9 771336 791009 10

SPRÁVCA BYTOVÝCH DOMOV

Správca bytových domov

tzb tzbportal.sk technické zariadenia budov

ČÍSLO 3/2025 ROČNÍK 20

ZSaUN Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností

Pozývame Vás na konferenciu

SPRÁVA BUDOV JESEŇ 2025

6.-7. novembra 2025

Hotel Galeria Thermal Bešeňová

V tomto čísle nájdete:

Keď zateplenie zmenší balkón, môžete ho opäť zväčšiť str. 19
PREMIUM Poisťovňa prináša inovácie a rast v oblasti poistenia nehnuteľností str. 30
Prípravy na konferenciu „SPRÁVA BUDOV“ - jeseň 2025 sú v plnom prúde str. 38

PEKSTRA

BALKÓNY
LODŽIE
ZÁBRADLIE

ZMENÍME VAŠE BÝVANIE

VIAC PRIESTORU PRE ŽIVOT

Vychutnajte si rannú kávu, pestujte kvety alebo si len oddýchnite na čerstvom vzduchu – balkón sa stane vaším obľúbeným miestom.

KONŠTRUKCIA, KTORÁ VYDRŽÍ

Odolná oceľová konštrukcia, kvalitné materiály a spracovanie na mieru – spoľahlivosť, ktorá obstojí v čase.

DIZAJN PODĽA VÁS

Balkón, lodžia aj zábradlie ladiace s fasádou, výplne vo farbách podľa želania a štýl, ktorý oživí celý dom.

KACZER

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

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

PRE NAŠICH ČITATEĽOV

NOVINKA

Váš obľúbený časopis teraz aj elektronicky!

e-

Správca bytových domov

tzb portal.sk
technické zariadenia budov

od druhého polroka 2025 prichádzame s novinkou doručovania časopisu elektronickou formou

ŠPECIÁLNA PONUKA!

Pre všetkých, ktorí nám do 31. 12. 2025 pošlú svoju e-mailovú adresu na voc@voc.sk doručíme časopis ZADARMO.

Využite jedinečnú príležitosť a získajte svoj časopis rýchlejšie, pohodlnejšie a ekologickejšie – priamo vo svojom mobile, tablete alebo počítači.

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.

Správca bytových domov

tzbportal.sk
technické zariadenia budov

OBSAH

6 O nás bez nás... Znova?
7 Aj Rómeo s Júliou by siahli po lodžii
9 On-line seminár "Čo zaujíma správcov" znova potvrdil potrebu komunikácie a vzdelávania pre správcov
12 Baumit poradenstvo: otázky a odpovede
14 VY sa pýtate – ZSaUN odpovedá
18 Odborný seminár na Šírave: OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV 2025
19 Keď zateplenie zmenší balkón, môžete ho opäť zväčšiť
20 Adresná energopomoc: keď štát vie presne a my nie
22 Predstavujeme: nelco – univerzálny modul na komunikáciu správcu s vlastníkmi
24 25 rokov činnosti OZ Združenia pre zatepľovanie budov
28 Stretnutie zástupcov vlastníkov SBD Košice IV dopadlo na výbornú
30 PREMIUM Poisťovňa prináša inovácie a rast v oblasti poistenia nehnuteľností
32 Optimalizácia životného cyklu budov pre trvalo udržateľnú výstavbu
35 DOMUS KONFERENCIA 2025: Umelá inteligencia a inovácie v správe bytov
36 Povinný diaľkový odpočet od roku 2027: Čo prinesie vlastníkom a správcom budov?
38 Prípravy na konferenciu „SPRÁVA BUDOV" - jeseň 2025 sú v plnom prúde
42 Ceresit: Staviame pre budúce generácie
44 Ako presvedčiť vlastníkov o potrebe technického auditu?
46 Predstavujeme Vám spoločnosť Termia s.r.o., člena ZSaUN
48 Aplikácia Susedia.sk – váš digitálny asistent pri správe domu
50 Odborný seminár o správe bytových domov v Košiciach

Recenzovaný odborný časopis zaoberajúci sa správou bytových aj nebytových domov

Periodicita: Štvrťročník
Ročník: Dvadsiaty
Vyšlo: Október 2025

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

Šéfredaktorka:
doc. Ing. Danica Košičanová, PhD.

Redakčná rada:
JUDr. Zuzana Adamová Tomková
doc. Ing. Jozef Švajlenka, PhD.,MBA,ING. PAED.IGIP
Ing. Monika Štefancová
Ing. Slavomír Vician

Grafická úprava:
Ing. Ľubica Murinová - Abyss s.r.o.
E-mail: grafik@voc.sk

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

Príjem inzercie:
V. O. Č. SLOVAKIA, s. r. o.
Školská 23, 040 11 Košice
Mobil: +421 905 541 119
+421 918 969 099
Tel.: +421 55 678 28 08
a redakcia časopisu

Registrácia časopisu povolená MK SR EV 3282/09

ISSN 1336-7919

Nepredajné!

Rozširovanie výhradne formou predplatného!

Za vecné a gramatické nepresnosti redakcia časopisu neručí!

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

flamco

that's excellence.

Flexfiller Direct G4

automatická plniaca jednotka

Kompaktná automatická digitálna plniaca jednotka s elektronickým snímačom tlaku na použitie v uzavretých systémoch na udržiavanie minimálneho tlaku.

- Ľahko ovládateľná riadiaca jednotka zobrazujúca všetky prevádzkové a chybové stavy.
- Obsahuje potrubný oddeľovač podľa normy EN1717.
- Monitorovanie stavu poistného ventilu a expanznej nádoby.
- Detekcia úniku vody zo systému.
- Monitorovanie spotreby, komunikačný protokol prostredníctvom RS485.
- Jednoduché uvedenie do prevádzky pomocou aplikácie Flamconnect.

viac informácií

flamco.aalberts-hfc.com

aalberts hydronic flow control

O nás bez nás... Znova?

V posledných dňoch sme svedkami toho, že Úrad geodézie, kartografie a katastra Slovenskej republiky (ďalej len „ÚGKK SR“) predložil návrh zákona, ktorým sa má meniť a dopĺňať zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) v znení neskorších predpisov a ktorým sa majú meniť a doplniť niektoré zákony (ďalej len „návrh zákona“).

Ide o návrh zákona, ktorý už bol predmetom medzirezortného pripomienkového konania v júli 2024, kedy bolo k nemu zaujaté nesúhlasné stanovisko Legislatívnou radou vlády Slovenskej republiky. ÚGKK SR následne takmer po roku predložil návrh zákona upravený podľa výsledkov pripomienkového konania. Pozrime sa teda, aké zmeny sú navrhované tentoraz.

Predmetom právnej úpravy je reakcia na zvyšujúcu sa kriminalitu vo vzťahu k zneužívaniu osobných údajov osôb oprávnených z práv k nehnuteľnostiam evidovaných v katastri nehnuteľností. ÚGKK SR chce týmto konaním zabrániť škodám, ku ktorým došlo v minulosti z dôvodu kybernetických útokov. Za účelom zabrániť zneužívaniu údajov katastra, plnenia povinností vyplývajúcich z právnych predpisov upravujúcich nakladanie s osobnými údajmi a za účelom zabezpečenia ochrany osobných údajov sa v súvislosti s prístupom k určitým druhom osobných údajov evidovaných v katastri, zverejneným na katastrálnych portáloch autorizovaných ÚGKK SR, navrhuje zaviesť **povinná autentifikácia/registrácia.** To, že sme si doteraz vedeli vyhľadať meno vlastníka či iné informácie by už malo byť v minulosti obmedzené na povinnosť prihlasovania sa. ÚGKK SR ďalej navrhuje upraviť poplatky súvisiace s jeho úkonmi. Úrad chce zrušiť bezplatný informovaný výpis a chce umožniť elektronický výpis z listu vlastníctva, ktorý by mal byť použiteľný na právne úkony.

Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností týmto vyjadruje obavy ohľadom toho, ako bude stanovené, kto bude musieť vykonávať autentifikáciu/registráciu pri dohľadávaní predmetných údajov, najmä v súvislosti s vykonávaním agendy správcovských spoločností či spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Sme si vedomí, že vykonávanie opatrení pre zabezpečenie čo najvyššej bezpečnosti pri takýchto údajoch je veľmi prospešné a vhodné, zároveň pre vykonávanie správy bytových domov môžu navrhované kroky spôsobovať len záťaž – tak časovú, ako aj finančnú. **Vieme, že pred schôdzou je niekedy potrebné overovať vlastníkov a k tomu správca potrebuje pružný náhľad do katastra. Vyplýva to zo zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Ak by sa po prijatí tohto návrhu zákona mali správcovia hlásiť alebo platiť takúto službu, nie je momentálne jasné, kto a koľko by mal platiť za takéto vyhľadávanie. Zároveň by sme odporučili prehodnotiť následnosti, ktoré by z toho vyplývali. Momentálne nie je takéto financovanie zahrnuté do fondu prevádzky, údržby a opráv, ani nie sú stanovené pravidlá, akou formou by si to správca mohol nárokovať z fondu, alebo iného zdroja takéhoto financovania.**

Návrh zákona taktiež ustanovuje nové skutkové podstaty priestupkov ako aj porušenia poriadku na úseku katastra nehnuteľností. Návrh zákona ďalej dopĺňa právnu úpravu katastrálnych konaní. Návrhom zákona sa zjednodušuje návrh na začatie katastrálneho konania v listinnej podobe. Podrobnejšie sa upravuje konanie o zázname, pričom sa zavádza možnosť vykonania záznamu v časti. Skracuje sa lehota na vykonanie záznamu na základe rozhodnutia súdu o zriadení zabezpečovacieho opatrenia. Rovnako sa precizuje právna úprava konania o poznámke. Bližšie sa upravuje prešetrovanie údajov katastra a zároveň sa ustanovuje lehota na toto prešetrenie.

Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností kvituje snahu o čiastočné zníženie administratívnych úkonov úradu s tým že až prax ukáže či sa týmto návrhom tieto procesy zefektívnia. Pre dôslednejšie zefektívňovanie procesov navrhuje zahrnúť povinnosť katastra vykonávať zmeny v prevodoch vlastníctva bytu alebo prevodoch vlastníctva nebytového priestoru len na základe kúpno-predajných zmlúv, ktoré obsahujú potvrdenia správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o nedoplatkoch na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na fonde prevádzky, údržby a opráv. Dôvodom je skutočnosť, že pri prevode nehnuteľnosti je nemálo prípadov, kde starý vlastník ostáva bytovému domu dlžný nemalé čiastky a nový vlastník ich nie je ochotný hradiť. Správca sa ani nedozvie o zmene vlastníka až keď sa nový vlastník príde nahlásiť, čo už je na vymáhanie pohľadávky neskoro a nové bydlisko pôvodného vlastníka nie je známe. Dôsledným dodržiavaní predkladania „potvrdenia správcu o pohľadávkach“ pri prevode nehnuteľností sa tomu takto dá do budúcna predísť, preto to navrhujeme zahrnúť do legislatívneho procesu pri tvorbe novely.

Účinnosť návrhu zákona sa navrhuje od 1. júla 2026, okrem čl. II bod 6 písm. a) až d), ktorý sa týka sadzobníka správnych poplatkov a časť Splnomocnenie, pri ktorých sa navrhuje účinnosť od 1. júla 2027, a to z dôvodu zabezpečenia technického riešenia.

Sme radi, že je zatiaľ k dispozícií dostatočne dlhá legisvakačná lehota potrebná na oboznámenie adresátov so zákonom ako aj pre zabezpečenie technického riešenia. Poďme však doprecizovať návrh zákona tak, aby bol prospešný aj pre správu bytových domov. **Cieľom by malo byť nielen odstránenie nedostatkov z katastrálneho zákona – ktoré aj podľa slov ÚGKK SR vznikli početnými novelizáciami katastrálneho zákona, ale aj aby sa ochránila bezpečnosť údajov, ktorá v minulosti zjavne zlyhala.**

Spomínané pripomienky sme zaslali Legislatívno-právnemu odboru ÚGKK SR a budeme sledovať vývoj tohto legislatívneho procesu.

Ing. Erika Kurimská Pajerská, PhD. ZSaUN

Aj Rómeo s Júliou by siahli po lodžii

Pamätáte si slávnu balkónovú scénu v Shakespearovej dráme Rómeo a Júlia? Kedysi bol totiž balkón výsadou bohatých ľudí, zdobil dom a reprezentoval spoločenské postavenie svojich majiteľov. Neskôr sa priblížil skôr k ľudovej pavlači a jeho využitie bolo rýdzo praktické: odkladisko zmetákov a vedierok, miesto pre sušenie bielizne.

Až nedávno sa balkón premenil na priestor ako stvorený pre tých, ktorí si chcú užívať súkromie domova a zároveň dovidieť za „jeho prah“. Ako miesto posedenia a odpočinku sa stal samozrejmou súčasťou moderného bývania.

Bohužiaľ nie všetci sa z neho môžu tešiť. Vzhľadom na vek mnohých tehlových a panelových domoch sa balkón premenil na životu nebezpečné miesto, kam možno vstúpiť len na vlastné nebezpečenstvo. Zastarané konštrukcie, o ktoré sa dlhé desaťročia nikto nestaral, ohrozuje zatekanie, narušená statika, korózia, porušenie omietky, opotrebovanie podláh a plesne.

Pracovňa alebo detská herňa?

Našťastie možno havarijný stav ľahko vyriešiť, ideálne celkovou rekonštrukciou a nahradením balkónov lodžiami.

