

# SPRÁVCA BYTOVÝCH DOMOV



**Pozývame Vás  
na 19. medzinárodnú konferenciu**



**V.O.Č. SLOVAKIA s.ro.**

# SPRÁVA BUDOV JAR 2026

**15. -17. apríla 2026**

**Hotel Galeria Thermal Bešeňová**

generálni partneri:

**Ceresit**

**KONE**

v spolupráci:



so Stavebnou  
fakultou TU v Košiciach



s FAST VŠB  
TU Ostrava

**V tomto  
číisle  
nájdete:**

„Firmou časopisu Správca bytových domov“ za rok 2025 sa stala spoločnosť ALUMISTR SE str. 20  
Elektrokolobežky ako rastúce riziko v bytových domoch str. 34  
Ste už pripravení na novinky jarnej konferencie Správa budov? str. 36

# ZÁBRADLIE A ZASKLENIE LODŽIE DODÁ VÁŠMU BÝVANIU NOVÝ ROZMER



## ALUMISTR

HLINÍKOVÉ SYSTÉMY PRE STAVEBNÍCTVO



Ulica Svornosti 12265/43  
821 06 Podunajské Biskupice

+421 911 985 500  
[www.alumistr.sk](http://www.alumistr.sk)



# Vy chcete byť vždy prví. My máme Top SpeedMaster.



Lepšie spolu

## **Baumit Top SpeedMaster** Na stavbách automaticky rýchlo.

Náš nový stroj Top SpeedMaster s pištoľou TopGun predstavuje víťazné riešenie pre rýchlu a kvalitnú aplikáciu fasádnej omietky. Novú omietku Baumit SilikonTop Master stačí nastriekať a jedinečná výsledná štruktúra je zaručená bez ďalších pracovných krokov.

**Baumit. Myšlienky s budúcnosťou.**



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:** Štvrtročník  
**Ročník:** Dvadsiatyprvý  
**Výšlo:** Marec 2026

**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

**Odborný garant časopisu:**

**Ceresit**

**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!

Články boli recenzované nezávislými recenzentmi.

## OBSAH

- 6 Oplatia sa solárne kolektory v bytovke? Ekonomická výhodnosť závisí od viacerých faktorov
- 7 Výzvy, príležitosti a perspektívy pre bezpečnosť užívania a vlastníctva v bytových domoch v ére digitalizácie
- 10 Balkóny a lodžie pri obnove bytových domov: priestor, ktorý obyvatelia skutočne využívajú
- 12 Epoxidové škárovacie hmoty Ceresit CE 79 a CE 89
- 13 VY sa pýtate – ZSaUN odpovedá
- 16 Cechové dni 2026
- 18 Rýchla, odborná a precízna realizácia zateplenia
- 20 „Firmou časopisu Správca bytových domov“ za rok 2025 sa stala spoločnosť ALUMISTR SE
- 23 Ukážka z Belgicka: V bytovom dome stavili na energiu zo vzduchu
- 24 Prečo sa oplatí zveriť vyúčtovanie tepla a vody profesionálom: menej starostí s legislatívou a reklamáciami
- 26 Bytové družstvo Spišská Nová Ves – silný tím, moderné služby a 62 rokov dôvery
- 28 Ako dlhodobo predchádzať korózii a tvorbe vodného kameňa vo vykurovacích sústavách
- 30 Ako urobiť zo starej bytovky energeticky pasívnu budovu
- 34 Elektrolobezky ako rastúce riziko v bytových domoch
- 36 Ste už pripravení na novinky jarnej konferencie Správa budov?
- 40 Obnova fasády je dobrý nápad

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



Ste pripravení zvýšiť účinnosť vašej vykurovacej sústavy a okamžite začať znižovať náklady? **Práve preto vám Aalberts hfc prináša UWS!**

Profesionálna technológia na analýzu a úpravu kvality vody, vrátane filtrov, testovacích súprav a preplachovacích jednotiek. Maximálna účinnosť, spoľahlivosť a dlhodobá prevádzková bezpečnosť vykurovacích sústav.





# Oplatia sa solárne kolektory v bytovke? Ekonomická výhodnosť závisí od viacerých faktorov

**Veľký bytový dom ušetrí na ohreve vody solárnym systémom ročne niekoľko tisíc eur.**

So stúpajúcimi účtami za teplo sa zvyšuje atraktivnosť používania alternatívnych spôsobov výroby tepla pre ohrev vody či vykurovanie. Jedným z riešení môže byť solárny termický systém pre ohrev teplej vody.

Návrhom takéhoto systému v existujúcom bytovom dome v Bratislave, pripojením na systém centralizovaného zásobovania teplom, sa zaoberala Katedra TZB Stavebnej fakulty STU v Bratislave. Výsledky prezentoval Lukáš Skalík na konferencii Vykurovanie 2026.

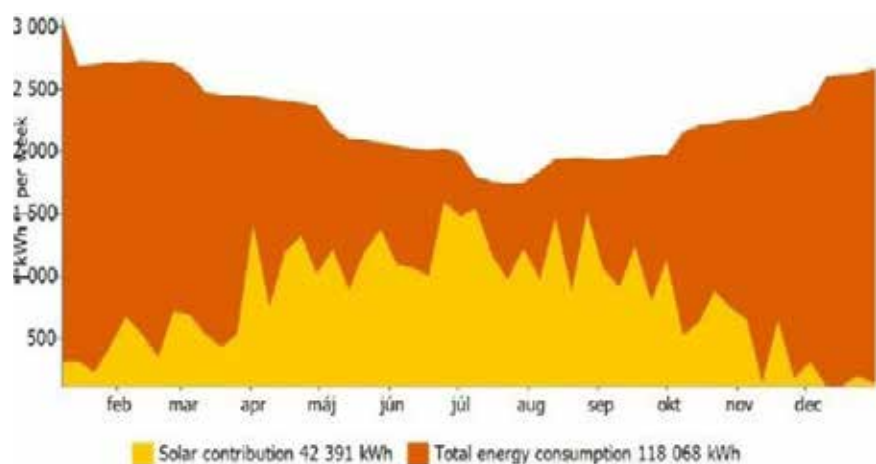
Návrh solárno-termického systému pozostáva z určenia typu a počtu slnečných kolektorov, ich rozmiestnenia na streche budovy, určenia vzájomnej odstupovej vzdialenosti a solárneho krytia kolektorov. Na základe týchto parametrov sa stanovuje vhodná veľkosť potrubia rozvodov kolektorového okruhu, objem zásobníkových ohrievačov, či expanzných nádob. Podľa ceny všetkých nákladových položiek sa určia celkové investičné náklady a vyhodnotí návratnosť investície.

Bytový dom pozostáva z piatich vchodov s celkovým počtom 77 bytov a 159 bývajúcimi osobami. Priemerná ročná spotreba tepla na ohrev vody v bytovom dome dosahuje zhruba 179-tisíc kWh. Domácnosti minú za rok približne 2400 m<sup>3</sup> teplej vody.

Návrh kolektorov uľahčuje softvérový program, ktorý na základe zadaných parametrov (plocha a sklon strechy, orientácia) a polohy lokality určí, že je potrebných 32 kusov plochých kolektorov horizontálne uložených. Absorpčná plocha jedného kolektoru Viessmann Vitosol 100-FM dosahuje 2,31 m<sup>2</sup>.



Kolektory na streche sú rozdelené do ôsmich polí po štyri kolektory. Odstupová vzdialenosť medzi poliami je tri metre. Kolektory sú nasmerované na južnú stranu pri sklone 45 stupňov.



Graf: Podiel solárnej energie na celkovej spotrebe tepla na ohrev vody počas roka

Nasleduje určenie tzv. solárneho krytia. Táto hodnota vyjadruje, akú časť potreby tepla na ohrev vody zabezpečí solár. Parameter zároveň priamo ovplyvňuje návratnosť investície. Z výpočtov vyplýva, že táto hodnota dosahuje 36 %. Teda solárne kolektory pokrývajú niečo vyše tretiny spotreby tepla na ohrev vody.

## Celkové náklady investície

Takýto systém vyžaduje celkový minimálny objem zásobníkov približne tritisíc litrov. To zabezpečia tri zásobníky Viessmann Vitocell 100-B v objeme 950 litrov, ktoré sa prepoja s kolektorovými poliami systémom Tichelmann. Súčasťou solárneho systému sú expanzné solárne nádoby s objemom 3x 80 litrov, ale aj obehové tepelné čerpadlá, uzávery a meradlá.



Z cenovej ponuky dodávateľa a technológie pre tento konkrétny návrh vyplýva, že celkové náklady, vrátane inštalácie, predstavujú 48 708 eur bez DPH, resp. 58 450 eur s DPH. Najviac, takmer 20-tisíc eur, stoja slnečné kolektory a zásobníky na ohrev vody. V mnohých budovách však už nejaké existujú, teda nie vždy je nutné zaobstarat' plný potrebný počet. No napríklad aj len dva nové akumulátory vyjdú na 10-tisíc eur.

„Väčšiu položku ešte predstavuje obehové čerpadlo v cene zhruba tritisíc eur. Konštrukcie na uchytienie kolektorov tiež nie sú zanedbateľný náklad, stoja zhruba 5-tisíc eur,“ vyčísl'uje L. Skalík.

### **Ekonomická návratnosť**

Pre odhadovanie ekonomickej návratnosti navrhnutého solárneho systému sú dôležité údaje o súčasnej [minulej] spotrebe tepla a nákladoch na ohrev vody. Pri spotrebe

179-tisíc kWh ročne predstavujú náklady bytového domu zhruba 21-tisíc eur.

Po započítaní solárneho ohrevu sa množstvo dodaného tepla z CZT zníži na 137-tisíc kWh ročne. Náklady na teplo klesnú o 5000 eur na 16-tisíc eur. Táto úspora znamená takmer 10-ročnú dobu návratnosti pri cene investície bez DPH.

Návratnosť ovplyvňuje aj cena elektriny, plynu a tepla. Čím drahšie sú primárne energetické nosiče, tým rýchlejšie sa investícia do technológie vracia. Závisí však aj od spôsobu spotreby teplej vody v domácnostiach.

Pri úspornom správaní sa návratnosť predlžuje. Naopak, pri nadmernej spotrebe sa návratnosť zlepšuje. Nezanedbateľným prínosom investície do slnečného termického systému je aj úspora emisií CO<sub>2</sub> dosahujúca 10 ton ročne v porovnaní so zemným plynom.

*Martin Rojka, Energie-portal.sk*

## **Výzvy, príležitosti a perspektívy pre bezpečnosť užívania a vlastníctva v bytových domoch v ére digitalizácie**

V súčasnosti prechádzame významnou transformáciou spôsobov, akými vnímame a zabezpečujeme bezpečnosť v našich každodenných prostrediach. Digitalizácia, ktorá zasiahla takmer všetky aspekty života, má výrazný dopad aj na užívanie a vlastníctvo v bytových domoch. Táto téma je mimoriadne aktuálna vzhľadom na narastajúci počet technológií, ktoré majú potenciál zvýšiť komfort, zabezpečiť ochranu obyvateľov pred rôznymi rizikami, ale prinášajú aj rôzne hrozby a riziká. Spoločnosť prechádza významnými zmenami, ktorých súčasťou je aj digitalizácia a jej vplyv na správu a bezpečnosť bytových domov. Túto tému nemožno prehliadnuť, pretože zvyšovanie digitálnej integrácie prináša nielen nové možnosti, ale aj vážne výzvy v oblasti ochrany vlastníctva a bezpečnosti obyvateľov. V článku sa zameriame na komplexný pohľad na otázku bezpečnosti vlastníctva v bytových domoch v ére digitalizácie, pričom zdôrazníme dôležitosť správneho riadenia, technológií a legislatívneho rámca.

Moderné bytové domy sú dnes vybavené širokým spektrom technológií, od inteligentných bezpečnostných systémov, cez vzdialený monitoring, až po digitálne platformy na správu spoločných zariadení. Rýchla reakcia na incidenty cez automatické alarmy, notifikácie a vzdialený prístup k bezpečnostným kamerám umožňujú okamžitú reakciu na narušenie bezpečnosti. Elektronické záznamy a monitorovanie umožňujú lepšiu evidenciu a analýzu bezpečnostných udalostí čím sa zvyšuje

prehľadnosť a kontrola. Automatizované systémy ako inteligentné osvetlenie, vstupné systémy, detektory pohybu a kamerové systémy s AI funkciami znižujú riziko vandalizmu, vlámania alebo iných trestných činov. Digitalizácia umožňuje efektívnejšie riadenie a kontrolu, čo prispieva k zvýšeniu bezpečnosti a komfortu obyvateľov. Je týmto naozaj zabezpečená bezpečnosť užívania a vlastníctva alebo len správy v bytových domoch?



Tak ako sa digitalizácia vyvíja v sektore správy a prevádzky bytových domov, tak sa zároveň intenzívne rozvíja digitalizácia v sektore užívania a vlastníctva v bytových domoch vďaka technológiám ako IoT, cloud computing, mobilné aplikácie či rôzne digitálne platformy. Moderné bytové domy sú vybavené inteligentnými systémami, ktoré umožňujú zapojenie vlastníkov / užívateľov nehnuteľností tak do sledovania a kontroly bezpečnosti, účinnosti na diaľku. Tieto inovácie zvyšujú komfort a efektivitu vlastníctva a užívania, no zároveň kladú veľké nároky na zabezpečenie dát a vlastníckych práv.

## Hlavné bezpečnostné výzvy v digitálnej ére

S rozšírením digitálnych technológií prichádzajú aj nové riziká, ktoré môžu ohroziť vlastnícke práva a bezpečnosť obyvateľov bytových domov:

- **Kybernetické útoky**  
Známym ako „hacking“ či iné formy narušenia systémov môžu spôsobiť zneužitie osobných a vlastníckych údajov alebo narušenie prevádzky. Čím ďalej sa viac práve tieto útoky začínajú orientovať na vlastníkov / užívateľov, ktorí sú práve v tejto rovnici zraniteľnejší a náchylnejší k „podlahnutiu“.
- **Neoprávnený prístup k systémom**  
Slabé heslá, nedostatočné zabezpečenie siete alebo zneužitie digitálnych identít môžu umožniť neautorizovaný vstup do systému. Práve v tejto oblasti najviac pochybujú vlastníci v bytových domoch, ktorí si tieto heslá nastavujú veľmi jednoducho, respektíve ich dokážu poskytnúť aj iným osobám.
- **Falošné alebo manipulované bezpečnostné zariadenia**  
Ďalšia z hrozieb, ktorá narušuje integritu systémov. Falošné systémy, ktoré sú zobrazované vlastníkom a užívateľom nehnuteľností s tým, že daná osobám nespozoruje rozdiel od originálnej verzie a poskytne tak svoje citlivé údaje či iné informácie nezainteresovaným stranám, ktoré ich zneužijú.
- **Legislatívna neistota a nedostatočná ochrana údajov**  
Ako jeden z najväčších problémov súčasnosti, kedy práve nastavenie legislatívy a celkového právneho rámca sťažuje ochranu vlastníckych práv v digitálnom prostredí a zároveň skoro úplne eliminuje možnosti dopátrania vinníkov.



ladným právnym rámcem zákon č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov (GDPR) [1], Občiansky zákonník [2] či zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov [3]. Dôležité aspekty zahŕňajú tak jasné stanovenie práv a povinností pri digitálnych systémoch, ktoré sa týkajú vlastníkov, ako aj zabezpečenie dôverylosti a integrity dát vrátane biometrických údajov či identifikačných systémov. To ide spoločne s optimálnym a čo najbezpečnejším využívaním digitálnych podpisov a celkového nastaveniu elektronickej komunikácie pri spĺňaní legislatívnych požiadaviek právnej istoty. Okrem toho európske smernice a nariadenia, ako je NIS 2 smernica (smernica o bezpečnosti sietí a informačných systémov), kladú dôraz na bezpečnostné štandardy a povinnosti správcov kritickej infraštruktúry, kam patrí aj správa bytových domov. Pre vytvorenie si obrazu nášho právneho rámca je potrebné si preštudovať znenie v zákone č. 69/2018 Z. z. o kybernetickej bezpečnosti v znení neskorších predpisov [4].

Implementácia vhodných technológií je kľúčová pre zvýšenie bezpečnosti vlastníctva v digitalizovaných bytových domoch. Vlastníci musia rátať s nevyhnutnou potrebou šifrovania dát pre zabezpečenie prenosu a uloženia dát tak, aby nedošlo k ich zneužitiu. S tým súvisí využívanie minimálne dvojfaktorovej autentifikácie pre zvýšenie bezpečnosti prístupových systémov. Minimalizácia zraniteľnosti vlastníkov či užívateľov nehnuteľností je tiež v rukách správcu cez pravidelné aktualizácie a údržbu systémov, ktoré využíva

k správe bytových domov. Samozrejmosťou by malo byť zálohovanie dát ako jednoduchá a vysoko účinná ochrana pred stratou informácií spôsobenou útokmi alebo technickými poruchami či včasná identifikácia a reakcia na bezpečnostné incidenty prostredníctvom sieťového monitorovania a detekcie narušení v systéme.

