný zákon rozlišuje pojmy drobná stavba, jednoduchá stavba a vyhradená stavba.

Drobná stavba je stavba, ktorá nemôže podstatne ovplyvniť svoje okolie. Výpočet drobných stavieb v zákone nie je úplný, zákon uvádza ich príkladný výpočet v § 2 ods. 4

zákona č. 25/2025 Z.z. Príklad drobnej stavby - prízemné stavby, zmontované z konštrukčných prvkov na mieste osadenia pevne spojené so zemou, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 50 m² a výšku 5 m, (najmä kôlne, práčovne, letné kuchyne, prístrešky, zariadenia na nádoby na odpadky, stavby na chov drobných zvierat, sauny, úschovne bicyklov a detských kočíkov, čakárne, stavby športových zariadení a garáže); podzemné stavby, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 25 m² a hĺbku 3 m, najmä pivnice, žumpy, retenčné nádrže, bazény; oplatenie z pevných nepriehľadných materiálov do výšky 1,6 m alebo oplatenie z ľahkých priehľadných materiálov do výšky 2 m od príahlého terénu; nabíjacia stanica pre elektromobily s celkovým výkonom do 22 kW s jedným alebo viacerými nabíjacími bodmi situovanými v exteriéri vrátane odberných elektrických zariadení pre nabíjacie stanice a ich inštalácie, alebo zariadenie na výrobu elektriny, tepla a chladu z obnoviteľných zdrojov s celkovým inštalovaným výkonom do 100 kW vrátane.

Jednoduchá stavba je stavba alebo stavebná konštrukcia, ktorá nemá výrazný vplyv na svoje okolie. Čo sa považuje za jednoduchú stavbu uvádza zákon v § 2 ods. 6 konkrétnym výpočtom (nájde tam napr. bytové budovy s najviac tromi bytmi, ktorých zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a majú najviac dve nadzemné podlažia; môžu mať aj jedno podzemné podlažie a podkrovie alebo ustúpené podlažie, oporné múry s maximálnou výškou 3 m nad najnižšou úrovňou príahlého terénu, či nabíjacie stanice pre elektromobily s výkonom nad 22 kW vrátane odberných elektrických zariadení pre nabíjacie stanice a ich inštalácie).

Vyhradená stavba je budova alebo inžinierska stavba, ktorá je technologicky náročná alebo konštrukčne neobvyklá, ktorá z hľadiska rozsahu stavebných prác, technológie stavebných prác a použitých stavebných výrobkov kladie zvýšené nároky na organizovanie a koordináciu činností vo výstavbe a na potrebné technické vybavenie



zhotoviteľ a stavby. Čo sa považuje za vyhradenú stavbu uvádza zákon v § 2 ods. 8 konkrétnym výpočtom [nájdeme tam napr. jednopodlažnú budovu s možnosťou jedného medzipodlažia a s rozponom strešnej konštrukcie viac ako 30 m, viacpodlažnú budovu s výškou poslednej stropnej konštrukcie viac ako 32 m nad úrovňou terénu, tunely, stavby diaľnic a výstavba nových úsekov ciest I. triedy v novom území, či skládky nebezpečných odpadov].

Ak Stavebný zákon neustanovuje inak, pre každú stavbu, zmenu dokončenej stavby, odstraňovanie stavby a stavebné úpravy na stavbe alebo na pozemku sa vyžaduje rozhodnutie o stavebnom zámere.

Postup v zmysle nového Stavebného zákona (tri možnosti - rozhodujúca bude povaha stavebných prác alebo činnosti):

Stavebné práce bez ohlásenia alebo rozhodnutia o stavebnom zámere

[stavebné práce na údržbu stavby, ktorými sú 1. oprava fasády, oprava a výmena strešnej krytiny alebo povrchu plochých striech, výmena odkvapových žlabov a odtokových zvodov, klampiarskych, kováčskych, tesárskych strešných výrobkov, výmena výplňových konštrukcií otvorov, oprava oplatenia a výmena jeho častí, ak sa tým nemení jeho trasa a veľkosť, 2. oprava a výmena nepodstatných stavebných konštrukcií, najmä vnútorných priečok, omietok, obkladov stien, podláh a dlažieb, podhládov, dverí, strešných skladacích schodov a schodišťových zábradlí, mreží, okeníc, roliet, žalúzií, tieniacich clón, vlnkových stožiarov, úchytovej tyče, markíz, prekrytí vstupov, alebo nadzemné telekomunikačné prípojky a iné]

§ 18 ods. 5 Stavebného zákona č. 25/2025 Z.z.

Ohlásenie stavby

[pri drobných stavbách podľa § 2 ods. 4 písm. a) až c); pri ostatných drobných stavbách a stavebných úpravách, ak sa má stavebnými prácami zhotoviť alebo umiestniť stavba alebo terénne úpravy na pozemku stavebníka vo vzdialenosti menšej ako 2 m od hranice pozemku; nových nadzemných a podzemných

vedeniach elektronických komunikačných sietí, údržbe stavby, ktorá by mohla ovplyvniť stabilitu stavby, protipožiarnu bezpečnosť stavby, jej vzhľad vo verejnom priestore alebo životné prostredie, a iné]
§ 18 ods. 3 a 4 Stavebného zákona č. 25/2025 Z.z.

Rozhodnutie o stavebnom zámere

[ostatné stavby a stavebné práce] Samotné konanie sa už nebude deliť na územné konanie a stavebné konanie, ale bude sa jednať o konanie o stavebnom zámere. Stavebník, alebo ním poverený projektant v informačnom systéme prístupní projektovú dokumentáciu a požiada príslušný orgán územného plánovania o vydanie záväzného stanoviska k stavebnému zámere, dotknutý orgán podľa druhu navrhovaných stavebných prác a pôsobnosti dotknutých orgánov o vydanie záväzného stanoviska k stavebnému zámere a dotknuté právnické osoby, ktorých sa navrhované stavebné práce týkajú, o vydanie záväzného vyjadrenia k stavebnému zámere.