Lodžie REVITALSTAV majú silne odolnú betónovú konštrukciu, takže ďalších 60 rokov sa nemusíte starať o údržbu.

Naviac ušetríte na energiách, pretože použité technológie zabraňujú vzniku tepelného mosta.

Čo ďalšie takouto výmenou získate? Predovšetkým si zväčšíte byt, pretože plocha lodžie je oproti zavesenému balkónu dvojnásobná. A čo ešte len, keď sa rozhodnete nechať ju zasklíť!

V tej chvíli sa premení na regulárnu časť bytu s možnosťou celoročného užívania.

Bude len na vás, či ju využijete ako oázu pokoja, kam si možno zaliezť s knihou, kozmetické zákutie, herňu pre deti, skúšobňu pre potomka, ktorý potrebuje doma cvičiť na hudobný nástroj, alebo trebárs ako pracovňu.

	Existujúce balkóny	Prefabrikované lodžie
Úžitková plocha	2,5 m²	**5,4 m²**
Rozmery	0,8 x 0,4 x 24 x 0,9 m	**3,6 x 1,45 m**
Životnosť	30 rokov max.	**60 rokov** max.
Bezpečnosť	Výrazná korózia, vyčerpaná životnosť, často havarijní stav	**Staticky bezpečné** - nezáväznosť na panelový objekt
Vzhľad	Nepriaznivý	Tvarové a farebné varianty - **lepší vzhľad objektu**
Cena bytu	Nepriaznivá vzhľadom k fyzickému opotrebeniu	**Zvýšenie tržnej ceny** presahujúca náklady na výstavbu
Údržba	Obtiažna	Železobetónové konštrukcie **nevyžadujú údržbu**
Kompletácia	Nieje možná	U železobetónového zábradlia **je možné zasklíť lodžie**

Priebeh výstavby

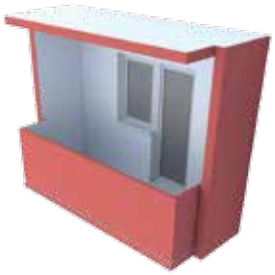
Pôvodný stav domu pred začatím prác - nevyhovujúce balkóny

Montáž prefabrikovaných dielcov lodžií a ich ukotvenie oceľovými kotvami

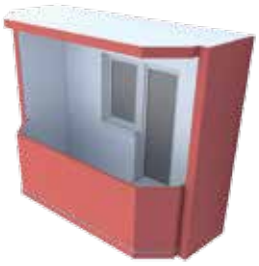
Finálne prevedenie lodžií - farebný náter zjednotí celkový vzhľad domu

Kompletizácia zvoleného typu betónového zábradlia na základnú konštrukciu

Aký typ lodžie by sa vám hodil?



Betónové zábradlie Pravouhlé rohy



Betónové zábradlie Skosené rohy

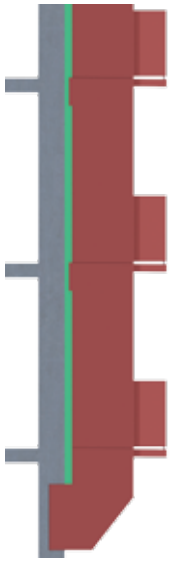
Betónové zábradlie Pravouhlé rohy

Betónové zábradlie Skosené rohy

LODŽIA pre každý byt

Prerušenie tepelného mosta

Úspora energie
Prefabrikované prvky sú po celej dĺžke dilatované od obvodového plášťa 5-8 cm medzerou v závislosti na nerovnosti objektu. Táto medzera je pri inštalácii KZS priebežne vyplnená izolantom a prekrytá KZS. Nová lodžia tak nevytvára na rozdiel od existujúcich konštrukcií tepelný most a stačí ju iba opatrit' náterom podľa farebného riešenia.



Zhodnoťte svoj byt

Takže byt so starým, otlčeným a hrdzavým balkónom, alebo s veľkou, modernou lodžiou v perfektnom stave? Čo by ste si ako záujemcovia o nové bývanie vybrali? Ako majitelia iste tušíte, ako výrazne takouto investíciou zhodnotíte cenu bytu.

Možno vás trápi otázka, či sa takáto výmena dá uskutočnit' na vašom dome? Stačí si dohodnút' konzultáciu s odborníkmi z firmy REVITALSTAV, ktorí vám radi odporučia najvhodnejšie riešenie. Môžete sa spoľahnút', že bude certifikované, stopercentne bezpečné a v praxi vyskúšané.

A tá najlepšia správa na koniec – lodžiu si môžete zaobstarať dokonca aj v prípade, že váš dom žiadne balkóny ani lodžie nikdy nemal! Spoločnosť REVITALSTAV vám ju aj napriek tomu dokáže zrealizovať do 6 týždňov.

www.revitalstav.sk
T: 0911 501 151
E: macurova@revitalstav.sk

REVITALSTAV

pre viac informácií nascanujte QR kód

On-line seminár "Čo zaujíma správcov" znova potvrdil potrebu komunikácie a vzdelávania pre správcov

Dňa 25. 06. 2025 uskutočnilo Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností on-line seminár, ktorí naši správcovia už dlhodobo poznajú pod názvom „Čo zaujíma správcov".

Po zahájení seminára sa **Ing. Jozef Oberuč** zo spoločnosti **ANTIK Telecom s.r.o.** orientoval na tému **Fotovoltický ohrev vody pre bytové domy.** Spoločnosť sa venuje oblasti fotovoltaiky už dlhodobo, a preto disponujú viacerými produktmi pre túto oblasť ako vlastné nabíjačky, batérky či meniče. ANTIK Telecom s.r.o. ako jedna z mála spoločností, má už funkčný takýto projekt. V rámci prednášky boli prezentované rôzne riešenia ako balkónové elektrárne, On-Grid systémy do spoločných priestorov či zlúčenie bytového domu do jediného odberného miesta. Určite najzaujímavejšou témou bolo prepojenie fotovoltaiky na ohrev vody. Pán Ing. Jozef Oberuč poukazoval na postupy takýchto riešení pre bytové domy, ako aj na rôzne výhody takýchto systémov – žiadna potreba pripojenia do distribučnej siete či nutnosti odpojenia od centrálneho zdroja tepla a samozrejme úspora TÚV spojená s akumuláciou.

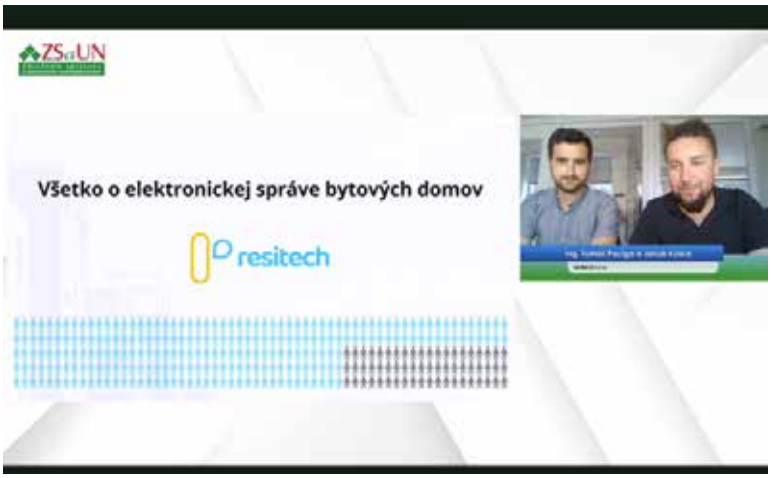
V závere svojho vystúpenia zodpovedal množstvo problémov zo strany správcov ako napr.: Existuje nejaký legálny postup na odpojenie sa od CZT? Aký je prínos pre bytový dom a samotných vlastníkov?

Akým spôsobom majú vlastníci v bytovom domepostupovať, ak by sa chceli stať súčasťou projektu od ANTIK Telecom s.r.o.? Ako sa dá kontrolovať zo strany vlastníkov koľko vlastne ušetrili? Je možné že sa cena za ohrev vody zvýši?

Nasledovala prednáška pána **Josefa Šenka** zo spoločnosti **Alumistr SE** s témou ohľadom **Noviniek vo svete zábradlí** najmä o hliníkových zábradliach a úpravách balkónov. Na Slovensku je táto spoločnosť etablovaná dlhé roky a správcovia ju poznajú ako výrazného a kvalitného výrobcu a dodávateľa týchto balkónových riešení. Pán Josef Šenk prezentoval aj nové typy zábradlí od tejto spoločnosti, ktoré sú pevnejšie a modernejšie. Podotkol, že zábradlie musí spĺňať nejaké normy a predpisy. Spoločnosť Alumistr SE ponúka zábradlia s moderným a čistým designom, v kombinácií so zasklievacími systémami, ktoré sa vyznačujú ľahkou údržbou. Priorita je podľa Josefa Šenka dodržiavať všetky bezpečnostné normy s tým, aby design ladil s architektúrou bytového domu.

V závere svojho vystúpenia zodpovedal množstvo problémov zo strany správcov ako napr.: Čo všetko majú robiť vlastníci ak sa rozhodnú pre systémy tejto spoločnosti? Je potrebné vyjadrenie architekta či stavebné povolenie? Čo v prípade staršieho bytového domu, kde statika nedovolí vykonať zasklievanie balkónu? Existujú vždy nejaké riešenia? Sú ľudia, ktorí chcú ušetriť, vyberú si necertifikovaný výrobok, aký je Váš postoj k týmto veciam? Je vždy kvalitné lepšie?

Ing. Tomáš Paciga a Jakub Kulich zo spoločnosti **resitech s.r.o.** sa ďalej zamerali na tému **Všetko o elektronickej správe bytových domov.** Táto spoločnosť je braná ako dodávateľ elektronického hlasovania, ale čím ďalej aj ako zastrešovateľa iných oblastí týkajúcich sa elektronickej správy bytových domov. Od roku 2023 automaticky nahadzujú bytové domy aj na základe informácií z katastru s tým, že počas používania systému od spoločnosti resitech s. r. o. dochádza k upozorneniam na zmenách v údajoch vlastníkov, v spôsoboch nadobudnutia či v rôznych ťarchách. Propagovaná aplikácia je tvorená s právnikmi a odborníkmi v danej oblasti v spojení so sledovaním legislatívy a overovaní si v praxi v spolupráci so ŠFRB, SBA či inými úradmi.



V závere svojho vystúpenia zodpovedali predstavitelia spoločnosti množstvo problémov zo strany správcov ako napr.: Čo robiť s 20% vlastníkov, ktorý nie sú dosiahnuteľní touto aplikáciou či už z dôvodu neužívania smart technológií alebo celkovej nedôvere takýmto aplikáciám? Kedy začína elektronické hlasovanie? Od chvíle jeho vyhlásenia alebo od chvíle jeho začatia? Ako je to s otázkou overovania kontaktov pre elektronické hlasovanie?

Seminár pokračoval prednáškou spoločnosti **Henkel Slovensko, spol. s.r.o.**, kde **Dušan Fusek** – navzdory ich doterajšieho pôsobenia v oblasti zdravia fasád bytových domov – sa na tomto on-line seminári zameral na **Benefity PVC podláh pri obnove bytových domov.** Prezentoval tento kvalitný materiál, ktorý je použiteľný nie len v rámci spoločných priestorov bytových domov, ale aj v rámci bytov akých takých, keďže sa jedná o veľmi praktické a ľahko udržiavateľné prevedenie. Poukázal na konkrétne technologické postupy pre dosiahnutie čo najspoľahlivejšieho prevedenia týchto podláh a ilustroval príklady použitia napríklad na schodiská či už v interiéri alebo exteriéri, ale aj v iných spoločných priestoroch.

V závere svojho vystúpenia zodpovedal množstvo problémov zo strany správcov ako napr.: Môžu sa takéto podlahy upratovať všeobecnými prípravkami alebo je potrebné využívať špecializované prípravky? Má spoločnosť Henkel spol. s.r.o. realizačné firmy, ktoré preškolila a vie ich odporučiť pre takéto realizácie?

JUDr. Zuzana Adamová – Tomková zo **Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností** sa vo svojom vystúpeni orientovala na to, **Ktoré ustanovenia stavebného zákona sa týkajú správov bytových domov a nebytových priestorov.** Vieme, že nová stavebná legislatíva je veľmi čerstvá s množstvom zmien, ktorých účinnosť sa ukáže až praxou v čase. Pani JUDr. Zuzana Adamová – Tomková ďalej poukázala na vyhlášky týkajúce sa nového Stavebného zákona. V rámci jej prezentácie boli prezentované množstvá zmien, ktoré nastali prijatím nového Stavebného zákona ako napríklad rozlišovanie pojmov drobná stavba, jednoduchá stavba či vyhradená stavba. Poukázala aj na portál výstavby Úradu pre územné plánovanie a výstavbu SR, ktorý bol spustený práve s účinnosťou nového Stavebného zákona.

ZSaUN
Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností

pre viac informácií nascanujte QR kód

STRECHY

CECH STRECHÁROV SLOVENSKA

Vás pozýva na

STRECHY 2025

30. BRATISLAVSKÉ SYMPÓZIUM
26. - 27. 11. 2025

BRATISLAVA hotel Bratislava, Seberíniho 9

HLAVNÁ TÉMA:
Udržateľnosť a inovácie striech

Baumit poradenstvo: otázky a odpovede

V blízkosti nášho bytového domu prebieha nová výstavba, čím dochádza k zvýšenej tvorbe prachu. Chystáme sa zateplit' a obávame sa zaprášenia našej novej fasády. Môžete nám odporučit' nejakú farebnost' alebo zrnitost' omietky, kde by bolo znečistenie menej viditel'né?