Okrem technických opatrení je dôležitá aj vzdelanosť obyvateľov a správcov, aby vedeli správne reagovať na bezpečnostné hrozby. Efektívne zabezpečenie vlastníctva si vyžaduje aj správne organizovanie procesov a to prostredníctvom jasne stanovených pravidiel a postupov pre vlastníkov pri používaní digitálnych systémov cez vytvorenie bezpečnostných politík. Včasné a časté informovanie vlastníkov o rizikách a správnych postupoch predstavuje slušnú možnosť prevencie stretu s bezpečnostnými hrozbami. Pravidelné audity a kontrola systémov ďalej hodnotia bezpečnostný stav a identifikujú zraniteľnosti systému aj zo strany vlastníkov nehnuteľností. Všetky tieto vyššie spomínané body majú byť zahrnuté v krízových (reakčných) plánoch, ktoré majú slúžiť pre rýchle zvládnutie už „dotknutého“ vlastníka a zároveň pre vysokú pripravenosť na potenciálne incidenty v budúcnosti.

## Tak ako na to?

Spomínané výzvy si vyžadujú komplexný prístup, ktorý zahŕňa technické, právne a organizačné opatrenia, aby sa minimalizovali riziká a zabezpečilo vlastníctvo a bezpečnosť všetkých obyvateľov.

Legislatíva zohráva kľúčovú úlohu pri zabezpečení práv vlastníkov v digitálnom priestore. Na Slovensku je zák-



Zhrňme si teda najdôležitejšie kroky, ktoré predstavujú postup pre zvýšenie bezpečnosti digitálneho prostredia vlastníctva a užívania v bytových domoch:

- Legislatíva a právny rámec na strane vlastníka / užívateľa nehnuteľnosti
- Technologické opatrenia na zvýšenie bezpečnosti vlastníctva
- Fyzická bezpečnosť a ochrana majetku
- Organizácia a procesy na zabezpečenie vlastníctva

## Budúcnosť bezpečnosti vlastníctva v digitálnych bytových domoch

Vývoj technológií a legislatívy nezastavíme a s tým nezastavíme ani vývoj a rozmach hrozieb, pred ktorými budú vlastníci stáť. Tak ako sú systémy čoraz sofistikovanejšie, tak sa aj hrozby vyvíjajú v čoraz prepracovanejšej forme schopné „udrieť“ na vlastníka na pravom mieste a v správnom čase. Rozšírenie využívania umelej inteligencie (AI) tak na detekciu a prevenciu bezpečnostných incidentov hrá v prospech vlastníkov do budúcnosti. Lenže rozvoj AI blahodarne pôsobí aj pre útočiacu stranu. Schopnosť strojového učenia je práve veľkou výhodou pre útočníkov pri vytváraní hrozieb pre bezpečnostné systémy. Ako jeden z kľúčových momentov je zvyšovanie efektivity a bezpečnosti systémov cez ich integrovanie a centralizované monitorovanie. To všetko však s dôrazom na ochranu vlastníckych práv a osobných údajov prostredníctvom vylepšenej legislatívy a cez zvyšovanie povedomia obyvateľov o digitálnych hrozbách. V konečnom dôsledku bude kľúčové nájsť rovnováhu medzi inováciami a ochranou práv vlastníkov, aby digitalizácia slúžila na zvýšenie kvality života a bezpečnosti v bytových domoch.



## Záver

Digitalizácia prináša revolúciu nie len v správe bytových domov, ale aj v ich vlastníctve a užívaní. Avšak, s jej rozšírením prichádzajú aj nové riziká, ktoré si vyžadujú dôsledný prístup v oblasti legislatívy, technológií i organizačných procesov. Zabezpečenie vlastníctva v digitálnom prostredí nie je len otázkou technickej ochrany, ale aj dôvery a právnej istoty všetkých zúčastnených strán. Preto je nevyhnutné, aby všetky zainteresované strany spolupracovali na vytváraní bezpečného a odolného prostredia pre všetkých obyvateľov bytových domov v ére digitalizácie.

Hoci digitalizácia prináša nespočetné výhody pre bezpečnosť bytových domov, je nevyhnutné si uvedomiť, že technológie sú len nástrojmi. Ich účinnosť závisí od správneho nasadenia, údržby a ľudskej zodpovednosti. Preto je kľúčové vytvárať bezpečnostné systémy, ktoré budú nielen technicky pokrokové, ale aj ľudsky a legislatívne správne.

V závere je možné konštatovať, že bezpečnosť užívania bytových domov v ére digitalizácie je komplexnou výzvou, ktorá si vyžaduje interdisciplinárny prístup – od technológií, legislatívy, cez vzdelávanie, až po etické aspekty. Len tak môžeme zabezpečiť, aby digitalizácia slúžila ako nástroj na zvýšenie kvality života a ochranu obyvateľov, a nie ako zdroj nových rizík.

## Pod'akovanie

Tento príspevok vznikol v priebehu realizácie projektu VEGA 1/0228/24; KEGA 017TUKE-4/2024



## Zdroje:

[1] SLOV-LEX. 2025. Zákon č. 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov (GDPR) v znení neskorších predpisov. Dostupné online na

<https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/2018/18/20240201>

[2] SLOV-LEX. 2025. Zákon č. 40/1964 Z.z. Občiansky zákonník v znení neskorších predpisov. Dostupné online na <https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/1964/40/>

[3] SLOV-LEX. 2025. Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Dostupné online na <https://www.slov-lex.sk/ezbierky/pravne-predpisy/SK/ZZ/1993/182/?ucinnost=27.02.2026>

[4] ZÁKONY PRE ĽUDÍ. 2025. Zákon č. 69/2018 Z.z. o kybernetickej bezpečnosti. Dostupné online na <https://www.zakonypreudi.sk/zz/2018-69>

[5] EURÓPSKA KOMISIA. 2025. Smernica NIS 2: zabezpečenie sietí a informačných systémov. Dostupné online na <https://digital-strategy.ec.europa.eu/sk/policies/nis2-directive>

Ing. Erika Kurimská Pajerská, PhD.  
ZSaUN



# Balkóny a lodžie pri obnove bytových domov: priestor, ktorý obyvatelia skutočne využívajú

Revitalizácia bytových domov sa dnes neobmedzuje iba na zateplenie fasády alebo modernizáciu technických zariadení. Čoraz častejšie sa rieši aj stav balkónov, lodžií a zábradlí. Ide pritom o stavebné prvky, ktoré majú výrazný vplyv na každodenný komfort bývania a zároveň významne ovplyvňujú vzhľad domu.

## Balkóny ako súčasť obnovy domu

Mnohé bytové domy postavené v druhej polovici 20. storočia majú balkóny, ktoré už z dnešného pohľadu nevyhovujú požiadavkám na komfort ani technické riešenie. Často ide o menšie konštrukcie s obmedzenou hĺbkou alebo o balkóny so zábradlím, ktoré už nezodpovedá súčasným bezpečnostným štandardom. Pri obnove domu sa preto často uvažuje o ich výmene alebo doplnení. Moderné oceľové závesné balkóny umožňujú nahradiť pôvodné konštrukcie alebo doplniť balkóny aj na domy, kde sa pôvodne nenachádzali. Balkóny sa vyrábajú ako hotové konštrukcie vo výrobní hali a na budovu sa montujú až následne, čo skraca čas realizácie priamo na objekte. Z pohľadu správy domu je výhodou najmä relatívne rýchla montáž a obmedzený zásah do bežnej prevádzky domu.

## Rozširovanie lodžií pri rekonštrukcii

Pri panelových domoch sa často rieši aj veľkosť pôvodných lodžií. Tie majú v mnohých prípadoch hĺbku približne jeden meter, čo obmedzuje ich praktické využitie. Jednou z možností je rozšírenie lodžie pomocou predsadenej oceľovej konštrukcie. Takéto riešenie umožňuje zväčšiť priestor bez výrazných zásahov do nosnej konštrukcie domu.

Alternatívou sú samonosné lodžie umiestnené pred fasádou budovy. Tieto konštrukcie vytvárajú nový vonkaj-

ší priestor a zároveň minimalizujú zaťaženie pôvodnej stavby. Rozsah a rozmery takýchto úprav je však vždy potrebné posudzovať individuálne podľa statických možností konkrétneho objektu.

## Zábradlie a zateplenie fasády

Pri zateplovaní bytových domov sa často objavuje praktický problém – nová fasádna skladba môže zmenšiť využiteľnú hĺbku lodžie alebo balkóna.

Jedným z riešení je použitie predsadenej zábradlia, ktoré sa montuje pred pôvodnú hranu balkónovej dosky. Týmto spôsobom je možné čiastočne kompenzovať priestor stratený zateplením a zároveň modernizovať vzhľad balkónov na fasáde domu. Moderné hliníkové systémy zábradlí zároveň spĺňajú požiadavky na statickú únosnosť a bezpečnosť.

## Statika a bezpečnosť ako základ návrhu

Pri návrhu nových balkónov alebo lodžií je kľúčové statické posúdenie budovy. Každý dom má odlišné konštrukčné možnosti a návrh musí vždy rešpektovať únosnosť obvodových stien aj celkové zaťaženie objektu. Oceľové konštrukcie balkónov sú spravidla chránené žiarovým zinkovaním, ktoré zabezpečuje dlhodobú odolnosť voči poveternostným vplyvom. V niektorých prípadoch môže byť súčasťou riešenia aj požiarne bezpečnosť fasády.



## Praktické otázky pre správcu domu pred rekonštrukciou balkónu:

- statické posúdenie objektu
- koordinácia s revitalizáciou fasády
- spôsob montáže a organizácia realizácie
- bezpečnostné požiadavky a stavebné normy
- jednotný architektonický vzhľad balkónov a lodžii

Existujú napríklad balkónové systémy s funkciou požiarného pásu, ktoré pomáhajú obmedziť šírenie požiaru medzi jednotlivými podlažiami.

### Priestor, ktorý obyvatelia využívajú každý deň

Z pohľadu správy bytových domov predstavujú balkóny a lodžie jednu z úprav, ktoré obyvatelia najviac vnímajú v každodennom živote. Nejde iba o architektonický prvok fasády, ale o plnohodnotný vonkajší priestor bytu. Dobře navrhnutý balkón alebo lodžia môže výrazne zlepšiť kvalitu bývania a zároveň prispieť k celkovému vzhľadu a hodnote bytového domu.

Realizáciu projektov na Slovensku zabezpečuje KACZER – partner spoločnosti PEKSTRA

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

pre viac informácií  
nascanujte QR kód





# Epoxidové škárovacie hmoty Ceresit CE 79 a CE 89

**Dlhá životnosť. Jednoduchá údržba. Menej starostí pre správcov bytových domov.**

Správa bytových domov prináša výzvy – spoločné priestory musia vydržať každodennú záťaž, byť hygienické a reprezentatívne. Epoxidové škárovacie hmoty Ceresit CE 79 a CE 89 spájajú odolnosť, jednoduchú údržbu a dlhú životnosť, vďaka čomu výrazne znižujú nároky na opravy a prevádzkové náklady.

## Odolnosť, ktorá vydrží

- Mechanicky pevné, odolné voči poškodeniu aj vysokému zaťaženiu.
- Odolné voči vode, vlhkosti a čistiacim prostriedkom.
- Farebne stálé – škáry si zachovávajú estetiku aj po rokoch používania.

Tieto vlastnosti zaručujú, že spoločné priestory zostanú dlhodobo reprezentatívne a bezpečné.



## Jednoduchá údržba

- Nepriepustná, neporézna štruktúra – nečistoty a mastnota sa neusadzujú.
- Menej čistenia, rýchlejšie upratovanie.
- Hygienicky čistý povrch po dlhú dobu.

Správca bytového domu tak ušetrí čas aj náklady na pravidelnú údržbu.

## Investícia do dlhodobej kvality

Pri správe bytových domov sa oplatí myslieť nielen na obstarávaciu cenu, ale aj na celkové náklady počas životnosti materiálov. Epoxidové škárovacie hmoty Ceresit CE 79 a CE 89 predlžujú životnosť keramických povrchov a znižujú potrebu budúcich renovácií.

Kombinácia vysokej odolnosti, jednoduchej údržby a trvácnej stability z nich robí moderné riešenie pre projekty, kde je kvalita kľúčová.



Pre bytové domy, kde sú spoločné priestory vizitkou budovy, predstavujú spoľahlivú cestu k dlhodobej funkcčnosti a nižším prevádzkovým nákladom.



## Kde sa hodia najviac

- Vstupné haly a chodby
- Schodiská a spoločné komunikácie
- Práčovne, sušiarne a technické miestnosti
- Priestory so zvýšenou vlhkosťou alebo častým čistením

Epoxidové škáry si zachovávajú pevnosť a estetiku aj v najviac zaťažovaných priestoroch.



**Ceresit CE 79 a CE 89 – škáry, ktoré vydržia roky a uľahčujú správu bytových domov.**

# Ceresit

pre viac informácií  
nascanujte QR kód





# VY sa pýtate – ZSaUN odpovedá

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



Láskavo požiadam o odborné stanovisko k otázke. Sme bytový dom s tromi vchodmi. Zástupca vlastníkov má ovládač na všetky vchody bytového domu. Ako zlegalizovať, aby mal ovládač na ďalšie dva vchody, [ako upraviť zmluvu o výkone správy]? Ako upraviť, aby zástupca vlastníkov nemal ovládač od ostatných vchodov?

Nie je z Vášho podania jasné, či je zástupca vlastníkov zástupcom pre jeden alebo všetky vchody. Ak je zástupcom pre všetky vchody, je oprávnená požiadavka, aby mal ovládače na všetky vchody. Zákon nerieši takéto požiadavky, podľa mňa by stačilo uznesenie z najbližšej schôdzy vlastníkov, kde si pravidlá odsúhlasíte nadpolovičnou väčšinou. Netreba meniť zmluvu o výkone správy, keď silou mocou chcete - tak tam dajte dodatok.

Potrebovali by som sa informovať, ako má postupovať správca bytového domu v prípade, ak vlastník bytu počas zimných mesiacov celodenne vetrá – aj pri mínusových teplotách. V dôsledku toho dochádza k výraznému ochladzovaniu susedných bytov, najmä bytu nad ním, ktorého vlastník musí intenzívnejšie kúriť, čo mu zvyšuje náklady na vykurovanie. Dotknutý vlastník argumentuje tým, že byt je v jeho osobnom vlastníctve a môže si s ním nakladať podľa vlastného uváženia. Prosím o úpravu a právne spresnenie postupu v takejto situácii.

Kľúčové sú najmä zákony Občiansky zákonník [§ 127 – susedské práva], podľa ktorého sa vlastník musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo ohrozoval výkon jeho práv a zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého je vlastník bytu povinný zdržať sa konania, ktorým by poškodzoval alebo obmedzoval ostatných vlastníkov. To, že je byt v osobnom vlastníctve, neznamená absolútnu voľnosť konania, ak jeho správanie spôsobuje škodu alebo neprimerané obťažovanie iných.

Samotný pocit chladu nestačí. Musí byť vyčíslená škoda a preukáza-

tel'ný dopad na ostatných, ak ide o dlhodobé a extrémne správanie [napr. otvorené okná celý deň pri -10 °C], dochádza k preukázateľnému ochladzovaniu konštrukcií domu, vzniká škoda alebo zvýšené náklady susedovi, treba vyčísliť, prípadne hrozí vznik plesní či poškodenie spoločných častí domu.

Navrhujeme postup riešenia:

a) Vyžadovať vlastníka písomne, upozorniť ho na § 127 Občianskeho zákonníka, požiadať o primerané správanie [napr. krátke intenzívne vetranie namiesto celodenného].

b) Preverenie technického stavu, či nie je zrada niekde inde a preukázať príčinu úbytku tepla.

c) Zistenie škody – porovnať vyúčtovania, prepočítať rozdiely a dokázať že je to spôsobené vetraním suseda, ideálne zabezpečiť odborný posudok znalcom v oblasti stavebníctva alebo energetiky.

d) Samotné tvrdenie nestačí, treba preukázať [na prípadnom súde] dôkazový materiál – vyčíslenie tepelnej straty preukázateľne v nadväznosti na vetranie.

e) Riešením je aj prijať domový poriadok alebo pravidlá vykurovania, ktorý síce nemôže zakázať vetranie, ale môže určiť zásady ochrany spoločných častí domu.

Krajné riešenie je súdne riešenie iba ak existuje preukázateľná škoda, ktorá je nameraná, dokázaná, vyčíslená a vlastník odmieta spolupracovať. Dotknutý sused, ktorý bude žalovať toho čo vetrá, sa môže obrátiť na súd podľa § 127 Občianskeho zákonníka a domáhať sa prípadne náhrady škody. Správca sám nemôže vlastníka „pokutovať“, ak to nemá oporu v zmluve alebo zákone.

