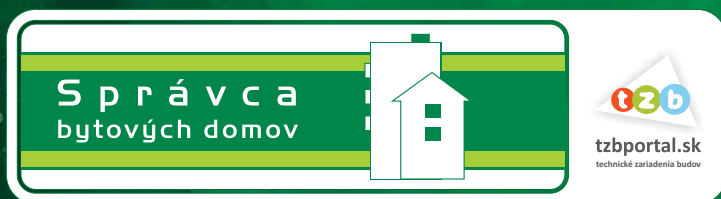


SPRÁVCA BYTOVÝCH DOMOV



ČÍSLO
2/2026
ROČNÍK 21

 **ELEKTRODESIGN[®]**
VENTILÁTORY SK

Company of Soler & Palau Ventilation Group

Soler & Palau Ventilation Group
Czech & Slovak Republic



NARAH

lokálna jednotka
s regeneracným
výmenníkom,
60 m³/hod.



SABIK

závesná jednotka
s protiprúdovým /
entalpickým
výmenníkom,
210–600 m³/hod.



TURAIS

lokálna jednotka
s protiprúdovým /
entalpickým
výmenníkom,
100 m³/hod.



NASHIRA

podstropná jednotka
s protiprúdovým /
entalpickým
výmenníkom,
150–200 m³/hod.

Dodávateľ vzduchotechnických zariadení

- malé ventilátory
- priemyselné ventilátory
- rezidenčné a komerčné vzduchotechnické jednotky
- kompletný systém rozvodov pre vetranie rezidenčných objektov
- požiarne klapky
- kuchynské zákryty
- distribučné elementy
- riadiace systémy

www.elektrodesign.sk

**V tomto
číisle
nájdete:**

- Aké je rozhodnutie Ústavného súdu, z ktorého vyplýva neúčinnosť troch ustanovení vyhlášky č. 503/2022 Z.z. str. 8
- Aká bude odborná spôsobilosť správcov do budúcnosti? str. 12
- Správa budov jar 2026: tri dni odborných poznatkov str. 20

PEKSTRA

BALKÓN NIE JE LUXUS JE TO LEPŠIE BÝVANIE



DOPRAJTE SI
NOVÝ PRIESTOR
PRIAMO PRI BYTE



Bývanie bez balkóna často znamená menej svetla, menej priestoru a žiadne miesto vonku – pritom riešenie existuje.

Závesný oceľový balkón vám vytvorí nový priestor pre každodenný život, či už na rannú kávu, oddych alebo vetranie bytu.

Konštrukcia je navrhnutá s dôrazom na bezpečnosť, statiku a dlhú životnosť vďaka žiarovému zinkovaniu.

Balkón vyrábame na mieru konkrétnemu domu – jediným limitom je únosnosť obvodovej konštrukcie.

Montáž prebieha rýchlo z hotových dielov, takže nový priestor môžete začať využívať bez zbytočne dlhého obmedzenia.

KACZER

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

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

Omietka s ultra odolnými farbami

Vďaka UV Protect technológii,
siliko-elastomérová omietka poskytuje
ultra odolnú ochranu a povrch
so samoliečiacim efektom

Ceresit



UV Protect
TECHNOLOGY

Ceresit

CT 76

SOLAR PROTECT
1,5 mm or 2,0 mm



ochu
inte
rise











































































































































































































































































































































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
Vyšlo: Máj 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 Klúčové témy obnovy bytových domov
- 8 Aké je rozhodnutie Ústavného súdu zo 6. mája 2026, z ktorého vyplýva neúčinnosť troch ustanovení vyhlášky MH SR č. 503/2022 Z.z.
- 11 Balkón ako prirodzená súčasť moderného bývania
- 12 Aká bude odborná spôsobilosť správcov do budúcnosti?
- 14 Prečo sú balkóny v „panelákoch“ také malé a ako je možné ich zväčšiť?
- 16 Ako vám šikmá strecha vytrhne trň z päty
- 19 CERESIT CT 76 – Fasáda, ktorá odolá času aj prírode
- 20 Správa budov jar 2026: tri dni odborných poznatkov, inovácii a praxe
- 22 Prevencia a poistenie ako kľúč k stabilite pri skrytých rizikách v bytových domov
- 24 VY sa pýtate – ZSaUN odpovedá
- 29 Akadémia správcov (Zvyšovanie odbornosti správcov je prioritou)
- 30 Rekonštrukcia vetracích systémov bytových domov
- 38 Aplikácia BIM technológií v kontexte historickej architektúry a súčasnej výstavby
- 41 Dotazníky spokojnosti neskončili v odpadkovom koši.....
- 42 Bezpečnosť správy bytových domov v ére digitalizácie
- 45 Publikácia: „SPRÁVCA BUDOV“
- 46 MetroCamp 2026 spojil odborníkov na smart technológie, energetiku a facility management
- 48 Neprispôsobiví (a iní) vlastníci: Čo s nimi?

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

ZMENA!



Meníme spôsob doručovania

Zašlite nám svoju mailovú adresu.



**Od roku 2027 bude doručovaný
LEN NA VAŠU MAILOVÚ ADRESU**



Ak chcete dostávať časopis, zašlite Vašu mailovú adresu

Vzor: jan.spravca@gmail.com

čím skôr na adresu voc@voc.sk

**TÍ, KTORÍ SA ZAREGISTRUJÚ DO KONCA ROKA 2026,
BUDÚ DOSTÁVAŤ ČASOPIS**

ZADARMO



Kľúčové témy obnovy bytových domov

Na Slovensku riešime problematiku bytových domov už viac ako 30 rokov. Najprv sme ich začali zatepl'ovať, až neskôr komplexne obnovovať. Vývoj sa nezastavil ani v tejto oblasti stavebníctva a napriek prevahe manuálnych činností spojených s obnovou, je možné aj tu využiť nástroje AI. Tá vygenerovala nasledovné oblasti, ktoré sú dôležité pre proces obnovy bytových domov a najviac rezonujú na slovenskom webe. Ako rýchlo a adresne dokáže Baumit reagovať na tieto kľúčové témy? Čo už máme za sebou a kde vidíme rezervy?

1. Energetická efektívnosť a úspory energie

Úspora energie je celospoločenskou témou, ktorá je podrobne rozpracovaná v európskej a následne aj slovenskej legislatíve. Agenda zvýšiť energetickú hospodárnosť budov súvisí so záväzkom Slovenskej republiky do roku 2050 dosiahnuť celkový fond budov s nulovými emisiami. Aj preto sa musíme sústrediť na zvýšenie tempa obnovy, najmä so zreteľom na budovy s najhoršou energetickou hospodárnosťou. Motivovať ľudí a inštitúcie k úsporám tepla a väčšej hospodárnosti je výzvou, ktorej riešenie spočíva v kombinácii stimulov a reštrikcií. Úspora energie v podobe ušetrených finančných prostriedkov je najväčšou motiváciou a ak je celý proces finančne podporený rôznymi stimulmi (bez zbytočných administratívnych prekážok), ľudia nasledujú pozitívne príklady. Baumit je prostredníctvom svojich tepelnoizolačných systémov súčasťou obnovy bytových domov už od úplného začiatku. Boli sme aktívni na rôznych fórach, ktoré vysvetľovali pozitíva zatepl'ovania, školili sme zhotoviteľov a po tridsiatich rokoch môžeme aj bilancovať. Úplný potenciál opatrení, ktoré majú priniesť efektívnu úsporu energie, sme začali využívať až v posledných rokoch, kedy už obnovujeme bytové domy v podmienkach prísnej legislatívy. V súčasnosti už máme nástroje na naozaj komplexný prístup k obnove konštrukcií, technologických zariadení a aj k využívaniu obnoviteľných zdrojov. Chýbajú nám však dostupné modely financovania, čoraz ťažšie sa komunikuje s vlastníckmi bytov, opakovane sa vraciame k opravám opravených domov a fasád.

2. Financovanie obnovy, dotácie a úvery

Tí, ktorí obnovili svoj bytový dom v minulosti, urobili dobré rozhodnutie a súčasná situácia im dáva za pravdu. Tí, ktorí svoj dom ešte neobnovili, budú musieť urobiť nutné rozhodnutie: zväžiť, či v čase extrémneho nárastu cien energie budú schopní platiť aj za tepelné straty cez obvodové steny. Skutočná spotreba tepla v zateplených bytových domoch je silným argumentom, ale ceny materiálov a ceny práce budú v nasledujúcich rokoch tvoriť silnú protiváhu. Problematika dostupnosti a výhodnosti financovania obnovy bytových domov je téma, ktorú Baumit pozorne sleduje. Do tohto segmentu vstupujeme najmä cenou našich výrobkov, ktorá odzrkadľuje predovšetkým cenu surovín ako cement, kamenivo a aditíva. Výrazný podiel materiálovej ceny zateplenia tvoria tepelnoizolačné dosky (minerálna vlna alebo polystyrén). Napríklad v priebehu stavebnej sezóny 2021 - 2022 došlo k výraznému nárastu ceny u minerálnej vaty, čo výrazne ovplyvnilo situáciu na trhu: zatepl'ovalo sa menej. V tomto konkrétnom období iba 24% ceny zateplenia (hrúbka minerálnej vlny 160 mm) tvorili vlastné výrobky

Baumitu (lepidlá a povrchová úprava vrátane základného náteru). Zvyšných 76% ceny pripadalo na minerálnu vlnu a rozperné kotvy. Vplyvom nestabilnej situácie vo svete aj dnes čelíme nepriaznivému vývoju cien vstupných surovín (dnes konkrétne u polystyrénového izolantu) a sme nútení reagovať úpravou cien našich výrobkov na slovenskom trhu. Nie je dôležité rozdeľovanie zodpovednosti medzi dodávateľov jednotlivých komponentov ETICS. Baumit ako systémový výrobca garantuje bezpečnosť a funkčnosť zateplenia a prvotriednu kvalitu jednotlivých komponentov, ale zvyšovanie cien vstupných surovín a energií sa skôr či neskôr premietne aj do ceny zateplenia.

3. Využívanie obnoviteľných zdrojov energie

Odporúčanie spoločnosti Baumit je jednoznačné: najprv zateplenie, potom všetko ostatné! Štúdiá, ktorá bola publikovaná v roku 2023 v Nemecku uvádza, že zateplenie objektu znižuje energetické nároky samotných tepelných čerpadiel. Podľa nej by bolo možné na nemeckom trhu prevádzkovať až päťkrát viac tepelných čerpadiel s rovnakou sieťovou a elektrickou kapacitou, ak by budovy disponovali kvalitným zateplením. Nepremyslená inštalácia tepelných čerpadiel v nevhodných a nepripravených objektoch má za následok nielen vysoké prevádzkové náklady, ale aj preťaženie výroby elektriny, rozvodných sietí a tým aj životného prostredia. Vieme už, že predpokladom efektívneho fungovania tepelných čerpadiel sú nízke výstupné teploty. Čím horšie je budova izolovaná, tým náročnejšia a neekonomická je inštalácia tepelného čerpadla. Kvalitné zateplenie a tepelné čerpadlo k sebe vyslovene pasujú. Parametre tepelného čerpadla a jeho výkon sú šité na mieru zateplenému objektu. Výsledky štúdie podporujú správnu postupnosť opatrení zameraných na úsporu energie a ochranu klímy. Najprv je potrebné budovy kvalitne zatepliť a potom v nich inštalovať na mieru dimenzovaný vykurovací systém, najlepšie z obnoviteľných zdrojov. Až následne je možné pristúpiť ku sprievodným opatreniam, ako sú napríklad fotovoltické systémy.

4. Legislatíva a normové požiadavky

Uplynulé desaťročia priniesli niekoľko významných legislatívnych zmien v oblasti spracovania ETICS, ale aj technických požiadaviek na jednotlivé komponenty zateplenia. Silnou zaťažkávajúcou skúškou v oblasti spracovania ETICS bola kombinácia dvoch typov izolantu: fasádneho polystyrénu a minerálnej vlny. Cieľom tejto úpravy bolo zvýšiť požiaru bezpečnosť po zateplení, a tiež vytvoriť pre investorov alternatívu voči cenovo náročnejšej alternatíve s použitím minerálnej vlny na celú fasádu. Projektová a spracovateľská náročnosť

zhotovovania ETICS s kombináciou izolantov fasádny polystyrén – minerálna vlna však rezultovali v jednoznačnej dominancii zateplenia so stopercentným zastúpením minerálnej vlny.

O to väčší dôraz musíme klásť na kvalitatívne parametre minerálnej vlny, najmä jej mechanické vlastnosti. Aby zateplenie dlhodobo fungovalo bez nežiadúcich prejavov (napríklad v podobe trhlín), legislatíva v súčasnosti požaduje minerálne vaty s vysokou objemovou hmotnosťou a vysokou odolnosťou voči deformáciám. Baumit pozitívne reaguje na tieto trendy, ktoré sú na strane užívateľskej bezpečnosti a na trh, aj pre oblasť obnovy bytových domov, dodávame minerálne tepelnoizolačné dosky Baumit MineralTherm Super TR10 CS(10)30 resp. Baumit MineralTherm Easy TR 10 CS(10)25. Vertikálna orientácia vlákien tepelnoizolačných dosiek umožňuje vysokú odolnosť zateplenia voči sanii vetra, tlakovým deformáciám izolantu a vznikom trhlín vplyvom šmykových napätí. Pre navrhovanie mechanického kotvenia s použitím rozperných kotiev je potrebné rešpektovať usmernenia pre použitie prídavných rozširovacích tanierov vo vyšších úrovniach fasády.

5. Kvalita vnútorného prostredia

O kvalitatívnych parametroch vnútorného prostredia po výmene okien a zateplení fasády a strechy sa veľa hovorí, ale Baumit tejto oblasti začal konať už v roku 2014, kedy bol založený vlastný výskumný Baumit Viva park v sídle materskej firmy v rakúskom Wopfingu. Jeho cieľom bolo nájsť, kvantifikovať a vyhodnotiť súvislosti medzi zabudovanými materiálmi a ich vplyvmi na fyziologickú pohodu a zdravie ľudí v interiéri. Výsledky dlhodobých meraní poukazujú na výrazný pozitívny vplyv zateplenia (tepelná pohoda) a vnútorných omietok (regulácia vlhkosti), ktoré spolu s masívnou nosnou konštrukciou tvoria tri piliere zdravého bývania. Je potešiteľné, že Baumit má vo svojich rukách dva z týchto nástrojov: bezpečné, certifikované a overené tepelnoizolačné systémy Baumit už svoje kvality ukázali v minulých desaťročiach. Ak niekde vidíme rezervy, je to používanie zdravých omietok, ktoré v priestoroch jednotlivých bytov zabezpečia optimálnu vlhkosť vnútorného prostredia a neuvolňujú do prostredia žiadne VOC častice. Ucelený systém vápenných Baumit Klima omietok je možné aplikovať prakticky na akýkoľvek povrch. Ich použitím nie je obnova domu redu-



kovaná iba na zvýšenie energetickej hospodárnosti, ale posúva kvalitu bývania na vyššiu úroveň. Téma Zdravého bývania aj naďalej ostáva otvorenou výzvou, ktorá na svoje uchopenie ešte len čaká.

6. Životnosť a opätovná obnova

Ak existuje benefit, ktorý naplno uspokojil odborníkov aj laikov v oblasti bytových domov, tak je to predĺženie životnosti bytových domov. Odstránením zatekania, teplotného namáhania a systémových porúch sa samotná životnosť panelových domov významne posunula. Ale čo životnosť samotného zateplenia? Z hľadiska technickej spoľahlivosti sa nevyskytujú vážnejšie námietky, ale z hľadiska morálnej zastaranosti a zaostávaním technických parametrov starších zateplení slovenský trh spí na vavrínoch. Napriek tomu, že možnosť dodatočného zateplenia už realizovaných ETICS je zakotvená v norme a ŠFRB umožňuje čerpať finančné prostriedky aj na tento účel, reálne aplikácie v praxi chýbajú. Opätovná obnova fasád je redukovaná na čistenie fasád a odstraňovanie rias (vd'aka aj za to!), ale systémové riešenie v podobe zvýšenia hrúbky izolantu nie je na programe dňa. Dôvodom môžu byť relatívne náročné skúšky pri posudzovaní stability pôvodného zateplenia, ktoré prinášajú projektantom zodpovednosť za ďalší postup a zodpovedanie otázky: zachovať pôvodné zateplenie alebo ho strhnúť?

7. Ekonomické a spoločenské dopady

V súčasnosti sme svedkami mnohých spoločenských zmien, ktoré zasahujú jednotlivcov a aj celé komunity. Zmeny pozorujeme v pracovnej oblasti aj v oblasti bývania. V minulosti sme venovali viac pozornosti prechodu tepla cez stavebné konštrukcie a zateplenie bolo viac - menej izolovnou aktivitou na stavebnom trhu. Dnes sa zameriavame na prechod našich každodenných návykov na energetickejšie aktivity. V centre pozornosti je otázka: „Koľko energie skutočne potrebujeme?“

Cieľom nie je znižovať civilizáciu štandard, ktorý sme dosiahli, ale začať akceptovať šetrnejší a ohľaduplnejší spôsob existencie. Táto téma spoločenského dosahu obsahuje aj spôsob komunikovania s vlastníkmi bytov a vysvetlenia tak benefitov obnovy, ako aj následnej údržby a obnovy zateplenia. Ak zateplenie bytového



domu prinieslo vlastníkom úspory energie a tepelnú pohodu do ich domovov, ak boli vymenené zdravotnícké rozvody, výťah a vyregulované kúrenie, je pomerne ťažké motivovať ľudí k ďalším aktivitám a finančným záväzkom. Bude zaujímavé sledovať ďalší osud zateplených domov, ktoré sa v budúcnosti určite stretnú s novými technickými, technologickými ale aj finančnými limitmi.

8. Adaptácia na klimatické zmeny a moderné trendy

Slovensko sa pripojilo k medzinárodnému výskumu o klimatických zmenách prakticky od začiatku svojej novodobej éry, čím nadviazalo na aktivity ukotvené v bývalej československej federácii. Prakticky od začiatku deväťdesiatych rokov sa zaoberáme pojmom „klimatické zmeny“, pričom v obnove bytových domov sa snaha o redukovanie emisií CO₂ stala jedným z komunikovaných benefitov obnovy. Treba úprimne konštatovať, že to bol často opomínaný, najmenej uchopiteľný a najmenej motivujúci faktor. Dlhodobá edukácia ve-

rejnosti, zmena noriem pre projektovanie stavieb a ich energetické posudzovanie trvali príliš dlho a medzitým došlo ku generačnej výmene. Zjednodušene sa dá povedať, že staršia generácia reaguje skôr na zvyšujúce sa ceny energií, ale tí mladší už uvažujú aj v rovine väčšej klimatickej zodpovednosti. Baumit sa v externom prostredí angažuje členstvom v rôznych organizáciách, ktorých cieľom je zlepšiť kvalitu verejných budov alebo aj bytových domov. A u nás doma, v Baumite, sme tému udržateľnosti nazvali Go2morrow. „Udržateľnosť už nie je o tom, robiť menej škody, ale o tom, robiť viac dobra.“



Aké je rozhodnutie Ústavného súdu zo 6. mája 2026, z ktorého vyplýva neúčinnosť troch ustanovení vyhlášky MH SR č. 503/2022 Z.z.

Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností s radosťou uvítalo rozhodnutie ústavného súdu. Za ostatné dva roky poukazovalo mnohokrát na nespravodlivosť vyhlášky 503/2022 Z.z. na viacerých odborných fórach aj konferencii Meranie a rozpočítavanie. Ako člen pracovnej skupiny MH sme boli prizývaní na jednanie, žiaľ len do času, kým sme opätovne nepoukazovali na nespravodlivosť vyhlášky u odpojených bytov.

Rozhodnutie ústavného súdu

Ústavný súd vyhovel návrhu v podstatnej časti, pretože dospel k záveru, že ministerstvo pri vyhláške prekročilo zákonné splnomocnenie. Jadrom sporu bolo, či možno vlastníkom bytov odpojených od centrálnej vykurovacej sústavy uložiť povinnosť podieľať sa na základnej zložke nákladov na teplo iba vyhláškou.

Ustanovenia § 7 ods. 5 a § 8 ods. 4 a 5 vyhlášky Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 503/2022 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej vody na odbernom mieste a pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo tepla dodaného v teplej vode, nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie, nákladov na množstvo dodaného tepla alebo množstva tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla a ekonomicky oprávnených nákladov na teplo vyrobené v decentralizovanom zdroji tepla v znení neskorších predpisov n i e s ú v súlade s čl. 2 ods. 2, čl. 13 ods. 1 písm. a), čl. 20 ods. 1 a čl. 123 Ústavy Slovenskej republiky, čl. 1 Dodatkového protokolu k Dohovoru o ochrane ľudských práv a základných slobôd a § 18 ods. 11 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike v znení neskorších predpisov.

Tieto ustanovenia (§7 ods. 5 a § 8 ods. 4 a 5 vyhl.) strácajú účinnosť dňom vyhlásenia nálezu v Zbierke zákonov SR, to znamená že týmito dňom prestávajú byť záväzné. Teda od toho dňa tieto ustanovenia nemôžu byť použité na právne vzťahy.

Uvedené ustanovenia ešte zostávajú súčasťou vyhlášky (ale už sa nemôžu používať na právne vzťahy), a ministerstvo by ich malo uviesť do súladu s ústavou, ale pokiaľ to neurobí alebo nestihne, tak uplynutím 6 mesiacov od vyhlásenia nálezu v Zbierke zákonov SR strácajú platnosť, t.j. vymažú sa z právneho predpisu.

Zaujímavé je ešte to, že už vydané rozhodnutia v civilnom alebo správnom súdnom konaní, v ktorých sa aplikovali § 7 ods. 5 a § 8 ods. 4 a 5 vyhlášky, zostávajú síce nedotknuté, ale povinnosti uložené takýmito rozhodnutiami však nemožno nútene vymáhať - to znamená, že napr. povinnosť zaplatiť vyplývajúca z týchto ustanovení sa nemôže vymáhať. Tiež to má vplyv na prebiehajúce konania.



Čo sa rozhodnutie týka? Citujeme zrušené ustanovenia:

§ 7 ods. 5

Základná zložka podľa odseku 4 sa rozpočítava aj medzi byty a nebytové priestory, ktoré sú odpojené od vykurovacej sústavy v objekte rozpočítavania, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov nerozhodnú o úprave koeficientov podľa prílohy č. 3. Upravená výška koeficientov nemôže prekročiť hodnoty uvedené v prílohe č. 3.

§ 8 ods. 4

Základná zložka podľa odseku 3 sa rozpočítava aj medzi byty a nebytové priestory, ktoré sú odpojené od vykurovacej sústavy v objekte rozpočítavania, pričom podlahová plocha bytu alebo vykurovaného nebytového priestoru alebo upravená podlahová plocha bytu alebo vykurovaného nebytového priestoru sa vynásobí koeficientom podľa prílohy č. 3.

§ 8 ods. 5

Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu rozhodnúť o úprave koeficientov uvedených v prílohe č. 3. Upravená výška koeficientov nemôže prekročiť hodnoty uvedené v prílohe č. 3.

Príloha číslo 3

KOEFICIENTY PRE BYTY A NEBYTOVÉ PRIESTORY ODPOJENÉ OD VYKUROVACEJ SÚSTAVY

- 0,2 pri bytoch a nebytových priestoroch v nadstavbách a vstavbách do podkrovia,
- 0,5 pri bytoch a nebytových priestoroch alebo ich častiach, ktoré sa nachádzajú na prízemí alebo na najvyššom podlaží alebo nad priestormi, ktoré nie sú vykurované, alebo v tých bytoch a nebytových priestoroch s individuálnym vykurovaním, cez ktoré neprechádzajú rozvody ústredného vykurovania v objekte rozpočítavania,
- 1,0 pri ostatných bytoch a nebytových priestoroch.



Rozhodnutie poteší všetkých vlastníkov, ktorí sú odpojení od CZT

Od počiatku bol návrh Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností pre ministerstvo, aby bytom odpojeným od CZT udelila výnimku, nakoľko žiadne teplo od CZT neodoberali. Celý problém vidíme v tom, že tieto byty boli ministerstvom zaradené do kategórie nevykurovaných.

Byty majú legálne skolaudované kotly, ktoré zabezpečujú v bytoch teplo, teplú vodu aj varenie. Platia dodávateľovi (plynárňam alebo elektrárňam) faktúru za dodané energie. Argumentácia prieskumu o prestupoch tepla je síce v súlade s fyzikálnymi zákonmi, avšak neplatí len pre byty s CZT ale platí aj pre byty, ktoré disponujú s vlastnou kotolňou.



Čo do budúcnosti?

Samotné rozhodnutie nerieši problém samotný. Sme zvedaví, ako sa problému zhostí MH SR.

Vidíme viacero problémov:

1. Vlastníci odpojení od CZT sa budú určite domáhať opravných vyúčtovaní (nakoľko boli vypočítané a vyúčtované nesprávne. Bojovali dva roky. Vystáva otázka - či a ako tento nález ovplyvní už urobené vyúčtovania alebo dokonca vymáhané nedoplatky? Odpoveď na ňu nám dáva samotný nález Ústavného súdu SR.

Citujeme z nálezu ústavného súdu :

„Podľa § 93 ods. 2 zákona o ústavnom súde právoplatné rozhodnutia vydané v civilnom alebo správnom súdnom konaní, v ktorých sa aplikovali § 7 ods. 5 a § 8 ods. 4 a 5 vyhlášky, zostávajú nedotknuté; povinnosti uložené takýmito rozhodnutiami však nemožno nútene vymáhať. Z nevyvážiteľnosti podľa § 93 ods. 2 zákona o ústavnom súde zároveň vyplýva, že na základe ustanovení vyhlášky uvedených vo výroku tohto nálezu nemožno ukladať povinnosti ani novými rozhodnutiami.“ Pripraviť sa teda musíme aj na to, že dotknutí vlastníci môžu vyúčtovania (každé, ktorého rozpočítavanie vychádza z predmetných ustanovení) namietat práve na tomto právnom základe.

2. V prípade ak sa bude rozúčtovanie prepočítavať (od určitého obdobia spätne), vznikne správcovi ďalšia práca navyše, ktorú nik nezaplatí (alebo vlastníci?) lebo prepočítavať sa bude musieť celý dom (podľa podlahovej plochy) od...kedy?
3. Bude nutné metodické usmernenie, ako má správca postupovať pri opravných vyúčtovaniach. Predpokladáme, že to bude v kompetencii MH SR..



K problematike vydalo MH SR 7.5.2026 nasledujúcu tlačovú správu

„Ministerstvo hospodárstva (MH) SR v tejto chvíli eviduje len tlačovú správu Ústavného súdu SR o rozhodnutí, že časť vyhlášky MH SR č. 53/2022 Z. z., ktorá nadobudla účinnosť 1. januára 2023 počas pôsobenia predchádzajúceho vedenia rezortu, nie je v súlade s ústavou a zákonom o tepelnej energetike.

Po doručení rozhodnutia a jeho dôkladnom preštudovaní rezort hospodárstva následne zaujme stanovisko k ďalšiemu postupu. V tejto chvíli je však predčasné sa vyjadrovať k jeho záverom.