Prach je v mnohých lokalitách výrazným rizikovým činiteľom, pokiaľ ide o čistotu fasády. Jeho usadzovaním sú vo zvýšenej miere ohrozené najmä vodorovné konštrukcie – parapety okien, balkónové dosky, prekrytia vstupných priestorov. K usadzovaniu prachu však dochádza aj na fasáde, a to v štruktúre omietky. Preventívne je síce možné odporúčať odtiene sivej alebo šedej, ale vhodnejšie je zvolit' prefarbenú omietku, ktorej povrch je odolný voči prachovému znečisteniu. Práve takou je pastézna omietka Baumit CrystalTop s inovatívnym Crystal efektom. Účinná ochrana fasády je podmienená minerálnym zložením omietky, ktorá nadobúda svoje vlastnosti kryštalizáciou. Ide o hydraulickú reakciu, ktorá spolu s vyparovaním vody vytvorí pevne uzavretý systém s kryštalicky tvrdým a výnimočne odolným povrchom. V tomto procese sú organické prímesy vyslovene nežiadúce a preto sú v receptúre materiálu zastúpené len v minimálnej miere (do 5%). Crystal efekt prináša fasáde tvrdé a odolné jadro, ktoré chráni fasádu a eliminuje zachytávanie prachu v štruktúre omietky. Povrch Baumit CrystalTop vďaka minerálnemu zloženiu nie je termoplastický a nemäkne pri pôsobení vonkajších teplôt. Usadzovanie prachu a „nalepovanie" znečisťujúcich častíc je tak sťažené vďaka receptúrnemu zloženiu omietky Baumit CrystalTop.

Bytový dom Agáty Bratislava

Aké sú to samočistiace omietky? Veľa výrobcov ich má v ponuke, ale nevieme, ako sa zorientovat' a čo to vlastne pre nás znamená...

Označenie omietok ako „samočistiace" je do určitej miery marketingový nástroj, ktorý si vyžiadal trh. Rozšírenie samočistiacich omietok súvisí so zvýšeným dopytom po povrchových úpravách, ktoré majú vyššiu odolnost' voči riasam. Práve táto vlastnosť nie je silnou stránkou akrylátových omietok, ktoré sa v minulosti používali najviac. U samočistiacich omietok je dôležité, či majú potenciál (receptúrne zloženie) znečisteniu odolávat' vo zvýšenej miere. Spôsob, akým omietky odolávajú znečisteniu, nie je jeden jediný, univerzálny a najlepší. Preto na trhu neexistuje jediná, univerzálna a najlepšia omietka, a ak sa stretnete s takouto argumentáciou, zbystrite pozornosť. Zvýšenie odolnosti voči riasam môže súvisieť s pridaním väčšieho množstva fungicídov, respektíve s nastavením (predĺžením) ich ochranného účinku (nie donekonečna). Druhým princípom je využitie efektu hydrofobizácie vs. hydrofility povrchu. Efekt ochrany proti vlhkosti je založený na dvoch odlišných východiskách: vodoodpudivosť povrchu vs. posilnená absorpcia vlhkosti a urýchlené vysúšanie omietky. Väčšina výrobcov má vo svojom portfóliu určitú kvalitatívnu škálu produktov a je dobré pýtať sa na rozdiely medzi nimi, na skúsenosti a referencie. Slovíčko „samočistiaca" netreba preceňovať, je to len jeden dielik mozaiky, ktorý dokresľuje príbeh kvalitného zateplenia fasády.

Aké sú vaše skúsenosti s aktuálnymi trendmi a preferenciami zákazníkov pri farebnom a materiálovom riešení obalu domu?

V oblasti farebného riešenia vnímame výrazný záujem o biele a šedé odtiene. Nehovoríme len o dvoch farbách, ale o celej farebnej škále, ktorú tieto odtiene pokrývajú. Práve v nich dochádza k najväčšiemu prieniku medzi vkusom investorov a architektov. Tí dlhodobo preferujú bielu farbu ako najviac korešpondujúcu so súčasnými architektonickými formami. Pre investorov je zaujímavá aj kombinácia s inými materiálmi, pričom prirodzená materiálová farebnosť už nepotrebuje „barličku" v podobe výrazných farebných odtieňov. Pastelové farby majú svoj emocionálny náboj, žiadajú ich zákazníci, ktorým nevyhovuje puristické použitie bielej a sivej. Náš aktuálny vzorkovník Baumit Life obsahuje vyše tisíc odtieňov a nie

Bytový dom Prúdy Trnava - celkový pohľad / detail fasády

je naším cieľom obmedzit' zákazníkov vo výbere, ale individuálnym poradenstvom naplnit' ich predstavu o peknej fasáde. Sme radi, že laická verejnosť aj odborníci objavili potenciál nových štruktúr na fasáde. Kombinácia rôznych zrnitostí a spracovateľských štruktúr dokáže podčiarknut' charakter objektu a často zaujme pozorovateľa viac ako farba. Ako pridanú hodnotu ponúkame nielen vizuálny zážitok pre oko, ale aj túžbu dotknút' sa fasády a vnímat' jej krásu d'alším zmyslom.

Ako máme vyhodnotit' cenové ponuky od dodávateľov, keď v položke „príprava podkladu" vykazujú odlišné postupy a materiály? Môže byť nejaké riziko v tom, či sa podklad napenetruje alebo nie?

Príprava podkladu sa niekedy podceňuje a stáva sa položkou, na ktorej je možné „ušetrit'". Pritom kvalita podkladu je tým, čo rozhoduje o bezpečnosti a stabilite tepelnoizolačného systému, najmä pri lepení. Pri obnove bytových domov vo všeobecnosti môžu nastat' dva prípady: keď je podkladom povrchová úprava panelu alebo je podkladom omietka na tehlovom murive.

Niektoré panelové sústavy mali systémovo riešenú povrchovú úpravu sypanou mramorovou alebo brizolitovou drvou, ktorá predstavovala typickú šedú socialistickú estetiku. Z hľadiska únosnosti však ide o vhodný, pevný a súdržný podklad, ktorý stačí zbaviť prachu. Tento povrch je primerane štrukturovaný, pórovitý a nasiakavý, takže lepiaca zmes zabezpečí pevný kontakt s podkladom. Problematickejšie sú tie stavebné sústavy, kde povrchovou úpravou je disperzný (alebo latexový) náter alebo nástrek. Ten sa môže odlupovat', byť veľmi slinutý a vodoodpudivý, málo pórovitý a nič na ňom nedrží. Vtedy je potrebné už v štádiu projektu navrhnút' spôsob, ako podklad upravit'. Väčšinou sa navrhuje mechanické odstránenie problematickej vrstvy (ak sa dá), resp. jej narušenie zásekmi, alebo špeciálne základné nátery, ktoré zlepšia prídržnosť lepidla. Iným prípadom je, že farebný náter starších stavebných sústav krieduje, je nesúdržný, otiera sa, ale nedá sa odstránit'. V takom prípade je úlohou základného náteru podklad spevnit' a stabilizovat'.

U tehlových bytoviek s omietkou treba posúdit' jej prídržnosť, či nie je oddelená od podkladu alebo odutá . V takom prípade je určite potrebné ju odstránit'. Najčastejšou príčinou je demineralizácia pôvodnej omietky, jej „ochudobnenie" o spojivovú zložku, prípadne zatekanie. Jednoduchým preklepaním fasády je možné urobit' aspoň základnú diagnostiku podkladu. Väčšina brizolitových omietok s preškrabaným povrchom je však vhodným podkladom pod zateplenie a ich paušálne odstránenie nie je potrebné. Ak ide o zahladené omietky s náterom, opät' je potrebné overit' mechanické vlastnosti a aj stav a vlastnosti náteru.

Kto by mal overit' stav podkladu?

Kto povie, čo treba urobit'? Mal by to byť projektant, ktorý urobí obhliadku objektu a navrhne d'alší postup. Možno urobí konkrétnu špecifikáciu výrobku alebo popíše požiadavky, ktoré má podklad spĺňat' a dodávateľské firmy to premietnu do konkrétneho výrobku a cenovej ponuky. Niekedy je však projekt urobený „od stola" a takúto položku neobsahuje. Potom je väčšia kompetencia (a aj zodpovednosť) prenesená na dodávateľa. Ten pri naceňovaní vychádza z vlastných skúseností a aj z od-

Nevhodný kriedujúci podklad

Vhodný podklad bez kriedovania

porúčaní výrobcu tepelnoizolačného systému. Potom sa vo výberovom konaní môžu stretnúť firmy, ktoré k príprave podkladu pristupujú odlišne, lebo majú odlišné skúsenosti a postupy. Pri osobnom stretnutí by sa zástupcovia vlastníkov mali pýtat' práve na tieto odlišnosti. Nedá sa vylúčit', že v cenovej ponuke u „prípravy podkladu" je položka, ktorá je tam „pre istotu", ale horšia situácia nastáva, ak v cenovej ponuke nie je zahrnutá položka nevyhnutná pre dosiahnutie požadovanej kvality. Počas realizácie môžu nastat' situácie, ktoré sú vopred nepredvídateľné a môžu viesť k navýšeniu ceny, ale to nie je prípad podkladu! Ten je predsa dostatočne viditeľný všetkým a vopred. Vo väčšine prípadov teda stačí podklad očistit' tlakovou vodou, v prípade rias na fasáde (áno, môžu sa vyskytovat' aj na nezateplenej stene) je potrebné použit' pri čistení aj fungicídny prostriedok. Na druhej strane, ak podklad nemá požadované mechanické vlastnosti, je potrebné ho upravit'.

Vykonáva Baumit ako výrobca zatepľovacieho systému nejaké kontroly na stavbe? Je možné to vyžadovat'?

Výrobca tepelnoizolačného systému nie je zmluvným partnerom v procese realizácie zateplenia. Kontrolné činnosti zabezpečuje autorizovaný stavebný dozor, ktorý dohliada na súlad realizácie s požiadavkami normy STN 732901 Zhotovovanie vonkajších tepelnoizolačných kontaktných systémov. Zodpovedný projektant môže po dohode s investorom vykonávat' autorský dozor a keďže dodávateľom zateplenia môže byť len držiteľ Licencie na zhotovovanie ETICS, jeho činnosť na stavbe kontroluje aj príslušná pobočka TSUS, teda orgánu, ktorý zhotoviteľovi licenciu udelil. Výrobca môže byť niektorým z účastníkov výstavby vyzvaný k spolupráci a poskytnutiu stanoviska napríklad k riešeniu detailov. Samozrejme, ústretové konanie v podobe obhliadky stavby aplikačným technikom a poradenstvo výrobcu sú súčasťou zákaznícky orientovaného servisu spoločnosti Baumit. V prípade nejasností je vždy lepšie riešit' prípadné nezrovnalosti v reálnom čase a konat' v prospech zabezpečenia maximálnej funkčnosti a spoľahlivosti ETICS.

baumit.com

pre viac informácií nascanujte QR kód

VY sa pýtate – ZSaUN odpovedá

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

Chcem sa spýtať ohľadom voľby zástupcu vlastníkov bytov. Je možné voliť zástupcu vlastníkov bytov na schôdzi i hodinu po začatí, keď nie je schôdza uznášania schopná nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a čo sa môže odhlasovať na schôdzi hodinu po začatí pri nedostatočnom počte vlastníkov bytov. Ďakujem za odpoveď.

Podľa zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa v § 8a definuje:
(5) Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkmi 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.

Keďže sa v tomto zákone, konkrétne v § 14b, v odsekoch 1, 2, a 3 nedefinujú kvóty pre zvolenie zástupcu vlastníkov bytov, pri tejto voľbe sa majú vlastníci riadiť § 14b, ods. 4:
(4) O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.

Je potrebné dosiahnutie nadpolovičnej väčšiny hlasov vlastníkov, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov.
Neplatia už žiadne časové obmedzenia – ako ste spomínali hodinu po začatí schôdzi, ani obmedzenia pre uznášaniaschopnosť schôdze. Keď sa Vám na danej schôdzi zúčastnia 7 vlastníci, tak už aj 4 z nich svojich súhlasom vedia zvoliť zástupcu vlastníkov.

Sme malé bytové spoločenstvo pozostávajúce z piatich členov (piatich bytov) a šiestich hlasov (jeden majiteľ bytu je zároveň aj majiteľ garáže, ktorá je súčasťou nášho bytového domu.) Ešte do novembra 2024 naše spoločenstvo nebolo právne v poriadku = nemali sme legitímne zvolenú predsedníčku už mnoho rokov a správu vykonávala predsedníčka z minulosti (majiteľka dvoch hlasov zo šiestich). V lete minulého roka si nechala táto osoba zrekonštruovať garáž ako aj priestor pred ňou a na schôdzi v novembri 2024 (kedy prebehla aj legitímna voľba nového predsedu - bol zvolený nový iný predseda) nás jednoducho informovala, že ako predsedníčka musela riešiť núdzový (alebo havarijný stav) priestoru pred svojou garážou (jednalo sa o popraskaný betón) a že ako predsedníčka mala na to právo aj bez súhlasu ostatných členov nášho spoločenstva. Na májovej schôdzi nás jednoducho informovala, že táto rekonštrukcia stála 900 EUR (použitých z nášho fondu opráv) Na moje námietky, že poprskaný povrch predsa nie je stav ohrozujúci život, zdravie alebo majetok a ani na námietky ohľadne premrštenej ceny nereagovala, resp. argumentovala, že to je v poriadku (priestor pred garážou je cca 8 m^2).