Zistili sme, že predseda spoločenstva vlastníkov bytov v našej bytovke vrátane rady už desať rokov neboli volení. Znamená to, nakoľko musia byť volení každé tri roky, že desať rokov je naša bytovka bez samosprávy. Spočiatku, keď som na to upozornil, tak nás zavádzali a slovné urážali. Keď som na svojom stanovisku trval, tak ma prepadli v pivnici a verbálne napadli. Nejem

sa k tomu bližšie vyjadrovať, pretože je to predmetom môjho oznámenia na políciu. Moja otázka napriek tomu znie: Aký dopad môže mať takýto stav [porušovanie zákona] pre obyvateľov bytovky? Aký dopad to môže mať ak by sa v dome udiala nejaká vážna škodová udalosť a zistí sa, že nemáme navolených zástupcov?

Na pomoc si vezmeme zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, kde sa v §7c píše:

[2]Predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene. Predsedu volí zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na tri roky. Za predsedu môže byť zvolená len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a je bezúhonná. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami zverenému orgánu spoločenstva. Predseda navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie...

[3]Predsedu odvoláva zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak je predseda odvolaný a nie je súčasne zvolený nový predseda, ak sa predseda vzdá funkcie alebo ju nie je schopný vykonávať z iných dôvodov najmenej po dobu troch po sebe nasledujúcich kalendárnych mesiacov, do zvolenia nového predsedu vykonáva funkciu predsedu člen rady určený radou.

[4] Predseda zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí.

Z Vášho podania nie je jasné, či predsedu vôbec niekto v zmysle zákona odvolal? Ak predsedu nik neodvolal, nie je to chyba predsedu ale je to podľa predmetného zákona chyba Rady. Ak bol schopný ďalej funkciu vykonávať, a ju vykonával, mali byť vyhlásené po 3 rokoch nové voľby a zvoliť ho znova.



Že sa tak nestalo, to nie je chyba predsedu, on pracoval ďalej lebo nebol odvolaný. Zvolával raz ročne schôdzu? Podpisoval dodávateľské zmluvy?

Čo ďalej? Neplakať nad rozliatym mliekom ale urobiť nápravu. Navrhujeme čo najskôr zvolať zhromaždenie a zvoliť predsedu, aby sa v chybe nepokračovalo. Máte Radu spoločenstva vlastníkov bytov, požiadajte písomne bez emócií o zvolanie schôdze do čo najkratšieho možného termínu, ak by Rada zhromaždenie ne zvolala, môžete tak v zmysle po stanovenom termíne urobiť s podporou 1/4 vlastníkov: Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome má právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo o zhromaždení spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo o zhromaždení spolu s programom sa doručuje aj správcovi alebo predsedovi, ak má schôdza vlastníkov alebo zhromaždenie rozhodovať o úlohách pre správcu alebo predsedu.

Chceli by sme Vás poprosiť o preverenie informácie, či je potrebné v prípade všetkých nabíjajúcich staníc umiestnených v interiéri podávať žiadosť o povolenie jednoduchej stavby.

Podľa nášho názoru áno. Jedná sa o ďalší účel využitia budov, z toho dôvodu bude potrebná určite aspoň ohlasovacia povinnosť na stavebnom úrade. Avšak podľa našich skúseností každý stavebný úrad si to určuje podľa svojich zaužívaných činností. Odporúčame sa ísť "natvrdo" opýtať sa na Vašom stavebnom úrade, ako to vyžadujú oni – možno povedia, že nič netreba.

Z Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky nám prišlo oznámenie:

„Pri spracovaní údajov na účely adresenej energopomoci na rok 2026 ministerstvo zistilo, že v bytovom

dome, v ktorom vlastníte byt, majú fyzické osoby evidovaný trvalý pobyt bez uvedenia čísla bytu alebo bez zapísaného trvalého pobytu na danom byte. Dovoľujeme si Vás zároveň požiadať o sprostredkovanie informácií dotknutým fyzickým osobám, ktoré v predmetných bytoch bývajú, aby si podľa § 4 ods. 9 zákona o hlásení pobytu na príslušnej ohlasovni doplnili údaje o trvalom pobyte o údaj o čísle bytu. Ak bude mať ministerstvo údaje o čísle bytu k dispozícii do 31. januára 2026, pri automatizovanej aktualizácii dát prostredníctvom informačného systému bude môcť energopomoc s cenami tepla zasielať v priebehu februára 2026.“

V prílohe zaslali zoznam všetkých našich nájomných bytov. My v evidencii máme mená nájomcov, čísla bytov ale trvalé pobyty neevidujeme len u niektorých. Stačí keď pošleme listy jednotlivým nájomcom s upozornením v znení listu z Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky alebo ako postupovať?

Odporúčame postupovať tak, ako ste napísali. Informovať dotknuté osoby s tým, že si musia doplniť daný údaj aj so znením listu od Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky, ktoré ich na to prostredníctvom Vás vyzýva. Určite si tam však dajte lehotu, do kedy potrebujete, aby si danú povinnosť vykonali. Keďže 31. 01. 2026 je posledný termín odporúčili by sme stanoviť skorší termín s tým, aby ste si to vedeli odkontrolovať prípadne posúdiť tých nájomcov, ktorý to ešte nevykonali.

Tretíkrát úprava energopomoci. Jedná sa o bytové domy s centrálnym vykurovaním, je možné požiadať ako bytový dom o energopomoc? Aký je postup?

O energopomoc nie je potrebné a možné žiadať. Bude Vám zaslaná informácia / rozhodnutie o pridelení alebo o nepridelení energopomoci. My najlepšie odporúčame overiť si to na príslušnom okresnom úrade než cez internetovú stránku, ktorú propaguje ministerstvo. Na Okresnom úrade viete vidieť aj pripomienky k Vášmu odbernému miestu prečo máte alebo nemáte pridelenú AEP. A zároveň tam viete podať námietku proti rozhodnutiu.

Chceme podať na súd návrh na vydržanie vecného bremena pozemku, cez ktorý vedú kanalizačné prípojky k našim bytovým domom. Sme tri spoločenstva, 12 vlastníkov, všetci sme za, okrem dvoch, ktorí majú konflikt záujmov. Môžeme advokáta zaplatiť z peňazí z fondu opráv spoločenstiev alebo nie? Nevieme, ako inak prinútiť konfliktných spoluvlastníkov, aby prispeli finančne a na súd to musíme dať, inak túto situáciu nevyriešime – druhá strana klame a vyhráza sa.

Žiaľ v zákone č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je v §10 striktné uvedené, na čo sa smú použiť prostriedky z fondu prevádzky:

[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 priláhlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžii 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 preklopení nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Advokáta tam nenájdeme. Je nám ľúto, ale advokáta budete musieť riešiť inak.

Chcem sa informovať – mama predala byt. Stále po pol roku od predaja má kupca na dverách bytu a schránke jej menovku. Je to v poriadku? Mama aj najbližšia rodina by sme boli radšej, aby tam už nefigurovalo jej meno. Ako tomu zabrániť? Menovku mal odstrániť predávajúci pri predaji. V súčasnom stave môžete nového vlastníka od odstránenia menovky poprosiť, aby tak učinil.

Touto cestou Vás chcem požiadať o právnu radu. Na základe akých paragrafov môžem ako vlastník bytu vykonať ekonomický audit účtovníctva u správcu objektu a v akom rozsahu?



Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome upravuje zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v §11 ods. 6, §12, §13, §14, §14a a §14b. V žiadnom z týchto paragrafov nie je uvedené právo vlastníka vykonať audit účtovníctva u správcu objektu.

Zástupcovia vlastníkov ma požiadali o odklad termínu schôdze vlastníkov (pred zverejnením jej konania), pričom, keď jej vyhoviem, poruším zákonnú povinnosť o uskutočnení schôdze min.1 x za 12 mesiacov. Rád by som vyhovel pre prioritné udržanie dobrých vzťahov. Ako teda ďalej?

Odporúčame vlastníkom vyhovieť, keď oni sami si to žiadajú vedomí si Vašej povinnosti ako správcu. Navrhli by sme termín, ktorý bude vyhovovať obom stranám. Ak napr. do 7 dní sa nevyjadria, budete Vy ako správca pokladať termín za odsúhlasený a platný. Takto im to napíšete, aby nedošlo neskôr k nedorozumeniam.

Týmto Vás žiadam o vyjadrenie vo veci nahrávanie schôdze vlastníkov, nakoľko dochádza zo strany zástupcu vlastníkov k neoprávneným útokom k vlastníkovi. Prosím o vyjadrenie k týmto otázkam: 1. V programe nebol bod hlasovania vo veci nahrávania, 2. Vlastníci hlasovaním nerozhodli o nahrávaní.

Máte pravdu. Súhlasíme s Vaším stanoviskom v otázkach nahrávania schôdze vlastníkov musí byť nahrávanie odsúhlasené vlastníkmi samotnými, správca ani nikto iný nemôže svojvoľne schôdzu nahrávať.

Vlastníci parkovacích miest v garážovom dome hlasovali o výbere nového správcu pre garážový dom. Hlasovanie neprešlo, nakoľko ani jeden z uchádzačov nedosiahol v hlasovaní nad 1/2 väčšinu všetkých hlasov. Na domovej schôdzi bolo pre tento prípad dohodnuté písomné hlasovanie, ktoré by sme chceli riešiť teraz. Moja otázka: aké kvórum potrebujeme v hlasovaní dosiahnuť? 1/2 alebo 2/3 hlasov vlastníkov? Máme tam vlastníka, ktorý do toho rúpe a podľa neho stačí aj 1/2, nakoľko na domovej schôdzi o ničom nerozhodli. Ja si myslím, že potrebujeme až 2/3 hlasov vlastníkov.

Pri inštitúte hlasovania o tej istej veci musia byť splnené tri podmienky a to lehota jedného roka, vo veci bolo rozhodnuté a jedná sa o rozhodovanie v tej istej veci. Splnenie lehoty jedného roka je jasné. Treba sa pozrieť na to, či Vaše prvé hlasovanie bolo platné, t.j. či boli splnené náležitosti zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, § 14b, ods. 1 a na Vašom prvom hlasovaní rozhodla nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov. Ak nedošlo k rozhodnutiu buď za alebo proti touto skupinou vlastníkov, potom sa neberie toto hlasovanie na vedomie z hľadiska uplatnenia inštitútu hlasovania o tej istej veci.

Pri dodržaní podmienky tej istej veci je potrebné pozerieť na obsah otázky, o ktorej sa má opäť hlasovať a nie na jej formu. Suma sumárum, posudzujú sa teda účastníci hlasovania, predmet a podmienky hlasovania.

Vo Vašom prípade nebolo odhlasované nič (nebolo prijaté ani kladné, ani záporné rozhodnutie). Pretože bolo nedostatočné kvórum, mali by ste si odhlasovať overovateľov a vyhlásiť písomné hlasovanie. Ostáva na písomnom hlasovaní potrebná nadpolovičná väčšina (nie 2/3) lebo na schôdzi sa neodhlasovalo nič.

Prišla nám žiadosť z Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky k poskytovaniu energopomoci s požiadavkou na doriešenie evidencie nášho trvalého pobytu. Mali by sme ísť na ohlasovňu pobytov v meste vyriešiť tento problém, inak nám pravdepodobne Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky neposkytne energopomoc. My ako správca sme obdržali uvedenú informáciu iba ako vlastník bytu zapísaný na liste vlastníctva, nakoľko ho nemáme ešte odkúpený do osobného vlastníctva. Pred tým bolo nutné informovať o cenách všetkých vlastníkov čo nás stálo cca 700,-€ na poštovnom, teraz zase niečo a to je čistá strata. To si asi nemôžeme uplatniť ako zástupcovia, ktorí musia plniť zákonné ustanovenia.

Ak máte poplatky spojené s poštovným, je to možné zakomponovať do zálohového predpisu v rámci položky režijné náklady.

Akú máte prax a skúsenosti, ak by vlastníci chceli časť prostriedkov na účte bytového domu, ktoré momentálne nevedia využiť, chceli uložiť vytvorením v banke ku svojmu účtu aj sporiaci resp. termínovaný účet. Myslí, že každé zhodnotenie prostriedkov vlastníkov, o ktorých použití rozhodujú len oni sami by nemalo brániť, aby správca po rozhodnutí vlastníkov takúto požiadavku splnil. Aká je prax, resp. legislatíva v zhodnocovaní i takto nevyužitých prostriedkov vlastníkov? Vychádzam aj z toho, že ak ide o doteraz len o bežný účet, ktorý je bezúročný a je tam dostatok prostriedkov, tak aj samotná banka využíva tieto prostriedky na krátkodobé aktíva a nikoho nemusí žiadať – a teda i keď nejde pre vlastníkov o horibilné sumy – tak napr. takto získané a úročené prostriedky na termínovanom vklade k účtu napr. 2.5% by mohli aspoň pokryť náklady na poplatky, ktoré si banka účtuje za vedenie bežného účtu.

Fond prevádzky, údržby a opráv je riešený v zákone č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v §10:

[1] Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prílieha podľa § 19 ods. 4 balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv



vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov.

(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 príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodží 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.

Teda je jasne stanovené, na čo a ako sa môžu používať financie nakumulované vo fonde prevádzky, údržby a opráv. Boli tu už nápady, že nakumulované prostriedky chceli vlastníci zainvestovať do dlhospisov a podobných bankových aktivít,

žiaľ ani toto nie je možné. V prípade termínovaného účtu by ste napríklad nemali z čoho pokryť prípadný havarijný stav, ktorý si bude žiadať okamžitý zásah a opravu. Chápem, že je to takto nevýhodné viazanie finančných prostriedkov vlastníkov, žiaľ zákon nedovoľuje žiadnu inú, preto treba s rozumom kumulovať tieto prostriedky, lebo sa naozaj nespú nikam „investovať“ ani nejako viazať. Asi sme Vás nepotešili, ale nie je takáto investícia ani zmena bežného účtu na termínovaný v súlade so zákonom.

## Cechové dni 2026

**Medzi spolupracujúce združenia, s ktorými má ZSaUN skvelú spoluprácu, patrí aj Cech strechárov Slovenska. Ved' strechu má každý bytový dom a preto nečudo, že nás zaujímajú novinky v tejto oblasti. Ako bolo tohto roku? Opýtali sme sa pani Jaroslavy Štyrand Lintnerovej, vedúcej kancelárie CSS.**

V nedávnej minulosti sa konali CECHOVÉ DNI 2026 v rôznych mestách Slovenska. CECHOVÉ DNI 2026 [CD 2026] jar 2026, boli určené pre členov cechu, širokú odbornú stavebnú verejnosť, laickú verejnosť, stavebný dozor, projektantov, architektov, realizačné firmy, stavbyvedúcich, investorov a správcov budov, študentov a pedagógov odborného, stredného aj vysokého školstva.

### Na čo boli tieto semináre zamerané a kedy sa uskutočnili?

Konkrétne to boli odborné semináre, zamerané na INOVÁCIE \ UMEĽÁ INTELIGENCIA \ POZNATKY \ skúsenosti \ v oblasti striech budov.

21. ročník odborných seminárov o strechách budov sa konal

17. 2. 2026 / utorok	Košice
18. 2. 2026 / streda	Žilina
3. 3. 2026 / utorok	Zvolen
4. 3. 2026 / streda	Nitra



Účast' na seminároch bola aj tohto roku bezplatná.

### Aká je história Cechových dní?

CSS organizuje odborné semináre CD už 21 rokov. O semináre je v rámci Slovenska stále veľký záujem, preto CSS a jeho Partnerskí členovia CSS každoročne odborné podujatie pripravujú. Vždy sa určí aktuálna a zaujímavá téma, ktorá v spoločnosti práve najviac rezonuje, čo vychádza zo skúseností samotného cechu a zástupcov partnerských členov, ktorí pozorne sledujú požiadavky trhu a jednotlivcov: realizátorov striech, investorov a pod. a práve na tieto skúsenosti z praxe sa vždy naviaže aktuálna téma CD.

### Čím sú Cechové dni prínosné?

Poslucháči odborných seminárov sa oboznámili s najnovšími trendami v oblasti striech, ktoré im predniesli Partnerskí členovia CSS, ktorí sú špičkovými výrobcami a dodávateľmi strešných materiálov, produktov a profesionálnych technológií. Cieľová skupina sa dozvedela v roku 2026 množstvo informácií o poznatkoch, skúsenostiach, inováciách a najnovšie aj o pôsobení umelej inteligencie v oblasti striech budov.

Prednášajúci na CD priniesli aktuálne informácie a poznatky z rozsiahleho spektra tém týkajúcich sa konštrukčných detailov striech a problematiky strešných systémov budov.

Tieto odborné semináre sú určené pre verejnosť so záujmom o oblasť strešných konštrukcií.





### Ako je zabezpečená odbornosť?

Garantmi odbornosti a aktuálnosti informácií prednesených na CD 2026 bolo Predstavenstvo Cechu strechárov Slovenska a prednášajúci t. j. zástupcovia Partnerských členov CSS.

Prednášky - vystúpenia prednášateľov boli rozdelené tak ako doteraz, do jednotlivých blokov. Čas vymedzený na prednášku bol 35 minút, ako to bolo doteraz. Následne pokračovala za každou prednáškou 5 minútová diskusia. Veríme, že takouto úpravou sa zvýšia odborná úroveň podujatia. Poslucháči získali celkový obraz o riešenej problematike. Nadšenci, laická odborná verejnosť a odborníci na všetkých úrovniach, ktorí sa profesionálne venujú strechám budov, kladú nepretržite dôraz na míľniky vo vývoji ich navrhovania a ich realizácie. Pri prednáškach na seminároch odborníkmi z oblasti striech (Partnerskí členovia CSS) je kladený v prvom rade dôraz na problematiku kvality a spoľahlivosti počas ich životnosti.