Ministerstvo hospodárstva SR však pripomína, že predmetná právna úprava bola už v uplynulých rokoch predmetom preskúmania zo strany prokuratúry, pričom rezort poskytol plnú súčinnosť, avšak bez ďalších krokov zo strany ÚS.

Aj preto je potrebné najskôr podrobne analyzovať, z akých konkrétnych dôvodov Ústavný súd rozhodol o nesúlade časti vyhlášky.“

Zo zdroja: www.energie-portal.sk sme zistili aj stanovisko tlačového odboru ministerstva nasledovne:

Ako v odpovedi na otázky priblížila hovorkyňa ministerstva hospodárstva Mária Pavlusík, rezort má nález Ústavného súdu na stole od minulého týždňa.

Ústava hovorí, že ministerstvo teraz musí do šiestich mesiacov od vyhlásenia rozhodnutia ústavného súdu uviesť konfliktné ustanovenia vyhlášky do súladu s ústavou, s ústavnými zákonmi a s medzinárodnými zmluvami. Pokiaľ tak neurobí, ustanovenia vyhlášky stratia nielen účinnosť, ale aj platnosť po šiestich mesiacoch od vyhlásenia rozhodnutia.

„Ministerstvo hospodárstva SR obdržalo predmetné rozhodnutie v piatok 15. mája 2026,“ uviedla hovorkyňa MH SR.

„MH SR sa s obsahom rozhodnutia v súčasnosti oboznamuje, pričom cieľom rezortu je stanoviť ďalší postup v čase, ktorý umožní dodržať lehotu Ústavného súdu SR,“ doplnila M. Pavlusík bez bližšej časovej špecifikácie.

V reakcii na otázku, ktorých právnych predpisov sa týka analýza, ktorú ministerstvo realizuje v nadväznosti na rozhodnutie súdu, hovorkyňa rezortu pripomenula nielen samotnú vyhlášku, ale aj zákon č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike.

„Nález v rámci predmetného rozhodnutia Ústavného súdu SR sa týka vyhlášky č. 503/2022 Z. z., ktorý je vydávaná na základe splnomocňovacieho mandátu uvedeného v zákone č. 657/2004 Z. z.,“ upozornila M. Pavlusík.

Jedným z hlavných záverov nálezu Ústavného súdu pritom je, že konfliktné ustanovenia vyhlášky hovoriace o rozpočítavaní nákladov aj na nenapojené byty, nie sú ukotvené priamo v zákone.“

Čo na záver?

Za ZSaUN sa držíme nášho pôvodného stanoviska, ktoré bolo permanentne zamietané – teda: buď odpojené byty oslobodiť od povinnosti podieľať sa na základnej zložke úplne, alebo dať pre všetkých (odpojených aj neodpojených) rovnaké, napríklad 20 % koeficienty.

Je to najjednoduchšie riešenie a aj jasne pochopiteľné. Keď som nič neobjednal a ani od CZT nedostal, nemám dôvod platiť niečo iné, ako faktúru za dodané teplo od svojho dodávateľa. Ak sa budeme opierať o prestupy tepla, tak neh je to pre všetkých rovnako.

Fyzikálne zákony platia pre všetkých, problematiku by som ale rozvinul ďalej: je vôbec potreba komplikovanými vzorcami rozpočítavať teplo na základnú a pohyblivú zložku, či nie je jednoduchšia cesta rozpočítavanie podľa m². Toto by platilo aj pre všetky byty.

Všetci by platili podľa tohto princípu toľko, koľko energie reálne spotrebovali. Tak by to bolo aj s bytmi ktoré odoberajú energie od CZT aj odpojenými, pričom koeficientmi by sa riešili len byty s nepriaznivou polohou. A bolo by všetko jednoduchšie. Či nie?

Eugen Kurimský





Balkón ako prirodzená súčasť moderného bývania

Panelové bytové domy dnes prechádzajú výraznou obnovou. Zateplenie, nové fasády či modernizácia spoločných priestorov postupne menia vzhľad aj kvalitu bývania. Napriek tomu však pri mnohých domoch zostáva jedna dôležitá otázka – kvalitný vonkajší priestor pre každodenný život.

Práve balkón alebo lodžia dnes už nepredstavujú len doplnok bytu. Stávajú sa prirodzeným rozšírením obytného priestoru – miestom na oddych, rannú kávu, posedenie s rodinou alebo jednoduchý kontakt s čerstvým vzduchom bez nutnosti opustiť domov.

Mnohé staršie bytové domy však stále disponujú malými alebo technicky nevyhovujúcimi balkónmi. V niektorých prípadoch balkóny na dome úplne chýbajú. Moderné technické riešenia pritom dnes umožňujú situáciu výrazne zmeniť.

Nové možnosti pre panelové domy

Súčasná oceľová balkónová konštrukcie ponúkajú viac možností, než si mnohí vlastníci bytov uvedomujú. Nejde len o výmenu starých balkónov za nové. Čoraz častejšie sa realizuje aj:

- zväčšenie existujúcich lodží,
- predsadenie novej balkónovej konštrukcie pred fasádu,
- alebo doplnenie balkónov tam, kde pôvodne vôbec neboli.

Výhodou moderných oceľových systémov je ich variabilita. Balkóny je možné navrhovať individuálne podľa konkrétneho domu, požadovaných rozmerov aj architektúry objektu. Vždy je však nevyhnutné rešpektovať statické možnosti budovy a odborné posúdenie konštrukcie.

Rýchla realizácia s minimálnym obmedzením

Veľkou výhodou moderných balkónových systémov je aj samotný priebeh montáže. Konštrukcie sa vyrábajú vo výrobní hale ako hotové celky a následne sa montujú priamo na bytový dom.

Tým sa výrazne skraca čas realizácie a zároveň sa minimalizujú zásahy do bežného fungovania domu. Obyvatelia tak nemusia čeliť zdĺhavým stavebným prácam a nový balkón môžu začať využívať v krátkom čase.

Bezpečnosť rozhoduje

Pri návrhu balkónov dnes nerozhoduje iba vzhľad alebo veľkosť. Dôležitou témou sa stáva aj bezpečnosť a splnenie technických požiadaviek.

Pri bytových domoch s požiarovou výškou nad 12 m je z pohľadu noriem potrebné riešiť obmedzenie šírenia požiaru po fasáde medzi jednotlivými podlažiami. Práve tu priniesla spoločnosť Pekstra významný technický posun.

Firma vyvinula balkónovú konštrukciu s funkciou požiarneho pásu, ktorá bola podrobená odborným skúškam a dosahuje požiarnu odolnosť 30 minút. Takéto riešenie v praxi pomáha spomaliť šírenie požiaru po fasáde a zvyšuje celkovú bezpečnosť bytového domu.



Podľa dostupných informácií ide o ojedinelé riešenie na českom a slovenskom trhu. Práve podobná úroveň ochrany by pritom mala byť prirodzenou

súčasťou návrhu balkónov pri vyšších bytových domoch.

Viac priestoru pre každodenný život

Balkón však nepri-náša iba technické alebo estetické zlepšenie. Jeho najväčší prínos obyvateľa pocítia každý deň.

Vzniká nový priestor na oddych, pestovanie rastlín, posedenie alebo jednoduché trávenie času na čerstvom vzduchu. V hustej mestskej zástavbe ide o hodnotu, ktorá výrazne zvyšuje komfort bývania.



Moderný balkón tak dnes nepredstavuje luxus, ale prirodzenú súčasť kvalitného bývania.

Viac informácií nájdete na www.kaczer.sk a www.pekstra.cz

KACZER

PEKSTRA

pre viac informácií
naskenujte QR kód





Aká bude odborná spôsobilosť správcov do budúcnosti?

Odborne spôsobilá osoba je podmienkou k existencii správcu BDaNP. Od januára 2026 však nie je možnosť získať osvedčenie, ktoré je bezpodmienečne nutnou podmienkou k zápisu do Zoznamu správcov.

Vznikajú dve situácie:

- pre potencionálneho nového správcu vzniká nemožnosť podnikania v danom odbore (v rozpore s Ústavou SR), lebo bez odborne spôsobilej osoby ho nezapíšu do „Zoznamu správcov“
- nie je vyriešená situácia, čo v prípade, ak existujúci správca stratí odborne spôsobilú osobu (napríklad ak odíde k inému správcovi, zomrie alebo ochorie) a nemá ju ako nahradiť, po 3 mesiacoch to vedie zmysle zákonov k neoprávnenému podnikaniu a možnosti vyčiarknutia zo zoznamu správcov...

Ako vyzerá získavanie odborne spôsobilej osoby dnes a pre koho platí?

Od roku 1993 platí zákon 182/93 Z.z., ktorý bol prijatý v časoch, kedy začalo odkupovanie bytov do osobného vlastníctva. Zákon vznikol pod gesciou ministerstva financií, čo je pochopiteľné. Zákon však neriešil prioritne správu, tak táto sa riešila novelizáciami. V roku 2015 sa namiesto kompletného (už paragrafovo spracovaného zákona o správe) prijal zákon 246/15 Z.z., ktorý určil pravidlá a podmienky získania oprávnenia na profesionálneho správcu BDaNP a ustanovil pravidlá, podľa ktorých sa má správa BDaNP vykonávať správcami, nie však spoločnosťami vlastníkov. Správcom však nie je len správca, ako ho poznáme, ale aj spoločnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Neveríte? Ustanovenie nájdeme v zákone 182/93 Z.z., kde nájdeme, že „správcom“ je spoločnosť BDaNP alebo správca. Pozrime sa na zákon 182/93 Z.z., ktorý hovorí:

§ 6

[1] Správu domu vykonáva spoločnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločnosť“) alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len „správca“). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločnosťou alebo správcom.

Napriek tomu bol prijatý zákon 246/15 Z.z., ktorý ustanovil podmienky výkonu správy len pre profesionálnych správcov. Spoločnosti ostali nedotknuté, pričom vykonávajú tie isté činnosti, ako správca, ibaže „správca“ dostal na výkon svojej činnosti komplikovanejšie podmienky. Čo hovorí tento zákon zákona 246/15 Z.z. o odborne spôsobilej osobe?

§ 3

[1] Odborná spôsobilosť sa získava absolvovaním ďalšieho odborného vzdelávania v akreditovanom vzdelávacom programe podľa osobitného predpisu³) (ďalej len „ďalšie odborné vzdelávanie“).

[2] Minimálny rozsah ďalšieho odborného vzdelávania podľa odseku 2 je 90 hodín a je rozdelené do štyroch oblastí, pričom na každú oblasť musí byť vyhradených najmenej 15 hodín.

§ 4

[1] Správca musí mať odbornú spôsobilosť alebo musí mať aspoň jedného zodpovedného zástupcu s odbornou spôsobilosťou, ktorý spĺňa aj ďalšie predpoklady podľa tohto zákona bez ohľadu na počet zriadených kancelárií správcu (ďalej len „kancelária“).

Tolko k povinnostiam správcu a získavaniu odborného vzdelávania.

Ale: čo ak už existujúci správca odborne spôsobilú osobu nemá?

§ 12 Zákona 246/15 Z.z. hovorí:

Vyčiarknutie správcu zo zoznamu, ak...

e) viac ako tri po sebe nasledujúce mesiace nespĺňa predpoklady na zápis do zoznamu podľa § 8 ods. 1 písm. c) a d),

teda: (platí to v prípade, že správca nemá odborne spôsobilú osobu – čo sa reálne môže stať hocikomu)

Ak ste vyčiarknutý, a naďalej by ste správu vykonávali, je to mimochodom charakterizované ako neoprávnené podnikanie...nemusíme hovoriť o možných následkoch.

Čo sa stalo s našim akreditovaným vzdelávaním?

1.1.2025 nadobudol účinnosť **Zákon č. 292/2024 Z. z. o vzdelávaní dospelých** a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov, na základe ktorého už proces akreditácie vzdelávacích programov nezabezpečuje Ministerstvo školstva, výskumu, vývoja a mládeže SR ale **Aliancia sektorových rád. Čo tento zákon hovorí?**

Podľa uvedeného zákona môže o akreditáciu požiadať iba vzdelávacia inštitúcia, ktorá je zapísaná do **Registra certifikovaných vzdelávacích inštitúcií**.

Zápis do **Registra certifikovaných vzdelávacích inštitúcií** zabezpečuje ministerstvo školstva prostredníctvom nového Informačného systému vzdelávania dospelých. Ak splníte podmienky a ministerstvo školstva Vás zapíše do registra a stanete sa tzv. certifikovanou inštitúciou, potrebujete sa obrátiť sa na Alianciu sektorových rád, ktorá proces akreditácie zabezpečuje.



A čo s akreditáciami a osvedčeniami, ktoré boli platné?

Rozhodnutia o akreditácii platili do 31. 12. 2025. Osvedčenia, ktorá vydáva vzdelávacia inštitúcia absolventom po absolvovaní kurzu, platia absolventom na celý život.

Teda ako ďalej? Vybavil to jeden mail od ministerstva školstva...

Citujeme:

*„Uvedený vzdelávací program (Správa bytového fondu) sa po dohode s príslušným rezortom (Ministerstvo dopravy) bude poskytovať ako **neakreditovaný vzdelávací program**.*

*Nakoľko Aliancia sektorových rád usmerňuje iba akreditované vzdelávacie programy, ohľadne **neakreditovaných vzdelávacích programov je potrebné riadiť sa pokynmi, ktoré Vám zaslalo MŠVVaM SR. Najprv však prosím, požiadajte o usmernenie Ministerstvo dopravy SR.***

*V tejto súvislosti si iba dovoľujeme upozorniť, že **vzdelávacie programy akreditované ešte podľa pôvodného zákona bolo potrebné ukončiť do 31. 12. 2025.***

Čo na to ministerstvo (gestor zákona 246/15.Z.z.)?

Ako certifikovaná vzdelávacia inštitúcia sme dostali nasledovný usmerňujúci mail:

*... ako sme indikovali legislatívna zmena prebieha, avšak s cieľom aby bolo umožnené aj priebežné vzdelávanie, ministerstvo pripravilo k legislatívnej zmene také **prechodné ustanovenia, ktoré Vám umožňujú začať vzdelávať už aj v súčasnosti.***

Na základe uvedeného teda je možné, aby ste už v súčasnosti začali vzdelávať podľa „nových“ podmienok, čo znamená, že odborné vzdelávanie sa bude realizovať ako **neakreditovaný vzdelávací program v certifikovanej vzdelávacej inštitúcii podľa zákona č. 292/2024 Z. z. o vzdelávaní dospelých a o zmene a doplnení niektorých zákonov.**

Neakreditovaný vzdelávací program tak ako predtým musí **naďalej spĺňať podmienky stanovené zákonom**

a vyhláškou č. 328/2015 Z. z. o minimálnom obsahu ďalšieho odborného vzdelávania správcov bytových domov a vzoroch žiadostí o zápis do zoznamu správcov bytových domov.

Preukazovania odbornej spôsobilosti správcu sa po bude preukazovať „osvedčením o absolvovaní **neakreditovaného vzdelávacieho programu**“. Osvedčenie bude akceptované (môže byť predložené) pre účely zápisu v zozname správcov bytových domov až po účinnosti novely zákona (dovtedy ich ministerstvo nemôže akceptovať).

Takže quo vadis - vdelávanie správcov?

Musíme sa podriaďiť.

Akreditované vzdelávanie, ktoré nám spolu so systémom „Zoznamu správcov“ závideli aj v zahraničí, padlo. Budeme robiť aj naďalej vzdelávanie v takom istom rozsahu, ako bolo doteraz, osvedčenie bude platiť celoživotne tak, ako tomu bolo v akreditovanom kurze. Dokeďdy?

Riešenie?

Riešením by bolo prijatie nového komplexného zákona, ktorý by bol určený pre všetkých správcov (**správcov aj spoločenstvá vlastníkov**). Ved' aj spoločenstvá vykonávajú správu, či nie?

Časť zo zákona 182/93 Z.z. sa plánuje zapracovať do pripravovaného Občianskeho zákonníka. Čo ostane v novom zákone? Snáď sa dozvieme v nasledujúcich dvoch rokoch...

Najbližší kurz otvárame 8.6.2026, veríme, že bude do vtedy účinný zákon, v ktorom bude ustanovené akceptovanie nášho kurzu pre jeho absolventov tak, ako to bolo sľúbené.

Bližšie podmienky sa dozviete na maili voc@voc.sk, kam môžete aj zaslať Vašu prihlášku na kurz.

Tešíme sa na ďalší odborný rast našich správcov.

ZÍSKAJTE KVALIFIKÁCIU ABSOLVOVANÍM KURZU SPRÁVA BYTOVÉHO FONDU

www.voc.sk, www.tzbportal.sk
tel.: 0905 541 119, 0918 969 099
e-mail: voc@voc.sk

NAJBLIŽŠÍ KURZ
ZAČÍNA
8. 6. 2026



Prečo sú balkóny v „panelákoch“ také malé a ako je možné ich zväčšiť?

Na jarnej konferencii „Správa budov“ sme predstavili správcom bytových domov spoločnosť 7points z Českej republiky, ktorá je v ČR lídrom v úpravách balkónov. Balkóny v panelákoch bývajú často malé a ponúkajú minimum priestoru. Dôvodom boli skutočnosti, ktoré pretrvávali v čase ich výstavby. Dnes ale existujú spôsoby, ako ich rozšíriť a premeniť na miesto, ktoré bude každý vlastník rád využívať. Ako? Dočítate sa v nasledujúcich riadkoch...



Prečo sú balkóny v panelákoch také malé?

Malé balkóny jsou typickým znakem mnoha panelových domů. Důvodem je způsob výstavby i technické možnosti stavebnictví v době, kdy tato sídliště vznikala. Dnes ale existují způsoby, jak je rozšířit a proměnit v místo, které budete opravdu využívat. Pro mnoho lidí je balkon místem pro odpočinek, ranní kávu nebo posezení s přáteli. V panelových domech ale často nabízí jen omezený prostor. Někdy se na něj sotva vejde židle nebo menší stůl.

Důvod je jednoduchý. Většina panelových sídlišť v Československu vznikala především mezi šedesátými a osmdesátými lety. Tehdejší výstavba měla jasný cíl. Postavit velké množství bytů rychle, efektivně a za dostupnou cenu.

Balkon proto nebyl navrhován jako obytný prostor, ale spíše jako praktický doplněk bytu. Sloužil například pro sušení prádla, větrání nebo pěstování květin.

Přitom dnes už existují řešení, jak balkon rozšířit, doplnit o zasklení balkonu nebo přidat vhodné stínění balkonu, které jeho využití výrazně změní.

Celá výstavba panelových domů byla založená na prefabrikovaných dílcích. Jednotlivé části se vyráběly ve velkém a na stavbě se jen skládaly dohromady. Díky tomu bylo možné stavět rychle a ve velkém měřítku. Rozhodovala rychlost a jednoduchost.

Paneláky boli v Československu typizované, aké boli ich limity?

Stejný princip se promítl i do balkonů. Měly přesně daný tvar i rozměry, které se opakovaly napříč různými domy. Hloubka kolem jednoho metru tehdy stačila – byla dostatečná pro základní využití, ale na pohodlné posezení už moc prostoru nezbyvalo.

Nešlo o komfort, ale o jednoduchost a funkčnost. Velikost balkonů nebyla náhodná.



Ovlivňovala ji i samotná konstrukce domu. Balkonové desky byly pevně spojené s nosnou konstrukcí a měly přesně stanovené zatížení.

Každé zvětšení by znamenalo složitější výrobu, větší nároky na statiku i pomalejší výstavbu. V době, kdy bylo potřeba stavět rychle a efektivně, to nedávalo smysl. Balkon tak zůstal malý – přesně takový, jaký tehdejší systém umožňoval.



Najednou tak přibude několik metrů čtverečních prostoru navíc. To je rozdíl, který je okamžitě znát. Místo, kam se dřív sotva vešla židle, začne fungovat úplně jinak.

Prodloužený balkon lze navíc doplnit také o zasklení balkonu, které chrání prostor před větrem a deštěm. Dalším doplňkem může být stínění balkonu, například markýza nebo venkovní žaluzie, které pomáhají regulovat množství slunečního světla.

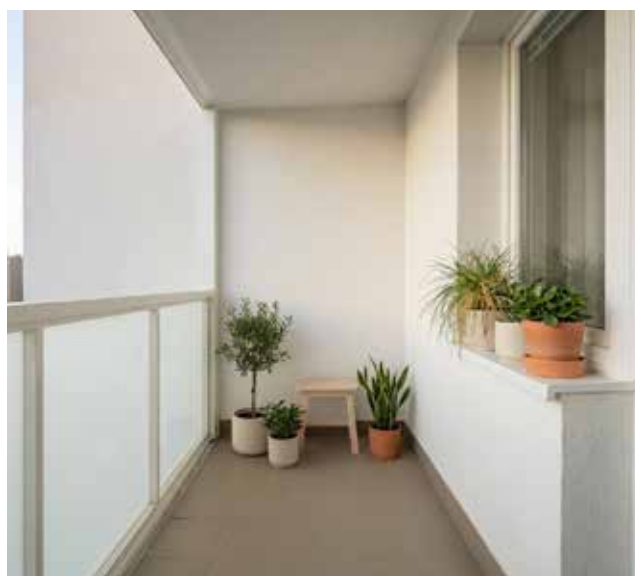
Ako sa pozeráte na balkóny dnes? Aké sú možnosti na ich zväčšenie?

Dnes už balkon nevnímáme jen jako technický doplněk bytu. Stal se místem, kam si jdete na chvíli sednout, nadechnout se nebo si dát ranní kávu.



Jenže právě tady narážíme na limity starších domů. Prostor, který kdysi stačil, dnes často nevyhovuje. A právě proto se hledají způsoby, jak ho zvětšit.

Současné technologie umožňují řešení, která dříve nebyla běžná. Balkon lze prodloužit pomocí předsazené ocelové konstrukce, která se napojí na stávající část a vytvoří nový prostor směrem ven, často až o 80 cm navíc.



Právě na podobné úpravy se specializují firmy jako naše 7points, které se zaměřují na rozšiřování balkonů a lodžii u bytových domů a jejich přizpůsobení současným potřebám. Balkon tak přestává být jen okrajem bytu a stává se jeho přirozenou součástí, kam se během dne rádi vracíte.

Nakoľko sa paneláky stavali v Československu, riešenia sú pre typizované sústavy rovnaké v ČR aj v SR. Článok uvádzame originálne v češtine, snád' sme ešte nezabudli čítať po česky. Nakoľko chce firma expandovať aj na Slovensko verím, že sa so spoločnosťou 7 points sa ešte stretne.



pre viac informácií
naskenujte QR kód





Ako vám šikmá strecha vytrhne trň z päty

Problematika striech bytových domov patrí dlhodobo medzi najčastejšie technické aj prevádzkové výzvy, s ktorými sa správcovia a vlastníci bytových domov stretávajú. Zatekanie, krátka životnosť hydroizolácii, prehrievanie horných bytov či komplikácie pri dodatočných technológiách robia zo strechy často „trň v päte“ celého domu.



Bratislava Kafendova 1

Cieľom tohto článku je ukázať, že strecha nemusí byť len problémom, ale môže sa stať dlhodobým riešením. Článok je rozdelený do dvoch častí.

V prvej časti rozoberieme základné požiadavky, ktoré by mala spĺňať každá nová strecha, či už plochá alebo šikmá.

V druhej časti sa zameriame na problematiku fotovoltiky na bytových domoch a na požiadavky na strešnú konštrukciu pred jej realizáciou.

1. časť – Aké základné požiadavky by mala spĺňať nová strecha

a) Správne vyspádovanie - Podľa STN 73 1901 sa ploché strechy navrhujú so sklonom spravidla minimálne 2 %, pričom v praxi často dochádza k jeho nedodržaniu alebo zníženiu vplyvom deformácií konštrukcie. Dôsledkom je tvorba kaluží a zvýšené riziko porúch hydroizolácie, pričom oprava si spravidla vyžaduje nové prespádovanie a úpravu atík.

Na rozdiel od toho šikmá strecha zabezpečuje odvodnenie prirodzeným sklonom konštrukcie. Voda je

odvádzaná do žľabov a následne do systému dažďovej kanalizácie prostredníctvom pôvodných strešných vpustí alebo zvodov. Tým sa eliminuje vznik stojatej vody, znižuje riziko zatekania a predlžuje životnosť strešného plášťa.

b) Zlepšenie tepelnotechnických vlastností – Pri rekonštrukcii strechy je nevyhnutné venovať pozornosť návrhu **skladby strešného plášťa** tak, aby sa **obmedzilo prehrievanie horných podlaží**, ktoré patrí medzi časté problémy plochých striech.

Šikmé prestrešenie vytvára dvojplášťovú konštrukciu s odvetranou vzduchovou vrstvou medzi pôvodnou strechou a novou krytinou. Zároveň tieni pôvodnú konštrukciu pred priamym slnečným žiarením, čím sa znižuje jej tepelné zaťaženie. Odvetraná vrstva umožňuje odvádzanie nahromadeného tepla a pomáha udržiavať stabilnejšie teploty v strešnej konštrukcii. V praxi sa to prejavuje **znížením teploty v horných bytoch** približne o 3 až 5 °C.

c) Vysušenie zabudovanej vlhkosti – Zabudovaná vlhkosť v strešnom

plášti patrí medzi časté poruchy existujúcich plochých striech. **Pokiaľ voda prenikne do jednotlivých vrstiev, spôsobuje degradáciu materiálu.** Takýto materiál stráca svoje vlastnosti a teda neplní svoju tepelnoizolačnú funkciu.

Pri realizácii šikmého prestrešenia systémom RpSt dochádza ku kotveniu novej nosnej konštrukcie cez pôvodnú plochú strechu. Tento proces umožňuje odhalenie skutočného stavu pôvodnej skladby strechy. V prípade, že sa v konštrukcii nachádza zabudovaná vlhkosť, otvorenie strechy a vznik odvetraného priestoru umožní jej postupné vysušenie. Tým sa eliminuje dlhodobý degradačný vplyv vlhkosti na pôvodné vrstvy strechy.



Zabudovaná vlhkosť



Podstrešený priestor

d) Životnosť strechy a záruky - Životnosť strešnej konštrukcie je kľúčovým parametrom pri obnove bytových domov. Pri systéme RpSt poskytujeme **záruku na dielo 15 rokov, na odkvapový systém 30 rokov a záruku na strešnú krytinu až 50 rokov.**



Pre porovnanie – bežná životnosť plochých striech sa pohybuje približne v rozmedzí 15 až 25 rokov, často v závislosti od kvality realizácie a údržby. Z pohľadu investora je dôležité, aby bola životnosť novej strechy **porovnateľná s dobou financovania jej realizácie**. V opačnom prípade môže dôjsť k situácii, keď je strecha ešte splácaná, ale už neplní svoju funkciu.

e) Kontrolovateľnosť a možnosť údržby - Možnosť kontroly strešnej konštrukcie počas jej životnosti nie je samozrejmosťou a nie je splnená pri všetkých typoch striech, či už ide o ploché strechy alebo niektoré šikmé strechy s nízkym sklonom. Kontrolovateľnosť je jedným z benefitov šikmých striech s dostatočným sklonom, ktoré vytvárajú prístupný podstrešný priestor. Príkladom takéhoto riešenia je **systém RpSt**, pri ktorom vzniká **podstrešný priestor s výškou** v hrebeni **približne 1,8 m, umožňujúci pohyb a kontrolu**. Nosné prvky konštrukcie sú kontrolovateľné počas celej životnosti.