Moja žiadosť o doloženie faktúry so špecifikáciou ceny prác a materiálu nebola uspokojená (stavebné práce vykonávala firma jej manžela, ktorý ale nebýva v našom bytovom dome). Keďže si myslíme, že zo spoločných peňazí nášho fondu opráv sa zrekonštruoval nielen priestor, ale aj jej celá garáž a považujeme to za zneužitie , rád by som sa Vás opýtal, aké kroky môžeme ohľadne tohto podniknúť.

Funkčné obdobie predsedu je zákonom stanovené na dobu určitú a to dobu 3 roky – ako hovorí zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v zmysle § 7c, ods. 2. Do zvolenia nového predsedu vykonáva funkciu predsedu člen rady určený radou. Vo veľa SVB sa funkcia predsedu vykonáva aj po uplynutí funkčného obdobia, nie je to ale zákonný stav. Počas obdobia, kedy nebol zvolený legitímne predseda SVB sa mal stanoviť člen rady SVB, ktorý mal funkciu vykonávať. Písomne sa to malo oznámiť predsedovi a požiadať o odovzdanie dokumentácie k spoločenstvu. Následne sa mal zvoliť predseda ideálne v čo najkratšom čase. Preto tu ako prvá vyvstáva otázka, či v danom čase (leto 2024), mala predsedníčka – ktorá legitímne nebola predsedníčka SVB – právo disponovať s peniazmi. Na to mala a má slúžiť Rada spoločenstva, ktorá ako hovorí spomínaný zákon v § 7c, ods. 5 je dozorným orgánom.

Ak by aj toto bolo v poriadku – čo jasne vidíme, že zo zákona nie je – predseda SVB má právo disponovať s čiastkou financií od vlastníkov podľa toho, ako bola schválená v zmluve. Ak ona posúdila, že sa jedná o havarijný stav, predsedníčka mala mať podložený tento stav posúdením stavebného inžiniera alebo inou odborne spôsobilou osobou. Ak by to táto osoba potvrdila, vtedy môže predsedníčka disponovať s čiastkou, ktorú máte schválenú na odstránenie havarijného stavu.

Ako vlastníci mate právo nahliadnuť do všetkých dokumentov, ktoré sa týkajú Vášho bytového domu, teda predsedníčka má povinnosť Vám sprístupniť faktúru s rozsahom prevedených prác na financie, ktoré boli použité z Vášho fondu opráv. Je potrebné podať jej písomnú žiadosť, aby ste mali dôkaz o tom, že ste ju o to žiadali a odvolať sa na dodržiavanie zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, § 9, ods. 5, písm. d:
(5) Spoločenstvo a správca sú povinní
d) umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome 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; pri poskytovaní týchto informácií je predseda alebo správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu,
Pokiaľ tak neurobí, máte možnosť dať podnet na kontrolu a stanovisko zo strany Rady spoločenstva, na orgány činné v trestnom konaní prípadne SOI, v krajnom prípade vymáhať túto podľa Vás neoprávnenú rekonštrukciu na súde. Je nám ťažko zaujať seriózne stanovisko na základe Vašej domnienky, že si myslíte, že sa zo spoločných peňazí zrekonštruoval nie len priestor, ale aj celá garáž. Určite by bol dobre vypočuť si aj druhú stranu.

Som vlastníčka bytu v osobnom vlastníctve a mám otázku. Sme 4 vlastníci. Ja bývam v zahraničí.
Do fondu mesačne prispievam 20 eur a na spoločnú elektriku 4 eura. Vlani sa konala revízia elektriky a bleskozvodu v spoločných priestoroch (garáže, kotolne, pivnice a chodba). Predsedkyňa mi zaslala správu o vykonanej revízii s tým, že si na vlastné náklady musím odstrániť zistené závady v spomínaných priestoroch. Koná správne?
Mám ešte otázku, pre spoločné priestory sú jedny hodiny. V garáži, kotolni sú zabudované zásuvky a odber je nekontrolovateľný – platím spotrebovanú elektriku trom vlastníkom, keďže sa na Slovensku vôbec nezdržujem. Vyúčtovania ak je preplatok predsedkyňa nevyplatí – vraj si to takto všetci odsúhlasili. Mám šancu sa nejako brániť?

Z Vášho podania nám nie je úplne jasné, čo myslíte pod pojmom spoločná elektrina.

Ak máte revíziu elektriny a bleskozvodu, z nej vyplývajú konkrétne oblasti, ktoré potrebujú odstrániť závady. Ak sa netýkajú Vašich napríklad pivničných priestorov, garáži ale iba spoločných priestorov, tam je povinnosť správcu / predsedu odstrániť závady tak ako sa to píše v zákone č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, § 9 Spoločné ustanovenia k správe domu:
(4) Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia,5a) ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.

Takéto odstraňovanie chýb by malo byť financované z fondu prevádzky, údržby a opráv. Vaša zmluva o spoločenstve musí obsahovať aj spôsob a oprávnenie hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv (spomínaný zákon, §7a, ods. 3). Je určite stanovená a dohodnutá čiastka, s ktorou môže disponovať predsedkyňa bez potrebného súhlasu vlastníkov či postupy v prípade havarijných stavov. Ako hovorí zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v § 10, ods. 3, z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžií a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Ak to máte v zmluve stanovené takto, potom nemá od Vás predsedkyňa právo žiadať odstránenie zistených závad na Vaše vlastné náklady.

Čo sa týka spoločných priestorov, ich financovanie sa týka aj prázdnych bytov. Je to na spôsobe rozúčtovania, ktorý bol dohodnutý pre energie v spoločných priestoroch. Ak vznikol preplatok a predsedkyňa Vám hovorí, že ho nevyplatí a tvrdí, že takto to bolo odsúhlasené, pýtajte si od nej zápisnicu zo schôdze vlastníkov, na ktorom bolo takéto uznesenie schválene. Samozrejme s dodržaním kvóra pri hlasovaní, ktoré nám stanovuje zákon 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.

Jedine takto platne schválené uznesenie je dôkaz a právo pre spomínané konanie predsedkyne o nevyplatení preplatku za energie.

V novembri 2024 bola vykonaná revízia plynových zariadení. Pri čítaní revíznej správy som zostala prekvapená. Pri čísle môjho bytu bolo uvedené, že je bez plynomeru, ale v závadach o výmene hadice k spotrebi u bolo číslo môjho bytu uvedené. Nikto si to nevšimol. Doba odstránenia závady 3 mesiace. Kontaktovala som revízneho technika a ten mi povedal, že závadu nevie odstrániť nakoľko nemám plynomer a musí prepísať celú revíznu správu. Prečo som sa neozvala skôr a či som našla aj iné chyby. Odmenu dostal. Je povinnosťou bytového družstva kontrola revíznych správ? Zodpovedajú za správnosť? Zástupca vlastníkov bol upozornený. Odmietol celú vec riešiť.

Ďalšia otázka. Majú nám meniť schránky. Keďže v byte nežijem, požiadala som o elektronickú komunikáciu. Prišiel mi mail, že v pondelok budú meniť schránky a kľúče odovzdá zástupca vlastníkov bytov. Na odpoveď na otázku, kedy ich bude zástupca odovzdávať som dostala odpoveď, že kľúče odovzdá môjmu starému otcovi. Odpísala som, že z akého dôvodu budú kľúče odovzdané môjmu starému otcovi, keďže som vlastníkom ja a pokiaľ dobre viem, nikomu som nedala poverenie na riešenie veci ohľadom bytu. Nech mi vysvetlia kto o tom rozhodol. Odpoveď bola, že oni nebudú robiť sprostredkovateľa, mám sa dohodnúť so zástupcom vlastníkov bytov. Je takéto správanie v súlade so zákonom?

Výsledky hlasovania ohľadom výmeny schránok mi nezaslali, až na požiadanie. Podpis je tam začiarknutý, pri ďalších dvoch podpis pod nesúhlasím a šípka, že súhlasí.

Nie tam žiadna zmienka o tom kto to opravil. Je takéto hlasovanie platné? Ja som sa nezúčastnila hlasovania nakoľko tam nebývam a zástupca vlastníkov bytov mi nevedel povedať o možnosti ako hlasovať. Potom som našla, že môžem požiadať o elektronickú komunikáciu.

Za revíznu správu zodpovedá revízny technik. Správne ste ho upozornila a požiadala o odstránenie závady. Zástupca vlastníkov nemôže v tejto veci konať, vec by som oznámila správcovi ktorý revíznu správu preberal a on zodpovedá za prípadné nedostatky.

Čo sa týka Vašej ďalšej otázky ohľadom výmeny schránok.

Ak som to správne pochopila, najprv ste kontaktovali správcu ohľadom výmeny schránok. Na čo Vám správca odpísal, kedy budú mené schránky a že kľúče od nových schránok bude odovzdávať zástupca vlastníkov. Keď ste sa správcu v ďalšom maily pýtali, kedy by malo dôjsť k odovzdaniu kľúčov od schránky, správca Vám dal odpoveď, že zástupca vlastníkov odovzdá kľúče Vášmu starému otcovi. Z toho mi vyplýva, že asi takáto možnosť bola využívaná v minulosti a asi si správca zvykol, že v čase Vašej neprítomnosti sa niektoré záležitosti súvisiace s Vašim bytom riešia prostredníctvom Vášho starého otca. To, že Vás potom odkázal na zástupcu vlastníkov bytov je vhodné, keďže práve táto osoba je medzičlánok medzi správcom a vlastníkmi.

Dohodnite sa teda so zástupcom vlastníkov, respektíve ho informujte – najlepšie písomne – že každú záležitosť súvisiacu s Vašim bytom si chcete riešiť sama a že až keď nejaká osoba predloží od Vás podpísané poverenie / splnomocnenie, až vtedy môže niekto iný konať vo Vašom mene.

Čo sa týka dotazu ohľadom hlasovania o výmene schránok. Je potrebné si vyžiadať zápisnicu zo schôdze vlastníkov, na ktorej sa hlasovalo o tomto bode. Podpisy pri zverejňovaniach môžu byť začiarknuté, aby sa dodržiaval zákon o ochrane osobných údajov. To musíte mať dané aj vo Vašej Zmluve o správe, kde sa stanovujú aj podmienky, ako a kde sú sprístupňované napr. zápisnice zo zhromaždení. Či je potrebná zmienka o tom, kto opravil schránky je nejasná, keďže nevieme, ako bola otázka hlasovania o tomto bode koncipovaná. Či sa jednalo o hlasovanie o tom, či sa vôbec súhlasí s takouto opravou schránok, či v akej sume to má byť vykonané alebo hlasovanie o konkrétnej firme.

Čo sa týka elektronického hlasovania, zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie je povinný Vás o takejto možnosti informovať. Samozrejme pre hladkosť a rýchlosť dosiahnutia nejakého výsledku hlasovania to spraviť mohol. Odporúčame si preštudovať o podmienkach elektronického hlasovania zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov najmä v § 14, § 14a – ods. 5, 6, 7, 8, aby ste boli do budúcna už pripravená. Hlasovanie je platné ak sa dosiahlo požadované kvórum podľa § 14b zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Jedná sa o to že žijem v zahraničí a chodím domov 2x do roka. Susedia sa nevedia dohodnúť na upratovaní chodieb a chcú si najať upratovaciu firmu. Ja s tým nesúhlasím aby som ročne dávala 75 eur z fondu opráv na upratovanie keď sa vôbec nezdržiavam a keď som doma, tak tú chodbu po sebe pozmývam. Napadlo ma aj to. že nie na počet bytov ale na počet osôb by sa to rozrátalo keby že sa to upratovanie predsa len odsúhlasí, čo je pre mňa výhodnejšie.

Je nejaký spôsob ako sa platbe vyhnúť?

Čo sa týka upratovania spoločných priestorov bytového domu a jeho rozrátania buď podľa počtu osôb v byte alebo na byt závisí od toho, ako ste to mali takto dohodnuté a odsúhlasené vlastníkmi na schôdzi/zhromaždení pred tým. Chápem, že nesúhlasíte s tým, aby ste dávali 75€, ale to, že sa nezdržiavate doma nie je dôvod pre to, aby ste sa na tom nepodieľali. Zákon stanovuje jasne, že aj byty ktoré sú prázdne či obývané sporadicky sa musia podieľať na nákladoch súvisiacimi so spoločnými priestormi.

Nakoľko nepoznáme znenie Vašej Zmluvy o výkone správy, nevieme či a ako v nej máte zahrnutý spôsob upratovania a úhrady za ne. Je potrebné si najprv zistiť toto, aby ste vedeli aké kroky môžete robiť.
Podľa toho bude vyplývať, či Vám na zmenu spôsobu rozrátavania upratovania bude stačiť uznesenie zo schôdze vlastníkov alebo bude potrebné meniť aj Zmluvu o výkone správy čo by bol beh na dlhšie trate.

Zároveň si zistite vôbec, či ostatní vlastníci bytov sa tiež prikláňajú k Vášmu názoru. Ak áno, správca musí zvolať zvolať schôdzu, kde by sa odhlasovala zmena podľa toho čo som Vám písala vyššie.

Či už bude potrebné zmeniť Zmluvu o výkone správy alebo bude postačovať len uznesenie vlastníkov zo schôdze, je potrebné dosiahnuť kvórum ako nám hovorí zákon č. 182/1193 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v §14b, ods. 1:
(1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:
e) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.
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.