Semináre sú po obsahovej stránke venované širokému spektru otázok správneho výberu materiálu na strechu, správnej realizácii prevedenia diela a hlavne profesionálnej úrovni montážnikov t. j. realizátorov.

### Aký je záujem o túto akciu?

Na CD 2026 sa prihlásili účastníci na základe pozvánok zasielaných výhradne hromadnou emailovou rozposielkou v počte 3 800 aktívnych emailových adries, ktorými disponuje vo svojej databáze cech, prostredníctvom profesionálnej agentúry Ecomail. Emailové kontakty cech získal s verejne dostupných zdrojov a každý oslovený má možnosť sa z rozposielky odhlásiť pomocou tlačidla pod pozvánkou. Zároveň v záväznej prihláške na CD je uvedená informácia, kde sa poslucháči vyjadria k GDPR. Pozvánka a formulár prihlášky na CD 2026 boli uverejnené na výraznom mieste na webovej stránke CSS v reklamnom okne, na webových stránkach všetkých prednášajúcich firiem a na webových stránkach všetkých organizácií, združení, zväzov, komôr a inštitúcií, s ktorými CSS aktívne spolupracuje. Veľká časť (väčšina) poslucháčov sa prihlásila elektronicky a malá časť telefonicky.

Sedem prednášok si vypočulo bezmála 200 účastníkov, ktorí získali nielen najnovšie znalosti a informácie o novinkách, ale aj Certifikáty o absolvovaní.

Je to jasným dôkazom toho, že Cechové dni boli aj v roku 2026 úspešné.

Cechu prajeme do budúcnosti mnoho úspechov!

Eugen Kurimský

# Rýchla, odborná a precízna realizácia zateplenia

Zateplenie alebo obnova fasády sú zo svojej podstaty úzko spojené s manuálnou činnosťou. Fasádnicami pracujú v exteriéri, musia byť fyzicky disponovaní a pripravení aplikovať do praxe požadované pracovné postupy. Prvá generácia fasádnikov je však dnes už v dôchodkovom veku a nevidíme žiadny masívny príchod nových pracovníkov do tohto segmentu stavebníctva. Ľudia skrátka nie sú!

## Máme riešenie!

Automatizácia opakovaných pracovných postupov vytvára priestor na zavedenie strojového spracovania, a to pri všetkých časovo relevantných operáciách zateplovania: lepenie, stierkovanie a nanášanie povrchovej úpravy. Pomocou profesionálnych omietacích strojov Baumit SpeedMaster a Baumit Top SpeedMaster vieme zefektívniť prácu s lepiacimi stierkami a povrchovou úpravou. Oba stroje sú navrhnuté tak, aby spracovateľom uľahčili aplikáciu materiálu, ale aj prípravu, obsluhu a čistenie. Sú výsledkom dlhoročného vlastného vývoja spoločnosti Baumit a od tohtoročnej sezóny sú už v širokých rukách zaškolených fasádnikov.

## Baumit SpeedMaster na lepenie a stierkovanie



Kvalitné lepiace stierky s GEL technológiou (štandardne používané v tepelnoizolačných systémoch) sú optimálne pre strojové spracovanie, ktoré zaručuje rovnakú konzistenciu a presné dávkovanie materiálu. A čo je najdôležitejšie, práca je rýchlejšia, fyzicky menej náročná a sofistikovanejšia. Od situácie „každá partia si pripravuje vlastný materiál“ sa dostávame k tomu, že „jeden nanáša lepiacu stierku lepiacou pištoľou a ostatní zabezpečujú umiestnenie a zabudovanie pripravenej tepelnoizolačnej dosky.

Strojové spracovanie aplikujeme aj pri zhotovovaní výstužnej vrstvy, pričom sa vymení len aplikačná pištoľ. Stierka sa teda mieša centrálne a cez ľahké hadice a striekaciu pištoľ sa nanáša na tepelnoizolačné dosky. Fasádnici nastriekajú stierku rovnomerne rozprestrú v ploche, vložia výstužnú sklotextilnú mriežku a povrch zahľadia.



*Pri nanášaní lepiacej stierky sa používa hustejšia konzistencia, ktorá jedným ťahom aplikačnej pištole vytvorí súvislú lepiacu húsenicu. Pri nalepení tepelnoizolačnej dosky na fasádu je pokrytých minimálne 40% povrchu dosky lepiacou zmesou, ako to požaduje norma pre spracovanie ETICS.*

## Baumit TopSpeedMaster na striekanie povrchovej úpravy



Ak sme zvládli nanášanie lepiacej stierky strojom, potom striekanie povrchovej úpravy je už hračka! Potrebujeme k tomu „len“ vhodné strojové vybavenie, materiál v optimálnej konzistencii a zaškolených pracovníkov. Finálny vzhľad fasády je realizovaný zo striekacej pištole a prakticky bezprostredne po nanosení má výsledné kvalitatívne aj vzhľadové vlastnosti. Stroj pracuje so silikónovou omietkou Baumit SilikonTop Master. Omietka má optimálnu konzistenciu, takže nesteká z fasády, vynikajúco kryje podklad v požadovanej hrúbke a vytvára peknú štruktúru. Všetky ostatné vlastnosti sú podobné ako štandardná silikónová omietka od Baumitu.



Stroj Baumit TopSpeedMaster je špičkové zariadenie, so zásobníkom až na tri vedrá omietky Baumit SilikonTop Master a cez ľahké hadice materiál dopraví až do vzdialenosti 30 metrov na miesto určenia. Špeciálne vyvinutá aplikačná pištoľ umožňuje komfortné nanášanie a výrazne skracaje dobu realizácie. Aplikácia povrchovej úpravy strojom prakticky odstraňuje „rukopis“ jednotlivých fasádnikov.



Baumit TopGun je aplikačná pištoľ na striekanie povrchovej úpravy Baumit SilikonTop Master. Je prispôbená na komfortné spracovanie pastovitej omietky, umožňuje rovnomernú intenzitu rozstreku, presne nastaviteľný uhol aplikácie a množstvo omietky. Je vhodná aj pre striekanie lepiacich stierok pomocou stroja Baumit SpeedMaster. Áno! Dva stroje, jedna aplikačná pištoľ na striekanie!



*Fasádnik nanáša omietku Baumit SilikonTop Master na fasádu aplikačnou pištoľou Baumit TopGun so špeciálne upravenou tryskou, ktorá umožňuje účinné nastriekanie materiálu. Pohyb fasádника po podlážkach lešenia je plynulý, pričom pri väčších dĺžkach hadíc sa dajú využiť komfortné závesy. Cieľom strojového spracovania je eliminovať namáhavú manuálnu prácu!*

## A čo na to investori?

Zavedením strojového spracovania tepelnoizolačných systémov sa zásadným spôsobom môže zmeniť súčasná situácia na trhu. Dodávateľské firmy sa rozdelia na dve skupiny: jedna bude zatepľovať „po starom“ (ručne), druhá skupina zavedie strojovú aplikáciu a zvýši svoju efektívnosť. Alebo inak: za jednotku času ten istý počet pracovníkov urobí viac metrov štvorcových zateplenia.

Zo skúseností vieme, ako je investorské prostredie citlivé na novinky a zmeny u zhotoviteľov. Na začiatku bude možno nedôvera, ale v konečnom dôsledku prevážia benefity v podobe skrátenia pracovných postupov a väčšej efektívnosti. Pri optimálnom využití oboch strojov sme skrátili dobu realizácie zateplenia 1m<sup>2</sup> fasády zo šesťdesiat minút skoro na polovicu. Práca so strojovým vybavením znamená úzku spoluprácu s výrobcom ETICS a je automaticky spojená s potrebou zaškolenia. V tejto fáze sa v Baumite sústreďujeme na získavanie partnerov v oblasti realizácie, pričom sa už môžeme oprieť o pozitívne referencie z trhu..

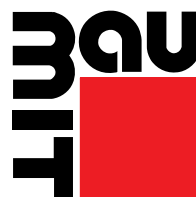
## Baumit – priateľ na telefóne

Ako vidieť, obnova fasád je živým prostredím, ktoré sa dynamicky mení a vyžaduje si neustálu pozornosť. V bohatej agende bytových družstiev a správcovských spoločností často nie je priestor na aktívne sledovanie tejto problematiky. Efektívnym riešením je preto „Baumit - priateľ na telefóne“, ktorý zodpovie vaše konkrétne otázky v reálnom čase. Môžete tak získať svojho osobného technického poradcu, kompetentného v oblasti tepelnoizolačných systémov a ich spracovania. Ako správca potrebujete mať kvalitné informácie, ktoré vám pomôžu v komunikácii s vlastníkami bytov alebo nájomcami. Ak pripravuje obnovu bytového domu, obnovu fasády alebo revitalizáciu spoločných priestorov, zavolajte do Baumitu a spoľahnite sa na poradenskú servis najväčšieho výrobcu tepelnoizolačných systémov!

Kontaktné osoby:  
Monika Štefancová,  
+421 918 956 651,  
m.stefancova@baumit.sk

Maroš Petruň,  
+421 905 905 997,  
m.petrun@baumit.sk

pre viac informácií  
nascanujte QR kód



baumit.com



# „Firmou časopisu Správca bytových domov“ za rok 2025 sa stala spoločnosť ALUMISTR SE

Určite ste zvedaví na to, komu bude udelené ocenenie „Firma časopisu“ za rok 2025. Nebudem napísať: je to dodávateľ hliníkových zábradlí a balkónových systémov – spoločnosť ALUMISTR SE. Naši čitatelia túto spoločnosť poznajú z odborných článkov, ktoré minulý rok predstavili sortiment, ktorý spoločnosť ALUMISTR SE ponúka na Slovensku svojim klientom. Kvalitný materiál ako aj estetické prevedenie svojich výrobkov nás viedlo k tomu, že sme sa rozhodli toto prestížne ocenenie udeliť práve tejto firme. Skúsme preto zopár otázok, ktoré sme smerovali pánu Eduardovi Burianekovi, obchodnému riaditeľovi tejto spoločnosti.

## Aká je história Vašej spoločnosti?

Spoločnosť ALUMISTR SE bola v roku 2000 zapísaná do obchodného registra a na český trh vstúpila ako stavebná firma zaoberajúca sa výrobou a montážou rámového



zasklievacieho systému. Na distribúciu systémov využíva obchodnú sieť približne 30 predajcov a sama poskytuje montáž v rámci Juhomoravského kraja. Sídlo spoločnosti, rovnako ako výrobné, skladovacie a kancelárske priestory, sa nachádza v obci Hrušovany u Brna. V súčasnosti firma zastrešuje ako Českú, tak aj Slovenskú republiku a je dominantným poskytovateľom nielen balkónových systémov v oboch krajinách.

## Čo všetko vyrábate?

Spoločnosť ALUMISTR sa špecializuje na výrobu hliníkových systémov pre stavebníctvo, predovšetkým na konštrukcie zábradlí a zasklievacie systémy pre balkóny a lodžie. V ponuke má rámové posuvné, bezrámové posuvné aj posuvno-otočné zasklievacie systémy.

Súčasťou výrobného programu sú aj pergoly, interiérové presklené steny a priečky, ako aj atypické konštrukcie z hliníkových profílov prispôbené individuálnym požiadavkám zákazníkov.

Produkty spoločnosti sú distribuované prostredníctvom siete vy-

školených obchodných partnerov po celom území Českej republiky, Slovenska, Švédska a Nórska.

Všetky hliníkové systémy sú riadne certifikované a testované v akreditovaných skúšobniach.

Od roku 2007 je spoločnosť držiteľom certifikátu kvality ISO 9001:2015 pre výrobu a montáž zasklievacích systémov. Dlhodobé aktivity v oblasti vývoja a inovácií prispievajú k neustálemu rozširovaniu výrobného portfólia spoločnosti a zvyšovaniu kvality ponúkaných riešení.

## Aká je Vaša ponuka pre správcov BD?

V našej ponuke je kompletný sortiment hliníkových zábradlí, ktoré sú určené pre sortiment balkónov



a lodžií. Vyrábame nielen štandardné tvary, ale aj atypické tvary, priečkové i hliníkové zábradlie s nízkym madlom. Zasklievacie systémy, ktoré našim záujemcom ponúkame, môžeme rozdeliť na rámové [AluPlus, AluCombi, AluFlexi a Alucombi IZO] a bezrámové [AluVista, AluFlexi]. O všetky tieto produkty je veľký záujem, čomu sme radi. V neposlednej rade sa tešíme záujmu o našu novinku, ktorou je stavba balkónov.

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, ktorým ocenia nielen súčasní majitelia, ale aj potenciálni budúci kupci.

## Aký doplnkový sortiment ponúkate?

Samozrejme sa nevenujeme len balkónom. V našom sortimente je široké spektrum zimných záhrad a prístreškov: pergoly, altánky [HARMONI], zimné záhrady, hliníkové altánky [FRED] a rôzne prístrešky. V ponuke nájdete aj presklené steny a priečky, posuvné dvere a rôzne zásteny. Samozrejme ponúkame správcovi a vlastníkovi bytov aj príslušenstvo k balkónom. Tvoria ho rôzne možnosti balkónových dverí, sušiacok na bielizeň, držiakov na kvetinové črepníky, držiaky na sateľit či iné žalúzie a komponenty tieniacej techniky.



## Prečo si vybrať nové hliníkové zábradlie od spoločnosti Alumistr?

Okrem skutočnosti, že novými zábradliami sa zvyšuje hodnota nehnuteľnosti, pre správne rozhodnutie je dôvodov viac:

### 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 (znížením jeho výšky) s profilom v spodnej časti zábradlia.

### Kombinácia so zasklievacím systémom

Naše riešenie umožňuje integráciu s bezrámovým zasklievacím systémom, ktorý poskytuje nielen komplexnú 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 materiálom 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 zábradliom 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.

rit' naše rady. Pre našich budúcich obchodných zástupcov a technikov ponúkame kompletné know-how, ako naše výrobky nacenit', predávať aj montovať, zaučíme ich do tajom marketingovej komunikácie, ako aj ponúkneme servisnú podporu. Platné certifikáty sú cestou k tomu, ako sa dostanú ľahko prostredníctvom technického portálu pre partnerov



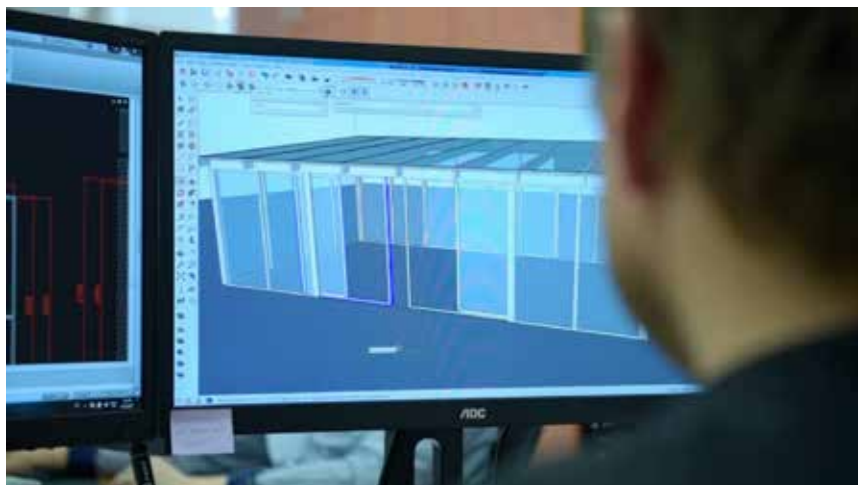
## Rozširujete svoju sieť obchodných zástupcov a technikov?

Áno. Sme inovatívna spoločnosť s vlastnou výrobou a vývojom. Ako som spomínal, vyrábame typizované aj atypické hliníkové systémy pre stavebníctvo. Špecializujeme sa u bytových domov najmä na bezrámové a rámové zasklievacie systémy, konštrukcie zábradlia a technológie na rozšírenie balkónov a lodží v bytových domoch. Naším ďalším výrobným programom sú zimné záhrady, altány, prístrešky a atypické zasklievacie systémy pre rodinné domy. Máme teda čo ponúknuť a nie je preto divu, že potrebujeme aj pre oblasť Slovenska rozší-

ku konzultácii a aj samotnému certifikovaniu.

## Čo všetko je treba pri údržbe splniť, aby kvalita Vašich produktov vydržala dlho?

Hliníkové zábradlia a zasklievacie systémy predstavujú moderné, odolné a esteticky pôsobiace riešenie pre panelové domy. Napriek tomu, že hliník nehrdzavie a je vysoko odolný voči poveternostným vplyvom, aj tieto konštrukcie si vyžadujú pravidelnú údržbu, aby si zachovali svoju funkčnosť a vzhľad po dlhé roky. Doporučujeme preto údržbu nepodceňovať.





Aké treba dodržiavať zásady?