2. časť – Fotovoltika na strechách bytových domov

Rast cien energií a snaha o zníženie prevádzkových nákladov bytových domov robia z fotovoltiky čoraz atraktívnejšie riešenie. V praxi sa však často uvažuje o jej inštalácii na existujúcich strechách, ktoré nespĺňajú technické, statické ani životnostné požiadavky. Tieto požiadavky je pritom potrebné zabezpečiť bez ohľadu na rozsah využitia – či ide o napájanie spoločných priesto-

rov, technológií alebo komunitnú fotovoltiku. Keďže ide o zariadenie navrhnuté na dlhodobú prevádzku, je nevyhnutné pred jeho realizáciou dôkladne posúdiť stav strechy a v prípade potreby navrhnuť jej úpravu tak, aby spĺňala základné požiadavky.

Kam je možné fotovoltiku umiestniť a aké sú základné požiadavky na strechu pri jej montáži

Fotovoltické elektrárne je možné inštalovať tak na ploché, ako aj na šikmé strechy bytových domov. V oboch prípadoch je však nevyhnutné dbať na splnenie technických, statických, požiaro-bezpečnostných a prevádzkových požiadaviek. V praxi sa často stretávame s tým, že rozhodnutie o montáži fotovoltiky predbehne dôkladné posúdenie stavu strechy, čo môže viesť k technickým problémom a dodatočným nákladom počas jej prevádzky.

Základné požiadavky na strechu možno zhrnúť nasledovne:

a) Odvodnenie a spádovanie strechy - Strecha musí byť navrhnutá a zrealizovaná tak, aby na jej povrchu nedochádzalo k tvorbe kaluží. Dlhodobá stojaca voda znižuje životnosť hydroizolácie a zvyšuje riziko porúch, najmä v miestach uloženia konštrukcií pod fotovoltickými panelmi.

b) Tuhosť strešného plášt'a - Dostatočná tuhosť strešnej konštrukcie je predpokladom zachovania navrhnutého spádovania. Pri nedostatočne tuhej skladbe môže dochádzať k jej deformáciám, za-

tláčaní konštrukcií do strechy a následnej tvorbe kaluží. Zásadnú úlohu pritom zohráva aj správny návrh tepelnoizolačných vrstiev. V praxi sa často ukazuje, že bežne používané izolanty s pevnosťou v tlaku na úrovni približne T150 nemusia byť pri dodatočnom zaťažení, napríklad od fotovoltických systémov a pritlačovacích prvkov, postačujúce. V takýchto prípadoch je potrebné uvažovať s materiálmi s vyššou pevnosťou (napr. T250).



Zle vyspádaná strecha



Paneli plochá strecha

c) Zvyšková životnosť strešnej krytiny - Pred realizáciou fotovoltickej elektrárne je nevyhnutné posúdiť zvyškovú životnosť strešnej krytiny a celej skladby strechy. **Životnosť strechy** by mala byť **porovnateľná** s predpokladanou životnosťou fotovoltického systému ktorá sa pohybuje v horizonte niekoľkých desiatročí (**približne 25 až 30 rokov**). V opačnom prípade môže dôjsť k potrebe jeho demontáže z dôvodu opravy alebo výmeny strechy ešte počas prevádzky, čo výrazne zvyšuje celkové náklady.

d) Statická únosnosť - Strešná konštrukcia musí byť schopná bezpečne preniesť dodatočné zaťaženie od fotovoltického systému, vrátane nosnej konštrukcie, prípadných pritlačovacích prvkov (napr. betónových závaží) a účinkov vetra. Pri návrhu je vhodné **uvažovať so spôsobom prenosu zaťaženia do nosného systému objektu**. Pri systéme RpSt je nosná konštrukcia kotvená priamo **do nosných stien** bytového domu, čím sa **zaťaženie neprenáša do strešného plášt'a**.



Ukážka fotovoltiky na šikmej streche budovy



e) **Absencia zabudovanej vlhkosti** - Pred montážou fotovoltaických panelov je nevyhnutné overiť, či sa v strešnej skladbe nenachádza zabudovaná vlhkosť. Tá znižuje funkčnosť jednotlivých vrstiev strechy a vedie k degradácii materiálov.

f) **Požiarna bezpečnosť** - Fotovoltaický systém predstavuje elektrické zariadenie, preto musí strecha **spĺňať požiadavky požiarnej bezpečnosti**, najmä **klasifikáciu BROOF(t3)** z hľadiska šírenia požiaru po povrchu strechy. V prípade, že plochá strecha tieto požiadavky nespĺňa, je potrebné prijať vhodné opatrenia, napríklad úpravu skladby strechy alebo doplnenie ochrannej vrstvy (napr. štrkového zásypu), aby bola požadovaná klasifikácia dosiahnutá.

g) **Prekážky a tienenie** - Pri návrhu fotovoltaického systému je potrebné zohľadniť existujúce prvky na streche, ako sú strojovne výtťahov, vzduchotechnické jednotky či komíny. Tieto prvky obmedzujú umiestnenie panelov a môžu spôsobovať ich tienenie, čím znižujú výkon systému.

Šikmá strecha a montáž fotovoltaiky

Pri inštalácii fotovoltaiky na šikmú strechu sú uvedené požiadavky riešené prirodzeným spôsobom. Sklon strechy zabezpečuje spoľahlivý odvod vody.

Fotovoltaické panely je možné kotviť priamo do nosnej konštrukcie, čím sa minimalizuje riziko poškodenia strešného plášťa a odpadá potreba prítlačovacích systémov.

Šikmá strecha zároveň umožňuje efektívne rozmiestnenie panelov a ich vhodnú orientáciu voči slnečnému žiareniu. Príkladom takéhoto riešenia je systém RpSt, pri ktorom je strešná konštrukcia navrhnutá aj s ohľadom na budúcu montáž fotovoltaiky, pričom zohľadňuje požiadavky na únosnosť a umožňuje bezpečné kotvenie panelov.

Bez ohľadu na zvolený spôsob rekonštrukcie, či už ide o plochú alebo šikmú strechu, je nevyhnutné, aby strecha spĺňala základné technické, statické a prevádzkové požiadavky, ktoré zabezpečia jej dlhodobú funkčnosť.



Príklad montáže FVP



pre viac informácií
naskenujte QR kód





CERESIT CT 76 – Fasáda, ktorá odolá času aj prírode

Moderná architektúra si vyžaduje riešenia, ktoré spájajú estetiku, funkčnosť a dlhodobú ochranu. Fasáda je vizitkou každého domu – preto je dôležité, aby bola nielen krásna, ale aj odolná voči poveternostným vplyvom, znečisteniu a biologickému zaťaženiu. Odpoveďou na tieto požiadavky je **Ceresit CT 76**, špičková siliko-elastomérová omietka, ktorá prináša najnovšie technológie priamo na vašu fasádu.



Technológie, ktoré menia štandardy

Ceresit CT 76 využíva tri kľúčové inovácie:

- UV Protect – chráni farbu pred vyblednutím a zaručuje dlhodobú farebnú stálosť.
- Double Dry – odpudzuje vodu a nečistoty, čím udržiava fasádu čistú aj v náročných podmienkach.
- Bio Protect – poskytuje účinnú ochranu proti riasam a plesniam, čo predlžuje životnosť povrchu.

Prečo si vybrať Ceresit CT 76?

- Odolnosť voči poveternostným vplyvom – ideálna pre náročné klimatické podmienky.

- Paropriepustnosť – fasáda „dýcha“, čím sa znižuje riziko vlhkosti v konštrukcii.
- Široká paleta farieb – od jemných prírodných tónov Colors of Nature až po výrazné odtiene kolekcie Intense.
- Ekologický prístup – produkt je súčasťou stratégie udržateľnosti značky Ceresit.
- Vhodná pri renováciách aj pri novej výstavbe – flexibilné riešenie pre každý projekt.

Vaša fasáda si zaslúži kvalitu, ktorá vydrží.

Vyberte si **Ceresit CT 76** – spoľahlivú ochranu a moderný vzhľad pre váš domov.

www.ceresit.sk

Ceresit

pre viac informácií
naskenujte QR kód





Správa budov jar 2026: tri dni odborných poznatkov, inovácii a praxe

Už 19-ty krát sa zišli odborníci z celého Slovenska na konferencii „Správa budov jar 2026“, ktorá je historicky najstaršou konferenciou v oblasti správy bytových domov a nebytových priestorov. Konferencia sa stala miestom, kde si správcovia môžu zvýšiť svoju odbornú úroveň a profesionalitu. Množstvo prednášok, či už z oblasti legislatívy, finančných riešení, technických riešení obnovy bytových domov ako aj elektronizácie správy budov boli lákadlom pre približne 300 účastníkov.

Súčasný stav v správe bytových domov nie je zďaleka jednoduchý ani priamočiary. Množstvo legislatívnych zmien, ako aj míľovými krokmi napredujúca elektronizácia a využitie umelej inteligencie pri práci správcu, boli ďalším lákadlom pre účastníkov konferencie. Práve legislatívne zmeny v oblasti zdieľania energie a možností inštalácii fotovoltaiky na bytových domoch boli atraktívnou témou. Od roku 2026 je možnosť zdieľania energie aj pre bytové domy, čo tu doteraz nebolo. Vďaka patrí prednášajúcim z realizačných a projekčných firiem, ako aj akademickým prednášajúcim. K téme bolo na konferencii okrem prednášok aj diskusné fórum, v ktorom sa účastníci konferencie dozvedeli o výhodách fotovoltaiky pre bytové domy, ako aj o už zrealizovaných projektoch na bytových domoch hlavne v Bratislave. Úspory energie budú do budúcnosti čím ďalej tým viac zaujímavou témou, o tom sa nepochybné zhodli všetci zúčastnení.

Nezanedbateľným bola samozrejme právna rešerš všetkých legislatívnych zmien v poslednom období. V programe konferencie neboli opomenuté ani legislatívne problémy okruhy, ktoré sa týkali jednak katastrálneho zákona, vzdelávania správcov, ako aj energopomoci vo vykurovaní v roku 2026.

Nechýbali ani najnovšie informácie, ktoré sa týkali obnovy bytových domov s podporou ŠFRB pre rok 2026. Keď už sme pri tejto téme, zaujímavou bola prednáška o družstevnej výstavbe, ktorú staršie generácie poznajú ešte z čias totality. Z prednášky vyplynulo, že družstevná výstavba je už v plnom prúde v Bratislave a ako to vyzerá, plánuje sa aj v ostatných častiach Slovenska. Školiť správcov o potrebe aktualizovať poisťky bolo dokumentované



v prednáške, ktorá sa venovala vývoju škodových udalostí v segmente bytových domov. Tému završili prednášky, ktoré sa týkali dobrovoľnej dražby a návrhu na to, ako premeniť dlhy na hotovosť. Bonbónikom tejto konferencie bola téma spoluzitia v bytovom dome. Problém sa týkal vlastníkov, ktorí sú „zberači“ všetkého možného a z ich bytu sa šíri nielen neznesiteľný zápach, ale aj šváby a iné „zvieratká“.

Medzi pravidelných partnerov tejto konferencie patria spoločnosti, ktoré rozvíjajú softwarové aplikácie a umelú inteligenciu pri práci správcu bytového domu. Mimo týchto z právnických tém vynikala téma, ktorá sa týkala prístupu vlastníkov k dokumentácii domu. Diskusia bola vedená na otázky, ktoré sa týkali práv a povinností ako vlastníkov tak aj správcov, bola doplnená o judikáty súdnych rozhodnutí.



Nechýbali ani prezentácie, ktoré sa týkali rozvodov pitnej vody, tichej kanalizácie alebo sanácií potrubí v bytových domoch. Účastníci sa dozvedeli aj to, prečo správna úprava vody šetrí energiu a peniaze. Na konferencii sa riešila aj problematika povinnosti diaľkových odpočtov od roku 2027.

Z technických prednášok bola novinkou prednáška z ČR, ktorá sa týkala zväčšovania bytových priestorov predĺžením a rozšírením balkónov a lodžií. Tému doplnili hliníkové zábradlia a zasklenia v jednom pre bytové domy. Keď sme už u obvodového plášťa budovy, nechýbali skvelé prednášky riešení pre soklové časti a partery, riešení dlažby bytových domoch a realizačných možností sanácie a zmeny z plochej na strechu šikmú. Technickú časť zavŕšila prednáška o modernizácii výt'ahov.

Nešvárom, ktorý vidíme v našich bytových domoch čím ďalej tým viac je amatérske nabíjanie elektromobilov, elektrobicyklov a kolobežiek. Témou boli aj požiare, ktoré vznikajú pri nabíjaní kolobežiek v bytoch samotných, ako aj nevyriešené situácie, kedy si vlastníci nabíjajú svoje elektrické autá predĺžovacími káblami z bytu. Batériové úložiská a elektromobilita boli preto horúcou témou s dobrými radami, čo by mal správca vedieť, aby predchádzal rizikám a právnym problémom. Práve tejto téme bol venovaná aj špeciálna prednáška o možnostiach zdieľania energie z právneho hľadiska, ktorá bola završená v diskusnom fóre k danej téme.

Okrem náročného odborného programu bol na konferencii aj priestor na aktívne využitie voľného času. Chceme sa poďakovať možnosti zasúť'ažiť si v dvíhaní ťažkého kladiva (samostatne pre mužov a samostatne pre ženy), kde víťazi boli odmenení cenami. Nechýba-



li spoločenské večery s kultúrnym využitím sa a musíme spomenúť aj možnosť kúpania sa v termálnom aquaparku.

Na konferencii sme nezabudli oceniť „osvedčeniami“ správcov, ktorí sa našej konferencie zúčastnili desať alebo pätnásťkrát. Ďakujeme za účasť firmám, ktoré dostali prestížne ocenenie „Firma časopisu“. Najväčšia vďaka však patrí všetkým účastníkom, ktoré sa konferencie zúčastnili, veď pre nich je snaha firmám aj naša. Naším dlhoročným cieľom je zvyšovať odbornú úroveň a kvalifikáciu správcu. Správcom patrí aj



vd'aka za spoluprácu programu a tém, ktoré odzneli v diskusných fórach.

Vďaka patrí aj partnerským firmám a spoločnostiam, generálnym partnerom, aktívnym partnerom a aj ostatným partnerom, ktorí nemali prednášku ale konferenciu podporili svojou prítomnosťou. Naším sponzorom patrí v neposlednom rade vďaka aj za hodnotné ceny do tomboly.

Veríme, že sa konferencia páčila a zúčastníte sa jej aj na jeseň.

Aká je motivácia?

Za účasť na jarnej medzinárodnej konferencii získali v „Akadémii správcu“ bodové ohodnotenie členovia ZSaUN 5 bodov a nečlenovia 3 body. Dobrý základ. Aký bonus pre prvý, uvádzací ročník akadémie? Zľava – 10 % pre účastníkov jesennej konferencie.

Preto nezabudnite: rezervujte si termín **5-6. 11. 2026** na jubilejnú 20. Medzinárodnú konferenciu: „Správa budov – JESEŇ 2026“!

Tešíme sa na stretnutie!

Eugen Kurimský



Prevenca a poistenie ako kľúč k stabilite pri skrytých rizikách v bytových domov

Bytové a administratívne budovy dnes čelia čoraz širšiemu spektru rizík. Kým na prvý pohľad môžu pôsobiť bezpečne, realita správy nehnuteľností ukazuje, že škody spôsobené živelnými udalosťami, technickými poruchami či ľudskou nebanlivosťou narastajú. Pre správcov bytových domov to znamená nielen vyššie nároky na prevenciu, ale aj na správne nastavenie poistnej ochrany.



Riziká sa menia, živelné udalosti sú na prvom mieste

Podľa Petra Drgu, produktového manažéra PREMIUM Poistovne, sa charakter škôd v posledných rokoch výrazne posunul. „Za posledných 10 rokov sa výrazne zmenila povaha rizík. Dnes dominujú živelné udalosti ako sú prívateľové dažde, búrky, víchrice či lokálne záplavy.“ Tieto javy už nie sú výnimočné ani regionálne obmedzené. Lokálne záplavy v mestách ako Nitra či Nové Zámky ukázali, že ohrozené sú aj bytové domy v mestskom prostredí, pričom škody často zasahujú pivnice, technické priestory či výtahové šachty.

Najčastejšie škody spôsobuje voda a oheň

Z praxe poisťovní jednoznačne vyplýva, že medzi najčastejšie poistné udalosti v bytových domoch patria vodovodné škody. „Typické sú škody spôsobené vodou unikajúcou z potrubí, či už ide o potrubia privádzajúce vodu alebo odvádzajúce odpadovú vodu. Veľký podiel na nich má samotné správanie obyvateľov,“ vysvetľuje odborník. Nevhodné predmety splachované do kanalizácie spôsobujú upchávanie potrubí, následné havárie a často aj rozsiahle vytopenie bytov.

Ešte vážnejšou kategóriou sú požiare, ktoré majú nielen materiálne, ale aj tragické ľudské následky. „Požiare sú strašiak. Len minulý rok sme evidovali na Slovensku

41 vážnych požiarov, pri ktorých zomrelo 13 ľudí.“ Najčastejšie vznikajú v dôsledku nebanlivosti – ponechaný sporák, otvorený oheň či nesprávne používanie nabíjaných zariadení.

Ľudská nebanlivosť ako skrytý faktor škôd

Výrazným trendom je rast podielu škôd spôsobených ľudským faktorom. Ide pritom o situácie, ktorým sa dá relatívne jednoducho predchádzať:

- nabíjanie zariadení bez dozoru,
- opotrebované káble a predlžovačky,
- zanedbaná údržba drobných súčastí (napr. hadičky pod umývadlom),
- ponechané zapnuté spotrebiče.

„Hadička pod umývadlom stojí pár eur, ale jej prasknutie môže vytopiť viacero bytov. Prevencia je v tomto prípade lacnejšia ako následky,“ upozorňuje Peter Drga.

Prevencia ako základ správy domu

Správca bytového domu zohráva v oblasti prevencie kľúčovú úlohu. Zabezpečuje revízie, navrhuje rekonštrukcie a komunikuje s vlastníckmi. Konečné rozhodnutie je však vždy na vlastníckoch bytov. „Často sa čaká, kým problém vznikne. Až následne sa rieši poistná udalosť, neraz



s prekvapením, keď je škoda zamietnutá pre zanedbanú údržbu,“ dodáva odborník na poistenie.

Dôležité je preto pravidelné:

- sledovanie technického stavu rozvodov,
- plánovanie rekonštrukcií,
- komunikovanie rizík vlastníkom.

Poistenie ako finančný stabilizátor

Pri rastúcich škodách nadobúda kľúčový význam kvalitné poistné krytie. Poistenie bytového domu by malo byť nastavené komplexne a pravidelne aktualizované. „Odporúčam, aby poistenie bolo riešené cez správcu. Má lepšie vyjednávacie podmienky a dokáže nastaviť limity aj spoluúčasti efektívnejšie,“ vysvetľuje Peter Drga. Zároveň upozorňuje na častý omyl vlastníkov. „Niektorí si myslia, že stačí poistiť byt. Ale bez kvalitného poistenia domu vznikajú medzery v krytí.“ Optimálne nastavenie je kombinácia poistenia bytového domu (stavebné časti), poistenia domácnosti (hnutelný majetok) a poistenia zodpovednosti za škodu.

Staršie bytové domy - vyššie riziko, rovnaká potreba ochrany

Významnou témou je aj starnutie bytového fondu. Takmer 40 % domov na Slovensku neprešlo rekonštrukciou, mnohé boli postavené pred rokom 1960.

Podľa experta na poistenie je možné poistiť aj staršie objekty, kľúčové je však udržiavať ich v prevádzkyschopnom stave a správne nastaviť poistnú sumu. „Nehnutelnosť sa poisťuje na novú hodnotu – teda na náklady na jej opätovnú výstavbu. To platí bez ohľadu na to, či je zrekonštruovaná alebo nie.“ Rekonštrukcie zároveň znižujú riziko škôd a zlepšujú celkovú bezpečnosť domu.

PREMIOVÉ Bytové domy – optimálne poistné riešenie

PREMIUM Poist'ovňa reaguje na aktuálne potreby správcov a vlastníkov poistením **PREMIOVÉ Bytové domy**, ktorý prináša komplexnú poistnú ochranu.

Hlavné benefity poistenia:

- komplexné krytie živelných udalostí, vodovodných škôd aj požiarov a výhoda ALL-RISKS krytia
- poistenie na novú hodnotu bez podpoistenia
- možnosť nastavenia individuálnych limitov plnenia a franšíza namiesto spoluúčasti
- krytie stavebných súčastí v celom objekte vrátane bytov
- rozšírené krytie zodpovednosti za škody (napr. škody z prevádzky domácností)
- odborná podpora pre správcov pri nastavení poistenia a likvidácii škôd

Poistenie PREMIOVÉ Bytové domy je navrhnuté tak, aby pomáhalo stabilizovať hospodárenie bytových domov, minimalizovalo finančné dopady nečakaných udalostí a zároveň podporovalo preventívny prístup k správe nehnuteľností.

Správa bytových domov dnes nie je len o údržbe, ale o aktívnom riadení rizík. Kombinácia prevencie, technickej starostlivosti a kvalitného poistenia predstavuje základný pilier bezpečného a ekonomicky stabilného bývania.

Kontakty:

Infolinka: 0908 888 988

Email: poistenie@premium-ic.sk

www.premiumpoistovna.sk

pre viac informácií
naskenujte QR kód





VY sa pýtate – ZSaUN odpovedá

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

Dovolím si Vás poprosiť o názor v zmysle zákona pri riešení problému so správcom, kde sa naše stanoviská rozchádzajú. V zmluve o výkone správy má správca uvedenú, že v rámci zmluvy správca okrem iného vypracuje vlastníkom vyúčtovanie tepla TUV a SÚV, čo do doby pokiaľ nám neboli nainštalované na radiátory merače na diaľkové odčítanie /neskôr aj vody/ aj vykonával. Po inštalácii meračov tepla na radiátoroch, správca vlastníkom v mesačnom zálohovom liste a samozrejme v ročnom vyúčtovaní uviedol samostatnú položku za vypracovanie vyúčtovania „externou“ firmou. Vlastníci sme toho názoru, že v tomto prípade platíme za vypracovanie vyúčtovania dvakrát, jedenkrát správcovi v rámci zmluvy o výkone správy a druhýkrát „externej“ firme. Náš názor je, že ak si správca u inej „firmy-spoločnosti“ objednal vypracovanie vyúčtovania, má ho uhradiť zo svojich nákladov a nie dvakrát zaťažiť jednou službou vlastníkov, najmä, keď mu táto povinnosť vyplýva priamo zo zmluvy. Vlastníci nikdy nepoverili správcu tým, aby vyúčtovanie zabezpečil inou firmou a správca nikdy vlastníkov o takéto poverenie ani nežiadal. Správca si každý rok zvyšuje platby za správu o výšku inflácie, čo má ošetrovanie v zmluve o výkone správy.

Žiaľ, nevidím ani do zmluvy o výkone, ani do zmluvy s externou firmou. Ale pokiaľ správca uzatvoril zmluvu s rozúčtovacou firmou, malo to byť odsúhlasené [včítane cien za spracovanie rozúčtovania externou firmou] na niektoej Vašej schôdze vlastníkov. Táto zmluva je uzatvorená s externou firmou v mene vlastníkov, teda mala byť prejednaná v čase, keď sa montovali merače. Pozrite si späťne či neexistuje nejaké uznesenie, aby ste náhodou nesochovali správcu za niečo, čo ste si sami odsúhlasili. Ak je to účtované duplicitne, treba požiadať správcu, aby odôvodnil duplicitu, respektíve nech zo zálohového predpisu ukáže čiastku, ktorú si účtuje za rozúčtovanie.

Mám záujem o prístavbu závesného balkóna na trojposchodovom tehlovom bytovom dome na najvyššom poschodí. Jedná sa iba o jeden balkón. Ako mám postupovať?

Závesný balkón sa kotví do fasády - ktorá je spoločná časť budovy bytového domu. Je diskutabilné, ako je balkón chápaný. Stavebné úrady vyžadujú spravidla 100% súhlas vlastníkov, nakoľko aj priemetom balkóna sa podľa nich mení pôdorysná časť budovy. Každopádne mimo projektovej dokumentácie a statického posúdenia potrebujete mať súhlas vlastníkov v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov §14 ods.2, nakoľko sa jedná o prístavbu výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom. Odporúčame súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Nezabúdajme na potrebné nasledovné kvóra vyplývajúce zo zákona, ktoré sú napojené na Vašu problematiku:

§ 14b

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

l) súhlase so stavebnou úpravou, ktorou sa zasahuje do spoločných častí domu, do spoločných zariadení domu, do príslušenstva alebo do príľahlého pozemku,

m) súhlase so stavebnou úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,

[2] Vlastníci bytov a nebytových

priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:

e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,

f) stavebnej úprave, ktorou vznikne nová spoločná časť domu, nové spoločné zariadenie domu alebo nové príslušenstvo alebo zanikne spoločná časť domu, spoločné zariadenie domu alebo príslušenstvo, [3] Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o zmluve o:

b) prístavbe výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom.

Môžu sa dôverníci zrušiť aby bol jeden zástupca pre všetkých? Všetci dôverníci boli bez finančného ohodnotenia. Ale nový zástupca sa nechal ohodnotiť nemalou sumou a doterajší zástupca to robil bez úhrady.

Otázke zástupcov vlastníkov sa venuje zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý hovorí v §8a, že:

[5] Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy



domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b.

Zákon ďalej definuje v §14b o výške jeho odmeny a hovorí, že:

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

h) výške odmeny zástupcu vlastníkov,

Je teda zrejmé, že sa musí hlasovať o jeho odmene.

Potrebujeme vyriešiť konanie vlastníka a splnomocnenej osoby pri hlasovaní na schôdzi, konkrétne ak koná splnomocnenec, pričom vlastníkom bytu je maloletá osoba a zákonný zástupca ako splnomocnenec udelil plnú moc splnomocnenecovi. V prípade, že sa na schôdzi vlastníkov hlasuje o podstatnej veci, ako napr. úver na sanáciu terás, pričom nebude zaťažená nehnuteľnosť maloletého, pretože ručením bude pohľadávka k účtu FPOaU sú vlastníci a/alebo vôbec povinní skúmať, rozsah splnomocneného oprávnenia a že toto je napríklad hlasovanie o veci, kedy už musí mať zákonný zástupca rozhodnutie súdu?