Zároveň, ak ostatní vlastníci nezdieľajú Váš názor a prehlasujú Vás v tejto veci a schváli upratovaciu firmu, ak by ste hlasovali aj Vy a bola by ste prehlasovaná, spomínaný zákon nám v §14a definuje ďalšiu možnosť pre Vás:
(11) Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník

bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu.15a) Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.
Vyhnúť sa platbe za upratovanie spoločných priestorov celkom nie je možné.

Pred niekoľkými rokmi prebehli v bytovom dome (byty sú 1,2 a 3-izbové s balkónmi) práce na zateplení, výmena výťahu, hromozvodov atď. V súvislosti s tým sme si navýšili fond opráv o 20 Eur. Práce boli realizované čiastočne z už nahromadených zdrojov a čiastočne z čerpania stavebného úveru. Doteraz sme však nedostali vyúčtovanie týchto prác pomerne na jeden byt. Teda nevieme, akou čiastkou je „zaťažený" náš byt, resp. akú sumu máme splácať a dokedy.

Na naše zatiaľ ústne žiadosti nám bolo vedením povedané, že také vyúčtovanie nie je možné vykonať. Ako máme postupovať, keď takú informáciu chceme mať? Okrem iného je to dôležité vedieť aj v prípade predaja bytu (ťarcha pre nadobúdateľa - tým pádom neznáma).

Nazdávame sa, že výpočet, i keď možno obtiažny, je možné vykonať, napr. aj v spolupráci s firmami, ktoré práce realizovali a vedeli by vypočítať náklady na 1 byt podľa obtiažnosti prác (niektoré byty majú viac jednotnej plochy, iné viac členitejšie povrchy - 2 balkóny apod.). Náklady na spoločné priestory a práce by mohli byť vypočítané priemerom a podobne.

Čo sa týka vyúčtovania prác pomerne na jeden byt, správca nie je povinný vykonávať takúto agendu. Keďže množstvo dokumentov súvisiacich s vykonanými prácami dostáva komplexne za celý bytový dom, respektíve po položkách, ktoré nie sú vyčíslené samostatne pre každý byt, nemá ako sa v častých prípadoch dostať k takýmto informáciám, respektíve nemá vedomosti či systémy k ich následnému výpočtu.

To, keď sa bytový dom zaviaže k rozsiahlejšej obnove, ktorá súvisí aj s čerpaním finančných prostriedkov zo stavebného úveru je suma, ktorou je zaťažený celý bytový dom. To, že si tieto prostriedky čerpá od jednotlivých vlastníkov úmerne podľa ich veľkosti bytu neznamená, že takto vyčísluje zaťaženie samostatne na jeden byt. Hoci – ako spomínate – každý byt sa môže líšiť pomerom prác, ktoré boli vykonané – aj dva rovnaké byty s tou istou plochou a umiestnením nemusia vykazovať rovnakú potrebu vykonaných prác.

Vyčíslenie zaťaženia, ktoré spomínate, že si jednotlivé byty so sebou „nesú" v prípade zmien vlastníctva sa môže meniť aj v čase. Môže sa stať, že nejaký vlastník z rôznych dôvodov nebude splácať potrebné čiastky a jeho zaťaženie sa tak premietne na ostatné byty.
Ak chcete získať Vami spomínané informácie, viete si jedine vyžiadať kompletné vyúčtovanie za celý bytový dom, stiahnuť si z katastra jednotlivé plochy bytov a približne vyrátať, ktorý byt je ako asi zaťažený. V súvislosti s vykonanými prácami podľa obtiažnosti pri tom ktorom byte to nie je možné. Budete si to ale musieť urobiť sami, lebo toto z dôvodu obtiažnosti takýchto výpočtov, naozaj nie je ani v právomoci a moci správcu ani dodávateľskej firmy.

Poprosila by som Vás o vyjadrenie sa ako postupovať, ak jeden vlastník bytu by si chcel odkúpiť časť podkrovia pod strechou, ktoré je teraz spoločným priestorom.

V prvom rade je potrebné získať súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ako hovorí zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v § 14b:

(3) Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o zmluve o a) prevode vlastníctva nebytového priestoru, priľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

Následne je potrebné uzatvoriť Zmluvu o vstavbe, kde nám znova ten istý zákon definuje:
(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.**

Zvyčajne vlastníkov zastupuje správca / spoločenstvo. Následne si daný vlastník musí vybaviť stavebné povolenie a priestor skolaudovať. Novovytvorený priestor na základe zmluvy o vstavbe, kolaudačného rozhodnutia sa zapíše do katastra s tým, že sa budú musieť zmeniť aj ostatným vlastníkom listy vlastníctva kvôli zmenám spoluvlastníckych pomerov.

Do katastra nehnuteľností sa vlastníctvo k bytom a nebytovým priestorom, ktoré vznikli na základe zmluvy vstavbe zapisuje záznamom podľa § 34 a v spojení s ustanoveniami § 46 zákona č. 162/1995 Z.z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).
Podmienky zápisu rozostavaných bytov a nebytových priestorov upravujú ustanovenia § 46 ods. 5 a 6 katastrálneho zákona. Zároveň bude potrebné prepočítať všetkým vlastníkom zálohové platby.

Súčasne je potrebné dávať pozor na to, že vlastníkovi rozostavaného bytu nevyplývajú práva a povinnosti vyplývajúce zo zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov až pokiaľ neskolauduje daný byt.

Čo sa týka ceny, je potrebné a aj vhodné stanoviť ju trhovo a nájsť taký prienik, ktorý je vhodný tak pre budúceho majiteľa, ako aj pre ostatných majiteľov bytov a nebytových priestorov.

Odborný seminár na Šírave: OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV 2025

Zvyšovanie odbornej úrovne správcov, spoločenstiev vlastníkov, zástupcov vlastníkov a zamestnancov správcovských spoločností je vždy dobrým smerom, ktorým sa tá – ktorá správcovská spoločnosť smeruje. Vzdelávanie ne neustály proces, ktorému niet konca – kraja. Trpezlivosť, a každodenná „mravenčia“ práca je jediným spôsobom, ako zvyšovať úroveň tých, ktorí v správe plnia rôzne úlohy. Sme radi každému správcovi, ktorý venuje svoju energiu a venuje ju organizovaniu odborných seminárov a vzdelávaniu všetkých, ktorý majú čo – to dočinenia so správou.

Deviaty ročník odborného seminára „Obnova bytových domov 2025“ sa uskutočnil 29.5.2025 v hoteli Glamour na Zemplínskej Šírave. Organizovalo ho, tak, ako po iné roky, Stavebné bytové družstvo v Michalovciach, na čele s Ing. Petrom Gožom, ktorého tím je známy perfektnou organizáciou, precíznosťou v komunikácii a preto nečudo, že sa seminára zúčastňuje z roka na rok viac firiem aj účastníkov.

Rovnako ako počas predchádzajúcich ročníkov, štruktúru tvorili 20 – minútové prednášky spoločností z oblasti komplexnej obnovy bytových domov a to z oblasti zatepľovacích systémov, alternatívnych zdrojov, realizačných stavebných spoločností, spoločností z oblasti modernizácie výťahov, z oblasti výmeny rozvodov vody a plynu, či umývania fasád bytových domov. Účastníkov seminára bolo preto neúrekom. Zo strany bytového družstva bol preto zorganizovaný autobusový odvoz, za čo boli účastníci organizátorovi seminára vďační. Účastníci boli celý deň pozorní, a čo sa nevidí všade, v mnohých prípadoch intenzívne diskutovali.

Partnerov seminára bolo tiež mnoho. Za fasády nechýbali známe spoločnosti ako CERESIT, BAUMIT, ALIMISTR či HOUSE PRO. Stúpačky a rozvody zastupoval UPONOR a PROSERVIS, výťahy prezentoval OTIS a Výťahy Zemplín. Novými témami bola fotovoltika, ktorú prezentovali PV Solaris a Antik. Reprezentanti firiem sa venovali zástupcom vlastníkov a spoločenstvám pri svojich stolíkoch, nechýbali vyčerpávajúce odpovede ale ani dobrá nálada a veselý duch seminára, ktorým je táto akcia známa.

Blahoželáme OSBD Michalovce, konkrétne pánu Gožovi a jeho tímu k skvelo zorganizovanej akcii a prajeme im do budúcna mnoho úspechov!

Eugen Kurimský

Keď zateplenie zmenší balkón, môžete ho opäť zväčšiť

Moderné hliníkové zábradlie PEKSTRA prináša chytré riešenie

Mnohí majitelia bytov v panelových domoch poznajú ten pocit: po zateplení fasády sa balkón zrazu zdá menší a stiesnenejší. Izolácia síce šetrí energiu, no často „ukrojí“ aj niekoľko centimetrov z hĺbky lodžie. To môže byť citeľné hlavne pri menších balkónoch, kde sa počíta každý centimeter.

Našťastie existuje elegantné riešenie, ktoré vráti balkónu stratený priestor a navyše mu dodá moderný vzhľad. Česká firma PEKSTRA vyvinula vlastný systém hliníkových profilov, ktorý umožňuje predsadiť zábradlie pred pôvodnú konštrukciu až o 18 centimetrov. To znamená, že aj po zateplení si môžete užívať rovnako veľký balkón ako predtým – a to bez zložitých stavebných úprav.

Ako to funguje?

Zábradlie nie je uchytené priamo nad podlahou, ale je vysunuté smerom von pred fasádu domu. Tento technický detail je nenápadný, no používateľom prináša veľký komfort – podlahová plocha lodžie sa zväčší, bez potreby búrania či zásahov do statiky domu.

PEKSTRA ponúka dve varianty montáže:

- Zábradlie prekrýva celú podestu, čo zaisťuje čistý vzhľad a viac súkromia.
- Zábradlie začína až nad podestou, čo ocenia tí, ktorí majú radi vzdušnejší priestor a viditeľnú hranu lodžie.

Výber štýlu uchytenia aj farebnosti je plne na vás. Hliníkové profily možno upraviť v ľubovoľnom odtieni podľa vzorkovníka RAL, povrch môže byť eloxovaný alebo lakovaný.

Predsunieme zábradlie až o 180 mm.

Sklenené výplne sú dostupné v čírej, mliečnej aj dymovej variante – záleží len na tom, koľko súkromia alebo svetla si želáte.

Bezpečnosť aj moderný dizajn

Predsadené zábradlie PEKSTRA je certifikované, spĺňa všetky bezpečnostné normy a je vhodné tak pre rekonštrukcie panelových domov, ako aj pre nové bytové projekty. Okrem funkčnosti zaujme aj elegantnými líniami, ktoré ladia s každou fasádou.

Pre SVB, bytové družstvá aj jednotlivých majiteľov bytov je toto riešenie zaujímavou možnosťou, ako balkón nielen omladiť, ale najmä zväčšiť a spríjemniť jeho užívanie. Pretože každý centimeter na balkóne sa počíta – a vďaka chytrému zábradliu PEKSTRA si ho môžete dopriať naplno.

Firma Kaczer je výhradným zástupcom značky PEKSTRA pre Slovenskú republiku.

Viac info nájdete na www.kaczer.sk

KACZER

PEKSTRA

pre viac informácií nascanujte QR kód

Adresná energopomoc: keď štát vie presne a my nie

V júni tohto roku sme v rámci nášho semináru Čo zaujíma správcov informovali o prijatom zákone č. 71/2025 o poskytovaní údajov na účel adresnej energopomoci. Daný zákon s účinnosťou od 11. apríla 2025 upravoval podmienky poskytovania údajov o koncových odberateľoch na účel získavania, zhromažďovania, spracúvania, uchovávania a vyhodnocovania informácií o osobách, ktoré tvoria spoločnú domácnosť, a o ich príjmoch, potrebných na posúdenie miery ohrozenia energetickou chudobou, a na účel prípravy systému poskytovania adresnej energopomoci (Zákon č. 71/2025, § 2).

Rozoberali sme znenie tohto zákona a poukazovali na dôležité body, ktoré sa týkajú správy bytov a nebytových priestorov. Ak sa pozrieme opäť na znenie tohto zákona, § 3 ods. 2 nám definoval, že dané údaje sa majú poskytovať bezodplatne, na žiadosť ministerstva v rozsahu a spôsobom uvedenom v žiadosti o poskytnutie údajov. O aké údaje sa presne jednalo nám stanovoval § 4 ods. 1 písm. l, ktorý pre spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov a pre fyzické a právnické osoby vykonávajúce správu bytového domu definoval takýto rozsah údajov:

1. univerzálny identifikátor odberného miesta,
2. adresa odberného miesta,
3. meno, priezvisko a dátum narodenia vlastníka odberného miesta,
4. meno, priezvisko a dátum narodenia koncového odberateľa na odbernom mieste,
5. spotreba komodity za obdobie,
6. cena za spotrebovanú komoditu.

Tento zákon teda poukazoval už v apríli na to, že Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky bude požadovať takéto údaje pre poskytnutie adresnej energopomoci.

V posledných dňoch sme však opäť svedkami prijatia **návrhu zákona o adresnej energopomoci** s navrhovanou účinnosťou od 1. októbra 2025. Tento zákon navrhuje zrušiť doteraz platný zákon č. 71/2025 o poskytovaní údajov na účel adresnej energopomoci z apríla tohto roka (§ 16). Návrh zákona okrem detailnejšieho popisu základných pojmov týkajúcich sa tejto legislatívy definuje kto je zahrnutý pod pojem „energetická domácnosť" a čo je potrebné rozumieť pod jej bonitou. Vo svojej druhej časti vymedzuje adresnú energopomoc cez právo na ňu, spôsob poskytovania, forma a rozsah či možnosti oznámenia a námietok.