- **Bezpečnosť** – Voľné alebo uvoľnené spoje kotvenia zábradlí môžu predstavovať riziko. Pravidelné kontroly a dotiahnutie spojov sú základom.
- **Pravidelné čistenie kolajniíc** – Zabezpečí správnu funkciu a predĺži životnosť posuvných ložísk.
- **Životnosť** – Kvalitná údržba predlžuje životnosť výrobkov a šetrí náklady na opravy.

**Venovať sa treba aj tesneniam. Tesnenie – je síce malý detail, ale robí veľký rozdiel.**

Tesnenia v zasklievacích systémoch sú vystavené extrémnym výkyvom teplôt, UV žiareniu, vlhkosti aj smogu. Postupne môžu **stvrdnúť, popraskat' alebo sa zdeformovať**, čím strácajú svoju funkciu.

Na záver preto **zásady odporúčanej údržby:**

- Skontrolovať dotiahnutie spojov zábradlí
- Premazať pojazdy a vodiace prvky posuvných panelov
- Vizuálne skontrolovať tesnenie a v prípade potreby objednať nové
- Zvážiť revíziu odbornou firmou každé 2–3 roky (najlepšie mimo stavebnej sezóny)

## Čo na záver?

**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.



Redakcia časopisu „Správca bytových domov“ udeľuje spoločnosti ALUMISTR prestížne ocenenie „Firma časopisu“ za rok 2025 za kvalitné výrobky balkónov, balkónových zábradlí a komponentov, ktoré skvalitňujú život vlastníkom, zvyšujú estetickú úroveň ako aj technickú vybavenosť bytových domov. Za výbornú spoluprácu pri zvyšovaní odbornej úrovne správcov patrí zástupcom spoločnosti naša vďaka a želania, aby sa firma rozrastala a aj naďalej úspešne prosperovala!

K oceneniu srdečne blahoželáme!  
*Eugen Kurimský*



# Ukážka z Belgicka: V bytovom dome stavili na energiu zo vzduchu

Elegantná čierna fasáda zakaždým upúta pozornosť okoloidúcich. A pre jeho fungovanie sú kľúčové technológie ukryté na streche. Zoznámte sa s bytovým domom Griso v Belgicku. Nájde ho v centre mesta Sint-Truiden v provincii Limbursko a je príkladom, ako v bytovom dome získavať energiu zo vzduchu.



Josan Erens z montážnej spoločnosti a produktový manažér značky Vaillant v Belgicku, Erwin Beerts

Budova postavená v roku 2020 na prvý pohľad zaujme kombináciou sklenených panelov a čiernych fasádnych platní – od čoho odvodili jej názov. Developera totiž inšpiroval slávny čierny diamant s názvom „Grisogonov duch“, ktorý sa zapísal do histórie ako majstrovské dielo známeho klenotníka zo Ženevy.

Architektonický koncept bytového domu sa zamerával na dizajn, vizuálnu rovnováhu a vysokú úroveň komfortu bývania. Štvorpodlažná obytná budova so 14 bytovými jednotkami využíva obnoviteľné zdroje energie. Disponuje tiež záhradou vo francúzskom štýle, ponúka vlastné parkovacie miesta aj miestnosti na bicykle, keďže Belgičania obľubujú tento spôsob ekologickej dopravy.

## Neplytvajú priestorom

Griso z Belgicka je ukázkou toho, akou pridanou hodnotou sú tepelné čerpadlá pre bytové domy. Riešenia tohto typu sa čoraz častejšie dostávajú do popredia nielen v zahraničí, ale aj u nás. Strecha bytového domu ukrýva celkovo 14 tepel-

ných čerpadiel aroTHERM split typu vzduch/voda (5 kW, A+++). Z ulice ich vôbec nevidno a sú mimoriadne tiché. Každé z nich je v jednotlivých bytoch napojené na vnútornú jednotku so zabudovaným 185 l zásobníkom teplej vody.

„Developerovi sme poradili takúto kombináciu technológií, pretože tieto zariadenia sú ekologické z hľadiska fungovania aj spotreby. Majú kompaktný dizajn, vnútorné jednotky sú veľkosťou podobné chladničke a v jednotlivých bytoch neplytvajú cenným priestorom,“ vysvetľuje produktový expert značky Vaillant v Belgicku, Erwin Beerts.



## Sledujú spotrebu energie

Spotreba tepelných čerpadiel typu vzduch / voda je nízka, lebo príroda dodáva až tri štvrtiny energie zadarmo. Kľúčové je, že ide o obnoviteľnú energiu zo vzduchu, ktorá je dostupná všade naokolo. Pre byty zabezpečujú vykurovanie, chladenie i prípravu teplej vody. Na to potrebujú len 25 % elektrickej energie.

Na efektívne riadenie systému slúžia majiteľom a obyvateľom jednotlivých bytov inteligentné regulátory. Umožňujú im individuálne ovládanie, vrátane sledovania spotreby energie. To znamená, že môžu priebežne monitorovať aj optimalizovať svoje náklady. „Všímame si, že práve tento fakt počas ostatných rokov nadobudol oveľa väčší význam,“ potvrdil Josan Erens z realizačnej spoločnosti Verwarming & Sanitair Erens BV.

Z tlačovej správy Vaillant.



## Prečo sa oplatí zveriť vyúčtovanie tepla a vody profesionálovi: menej starostí s legislatívou a reklamáciami

Správa bytových domov dnes nie je len o technickej údržbe. Rovnako dôležitá je administratíva, transparentnosť a presné spracovanie nákladov. Jednou z najcitlivejších oblastí je vyúčtovanie tepla a vody.

Nejasné alebo nepresné rozpočítanie vedie k reklamáciám, nespokojnosti vlastníkov a zvýšenej záťaži správcu. Profesionálny partner dokáže celý proces nastaviť tak, aby bol prehľadný a v súlade s aktuálnou legislatívou.

### Vyúčtovanie tepla a vody nie je len administratíva

Vyúčtovanie nákladov na energie sa riadi právnymi predpismi, ktoré určujú spôsob merania, metodiku rozdelenia nákladov aj povinnosti voči vlastníkom. Správca musí zabezpečiť:

- presnosť meracích zariadení,
- správne nastavenie metodiky rozpočítania,
- dodržanie termínov vyúčtovania,
- súlad s aktuálnou legislatívou.

Keďže legislatíva sa neustále mení, zabezpečiť dlhodobý súlad bez odborného partnera môže byť náročné. Chyby pritom môžu viesť nielen k reklamáciám, ale aj k sankciám či poškodeniu dobrého mena správcu.

### Najčastejšie problémy pri samostatnom spracovaní vyúčtovania

V praxi sa správcovia často stretávajú s komplikáciami, ktoré výrazne zvyšujú administratívnu záťaž.

Typické problémy zahŕňajú:

- manuálne odčítané a chybné zapísané dáta,
- nepresné alebo neoverené meradlá,
- neodborná montáž,
- pracovný prepis dát,
- zdĺhavé riešenie reklamácií,
- nedôveru vlastníkov vo výsledné čísla.

Každá chyba znamená dodatočnú komunikáciu, vysvetľovanie a čas navyše.

### Digitalizácia a diaľkové odpočty ako základ férového vyúčtovania

Transparentné vyúčtovanie dnes stojí na spoľahlivých dátach a digitalizácii. Inteligentné merače a diaľkové odpočty umožňujú automatický zber údajov bez fyzického vstupu do bytov a ich digitálny prepis do systému rozpočítania nákladov a energetického monitoringu.

Výsledkom je:

- minimalizácia ľudských chýb,
- rýchlejšie spracovanie údajov,
- presnejšie rozpočítanie nákladov,
- včasné odhalenie plytvania,
- vyšší komfort a priebežný prehľad o spotrebe.

Digitalizácia zároveň umožňuje efektívne spracovanie veľkého množstva dát v a znižuje riziko administratívnych nedostatkov.



## Spôľahlivé dáta ako prevencia sporov medzi vlastníckmi

Ak majú užívatelia bytov prehľad o svojej spotrebe, pochybnosti o správnosti vyúčtovania sa dajú jednoduchšie vysvetliť. Energetický monitoring a online prístup k údajom podporujú:

- lepšie pochopenie vlastnej spotreby,
- motiváciu k úsporám,
- férovejšie vnímanie vyúčtovania.

Priebežný prehľad o spotrebe zároveň umožňuje včas odhaliť neštandardné spotreby a predísť nezrovnalostiam vo vyúčtovaní.

## Komplexná podpora správy budov od technického riešenia po vyúčtovanie

Spolupráca s odborným partnerom zahŕňa celý proces:

- návrh a inštaláciu meracej techniky,
- servis meracích a odpočtových zariadení,
- automatizovaný zber a archiváciu dát,
- rozpočítanie nákladov medzi jednotlivé byty a NP,
- aktualizáciu dát v systéme a energetický monitoring.

Komplexné riešenia šetria čas správcu a prinášajú komfort a podporu pre vlastníkov bytových domov.



## Moderné technológie menia vyúčtovanie na transparentnú službu

Vyúčtovanie tepla a vody si vyžaduje presnosť, odbornosť a spoľahlivé technológie. Profesionálny dodávateľ prináša správcovi menej administratívnej záťaže a vlastníkom vyššiu mieru transparentnosti. Od

1. januára 2027 budú navyše musieť byť určené meradlá tepla, vodomery na teplú vodu aj pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov vybavené funkciou dial'kového odpočtu. Ten má byť technickým predpokladom na poskytovanie informácií o spotrebe konečným spotrebiteľom v častejších intervaloch, nielen raz ročne vo vyúčtovaní.

Spoločnosť **ista** ponúka komplexné riešenia merania a vyúčtovania energií vrátane inteligentných meračov, dial'kových odpočtov a energetického monitoringu ista24, ktoré už dnes spĺňajú legislatívne požiadavky EED. Vďaka moderným technológiám a odbornému know-how pomáha nastavovať spravodlivé a legislatívne správne rozpočítanie nákladov v bytových domoch.

Viac informácií o meraní a rozpočítaní nájdete na

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



## Merame a rozpočítavame vaše energie.

- meracia technika voda/teplo/chlad
- automatický dial'kový odpočet (radio, M-Bus)
- denné dáta o spotrebe, energetický monitoring
- rozpočítavanie nákladov na energiu



[ista.sk](http://ista.sk)

Využíva viac ako 300 000 bytov a komerčných priestorov na Slovensku.

**ista**  
Switch to Smart



# Bytové družstvo Spišská Nová Ves – silný tím, moderné služby a 62 rokov dôvery



V tomto čísle predstavujeme našim čitateľom Bytové družstvo Spišská Nová Ves, ktoré patrí medzi vzorných členov Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností. Prečo sme tomu radi? Dočítate sa v rozhovore s pánom Mgr. Františkom Machovským, riaditeľom tohto bytového družstva...

## Aká je história Vášho družstva a kde všade pôsobíte?

Bytové družstvo Spišská Nová Ves vzniklo 13. mája 1963 a už viac než šesť desaťročí patrí medzi najstabilnejšie a najkomplexnejšie správcovské organizácie na východnom Slovensku. V roku 2026 zabezpečujeme správu a údržbu pre 262 bytových domov. Spolu ide o 8057 bytov a nebytových priestorov.

Pôsobíme v širokom regióne – od Spišskej Novej Vsi cez Smižany, Spišské Vlachy, Spišské Podhradie až po Margecany, Krompachy, Gelnicu a okolité obce.

Naše družstvo je výnimočné tým, že poskytuje komplexné služby – od správy a ekonomiky až po údržbu, opravy a modernizáciu bytových domov. Za jeho fungovaním stojí 43-členný tím odborníkov, ktorí sa neustále vzdelávajú, aby prinášali moderné riešenia a vysoký štandard služieb. Štatutárnym orgánom je 9-členné Predstavenstvo na

čele s predsedníčkou Mgr. Soňou Bobkovou. Vedenie zabezpečuje riaditeľ Mgr. František Machovský a zástupkyňa riaditeľa Mgr. Ivana Dunčková.

## Vaše družstvo má dlhú tradíciu. Ako by ste opísali jeho dnešnú identitu?

Sme moderná organizácia s pevným základom. Tradícia nám dáva stabilitu, ale to, čo nás posúva dopredu, je tímová práca, odbornosť a chuť inovovať. Dnes sa sústreďujeme na modernizáciu procesov, digitalizáciu

a profesionálnu, otvorenú komunikáciu. Chceme byť partnerom, na ktorého sa vlastníci môžu spoľahnúť v každej situácii.

## Spomínate tím. Čo je pre vás v tejto oblasti najdôležitejšie?

Tím je naša najväčšia hodnota. Máme 43 zamestnancov, ktorí pracujú koordinovane, odborne a s veľkou mierou zodpovednosti. Každý z nich je dôležitý článok celku. Vďaka tímovej spolupráci dokážeme zabezpečiť služby v takom rozsahu a kvalite, akú od nás ľudia očakávajú.

V poslednom období sa nám zároveň podarilo tím výrazne vyprofilovať – často aj prostredníctvom náročnejších, ale nevyhnutných zmien. Výsledkom je efektívnejšia, stabilnejšia a profesionálnejšia organizačná štruktúra, ktorá dokáže pružnejšie reagovať na potreby vlastníkov aj na technické či legislatívne výzvy. A úprimne – sme na náš tím hrdí.





## Vzdelávanie je dnes kľúčové. Ako ho podporujete?

Správa budov sa mení rýchlo – legislatívne, technicky aj technologicky. Preto investujeme do vzdelávania. Naši zamestnanci pravidelne absolvujú odborné školenia, kurzy, konferencie a semináre. Veľkou oporou je pre nás aj Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností, ktoré poskytuje kvalitné odborné podujatia, legislatívne výklady a priestor na výmenu skúseností. Vzdelávanie je pre nás prirodzenou súčasťou práce – len tak vieme prinášať moderné riešenia a držať krok s trendmi v správcovstve.

## Aké výzvy dnes najviac ovplyvňujú vašu prácu?

Dali by sa rozdeliť do 2 kategórií: Technické výzvy – starnúci bytový fond a potreba komplexných obnov. Najväčšou technickou výzvou je starnúci bytový fond. Mnohé domy boli postavené v 60. až 80. rokoch a dnes si vyžadujú rozsiahle zásahy – od výmeny rozvodov, cez strechy a výťahy až po energetické opatrenia. Našou úlohou je hľadať riešenia, ktoré sú finančne únosné, technicky kvalitné a dlhodobo efektívne. Každý projekt musí mať jasný prínos pre obyvateľov a musí byť pripravený tak, aby sa predišlo budúcim poruchám či zbytočným nákladom. Ekonomické a trhové výzvy – tlak na ceny a vznik malých správcov. Náklady na energiu, služby, materiály aj pracovnú silu rastú, čo sa prirodzene premieta do správy domov. V tejto situácii sa objavuje nový trend – malí správcovia s jedným či dvoma pracovníkmi, ktorí lákajú vlastní-

kov na zdanlivé ušetrenie jedného či dvoch eur na byte.

Na prvý pohľad to môže pôsobiť lákavo, ale v skutočnosti ide o vysoké riziko:

- chýba technické zázemie,
- chýba odborný tím a nonstop servis,
- nie je zabezpečená komplexná údržba,
- nie sú kapacity na riešenie havárií či veľkých projektov,
- pri legislatívnych zmenách môže byť dom bez odbornej podpory.

Správa domu nie je len o evidencii platieb – je to technická, ekonomická a právna zodpovednosť, ktorá si vyžaduje profesionálne zázemie, skúsenosti a stabilitu.

## Ako pristupujete ku komunikácii s vlastníkami?

Transparentne, otvorene a s rešpektom. Ľudia chcú vedieť, čo sa deje v ich dome a prečo. Preto vysvetľujeme, komunikujeme a ponúkame alternatívy. Snažíme sa, aby každý vlastník cítil, že jeho otázky sú dôležité a že sme tu pre neho.

## Čo považujete za najväčší úspech posledných rokov?

Stabilizovali sme interné procesy, posilnili technickú aj organizač-

nú stránku správy a pripravili sme pôdu pre ďalšie investície. Zlepšili sme komunikáciu a modernizovali časť agendy. Najväčším úspechom je pre nás to, že družstvo pôsobí ako spolahtlivý partner – a to je hodnota, ktorú si veľmi vážime.

## Kam smeruje bytové družstvo v najbližších rokoch?

Bytové družstvo vstupuje do obdobia, v ktorom chceme pokračovať v modernizácii a posilňovaní energetickej efektívnosti našich domov. Našou ambíciou je ďalej zlepšovať komunikáciu s vlastníkami a byť organizáciou, ktorá nielen rieši problémy, ale im dokáže aj predchádzať. Stabilita, profesionalita a ľudský prístup zostávajú našimi základnými hodnotami.

Zároveň prebieha aj komplexná obnova samotného bytového družstva – od modernizácie administratívnej budovy až po technické zázemie. Táto obnova bola už dlhodobo nevyhnutná a jej cieľom je vytvoriť kvalitné, funkčné a moderné pracovné prostredie, ktoré umožní poskytovať služby efektívnejšie, rýchlejšie a s vyšším komfortom pre členov družstva.