Ak je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome maloletá osoba (t.j. osoba mladšia ako 18 rokov), pri správe majetku zastupuje maloletú osobu jej zákonný zástupca. Ak má maloletá osoba rodičov ako zákonných zástupcov, treba posúdiť či toto zastúpenie nie je vylúčené - všeobecne napr. či neexistuje rozhodnutie súdu, ktorým by boli rodičovské práva obmedzené alebo menené, alebo pre konkrétnu vec - ak môže byť rozpor záujmov medzi rodičmi a maloletým dieťaťom. Ak vo veci nemôže konať zákonný zástupca pre súdne rozhodnutie (napr. dieťa je zverené len jednému rodičovi, ktorý má právo ho zastupovať a spravovať majetok) alebo pre rozpor záujmov, nemôže ani poveriť

splnomocnenca na jeho zastupovanie (splnomocnenec zastupuje pri výkone práv splnomocniteľa a nie priamo maloletú osobu).

Podľa § 31 ods. 1, 2 Zákona č. 36/2005 Z.z. o rodine, rodičia zastupujú maloleté dieťa pri právnych úkonoch, na ktoré nie je spôsobilé. Žiadny z rodičov nemôže zastupovať svoje maloleté dieťa, ak ide o právne úkony, pri ktorých by mohlo dôjsť k rozporu záujmov medzi rodičmi a maloletým dieťaťom alebo medzi maloletými deťmi, zastúpenými tým istým rodičom navzájom; v takom prípade súd ustanoví maloletému dieťaťu opatrovníka, ktorý ho bude v konaní alebo pri určitom právnom úkone zastupovať.

Podľa § 28 Občianskeho zákonníka ak zákonní zástupcovia sú povinní aj spravovať majetok tých, ktorých zastupujú, a ak nejde o bežnú vec, je na nakladanie s majetkom potrebné schválenie súdu.

Podľa § 119 Civilného mimosporového poriadku, právny úkon, ktorý urobil zákonný zástupca za maloletého, súd schváli ak je to v záujme maloletého.

Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov nemožno považovať za právny úkon, nakoľko schôdza vlastníkov nie je subjektom práva, ktorý disponuje právnu subjektivitou a spôsobilosťou na právne úkony. Teda zákonný zástupca (resp. splnomocnenec) za maloletú osobu môže hlasovať na schôdzi. Ak však z tohto hlasovania vznikne potreba uzavrieť právny úkon - napr. úverovú zmluvu, tak zákonný zástupca maloletej osoby by sa musel po podpísaní takejto zmluvy obrátiť na súd a požiadať o schválenie právneho úkonu.

Je potrebné posúdiť samotnú konkrétnu vec, pretože sa nedá vopred presne určiť čo sa posudzuje za bežné a čo nie. Vo všeobecnosti zaťaženie mal. osoby resp. jej majetku záväzkom (aj bez uzavretia záložnej zmluvy) sa spravidla nepovažuje za bežnú vec a pokiaľ maloletej osobe má vzniknúť nový záväzok (peňažný dlh), musel by sa k tomu vyjadriť súd. Až nadobudnutím právoplatnosti rozhodnutia súdu, ktorým súd schválil navrhovaný právny úkon nadobúda tento právny úkon voči maloletej osobe právne účinky. Len pre upresnenie, súd sa nevyjadruje k úkonom vopred, ale návrh na schválenie sa súdu pred-

kladá už vykonaný právny úkon s konkrétnymi podmienkami, ktorý súd posúdi.

Náš činžový dom sa bude zatepľovať a budú sa meniť aj balkóny. Pri tejto práci budú odstránené žalúzie, ktoré sme si vo vlastnej réžii dali namontovať, pretože nové balkóny budú presklené. Chcem sa opýtať či mám nárok na kompenzáciu za odstránené žalúzieí.

Obnovu aj balkóny ste si odsúhlasili na schôdzi vlastníkov. Ak ste chceli kompenzáciu, mali ste si nechať taktiež odsúhlasiť ostatnými spoluvlastníkmi. Zo zákona Vám nárok nevzniká.

Zástupcovia vlastníkov (nemáme Spoločenstvo) majú odsúhlasený finančný limit s ktorým môžu „pracovať“ pri zadávaní opráv domu, teraz by sme chceli tento limit navýšiť - koľko vlastníkov musí súhlasiť - stačí nadpolovičná väčšina zúčastnených (na schôdzi či elektronickom hlasovaní) alebo je nutná nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov?

Na dané hlasovanie Vám zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov odpovedá v §14b:

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

i) preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi. Potrebujete teda súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov.

Od našej správcovskej spoločnosti sme koncom februára dostali predpis zálohových preddavkov od 01.03.2026. Najvyššia položka teplo - ústredné kúrenie mi narástla o 85%. Správca nám nedal žiadne kvantifikácie (porovnanie ceny tepla 2025 a predpoklad 2026) z čoho konkrétny nárast vyplýva. Avšak podľa zákona tak mal urobiť do 31.12.2025. Na moju požiadavku správca doteraz neodpovedal. Máme ešte nejakú inú možnosť, alebo jednoducho bez žiadnych informácií platiť preddavky?



Rozúčtovanie tepla sa robí raz ročne a spravidla ho robí rozúčtovacia firma, pričom platí novelizovaná vyhláska. Bohužiaľ nik presne netuší, čo nás čaká v energetike tohto roku a nik nie je jasnovidec. Predpoklad 2026 neexistuje. Porovnávať je zbytočné. Pozrite sa napríklad na ceny benzínu...

Zvýšenie tepla je ako zálohová platba – zbierate si eura na to, aby ste neboli prekvapení, keď príde vyúčtovacia faktúra. Nič nepoškodíte, ak budú zálohové platby platiť vyššie, vráti sa vám koniec koncov preplatok.

Prosím o informáciu ako postupovať ak chceme využiť plánované elektronické hlasovanie, v ktorom chcú vlastníci prízemných bytov žiadať o kompenzáciu za výt'ahy, ktoré nepoužívajú.

No investícia - obnovenie bytového domu bude v plnom rozsahu [zateplenie, oprava strechy, výt'ahy, fotovoltaika, solárny ohrev, balkóny hydroizolácia, zábradlie] a cez Štátny fond rozvoja bývania nezahrňa rovnakú obnovu pre byty na šiestom nadzemnom poschodí - podkrovné byty (6NP). Z toho dôvodu chceme žiadať o nápravu alebo kompenzáciu v znížených platbách do fondu opráv. Prosím o informáciu ako postupovať! Aké má povinnosti správca domu pri tejto požiadavke?

Návrh je zatiaľ takýto:

- zateplenie fasády - vlastníkom bytov 6NP nie je doteplená časť stien v mieste sadrokartónu
- striedky balkónov - vlastníkom bytov 6NP sa nerealizujú
- balkónové bočné steny pre byty 6NP projekt nerieši - nie je možné tieto steny osadiť

Váš doterajší spôsob riešenia bol správny. Riešite problém, ktorý nebol riešený od prvopočiatku – teda od projektu. Tam by sme podľa nášho názoru teda začali. Ak chcete situáciu riešiť hlasovaním, skúste. Najbližšie je k tomu podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov kvórum v §14b:

[2] Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a

nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:

e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,

f) stavebnej úprave, ktorou vznikne nová spoločná časť domu, nové spoločné zariadenie domu alebo nové príslušenstvo alebo zanikne spoločná časť domu, spoločné zariadenie domu alebo príslušenstvo

K technickým riešeniam sa nevyjadrujeme – nevieme, odkiaľ máte práve toto riešenie. Čo sa týka myšlienky, že vlastníci prízemných bytov chcú žiadať o kompenzáciu za výt'ahy, ktoré nepoužívajú, nie je jasné slovo kompenzácia. Aj vlastníci, ktorí bývajú na prízemí, sú spoluvlastníkmi predmetného výt'ahu, ako vyhradeného technického zariadenia budovy. Z tohto dôvodu nie je možné, aby na výt'ah neprispievali žiadnou čiastkou, musia sa podieľať aspoň na revíziách a iných poplatkoch, súvisiacich s jeho prevádzkou.

Sme bytový dom, ktorý má 40 bytov, správu domu vykonávame prostredníctvom správcovskej spoločnosti. V bytovom dome máme dosť veľké spoločné chodby. Niektorí vlastníci bytov si na týchto chodbách vybudovali priečky, čím si oddelili svoje byty od zvyšných bytov na chodbe. Ohľadom týchto stavebných úprav neprebehli žiadne hlasovania, nie sú o tom ani žiadne zápisnice. Predmetní vlastníci si len „obešli“ susedov, ktorí im pravdepodobne dali súhlas a na základe toho si postavili tie priečky. Niekedy dávno, cca 15 rokov dozadu, si pamätám, že na jednej schôdzi sa riešilo už len to, že ci budú títo vlastníci platiť ako keby nájom. Keďže sa jednalo o byty na prvom poschodí, kde predsa len napríklad viac fúka, resp. „premelie sa tam kopec ľudí“ ku výt'ahu, tak sa vtedy rozhodlo, že nebudú. Lenže toto stavenie priečok sa stalo v našom bytovom dome „národným športom“. Priečky sú už postavené

na 6 z ôsmich poschodí. Po mojich dotazoch na správcu, za základe čoho sa tak vo veľkom tieto priečky stavajú, mi správca oznámil, že majú podpisy nadpolovičnej väčšiny vlastníkov a vraj majú aj povolenie požiarnikov a stavebného úradu. Moja otázka znie, či je toto postačujúce, myslím tie podpisy, alebo malo byť o tomto riadne hlasovanie, v zmysle Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. A či pre všetkých, ktorí si priečky postavili, resp. stavajú v súčasnej dobe platí to, čo sa prijalo pred 15timi rokmi, že môžu toto užívať bezplatne. Vraj to, že to berú do bezodplatného nájmu bolo uvedené na tej listine, na ktorej majú súhlas tých vlastníkov, ktorých si obehli a túto listinu im podpísali.

Máte úplnú pravdu, že akýkoľvek zásah do spoločných častí bytového domu musí byť odsúhlasený potrebným kvórum vlastníkov cez hlasovanie o danom bode. Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov definuje v §2 spoločnú časť ako:

g) ...časť domu nevyhnutná na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strecha, chodba, obvodové múry, priečelie, vchody, schodišťa, terasa, podkrovie, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ako aj miestnosť domu, ktorá je určená na spoločné užívanie a umiestnenie technologických zariadení, najmä pracovne, kotolne, sušiarne alebo kočíkárne.

§14b ďalej výslovné hovorí, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:

l) súhlase so stavebnou úpravou, [15ab] ktorou sa zasahuje do spoločných častí domu, do spoločných zariadení domu, do príslušenstva alebo do príslušeného pozemku. [15ab]§ 2 ods. 9 Stavebného zákona] Pri takýchto „úpravách“, ktoré spomínate Vy je však situácia razantnejšia. Bytové domy (paneláky) boli stavané podľa typizovaných stavebných sústav, ktoré sú dodnes platné. Žiadne úpravy v chodbách, kumbáľkoch ani vytvorenie zádverí nie je prípustné [pri hlasovaní podľa zákona č. 182/1993 Z.z. sa úpravami spoločných častí nechápu vytvorenie kumbáľkov a uzavretia



chodbových spoločných častí] Jedným z dominantných predpisov, ktoré vedú ku sankciám z Hasičských kontrol, sú práve zastavané chodby ohradené kumbálkami, botníkmi, skriňami a nie tŕž ešte vytvorením a ohradením časti chodby. Je to protiprávne a sankcionovateľné, aj keď to bola nejaká dohoda spred 15-tich rokov.

Ak Vám správca oznámil, že má podpisy nadpolovičnej väčšiny vlastníkov a aj povolenie požiarnikov a stavebného úradu, žiadajte si o nahliadnutie do týchto dokumentov. Vy ako vlastníčka bytu máte právo na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie (§9 ods. 5 pís. d). Po zhladnutí týchto dokumentov sa môžete zariadiť ďalej.

Obraciam sa na Vás s prosbou ako postupovať v prípade, ak na schôdzi vlastníkov si vlastníci bytov v našom dome schválili nadpolovičnou väčšinou (37 zo 47) konkrétnu technickú špecifikáciu obnovy balkónov (6-dielne bezrámové zasklenie) a v minulosti schválili farebnosť fasády. Dodávateľ však bez vedomia a súhlasu vlastníkov dodal 7-dielne zasklenie a zmenil schválenú farbu fasády. Mohol dodávateľ dodať inú variantu bez vedomia vlastníkov a zmeniť farbu fasády alebo bolo potrebné nové hlasovanie, prípadne ako sme mali postupovať?

Dodávateľ má vychádzať z uznesení, ktoré ste si prijali. Mali ste už daného dodávateľa schváleného vlastníckmi? Prípadne aj znenie Zmluvy o dielo? V každom prípade dodávateľ nesmie svojvoľne meniť špecifiká obnovy, tak, ako bola odsúhlasená vlastníckmi, ak to pred tým neodkonzultuje s Vami a Vy si následne zmeny špecifikácie odsúhlasíte.

Je teda potrebné predložiť mu výsledky hlasovania so znením uznesení a odkomunikovať, prečo došlo z jeho strany k zmene. Ak sa jedná o zmenu z dôvodu, že napríklad špecifické varianty už nevyrába / nedodáva (spomínali ste, že ste o tom rozhodovali v minulosti), je potrebné si to už odsúhlasiť znova alebo hľadať iné-

ho dodávateľa, ktorý Vám splní Vaše požiadavky. Samozrejme znova po odsúhlasení vlastníckmi. Zároveň sa nám tu naskytá otázka, ak to už bolo realizované, kde bol stavebný dozor, a kto preberal dielo? Bolo potrebné to pozastaviť už keď sa začala montáž. V konečnom dôsledku za správnosť je zodpovedný správca, ktorý uzavrel zmluvu o dielo na základe hlasovania vlastníkov.

Chcel by som informáciu či mám nárok na vrátenie financií z účtu Spoločenstva VB aNP keďže som ako jediný vlastník z 31 bytov nášho bytového domu s vlastným plynovým vykurovaním a v januári 2026 sa v bytoch - / samozrejme okrem môjho/ v dome menili merače tepla na radiátoroch. Úhrada bola realizovaná zo spoločného fondu opráv, do ktorého platím aj ja.

Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov hovorí v §7b:

[5] Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní uhrádzať finančné prostriedky do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia.

Nevieme si presne predstaviť, ako by ste si predstavovali vrátenie platby, keďže aj každý z vlastníkov vo Vašom bytovom dome platí do fondu prevádzky, údržby a opráv inú čiastku podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; podľa toho, či k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha balkón, lodžia alebo terasa a podľa zohľadnenia miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov (§10). Zároveň sa počet vymenených meračov na radiátoroch v ostatných bytoch mohol rôzniť podľa počtu izieb a radiátorov.

Vrátenie platieb z fondu prevádzky, údržby a opráv nie je pri súčasnom znení zo zákona nárokovateľné.

Očakáva sa ale novela vyhlášky 509/22 Z.z., kde sa očakávajú zmeny v rozúčtovaní odpojených bytov od CZT.

Bývam v bytovom dome, kde fungujeme ako Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Chceli by sme veci schvaľovať po-

mocou hlasovacieho lístku. Je možné mať 1 hlasovací lístok, s ktorým si pobežím vlastníkov bytov a oni mi ho podpíšu s tým, že súhlasia/nesúhlasia/zdržujú sa hlasovania s dátumom podpisu? Nevieme ako by mala vypadáť finálna podoba takého hlasovacieho lístku.

Čo sa týka hlasovacieho lístku, musí byť vystavený na každého vlastníka bytu zvlášť. Môžete mať v ňom viacero otázok, o ktorých chcete hlasovať, ale nemôže byť jeden pre celý bytový dom. Predpokladom je splnenie zákona 182/93 Z.z., kde nájdete ustanovenia, ktoré sa týkajú písomného hlasovania.

Čo sa týka vzoru, neexistuje právne stanovený formálny vzor, veľakrát sa takýto vzor stanovuje pri Zmluve o spoločenstve. Po obsahovej stránke nám zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov hovorí v §14a:

[4] Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení vlastníckmi bytov alebo nebytových priestorov v dome; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní. Ak vlastníck bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca, predseda, rada alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

Na stránke Ministerstva vnútra Slovenskej republiky si môžete pozrieť vzor pre hlasovací lístok, kde môžete taktiež vidieť náležitosti po obsahovej stránke.



Mesto nám v minulosti odpredalo bytovky. Tri bytovky sa nachádzajú v jednom dvore, vo vlastníctve máme len pozemok pod bytovkami, dvor vlastní mesto.

Z každého domu idú štyri prípojky asi 3 metrové do zberača 60 m dlhého vo dvore, ktorý sa napája na hlavnú kanalizáciu na ulici. Potrebovali by sme vedieť, kto je vlastníkom zberača. Zberač sa začína prepadať a upchávať, trebarobiť nové šachty, lebo staré sú rozpadnuté. Prípojky do zberača sme už urobili nové v minulosti.

Zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach hovorí o tom, že vlastníkom verejných kanalizácií môže byť len subjekt verejného práva. Vlastníkom kanalizačnej prípojky je osoba, ktorá zriadila kanalizačnú prípojku. Pozrime sa na §3 Zriadenie a vlastníctvo verejných vodovodov a verejných kanalizácií, kde sa hovorí:

[2] Vlastníkom verejných vodovodov a verejných kanalizácií môže byť z dôvodu verejného záujmu len subjekt verejného práva. Ak výstavbu verejných vodovodov a verejných kanalizácií zabezpečujú právnické osoby, ktoré nie sú subjektmi verejného práva, podmienkou pre vydanie rozhodnutia o stavebnom zámere je zmluva o budúcej zmluve o prevode vlastníckeho práva k dotknutej stavbe medzi jej vlastníkom a subjektom verejného práva a podmienkou pre vydanie kolaudačného osvedčenia je zmluva o prevode vlastníctva verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie medzi vlastníkom stavby a subjektom verejného práva. Na verejnom vodovode alebo verejnej kanalizácii nemôže vzniknúť vecné bremeno, záložné právo ani práva s podobným obsahom a účinkami v prospech iného ako subjektu verejného práva okrem záložného práva na zabezpečenie úverov bánk pri financovaní investičných projektov prostredníctvom fondov Európskej únie, štátneho rozpočtu a ďalších verejných fondov, záložného práva na zabezpečenie pohľadávky poskytovateľa nenávratného finančného príspevku a záložného práva

na zabezpečenie úverov bánk na financovanie zriadenia a obnovy verejných vodovodov a verejných kanalizácií.

[3] Na účely odseku 2 subjektom verejného práva je:

- a) obec,
- b) právnická osoba zriadená podľa osobitného predpisu, na ktorej podnikaní sa majetkovou účasťou podieľajú len obce alebo združenia obcí,
- c) štát zastúpený Ministerstvom životného prostredia Slovenskej republiky.

[4] Za verejný vodovod ani jeho súčasť sa nepovažujú:

- e) vodovodné prípojky.

[5] Za verejnú kanalizáciu ani jej súčasť sa nepovažujú

- h) kanalizačné prípojky.

[10] Ak je pochybnosť o tom, či vodovod určený na zásobovanie pitnou vodou je verejným vodovodom alebo kanalizácia určená na odvádzanie odpadových vôd je verejnou kanalizáciou, rozhodne o tom príslušný okresný úrad.

Pre dotvorenie informácií sa pozrieme ešte na ďalšie znenia zákona. Ten ďalej v §4 Vodovodné prípojky a kanalizačné prípojky hovorí:

[2] Kanalizačná prípojka je úsek potrubia, ktorým sa odvádzajú odpadové vody z pozemku alebo miesta vyústenia vnútorných kanalizačných rozvodov objektu alebo stavby až po zaústenie kanalizačnej prípojky (ďalej len „zaústenie“) do verejnej kanalizácie; zaústenie je súčasťou verejnej kanalizácie. Kanalizačnou prípojkou sa odvádzajú odpadové vody z objektu alebo nehnuteľnosti, ktorá je pripojená na verejnú kanalizáciu. Kanalizačná prípojka je vodnou stavbou, ak tak ustanovuje osobitný predpis. Zaústenie je odbočenie z potrubia verejnej kanalizácie, ktoré, ak sa realizuje na verejnom priestranstve, tvorí odbočovací kus osadený na potrubí verejnej kanalizácie a potrubie ukončené spravidla revíznou šachtou. Potrubie, ktoré tvorí zaústenie realizované na verejnom priestranstve sa určuje v dĺžke od odbočovacieho kusa po hranicu nehnuteľnosti, najviac však desať

metrov a v priemere, ktorý musí byť primeraný pre pripojenie budúcej kanalizačnej prípojky. Ak sa zaústenie realizuje na inom pozemku ako na verejnom priestranstve, tvorí ho len odbočovací kus osadený na potrubí verejnej kanalizácie. Zaústenie sa realizuje podľa podmienok určených vlastníkom verejnej kanalizácie alebo jej prevádzkovateľom a podľa plánu rozvoja určeného vlastníkom verejnej kanalizácie. Na účely povolenia sa zaústenie považuje za kanalizačnú prípojku.

[6] Vlastníkom vodovodnej prípojky alebo vlastníkom kanalizačnej prípojky je osoba, ktorá zriadila prípojku na svoje náklady, a to spôsobom určeným prevádzkovateľom verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie. Ak je vlastník nehnuteľnosti vlastníkom vodovodnej prípojky alebo vlastníkom kanalizačnej prípojky, prechádza pri zmene vlastníctva nehnuteľnosti vlastníctvo vodovodnej prípojky alebo vlastníctvo kanalizačnej prípojky na nového vlastníka nehnuteľnosti.

[8] Vlastník kanalizačnej prípojky je povinný:

- a) zabezpečiť, aby kanalizačná prípojka bola vodotesná a aby bola vybudovaná v súlade s technickými požiadavkami vlastníka verejnej kanalizácie alebo jej prevádzkovateľa,
- b) zabezpečiť na vlastné náklady opravu a údržbu kanalizačnej prípojky,
- c) odstrániť na vlastné náklady pripojenie kanalizačnej prípojky na zaústenie, ak tak určil prevádzkovateľ verejnej kanalizácie,...

Významný je aj §16 Povinnosti vlastníka verejnej kanalizácie a §18 Povinnosti a práva prevádzkovateľa verejnej kanalizácie. Ak ako ste spomínali dvor vlastní mesto a vo dvore je zberač – ako klúčová súčasť verejnej kanalizačnej siete – vlastníkom by teda malo byť mesto.

Akadémia správcov (Zvyšovanie odbornosti správcov je prioritou)

Byť v obraze a kráčať s dobou je dnes nevyhnutnou vecou. Zažívame rýchlu dobu vďaka elektronizácii, digitalizácii, legislatívnym a iným zmenám, čo nutne vyvoláva potrebu permanentného vzdelávania sa. Od chvíle, keď sme založili Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností, sme zodpovedali na mnoho stovák otázok, problémov, či pomohli správcovi aj vlastníkovi k riešeniu ich problémov. Práve Vaše problémy nás viedli k založeniu časopisu „Správca bytových domov“, ktorý vydávame už 21 rokov. Rubrika: „Vy sa pýtate – my odpovedáme“ je dodnes najčítanejšia.

O čom to svedčí?

Za tie roky, čo vydávame časopis, sme prišli k záveru, že problém vzdelávania a informovanosti je v práci správcu prioritou. Prečo chodíme na konferencie, semináre a sledujeme webináre? Odborné školenia na konferenciách, webinároch a seminároch nás posúvajú neustále vpred a poskytujú prierez informáciami, ktoré Vám môžu v praxi a práci správu bytových domov a nebytových priestorov pomôcť. Zamysleli sme sa nad tým, že za ostatné roky ste na konferenciách vďaka legislatívnym, technologickým, či zmenám v oblasti digitalizácie, vstreballi do seba ohromné množstvo informácií.

Vzdelávací systém

Zhodnotili sme, že časť správcov, ktorá prahne po informáciách, kontaktoch a nových vedomostiach, sú práve tí, ktorých je treba nejakým spôsobom odmeniť.

Z tohto dôvodu sme sa rozhodli založiť od roku 2026 „Akadémiu správcov“, kde sme zriadili benefity nie len pre členov ZSaUN, ale v Združení správcov a užívateľov nehnuteľností budú tieto benefity rásť aj pre nečlenov podľa počtu Vami získaných bodov nasledovne:

Aktivita	Počet bodov pre členov ZSaUN	Počet bodov pre nečlenov ZSaUN
Účast' na medzinárodnej konferencii	5 bodov	3 body
Účast' na konferencii	3 body	2 body
Publikovanie v časopise „Správca bytových domov“	2 body	1 bod
Účast' na seminári/ webinári	2 body	1 bod

Tento systém bodovania je platný od 1.1.2026.

Verím, že či ste alebo nie ste členmi ZSaUN, privítate túto aktivitu, ktorá smeruje k zvyšovaniu Vašej odbornej úrovne vpred a pomôcť všetkým správcovi v ich odbornosti. Takisto Vám chceme dať priestor na zviditeľnenie Vašej spoločnosti a jej úspechov, či poznatkov publikovaných v časopise „Správca bytových domov“. Prečo by ste sa nemohli pochváliť Vašimi úspechmi a zviditeľniť sa?

Rozličným počtom bodov v bodovom ohodnotení chceme motivovať tých, ktorí ešte nie sú našimi členmi ZSaUN, aby sa nimi stali a podieľali sa na výraznejších benefitoch, ktoré platia pre našich členov. Budeme radi, ak sa našej akadémie zúčastní čím viac správcov, lebo je to v ich prospech.

Prvým, motivačným benefitom pre rok 2026 bude zľava 10% z účastníckeho poplatku na konferencii „Správa budov JESEŇ 2026“. Pripomínam, že konferencia bude v termíne 5 – 6.11.2026 opäť v Bešeňovej. Nárokovať si zľavu môže každý účastník na prihláške na jesennú konferenciu uvedením čísla, ktoré máte na „Osvedčení“ vpravo.



Veríme, že naša „Akadémia správcov“ nájde u Vás pochopenie. Naším cieľom je vytvoriť skupinu prestížnych správcov, pri ktorých bude záruka vysokej odbornosti vďaka snahe neustále sa vzdelávať.

Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN

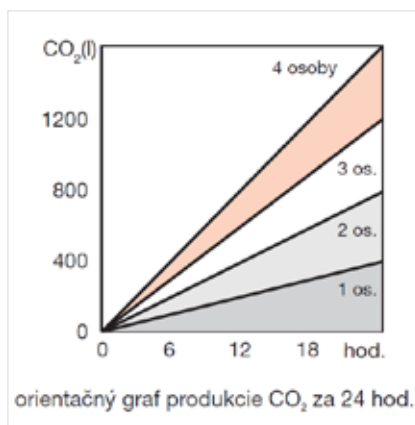
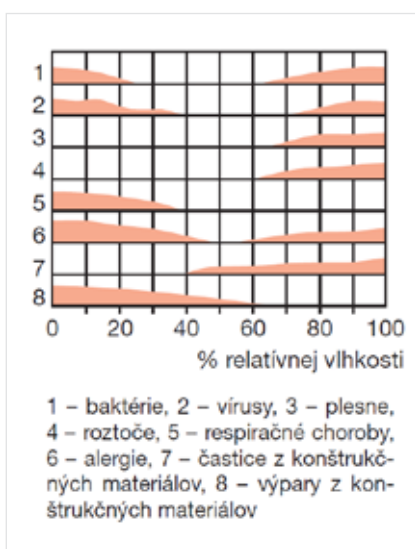




Rekonštrukcia vetracích systémov bytových domov

Rekonštrukcia vetrania bytových domov je dôležitou súčasťou celkovej revitalizácie bytového fondu a zateplovanie vonkajších fasád s výmenou okien. Vetrание je potrebné pre:

- prívod čerstvého vzduchu [jedna osoba spotrebuje cca 20 000 l vzduchu za 24 hodín]
- udržanie zdravej relatívnej vlhkosti [jedna osoba vyprodukuje cca 2 l vody počas 24 hodín], ďalšia vlhkosť vzniká pri varení a pod. [pri vysokej relatívnej vlhkosti dochádza k množeniu plesní, baktérií a choroboplodných zárodkov]
- udržanie nízkej hladiny CO₂, ktorý ohrozuje zdravie užívateľov bytov, zvyšuje únavu a znižuje duševnú aktivitu [jedna osoba vyprodukuje v závislosti na fyzickej námahe cca 17 litrov CO₂ za hodinu].

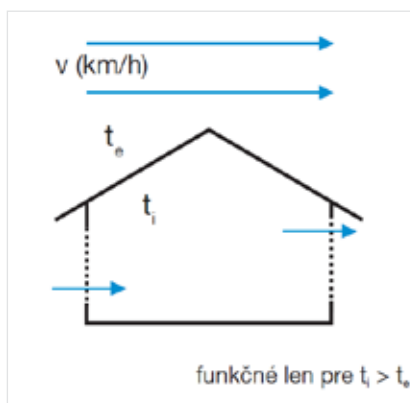


Pre rekonštrukcie starších objektov so zreteľom na existenciu historických dispozícií a nemožnosti inštalácie dostatočne dimenzovaných stúpacích vedení sa uvažuje výmena vzduchu cca 200 – 250 m³/h [WC a kúpeľňa 100 m³/h, kuchyňa 100–150 m³/h] na jednu bytovú jednotku.

V súčasnej dobe sú v závislosti na historickom období vzniku bytového domu v prevádzke najmä nasledujúce ventilačné systémy.

1. Prirodzené vetranie s infiltráciou

K vetraniu a výmene vzduchu dochádza prenikaním vzduchu netesnosťami v oknách, dverách a stavebnou konštrukciou. Pri bezvetří je infiltrácia iniciovaná iba teplotným rozdielom vnútorného a vonkajšieho prostredia. Zväčšiť intenzitu vetrania je možno krátkodobým otvorením okien.

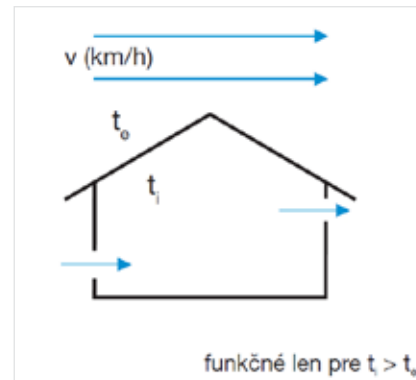


- najlacnejšie a bezúdržbová, historicky používaná metóda, hoci parametre nezodpovedajú súčasným komfortným a hygienickým požiadavkám na vetranie
- v letnom období a za bezvetria je infiltrácia vďaka malému teplotnému rozdielu úplne nefunkčná
 - komfort je zanedbateľný
 - obťažujúci prenos pachov medzi bytovými jednotkami
 - užívateľ nemôže rozhodnúť o tom, kedy je nutné vetrať (čo je na WC, v kúpeľni a kuchyni neprijateľné)
- v zimnom období dochádza k neriadenému intenzívnemu vetraniu a veľkým tepelným stratám [v rozpore s energetickými požiadavkami]
 - pri inštalácii moderných tesných okien je princíp nefunkčný
 - nevyvážené vykurovacieho systému na náveternej a záveternej strane budovy
 - systém je absolútne

závislý na poveternostných podmienkach

2. Aerácia, samočinné vetranie

K vetraniu a výmene vzduchu dochádza obdobným spôsobom ako pri infiltrácii s tým rozdielom, že pre prívod a odvod vzduchu sú vytvorené špeciálne otvory v rôznych výškach miestnosti. Tým je definovaný a zväčšený prietokový prierez. Pri bezvetří je aerácia iniciovaná iba teplotným rozdielom vnútorného a vonkajšieho prostredia, pri vyrovnaní teplôt je vetranie neúčinné.

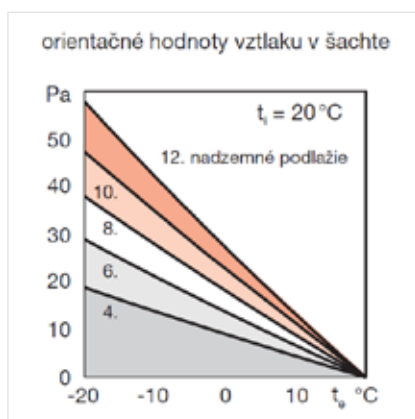
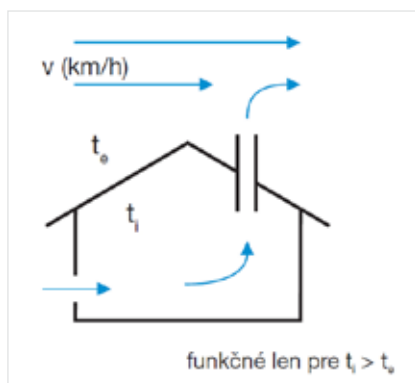


- lacná a bezúdržbová, historicky používaná metóda, hoci parametre nezodpovedajú súčasným komfortným a hygienickým požiadavkám na vetranie
- v letnom období a za bezvetria je aerácia vďaka malému teplotnému rozdielu úplne nefunkčná
 - v zimnom období naopak dochádza k neriadenému masívnemu vetraniu a veľkým tepelným stratám
 - pri inštalácii i moderných tesných okien je princíp nefunkčný
 - komfort je zanedbateľný
 - obťažujúci prenos pachov medzi bytovými jednotkami
 - užívateľ nerozhoduje o tom, kedy je nutné vetrať (to je na WC, v kúpeľni a kuchyni neprijateľné)

- v zimnom období dochádza k neriadenému intenzívnemu vetraníu a veľkým tepelným stratám (v rozpore s energetickými požiadavkami) • pri inštalácii moderných tesných okien je princíp nefunkčný • nevyváženie vykurovacieho systému na náveternej a záveternej strane budovy • systém je absolútne závislý na poveternostných podmienkach

3. Šachtové vetranie

K vetraníu dochádza vďaka rozdielu teplôt vo vnútri a mimo budovy. Pri šachtovom vetraní sú vetracie mriežky z vetraných miestností vedené do zbernej vetracej šachty. Šachty môžu byť podobné komínom, svetlíkom, murované alebo potrubné. Šachty môžu byť ako pre odvod, tak aj pre prívod vzduchu. Obvykle sa však používajú na odvod vzduchu a na prívod sa používajú prívodné otvory za vykurovacím telesom, aby bol zaistený ohrev prívodného vzduchu v zimnom období. Úplne nevhodný je prívod z priestoru, kde môže vzniknúť podtlak (najmä schodisko a spoločné chodby), ktorý znemožní vetranie.



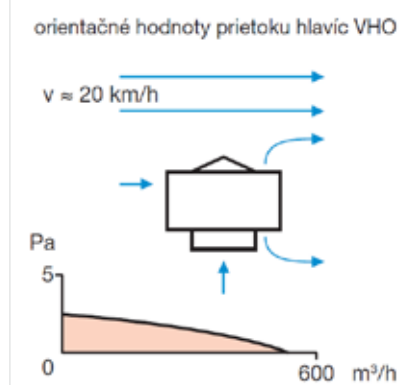
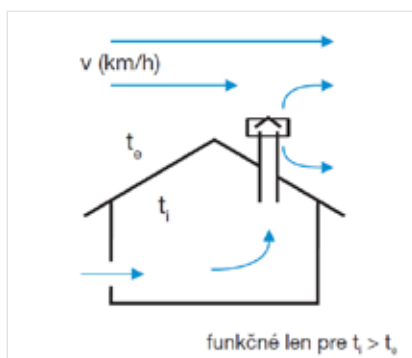
- lacná a bezúdržbová, historicky používaná metóda, hoci para-

metre nezodpovedajú súčasným komfortným a hygienickým požiadavkám na vetranie

- prenikanie hluku prívodným otvorom z vonkajšieho priestoru • poruchy funkcie šachtového vetrania pôsobením vetra • v prechodných obdobiach, kedy dochádza k vyrovnaniu vonkajšej a vnútornej teploty je vetranie nefunkčné • v letnom období môže niekedy vďaka nižším interným teplotám dôjsť k prúdeniu v obrátenom smere do interiérov • užívateľ nerozhoduje o tom, kedy je nutné vetrať (to je na WC, v kúpeľni a kuchyni neprijateľné)
- v zimnom období dochádza k neriadenému intenzívnemu vetraníu a veľkým tepelným stratám (v rozpore s energetickými požiadavkami) • pri inštalácii moderných tesných okien je princíp nefunkčný • systém je absolútne závislý na poveternostných podmienkach

4. Šachtové vetranie s vetracími hlavicami

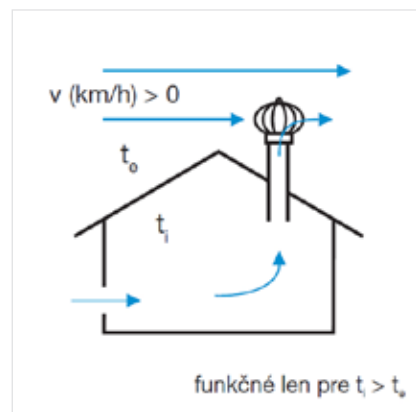
K vetraníu dochádza vďaka rozdielu teplôt vo vnútri a mimo budovy. Na funkciu vetrania má veľký vplyv vietor (rovnako ako u komínov). Nasávací účinok šachty sa zväčšuje vetracími hlavicami. Veľmi rozšírené sú vetracie hlavice VHO. Ďalšie parametre vid' predchádzajúca kapitola.



- lacná a bezúdržbová, historicky používaná metóda, hoci parametre nezodpovedajú súčasným komfortným a hygienickým požiadavkám na vetranie
- prenikanie hluku prívodným otvorom z vonkajšieho priestoru • nemožnosť použitia tlmičov hluku pre nízky vztlak systému • poruchy funkcie šachtového vetrania pôsobením vetra • v prechodných obdobiach, kedy dochádza k vyrovnaniu vonkajšej a vnútornej teploty je vetranie nefunkčné • v letnom období môže niekedy vďaka nižším interným teplotám dôjsť k prúdeniu v obrátenom smere do interiérov • užívateľ nerozhoduje o tom, kedy je nutné vetrať (to je na WC, v kúpeľni a kuchyni neprijateľné)
- v zimnom období dochádza k neriadenému intenzívnemu vetraníu a veľkým tepelným stratám (v rozpore s energetickými požiadavkami) • pri inštalácii moderných tesných okien je princíp nefunkčný • systém je absolútne závislý na poveternostných podmienkach • sú vetrané všetky bytové jednotky zároveň

5. Šachtové vetranie s rotačnými hlavicami

K vetraníu dochádza vďaka rozdielu teplôt vo vnútri a mimo budovy. Na funkciu vetrania má veľký vplyv vietor (rovnako ako u komínov). Nasávací účinok šachty sa obdobne ako v predchádzajúcom prípade mierne zväčšuje rotačnými vetracími hlavicami („veterné turbíny“). Rotačné hlavice sú historicky známe ako komínové hlavice a prvky vetrania dvojplášťových striech. Hlavica je tvorená „cibuľovitým“ radiálnym kolesom, s dozadu zahnutými lopatkami.

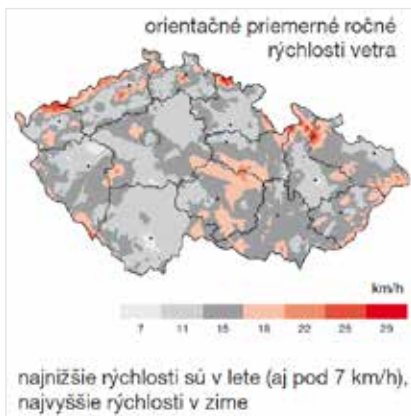
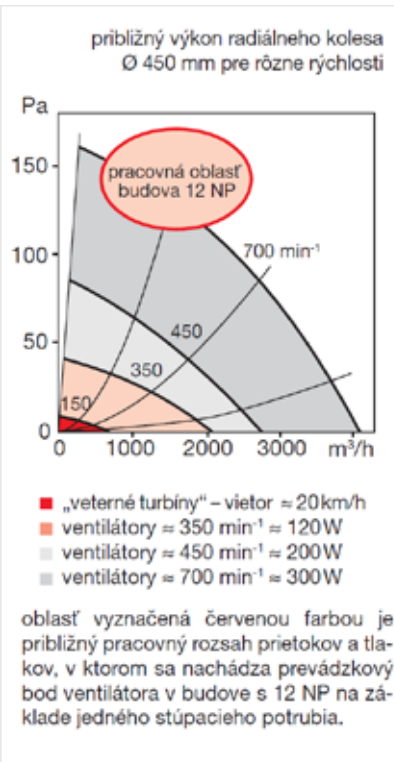




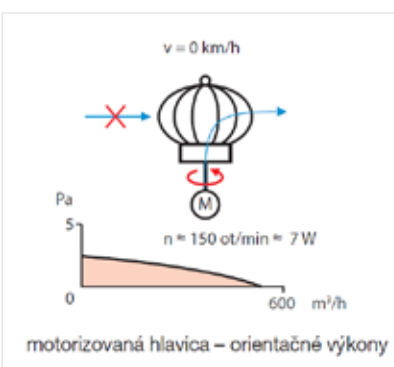
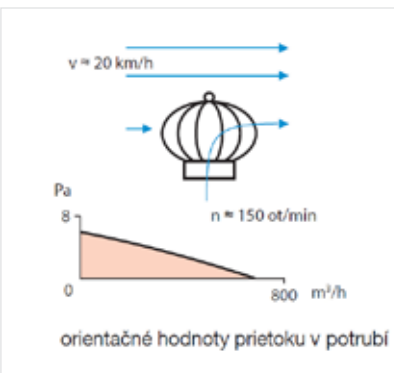
Ak práve fúka vietor, dochádza k spojeniu účinku podtlaku v ústí pripojeného potrubia (obdobne ako u hlavíc VHO) a podtlaku na sacej strane rotujúceho radiálneho kolesa.

Na obrázku vpravo dole sú vidieť systémové charakteristiky hlavného stúpacieho potrubia 12 NP objektu a pracovná oblasť, v ktorej sa pohybuje pracovný bod strešného ventilátora s radiálnym kolesom Ø 450 mm. Do vyznačenej oblasti sa pracovný bod dostane pri otáčkach $n \approx 700 \text{ min}^{-1}$. Ďalej je vidieť, ako klesá výkon radiálneho kolesa s nižšími otáčkami. Obdobné radiálne koleso Ø 450 mm použité vo „veternej turbíne“ dosiahne takéto otáčky pri rýchlosti vetra blížiac sa víchrici. Pri rýchlosti vetra $v \approx 16 \text{ km/h}$ dosahuje koleso „turbíny“ Ø 450 mm výkon cca $P_{\text{max}} \approx 5 \text{ Pa}$ ($0 \text{ m}^3/\text{h}$) a $M_{\text{max}} \approx 500 \text{ m}^3/\text{h}$ (0 Pa) pri $n \approx 150 \text{ min}^{-1}$. Pri rýchlosti vetra v pásme $v \approx 5 \text{ km/h}$ je príspevok radiálneho kolesa „turbíny“ úplne minimálny.

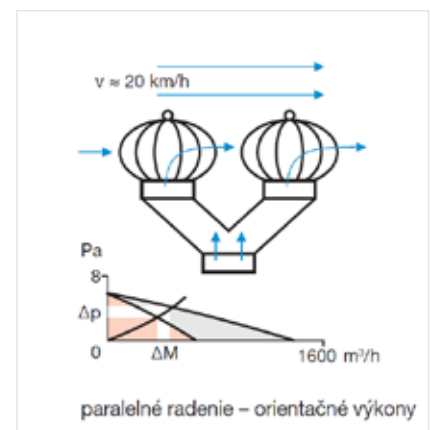
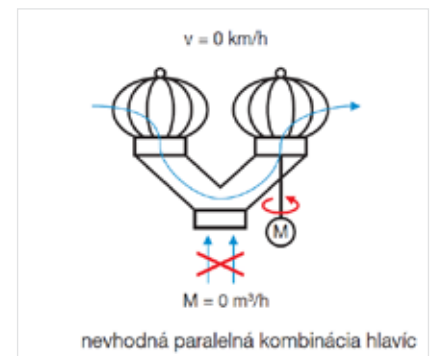
8	čerstvý víchor chôdza nemožná, ulamujú sa vetvy	62–74
9	silný víchor vietor strháva škridle so striech	75–88
10	plný víchor vyvracia stromy, poškodzuje budovy	89–102
11	vichrica spôsobujú rozsiahle škody	103–114
12	hurikán ničivé účinky	> 117



stupeň vietor	km/h
0	bezvetrie < 1 dym stúpa kolmo nahor
1	vánok 1–5 smer vetra poznateľný podľa dymu
2	vetrik 6–11 listie stromov šelestí
3	slabý víchor 12–19 listy a vetvičky v trvalom pohybe
4	mierny víchor 20–28 zdvíha prach a útržky papiera
5	čerstvý víchor 29–39 listnaté kríky sa hýbu
6	silný víchor 40–49 používanie dáždnikov je nemožné
7	mierny víchor 50–61 chôdza nefahká, stromy sa kývajú
8	čerstvý víchor 62–74 chôdza nemožná, ulamujú sa vetvy



Paralelné spájanie dvoch hlavíc nevedie pri malých rýchlostiach vetra k žadanému výsledku. Jedná sa o paralelné radenie radiálnych kolies, ktoré v oblastiach reálnych hodnôt systémovej charakteristiky prakticky nezvyšuje dopravný tlak potrebný na prekonanie tlakových strát stúpačky, odvodných a prírodných prvkov, tvaroviek a vedenia. Motorizované verzie „turbíny“ majú význam, pokiaľ má motor vo vzťahu k rozmerom radiálneho kolesa dostatočné otáčky a výkon (pre koleso s priemerom 450 mm je možné uvažovať otáčky od 700 min^{-1} a $P \approx 300 \text{ W}$, 450 min^{-1} a $P \approx 200 \text{ W}$). Motorizovaná „turbína“ je v skutočnosti radiálnym strešným ventilátorom veľmi jednoduchej konštrukcie. Podmienkou pre riadnu funkciu pri vyšších otáčkach by však bolo staticky a dynamicky vyvážené radiálne koleso a tuhá konštrukcia (túto podmienku dostupné turbíny väčšinou nespĺňajú). Ostatné charakteristiky viď predchádzajúci bod.



- lacná metóda, dobre použiteľná pre nenáročné aplikácie ako je odvetrávanie dvojplášťových striech, kanalizačných stúpačiek a ostatných priestorov bez nároku na spoľahlivosť funkcie (vietor fúka len niekedy)

- prenikanie hluku prívodným otvorom z vonkajšieho priestoru • nemožnosť použitia tlmičov hluku pre nízky vztlak systému • v prechodných obdobiach, kedy dochádza k vyrovnaniu vonkajšej a vnútornej teploty je vetranie nefunkčné • v letnom období môže niekedy vďaka nižším vnútorným teplotám dôjsť k prúdeniu v obrátenom smere do interiéru tlmiče hluku na saní na odstránenie akustických emisií rotujúceho mechanizmu • užívateľ nerozhoduje o tom, kedy je nutné vetrať (to je na WC, v kúpeľni a kuchyni neprijateľné)
- v zimnom období dochádza k neriadenému intenzívnemu vetraniu a veľkým tepelným stratám (v rozpore s energetickými požiadavkami) • pri inštalácii moderných tesných okien je princíp nefunkčný • systém je absolútne závislý na poveternostných podmienkach aj v prípade použitia motorizovaných hlavíc s nízkymi otáčkami a výkonom motora • sú vetrané všetky bytové jednotky zároveň

6. Decentrálne nútené vetranie

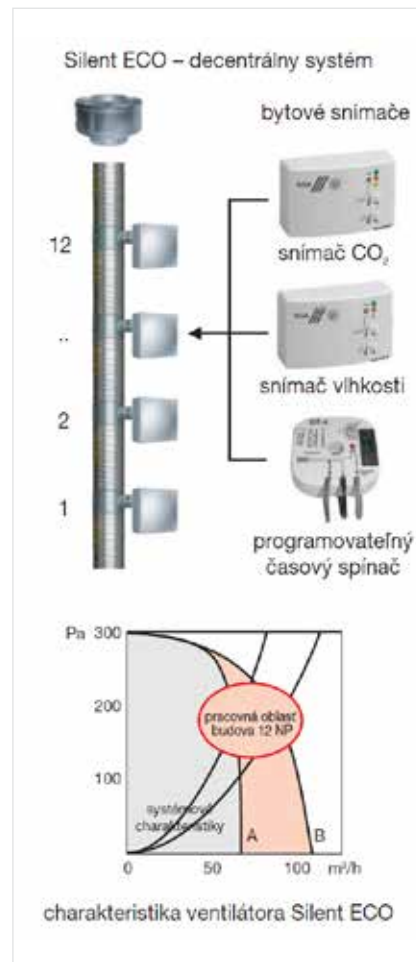
Vetranie sa vykonáva pomocou ventilátorov, ktoré sú osadené v jednotlivých miestnostiach a sú pripojené do stúpacieho zberného potrubia. Tlakové straty stúpačky, tvaroviek, prívodných a priechodných prvkov sú kryté výkonom individuálnych ventilátorov v bytových jednotkách. Prívod vzduchu sa zaisťuje prívodnými prvkami za vykurovacími telesami, prívodnými regulačnými prvkami v rámoch okien, termostatickými prívodnými prvkami a podobne. Ventilátory sú v prevádzke podľa požiadavky užívateľov, môžu byť ovládané hygrostatmi, termostatmi, snímačmi CO₂, doplnené dobehovými spínačmi a spínačmi trvalého zníženého vetrania.

- účinná metóda zodpovedajúca súčasnému stavu techniky • parametre vetrania zodpovedajú súčasnému komfortným a hygienickým požiadavkám na vetranie • v spojení s elektronickými snímačmi CO₂, hygrosťatmi a programovateľnými časovými spínačmi dobehu a zníženého

vetrania môžu spĺňať aj súčasné požiadavky na energeticky úsporné a účelné vetranie (najmä pri použití moderných motorov s nízkou spotrebou a vysokou účinnosťou)

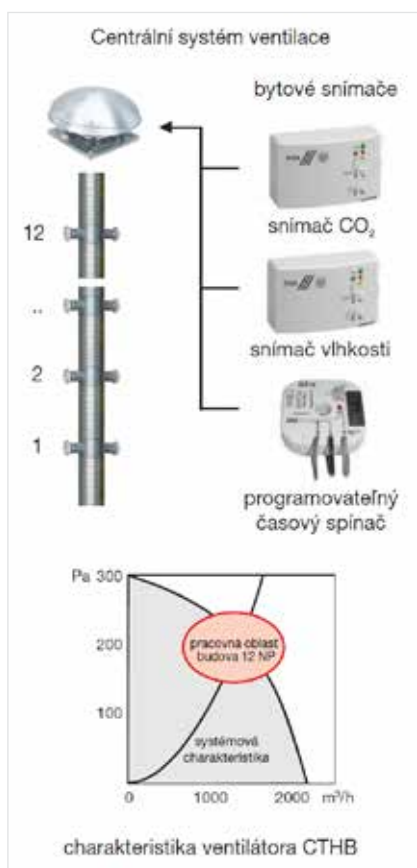
- náklady na vetranie sú jednoznačne hradené užívateľom, ktorý sám rozhoduje o režime vetrania • vďaka samoregulačným charakteristikám ventilátorov (krivka A v obrázku) je možné eliminovať nevýhody šachtového vetrania, u ktorého je kvalita vetrania závislá na poveternostných podmienkach a vztlaku v stúpačke
- vďaka samoregulačnej charakteristike je zaistené zachovanie približne rovnakého prietoku pri zmene systémovej charakteristiky • pri použití ventilátorov s tesnými klapkami nedochádza k prenikaniu pachov medzi bytmi • systém má dostatočný tlak na krytie strát rozvodov, prívodných prvkov vrátane tlmičov hluku • vždy sú vetrané účelne len potrebné priestory
- výkonové dimenzovanie na 100% výkonu systému, s ohľadom na existujúce rozmery stúpacieho potrubia a prevádzkové rýchlosti vzduchu [*] • nebezpečenstvo chybného voľby ventilátora s nedostatočným externým tlakom a prietokom, ktorý nie je schopný prekonať tlakové straty systému • vždy je nutné voliť radiálne ventilátory, axiálne ventilátory obvykle nemajú dostatočný dopravný tlak • nevýhodou je emisia hluku ventilátorov priamo v obytných miestnostiach • hluk je možné znížiť použitím špeciálnych ventilátorov s malým hlukom a tlmičmi vibrácií motorov
- pri použití decentrálneho vetrania zostáva problémom odvetranie digestorií, digestory s vlastnými ventilátormi nie je vhodné pripájať do spoločného stúpacieho potrubia, pretože dochádza k prefukovaniu a prenikaniu pachov do susedných bytových jednotiek, digestory je potom nutné riešiť ako centrálny systém alebo vyviesť priamo cez stenu mimo objektu
- [*] keďže často sú rozmery existujúceho stúpacieho potrubia poddimenzované, projektant

VZT a prevádzkovateľ objektu musí zohľadniť technické možnosti vo vzťahu k projektovaným a hygienickým požiadavkám (súdobosť používania, maximálnej rýchlosti prúdenia, výkon ventilátora atď.)



7. Centrálne nútené vetranie

K vetraniu dochádza pomocou centrálnych ventilátorov, ktoré sú osadené na konci stúpacieho zberného potrubia, väčšinou na strechách budov. Tlakové straty stúpačky, tvaroviek, prívodných a odvodných prvkov vrátane tlmičov hluku, sú kryté výkonom centrálného ventilátora. Prívod vzduchu sa zaisťuje prívodnými prvkami s tlmičmi hluku za vykurovacími telesami, prívodnými regulačnými prvkami s tlmičmi hluku v rámoch okien, termostatickými prívodnými prvkami a podobne. Ventilátory sú v prevádzke podľa požiadavky užívateľov, môžu byť ovládané hygrostatmi, termostatmi, snímačmi CO₂, doplnené dobehovými spínačmi a spínačmi trvalo zníženého vetrania.