Pre oblasť správy je dôležité zamerať sa na § 5, kde sa píše:

(2) Prospech z adresnej energopomoci môže energetická domácnosť mať aj vtedy, ak príjemcom adresnej energopomoci je správca bytového domu alebo spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak ide o odber elektriny slúžiacej na užívanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu, ktoré je spojené výlučne s užívaním bytov, nebytových priestorov alebo spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu odberateľmi elektriny v domácnosti.

Zároveň aj štvrtá časť v §11 Práva a povinnosti vybraných subjektov stanovuje, že:

(9) Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov a fyzická osoba alebo právnická osoba vykonávajúca správu bytového domu sú okrem povinností podľa odseku 7 povinní:

a) každoročne do 31. decembra informovať každého konečného spotrebiteľa tepla o priemernej výške prepočítanej jednozložkovej ceny tepla uplatňovanej v príslušnom kalendárnom roku a súčasne o predpokladanej výške prepočítanej jednozložkovej ceny tepla uplatňovanej v nasledujúcom kalendárnom roku doručenej dodávateľom tepla podľa odseku 8 písm. a),

b) zabezpečiť vedenie evidencie adries pobytov konečných spotrebiteľov tepla dodávaného prostredníctvom systému centralizovaného zásobovania teplom v súlade s registrom adries, ak je konečným spotrebiteľom tepla domácnosť,

c) evidovať číslo bytu, ak je určené a ak je konečným spotrebiteľom tepla domácnosť v bytovej jednotke,

d) predkladať ministerstvu hospodárstva v rozsahu, spôsobom a v termínoch, ktoré určí ministerstvo hospodárstva, údaje o cene tepla rozpočítavanej konečnému spotrebiteľovi tepla dodávaného prostredníctvom systému centralizovaného zásobovania teplom, ak je konečným spotrebiteľom tepla domácnosť,

e) uvádzať na predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu aktuálne uplatňovanú prepočítanú jednozložkovú cenu tepla a prepočítanú jednozložkovú cenu tepla uplatňovanú do 31. decembra 2025.

Rozsah poskytovaných údajov pre Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky korešponduje v tomto návrhu zákona s už prijatým zákonom č. 71/2025 o poskytovaní údajov na účel adresnej energopomoci s tým, že dopĺňa poskytovanie o automatizovaný spôsob. Podmienky poskytovania budú uvedené v žiadosti a prostredníctvom informačnej technológie verejnej správy určenej Ministerstvom hospodárstva Slovenskej republiky. V § 13 ods. 6 písm. m je definovaný rozsah údajov obdobne s doteraz fungujúcim zákonom č. 71/2025 o poskytovaní údajov na účel adresnej energopomoci:

1. univerzálny identifikátor odberného miesta,
2. adresa odberného miesta v súlade s § 11 ods. 9 písm. b) a c),
3. meno, priezvisko a dátum narodenia vlastníka odberného miesta,
4. meno, priezvisko a dátum narodenia koncového odberateľa na odbernom mieste,
5. spotreba komodity za obdobie,
6. cena za spotrebovanú komoditu.

Ako sa píše v predkladacej správe, cieľom návrhu zákona je vytvorenie rámca pre poskytovanie adresnej energopomoci dotknutým energetickým domácnostiam a ich ochrana pred skokovitým nárastom úhrad za elektrinu, plyn a teplo, keď koncom roka 2025 dôjde k ukončeniu plošnej kompenzácie nákladov na energie.

Znova teda vidíme, že sme svedkami zmien a návrhov zákona, ktoré sa predkladajú na rokovanie vlády Slovenskej republiky bez predošlej odbornejšej diskusie. V správe o účasti verejnosti na tvorbe právneho predpisu sa píše, že:

„Pri tvorbe zákona sa konzultovalo s dotknutými subjektmi, *ktoré poskytujú informácie z ich informačných systémov, ďalej s relevantnými účastníkmi trhu (dodávatelia elektriny, plynu, tepla, prevádzkovatelia distribučných sústav, organizátor krátkodobého trhu s elektrinou, najväčší výrobca elektriny, záujmové združenia dodávateľov, správcovských spoločností a ďalší) v záujme nastavenia vhodného a funkčného systému adresnej energopomoci.“*

My sme však neboli nijako prizvaní ani kontaktovaní. Boli by sme poukazovali napr. na doplnenie tohto návrhu zákona tak, aby správca vedel splniť požiadavky ministerstva aj pre byty, ktoré sú odpojené od centrálneho zdroju tepla, čo nie je nijako riešené. Dôvodová správa predkladaného návrhu zákona sama priznáva pozitívny aj negatívny vplyv na rozpočet verejnej správy a znova je koncipovanie návrhu zákona v rovine stanovenia povinností pre dotknuté subjekty. Uvidíme teda, keď začnú chodiť prvé žiadosti zo strany ministerstva našim správcom, ako sa celý systém ich práce zahltí. Samozrejme opäť bezodplatne.

Ing. Erika Kurimská Pajerská, PhD.

ZSaUN Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností

Predstavujeme: nelco – univerzálny modul na komunikáciu správcu s vlastníkmi

Moderný prístup v správe domov

Firma, ktorú vám chceme predstaviť v nasledujúcich riadkoch, je spoločnosť CoRect Plus, ktorú mnohí z vás poznajú pod názvom portálu „najomne.sk“. Vyspovedali sme pána Ing. Vladimíra Draveckého, ktorý je autor portálu a ponúka správcom komplexného pomocníka pri správe budov.

Elektronická komunikácia s vlastníkmi bytov

Aký je podľa Vás význam elektronickej komunikácie?

V súčasnosti zaznamenávame rastúci význam digitalizácie. Elektronická komunikácia mení spôsob, akým správcovia komunikujú s vlastníkmi, od tradičných nástenieк k digitálnym portálom. Samotný význam spočíva v efektivite a úspore nákladov.

Aké sú prínosy?

Digitalizácia znižuje náklady na tlač, distribúciu a administratívu, pričom elektronizácia urýchľuje tok informácií medzi vlastníkmi a správcami. Za dôležitú pokladáme transparentnosť a dostupnosť.

Prínosom online komunikácie je aj to, že elektronická komunikácia umožňuje vlastníkom prístup k dôležitým informáciám 24/7, čo zvyšuje dôveru voči správcovi.

Viete nám predstaviť Váš modul nelco?

Radi predstavíme čitateľom univerzálny komunikačný nástroj, ktorý je nezávislý na používanom informačnom systéme správcu. Je určený pre správcov bez ohľadu na to, koľko bytov spravuje ako aj pre spoločenstvá vlastníkov bytov.

nelco – modul na komunikáciu správcu s vlastníkmi, má množstvo výhod. V krátkosi zhrnieme nasledovné výhody nášho modulu:

Nezávislá komunikácia s vlastníkmi resp. s domami

- Evidencia žiadostí o elektronickú komunikáciu, podaných a potvrdených správcovi, prostredníctvom webu
- Zverejňovanie dát o byte z ľubovoľného informačného systému správcu na web bez osobných údajov (platby, upomienky, predpisy, odpočty SV, TV a ÚK, tvorba a čerpanie FO...)
- zasielanie dokumentov do schránky vlastníka (evidencia spisov vlastníka)), s potvrdením prevzatia.
- písomné hlasovania elektronicky (príprava, evidencia, odoslanie, výsledky)
- zverejňovanie dokumentov do Života domu (zápisnice, zmluvy, faktúry, fotodokumentácia...)
- Elektronické doručenie ročného vyúčtovania, s potvrdením prevzatia

Mailová komunikácia

- zasielanie individuálnych emailov na meno
- hromadné emaily – na celé domy alebo vchody

Aké výhody poskytuje Portál najomne.sk?

- Prístup k údajom o byte pre vlastníka 24/7 (platby, upomienky, predpisy, odpočty SV, TV a ÚK, tvorba a čerpanie FO...)
- Vlastníci a nájomníci majú online prístup k oznamom, zmluvám, domovým schôdzam, k vyúčtovaniam a ďalším dokumentom kedykoľvek
- Nástroje na elektronickú komunikáciu s vlastníkmi
- Portál umožňuje správcovi a vlastníkom komunikovať prostredníctvom oznamov, mailových správ a zdieľania súborov v digitálnej forme
- Individuálny prístup
- Každý používateľ sa registruje cez aktivačný kľúč, čím je zabezpečená ochrana údajov a prístup len oprávneným osobám

Kde sa vedia dozvedieť naši čitatelia o Vašich produktoch?

Bližšie a presnejšie predstavíme naše produkty na konferencii „Správa budov – jeseň 2025“ v Bešeňovej, kam všetkých srdečne pozývame. Na konferencii presne ukážeme, ako náš portál funguje, ako sa s ním komunikuje v rozhraní správcu aj vlastníkov.

Tešíme sa na stretnutie!

najomne.sk
INFORMAČNÝ PORTÁL O VAŠOM BYTE A DOME

CoRect Plus s.r.o.

pre viac informácií nascanujte QR kód

25 rokov činnosti OZ Združenia pre zatepľovanie budov

Obnova budov, ako systémový proces vo výstavbe, sa na Slovensku začala uskutočňovať v roku 1992. Na Pilotnom projekte 332 bytových jednotiek Bratislava-Kramáre sa po prvýkrát celoplošne obnovil obvodový plášť na desiatich bytových domoch od 5 výrobcov tepelnoizolačných systémov s tepelnou izoláciou na báze expandovaného polystyrénu (EPS) a minerálnej vlny (MW) s minerálnymi a akrylátovými omietkami. Dominantne sa pozornosť venovala obnove bytových domov s cieľom zníženia spotreby tepla/energie na vykurovanie a prípravu teplej vody, zlepšenie tepelnotechnických vlastností obvodových a strešných plášťov, odstránenie hygienických nedostatkov, odstránenie zatekania najmä škárami stykov panelových budov, odstránenie zatekania plochými strešnými konštrukciami, zvýšenie bezpečnosti a predĺženie životnosti budov. Občianske združenie Združenie pre zatepľovanie budov vzniklo ako dôsledok potreby spoluvytvárania podmienok na zabezpečovanie kvality zatepľovania obvodových plášťov. Zatepľovanie obvodových plášťov budov je významným procesom pri uskutočňovaní obnovy obalových konštrukcií budovy a zlepšovaní energetickej hospodárnosti budov všetkých kategórií budov.

Registrácia Stanov Občianskeho združenia Združenie pre zatepľovanie budov – OZ ZPZ sa vykonala na Ministerstve vnútra Slovenskej republiky dňa 28. septembra 2000 pod číslom spisu VVS/1-900/90-17416. Od tohto termínu sa odvíja činnosť združenia. OZ ZPZ začalo svoju činnosť v roku 2001, kedy sa v apríli konalo mimoriadne a v júni 2001 prvé riadne valné zhromaždenie. OZ ZPZ je nezávislé profesijné občianske združenie právnických a fyzických osôb pôsobiacich v oblasti zatepľovania obvodových plášťov budov. Združuje výrobcov systémov ETICS, výrobcov komponentov ETICS, zhotoviteľov a expertov v tejto oblasti. OZ ZPZ má v súčasnosti 22 členov, z toho 9 riadnych členov (vrátane 1 experta) a 12 pridružených členov. OZ ZPZ má aj 1 čestného člena. Je dôležité uviesť, že zakladajúcich členov bolo 13, ale riadni členovia Baumit, Caparol, Edison, Weber-Terranova, TSÚS a pridružení Austrotherm a BEKWOOD-COTE sú stále členmi OZ ZPZ.

Činnosť združenia sa zameriava na technickú, publikačnú a vzdelávaciu činnosť a tak na podporu riešenia problémov a spresňovanie požiadaviek súvisiacich s kvalitou vonkajších tepelnoizolačných systémov (angl. External Thermal Insulation Composite Systems – ETICS) a komponentov ETICS pri ich uvádzaní na stavebný trh. Rovnako sa činnosť zameriava na úroveň navrhovania a zabudovania ETICS ako zloženého stavebného výrobku do stavby. Združenie poskytuje poznatky a informácie odbornej a laickej verejnosti. OZ ZPZ spolupracuje s odbornými organizáciami a združeniami v SR, s Cechom pro zateplování budov ČR a Európskou asociáciou ETICS – EAE (ktorej je členom od roku 2009) s cieľom zjednocovania postupov aplikácie ETICS pri výstavbe a najmä obnove budov.

OZ ZPZ v priebehu uplynulých 25 rokoch podporilo spracovanie viacerých technických noriem, bolo organizátorom alebo partnerom odborných akcií zameraných na obnovu budov a zabezpečovalo vydanie mnohých odborných publikácií ako podkladov a pomôcok pri odbornej činnosti autorizovaných inžinierov a architektov, odborne spôsobilých osôb, ale aj vlastníkov a správcov budov a ďalších odborníkov pôsobiacich vo výstavbe. Výsledky z analýz poskytujúcich informácie o rozsahu zatepľovania a obnovy budov sú jedinečným a dôležitým podkladom na spracovanie návrhov plánov a stratégií obnovy budov v SR.