Bytové družstvo Spišská Nová Ves môže byť naozaj vzorom pre mnohých. Spokojní vlastníci, to je cieľ, ktorý sa nedarí dosiahnuť tak jednoducho, veď práca s ľuďmi je jednou z najťažších. Bytovému družstvu Spišská Nová Ves držíme palce a do budúcnosti prajeme mnoho úspechov!

Za rozhovor ďakuje: E.Kurimský



# Ako dlhodobo predchádzať korózii a tvorbe vodného kameňa vo vykurovacích sústavách

Korózia a tvorba vodného kameňa patria medzi najčastejšie príčiny porúch vo vykurovacích sústavách. Tieto problémy sa často začínajú riešiť až vtedy, keď sa objavia prvé výrazné príznaky – upchaté výmenníky tepla, zlyhávajúce čerpadlá, zablokované ventily alebo citel'ný pokles účinnosti. Pritom platí, že správnou prevenciou možno týmto komplikáciám spoľahlivo predchádzať. Základom je pochopiť ich príčiny a zaviesť systematické opatrenia.

## Dva problémy, jedna príčina

Na prvý pohľad sa môže zdať, že korózia a tvorba vodného kameňa sú odlišné javy. V praxi však majú spoločného menovateľa: nevyhovujúcu kvalitu vykurovacej vody. Korózia poškodzuje najmä kovové časti sústavy, zatiaľ čo vodný kameň obmedzuje prenos tepla. Obe procesy prebiehajú nenápadne a často súčasne, čo vedie k dlhodobému zhoršovaniu prevádzky celého okruhu.

## Korózia: tichý nepriateľ

Korózia vzniká chemickou reakciou medzi vodou a kovy. Tento proces významne urýchľuje vysoká vodivosť, nevhodné pH, prítomnosť kyslíka a dusíka alebo kombinácia rôznych kovových materiálov. Následkom býva úbytok materiálu, jamková korózia, tvorba magnetitu a zanášanie potrubia. Korózia navyše väčšinou prebieha skryto a prejaví sa až vtedy, keď už je škoda napáchaná.

## Usadeniny a vodný kameň znižujú účinnosť

Vodný kameň vzniká vyzrážaním minerálov, najmä zlučovník vápnika a horčíka. Usádza sa na miestach s intenzívnym prenosom tepla, kde vytvára izolačnú vrstvu. To vedie k horšiemu prestupu tepla, vyššej spotrebe energie, nerovnomernému vykurovaniu a zvyšovaniu prevádzkových nákladov. Aj tenká vrstva vodného kameňa dokáže spôsobiť výrazné straty účinnosti.

## Prečo pitná voda nestačí

Pitná voda je určená na ľudskú spotrebu, nie na technické účely. Obsahuje minerály a soli, ktoré sa po naplnení vykurovacej sústavy stávajú živnou pôdou pre koróziu a tvorbu vodného kameňa. Zvyšujú tiež vodivosť vody, čo ďalej podporuje korózne procesy. Platí jednoduché pravidlo: dobrá pitná voda bez úpravy parametrov rozhodne nie je dobrá vykurovacia voda.

## Heaty Ferriline No. 2

Kompletná jednotka na profesionálnu bypasovú úpravu vody, filtráciu kalu a magnetitu v oblasti vykurovacej vody, vrátane MAGella twisteru.



## Vodivosť a pH ako kľúčové hodnoty

Pre stabilnú a bezpečnú prevádzku každej vykurovacej sústavy je potrebné sledovať dve zásadné hodnoty – vodivosť a pH. Vodivosť ukazuje množstvo rozpustných iónov a jej zvýšené hodnoty znamenajú vyššie riziko korózie. pH určuje, ako bude voda reagovať s materiálmi vo vnútri sústavy. Obe hodnoty musia byť prispôbené sústave, pravidelne merané a dlhodobo stabilné.

## Zmes živice Vadian pH Control

Živica Vadian pH Control je zmes iónovo-výmennej živice, ktorá nielenže odstraňuje soli z vody na hodnotu pod 100  $\mu\text{S}/\text{cm}$  (čo zodpovedá 0–2 °fH), ale zároveň zabezpečuje, že pH dopĺňanej vody zostane v požadovanom rozmedzí.



## Nekontrolované dopĺňovanie: nenápadný zdroj problémov

Aj správne naplnená sústava môže byť neskôr narušená nevhodným dopĺňaním. Každé doplnenie neupravenou vodou prináša do okruhu nové soli, zvyšuje tvrdosť a kyslík. To vedie k opätovnému rastu vodivosti, tvorbe vodného kameňa a rýchlejšim koróznym procesom. Bez riadeného a kontrolovaného dopĺňania stráca aj perfektné počiatočné naplnenie svoj účinok.



## Heaty Complete PROfessional

Heaty Complete PROfessional je prvý inteligentný IoT systém na dopĺňovanie vody na svete, ktorý ponúka pripojenie do cloudu – plne automatickú prevádzku, ochranu proti únikom a digitálny vodomer.

## Úprava vody ako prevencia, nie oprava

Úprava parametrov vykurovacej vody sa často vníma ako reakcia na už vzniknuté problémy. Jej najväčší prínos je však v prevencii. Správne upravená voda má nižšiu vodivosť, nižší obsah solí a minerálov, stabilné pH a výrazne obmedzuje korózne procesy. Tým pomáha predchádzať poruchám a predlžuje životnosť celej sústavy.



## Komplexný prístup prináša najlepšie výsledky

Jedno opatrenie nikdy nezabezpečí dlhodobú stabilitu vykurovacej sústavy. Je potrebné spojiť kvalitnú úpravu vody, kontrolované dopĺňanie, pravidelné rozboru a starostlivú dokumentáciu. Len tak možno vytvoriť stabilné podmienky pre bezproblémovú a efektívnu prevádzku.

## Meracie súprava WaterBoy

Merací kufrík WaterBoy od spoločnosti UWS obsahuje všetko vybavenie, ktoré potrebuje odborník v oblasti HVAC na meranie parametrov podľa noriem VDI 2035, ÖNORM H 5195-1, SWKI BT 102-01 alebo ČSN EN 14868 – všetko prehľadne usporiadané v dvoch boxoch L-BOXX.



## Kvalita vody ako ochranný štít

Kvalita vody výrazne ovplyvňuje, či bude vykurovacia sústava pracovať efektívne, spoľahlivo a s nízkymi nákladmi. Chráni materiály, znižuje riziko porúch a minimalizuje prevádzkové náklady. Naopak zanedbaná kvalita vody vedie takmer nevyhnutne k poškodeniu sústavy.

## Záverom

Korózia a tvorba vodného kameňa nie sú náhodné javy. Vznikajú kvôli nevhodnej kvalite vody a nedostatočnej prevencii. Kto upravuje vykurovaciu vodu, sleduje jej parametre, dopĺňa sústavu kontrolovaným spôsobom a pravidelne vykonáva analýzy, vytvára základ pre dlhú životnosť, stabilnú účinnosť a nízke prevádzkové náklady.

**Prevencia v oblasti vody nie je otázkou šťastia – ale správnej stratégie.**

pre viac informácií  
nascanujte QR kód





# Ako urobiť zo starej bytovky energeticky pasívnu budovu

Keby sa ma pred 12 rokmi niekto opýtal, či má zmysel urobiť z paneláku, postaveného v 70-tych rokoch minulého storočia pasívnu budovu, odpovedal by som: NIE - ak chce niekto pasívny objekt, nech si postaví rodinný dom – paneláky neboli koncipované pre takéto riešenia. Dnes priznávam: mýlil som sa. Paradoxne, aj ja mám zásluhu na tom, že musím svoj názor spred 12 rokov prehlásiť za omyl.

## Stručné predstavenie technológie ERcuper®

Nosným prvkom nášho riešenia energetickej rekonštrukcie budov je technológia ERcuper®, ktorú sme v spoločnosti ENER-GIA REAL, s.r.o. za posledných 10 rokov vyvinuli. Technológia je určená na zachytenie tepelnej energie z kanalizačnej a vetracej sústavy objektu. Teplo zachytávame len z vnútorného prostredia budovy a vraciame ho znovu do vnútra budovy - do vykurovacej sústavy a na prípravu teplej vody. Technológia je opatrená radiacím systémom, pomocou ktorého manažujeme tok energií v budove a minimalizujeme potrebu prísunu ďalších externých energií. Našou poslednou inštaláciou sme v bytovom dome znížili nákup tepla na prípravu teplej vody o 100% a nákup tepla na vykurovanie o 92%. Nákup tepla bol nahradený nákupom elektriny na úrovni 26% z pôvodnej spotreby tepla, avšak tu je možné využitie technológie fotovoltaiky, pomocou ktorej dokážeme na ploche strechy zabezpečiť v ročnej bilancii požadované množstvo elektriny. Vytvárame tak priestor pre synergiu dvoch technológií pri vytváraní energeticky pasívnych objektov.



Jedinečnosť technológie, ktorá zatiaľ nemá vo svete alternatívu je v tom, že pomocou nej je možné zachytiť teplo z kanalizácie na päte objektu riadeným spôsobom s úrovňou dochladzovania splaškovej vody až na úroveň +1°C, vďaka čomu dokáže množstvo získaného tepla vykryť potreby tepla nielen na prípravu teplej vody, ale zároveň výraznou mierou podporiť vykurovanie objektu.

Jedinečnosť technológie, ktorá zatiaľ nemá vo svete alternatívu je v tom, že pomocou nej je možné zachytiť teplo z kanalizácie na päte objektu riadeným spôsobom s úrovňou dochladzovania splaškovej vody až na úroveň +1°C, vďaka čomu dokáže množstvo získaného tepla vykryť potreby tepla nielen na prípravu teplej vody, ale zároveň výraznou mierou podporiť vykurovanie objektu.

## Výhody riešenia technológie ERcuper®

Vzhľadom k platnej legislatíve SR je náročné inštalovať akýkoľvek zdroj tepla (aj obnoviteľný) v záujmovom území centrálného dodávateľa tepla, ktorý má v území v podstate monopolné postavenie. Pomocou technológie ERcuper® sa ale pracuje len s teplom z vnútorného prostredia budovy, ktorému zabraňuje uniknúť do okolia. Zachytené teplo sa vracia späť do budovy, pričom sa rieši aj energetický manažment budovy. Je preto ťažké akýmkoľvek zákonom zakázať túto inštaláciu, lebo v podstate ide o rekuperačné zariadenie, ktoré navyše umožňuje prevádzkovať budovu takmer bezemisne.

Pomocou technológie ERcuper®:

- dá sa dosiahnuť pri modernizácii budov energetickej a uhlíkovej neutralita s minimálnymi investičnými nákladmi a súčasne výraznom znížení prevádzkových nákladov.
- sa zabezpečuje riadené vetranie, čím sa zvyšuje kvalitu vnútorného prostredia budovy.
- sa zvyšuje kvalita dodávky teplej vody [24 hodín denne, 365 dní do roka]
- je možné chladenie jadra budovy v letnom období, čím sa zvyšuje kvalita vnútorného prostredia budovy.

Pri inštalácii technológie ERcuper® v bytových domoch nie je potrebné vstupovať do bytov, pre inštaláciu je potrebný len nevyužitý priestor na streche budovy a priestor veľkosti cca 30 m<sup>2</sup> na najnižšom podlaží budovy.

Technológia je riešená ako modulová „skladačka“, čo umožňuje rýchlu realizáciu a malú prácnosť priamo na stavbe.

Vykurovanie objektu nie je viazané na vykurovaciu sezónu – nie je problém zakúriť aj mimo sezóny, ak sa počasie zblázni a v lete sa na pár dní výrazne ochladí.







## Enviromentálny prínos nasadenia technológie ERcuper®

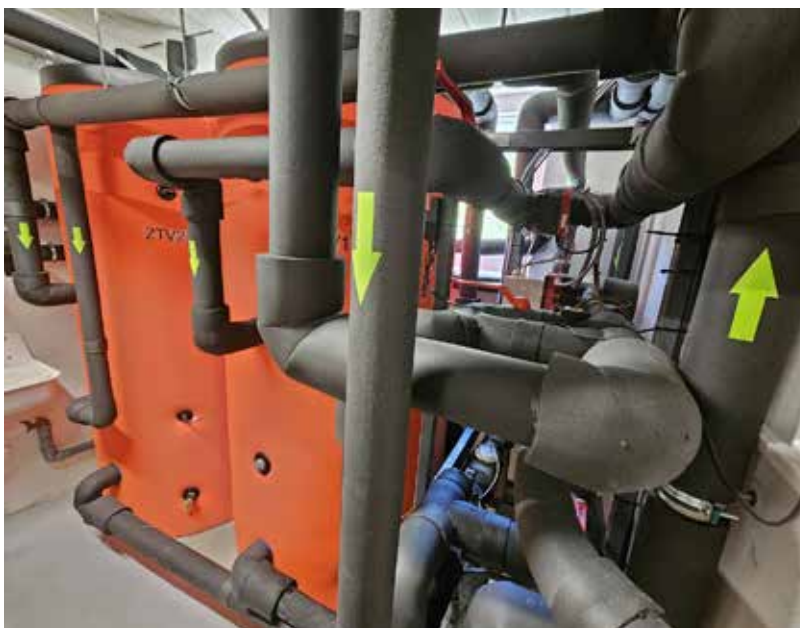
Našou poslednou inštaláciou v bytovom dome s počtom bytov 48 sme len prevádzkou zariadenia ERcuper®, znížili produkciu emisií CO<sub>2</sub> z hodnoty 134,5 ton na hodnotu 20,9 ton, čo je úspora 84,48% produkcie emisií za rok. Objekt bol a zostal pripojený na centrálny zdroj tepla, len sa radikálne znížil odber tepla. V kombinácii s využitím technológie fotovoltaiky na streche budovy dokážeme vytvoriť takmer uhlíkovo neutrálnu budovu s takmer nulovou spotrebou primárnej energie. Bežne dosahujeme zníženie emisií CO<sub>2</sub> na úrovni viac ako 2 tony na domácnosť za rok v podmienkach zásobovania z centrálnych zdrojov tepla miest Košice, alebo Bratislava.

## Možnosti využitia technológie ERcuper® v podmienkach Slovenska

Štandardne inštalujeme technológiu ERcuper® v bytových domoch v prostredí miest, teda v budovách pripojených na sústavu centrálného zásobovania teplom. Ide o prostredie s drahým teplom, čiže z pohľadu investora výhodným konkurenčným prostredím. Ak je náš klient spoločenstvo vlastníkov bytov, dosiahne spolu s ostatnými benefitmi zlepšenia vnútorného prostredia budovy okamžité zníženie nákladov na bývanie v podobe výrazne vyšších preplatkov za teplo, ako je splátka úveru z investície do technológie. Druhá strana obchodu s teplom – centrálny dodávateľ tepla tu však ťahá za kratší koniec, keď sa mu zníži predaj tepla pre daný objekt o približne 95%.

Pri rekonštrukciách a modernizáciách bytových domov je postup financovania stavby veľmi podobný ako pri procese zateplenia a väčšinu objektov riešime v balíku spolu so zateplením s rovnakou podporou zo strany Štátneho fondu pre rozvoj bývania. Po poslednej novelizácii zákona o150/2013 Z.z. o ŠFRB je dokonca možné odpustenie časti úveru až do výšky 20 % pri obnove bytových domov, ak sa obnova zrealizuje do vyššieho energetického štandardu s využitím obnoviteľných zdrojov energie.

Pri výstavbe nových budov je zatiaľ zo strany developerov väčší záujem o prenechanie výstavby zdroja tepla na dodávateľa tepla, ktorý svoju investíciu zohľadní v cene tepla a výstavba objektu sa tým investične zjednoduší. Keďže developeri budovy ďalej neprevádzkujú, nevedí im následne vysoká cena prevádzky budovy v dôsledku vysokej ceny tepla.



Potenciál technológie ERcuper® z pohľadu nasadenia pri rekonštrukciách budov je porovnateľný s potenciálom systému zateplovania budov. Technológia dokáže v prevádzke ušetriť viac tepla a investične je menej náročná, ako zateplenie budovy, takže v dobrom legislatívnom prostredí by sa dali dosiahnuť podobné výsledky v počte modernizovaných objektov. Podľa Združenia pre zateplovanie budov sa so systematickým zateplovaním začalo na Slovensku v roku 1992. Do roku 2015 bolo zateplených približne 484 517 bytov v bytových domoch, čo predstavovalo asi 52 % všetkých bytových jednotiek v bytových domoch. Pri takej početnosti nasadenia technológie ERcuper® do budov by sa konečne dalo aspoň začať uvažovať o uhlíkovo neutrálnych mestách na Slovensku. Také plošné využitie technológie by priniesol už aj celospoločenskom meradle veľké benefity v podobe zvýšenia zamestnanosti, zníženia nákladov na teplo pre obyvateľov, dekarbonizácia prevádzky budov. Technológia ERcuper® je použiteľná aj v administratívnych budovách, hotelových a športových komplexoch, ale máme inštaláciu aj v historickom kaštieli a zdravotníckom zariadení. Jediným obmedzením je veľkosť budovy – nie je určená pre rodinné domy, v ktorých sa zatiaľ neoplatí riešiť náročnú technológiu a energetický manažment. Zjednodušene povedané – čím väčší objekt, tým väčší je benefit nasadenia technológie ERcuper®.