Stavbu, zmenu dokončenej stavby, odstraňovanie stavby a stavebné úpravy na stavbe alebo na pozemku, možno zhotoviť len podľa projektu stavby overeného v konaní o stavebnom zámere alebo na základe ohlásenia. **Stavebné práce, ktoré sa uskutočňujú bez overeného projektu stavby alebo v rozpore s ním, sa považujú za nepovolené stavebné práce.**

Ak Stavebný zákon alebo osobitný predpis neustanovuje inak, vo veciach, ktoré môže správny orgán rozhodnúť na podklade žiadosti bez potreby ústneho pojednávania alebo miestnej obhliadky, je povinný rozhodnúť do 30 dní odo dňa, keď je žiadosť úplná; v ostatných prípadoch rozhodne do 60 dní odo dňa, keď je žiadosť úplná. **Rozhodnutím vo veci je rozhodnutie o stavebnom zámere. Rozhodnutie o stavebnom zámere platí dva roky, pri líniových stavbách a pri vyhradených stavbách tri roky** a pri informačnej konštrukcii a pri zmontovanom výrobku jeden rok odo dňa, keď nadobudlo právoplatnosť, ak správny orgán neurčil dlhšiu lehotu; nestráca však platnosť, ak bola v týchto lehotách podaná žiadosť o overenie projektu. Rozhodnutie o stavebnom zámere

stráca platnosť dňom straty platnosti overovacej doložky.

Správny orgán môže rozhodnúť o zmene rozhodnutia o stavebnom zámere, ak ide o a) zmenu stavebníka, b) predĺženie platnosti rozhodnutia o stavebnom zámere, c) zmenu lehoty výstavby alebo zmenu času trvania dočasnej stavby, d) doplnenie stavebného zámeru líniovej stavby o podzemné vedenie verejnej elektronickej komunikačnej siete.

Projekt stavby na žiadosť stavebníka overuje správny orgán, ktorý vydal rozhodnutie o stavebnom zámere. K žiadosti stavebník priloží projekt stavby a doložku súladu. Lehota na overenie projektu stavby je 30 dní. Overenie projektu stavby sa vykoná overovacou doložkou. **Overovacia doložka stráca platnosť, ak sa so stavebnými prácami nezačalo do dvoch rokov odo dňa jej vydania,** ak správny orgán neurčil na začatie stavby dlhšiu lehotu.

Dokončenú stavbu alebo jej časť spôsobilú na samostatné užívanie možno uviesť do trvalého užívania až po kolaudácii.

Kolaudácia sa vyžaduje na novú stavbu, zmenu dokončenej stavby a terénnu úpravu, na ktorú bolo potrebné rozhodnutie o stavebnom zámere. Kolaudácia sa nevyžaduje na stavby, ktoré sa ohlasujú a stavebné úpravy; to neplatí, ak sú stavebné úpravy spojené so zmenou v užívaní stavby. Kolaudácia začína na návrh stavebníka.

Povinnosti vlastníka stavby sú obsahom ustanovenia § 45 nového Stavebného zákona č. 25/2025 Z.z.. Okrem iného je vlastník stavby povinný pri užívaní trvalo udržiavať stavbu podľa prevádzkovej dokumentácie tak, aby bola po celý čas prevádzkovania v súlade so základnými požiadavkami na stavby, s technickými predpismi a prevádzkovými predpismi, ktoré sa vzťahujú na prevádzku jej vybavenia.

link
na znenie
zákona

pre viac informácií
nascanujte QR kód



JUDr. Zuzana Adamová Tomková



Bytové družstvo Prešov – stabilné družstvo s dlhoročnou tradíciou



Jedným z členov Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností je Bytové družstvo Prešov, ktoré je jedným z aktívnych členov Združenia a jedným z najodbornejších správcov na Slovensku s dlhoročnou tradíciou. Vážime si prácu kolektívu tohto družstva, ktoré sa dlhoročne zúčastňuje všetkých konferencií a aj takýmto spôsobom sa stará o odborný rast svojich zamestnancov. V tomto čísle časopisu si dovoľujeme predstaviť toto družstvo a poprosili sme o pár slov pána Róberta Adzimu, koordinátora BD Prešov.



Aká je história Vášho bytového družstva?

Vznik bytového družstevníctva v okrese Prešov sa datuje od roku 1959, kedy v Prešove a Sabinove vznikli prvé SBD. O niečo neskôr vznikli SBD v Lipanoch a Solivare. Postupne boli zakladané aj v ostatných sídlach okresu. Bytové družstvo Prešov je zapísané v podnikovom registri od 15. novembra 1972, avšak pod názvom Okresné stavebné bytové družstvo. V podstate dnešnú podobu nadobudlo OSBD Prešov 16.5.1973, kedy sa uskutočnilo prvé spoločné zhromaždenie delegátov z 53 družstiev, ktoré svojím rozhodnutím odsúhlasilo integráciu do jedného Okresného stavebného bytového družstva so sídlom v Prešove. Integračný proces bol ukončený v roku 1974 a to integrovaním poľnohospodárskych SBD a SBD so sídlom v Sabinove do spoločného OSBD v Prešove. V tomto období OSBD Prešov spravovalo 4 266 bytov (Prešov 3 502, Veľký Šariš 190, Šarišské Michaľany 48, Sabinov 276, Lipany 132 a rozptyl 118 bytov).

Čo všetko zastrešuje Vaše bytové družstvo v súčasnosti?