Dôležitá je angažovanosť združenia a jej členov v oblasti zvyšovania kvality a systémovej lojality ETICS pri zabudovaní ETICS v kontexte celého obalu budov. OZ ZPZ má takto nezastupiteľné miesto pri vytváraní a spresňovaní podmienok uskutočňovania obnovy budov v SR. Výsledky činnosti dosiahnuté s finančnou podporou iba členov OZ ZPZ sú odovzdané na využitie v rovnakej miere nečlenom, firmám, organizáciám, širokej odbornej a laickej verejnosti. Podľa agregovaných informácií, ktoré má OZ ZPZ k dispozícii, sa za posledné roky (2022-2024) na Slovensku každoročne zabuduje ETICS v rozsahu 8,0 miliónov m2, čiže stabilne sa uskutočňuje zatepľovanie približne v rozsahu 1,5 m^2 na obyvateľa. Z celkového rozsahu 80 % podiel majú tepelnoizolačné systémy, ktoré na trh uvádzajú výrobcovia - členovia OZ ZPZ. Členmi OZ ZPZ sú aj dominantní výrobcovia komponentov, tepelných izolácií na báze EPS, MW ako aj dosiek z fenolovej peny, mechanických pripevňovacích prvkov a kompletizačných profilov. Na zabudovaní ETICS na stavbách sa 85 % podieľajú zhotovitelia s licenciami viazanými na systémy uvádzané na trh riadnymi členmi OZ ZPZ.

Zatepľovanie pomocou ETICS ako významná súčasť obnovy budov, sa na Slovensku uskutočňuje 33 rokov. OZ ZPZ navrhlo do Sčítania obyvateľov, bytov a domov (SOBD), ktoré sa uskutočnilo k 31. decembru 2020, zaradiť otázky súvisiace s uskutočnením obnovy bytových a rodinných domov. Z výsledkov SOBD 2021 vyplýva, že obvodový plášť malo zateplených 34, 84 % rodinných domov a 57,46 % bytových domov. Pokiaľ sa hodnotil rozsah zateplenia obvodových plášťov podľa bytov, tak je tento rozsah pri rodinných domoch 34,99 % a pri bytových domoch až 69,23 %. Treba však dodať, že sa požiadavky na úroveň tepelnej ochrany v priebehu rokov sprísňovali a v dôsledku toho sa menil aj dopad na znižovanie potreby energie na vykurovanie.

Zásadne možno hovoriť o 10 etapách vývoja vonkajších tepelnoizolačných kontaktných systémov. Aspekty vplyvu na toto rozdelenie sú rôzne. ETICS je zložený stavebný výrobok, na ktorý sa vzťahujú požiadavky a podmienky všeobecne platné pre uvádzanie stavebných výrobkov na trh a zohľadniť je treba aj podmienky a požiadavky platné na zabudovanie ETICS do stavby. Neopomenuteľným hľadiskom sú aj požiadavky, ktoré platia pre jednotlivé komponenty. ETICS na slovenský trh dodáva približne 15 výrobcov. Z tohto počtu sú v súčasnosti 10 výrobcovia členmi OZ ZPZ.

Vonkajší tepelnoizolačný kontaktný systém ako zložený stavebný výrobok ETICS, sa na trh uvádza na základe príslušných technických posúdení ETA spracovaných a vydaných podľa európskeho hodnotiaceho dokumentu EAD 040083-00-0404. ETA môže zahŕňať výrobky rovnakého účelu použitia s odlišujúcimi sa niektorými vlastnosťami, hrúbkou, zrnitosťou plniva a pod. EAD zahŕňa skúšky, ktorými sa preukazujú podstatné vlastnosti a ich parametre. Výrobca ETICS je povinný pri uvádzaní konkrétneho zloženého výrobku poskytnúť vyhlásenie o parametroch, ktorým potvrdzuje deklarované hodnoty jednotlivých parametrov. Jednotlivé ETA sa odlišujú najmä podľa tepelnoizolačného materiálu. Na kvalitu ETICS má vplyv rozsah preukazovania požadovaných parametrov. Očakáva sa, že ešte v tomto roku nadobudne platnosť modifikované EAD 040083-01-0404 pre ETICS s rozšírením overenia vlastností o pevnosť v šmyku a modul v šmyku. Pripomienkovania návrhu modifikovaného EAD sa zúčastnilo aj OZ ZPZ.

Uvádzanie ETICS na trh ovplyvňujú technické normy. Fyzikálne a mechanické vlastnosti deklaruje výrobca ETICS prostredníctvom parametrov. Parametre jednotlivých komponentov sa posudzujú na základe skúšobných postupov uvedených v európskych harmonizovaných normách. Napr. pre tepelnoizolačné výrobky z minerálnej vlny (MW) platí STN EN 13162, pre výrobky s expandovaného polystyrénu (EPS) STN EN 13163.

OZ ZPZ podporilo spracovanie národnej technickej normy STN 73 2901: 2008 Zhotovovanie vonkajších tepelnoizolačných kontaktných systémov (ETICS). Požiadavky na navrhovanie a zhotovovanie ETICS príslušne ovplyvňujú zmeny parametrov podľa základných požiadaviek na stavby.

V dôsledku zmien v oblasti tepelnej ochrany a protipožiarnej bezpečnosti bola predmetná technická norma revidovaná a platila ako STN 73 2901: 2015 a v súčasnosti predmetná norma platí v znení revidovanej normy STN 73 2901: 2023. Nadväzne bola revidovaná aj norma o spoločných ustanoveniach protipožiarnej bezpečnosti, ktorá v súčasnosti platí v znení STN 73 0802: 2023. Zmeny zavedené revíziami tepelnotechnickej normy (v súčasnosti platí STN 73 0540-2+Z1+Z2: 2019) mali dopad na hrúbku tepelnej izolácie v ETICS. Ovplyvnilo to potrebu spresňovania požiadaviek na tepelné izolácie, ale aj na výpočet počtu a druhu mechanických prvkov prikotvenia ETICS. S podporou OZ ZPZ sa spracovala STN 73 2902: 2012 a jej revízia STN 73 2902: 2025 určujúca minimálny a maximálny počet rozperných kotiev a spôsoby kotvenia a ďalších druhov mechanických kotviacich prvkov. Na zabudovanie tepelnoizolačných výrobkov do stavby platí súbor aplikačných noriem STN 72 7221-x Tepelnoizolačné výrobky pre budovy. Pre výrobky na báze EPS platí STN 72 7221-2: 2021. STN 72 7221-4: 2020 platná pre výrobky na báze MW bola spracovaná s podporou OZ ZPZ.

Zmeny, ktoré mali a majú dopad na úpravy, spresňovanie, rozširovanie a sprísňovanie požiadaviek na ETICS veľmi úzko súvisia so smernicou o energetickej hospodárnosti budov. Boli to najmä znenia smernice 2010/31/EÚ a 2018/844/EÚ, ktoré požadovali zníženie potreby tepla/energie na vykurovanie a teda sprísňovanie požiadaviek na hodnotu súčiniteľa prechodu tepla obalových konštrukcií budovy. Sprísnenie požiadaviek malo dopad na postupné zvyšovanie hrúbky tepelnej izolácie v ETICS z pôvodných 60 mm na priemernú hrúbku 100 mm v roku 2014, 135 mm (EPS) v roku 2022, 150 mm (EPS) v roku 2024, 160 – 200 mm MW po rolu 2016. Zmenil sa aj podiel zabudovaných tepelných izolácií z pôvodných 90 % EPS a 10 % MW na 65 % EPS a 35 % MW v súčasnosti. Minimálny podiel (menej ako 1 %) má použitie dosiek z fenolovej peny hrúbky menšej ako 100 mm.

OZ ZPZ veľmi úzko spolupracuje s Technickým a skúšobným ústavom stavebným (TSÚS), n.o. Dobrým príkladom sú licencie pre zhotoviteľov špeciálnych prác zabudovania ETICS, ale aj balkónových systémov na stavbách. Keďže sa zabudovanie ETICS do stavby uskutočňuje stavebnými prácami, zhotovenie ETICS sa musí uskutočniť tak, aby sa vykonalo v súlade s existujúcimi technickými normami. TSÚS ako akreditovaný inšpekčný orgán ročne vykonáva inšpekciu aspoň na dvoch stavbách príslušného zhotoviteľa. V praxi to znamená záväznosť určenú zhotoviteľovi zabudovať ETICS a komponenty ETICS podľa platných technických noriem STN 73 2901, STN 73 2902, STN 73 0802 a STN 72 7221. Zhotoviteľ nesmie zabudovať v ETICS iné výrobky ako tie, ktoré sa uvádzajú v dokumentácii výrobcu ETICS podľa vydanej ETA alebo SK TP a v licencii na zabudovanie ETICS. V súčasnosti je v platnosti 361 licencií na zhotovovanie ETICS, 23 na zhotovovanie balkónových systémov a 63 na zabudovanie otvorových konštrukcií, ktoré vydal inšpekčný orgán TSÚS, n.o.
Jednotlivé systémy sú charakterizované kombináciou hodnôt mechanických vlastností ovplyvnených najmä použitým tepelnoizolačným výrobkom v ETICS.

Podľa noriem STN 72 7221-2 a -4 je možné zabudovať ETICS s tepelnou izoláciou ako komponentom ETICS, s plošnou hmotnosťou povrchových vrstiev ≤ 20 kg/m2, čomu vyhovujú tepelnoizolačné výrobky overené na podmienky pôsobenia v zabudovanom stave ako komponent ETICS:

- EPS (biely a sivý) do výšky zabudovania 22,5 m: TR100, CS(10)70, BS115, SS20, GM1000, objemová hmotnosť min. 13,5 kg/m3 a
- MW do výšky zabudovania 30 m: TR10, CS(10)30, SS10, GM500, objemová hmotnosť min. 80 kg/m3.
- Zavedenie požiadavky na pevnosť v ťahu TR10 sa uskutočnilo na základe skúšok podporovaných OZ ZPZ. S tým súvisí aj vykonanie skúšok na zistenie dopadu nárastu hrúbok dosiek MW na zmenu mechanických vlastností.
- Vlastnosti ETICS s tepelnou izoláciou na báze PUR, PF a pod. sú uvedené v Technickej informácii č. 11 vydanej OZ ZPZ.

OZ ZPZ zabezpečilo vykonanie niekoľkých strednorozmerových skúšok podľa STN ISO 13785–1: 2010. Na základe týchto skúšok sa pre tepelnoizolačné výrobky na báze EPS stanovila prípustná max. hrúbka 200 mm. Ďalšie skúšky sa vykonali s cieľom overiť použitie požiarnych zábran triedy reakcie na oheň aspoň A2-s1, d0 v ETICS triedy reakcie na oheň aspoň B-s1, d0 s hrúbkou viac ako 100 mm. Výsledky sa uplatnili pri spracovaní noriem STN 73 2901 a STN 73 0802. Okrem pozornosti venovanej pevnosti v ťahu pri tepelnoizolačných doskách na báze MW sa v spolupráci s CZB ČR venovala pozornosť ďalším mechanickým vlastnostiam dosiek MW. Vzhľadom na mechanické vlastnosti ovplyvnené hrúbkou tepelnej izolácie, sa stanovila maximálna hrúbka dosiek MW v ETICS na 200 mm.

Pri uplatnení tepelnoizolačných dosiek na báze MW väčších hrúbok (100 až 200 mm) je z hľadiska prenosu zaťaženia okrem deklarovaných mechanických vlastností tepelnej izolácie, (pevnosti v ťahu TR a pevnosti v tlaku CS(10)), potrebné deklarovať aj šmykové vlastnosti tepelnej izolácie podľa návrhu modifikovaného EAD 040083-01-0404.

Pri tepelnej izolácii na báze MW má na šmykové vlastnosti vplyv smer vlákien v zabudovanom stave. Doteraz sa v ETICS dominantne zabudovávali dosky MW s vodorovne usmernenými vláknami. Na trhu sa vyskytujú aj dosky na báze MW so zmiešaným (heterogénnym) usmernením vlákien. S podporou OZ ZPZ uskutočnili skúšky dosiek MW so zvislým vláknom v zabudovanom stave s mechanickými vlastnosťami TR10 a CS(10)25. Výsledky skúšok preukázali, že takéto dosky so zvislým smerovaním vláken rozmerov 500/1000, 600/1000 alebo 400/1200 mm je možné zabudovať do ETICS na zateplenie budov maximálne do výšky 30 m, ale za podmienky zhotovenia ETICS iba povrchovou montážou a použitím rozperných kotiev s rozšírenými taniermi od stanovenej úrovne. Podrobné podmienky poskytne TSÚS, n.o. a OZ ZPZ v najbližších dňoch projektantom, stavebným dozorom a zhotoviteľom ETICS. Zmeny budú zapracované aj do licenčných podmienok na zhotovovanie ETICS. OZ ZPZ zaslalo na ÚNMS podnet na spracovanie zmeny STN 72 7221-4.

Dôležité je, aby platné požiadavky vyššie uvádzaných technických noriem rešpektovali projektanti pri spracovaní projektovej dokumentácie a zhotovitelia pri zabudovaní ETICS do stavby, ale aj vlastníci a správcovia pri objednávaní spracovania projektovej dokumentácie a zhotovenia zateplenia obvodového plášťa. Vzhľadom na zabezpečenie predpokladanej životnosti a funkčnosti ETICS by vlastníci resp. správcovia budov a osoby vykonávajúce stavebný dozor musia požadovať zabudovanie všetkých komponentov ETICS, ktoré spĺňajú požiadavky platných predpisov a technických noriem s súvisiacich ETICS.