## Systémy centrálného zásobovania teplom (CZT) a technológia ERcuper® v podmienkach Slovenska

Prevádzkovatelia sústav centrálného zásobovania teplom stoja pre veľkou výzvou. Na jednej strane je na nich vyvíjaný veľký tlak z pohľadu ceny poskytovaných služieb, pretože cena tepla má dosah na životnú úroveň veľkej komunity ľudí, žijúcich v mestách. Na druhej strane je na prevádzkovateľov sústav vyvíjaný veľký tlak vo forme spoločenskej požiadavky na znižovanie závislosti od fosílnych palív, zvyšovanie podielu obnoviteľných zdrojov energie, na znižovanie emisií CO<sub>2</sub>. Podľa platnej smernice EPBD4 majú byť do roku 2050 všetky budovy bezemisné – zásobovaním budov zo súčasných

centrálnych zdrojov tepla sa to dosiahnuť nedá – je nevyhnutná ich modernizácia, prestavba.

Na Slovensku fungujú všetky rozsiahle teplárenské systémy na princípe jedného centrálného vysokoteplotného zdroja tepla [väčšinou kombinovaná výroba elektriny a tepla z plynu], z ktorého je napájaná jednosmerná distribučná sústava rozvodov tepla smerom k jednotlivým

odoberateľom tepla. Vzhľadom k rozsiahlosti a veľkému prenosovému výkonu mnohých takýchto sústav je požadovaná vysoká teplota vykurovacej vody na výstupe zo zdroja. Možnosť využitia obnoviteľných zdrojov tepla priamo v takomto centrálnom zdroji je veľmi obmedzená vzhľadom na horúcovodný typ prevádzky sústavy. Ako potom zvyšovať podiel obnoviteľných zdrojov tepla a znižovať emisie?



ešte dekarbonizáciu teplárenského neberieme vážne.

Výhodou uvedeného ideového riešenia je možnosť rozložiť transformáciu centrálny distribučnej sústavy na ľubovoľne dlhé obdobie, bez nutnosti výmeny distribučnej sústavy, s postupným znižovaním výkonu centrálnyho zdroja (na fosílny palivá) a preklápaním tohto výkonu na odberné miesta, postupným budovaním decentralizovaných bezemisných

Predstavte si, že technológiu ERcuper® inštalujete z pozície dodávateľa tepla na 20% odberných miest (objektov) rozsiahlej teplárenskej sústavy. V letnom období dokáže technológia zabezpečiť teplom z vnútorného prostredia budov, bezemisným spôsobom dodávku teplej vody pre vlastnú spotrebu, plus pre spotrebu teplej vody vo zvyšných 80% objektov v sústave. Podmienkou je distribúcia tepla (teplej vody) v distribučnej sústave aj smerom od jedného odoberateľa k ďalším odoberateľom. Dnes vieme poskytnúť rôzne spôsoby, ako drobnými úpravami na odberných miestach dokážeme zabezpečiť plnohodnotné využitie obojsmerného prúdenia tepla v jestvujúcej distribučnej sieti. Vo svete sa už takýmto spôsobom prevádzkujú teplárenské siete štvrtej a piatej generácie. Na Slovensku sa nám podarilo len s jednou teplárenskou spoločnosťou otvoriť túto tému. Pri pokračovaní inštalácie technológie z pozície dodávateľa tepla na úroveň nad 20% odberných miest sa výrazne zníži aj veľkosť potrebnej výkonovej špičky hlavného zdroja tepla, čo bude mať výrazný vplyv na možnosť prechodu z horúcovodnej na teplovodnú distribučnú sústavu s pozitívnym dopadom na zníženie tepelných strát v rozvodoch a aspoň čiastočnú možnosť uplatnenia obnoviteľných zdrojov tepla priamo v centrálnom zdroji tepla. Konečná fáza transformácie veľkej teplárenskej sústavy je stav, keď je väčšina odberných miest (objektov) v sústave opatrená technológiou podobnou bezemisnému systému ERcuper®, sústava je teda decentralizovaná, ale objekty sú stále pripojené na sústavu, vedia si zdieľať energetické prebytky, teplota vykurovacej vody v distribučnej sústave nepresahuje 60°C a obnoviteľné zdroje tepla sú plne uplatniteľné aj na vykrytie energetickej špičky z centrálnyho zdroja tepla. Dnes sa podobným spôsobom modernizujú teplárenské sústavy v Stockholme, Viedni, Varšave, Amsterdam, Kodani a iných mestách Európy – na Slovensku

zdrojov, ktoré ale zostávajú súčasťou sústavy centrálnyho zásobovania teplom a musia spĺňať presne zadané technické a ekologické podmienky na dodávku tepla do sústavy centrálnyho zásobovania teplom.

Technológia ERcuper® je pre podobné riešenia výhodná tým, že tepelné čerpadlá, ktoré v nej využívame dokážeme aj v kritickej dobe maximálneho zaťaženia udržať na hodnotách COP vysoko nad 4,0 aj pri vykurovacích sústavách s teplotným spádom vykurovacej vody 55/45°C, čo zaručuje minimálnu spotrebu elektriny pre cirkuláciu tepla v objekte, ktorá môže byť dodávaná z obnoviteľných zdrojov elektriny.

Na záver aspoň jedna veta k situácii na Slovensku. Poprední súčasní predstavitelia nášho štátu vyhlasujú dekarbonizáciu vulgárnym spôsobom za „blbosť“ a strašia ľudí drahými energiami. My prinášame príklad radikálneho zníženia spotreby energie a emisií pre zabezpečenie tepla v bytovom dome pri výraznom znížení nákladov na teplo. Pre obyvateľov daného objektu to blbosť nie je.

**Ing. Ján ŠMELÍK**

ENERGIA REAL, s.r.o.

e-mail: smelik@energiareal.sk





# Elektrolobezky ako rastúce riziko v bytových domoch

Požiar bytového domu na Banšelovej ulici v bratislavskom Ružinove začiatkom februára opäť upozornil na narastajúce riziká súvisiace s elektrickými batériami v domácnostiach. Hoci príčina sa ešte vyšetruje, medzi obyvateľmi sa spomínali aj možné problémy s batériami elektrických zariadení. Odborníci z PREMIUM Poist'ovne dlhodobo upozorňujú, že batériové technológie môžu pri nesprávnom používaní alebo poruche predstavovať vážne nebezpečenstvo.



## Citlivé batérie a rýchly vznik požiaru

Elektrické kolobežky, bicykle či iné batériové zariadenia sú dnes bežnou súčasťou domácností. Pavol Ondruška z PREMIUM Poist'ovne pripomína, že **batérie sú mimoriadne citlivé na poškodenie a nesprávnu manipuláciu**, čo môže viesť k ich zlyhaniu, prehrievaniu či priamemu vznieteniu. Dodáva, že každá batéria môže pri poruche spôsobiť požiar či výbuch s výraznými škodami na vlastnom aj cudzom majetku.

Najväčšie riziko predstavujú lítium-iónové batérie, ktoré sa môžu dostať do tzv. **thermal runaway** – reťazovej reakcie nekontrolovateľného prehrievania. Rizikový inžinier Tomáš Soukup upozorňuje, že v uzavretých priestoroch bytových domov je šírenie tepla, dymu a toxických splodín extrémne rýchle: **poškodená batéria môže ohroziť celé podlažie v priebehu niekoľkých sekúnd**.



## Ako znížiť riziko požiaru?

### Nenabíjať v spoločných priestoroch

Chodby či pivnice musia ostať voľné a bezpečné. Tomáš Soukup zdôrazňuje, že nabíjanie kolobežiek tam blokuje únikové cesty a komplikuje evakuáciu, najmä v prípade rýchleho zadymenia. Nabíjanie bez dozoru alebo počas spánku predstavuje významné riziko.

### Používať hasiacu deku

Vzplanutie batérie býva prudké a nepredvídateľné. Protipožiarna deka môže krátkodobo obmedziť šírenie plameňov a získať čas na evakuáciu. Existujú aj

špeciálne protipožiarné tašky na uskladnenie batérií či elektrolobeziek.

### Nabíjať len pod dohľadom

Prehrievanie nabíjačky alebo batérie treba okamžite riešiť prerušením nabíjania. Odborníci odporúčajú odbornú kontrolu pri akomkoľvek podozrení na poškodenie.

### Správcovia domov môžu výrazne pomôcť

Podľa Petra Drgu z PREMIUM Poist'ovne zohrávajú správcovia bytových domov dôležitú rolu pri prevencii – upozorňujú na zákaz nabíjania v spoločných priestoroch, organizujú pravidelné kontroly a informujú majiteľov o bezpečnostných zásadách. Obyvatelia by mali tieto odporúčania brať vážne.

Mnohé panelové domy stále fungujú na pôvodnej elektroinštalácii, ktorá nebola navrhnutá na dnešné výkony nabíjajúcich zariadení. Pravidelné kontroly sú preto kľúčové.

## Bezpečnosť je spoločná zodpovednosť

Moderné batériové zariadenia prinášajú nové riziká. Bezpečný bytový dom nevzniká sám od seba – vyžaduje si **zodpovedných majiteľov, pozorných správcov, dôsledné revízie a rešpektovanie pravidiel**. Odborníci z PREMIUM Poist'ovne preto zdôrazňujú, že prevencia je najúčinnější spôsob, ako sa vyhnúť tragédiám.

[www.premiumpoistovna.sk](http://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](http://www.PREMIUMpoistovna.sk)

PREMIUM Insurance Company Limited je oprávnená vykonávať poisťovaciu a zaistovaciu činnosť podľa maltského zákona Insurance Business Act (Chapter 403) a jej orgánom dohľadu je The Malta Financial Services Authority.

## tzportal.sk

moderný a prehľadný portál

pre odborníkov!



**tzportal.sk**

technické zabezpečenie budov



Čo nájdete na našej stránke?

- ✓ Prehľadný dizajn, ktorý vám umožní rýchlo nájsť potrebné informácie.
- ✓ 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.
- ✓ Mobilnú verziu, ktorá vám umožní pristupovať k obsahu kedykoľvek a kdekoľvek.

**Navštívte nás ešte dnes a presvedčte sa o novinkách  
na [www.tzportal.sk](http://www.tzportal.sk).**

# Ste už pripravení na novinky jarnej konferencie Správa budov?

Aj tohto roku organizuje Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností spolu s V.O.Č. Slovakia s.r.o. v poradí už 19.-tu medzinárodnú konferenciu „Správa budov JAR 2026“ v Bešeňovej. Tohtoročný termín padol na týždeň po Veľkej noci. Konferencia sa teda uskutoční v termíne 15.-17.4. 2026 v krásnom prostredí Hotela Galéria Thermal \*\*\*\*Bešeňová. Konferencia je určená pre všetkých, ktorí majú záujem o najnovšie trendy, inovácie a osvedčené praktiky v správe a údržbe budov. Či už ste odborníci z tejto oblasti, vlastníci a správcovia nehnuteľností, technickí špecialisti alebo študenti a nadšenci, táto udalosť je pre Vás ideálnou platformou na nadviazanie hodnotných kontaktov, zdieľanie skúseností a získanie nových poznatkov.

## Čo Vás na konferencii „Správa budov JAR 2026“ čaká?

Počas troch dní Vás čakajú inšpiratívne prednášky, diskusie s renomovanými expertmi, praktické workshopy a exkurzie, ktoré Vám umožnia hlbšie preniknúť do aktuálnych tém a problémov, s ktorými sa v oblasti správy budov stretávame.

Okrem toho si budete môcť vychutnať príjemnú atmosféru v komfortnom prostredí Hotela Galéria Thermal\*\*\*\* Bešeňová, kde si môžete oddýchnuť, načerpať nové sily a nadviazať cenné kontakty s kolegami z celého Slovenska i susedných krajín.

## Aký program pripravili pre Vás organizátori konferencie?

Tradične bude konferencia rozdelená do sekcií podľa obsahu. Ako vždy, aj tohto roku získajú účastníci najnovšie informácie o Štátnom fonde rozvoja bývania, podmienkach poskytovania podpory pri obnove bytových domov. Súčasťou programu budú aj témy ako dražba a možnosti, ako premeniť dlhy na hotovosť, moderné softvérové riešenia a praktické tipy pre správcov. Určite bude zaujímavé diskusné fórum na právne témy. Druhý deň konferencie bude venovaný technickým otázkam ako sú riešenia z oblasti výťahov, zasklenia balkónov, striech, kanalizácií či úpravy vody, ktoré zohrávajú dôležitú úlohu pri modernizácii a dlhodobej údržbe bytových domov. Budeme sa venovať samozrejme aj energopomoci, ale mimo toho, čo nás okrem energopomoci zaujíma, je možnosť, ktorú nám priniesla nová legislatíva. Fotovoltaika a zdieľaná energia, budú témou diskusného fóra. Ako je to zvykom, určite bude „čerešničkou na torte“ rešerš súdnych rozhodnutí za uplynulý polrok, čo určite prispeje k zvýšeniu odbornosti a rozšíreniu skúseností všetkých zúčastnených.

## Nielen prácou žije človek?

Nebude chýbať samozrejme ani spoločenská časť konferencie. Po príhovoroch generálnych partnerov bude nasledovať udeľenie ocenení. Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností oslavuje svojich 15 rokov od vzniku, V.O.Č. Slovakia s.r.o. oslavuje svoje 25. narodeniny. O zábavu sa postará živá kapela, ktorú poznáme z minulých rokov, a počas druhého večera nebude chýbať ani DJ.

## Krst učebnice „Správca budov“

Po 10-tich rokoch uzrie svetlo sveta tretie vydanie učebnice „Správca budov“, ktoré bolo doteraz prístupné iba účastníkom kurzu ako učebný, študijný materiál. Tretie vydanie je určené aj pre širšiu verejnosť a bude si ho môcť zakúpiť každý, kto sa konferencie zúčastní, za zvýhodnenú cenu.





## Pozvánka pre Vás

Nezmeškajte túto výnimočnú príležitosť získať najnovšie informácie, rozšíriť svoje obzory a posunúť svoju prax na vyššiu úroveň. Konferencia SPRÁVA BUDOV JAR 2026 je miestom, kde sa stretávajú inovácie, skúsenosti a vašeň pre kvalitnú správu nehnuteľností.

Tešíme sa na Vás v Bešeňovej, kde spoločne vytvoríme inšpiratívnu a podnetnú atmosféru, ktorá posilní Vašu

odbornú cestu a prinesie nové možnosti do Vášho profesionálneho života.

Preto **PRÁVE VÁS** aj touto cestou pozývame na našu konferenciu – **SPRÁVA BUDOV – JAR 2026** do Bešeňovej!

Prihlášku nájdete na [www.zsaun.sk](http://www.zsaun.sk) alebo [www.tzbportal.sk](http://www.tzbportal.sk)  
Tešíme sa na stretnutie!

Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN



# NEZABUDLI STE SA PRIHLÁSIŤ?

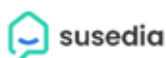
[zsaun@zsaun.sk](mailto:zsaun@zsaun.sk)

**Naše poďakovanie patrí partnerom konferencie:**

Generálnym partnerom:



Aktívnym partnerom:



Partnerom konferencie:



Mediálnym partnerom:



**Hostom:** Štátny fond rozvoja bývania  
Ministerstvo dopravy SR  
Fakulta stavební, VŠB-Technická univerzita Ostrava  
Stavebná fakulta TU Košice  
Podpora správy, o.z.  
Břečtan z.s., ČR

# PROGRAM KONFERENCIE



## STREDA 15. 4.

Do 12:30

Registrácia účastníkov

**SEKCIA: Legislatíva a finančné riešenia správy** – moderuje: Mgr. Eugen Kurimský

13.00 – 13.10

**Otvorenie konferencie**

Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN

13.10 – 13.30

**Obnova bytových domov s podporou ŠFRB pre rok 2026**

Ing. Adriana Sováková, Štátny fond rozvoja bývania

13.30 – 13.50

**Vývoj škodových udalostí v segmente bytových domov, alebo riziká zhora až nadol?**

Peter Drga, Premium poisťovňa, pobočka poisťovne z iného členského štátu

13.50 – 14.10

**Družstevné bývanie od YIT**

Ing. Juraj Varga, YIT Slovakia, a.s.

14.10 – 14.30

**Strašiak menom dražba – keď už výzvy nestačia**

Mgr. Simona Morvayová, u9 a.s.

14.30 – 14.50

**Ako premeniť dlhy na hotovosť**

Mgr. Tomáš Kušník, iCOLLECT, a.s.

14.50 – 15.10

**Prestávka na kávu**

15.10 – 15.30

**Kompas pre správcu v dobe AI, softvér a tipy pre správcov**

Ing. Michal Magnusek, Susedia SK, s.r.o.

15.30 – 15.50

**Elektronizácia bytového domu v praxi: od komunikácie po hlasovanie**

Ing. Tomáš Paciga, Jakub Kulich, resitech s.r.o.