Bytové družstvo Prešov je právnickou osobou, je spoločenstvom neuzavretého počtu osôb, ktorého hlavným poslaním je obstarávať si spoločnou činnosťou a spoločnými prostriedkami byty a NP, hospodáriť s nimi a tak sa podieľať na uspokojovaní svojich bytových potrieb a tým aj spoločného záujmu a vykonávať správu obytných domov, v ktorých sa nachádzajú byty a NP. Vykonáva údržbu, opravy, rekonštrukcie a modernizácie

bytového fondu, výmenu MaR technických zariadení, opravy, servis a modernizáciu vyhradených technických zariadení zdvíhacích a elektrických, dopravu materiálov, odborné prehliadky vyhradených technických zariadení a iné práce súvisiace s bývaním. BD Prešov spravuje bytový fond a vykonáva sprostredkovateľské služby spojené s výmenou alebo predajom bytov. Postupným vysporiadaním vlastníctva k bytom v zmysle Zákona č. 182/1993 Z.z. a v zmysle ostatných právnych noriem, aj náplň bytového družstva sa postupne mení na družstvo správcovské. V ďalšom období sa budeme snažiť vykonávať našu činnosť správy tak, aby sme plnili požiadavky bývajúcich a zabezpečilo sa dôstojné bývanie v nami spravovaných bytových domoch s ohľadom na efektívnosť, hospodárnosť, environmentálne a sociálne aspekty bývajúcich. V súčasnosti Bytové družstvo Prešov spravuje 13 800 bytov v lokalite Prešov, Sabinov, Lipany, V. Šariš, Spišské podhradie a v širšom rozptyle.





Na Slovensku je Vaše BD známe ako stabilné a kvalitné. Čomu za to vd'áčíte?

Pre splnenie daných cieľov Bytové družstvo Prešov dňa 1.6.2006 získalo prvýkrát certifikát pre uplatnenie systému manažérstva kvality riadenia podľa ISO 9001 pre správu bytov, opravu a údržbu, ktorý naposledy v roku 2024 recer-

tifikačným auditom úspešne obhájilo. Sme dlhoročným členom SZBD, ktoré je nám oporou a pomáha nám zároveň plniť družstevné poslanie pri správe BD. Nezávislé od toho sme aj členmi Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností, v ktorom sa navzájom podporujeme po stránke odbornej a poradenskej. Snažíme si navzájom dopĺňať poznatky a skúsenosti. Okrem spomenutých partnerov spolupracujeme aj s inými organizáciami, ako štátnymi tak aj súkromnými.

Kolko zamestnancov sa stará o chod družstva?

BD Prešov zamestnáva v súčasnosti 77 zamestnancov. Od roku 2014 funguje pod vedením predsedu P- BD Kfm. Ing. Jozefa Brillu. Myslím si, že tvoríme stabilnú a kvalitnú kolektív, v ktorom sa snažíme dlhodobo poskytovať čo najkvalitnejšie služby všetkým členom bytového družstva ako aj vlastníkom bytov a nebytových priestorov, ktoré v súčasnosti spravujeme. Na každú poskytovanú činnosť správy máme kvalifikovaných zamestnancov s odbornou praxou a s dlhoročnými skúsenosťami.

Čo Vám prináša členstvo v Združení správcov a užívateľov nehnuteľností?

ZSaUN má svoju históriu, zázemie. Aktívny partner, na ktorého sa môžeme obrátiť o radu alebo si navzájom vy-

mieňať skúsenosti. Každoročne sa zúčastňujeme konferencií, ktoré ZSaUN už dlhoročne organizuje. Aj tieto konferencie pomáhajú našim zamestnancom k ich odbornému rastu a zvyšovaniu kvalifikácie.



Aké sú kľúčové faktory Vášho úspechu?

Myslím, že našim úspechom je práve stabilný počet bytových domov, ktoré z našej správy neodchádzajú. Práve naopak. O naše služby sa zaujímajú aj vlastníci novopostavených bytových domov, ktorí hľadajú spoľahlivého správcu.

Dá sa povedať, že naši súčasní klienti sú s našou správou spokojní. Toto by sa nedalo dosiahnuť, keby sme nemali dobrý tím odborne spôsobilých kolegov a zamestnancov, bez ktorých by sme nemohli aktívne napredovať dopredu. Patrí im za to naša vd'aka. Vd'aka aj za to, že sú ochotní sa neustále vzdelávať, čím sa zvyšuje aj kvalita našich služieb v oblasti správy bytových domov. Aj tomuto vd'áčime za stabilitu nášho bytového družstva, čomu sme veľmi radi, lebo v dnešnej neľahkej dobe to nie je tak jednoznačné. Veríme, že to takto ostane aj do budúcnosti.

Za rozhovor ďakuje
Eugen Kurimský





Opäť sa stretneme v apríli na konferencii „Správa budov“ v Bešeňovej!

Neviem, ako Vám, ale mne letí čas neskutočne rýchlo. Ani som sa nenazdal, a rok je za nami. Nedá mi s úsmevom nespomenúť si na doteraz najúspešnejšiu konferenciu z minuloročného apríla 2024, kde sa našej konferencie zúčastnilo bezmála 400 účastníkov. V histórii tejto konferencie to bol najväčší možný počet, ved', keď pamätáte, už ani hotel nemal kapacity nielen na ubytovanie, (obsadili sme všetky 3 hotely), ale „s odretými ušami“ sme absolvovali aj stravovanie (nútene na dve etapy...). Ako to bude tohto roku? Uvidíme... Aprílová konferencia „Správa budov“ bude v termíne 9. – 11. 4. 2025 v Bešeňovej. Táto jarná konferencia a býva výrazne „silnejšia“, ako jesenná. Uvidíme, koľko účastníkov sa prihlási tohto roku – v časoch, keď píšem tieto riadky, je nás už vyše 150. Nasledujúcimi riadkami by som chcel navadiť tých, ktorí sa ešte len rozhodujú, či na konferenciu prísť. Naša rada? **PRÍĎTE!**

Čo Vás na konferencii „Správa budov JAR 2025“ čaká?

Štruktúra konferencie ostane zachovaná, úvodná časť bude po privítaní patriť klasicky Štátnemu fondu rozvoja bývania a poisťovaniu bytových domov. Do tejto sekcie sme zahrnuli stále atraktívnejšiu tému umelej inteligencie v podmienkach správy budov, ako aj tému elektronického hlasovania. Ukončenie sekcie bude doplnené o rozvody vody a kúrenia, následne sa budeme venovať vymáhaniu pohľadávok. Prvý deň nebude chýbať ani diskusné fórum, venovať sa budeme chybám v komunikácii s vlastníkmi ako aj téme fondu prevádzky údržby a opráv. Pracovnú časť ukončíme témou transakčnej dane, ktorá sa bude od apríla týkať aj správcov...