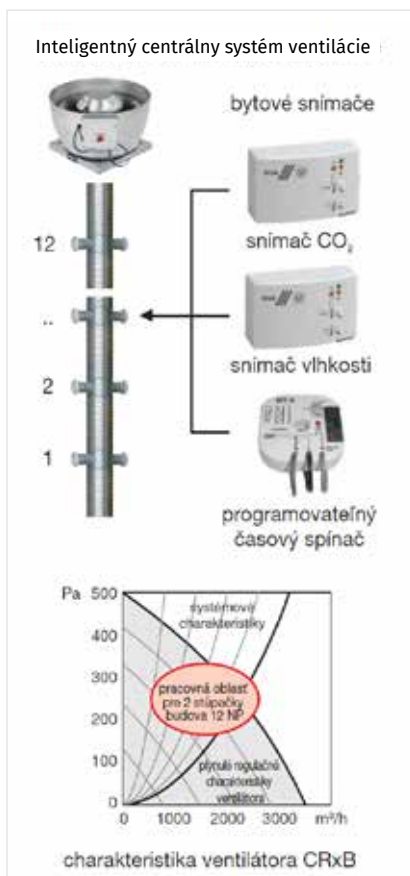


- účinná metóda zodpovedajúca súčasnému stavu techniky
- parametre vetrania zodpovedajú súčasnému komfortným a hygienickým požiadavkám na vetranie
- v spojení s elektronickými snímačmi CO₂, hygrosťatmi a programovateľnými časovými dobehovými spínačmi a zníženého vetrania môžu spĺňať aj súčasné požiadavky na energeticky úsporné a účelné vetranie (najmä pri použití moderných motorov s nízkou spotrebou a vysokou účinnosťou)
- náklady na vetranie sú spoločné pre všetky bytové jednotky
- užívateľ rozhoduje o potrebe vetrania
- eliminácia nevýhod šachtového vetrania, u ktorého je kvalita vetrania závislá na poveternostných podmienkach
- nedochádza k prenikaniu pachov medzi bytmi
- výkon systému bezpečne pokrýva straty tlmivých potrebných na odstránenie vonkajšieho hluku prenikajúceho do objektu prírodnými prvkami
- ventilátor [zdroj hluku do potrubia] sa inštaluje mimo bytovej jednotky
- dimenzovanie ventilátora na existujúcom hlavnom potrubí stanovuje projektant VZT v súčinnosti s prevádzkovateľom objektu

- ventilátor nie je vybavený regulačnou jednotkou otáčok v závislosti na potrebe vetrania a systém elektricky ovládanými tanierovými ventilmi, je ventilátor často prevádzkovaný s väčším výkonom, než je práve potrebné, a sú vetrané všetky byty, čo výrazne zhoršuje energetické straty objektu

8. Centrálné vetranie riadené skutočnou potrebou

Vetranie riadené skutočnou potrebou je založené na tom, že potreba vetrania sa mení v závislosti na rôznych faktoroch. V závislosti na stúpajúcej ľudskej aktivite (produkcia CO₂, vlhkosti a nárast teploty) je nutné výkon vetrania zvýšiť. V závislosti od poveternostných podmienok (ak je dostatočný rozdiel teplôt ti, te a termický vztlak v stúpačke), je možné výkon vetrania znížiť. Vetranie sa vykonáva pomocou „inteligentných“ centrálnych ventilátorov (obsahujú jednodoskový počítač a príslušné snímače tlaku, resp. prietoku). Sú osadené na konci stúpacieho zberného potrubia, väčšinou na strechách budov. Tlakové straty stúpačky, tvaroviek, prírodných a odvodných prvkov sú

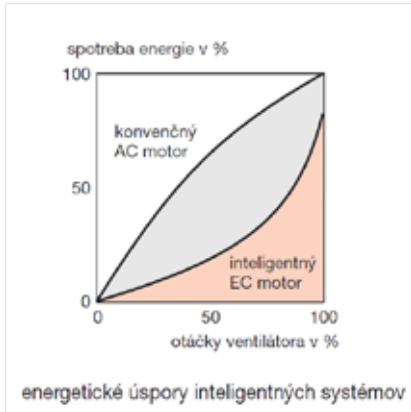


kryté výkonom centrálného ventilátora. Prívod vzduchu sa zaisťuje zásadne hlukovo izolovanými prírodnými prvkami za vykurovacími telesami, prírodnými regulačnými prvkami v rámoch okien, termostatickými prírodnými prvkami a podobne. Ventilátory sú v prevádzke iba podľa požiadavky užívateľov. Vždy sú ovládané inteligentnými snímačmi CO₂ (doplnené snímačmi vlhkosti, teploty, programovateľnými časovými spínačmi a spínačmi trvalo zníženého vetrania).

- ekologicky šetrná a účinná metóda, zodpovedajúca súčasnému stavu techniky
- parametre systému vyhovujú súčasným komfortným a hygienickým požiadavkám na vetranie s nízkou spotrebou a vysokou účinnosťou
- náklady na vetranie sú spoločné, ale minimalizované na najnižšiu možnú úroveň
- eliminácia nevýhod šachtového vetrania, u ktorého je kvalita vetrania závislá na poveternostných podmienkach
- nedochádza k prenikaniu pachov medzi bytmi
- zdroj hluku sa inštaluje mimo bytovej jednotky
- hluk do objektu sa eliminuje tlmivými
- ventilátor sa výkonovo dimenzuje podľa rozhodnutia projektanta VZT a užívateľa objektu (*)
- vd'aka systému elektricky ovládaných tanierových ventilov a digestorov s elektrickými klapkami je vetraná iba príslušná miestnosť či pracovisko a výkon presne zodpovedá najnižšej potrebnej energii
- jednodoskový počítač spolu s elektronikou ventilátora (vstavané snímače tlaku) rozpozná potrebu vetrania (pri otvorení tanierového ventilu na WC poklesne tlak v potrubí) a špeciálny elektronicky komutovaný jednosmerný motor. V stúpacom potrubí tlakový senzor rozpozná zvýšenie tlaku a elektronika automaticky zníži výkon motora
- inteligentný ventilátor optimalizuje svoj vlastný výkon s ohľadom na absolútnu minimalizáciu spotreby energie pri všetkých prevádzkových režimoch ako sú:
 - zmena potreby vetrania (ľudskej činnosti)
 - obsadenosť objektu a bytov
 - poveternostné podmienky



- príspevok termického vztlaku
 - vplyv infiltrácie
 - sezóna
 - denná doba (denné a nočné vetranie)
- v prípade potreby rekuperácie je nutné zvo-liť iné systémové riešenie



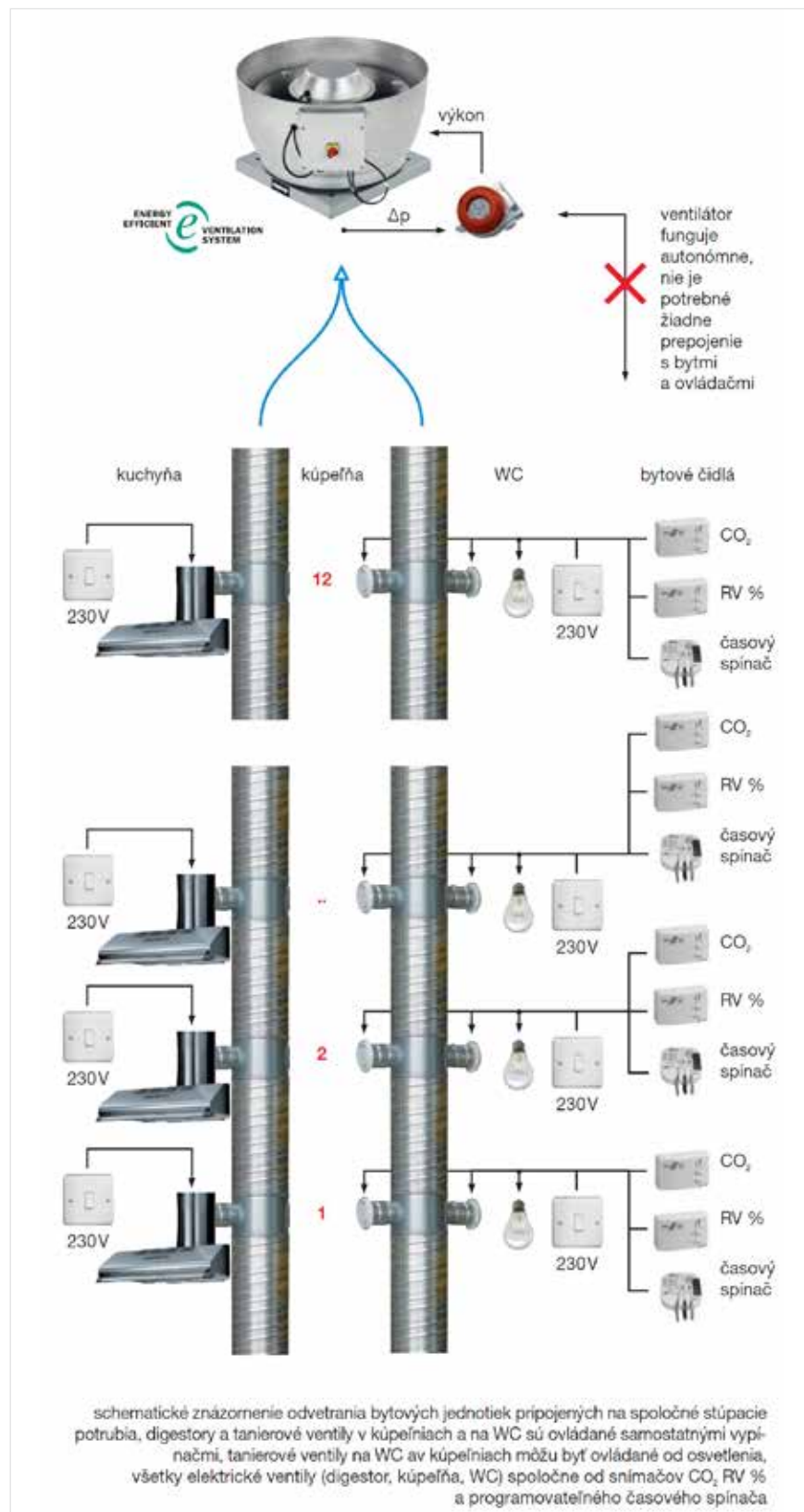
- [*] keďže často sú rozmery existujúceho stúpacieho potrubia poddimenzované, projektant VZT a prevádzkovateľ objektu musí zohľadniť technické možnosti vo vzťahu k projektovaným a hygienickým požiadavkám [súdobosť používania, maximálnej rýchlosti prúdenia, výkon ventilátora atď.]

Inteligentný systém centrálneho vetrania CRxB Ecowatt

Systém je založený na použití špeciálnych prvkov pre DCV systémy (demand controlled ventilation – vetranie riadené skutočnou potrebou). Ide o ventilátory CRxB Ecowatt, vybavené inteligentným systémom s jednodoskovým počítačom, vstavaným diferenciálnym snímačom tlaku, jednosmerným EC motorom (elektronicky komutovaným), sériovým rozhraním, elektricky ovládanými odvodnými tanierovými ventilmi, snímačmi CO₂, snímačmi relatívnej vlhkosti, programovateľnými časovými spínačmi pre ovládanie odvodných tanierových ventilov.

Princíp EC motora

Ventilátory s jednosmernými motormi s elektronickou komutáciou sú napájané bežným sieťovým napätím. To je ďalej usmernené a napája motor ventilátora. Vonkajší rotor motora nesie silné permanentné magnety s vysokým súťením, vnútorné statorové vinutie je



napájané jednosmerným prúdom, vinutia sú prepínané elektronicky. Priebeh komutácie je kontrolovaný elektronikou s Hallovou sondou. Jednosmerné motory s elektronickou komutáciou majú vďaka svojmu princípu a konštrukcii nižšie straty v železe, sklzové straty a straty v medí v porovnaní s konvenčnými asynchrónnymi motormi. EC moto-

ry všeobecne dosahujú účinnosť až 80 % pri najvyšších otáčkach, ani v regulačnom režime účinnosť neklesá pod 60%. Porovnanie príkonu klasických asynchrónnych motorov a EC motorov je zobrazené na predchádzajúcej strane, podľa pracovného bodu je možno ušetriť bežne 50% energie.



Regulácia ventilátorov

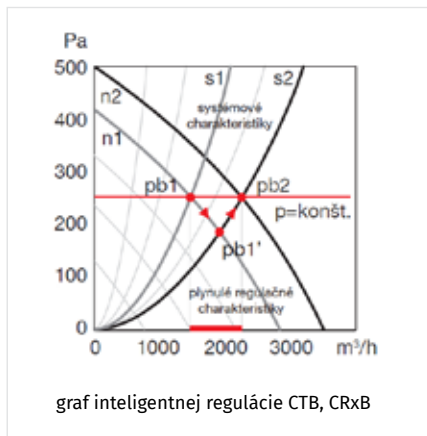
Regulácia ventilátorov s EC motorom je zaistená digitálnou jednotkou so sériovým rozhraním. Programátorom Prosys Ecowatt je možné zvoliť autonómny režim s 2 prepínateľnými charakteristikami (max/min), prepnutie denného/nočného vetrania.

Ďalej je možné programátorom Prosys Ecowatt zvoliť režim, kedy ventilátor plynule mení charakteristiky a reguluje na konštantný tlak (alebo prietok) v potrubí. Indikátory prevádzkového stavu na programátore signalizujú prevádzkové stavy, prípadné poruchy a ich príčiny. Regulačná jednotka obsahuje ochranu proti nadmernému prehriatiu, zablokovaníu a opačnému zmyslu otáčania.

Cez sériové rozhranie je možné ventilátor ovládať, vykonávať dátovú komunikáciu a programovať. Na to slúži programovací terminál Prosys Ecowatt. Cez sériové rozhranie je možné ventilátory navzájom prepojiť do siete a ovládať jedným terminálom. Každý ventilátor má jedinečnú identifikačnú adresu (pozri schému na ďalšej strane).

Ventilátor má vstavaný snímač diferenciálneho tlaku, ktorý v spojení s regulačnou jednotkou a EC motorom umožňuje plynulú bezstratovú reguláciu otáčok (výkonu) ventilátora podľa požiadaviek na okamžitú hodnotu prietoku (v závislosti od počtu aktuálne otvorených tanierových ventilov na WC, v kúpeľniach a kuchyniach).

Šípky ukazujú zmenu pracovného bodu z pb1 na pb2 a zároveň výkonové charakteristiky ventilátora z otáčok n1 na n2 pri zmene systémovej charakteristiky z s1 na s2, pri použití regulácie na konštantný tlak v stúpacom potrubí.



Požiadavky na vetranie obytných budov

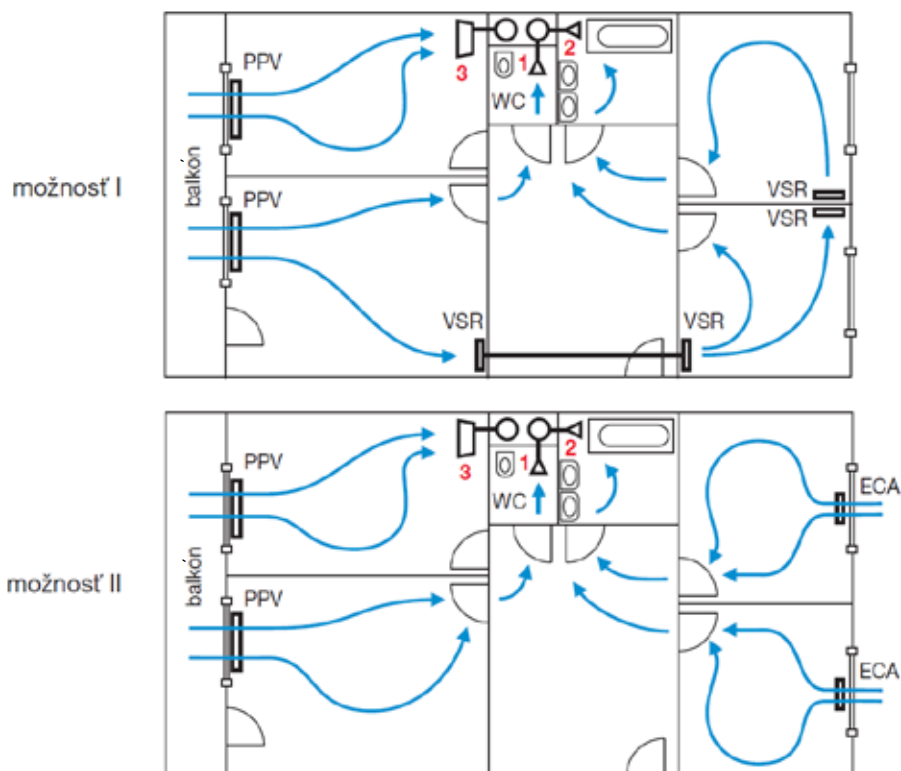
Predpis	Trvalé vetranie (prietok vonkajšieho vzduchu)		Nárazové vetranie (prietok odsávaného vzduchu)		
	intenzita vetrania [h ⁻¹]	Dávka vonkajšieho vzduchu [m ³ /(h·os)]	Kuchyňa [m ³ /hod]	Kúpeľne [m ³ /hod]	WC [m ³ /hod]
Minimálna hodnota	0,3	15	100	50	25
Odporúčaná hodnota	0,5	25	150	90	50

ČSN EN 15665/Z1, Vetranie budov – stanovenie výkonových kritérií pre vetracie systémy obytných budov.

Vzhľadom na to, že sú rozmery existujúceho stúpacieho potrubia často poddimenzované, projektant VZT a prevádzkovateľ objektu musí zohľadniť technické možnosti vo vzťahu k projektovaným a hygienickým požiadavkám (súdobosť používania, maximálnej rýchlosti prúdenia, výkon ventilátora atď.). Pre ostatné priestory platí nariadenie vlády č. 361/2007 Zb. vyhl. 135/2004 Zb., 137/2004 Zb., č. 410/2005 Zb. a 6/2003 Zb.



schematický náčrt vetrania bytu v bytovej výstavbe s použitím prívodných a priechodných prvkov



1 – elektricky ovládaný tanierový ventil (12 V, 24 V alebo 230 V); 2 – tanierový ventil s mechanickým dobehom, ktorý je možné umiestniť v Zóne 1 nad vaňou; 3 – servopohon digestora

Viac informácií na:

Bratislava, tel.: 0911 767 100

Žilina, tel.: 0903 779 717

Košice, tel.: 0911 466 090

elektrodesign@elektrodesign.sk

www.elektrodesign.sk



ELEKTRODESIGN®
VENTILÁTORY SK

Company of Soler & Palau Ventilation Group

pre viac informácií
naskenujte QR kód



tzbportal.sk

moderný a prehľadný portál

pre odborníkov!



tzbportal.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.tzbportal.sk.





Aplikácia BIM technológií v kontexte historickej architektúry a súčasnej výstavby

Článok sa zameriava na aplikáciu technológií informačného modelovania budov (BIM) v oblasti historickej architektúry a porovnáva ich využitie s procesmi typickými pre súčasnú výstavbu. Cieľom práce je identifikovať zásadné rozdiely v postupoch, dátových požiadavkách a technických nárokoch, ktoré vyplývajú zo špecifickej povahy historických objektov, a zároveň zhodnotiť možnosti a obmedzenia moderných BIM prístupov pri dokumentovaní, obnove a riadení zásahov do architektonického dedičstva. Metodicky je príspevok postavený na analýze dvoch typových procesov: tvorby informačného modelu na historickej stavbe a tvorbu informačného modelu pri novej výstavbe, založeného na definovanej projektovej dokumentácii, priamom parametrickom modelovaní a jednoznačných výkonových požiadavkách. Analýza sa opiera o hodnotenie presnosti, dátovej úplnosti, úrovni detailu (LOD), interoperabilných tokov dát a potreby multidisciplinárnej spolupráce. Originalita príspevku spočíva v kritickom posúdení aplikačných limitov BIM pri pamiatkovej obnove, kde tradičné, pre novostavby vyvinuté štandardy často nedokážu zachytiť komplexnú geometriu ani materiálovú heterogenitu historických konštrukcií. Inovativnosť spočíva v prepojení prístupov s analýzou existujúcich noriem a v identifikácii procesov, ktoré si vyžadujú adaptáciu alebo doplnenie pre udržateľnú a presnú digitalizáciu architektonického dedičstva. Výsledky poukazujú na významnú pridanú hodnotu BIM pri historických stavbách, najmä v oblasti dlhodobého manažmentu, dokumentácie a monitoringu. Zároveň odhaľujú pretrvávajúce obmedzenia súčasného stavu techniky – najmä vysokú časovú náročnosť modelovania nepravidelnej geometrie, absenciu jednotných štandardov a obmedzenú automatizáciu interpretácie naskenovaných dát. Štúdiá uzatvára, že napriek týmto limitom predstavuje BIM perspektívny nástroj pre integráciu digitálnych postupov do pamiatkovej starostlivosti, pričom jeho plný potenciál bude možné využívať až po ďalšom metodickom a technologickom rozvoji.

Porovnanie prístupov a metód pri existujúcich historických objektoch a novostavbách

Proces tvorby dokumentácie budov sa výrazne líši v závislosti od typu objektu, jeho veku, stavebného systému a dostupnosti projektovej dokumentácie. Zatiaľ čo pri novostavbách sú geometrické údaje zvyčajne dostupné v projektovej dokumentácii alebo v digitálnych modeloch budovy, pri historických stavbách často presná dokumentácia chýba alebo je neúplná. Z tohto dôvodu si dokumentácia historických objektov vyžaduje špecifické metodické postupy, ktoré kombinujú viaceré technológie zberu a spracovania dát.

Pri historických stavbách sa často využívajú moderné metódy bezkontaktného merania, ako je terestriálne laserové skenovanie, digitálna fotogrametria alebo ich kombinácia. Tieto technológie umožňujú presné zaznamenanie komplexnej geometrie objektu vrátane nepravidelností, deformácií a detailov architektonic-

kých prvkov. Laserové skenovanie predstavuje neinvazívnu a vysoko presnú metódu dokumentácie historických objektov, ktorá umožňuje vytvoriť detailné 3D modely využiteľné pri analýze stavebného stavu, plánovaní obnovy alebo archivácii kultúrneho dedičstva.

Historické stavby sa zároveň vyznačujú vysokou mierou geometrickej nepravidelnosti spôsobenej postupnými stavebnými úpravami, degradáciou materiálov alebo dlhodobým pôsobením zaťaženia. Z tohto dôvodu je potrebné pri ich dokumentácii využívať detailné 3D záznamy vo forme bodových mračien, ktoré umožňujú presnú digitálnu rekonštrukciu existujúceho stavu objektu. Takto získané dáta môžu slúžiť ako podklad pre tvorbu modelov, ktoré umožňujú systematické spravovanie informácií o historických objektoch počas ich životného cyklu.

Naopak, pri novostavbách sa digitálne zameranie využíva predovšetkým na kontrolu kvality realizácie

a porovnanie skutočného stavu s projektovou dokumentáciou. Moderné stavebníctvo čoraz viac využíva Building Information Modeling (BIM), ktorý poskytuje detailný digitálny model budovy už vo fáze projektovania. V tomto kontexte sa technológie ako laserové skenovanie alebo fotogrametria využívajú najmä v procese Scan-to-BIM, kde sa získané bodové mračno porovnáva s projektovým modelom s cieľom identifikovať odchýlky medzi projektovaným a realizovaným stavom. Významným rozdielom medzi dokumentáciou historických stavieb a novostavieb je aj samotný cieľ merania. Pri historických objektoch je prioritou zachovanie kultúrneho dedičstva, archivácia existujúceho stavu a podpora reštaurátorských zásahov. Digitálne záznamy historických objektov umožňujú nielen ich detailnú analýzu, ale aj vytvorenie virtuálnej dokumentácie pre budúce generácie.

Pri novostavbách je naopak hlavný dôraz kladený na efektívne riadenie výstavby, kontrolu kvality a správu budovy počas jej životného cyklu.



Digitálne technológie slúžia najmä na optimalizáciu projektovania, koordináciu stavebných profesií a kontrolu realizácie stavby v porovnaní s projektovou dokumentáciou.

Analýza a porovnanie týchto prístupov ukazuje, že zatiaľ čo dokumentácia historických stavieb sa zameriava na presné zachytenie existujúceho stavu a architektonických detailov, dokumentácia novostavieb je viac orientovaná na integráciu digitálnych dát do projektových procesov a riadenia výstavby. Správna voľba metód merania a spracovania dát je preto kľúčová pre efektívne využitie digitálnych technológií v oblasti architektúry, stavebníctva a ochrany kultúrneho dedičstva.

Analýza a možnosti historických stavieb a novostavieb z hľadiska tvorby informačného modelu

Využívanie metodiky BIM sa v súčasnej dobe stáva čoraz väčším štandardom v oblasti projektovania, realizácie a správy budov. Proces

tvorby BIM modelu sa výrazne líši v závislosti od typu objektu, najmä pri porovnaní novostavieb a historických stavieb, kde sú najväčšie odlišnosti v dostupnosti vstupných dát, geometrická presnosť a najmä samotný cieľ informačného modelu.

Pri novostavbách vzniká častokrát vo fáze návrhu a projektovej dokumentácie. Projektanti vytvárajú digitálny model budovy, ktorý obsahuje presné geometrické údaje, materiálové charakteristiky a technické informácie o jednotlivých prvkoch. V ideálnom prípade sa tento model využíva aj pri samotnej výstavbe, kde sa využíva koordinácia jednotlivých profesií, optimalizácia stavebných procesov a kontrola samotnej realizácie.

Avšak pri historických stavbách BIM model nevznikal v procese projektovania keďže sa jedná najmä o historické objekty, ktoré majú spravidla niekoľko sto rokov za sebou. Model sa vytvára až dodatočne na základe zamerania skutkového stavu. Základným vstupom pre tvorbu modelu sú častokrát mračná bodov získané skenovaním alebo digitálnej fotogrametrie. Tento podklad posky-

tuje presný geometrický záznam objektu, ktorý môže byť následne spracovaný do parametrického BIM modelu. Tvorba takéhoto modelu pri historických stavbách je však výrazne náročnejšia ako pri samotných novostavbách.

Historické stavby sa častokrát vyznačujú nepravidelnou geometriou, rôznorodosťou stavebných techník a konštrukčných prvkov. Historické stavby môžu obsahovať množstvo architektonických detailov, ornamentov alebo aj poškodených konštrukcií, ktoré je potrebné zdokumentovať. Preto proces modelovania si vyžaduje individuálny prístup pri vytváraní prvkov v digitálnom prostredí. Napriek tomu prináša digitalizácia nesporné výhody aj v oblasti historických stavieb umožňuje systematické ukladanie a správu informácií o samotnom objekte, vrátane údajov a materiálov. Takýto model môže poslúžiť ako podklad pre plánovanie obnovy, monitorovanie degradácie konštrukcií alebo samotnú správu objektu počas ďalšieho využitia daného objektu.