15.30 – 15.50

**Zvýšenie efektivity správy bytov pomocou automatizácie**

Ing. Jozef Turóci, DOMUS IT a.s.

15.30 – 15.50

**Panelová diskusia na témy:**

- **Pravidlá prístupu k dokumentácii domu**
- **Ako riešiť platiacich vlastníkov, ktorí sú zberači všetkého možného a z ich bytu sa šíri neznesiteľný zápach?**

Diskutujú: JUDr. Zuzana Adamová Tomková, JUDr. Barbara Holíková, Mgr. Eugen Kurimský, JUDr. Monika Ladovičová, Mgr. František Meton, Martin Mojžiš Ondruš, JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA

17.30

**Valné zhromaždenie ZSaUN**

19.00

**Spoločenský večer**

- Prípitok generálneho partnera HENKEL Slovensko, s.r.o.
- Zdravica zástupcov českých a moravských bytových družstiev
- Krst učebnice: SPRÁVA BUDOV
- Udelenie ocenenia: Firma časopisu: „Správca bytových domov“
- Udelenie ocenenia: Firma časopisu: „Plynár – vodár – kúrenár+klimatizácia“
- Spoločenský večer so skupinou: Party Leaders z ČR
- Raut a spoločenský večer

## ŠTVRTOK 16. 4.

**SEKCIA: ZTI riešenia obnovy bytových domov** - moderuje: Mgr. Eugen Kurimský

09.00 – 09.20

**Zmeny materiálov v rozvodoch pitnej vody (nová legislatíva EÚ)**

Ing. Peter Jakovlev, SLOVARM, a.s.

09.20 – 09.40

**Tichá kanalizácia**

Jan Garai, Ostendorf - OSMA s.r.o.

09.40 – 10.00

**Keď voda škodí: prečo správna úprava vody šetrí energiu a peniaze?**

Mgr. Jana Bažíková, Michael Balla, Aalberts hfc SK s.r.o.

10.00 – 10.20

**Moderná sanácia potrubí v bytových domoch**

Ľubomír Oravec, EKO – SERVIS LM, s.r.o.

10.20 – 10.40

**Povinnosť diaľkových odpočtov od roku 2027: prax, výzvy a riešenia**

Dušan Hipík, ista Slovakia, s.r.o.

10.40 - 11.00

**Prestávka na kávu**

**SEKCIA: Technické riešenia budúcnosti - moderuje: Mgr. Eugen Kurimský**

- 11.00 – 11.20**     **Inteligentná a flexibilná modernizácia výťahov**  
Patrik Klein, Lukáš Káčer, KONE s.r.o.
- 11.20 – 11.40**     **Hliníkové zábradlie a zasklenie v jednom pre bytové domy**  
Josef Šenk, Ing. Štefan Chobor, Alumistr SE
- 11.40 – 12.00**     **Zväčšení bytových prostor prodloužením balkónů a lodžii**  
Marek Hirš, 7points, s.r.o.
- 12.00 – 13.00**     **Prestávka na obed**

**SEKCIA: Obnova bytových domov – moderuje: Ing. Monika Štefancová**

- 13.00 – 13.20**     **Riešenia Saint – Gobain pre soklové časti a partery**  
Ing. arch. Katarína Senderáková, Saint-Gobain Construction Products, s.r.o.
- 13.20 – 13.40**     **Ako vám šikmá strecha vytrhne trň z päty**  
Ing. Ľubica Luhová, Ing. Juraj Zajac, STRECHY 92, s.r.o.
- 13.40 – 14.00**     **Dlažba v bytových domoch: životnosť, bezpečnosť a najčastejšie chyby**  
Šimon Sabol, Henkel Slovensko spol. s r.o.
- 14.00 – 14.20**     **Aktuálne otázky v oblasti obnovy bytových domov**  
Ing. Monika Štefancová, Baunit, spol. s r.o.
- 14.20 – 14.40**     **Prestávka na kávu**

**SEKCIA: Fotovoltika a elektromobilita – moderuje: Juliana Michaláčová, DiS.**

- 14.40 – 15.00**     **Návrh novely zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov**  
Ing. Alena Ohradzanská, MD SR
- 15.00 – 15.20**     **Bilancia prevádzky bytového domu s využitím fotovoltiky**  
prof. Ing. Zuzana Vranayová, CSc., doc. Ing. František Vranay, PhD., Stavebná fakulta TUKE,  
Ing. Jaroslav Jarkovský, ÚBD Košice-Ľahanovce
- 15.20 – 15.40**     **Zníženie nákladov na energie v bytových domoch – fotovoltika, tepelné čerpadlá, zdieľanie energie**  
Ing. Peter Klein, IC Grid, s.r.o.
- 15.40 – 16.00**     **Fotovoltika, batériové úložiská a elektromobilita: čo by mal správca vedieť, aby predchádzal rizikám a právnym problémom**  
Juliana Michaláčová, DiS., ZSaUN
- 16.00**             **Diskusné fórum k danej téme: Výhody fotovoltiky pre BD**  
Diskutujú: JUDr. Zuzana Adamová Tomková, Ing. Peter Klein, Mgr. Eugen Kurimský,  
Juliana Michaláčová, DiS., Ing. František Vranay PhD.
- 19.00**             **Spoločenský večer**
- Prípitok generálneho partnera KONE s.r.o.
  - Degustácia príjemných nápojov Spirits & Drinks
  - Tombola
  - Raut a spoločenský večer s DJ

## PIATOK 17. 4.

**SEKCIA: Inovatívne metódy správy BD – moderuje: doc. Ing. et Ing. František Kuda, CSc.**

- 09.00 – 09.20**     **Druhy stavebné technické údržby budov**  
doc. Ing. et Ing. František Kuda, CSc., Ing. Eva Wernerová, PhD., Fakulta stavební, VŠB-TU Ostrava
- 09.20 – 09.40**     **Aký bude nový katastrálny zákon?**  
Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN
- 09.40 – 10.00**     **Ako je to s energopomocou vo vykurovaní v roku 2026**  
Radovan Potočár, energie – portal.sk
- 10.00 – 10.20**     **Energopomoc z pohľadu bytových domov**  
Ing. Michal Piterka, SBD Komárno
- 10.20 – 10.40**     **Rozvody vody v BD a riziko kontaminácie Legionellou pneumophilou**  
doc. Ing. Danica Košičanová, PhD., Stavebná fakulta TUKE
- 10.40 – 11.00**     **Prestávka na kávu**

**SEKCIA: Aktuálne problémy správy BD – moderuje: Mgr. Eugen Kurimský**

- 11.00 – 13.00**     **Aktuálne témy správy budov**  
JUDr. Zuzana Adamová Tomková, ZSaUN (Odpovede na Vaše otázky a voľná diskusia)
- 13.00 –**             **Predpokladaný záver konferencie**



# Obnova fasády je dobrý nápad

Fasáda musí spĺňať hneď niekoľko funkcií. Okrem estetickej, ktorá je viditeľná na prvý pohľad a dodáva stavbe charakter, zohráva dôležitú úlohu aj pri ochrane konštrukcie pred poveternostnými vplyvmi. Zároveň je vystavená rôznym formám znečistenia. V mestskom prostredí ide najmä o prach a smog, v blízkosti lesa zase o peľ a biologické znečistenie. Častým problémom býva aj výskyt rias a plesní, ktoré sa na fasáde prejavujú fľakmi a škvrnami a postupne tak znižujú jej estetickú hodnotu. Ak fasáda po rokoch nevyzerá dobre, je znečistená alebo je narušená jej ochranná funkcia, je najvyšší čas na jej obnovu. Ako ju však zrealizovať tak, aby fasáda vyzerala dobre nielen krátko po dokončení, ale aj po dlhšom čase?

Či už plánujete novú fasádu alebo obnovu existujúcej, rozhodujúci nie je iba farebný odtieň. Dôležité sú aj vlastnosti ako odolnosť, náročnosť údržby či dlhodobá trvácnosť. Majitelia domov aj investori čoraz častejšie hľadajú inovatívne materiály, ktoré nielen skrásia fasádu, ale zároveň zabezpečia jej dlhodobú ochranu bez potreby náročnej alebo takmer žiadnej údržby.

Znečistenie sa nevyhýba žiadnej fasáde a patrí medzi najčastejšie problémy. Prostredie má na neho veľký vplyv, významnú úlohu však zohrávajú aj klimatické zmeny a ich pôsobenie na fasádu. Fasády sú čoraz viac vystavené vyšším teplotám, čo zvyšuje ich citlivosť na znečistenie.

## Výber vhodných materiálov

Čistý a žiarivý vzhľad fasády dnes sľubuje takmer každý výrobca omietky. Pri výbere je dôležité zamerať sa na inovácie, technológie a produkty, ktoré prešli dlhodobým vývojom a testovaním. Overené receptúry a reálne výsledky sú často rozhodujúcim faktorom pri výbere správneho materiálu.

Cena je síce dôležitým faktorom, no treba si uvedomiť, že práve za ňou sa skrýva kvalita materiálu, jeho zloženie a vlastnosti, ktoré od fasádnej omietky vyžadujeme. Je nimi napríklad už spomínaná odolnosť voči znečisteniu či trvácnosť. Je rozdiel, či sa na fasádu aplikuje lacnejšia omietka s nižšou odolnosťou, ktorá podlieha rýchlejšiemu znečisteniu alebo o kvalitnejší produkt, ktorého cena je o niečo vyššia. Dať prednosť kvalitnejšiemu materiálu znamená aj predĺženie životnosti fasády aj

o niekoľko rokov a zároveň výrazne obmedziť potrebu náročnej údržby. Môže to byť detail pri výbere, avšak tento „detail“ môže po pár rokoch ušetriť viac ako by ste zaplatili na začiatku za kvalitnejšiu omietku.



## Fasáda a vysoké teploty

V posledných rokoch môžeme sledovať postupné zvyšovanie priemerných teplôt a to nielen v lete, ale celoročne. Zimy s výraznou snehovou pokrývkou sú v mnohých slovenských regiónoch zriedkavejšie a horúce letá pod Tatrami sú už bežnou súčasťou. Tieto zmeny majú vplyv aj na chovanie stavebných materiálov a ich dlhodobú funkčnosť.

Ako sa správa bežná fasádna omietka vystavená vysokým teplotám?

Odpovedá Katarína Skalová z produktového oddelenia Baumit.

„Bežné fasádne omietky majú už pri teplotách 12 – 14 °C a viac tendenciu zmäknuť, čo umožňuje znečisteniu a časticiam prachu či peľu prilnúť na zmäknutý povrch omietky. Keď sa fasáda následne ochladí, tieto čiastočky zostávajú zachytené v povrchovej štruktúre omietky, takže ich nie je možné vôbec alebo len ťažko odstrániť. Týmto opakujúcim sa cyklom dochádza k prirodzenému zašednutiu fasády, ktoré má dlhodobý vplyv na vzhľad fasády.“

## Odolná fasáda, ktorá vydrží

Systém Baumit Crystal je riešením pre fasády, ktoré vyžadujú mimoriadnu odolnosť a dlhodobú čistotu a nezáleží či ide o novostavby alebo rekonštrukcie. Tento inovatívny systém pozostáva z prvej minerálnej omietky Baumit CrystalTop a základného aktivačného náteru Baumit CrystalActivator. Len spolu vytvoria mimoriadne odolný povrch s Crystal efektom, ktorý chráni fasádu proti prachu a zašednutiu.

Kryštalická štruktúra omietky minimalizuje usadzovanie nečistôt a odoláva vplyvu vysokých teplôt. Vďaka jej minerálnemu spojivu, ktoré nie je termoplastické ako pri bežných fasádnych omietkach, zostáva povrch omietky stabilný aj pri pôsobení extrémne vysokých teplôt.

Omietka sa vyznačuje aj vysokou farebnou stálosťou a dlhotrvajúcou funkčnosťou. Fasáda si nevyžaduje časté ani nákladné čistenie, pretože nečistoty sa z povrchu omietky prirodzene odstránia pôsobením dažďa a vetra.

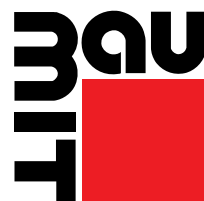


Ideálnym riešením pri obnove fasády náterom je prémiová fasádna farba Baumit StarColor. Predstavuje spoľahlivú voľbu pre majiteľov domov aj profesionálov, ktorí hľadajú kvalitné riešenie s jednoduchou aplikáciou. Spája vysokú paropriepustnosť, vodoodpudivosť a odolnosť voči poveternostným vplyvom. Vďaka tzv. Drypor efektu povrch fasády rýchlo vysychá, čo vyžaduje jeho odolnosť voči znečisteniu aj vzniku rias. Nová receptúra je dostupná aj v novom žiarivo bielom odtieni W1000 ArcticWhite.

Pri realizácii novej alebo obnove existujúcej netreba zabúdať ani na estetické hľadisko. Výber farieb, ich kombinácií či štruktúr je dôležitou súčasťou plánovania. Ak potrebujete poradiť, môžete sa obrátiť na Baumit Fasádne štúdio v Bratislave, kde vám odborníčky rady poradia, pomôžu s výberom vhodného riešenia a pripravia farebný návrh.

Viac sa dozviete na [www.baumit.sk](http://www.baumit.sk)

pre viac informácií  
nascanujte QR kód



[baumit.com](http://baumit.com)

## Aj nová farba oživí vzhľad budovy

Zatepleniu sa v posledných 10 až 20 rokoch venovala veľká pozornosť. Mnohé staršie zatepenia sa však už dnes dostávajú do fázy, kedy si začínajú vyžadovať aspoň menšiu obnovu. Ak je fasáda v dobrom stave, je súdržná, bez väčších trhlin a bez poškodeného povrchu, často postačí jednoduchá obnova fasádovou farbou. Tá predĺži jej funkčnosť a ochranu na ďalšie roky.



## Program odborného webinára

### Čo zaujíma správcov

26. 3. 2026

- 09:00 – 09:10 Zahájenie seminára** (Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN)
- 09:10 – 09:40 Aké sú možnosti pri riešení problematiky neplatičov?** (Polhodinka otázok a odpovedí k neplatičom) (Ing. Michal Sedlačko, Dražobník s.r.o.)
- 09:40 – 10:10 Poznáte správne postupy pri riešení poisťných udalostí?** Praktické návody a skúsenosti z praxe (Martin Vaľa, Ferdinandy Consulting Slovakia s.r.o.)
- 10:10 – 10:40 Súčasný trendy v rekonštrukciách plochých striech** (Ing. Josef Slánský, Ing. Ľubica Luhová, Strechy 92 s.r.o.)
- 10:40 – 11:00 Prestávka na kávu**
- 11:00 – 11:45 Aké právne novinky nás čakajú v oblasti správy budov v roku 2026** (JUDr. Zuzana Adamová Tomková, ZSaUN)
- 11:45 – 12:30 Aktuálna téma pre správcov: ako správne postupovať pri obnove už zateplených fasád?** (Ing. Monika Štefancová, Baumit spol. s r.o.)

Partneri:



DRAŽOBNÍK



Mediálni partneri:



Kontakt: [zsaun@zsaun.sk](mailto:zsaun@zsaun.sk)  
prihláška: [www.zsaun.sk](http://www.zsaun.sk)  
Tel.: 0905 541 119

Ak ste nestihli náš seminár a program vás zaujal, využite možnosť objednať si záznam z toho seminára. Napište nám na [zsaun@zsaun.sk](mailto:zsaun@zsaun.sk)



# Meníme spôsob doručovania

## CHCETE MAŤ AKTUÁLNE ODBORNÉ INFORMÁCIE VŽDY PO RUKE?

Získajte každé číslo pohodlne e-mailom v elektronickej podobe.

Ako na to?

Zašlite nám svoju mailovú adresu

**VZOR:** jan.spravca@gmail.com

a časopis



vám bude chodiť elektronicky na Vami určenú mailovú adresu

### ZADARMO.



**OBJEDNAJTE SI ODBER EŠTE DNES  
A MAJTE NOVÉ ČÍSLA AUTOMATICKY VO SVOJEJ SCHRÁNKE!**

BALKÓN NIE  
JE LUXUS  
JE TO LEPŠIE  
BÝVANIE

JE IDEÁLNY ČAS  
NA PLÁNOVANIE  
BALKÓNOV  
A LODŽÍÍ



Balkóny, lodžie a zábradlia navrhnuté pre dlhodobé bývanie.

Jar je ideálny čas na plánovanie. Práve teraz vznikajú rozhodnutia, ktoré ovplyvnia komfort bývania na mnoho rokov dopredu. Balkón alebo lodžia nie sú otázkou luxusu, ale správne navrhnutého technického riešenia.

Oceľové konštrukcie navrhujeme s dôrazom na statiku, bezpečné kotvenie a dlhú životnosť.

Pripravujeme riešenia na mieru každému domu, vždy s ohľadom na jeho technické možnosti.

# Jednoduché a odolné

# Revolúcia v škárovacích hmotách

# Ceresit

## Škárovacie hmoty Ceresit – riešenie 3 v 1:

- Jednoduché miešanie  
a aplikácia
- Vysoká pevnosť a odolnosť
- Dokonalá stálosť  
a intenzita farieb

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