Druhý deň konferencie je venovaný tradične technickým zariadeniam. Začíname sekciou prevádzky bytových domov, kde nebudú chýbať vodárenské témy a témy kanalizácie či vykurovania. Po prestávke sa dozvieme o novinkách v zasklievacích systémoch a zábradliach, servisovaní výťahov a elektronickej komunikácii pri správe budov. O čom sme ešte nepočuli, sú zákonné povinnosti pre správcov, medzi ktoré patrí aj meranie radónu v bytových domoch. Popoludnie bude venované obnove bytových domov. Nebudú chýbať ani fasádne systémy a ich obnova nielen v podaní našich dvoch generálnych partnerov: firmiem LUKYSTAV s.r.o. a HENKEL SLOVENSKO spol. s r.o., ale aj iných partnerov, ktorí nám predstavujú svoje produktové novinky a technologické novinky pri obnove plochých striech. Prednáškovú časť zakončíme sekciou merania a rozúčtovania, kde sa budeme venovať dátovým službám, inováciám ako aj poradenskej činnosti. Praktickú tému ukončíme poznatkami zo skúseností s rozúčtovaním tepla a teplej vody, ktorá



pozvoľna prejde do diskusného fóra na túto tému s doc. Ing. Františkom Vranayom, PhD. V diskusiách sa budeme venovať problematike bytov, ktoré sú v krátkodobom alebo dlhodobom prenájme, a riešeniu problémov s podnájomníkmi.



Správcovským témam je klasicky venovaný piatok. Vzácny partnerom konferencie s témou životnosti bytových domov príde doc. Ing. et Ing. Kuda, CSc. Z VŠB Ostrava, po ňom nasledujú témy FM pre prevádzku budov a udržateľnosť nakladania s vodou následne v kombinácii s problematikou obnovy bytových domov v podaní prednášajúcich zo SF TU Košice, gestora konferencie. Budú nasledovať ekonomické témy a témy zamerané na revízie v BD. Záverom konferencie sú aktuálne témy správy budov, ktoré rozoberie s najnovšími judikátmi právnička ZSaUN. Bodkou na záver budú témy do diskusie od prítomných správcov.

Nebude chýbať ani spoločenská časť, po príhovoroch generálnych partnerov bude nasledovať udelenie ocenení a zábava v podaní živej kapely „Party leaders“. Druhý deň nás poctí svojimi „retro šlágrami“ pani Gizka Oňová. Dobrú náladu však musíte zabezpečiť VY!

Preto PRÁVE VÁS aj touto cestou pozývame na našu konferenciu – SPRÁVA BUDOV – JAR 2025 do Bešeňovej!

Prihlášku nájdete na www.zsaun.sk alebo www.tzbportal.sk, ktorý je od marca v novom šate, všimli ste si?

Tešíme sa na stretnutie!
Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN



ZÁVÄZNÁ PRIHLÁŠKA ÚČASTNÍKA

na konferenciu SPRÁVA BUDOV JAR 2025 Hotel Galeria Thermal Bešeňová v dňoch 9. - 11. 4. 2025

Meno a priezvisko /Názov spoločnosti:

Adresa:

Telefón: email:

IČO:.... IČ DPH: DIČ:

Za spoločnosť sa na konferencii zúčastní menovite:

Meno a priezvisko, titul:

Meno a priezvisko, titul:

Meno a priezvisko, titul:

Prehlasujeme, že máme záujem:

- **Stať sa účastníkom konferencie**
- **nečlen ZSaUN:** účastnícky poplatok **168€** xosôb€
- **člen ZSaUN:** účastnícky poplatok **148€** xosôb€

(Za člena sa považuje ten, ktorý má do 31.3.2025 uhradené členské pre rok 2025)

(Účastnícky poplatok zahŕňa občerstvenie a stravu počas konferencie, nezahŕňa dopravu a ubytovanie)

- Objednávame si **Zborník v tlačenej podobe** v sume 24€/ks€
- Objednávame si **Zborník v elektronickej podobe** v sume 12€/ks€

Celkom (ceny sú uvedené s DPH)€

Na základe Vašej prihlášky Vám bude zaslaná faktúra, ktorá musí byť uhradená pred konferenciou. Pri úhrade prosíme vyplniť v rubrike Správa pre prijímateľa: **Meno a priezvisko účastníka (alebo názov spoločnosti)**. V prípade, že sa konferencie z akéhokoľvek dôvodu nezúčastníte, poplatok sa nevracia. Účastnícky poplatok sa hradí za konferenciu v celku.

Ubytovanie:

Každý účastník si zabezpečuje ubytovanie prostredníctvom promokódu.

Promokód bude zaslaný na základe doručenej prihlášky spolu s faktúrou.

Dňa:

.....

podpis

Prihlášku môžete zaslať poštou na adresu: ZSaUN, Školská 23, 040 11 Košice
Alebo prefotené mailom na adresu: zsaun@zsaun.sk

Tešíme sa na Vašu účasť!