Hlavné rozdiely znázorňuje nasledujúca tabuľka:

Tabuľka 1 Tabuľka porovnania historických budov a nových budov pri vytváraní BIM modelu

KRITÉRIUM	HISTORICKÉ STAVBY (HBIM)	NOVOSTAVBY (BIM)
Dostupnosť dokumentácie	Často neúplná alebo úplne chýba; dostupné sú iba historické plány, archívne podklady alebo manuálne merania	Kompletná projektová dokumentácia a digitálne modely už vo fáze návrhu
Zdroj vstupných dát	Laserové skenovanie, fotogrametria, geodetické merania, historické podklady	Projektová dokumentácia, modely, digitálny návrh v BIM softvéri
Proces tvorby modelu	Model sa vytvára z bodového mračna existujúceho objektu	BIM model väčšinou vzniká už počas projektovania
Geometria objektu	Nepravidelná geometria, deformácie, historické stavebné úpravy	Presná a pravidelná geometria podľa projektového návrhu s úpravami
Parametrizácia prvkov	Často nutné vytvárať individuálne alebo špecifické parametre prvkov	Štandardizované BIM knižnice stavebných prvkov
Náročnosť modelovania	Vysoká – kvôli komplexným detailom, ornamentom a historickým konštrukciám	Nižšia – prvky sú definované už v projektovom návrhu
Účel modelu	Dokumentácia existujúceho stavu, ochrana kultúrneho dedičstva, plánovanie obnovy	Projektovanie, koordinácia profesií, riadenie výstavby
Presnosť modelu	Závisí od presnosti skenovania a spracovania bodového mračna	Vysoká presnosť vyplývajúca z projektových dát
Aktualizácia modelu	Aktualizuje sa pri rekonštrukcii alebo pri diagnostike stavebného stavu	Aktualizuje sa počas výstavby a prevádzky budovy
Využitie počas životného cyklu	Správa historického objektu, monitoring degradácie, plánovanie obnovy, Facility management	Facility management, správa budovy, energetická optimalizácia



Záver

Predkladaný článok sa zaoberal analýzou možností využitia informačného modelovania budov (BIM) pri historických stavbách a ich porovnaním s postupmi typickými pre novostavby. Cieľom bolo identifikovať rozdiely v procesoch tvorby digitálneho modelu, dostupnosti vstupných dát, náročnosti modelovania a v samotnom účele využitia BIM modelov v jednotlivých prípadoch. Analýza ukázala, že zatiaľ čo pri novostavbách vzniká BIM model spravidla už vo fáze projektovania na základe presne definovanej projektovej dokumentácie, pri historických stavbách sa model vytvára až dodatočne na základe zamerania existujúceho stavu, najčastejšie pomocou laserového skenovania, fotogrametrie a dopĺňujúcich merní na mieste. Výsledky porovnania potvrdili, že proces tvorby modelu historických stavieb je výrazne náročnejší najmä z dôvodu nepravidelnej geometrie, absencie presnej dokumentácie a potreby individuálneho modelovania mnohých konštrukčných a architektonických prvkov. Naopak, pri novostavbách je proces modelovania podporený štandardizovanými knižnicami prvkov, definovanými parametrami a jasne stanovenými projektovými požiadavkami. V prípade historických objektov zohráva dôležitú úlohu interpretácia naskenovaných dát a ich transformácia do parametrického BIM modelu, čo predstavuje jednu z najnáročnejších fáz celého procesu.

Pod'akovanie

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

Literatúra

Ibrahim, A., Mohd, T., Ali, W. W., & Zin, I. M. [2023]. *Building information modeling (BIM) in green building projects*. *Int J Acad Res Bus Soc Sci*, 13. <http://dx.doi.org/10.6007/IJARBS/v13-i12/19849>

Muller, M. F., Loures, E. R., & Junior, O. C. [2015, April]. *Interoperability assessment for building information modeling*. In *3rd International Conference on Mechatronics, Robotics and Automation* (pp. 224-231). Atlantis Press. 10.2991/icmra-15.2015.45

Steel, J., Drogemuller, R., & Toth, B. [2012]. *Model interoperability in building information modelling*. *Software & Systems Modeling*, 11(1), 99-109. DOI 10.1007/s10270-010-0178-4

Nairne Schamne, A., Nagalli, A., & Soeiro, A. A. V. [2022]. *Building information modelling and building sustainability assessment: a review*. *Frontiers in Engineering and Built Environment*, 2(1), 22-33. <https://doi.org/10.1108/FEBE-08-2021-0038>

Chong, H. Y., Lee, C. Y., & Wang, X. [2017]. *A mixed review of the adoption of Building Information Modelling (BIM) for sustainability*. *Journal of cleaner production*, 142, 4114-4126. <https://doi.org/10.1016/j.jclepro.2016.09.222>

Shafiq, M. T. [2021]. *Client-driven level 2 BIM implementation: a case study from the UAE*. *The Open Construction & Building Technology Journal*, 15(1). DOI: 10.2174/1874836802115010129

Knobel, M., Ahmed, V., Saboor, S., Gledson, B., & Kassem, M. [2020, December]. *A socio-cultural perspective to BIM adoption: a case study in South Africa*. In *Collaboration and Integration in Construction, Engineering, Management and Technology: Proceedings of the 11th International Conference on Construction in the 21st Century, London 2019* (pp. 405-412). Cham: Springer International Publishing. https://doi.org/10.1007/978-3-030-48465-1_68

Llabani, Arli, and Freskida Abazaj. „3D documentation of cultural he-

ritage using terrestrial laser scanning.“ *Journal of Applied Engineering Science* 22.2 [2024]: 267-271. <https://doi.org/10.5937/jaes0-50414>

Nasir, N., Abdullah, N. M., Amran, N. M., Harun, N. A., & Sabil, A. [2024]. *A Review: Monitoring Historical and Heritage Buildings Using Terrestrial Laser Scanning*. *Enhanced Knowledge in Sciences and Technology*, 4(2), 680-686.

Karagianni, A. [2021]. *Terrestrial laser scanning and satellite data in cultural heritage building documentation*. *The International Archives of the Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences*, 46, 361-366. <https://doi.org/10.5194/is-prs-archives-XLVI-M-1-2021-361-2021>

Damięcka-Suchocka, M., Katzer, J., & Suchocki, C. [2022]. *Application of TLS technology for documentation of brickwork heritage buildings and structures*. *Coatings*, 12(12), 1963. <https://doi.org/10.3390/coatings12121963>

Článok bol recenzovaný.

Ing. Denis Konovalov,
doc. Ing. Jozef Švajlenka, PhD.,
MBA, ING.PAED.IGIP,
prof. Ing. Dušan Katunský, CSc.,
Stavebná fakulta TUKE, Košice

Ing. Nikola Višenková,
VŠB-TUO, Fakulta stavební, Katedra
městského inženýrství, Ostrava

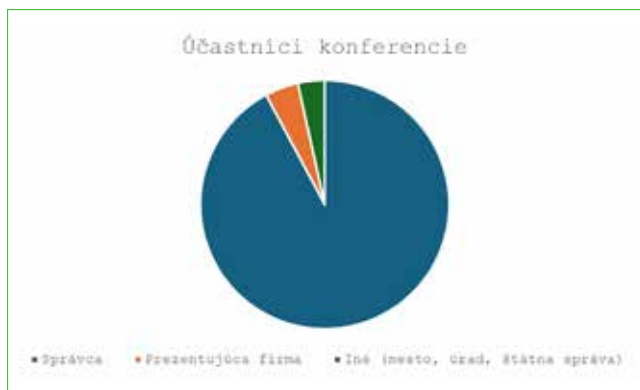




Dotazníky spokojnosti neskončili v odpadkovom koši.....

Každoročne vyhodnocujeme dotazníky spokojnosti, ktoré odovzdali účastníci jarnej konferencie „Správa budov“. Aj podľa nich sa budeme usilovať pripraviť obsahovo jesennú konferenciu. Čo by ste si želali?

V dňoch 15.-17.4.2026 sa uskutočnila konferencia „Správa budov Jar 2026“, na ktorej mali účastníci možnosť vyplniť anonymný „dotazník spokojnosti“. Dotazník vyplnilo o odovzdalo **115 účastníkov**, z toho bolo 106 správcov, 5 prezentujúcich firiem a 4 iné (mesto, úrad, štátna správa).



Sme veľmi radi a vd'ачní, že niektorí účastníci sa našej konferencie zúčastňujú každoročne. Snažíme sa každú konferenciu urobiť zaujímavejšou, aby účastníci odchádzali s novými poznatkami do práce správcu ale aj aby nadviazali nové kontakty a oddýchli si. Z dotazníka vyplýva, že naša konferencia je stále pre ľudí zaujímavá, atraktívna a že v rámci nej, účastníci získajú nové vedomosti, poznatky ale aj nájdu odpovede na svoje otázky.

V rámci dotazníka boli aj otvorené otázky, kde mohli respondenti písať, aké témy by si priali zaradiť do programu na našej ďalšej konferencii. Najčastejšie sa opakovala téma ohľadom zákona 182/93 Z.z.. Taktiež by správcovia prijali tému o AI, komplexnej požiarnej ochrane, viac ekonomických a účtovných tém, lepšiu ochranu správcov, fotovoltiku a zdieľanie energií, SOI, odpadové hospodárstvo, odpady – nakladanie, viac tém z praxe.

Taktiež by ich potešili aj diskusie, napr. na témy:

- s čím sa správcovia trápia, na čo si dať pozor pri práci správcu;
- témy cieleňé pre malých správcov s malými domami, ktoré nerobia všetko vo veľkom;
- ďalšie problémy pri správe, napr. zákon káže zabezpečiť ale nehovorí, že klient to musí zaplatiť;
- sme nový správca, nemáme dostatok informácií ani skúsenosti“;

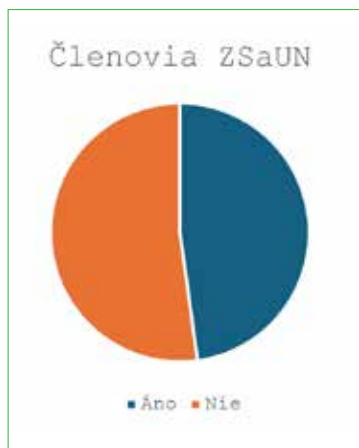
- „poradný „kútik“ kde skúsení správcovia budú odovzdávať svoje skúsenosti d' ďalším“;
- presné vymedzenie právomoci správcu vo veciach, ktoré má správca právnu zodpovednosť v dome;
- ako riešiť problémových vlastníkov.

SPRÁVA BUDOV JAR 2026 Dotazník spokojnosti ZSaUN

Priateľia, kolegovia, ďakujeme Vám, že ste prišli na konferenciu „Správa budov jar 2026“.

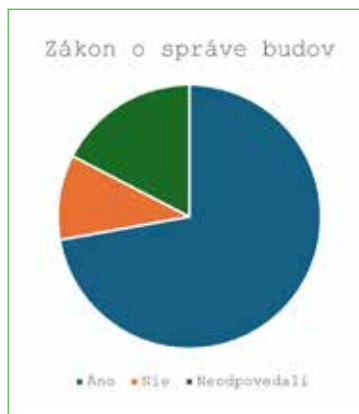
Aj vďaka Vašim dotazom a návrhom sa každoročne uskutočňuje ošetrovanie konferencie. Na základe vyplneného a odovzdaného dotazníka spokojnosti odoberte tematický blok. Veríme, že vďaka nemu v tomto roku ešte porne vyhrate! Ďakujeme vopred za vyplnenie.

- Konferencia sa uskutočňuje ako:
 - Správca (stavebné bytové družstvo, SVR, správca ako fyzická osoba...)
 - Prezentujúca firma
 - Iné (mesto, úrad, štátna správa, predchádzajúci z akademickej obce...)
- Ktorí domy ste prišli na našu konferenciu? (možnosť)
- Čo vám na konferencii chýbalo?
- Aké témy by ste si prišli zaradiť do programu na ďalšej konferencii?
- Čo by ste si prišli na zlepšenie konferencie?
- Ste už členom ZSaUN? áno / nie
- Ak ešte nie ste členom ZSaUN, čo by Vás motivovalo stať sa členom?
- Záhlil by ste, aby bol prijatý nový „Zákon o správe budov“? áno / nie
- Ste spokojní s novou učebnicou „Správa budov“? áno / nie / nasklápli som si ju zatiaľ



55 dotazníkov vyplnili členovia ZSaUN. Ostatní, ktorí nie sú členmi ale vyplnili dotazník tiež. Vyplývalo z neho, že by ich motivovalo viac konzultácií, noviniek a networking.

V rámci dotazníka sme mali aj otázku ohľadom prijatia nového „Zákona o správe budov“. 83 vyplnených dotazníkov odpovedalo áno.



Ďakujeme všetkým, ktorí sa zúčastnili konferencie „Správa budov Jar 2026“ a vyplnili anonymný dotazník spokojnosti.

Všetky Vaše odpovede sme si starostlivo preštudovali a budeme sa snažiť, aby na našej ďalšej konferencii „Správa budov Jeseň 2026“, ktorá sa uskutoční 5.-6. 11. 2026 boli niektoré v Vašich tém aj uskutočnené.



Bezpečnosť správy bytových domov v ére digitalizácie

V súčasnosti prechádzame výraznou digitálnou transformáciou, ktorá ovplyvňuje takmer všetky aspekty nášho života. Od komunikácie, cez pracovné procesy, až po správu a riadenie bytových domov. Digitalizácia prináša množstvo výhod, avšak zároveň otvára nové riziká v oblasti bezpečnosti, ktoré je nevyhnutné dôsledne identifikovať a adresovať. Tento článok sa zameriava na bezpečnostné aspekty správy bytových domov v ére digitalizácie, pričom analyzuje súčasné výzvy, trendy a odporúčané opatrenia na zabezpečenie bezpečnosti správy bytových domov.

Digitalizácia v správe bytových domov zahŕňa implementáciu rôznych technológií a systémov, ktoré umožňujú efektívnejšie riadenie, monitorovanie a komunikáciu. Medzi najčastejšie využívané technológie patria:

- **Elektronické systémové platformy a správa dokumentov**

Tieto nástroje nám slúžia na to, aby nám umožnili digitalizáciu rôznych dokumentov ako napríklad zmlúv, faktúr a zároveň aby nám napríklad uľahčovali evidenciu vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Jedná sa teda o systémy, ktoré komplexne alebo čiastočne uľahčujú komunikáciu s obyvateľmi v bytovom dome.

- **Smart technológie a IoT**

Medzi najznámejšie technológie z tejto skupiny zaradíme napríklad rôzne typy senzorov, kamerových systémov či inteligentných zámkov. Tieto technológie nám majú zabezpečiť kontrolu a bezpečnosť rôznych oblastí, ktoré súvisia so správou bytových domov.

- **Elektronické platobné systémy**

Jedná sa o systémy najčastejšie na báze on-line platformy, prostredníctvom ktorých vykonávame a prijímame platby za tovary a služby, nájomné či iné náklady. Kládne sa pri nich vysoký dôraz na bezpečnosť v podobe autentifikácií, identifikácií, kódovania či iného overovania.

- **Bezpečnostné systémy a monitorovanie**

Umožňujú zvýšenie bezpečnosti využitím rôznych systémov ako sú napríklad kamerové systémy, alarmy, prístupové systémy a ďalšie technológie.

Vyššie spomínané technológie ako aj iné boli vyvinuté za účelom výrazného zvyšovania efektivity správy. Sú neustále prispôsobované novým výzvam správy bytových domov tak z hľadiska bezpečnosti, ako aj z hľadiska potreby znižovania administratívnych nákladov a zlepšovania komfortu obyvateľov. Avšak, ich zavedenie zároveň znamená aj zvýšené riziká z pohľadu [kybernetickej] bezpečnosti, čomu je potrebné venovať zvýšenú pozornosť.

Výzvy v oblasti bezpečnosti v digitálnom prostredí

S rozšírením digitálnych systémov sa zvýšila aj náchylnosť na útoky a zneužívanie rôznych oblastí. Najčastejšie sa v rámci správy bytových domov stretávame s neoprávneným prístupom k systémom, kde útočníci využívajú neoprávnený prístup pre získanie citlivých údajov ako sú osobné údaje obyvateľov či finančné informácie. Aj keď sa táto hrozba javí viac na strane vlastníkov bytov a nebytových priestorov, v mnohých prípadoch sú v týchto hrozbách nepriamo „zaujatý“ aj správcovia bytových domov.

Správcovia sú v mnohých prípadoch vystavovaní útokom, ktoré môžu priamo paralyzovať správu či inak narušiť bezpečnosť systému. V mnohých prípadoch stačí jeden email či nesprávny „klik“ na link a celý systém je zrazu v nesprávnych rukách, respektíve je úplne paralyzovaný či v mnohých prípadoch nenávratne zničený. Takéto pokusy získať dôverné informácie alebo narušiť bezpečnosť systému v podobe malware či phishingu je



na každodennom poriadku každého jedného väčšieho správcu bytových domov.

Implementácia digitálnych systémov často znamená spracovanie veľkého množstva osobných údajov obyvateľov ako mena, adresy, kontaktných údajov, údajov o platbách či iné biometrické údaje. Nedostatočná ochrana týchto dát môže viesť k ich zneužitiu, čo má právne, finančné a reputačné dôsledky. V mnohých prípadoch sa celkové vyčíslenie škôd vyšplhá na vysoké sumy až časom po vykonaní takejto zneužitia. Čo sa týka škôd na mene správcu, takéto hodnoty sú veľakrát nevyčísliteľné a môžu mať neskôr pre správcu bytového domu ako takého likvidačné následky.

Netreba zabúdať, že hoci sa pohybujeme v silnej ére digitalizácie, okrem digitálnych hrozieb je potrebné dbať aj na fyzickú bezpečnosť. Je potrebné, aby správca mal v súlade s vôľou a ochotou vlastníkov bytov a nebytových priestorov zabezpečené vstupy do objektu či do spoločných priestorov a v lepších prípadoch využívať aj technológie na monitorovanie a kontrolu pohybu v rámci objektu. Je zrejmé, že takéto nástroje si nemôže uplatniť správca sám z vlastnej vôle a samozrejme ani si ich nechce uplatňovať z vlastných nákladov. Z toho dôvodu je potrebná vysoká informovanosť obyvateľov toho – ktorého bytového domu a poukazovanie na nevyhnutnosť využívania rôznych technológií tak digitálneho, ako aj fyzického rázu. Spoločná dohoda správcu s obyvateľmi bytového domu podložená dobrým finančným zázemím objektu je práve tá optimálna cesta k čeleniu výziev v oblasti bezpečnosti správy bytových domov. Zhrňme si teda najdôležitejšie výzvy, pred ktorými stojí aj oblasť bezpečnosti digitálneho prostredia správy bytových domov:

- Kybernetické útoky
- Ochrana osobných údajov
- Fyzická bezpečnosť a ochrana majetku

Trendy a inovácie v oblasti bezpečnosti správy bytových domov

V posledných rokoch sa rozvíjajú štandardy a odporúčania, ktoré poskytujú rámce pre zabezpečenie digitálnych systémov. Implementácia týchto štandardov je veľmi dôležitá pre to, aby sa minimalizovali riziká. Je to však beh na dlhé trate. Predstavme si ako keby vedľa seba stáli na štartovacej čiare dvaja pretekári – jeden reprezentujúci bezpečnosť správy bytových domov (ako ten „dobrý“) a druhý reprezentujúci útočníka na bezpečnosť správy bytových domov (ako ten „zlý“). Ako sa preteky odštartujú, raz je v popredí ten „dobrý“ a raz ten „zlý“. Akonáhle sa vyvinie technológia či systém, ktorý zabezpečí vysokú bezpečnosť správy bytových domov, v tú chvíľu sa už vyvíjajú možnosti v myšliach útočníkov, ako to prekonať a predbehnúť tých „dobrých“. Preto práve štandardy a odporúčania pôsobia ako spoločný objektívny nástroj, ktorý má spájať tých „dobrých“ pretekárov v boji proti roztriešteným útočníkom. Na Slovensku z titulu členstva v Európskej únii (EÚ) je dôležité vyzdvihnúť pôsobnosť a postavenie Národného úradu pre OLAF (Office européen de lutte antifraude). Jedná sa o Európsky úrad pre boj proti podvodom, ktorého cieľom je chrániť finančné záujmy EÚ, bojovať proti podvodom, korupcii a všetkým ďalším nezákonným aktivitám, vrátane zneužitia úradnej moci v rámci

európskych inštitúcií, prostredníctvom výkonu interných a externých administratívnych vyšetrovaní. Jeho úlohou je okrem iného aj šírenie povedomia o otázkach ochrany finančných záujmov EÚ a boja proti podvodom a o opatreniach Európskej únie v tejto oblasti formou vzdelávacích a informačných aktivít [1]. Na tejto „dobrej“ strane stojí aj Európska prokuratúra - European Public Prosecutor's Office (EPPO), ktorá je nezávislá inštitúcia zodpovedajúca za vyšetrovanie, trestné stíhanie a podávanie žalôb na páchatel'ov trestnej činnosti v oblasti finančných podvodov [2].

Aj v takýchto pretekoch stojí na oboch stranách použitie umelej inteligencie (AI) a strojového učenia. AI a strojové učenie umožňujú pokročilú analýzu dát, detekciu anomálií a automatické reakcie na bezpečnostné incidenty. Napríklad, inteligentné kamerové systémy môžu samy identifikovať podozrivú aktivitu alebo neoprávnený vstup a tak isto aj rôzne platobné ochrany samy zablokujú pochybné aktivity pri týchto bránach. Zároveň však v rukách útočníkov pôsobia obdobne a vytvárajú možnosti pre učiacu sa technológiu útočiacu na bezpečnosť systémov správcov bytových domov.

Mnohí odborníci sa zhodujú, že na trendy a inovácie v oblasti bezpečnosti správy bytových domov je potrebné využitie kombinácie fyzickej bezpečnosti, kybernetických opatrení a personálnej ochrany, čo vytvára robustnejšiu obranu. Napríklad inteligentné zámky s biometrickou identifikáciou, ktoré sú prepojené s bezpečnostnými systémami a monitorovaním. Zároveň je nevyhnutné neustále zvyšovanie povedomia či školení o bezpečnostných rizikách a správnom správaní v digitálnom prostredí, ktoré sú kľúčové pre minimalizáciu ľudských chýb a odolnosti celého systému. Zhrňme si teda najdôležitejšie trendy, ktoré formujú oblasť bezpečnosti digitálneho prostredia správy bytových domov:

- Implementácia bezpečnostných protokolov a štandardov
- Použitie umelej inteligencie (AI) a strojového učenia
- Viacsystémové a vrstvené bezpečnostné riešenia
- Zvýšenie povedomia a školenia tak obyvateľov, ako aj správcov

Odporúčané opatrenia na zvýšenie bezpečnosti

Každý správca by mal mať jasne stanovené pravidlá a postupy pre bezpečnosť systémov, spracovanie osobných údajov a reakcie na incidenty. Jedine takýto prístup je optimálnym nástrojom na eliminovanie dosahov hrozieb, ktorým v súčasnej digitálnej ére čelí bezpečnosť správy bytových domov. V najlepšom prípade je dobré sa baviť o eliminovaní dosahov, pretože zo skúsenosti správcov bytových domov je v mnohých prípadoch nemysliteľné hovoriť o úplnom zamedzení. V podmienkach Slovenskej republiky je povedomie o tejto oblasti, ako aj možnosti jej riešenia ešte nízke, hoci dopady porušení takejto bezpečnosti sú už aj u nás veľmi rozšírené. Na to poukazuje aj kapitola z ročnej správy EPPO za rok 2025 pre Slovenskú republiku, ktorá hovorí o celkovej odhadovanej škode z finančných podvodov vo výške 681,2 miliónov Eur a to stále aj bez vytvorenia vyhradených špecializovaných vyšetrovateľov.



Obrázok 1: Ročná správa o finančných podvodoch za Slovensko [3]

V rámci odporúčaní sa veľakrát vyzdvihujú pravidelné bezpečnostné audity, penetračné testy a aktualizácie softvéru. Takéto nástroje sú nevyhnutné na identifikáciu a odstránenie zraniteľností systému správcu bytového domu. Tieto nástroje už nepôsobia ako možnosti, ale ako nevyhnutnosti, s ktorými má rátať každý správca bytového domu tak vo finančnej ako aj časovej rovine. V spojení s použitím silného šifrovania, dvojfaktrovej autentifikácie a iných opatrení na ochranu prístupu ku systémom a dátam tak vytvárame zaručený návod k vysokej bezpečnosti správy bytových domov.

Konkrétne kroky v podobe inštalácie kamerových systémov, zabezpečenie vstupov a kontrole prístupu do spoločných priestorov s použitím moderných technológií v napojení na dodržiavanie štandardov či ďalších právnych noriem nám tak zabezpečí bezpečnosť a ochranu systému správy bytových domov v súčasnej ére digitalizácie. Mnohí odborníci vidia cieľ a cestu k takémuto stavu aj jednoduchým zamedzením zberu nadbytočných údajov, ktoré k práci správcu nie sú až tak potrebné, respektíve sú potrebné len pre istý časový úsek. Zhrňme si teda najdôležitejšie opatrenia, ktoré vedú k zvyšovaniu bezpečnosti digitálneho prostredia správy bytových domov:

- Vypracovanie bezpečnostnej politiky
- Pravidelný audit a testovanie systémov
- Šifrovanie a bezpečnostná autentifikácia
- Zabezpečenie fyzickej infraštruktúry
- Zodpovedná správa a ochrana osobných údajov

Záver

Digitalizácia v správe bytových domov je nevyhnutným krokom v rámci modernizácie a zvýšenia efektivity správy. Avšak, s jej rozšírením prichádzajú aj nové bez-

pečnostné riziká, na ktoré je nutné reagovať komplexnými opatreniami. Úspešná ochrana systémov, dát a majetku si vyžaduje nielen technické zabezpečenie, ale aj zvýšené povedomie všetkých zúčastnených strán a dôsledné dodržiavanie bezpečnostných štandardov. V konečnom dôsledku je kľúčové, aby správcovia, obyvatelia a technologickí partneri spolupracovali na vytváraní bezpečného digitálneho prostredia, ktoré zabezpečí komfort, dôveru a ochranu všetkých zúčastnených. Len tak môžeme naplniť potenciál digitalizácie a zároveň minimalizovať jej riziká v správe bytových domov.

Pod'akovanie

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

Zdroje:

[1] NÁRODNÝ ÚRAD PRE OLAF. 2025. *Pôsobnosť a postavenie*. Dostupné online na

<https://www.olaf.vlada.gov.sk/posobnost-a-postavenie/?csrt=10520185626895124110>

[2] EUROPEAN PUBLIC PROSECUTOR'S OFFICE. 2025. *Annual report 2024*. Luxembourg: Publications Office of the European Union, 2025. 124 p. ISBN 978-92-9409-030-0.