PROGRAM KONFERENCIE

STREDA 9. 4. 2025

Do 12:30 Registrácia účastníkov

Sekcia: Finančné riešenia a digitalizácia správy – moderuje: Mgr. Eugen Kurimský

- 13.00 – 13.10** **Otvorenie konferencie** Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN, Ing. Erika Kurimská Pajerská, PhD.
13.10 – 13.20 **Príhovor predsedu predstavenstva Svazu českých a moravských bytových družstev**
Ing. Jan Vysloužil, SČMBD, ČR
13.20 – 13.40 **Obnova bytových domov s podporou ŠFRB pre rok 2025**
Ing. Adriana Sováková, Štátny fond rozvoja bývania
13.40 – 14.00 **Poistenie bytových domov – ako minimalizovať riziká a maximalizovať ochranu**
Peter Drga, PREMIUM Poistovňa, pobočka poisťovne z iného členského štátu
14.00 – 14.20 **Umelá inteligencia v správe bytových domov** Martin Ištvánek, iMarketstudio, ČR
14.20 – 14.40 **Digitalizuj v roku 2025 alebo zaostaneš** Ing. Michal Magnusek, SusediaSK, s.r.o.
14.40 – 15.00 **Spoznajte overené postupy ako úspešne implementovať elektronické hlasovanie a komunikáciu do bytového domu až pre 80% vlastníkov** Ing. Tomáš Paciga, resitech s.r.o.
15.00 – 15.20 **Riešenia Slovarm pre rozvody vody a vykurovacie systémy** Dušan Duga, SLOVARM, a.s.
15.20 – 15.40 **Aplikačné problémy pri vymáhaní pohľadávok od neplatičov** Ing. Michal Sedlačko, DRAŽOBNÍK,s.r.o.
15.40 – 16.00 **Prestávka na kávu**

16.00 – Diskusné fórum: Aktuálne témy správy budov

- Áká je správna komunikácia s vlastníkami?** Ing. Erika Kurimská Pajerská, PhD., Mgr. Eugen Kurimský
Aké robíme chyby na schôdzi vlastníkov? Aké sú spôsoby vedenia schôdze? Ako zaujať vlastníkov, aby sa schôdze/zhromaždenia zúčastňovali čo v najväčšom počte? Ako riešiť vlastníkov, ktorí nechodia na schôdze? Na čo nemáme zabúdať na schôdzi?
Poznáte nástrahy, ktoré vyplývajú z novej transakčnej dane? Ing. Jana Jokelová, Mgr. Jozef Ferina SLSP,
Ing. Erika Kurimská Pajerská, PhD, ZSaUN Viete, kedy platia a kedy neplatia na správcu povinnosti, vyplývajúce z transakčnej dane? Aké majú povinnosti spoločenstvá vlastníkov? Aké zmeny čakajú podnikateľov a firmy?
Poznáte všetky pravidlá v rozhodovaní vlastníkov o fonde prevádzky, údržby a opráv? JUDr. Barbara Holíková, JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA, JUDr. Marek Valachovič, PhD. Vybrané aspekty v rozhodovaní vlastníkov o fonde prevádzky, údržby a opráv: poznáte možnosti automatického navyšovania fondu prevádzky, údržby a opráv? Aké sú možnosti vrátiť prostriedky zo zbytočne vysokého stavu fondu?

19.00 – Spoločenský večer

- Prípitok generálneho partnera LUKYSTAV, s.r.o.
- Udelenie ocenenia: „Firma časopisu: „Správca bytového domu“
- Raut a spoločenský večer
- Koncert kapely Party Leaders

ŠTVRTOK 10. 4. 2025

Sekcia: Prevádzka bytových domov – moderuje: Ľubor Rehák

- 09.00 – 09.20** **Témy vo vodárenstve pre rok 2025** Matúš Stračiak, Ľubor Rehák, Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
09.20 – 09.40 **Tichá kanalizácia** Jan Garai, Ostendorf - OSMA s.r.o.
09.40 – 10.00 **Riešenia pre efektívnejšie vykurovanie a zvýšenie Vášho komfortu**
Mgr. Jana Bažíková, Michael Balla, Aalberts hydronic flow control
10.00 – 10.20 **Kontrola systémov vykurovania a klimatizácie v budovách** Ing. Petra Magová, Elprocon SK s.r.o.
10.20 – 10.40 **Prestávka na kávu**

Sekcia: Obnova bytových domov I. – moderuje: Ing. Michal Novotný

- 10.40 - 11.00** **Novinky - zábradlí a zasklívací systémy** Josef Šenk, Alumistr SE
11.00 – 11.20 **Meranie radónu v pobytových priestoroch: zákonné povinnosti správcovských spoločností**
Mgr. Miloš Krištof, Ing. Milan Ladziarský, PhD., RADONOVA Slovakia s. r. o.
11.20 – 11.40 **Povinnosti správcu/servisnej organizácie na prevádzku výťahov a pravidelné kontroly**
Ing. Michal Novotný, Treva s.r.o.
11.40 – 12.00 **Elektronická komunikácia pri správe bytov** Ing. Jozef Turóci, ANASOFT APR, spol. s r.o.
12.00 – 13.00 **Prestávka na obed**

Sekcia: Obnova bytových domov II. – moderuje: Ing. Branislav Madáč

- 13.00 – 13.20** **Aktuálne otázky v oblasti obnovy bytových domov** Ing. Monika Štefancová Baumit, spol. s r.o.
13.20 – 13.40 **Od Tatier k Dunaju... len a len lepšie** Ing. Branislav Madáč, Lukystav s.r.o.
13.40 – 14.00 **Benefity PVC podláh pri obnove bytových domov** Ing. Peter Babnič, Henkel Slovensko spol. s r.o.
14.00 – 14.20 **Saint-Gobain riešenia a nové výzvy pri obnove budov**
Ing. arch. Katarína Senderáková, Saint-Gobain Construction Products, s.r.o.
14.20 – 14.40 **Odkúšané systémy pre balkóny a lodžie s dlhou životnosťou**
Ing. Jozef Horváth, Sika MBCC Slovakia spol. s r.o.
14.40 – 15.00 **Aktuality z rekonštrukcií plochých striech - prehliadka referenčných stavieb**
Ing. Josef Slánský, STRECHY 92, s.r.o.
15.00 – 15.20 **Prestávka na kávu**

Sekcia: Meranie a rozúčtovanie – moderuje doc. Ing. František Vranay, PhD.

- 15.20 – 15.40** **Legislatívne zmeny v meraní a rozpočítaní. Dátové služby**
Peter Jančula, Dušan Hipík, ista Slovakia, s. r. o.
15.40 – 16.00 **Inovácie a hlavné prínosy komplexných riešení od ENBRA** Ing. Štefan Hric, ENBRA SLOVAKIA s.r.o.
16.00 – 16.20 **Poskytovanie poradenstva a zvyšovanie informovanosti v oblasti energetickej efektívnosti**
Ing. Michal Iľovič, Slovenská inovačná a energetická agentúra
16.20 – 16.40 **Skúsenosti s rozúčtovaním tepla a teplej vody** doc. Ing. František Vranay, PhD., Stavebná fakulta TUKE

16.40 – Diskusné fórum: Aktuálne témy správy budov

Vyhláška 503/22 Z.z. - je dnešný stav už definitívna? Mgr. Eugen Kurimský, doc. Ing. František Vranay PhD. Aké sú doriešené a aké sú nedoriešené témy rozúčtovania v existujúcej novele vyhlášky? Ako sa bude riešiť rozúčtovanie chladu? Riešenia odpojených bytov – sú spravodlivé?

Poznáte Ne/Záväznosť zákonných rozhodnutí vlastníkov pre správcu? JUDr. Daniel Boľanovský

Sú všetky rozhodnutia vlastníkov pre správcu záväzné?

Viete ako riešiť problémy s nájomcami bytov? Ing. Ľubica Bohovicová, JUDr. Daniel Boľanovský Krátkodobý nájom/prenájom a problémy z neho vyplývajúce. Ako vymôcť právo pre vlastníkov, ak sú aj VZN o dodržiavaní kľudu, sú nevyhnutné. Je zodpovedný ubytovaný alebo vlastník? Dá sa vlastník zaviazat', aby jeho ubytovaní alebo podnájomníci museli dodržiavať? Akým spôsobom? Vlastníci hodnotia neschopnosť správcu riešiť hlučné správanie, aké sú právne možnosti? Mení sa spôsob využitia budovy, ak 70% bytov je prenajímaných?

19.00 – Spoločenský večer

- Prípitok generálneho partnera HENKEL Slovensko, s.r.o.
- Tombola
- Raut a spoločenský večer
- Vystúpenie Gizky Oňovej

PIATOK 11. 4. 2025

Sekcia: Inovatívne metódy správy BD – moderuje: doc. Ing. Jozef Švajlenka, PhD., MBA, ING. PAED. IGIP

- 09.00 – 09.20** **Životnosť, opotrebení a údržba bytových domů** doc. Ing. et Ing. František Kuda, CSc.,
Ing. Kristýna Kužmová, Fakulta stavební, VŠB-Technická univerzita Ostrava
09.20 – 09.40 **Facility management pre efektívnu správu a prevádzku budov**
doc. Ing. Jozef Švajlenka, PhD., MBA, ING.PAED.IGIP; Ing. Denis Konovalov, Stavebná fakulta TUKE
09.40 – 10.00 **Udržateľné nakladanie s vodou v mestách** prof. Ing. Zuzana Vranayová, CSc., Stavebná fakulta TUKE
10.00 – 10.20 **Problematika obnovy bytových domov z hľadiska technických zariadení budov**
doc. Ing. Danica Košičanová, PhD., Stavebná fakulta TUKE
10.20 – 10.40 **Úskalia v ekonomike správy BD. Poznáte pravidlá archivácie dokumentov správcu?**
Ing. Erika Kurimská Pajerská, PhD., Ing. Mlriam Gašparovičová, ZSaUN
10.40 – 11.00 **Prestávka na kávu**

Sekcia: Aktuálne problémy správy BD – moderuje: Mgr. Eugen Kurimský

- 11.00 – 11.20** **Revízie: máte v nich jasno?** Juliana Michaláčová, DiS., ZSaUN
11.20 – 11.40 **Ochrana pohľadávok vlastníkov / správcu** JUDr. Daniel Boľanovský, ZSaUN
11.40 – 12.20 **Aktuálne témy správy budov** JUDr. Zuzana Adamová Tomková, ZSaUN
12.20 – 13.30 **Diskusné fórum: Ako to robíte vy?**
Kolektívne návrhy tém od prítomných správcov
13.30 – **Predpokladaný záver konferencie**

Naše poďakovanie patrí partnerom konferencie:

Generálnym partnerom:



Ceresit

Aktívnym partnerom:



BUILDING TRUST



Partnerom konferencie:



Mediálnym partnerom:



Hostom: Svaz českých a moravských bytových družstev
Fakulta stavební, VŠB-Technická univerzita Ostrava
Podpora správy, o.z.
Česká společnost pro rozvoj bydlení
Stavebná fakulta TU Košice
Slovenská inovačná a energetická agentúra



Novinka vo svete zábradlí pre váš bytový dom

Moderná architektúra a design neustále posúvajú hranice inovácií, a to platí aj v oblasti balkónových systémov. Spoločnosť Alumistr prichádza s revolučným technickým riešením, ktoré nielen zvyšuje bezpečnosť a estetiku, ale tiež prináša nový komfort a funkčnosť pre užívateľov bytových domov. Nové hliníkové zábradlie v kombinácii s bezrámovým zasklievacím systémom ponúka elegantný vzhľad a pridanú hodnotu pre každý balkón.

Prečo si vybrať nové hliníkové zábradlie od Alumistra?

Moderný a čistý dizajn

Minimalistický štýl je čoraz populárnejší, a preto naše nové hliníkové zábradlie reflektuje súčasné trendy. Jednoduché línie, kvalitné hliníkové materiály a precízne spracovanie robia z tohto systému ideálnu voľbu pre všetkých, ktorí chcú zladit' estetiku svojho balkóna s modernou architektúrou. Naším cieľom pri inovácii bolo dosiahnuť súmernosť horného madla (znižením jeho výšky) s profilom v spodnej časti zábradlia.

Kombinácia so zasklievacím systémom

Naše riešenie umožňuje integráciu s bezrámovým zasklievacím systémom, ktorý poskytuje nielen komplexný a čistý dizajn, ale aj ochranu proti nepriaznivým poveternostným podmienkam. Vďaka tejto kombinácii získate balkón, ktorý môžete využívať celoročne, pričom si zachováte ničím nerušený výhľad.