[3] EPPD. 2025. *Annual report Slovakia*. Dostupné online na <https://www.eppo.europa.eu/assets/annual-report-2024/pdfs/statistics-member-state/Slovakia.pdf>

Ing. Erika Kurimská Pajerská, PhD.
ZSaUN

Publikácia: „SPRÁVCA BUDOV“ nenahraditeľný pomocník správcu bytových domov

Začiatkom roku 2026 uzrela svetlo sveta publikácia „Správca budov“. Publikácia, ktorá slúžila pôvodne pre poslucháčov kurzov „Manažér správy budov“, neskôr po prijatí zákona 246/15 Z.z. akreditovaného kurzu „Správa bytového fondu“. Prvé vydanie bolo veľmi úspešné, po prijatí spomenutého zákona sme vydali v roku 2016 druhé vydanie. Uplynulo 10 rokov a zmenili sa mnohé zákony a vyhlášky, predpisy o rozúčtovaní ako aj predpisy BOZP a protipožiarnej ochrany. Prehodnotili sme pôvodný zámer a publikáciu, ktorá slúžila pôvodne len pre poslucháčov, sme sa rozhodli ponúknuť tentoraz aj pre širokú verejnosť.

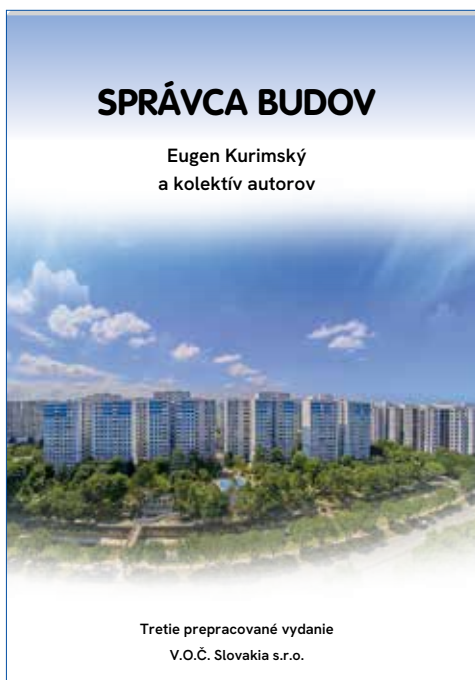
Zákony sa menia priebežne a sú v neustálom procese. Vďaka zmenám vo viacerých zákonoch sa dynamicky menia aj každodenné povinnosti, s ktorými sa musia správcovia vo svojej práci popasovať. Tretie vydanie učebnice „Správca budov“ bolo vydané v našom vydavateľstve v turbulentnom období, v ktorom sa menia zákony, výrazne vplývajúce na správu budov. V našej učebnici sme sa snažili zhrnúť oblasti, s ktorými sa môžu správcovia a spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov stretnúť v praxi. Praktický prierez povinnosťami, zákonmi, vyhláškami a predpismi sú platné k začiatku tohto roku 2026.

Čo publikácia obsahuje?

- Právo a legislatíva správy budov
- Komunikácia s vlastníkami
- Ekonomika a účtovníctvo, fond opráv a pravidlá pri rozúčtovaní
- Konštrukcia PS a stavebné systavy
- Zdravotechnické inštalácie
- Vetracie systémy v budovách
- Vykurovanie budov
- Facility management
- Údržba a opravy bytových domov
- Požiarna ochrana, revízie a bezpečnosť práce pri správe budov

Zabudli sme na niečo

Zmena a nejasnosti v stavebnom zákone zaberajú mnoho energie a priestoru pri práci správcu v prípade, že sa správcovia chystajú na obnovu niektorého bytového domu.



Chaos je v konfrontovaní ustanovení zákona 182/93 Z.z., pravidiel získavania finančných prostriedkov, ako aj stavebného povolenia, kde sa vo viacerých prípadoch požadujú rôzne kvôra, ktoré sú potrebné k realizácii diela sme v učebnici nevedeli podať, nakoľko nie sú ku dnešnému dňu jasné.

Neistoty sú aj pri ustanoveniach, ktoré sú naviazané na občiansky zákonník, nakoľko aj ten bude novelizovaný a ako bude vyzerat', o tom sa vedú len diskusie... Nejasný je stret ustanovení zákona o celoživotnom vzdelávaní a zákona, v ktorom majú mať správcovia akreditované vzdelanie. V súčasnosti je na mnohých „frontoch“ bezvládie. Odpusťte preto, že sme nevedeli do publikácie zahrnúť budúcnosť, vešteckú guľu čo bude – žiaľ nemáme.

Aktuálny je v tomto roku zákon o energopomoci, ktorý bol hneď niekoľkokrát menený a dopĺňaný, a taktiež nie je jeho prezentácia

celkom jasná. Sú však aj pozitívne momenty. Obnoviteľné zdroje energií dostávajú zelenú aj pre vlastníkov bytových domov. Energia z fotovoltaických panelov a možnosť podružného merania bude pre bytové domy balzomom a nádejou na úspory pre mnohých správcov a vlastníkov.

Rád by som sa na záver podakoval kolektívu autorov, ktorí sa podielali na tvorbe tejto učebnice. Pracujeme spolu už roky, s mnohými mám kamarátske a priateľské vzťahy a patrí im moja vďaka za množstvo cenných rád a poznatkov. Takisto patrí moja vďaka kolegom, ktorí postrážili obsahovú či gramatickú časť učebnice. Poďakovanie patrí aj pani grafičke a tlačiarni, aj vďaka ktorým toto vydanie vzniklo!

V neposlednej patrí poďakovanie mojej rodine a kolegyni, ktorá znáša spolu s ostatnými moje vrtochy.

Účel vraj svätí prostriedky a verím, že učebnicu sme nevytlačili zbytočne, ale bude ešte pár ďalších rokov dobrým pomocníkom pre mnohých správcov.

Pre tých, ktorí začínajú, má byť táto učebnica výrazným pomocníkom. Práca správcu nie je zamestnaním, ale poslaním. Ak budete chcieť vykonávať prácu čestne a poctivo, bude to vyžadovať množstvo energie. Želáme množstvo úspechov a trpezlivosti ...

Publikáciu si môžete objednať v cene 49,90 € + Dph mailom na adrese voc@voc.sk ako aj poštou: V.O.Č. Slovakia s.r.o., Školská 23, 040 11 Košice

Vďaka.

Eugen Kurimský, vydavateľ



MetroCamp 2026 spojil odborníkov na smart technológie, energetiku a facility management

Ako efektívnejšie riadiť budovy, mestá či energetické zdroje v čase digitalizácie a v dobe klimatických zmien? Aj na tieto otázky hľadali odpovede účastníci konferencie Metro NORD Camp 2026, ktorá pod Tatry priniesla špičkových odborníkov, technologické inovácie aj konkrétne skúsenosti z praxe.

Poprad sa počas konferencie Metro NORD Camp 2026, ktorá sa konala od 21. do 24. apríla 2026 v rekreačnom komplexe AquaCity v Poprade, opäť po roku stal miestom, kde sa prepájajú technológie, inovácie a vízia budúcnosti. Ponúkol odborné diskusie, prezentácie moderných riešení, ale aj sériu príbehov, ktoré ukázali, že technológie majú najväčší význam vtedy, keď slúžia ľuďom.

Odborný program konferencie reflektoval najaktuálnejšie výzvy v oblasti smart technológií v zdravotníctve, bývaní i v energetike. Téma Sm(Art) Healthcare bola otváracou témou konferencie a priniesla pohľad na aktuálne trendy v oblasti AI v medicíne, v digitalizácii nemocníc aj pohľad na legislatívne zmeny v kontexte európskych iniciatív. Ján Dudra z Všeobecnej fakultnej nemocnice Praha predstavil skúsenosti s prechodom na digitálne nemocničné prostredie a poukázal na praktické výzvy spojené s implementáciou moderných technológií v zdravotníctve. Eva Sabajová z HL7 Slovakia otvorila tému interoperability, digitalizácie zdravotných dát a aktuálneho legislatívneho rámca v Európe. O využití umelej inteligencie v medicíne hovoril Grzegorz Kupczuk zo spoločnosti Mindray, ktorý prezentoval konkrétne príklady využitia AI pri diagnostike, spracovaní zdravotníckych údajov i v mnohých iných oblastiach. Program doplnili panelové diskusie venované budúcnosti digitálnych nemocníc, výstavbe moderných zdravotníckych zariadení a využití smart technológií v zdravotnej starostlivosti.

Dôležitou súčasťou konferencie boli aj témy facility managementu, energetickej efektivity a adaptácie miest na klimatické zmeny. Zástupcovia miest, technologických spoločností aj akademického pros-



K hlavným rečníkom patrila aj Libor Bešenyi, ktorý otvoril diskusiu o potenciáli AI, o jej energetickej náročnosti a potrebe zodpovedného prístupu k jej využívaniu.

tredia diskutovali o tom, ako klimatická zmena ovplyvňuje fungovanie moderných miest a aké opatrenia je potrebné prijímať v oblasti energetiky, urbanizmu či plánovania infraštruktúry. V stredu v rámci panelovej diskusie jej účastníci hovorili o potenciáli a rozvojových plánoch mesta Poprad, hlavne o pripravovanej rekonštrukcii centra mesta.

Štvrtkový program sa zasa venoval oblasti Sm(Art) Facility Management & Energy a priniesol viacero praktických príkladov využitia moderných technológií pri správe budov a majetku. Zástupca Karlovej univerzity v Prahe Ladislav Bůcha prezentoval prípadovú štúdiu implementácie CAFM systému v ich univerzitnom prostredí. O tom, ako rozvíjajú zimný turizmus v čase klimatických zmien v jednom z najväčších lyžiarskych destinácií v Škandinávii, vo fínskom stredisku Levi hovoril Santtu Hulkkonen zastupujúci spoločnosti Solved a White Winters. V jednej zo štvrtkových panelových diskusií sa jej účastníci venovali téme energie-

tických zdrojov a ich diverzifikácie, udržateľnej energetike, Oto Halás zo spoločnosti Sloveoenerg hovoril o konkrétnych príkladoch využitia geotermálnej energie na Slovensku, Martin Kuruc z LSK Green Group zasa o moderných fotovoltaických riešeniach.

Diskutovalo sa aj o témach elektromobility, smart grid riešeniach, či kyberbezpečnosti v moderných rezydenciálnych projektoch.

Tak ako tomu bolo i v minulosti, aj tento rok priniesla konferencia mimoriadne silný ľudský rozmer. Silné emócie vyvolalo vystúpenie Milana Daniela, ktorý otvoril tému detí z detských domovov a ich budúcnosti. Vo svojom príbehu pripomenul, že mnohé z týchto detí vyrastajú bez dostatočnej podpory, akejkolvek pozornosti či lásky, no zároveň majú potenciál stať sa súčasťou budúcnosti, ktorú dnes formujeme. Poukázal na to, že pomoc nemusí byť veľká – často stačí záujem, podaná ruka alebo malý skutok, ktorý

môže zásadne ovplyvniť život človeka. „Tí, ktorí pomoc najviac potrebujú, o ňu paradoxne nikdy nežiadajú,“ doplnil zakladateľ občianskeho združenia miniBODKA o.z.

Výrazný moment konferencie priniesol aj Jožko Griač, ktorý napriek telesnému postihnutiu predstavil víziu budúcnosti bývania pre seniorov. Ukázal, ako môžu moderné technológie pomáhať vytvárať dôstojné, bezpečné a komfortné prostredie pre starších ľudí. Jeho prezentácia nadviazala na dlhodobé témy konferencie MetroCamp, ktorá sa venuje inováciám s reálnym dopadom na kvalitu života.

Silným posolstvom bola aj účasť stredoškolských študentov, ktorí sa už druhé desaťročie pravidelne aktívne zapájajú do programu konferencie. Ich otázky, pohľad na svet a záujem o nové technológie potvrdili, že budúca generácia zo srdca Európy má potenciál prinášať riešenia, ktoré budú formovať spoločnosť. Stretnutia svetových vizionárov, ako sú Arash Aazami či Libor Bešenýi so stredoškôlkami z Popradu zároveň ukázali, že mladí Slováci majú extrémny potenciál, premýšľajú o svete zodpovedne a majú chuť meniť veci k lepšiemu.

MetroCamp 2026 tak znova raz potvrdil, že technologická konferencia nemusí byť len o nezaujímavých dátach, dookola skloňovanej umelej inteligencii či nekonečných inováciách. Môže zároveň priniesť aj silné ľudské príbehy, ktoré dokážu inšpirovať k zmene.

„Ak čo i len jeden mladý človek po tomto intenzívnom týždni opustil náš kongres s odhodlaním, že zmení svet k lepšiemu, je to pre nás s Igorom a Jakubom [Igor Stanek, Jakub Jamnický, spoluorganizátori konferencie – pozn. redakcie] splnený sen. No ak sa k tomu pridá ešte aj človek, ktorý podporí opustené detičky z miniBODKY alebo projekt Imobilio o.z., s pokorou môžeme skonštatovať víťazstvo,“ uviedol spoluorganizátor konferencie Ján Michlík.

Konferencia MetroCamp 2026, ktorá sa mohla zrealizovať vďaka podpore generálnych partnerov Slovanet a projektu STICS [Smart transformačné a inovačné konzorcium Slovensko], ktorého je súčasťou aj Univerzita Komenského v Bratislave, tak uzavrela ďalší ročník s jasným odkazom – technológie majú zmysel vtedy, keď pomáhajú ľuďom, našej planéte a vytvárajú lepšiu budúcnosť pre ďalšie generácie.

Snímky: Peter STAS



Na snímke zľava hlavní organizátori konferencie Igor Stanek, Jakub Jamnický a Ján Michlík.



Jednou z tém, ktorú MetroCamp otvoril v rámci panelových diskusií, bol udržateľný rozvoj miest v ére klimatických zmien.



Konferencia prináša aj inšpiratívne silné ľudské príbehy.



Neprispôsobiví (a iní) vlastníci: Čo s nimi?

Pred rokom sme na konferencii „Správa budov“ rozoberali vlastníkov, ktorí svoje byty krátkodobo prenajímajú cez Booking alebo Airbnb. Čo to spôsobuje správcovi? Minimálne nemalé vrásky. Správca nemá potuchu o počte ubytovaných osôb, permanentne rieši sťažnosti vlastníkov, ktorí v takom bytovom dome bývajú trvalo. Neporiadky na chodbách a v spoločných priestoroch sú bežné.

Na tohoročnej jarnej konferencii „Správa budov jar 2026“ sme opätovne riešili problematiku neprispôsobivých vlastníkov, ale aj vlastníkov, ktorí trpia „zberateľskou mániou“ rôznych vecí, ktoré nachádzajú aj v kontajneroch. Čo s nimi? O odpovede sme sa pokúsili spolu s Ing. Ľubicou Bohovicovou zo spoločnosti Dobrá správcovská, s.r.o., členkou ZSaUN.

Čo hovorí legislatíva?

Pozrime do Zákona 182/93 Z.z. § 12 hovorí:

[2] Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je oprávnený prenajať ho inej osobe. Nájom a podnájom bytu a nebytového priestoru v dome alebo jeho časti upravujú osobitné predpisy.¹⁵⁾



[2] Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný odstrániť závady a poškodenia, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.

Ale máme tu jednu možnosť:

Myslí sa tým na ustanovenie v § 685 a nasl. Občianskeho zákonníka a Zákon č. 116/1990 Zb. v znení neskorších predpisov, ktorý zastrešuje ustanovenia o krátkodobom nájme.

[9] Vlastník bytu je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi alebo spoločenstvu zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. Ak vlastník byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi alebo spoločenstvu svoju adresu a každú jej zmenu.

Takže toto správcovi nepomôže. Krátkodobé prenajímanie netrvá spravidla dlhšie ako niekoľko dní, vlastníkov neplynie povinnosť nahlasovať zmeny v počte osôb, aj keď prenajímanie trvá permanentne niekedy aj niekoľko rokov, ale nikdy jedni a tí istí nebývajú v bytoch viac ako dva mesiace.

Aké sú možnosti?

§ 11

[1] Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný na svoje náklady byt a nebytový priestor v dome udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. Je povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívateľských práv.

[10] Vlastníci bytov a nebytových priestorov, nájomcovia, osoby, ktoré žijú s uvedenými osobami v domácnosti a osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, sú povinné dodržiavať domový poriadok schválený vlastníckymi podľa § 14b ods. 1 písm. s). Za tým účelom je správca alebo spoločenstvo povinné zverejniť domový poriadok na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

Naskytá sa nádej: odsúhlasit' si na schôdzi vlastníkov prísny domový poriadok. Ale pozor: nesmieme zasahovať do vlastníckych práv – žiadne ustanovenie domového poriadku nesmie obsahovať zákaz prenajímania alebo podobné ustanovenia. Vyšší ako domový poriadok, je vždy zákon...

Všetko pekné, ale čo ak vlastníka nevieme zistiť?

Máme smolu. Aj keď zákon 182/93.Z.z prikazuje vlastníkom v prípade svojej dlhodobej neprítomnosti nahlásiť správcovi miesto, kde sa vlastník nachádza, nikde nie je sankcia, ak si túto povinnosť nesplní. Ako má správca dodržiavať ustanovenia zákonov, ak si vlastníci svoju povinnosť neplnia?

[9] Vlastník bytu je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi alebo spoločenstvu zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. Ak vlastník byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi alebo spoločenstvu svoju adresu a každú jej zmenu.

Ako riešiť páľčivú situáciu?

O skúsenosti sme poprosili pani Ing. Bohovicovú, konateľku spoločnosti Dobrá správcovská, s r.o.?

Koľko máš bytových domov, v ktorých máš cca koľko % prenajímaných bytov?

V správe máme bytové domy, ktoré majú aj viac ako 50% prenajímaných bytov, zväčša sa jedná o dlhodobé prenájmy, v niektorých bytových domoch je viac krátkodobých prenájmov ako Airbnb, booking a podobne. Máme aj dom, kde je 9 bytov a 7 je prenajatých.

Aké problémy vnímaš z dôvodu prenájmu ako najčastejšie alebo permanentne sa opakujúce?

Najviac problémov je rušenie nočného kl'udu, búchanie dverami, nedodržovanie pravidiel, ktoré si dom odsúhlasil formou domového poriadku, poškodzovanie vchodových dverí, keď sa nevedia dostať do domu, nesprístupňovanie bytov na výmenu vodomerov, PRVN, vykonanie revízií v riadnych termínoch, neporiadok na chodbách a vo výt'ahoch, ale ani základné dodržiavanie slušnosti a zásad slušného spolužitia.

Ako reagujú na narušovanie nočného pokoja a porušovanie domového poriadku vlastníci, ktorí v bytovom dome bývajú trvalo?

Kontaktujú nás ako správcu, my vieme z našej pozície len upozorniť vlastníka.

Dochádza aj k napríklad stavebným úpravám, ktorých sa dožadujú vlastníci, ktorí byty prenajímajú?

Vlastník prenajímaného bytu potrebuje predovšetkým zarobiť, je to jeho forma podnikania, tak postupuje aj v prípade správy domu. Nezaujíma sa o schôdze, buď hlasovania ignoruje alebo je proti napríklad zvyšovaniu tvorby FPÚaO. A stavebné úpravy? Všetelijaké ... Schránky na preberanie kl'účov sme mali už napríklad aj na bleskozvode, nikoho sa na to nepýtajú...

Spolupracujete aj s políciou alebo mestskou políciou? Aký je ich postoj a výsledky?

Vlastníkov odkazujeme na políciu v prípade rušenia napríklad nočného kl'udu, odporúčame im, aby si nechali políciou vyhotoviť aj zápis, aby sa mohlo ďalej konať. Polícia nás nekontaktuje v týchto záležitostiach vôbec.

Ako doteraz riešite daný problém a čo by podľa Teba problém vyriešilo?

Riešením by bola regulácia možnosti ubytovacích zariadení (napríklad obcou), nakoľko nejde o bývanie, ale ubytovanie podľa nášho názoru. Pomohlo by, ak by mal vlastník bytu povinnosť dať vedieť správcovi, že byt prenajíma, komu ho prenajíma, s kontaktmi na nájomcov, s počtom osôb, ktoré byt budú obývať a mal by povinnosť oboznámiť nájomníkov s domovým poriadkom, príslušným VZN obce o dodržiavaní spolunažívania, hlučného správania, triedenia odpadu a podobne.



Na tohoročnej konferencii sa na podnet JUDr. Moniky Ladovičovej, z OSBD Senica, problematika rozšírila o vlastníkov, ktorých môžeme charakterizovať ako „zberači“. Či sú to rôzne predmety, ktoré sa „zídu“ alebo veci z kontajnerov, ktoré si niektorí vlastníci prinášajú permanentne do svojich bytov, výsledok je rovnaký: Z bytov ide smrad, sú však aj prípady, kedy sa do bytu dostanú aj rôzne šváby, či iné zvieratká. Čo je výsledok? Kontaminácia nielen ich bytu, ale ako poznáme šváby, tieto sa radi rozliezajú a radi navštívia aj susedov. Pri dobrej konštelácii sa cez stúpačky rozlezu a ich nájdeme aj na viacerých poschodiach. Ba dokonca sa stalo, že sa našli šváby aj v susedných, viacerých vchodoch. Čo sa takými vlastníckmi?



Na konferencii „Správa budov jar 2026“ sme privítali JUDr. Moniku Ladovičovú z OSBD Senica a ako hosť'a z ČR Martina Mojžiša Ondruša, z neziskovej organizácie Břečtan z.s., ktorý rieši práve takéto byty v Čechách.

Obaja hostia stavajú za podstatnú komunikáciu s takými to vlastníckmi. Základom je vytvoriť si vzťah s takými ľuďmi, ktorí sú vlastne chorí a nezriedka si svoj stav ani neuvedomujú. Neuvedomujú si svoju chorobu – svoj problém. Komunikácia je niekedy veľmi ťažká. Podstatné je získanie dôvery takého vlastníka. Ak sa nám podarí získať si jeho dôveru, je to základ na riešenie problému. Avšak stáva sa, že vlastník sa uzavrie a nekomunikuje.

Patová situácia.

Nepomôže ani zákon. Pokusy zapojiť do problému mesto alebo starostu spravidla zlyhávajú. Tak isto je nepochopiteľný je postoj a postoj regionálneho úradu verejného zdravotníctva. Žiaľ legislatíva je taká, že regionálny úrad nemá právomoc, ktorá by správcovi alebo komukol'vek umožnila vstup do bytu. Iná je situácia u firiem, ale u súkromných osôb je súkromné vlastníctvo nedotknuteľné a vstup do bytu je podmienený súhlasom vlastníka. Sociálne úrady majú určitú právomoc, avšak iba ak by bola osoba nesvojprávna.

Pokiaľ vlastník znemožňuje prístup do bytu, je to komplikované. Ešte komplikovanejšie je, ak takýto vlastník platí včas a pravidelne nájom a poplatky do fondu prevádzky a údržby. Nie je dôvod na legálny postup aký by bol napríklad v prípade neplatiča, napriek tomu padol návrh na riešenie: nájsť vlastníka, ktorý by navrhol pristúpiť ku dražbe bytu. Z praxe ale nevieme, ako by to dopadlo.

Riešiť to však treba. Do diskusie prispel aj Ing. Alexander Janovič z OSBD Senica, ktorý povedal pár slov o skúsenosti s obchodnou inšpekciou.

V prípade, že sa v BD našli šváby, obchodná inšpekcia bola pripravená pokutovať správcu za to, že neriešil okamžite tento stav. Nezaujímajú ich, či byt vlastník sprístupnil, len či správca problém riešil. Paradoxná situácia, lebo ak vlastník byt nesprístupní, správcom nik nepomôže ba dokonca dostanú ešte aj pokutu. Riešením je prijať skutočnosť ako havarijný stav a v tom lepšom prípade použiť finančné prostriedky na dezinfekciu BD bez súhlasu vlastníkov. Začarovaný kruh však ostáva nevyriešený, ak vlastník byt nesprístupní. Môžete vyčistiť všetko, ak zdroj ostal nedezinfikovaný...

Sú to spravidla dlhoročné problémy. Správnou cestou získania dôvery je krôčik po krôčiku cez maličkosti sa dopracovať k tomu, aby chorá osoba vám začala veriť. Postupnou pomocou tomuto človeku si možno otvoríme cestu k dôvere, ktorá, ako sa zdá, je jediná cesta.

Aké sú vaše skúsenosti?



Komplet túto tému nájdete na linku:
<https://youtu.be/uiUsqZEB0aI>

pre viac informácií
naskenujte QR kód



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



Lepšie spolu

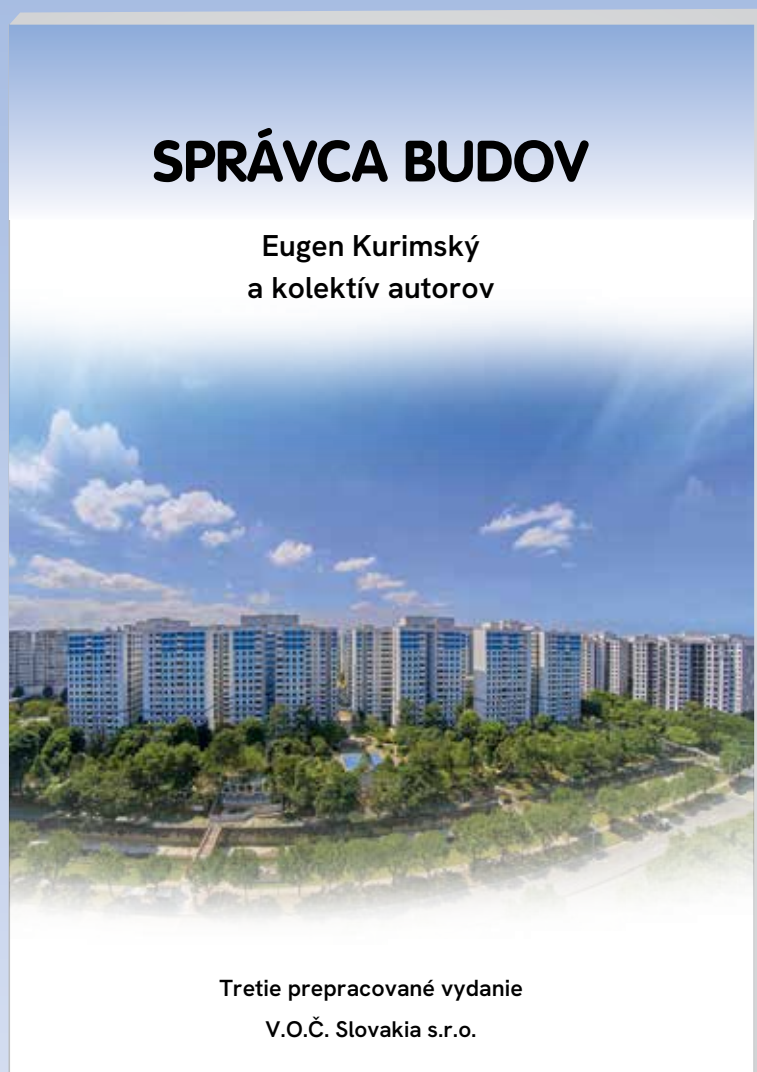
Baumit Top SpeedMaster
Na stavbách automaticky rýchlo.

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.

Objednali ste si už?

**Objednávky
mailom
voc@voc.sk
alebo
0918 969 099
www.voc.sk**



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

KURZ: SPRÁVA BYTOVÉHO FONDU

OTVÁRAME

8.6.2026

Prihlášky mailom

voc@voc.sk

www.voc.sk