Bezpečnosť a odolnosť

Hliník je materiál známy svojou pevnosťou, odolnosťou voči korózii a dlhou životnosťou. V spojení s kvalitnou povrchovou úpravou a precíznym spracovaním ponúka naše zábradlie maximálnu bezpečnosť pre obyvateľov bytového domu. Je testované podľa najprísnejších bezpečnostných noriem a spĺňa všetky požiadavky na stabilitu a odolnosť voči mechanickému namáhaniu.

Jednoduchá údržba

Vďaka použitému materiálu je údržba hliníkového zábradlia minimálna. Povrch odoláva poveternostným vplyvom aj nečistotám, takže jeho čistenie je jednoduché a rýchle. To ocenia najmä tí, ktorí hľadajú dlhodobé a bezproblémové riešenie.

Bezrámový zasklievací systém – elegancia a funkčnosť v jednom

V kombinácii s našim inovatívnym hliníkovým zábradlím odporúčame inštaláciu bezrámového zasklenia, ktoré:

- Zabezpečuje prirodzené prepojenie interiéru s exteriérom.
- Chráni balkón pred dažďom, vetrom aj hlukom z ulice.
- Zvyšuje energetickú efektívnosť budovy tým, že znižuje tepelné straty.
- Prispieva k vyššej bezpečnosti a ochrane pred vonkajšími vplyvmi.



Zvýšenie hodnoty nehnuteľnosti

Investícia do kvalitného zábradlia a zasklievacieho systému nielenže zlepší komfort vášho bývania, ale tiež zvýši hodnotu vašej nehnuteľnosti. Elegantný a funkčný balkón sa stáva atraktívnym prvkom, ktorý ocenia nielen súčasní majitelia, ale aj potenciálni budúci kupci.

Jednoduchá inštalácia a variabilita riešenia

Naše systémy sú navrhnuté s dôrazom na jednoduchú inštaláciu a

prispôbitel'nosť rôznym typom balkónov. Ponúkame širokú škálu variantov, ktoré umožňujú prispôbiť riešenie individuálnym požiadavkám zákazníka.



Zhrnutie:

Prečo si vybrať hliníkové zábradlie Alumistr?

- Moderný, minimalistický a elegantný design.
- Možnosť kombinácie s bezrámovým zasklením.
- Vysoká bezpečnosť a dlhá životnosť.
- Minimálne nároky na údržbu.
- Zvýšenie hodnoty nehnuteľnosti.
- Variabilné a jednoducho inštalovateľné riešenie.

Ak hľadáte inovatívne a estetické riešenie pre váš balkón, nové hliníkové zábradlie Alumistr je ideálnou voľbou. Kontaktujte nás www.alumistr.sk a zistite viac o možnostiach, ktoré vám môžeme ponúknuť!

pre viac informácií
nascanujte QR kód



ALUMISTR

HLINÍKOVÉ SYSTÉMY PRE STAVEBNÍCTVO



Výhody PVC podláh

Jednou z alternatív k bežne používaným podlahovinám v komerčných priestoroch je určite PVC. Dnešné moderné technológie ponúkajú jednak moderné designy a samozrejme vysokú kvalitu a odolnosť.

Je dôležité vysvetliť si pojem PVC, tak, aby sme pochopili následné údaje.

PVC = Polivinylchlorid = „Vinyl“. PVC sa vyrába z ropy (etylénu) a soli (chlóru), ale je možné ho vyrábať z rastlinných zbytkov (Bioatributed PVC). Pre výrobu podláh však PVC nestačí, sú potrebné ešte: Plastifikátory (zmäkčovadlá) + Plnivá (krieda). Aj plastifikátory sa vyrábajú z ropy, alebo je možné vyrobiť ich zo zbytkov z rastlinnej výroby (podobne ako Bionafta), tzv. Bioplastifikátory. Tieto zložky a ich kombinácie nám ovplyvňujú finálne vlastnosti PVC krytín.

Samotné výhody PVC podláh môžeme rozdeliť do nasledovných oblastí:

PVC má vysoký komfort, je príjemné na dotyk, teplé pri chodení na boso, nepôsobí chladne a priestor príjemne zútulní. Jednou z hlavných výhod PVC je akustika. PVC výrazne redukuje kročajový hluk, čo je žiadúce hlavne vo verejných priestoroch. Výrazne tomu môže pomôcť samotná inštalácia, a to hlavne lepenie o podklad. Keďže sa bavíme o verejných priestoroch, dôležitá je aj jednoduchá údržba. Tu PVC zaboduje tiež. Dôležité je nepoužívať abrazívne prostriedky, poväčšine stačí voda a prípravok na údržbu PVC. Samozrejme záleží od zaťaženia, kde je možné po čase vykonať hĺbkové čistenie, prípadne dodatočné ošetrovanie povrchu.

PVC rozdeľujeme na:

- **homogénne PVC** – jednovrstvové, prefarbené v hrúbke. Výhodou je vyššia odolnosť voči chemikáliám a dlhá životnosť. Nevýhodou je nižšia oteruvzdornosť, t.j. ľahšie sa poškrabú. Homogénne PVC je vhodné hlavne pre zdravotnícke prevádzky,
- **heterogénne PVC** – t.j. viacvrstvové s tlačným dekorom a transparentnou nášlapnou vrstvou. Výhodou je vysoká oteruvzdornosť a akustické vlastnosti, nevýhodou je vyššia citlivosť na chemikálie.



Vidíme, že práve skladba PVC určuje jeho odolnosť a vhodnosť do verejných priestorov. Nezanedbateľným benefitom sú jeho hygienické vlastnosti, hlavne po nalení a pozváraní, vtedy nevznikajú žiadne spoje.

Keďže dnes sa prísne dbá na ochranu klímy a životného prostredia, výhodou PVC je možnosť jeho recyklácie. PVC sa rozdrví na granulát, ktorý je následne možné opätovne použiť pri výrobe ďalších produktov. Pokiaľ je správne pripravený podklad a dostatočne pevný, je dokonca pri obnove a rekonštrukcii možné podklad zachovať a meniť len samotnú krytinu.

A tu sa dostávame k inštalácii samotného PVC. Inštalácia je pomerne rýchla, nie zložitá. Sú typy krytín ktoré je možné položiť bez lepenia. Prípadne pokladať krytinu v pásoch alebo dielcoch. PVC je možné pokladať na veľké plochy bez obmedzení. Na lepenie používame disperzné lepidlá s nízkym obsahom VOC látok, označené EC1. Pre prípravu podkladu a aplikáciu stierok sa riadime platným technologickým predpisom Ceresit. STN EN 74 4505 stanovuje požiadavky na podklad, teplotu, krytinu, realizáciu a projektovú dokumentáciu. Je nutné dodržiavať odporúčania výrobcov Ceresit, Gerflor pre produkty, schnutie materiálov, aklimatizáciu, zaťaženie krytiny, atď.





Špeciálnou časťou je pokládka PVC krytín na schodiská, kde sú vysoké požiadavky na protišmykovú úpravu. Tiež je dôležité dodržiavať prísnu legislatívu ktorá vychádza z Vyhl. č. 59/1982 Zb.; STN 73 4130 Schodištia a šikmé rampy; Vyhláška Ministerstva životného prostredia SR č. 532/2002 Z.z.

Pokiaľ správne zvládnete všetky kroky pri inštalácii, už vám nebude nič brániť využívať všetky výhody PVC, a to nesmieme zabúdať na množstvo dekorov, dizajnov a kombinácií, ktoré nám lepené PVC umožňuje.

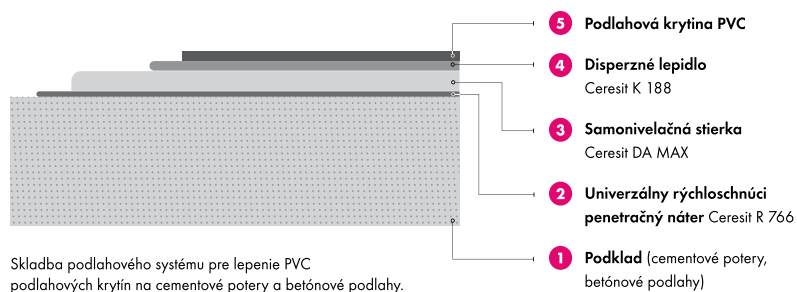
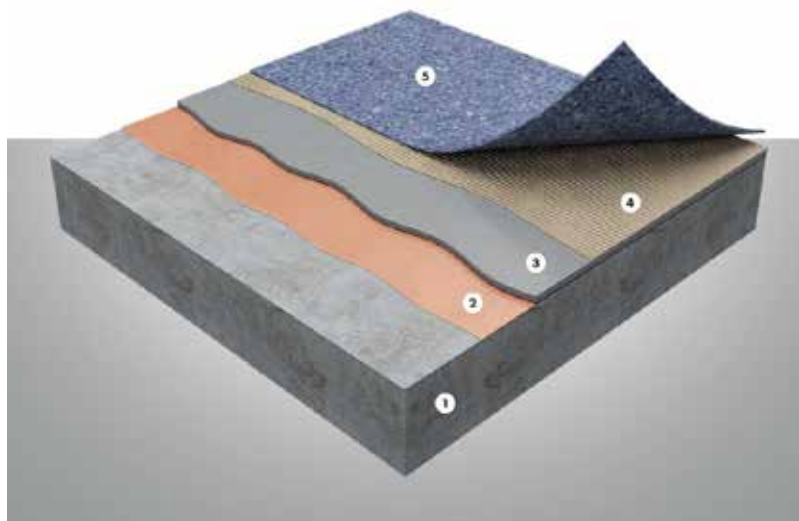
Ing. Peter Babnič
Key Account Manager TT Flooring

Ceresit

pre viac informácií
nascanujte QR kód



Lepenie PVC krytín v bytových domoch



Objavte nový dizajn tzbportal.sk

moderný a prehľadný portál

pre odborníkov!



tzbportal.sk

technické zabezpečenie budov



Sme nadšení, že vám môžeme predstaviť nový a vylepšený dizajn nášho portálu www.tzbportal.sk! Modernizovali sme vzhľad aj funkčnosť, aby ste mali prístup k najnovším odborným informáciám v oblasti technických zariadení budov, správy budov a stavebníctva ešte rýchlejšie a pohodlnejšie.

Čo nové nájdete na našej stránke?

- ✓ Prehľadnejší a intuitívnejší dizajn, ktorý vám umožní rýchlejšie nájsť informácie, ktoré potrebujete.
- ✓ Jednoduchý prístup k odborným článkom a novinkám zo sveta technických zariadení, správy budov a stavebníctva.
- ✓ Zlepšenú navigáciu pre efektívne hľadanie a filtrovanie článkov, produktov a služieb.
- ✓ Lepšiu mobilnú verziu, ktorá vám umožní pristupovať k obsahu kedykoľvek a kdekoľvek.

**Navštívte nás ešte dnes a presvedčte sa o novinkách na www.tzbportal.sk.
Užívajte si moderný, prehľadný a užívateľsky prívetivý zážitok pri čítaní odborných článkov a využívaní možností partnerstva a reklamy!**

**Váš
spol'ahlivý
partner
v podlahových
systémoch**

Ceresit





ALUMISTR

HLINÍKOVÉ SYSTÉMY PRE STAVEBNÍCTVO

NOVINKA
VO SVETE
ZÁBRADLIA

moderný a čistý dizajn
voľný výhľad bez rušivých prvkov
minimalistický štýl

ALUMISTR SE

ul. Svornosti 1 2265/43, 821 06 Bratislava

+421 911 985 500

www.alumistr.sk