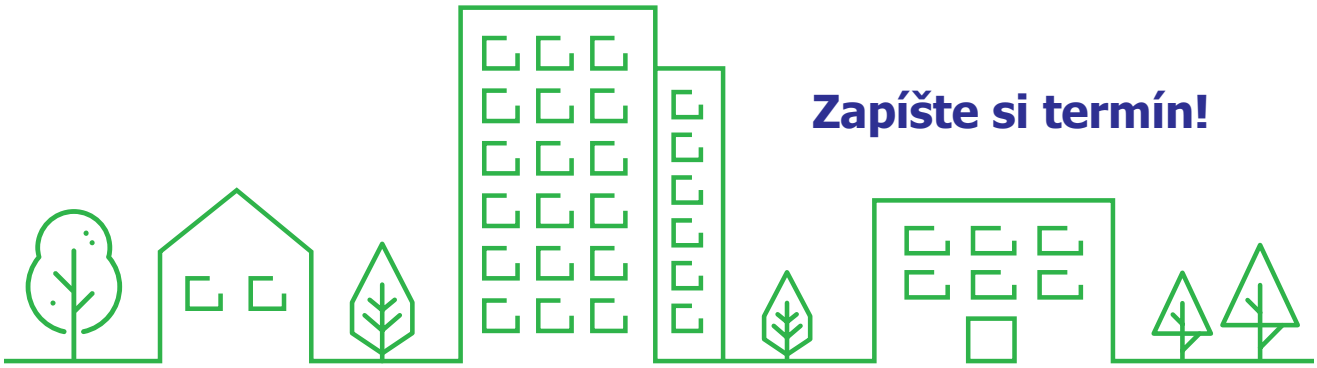
OZ ZPZ sa počas všetkých 25 rokov činnosti každoročne zamerala na vzdelávanie a šírenie informácií pomocou publikácií. S veľkým úspechom sa stretli Technické informácie. Doteraz bolo vydaných 13, ktoré vychádzali každoročne od roku 2015. Tematicky sa zamerali na publikovanie správneho riešenia detailov ETICS, osobitne požiadaviek na protipožiarnu bezpečnosť ETICS, riešenie zdvojenia ETICS, upozornenia na nesprávne riešenia a výskyt nedostatkov, požiadavky tepelnej ochrany a energetickej hospodárnosti budov. Osobitne je treba spomenúť dve jedinečné publikácie, ktorými sú číselné údaje o bytových a nebytových budovách a projektové podklady (pôdorysy, rezy, pohľady a detaily) bytových domov jednotlivých typov, konštrukčných systémov a stavebných sústav uvedených s ďalšími podrobnosťami. Posledné tri technické informácie sú vlastne komentármi k jednotlivým normám (STN 72 7221, STN 73 0802 a STN 73 2901 a STN 73 2902).

OZ ZPZ každoročne organizuje pre zhotoviteľov ETICS odborný seminár. Zameranie je aj na informácie súvisiace s inšpekciami na stavbách a licenciami na zhotovovanie ETICS, okrem zamerania na aktuálne problémy ETICS. Každoročne OZ ZPZ organizuje pre svojich členov odborné stretnutia zamerané na poskytnutie aktuálnych informácií o zmenách v právnych predpisoch, technických predpisoch, technických normách a riešeniach ETICS.

OZ ZPZ sa každoročne zúčastňovalo odbornými konzultáciami a aj prednáškami pre laickú verejnosť na medzinárodnom stavebnom veľtrhu CONECO a bolo aj partnerom konferencií poriadaných ako sprievodné akcie predmetného veľtrhu. OZ ZPZ je partnerom medzinárodnej konferencie Tepelná ochrana budov, ktorá sa koná v dvojročných intervaloch, vždy v hoteli Patria na Štrbskom Plese.

V roku 2024 OZ ZPZ spolu s CZB ČR zorganizovali I. medzinárodnú konferenciu o ETICS. V dňoch 19. a 20. novembra 2025 sa uskutoční II. medzinárodná konferencia o ETICS zameraná na právne predpisy, navrhovanie, zhotovovanie a údržbu ETICS. Konferencia sa bude konať v Bratislave, v hoteli Park Inn. Teším sa na stretnutie so všetkými účastníkmi, ktorým je ETICS predmetom ich profesionálnej činnosti.

prof. Ing. Zuzana Sternová, PhD.
predsedníčka OZ ZPZ



II. MEDZINÁRODNÁ KONFERENCIA ETICS

Navrhovanie, zhotovovanie a údržba ETICS

19. - 20. november 2025
Park Inn by Radisson, Bratislava

OZ Združenie pre zatepľovanie budov a Cech pro zateplování budov ČR Vás pri príležitosti **25 rokov činnosti OZ ZPZ** pozývajú na **DRUHÚ MEDZINÁRODNÚ KONFERENCIU ETICS**. Cieľom konferencie je prehĺbiť odborné znalosti o vonkajších tepelnoizolačných kontaktných systémoch (ETICS), zdieľať skúsenosti z praxe a diskutovať o budúcich výzvach v oblasti energetickej hospodárnosti budov.

Hlavné tematické okruhy konferencie:

- **Národné a európske predpisy a dokumenty týkajúce sa ETICS**
- **Úloha ETICS pri zvyšovaní energetickej hospodárnosti budov**
- **ETICS ako základný nástroj v dotačných programoch pre obnovu budov**
- **Mechanicko-fyzikálne, tepelnotechnické a protipožiarne vlastnosti ETICS a komponentov ETICS**
- **Návrh, zhotovovanie a údržba ETICS**
- **Zdvojovanie existujúceho ETICS**
- **Dobré príklady zhotovenia obnovy budov s použitím ETICS**

Program konferencie je určený pre:
projektantov, zhotoviteľov ETICS a stavebné firmy zamerané na obnovu budov, stavebných dozorov, investorov, vlastníkov a správcov budov, ako aj pre všetkých odborníkov a záujemcov o problematiku ETICS.

Organizačné informácie:
Miesto: Park Inn by Radisson, Rybné námestie 1, Bratislava
Dátum: 19. - 20. november 2025
Jazyk konferencie: slovenčina, čeština, angličtina
Účasť: na základe registrácie (bližšie informácie budú zverejnené čoskoro)
Organizačný garant: SSVTS, člen ZSVTS, stavebna@zsvts.sk

Veríme, že konferencia prinesie účastníkom inšpiratívne poznatky,
nové odborné pohľady a impulzy pre kvalitnejšiu prax v oblasti ETICS.
Tešíme sa na Vašu účasť!

Stretnutie zástupcov vlastníkov SBD Košice IV dopadlo na výbornú

S odbornými seminármi a konferenciami sa akoby rozsypalo vrece. V poslednom období robí menších množstvo seminárov pre svojich zástupcov vlastníkov, spoločenstvá či domovníkov či aktívnych vlastníkov nemálo správcovských firiem. Jednou z nich je Správcovské bytové družstvo Košice IV, o ktorom sme písali už v niektorom z minulých čísel. 2.10. 2005 usporiadalo pre zástupcov vlastníkov odbornú konferenciu, ktorá sa uskutočnila v košickom Dome techniky.

V rámci seminára pripravili organizátori bohatý program, ktorý zahŕňal prednášky odborníkov, prezentácie inovatívnych technológií i prezentačné stánky prednášajúcich. Prednášky boli rozdelené do sekcií, podľa zamerania prednášajúcich.

Prítomné boli spoločnosti, zastrešujúce oblasť rozpočítavania, výťahov či finančných poisťovacích služieb. Informácie pre správcov o domových komunikátoroch, ako aj informácie o škodlivosti a spôsoboch merania radónu boli novinkou pre mnohých prítomných. O čistení fasád sa už toho napísalo dosť, nechýbali preto ani zástupcovia čistenia fasád klasickým, ale aj novým spôsobom prostredníctvom drónov. Svoje služby predstavili firmy, ktoré poskytujú elektronické hlasovanie či bezpečnostné služby. Nechýbali ani realizačné firmy, ktoré s družstvom spolupracujú a poskytujú svoje služby v oblastiach obnovy fasád či výmeny stúpačiek.

Po odbornej časti nechýbalo ani diskusné fórum a to nielen na odprednášané odborné témy ale aj témy, ktoré zaujímajú správcov aj zástupcov vlastníkov. Témy sa týkali oblasti správy budov – ako inak...

Zástupcovia vlastníkov využili v nemalom počte príležitosť na nadviazanie nových kontaktov s odborníkmi a partnermi z celého sektora. Nové kontakty a výmena skúseností boli cieľom, ktorý sa Správcovskej spoločnosti SBD Košice IV podaril na výbornú.

Eugen Kurimský

ŠIKMÉ PRESTREŠENIE
PLOCHÝCH STRIECH

systémom RpSt

RIEŠITE PROBLÉM SO ZATEKANÍM DO STRECHY?

ZVOĽTE DLHODOBÉ RIEŠENIE OD NAJVAČŠIEHO REALIZÁTORA ŠIKMÝCH STRIECH V ČESKEJ A SLOVENSKEJ REPUBLIKE.

Medzi hlavné výhody šikmej strechy patrí -

- Vyššia životnosť oproti plochej streche
- Odvedenie vody mimo plochu strechy
- Jednoduchá kontrolovateľnosť strechy
- Bezpečné ukotvenie nosného systému
- Možnosť budúceho zateplenia strechy
- Možnosť inštalácie fotovoltiky
- Ekonomická výhodnosť
- Predĺženie životnosti celého objektu

STRECHY 92 s.r.o. Legionárska 17, Trenčín 911 01

+421 911 808 115 info@strechy92.sk www.strechy92.sk

Sme su s Vami od roku 1995 | Viac ako 1400 realizácií

STRECHY 92

PREMIUM Poisťovňa prináša inovácie a rast v oblasti poistenia nehnuteľností

PREMIUM Poisťovňa pôsobí na Slovensku takmer 10 rokov a svoje produkty a služby neustále inovuje tak, aby sa prispôsobovali požiadavkám trhu a samotných klientov. Táto snaha o zlepšovanie sa odráža aj v rastúcom dopyte po poistení nehnuteľností a domácností, rovnako tak po zvýšenom záujme o poistenie bytových domov od PREMIUM Poisťovňa.

Rastúca dôvera slovenských domácností

Poisťovňa PREMIUM zaznamenala v prvých ôsmych mesiacoch roku 2025 výrazný nárast záujmu o poistenie rodinných domov, bytov a domácností. Počet nových poistných zmlúv vzrástol medziročne až o takmer 29 %. Ešte významnejší je nárast kombinovaného počtu obnovených a nových zmlúv – až o takmer 34 %. Tento trend jasne ukazuje, že slovenské domácnosti považujú poistnú ochranu za kľúčovú, najmä v čase rastúcich cien energií, stavebných materiálov a stavebných prác. Zároveň vypovedá o tom, že PREMIUM Poisťovňa má medzi slovenskými domácnosťami stále väčšiu dôveru.

Majitelia bytových domov a správcovské spoločnosti môžu tento trend vnímať ako signál, že poistná ochrana sa stáva prirodzenou súčasťou finančnej stability obyvateľov. O zvýšenej dôvere v kvalitu poistenia od PREMIUM Poisťovne vypovedá aj samotný medziročný nárast poistenia bytových domov. Hrubé predpísané poistné v tomto segmente poistenia sa zvýšil o 31,65%, čím sa poisťovňa zaraďuje už do top 3 na slovenskom poistnom trhu.

Rýchlejšie vybavovanie poistných udalostí

Logickým dôsledkom väčšieho množstva uzatvorených poistných zmlúv je nárast počtu nahlásených poistných udalostí. Medziročný nárast ukončených udalostí dosiahol až 49,9 %. Poisťovňa PREMIUM sa na to pripravila a aktuálne dokáže tieto udalosti vybavovať rýchlejšie. V roku 2025 vybavili likvidátori PREMIUM Poisťovne priemerne 4,89 poistnej udalosti denne, čo je podstatný nárast oproti minuloročným prípadom. Rovnako tak likvidácia poistných udalostí v segmente bytových domov zaznamenala rýchlejšie tempo ukončených udalostí o 41,21%, čím PREMIUM Poisťovňa plní jeden z troch svojich základných strategických cieľov a to je maximálna kvalita v likvidácii poistných udalostí.

Pre správcov bytových domov to znamená, že aj poistné udalosti na majetku bytových domov – napríklad škody na spoločných priestoroch spôsobené zatečením, požiarmi či haváriami – sú riešené rýchlejšie, čo prispieva k väčšej spokojnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a k nižšej administratívnej záťaži samotných správcov bytových domov.

Inovácie vďaka umelej inteligencii

Ďalšia zásadná inovácia, ktorá prispieva k lepšiemu servisu PREMIUM Poisťovne, je využitie umelej inteligencie v poskytovanom servise pre finančných agentov. V júni 2025 poisťovňa spustila AI asistenta – unikátne riešenie, ktoré sprostredkovateľom poistenia okamžite poskytuje odpovede na otázky týkajúce sa poistných produktov a podmienok poistenia.
Asistent je založený na technológii OpenAI, pričom pracuje s internými smernicami, produktovými materiálmi a aktuálnou legislatívou. Za prvé dva mesiace odpovedal AI asistent na viac než 1100 otázok sprostredkovateľov poistenia. Hlavným prínosom je úspora času a vyššia presnosť odpovedí. Informácie, ktoré by inak vyžadovali zdĺhavé štúdium dokumentov, sú teraz dostupné v priebehu niekoľkých sekúnd.

Pre majiteľov bytových domov a správcovské spoločnosti to prináša veľmi významný benefit. Sprostredko-

vatelia poistenia, s ktorými komunikujú pri uzatváraní poistných zmlúv, dokážu reagovať rýchlejšie a s väčšou istotou na ich otázky. Tým sa zvyšuje profesionalita celého procesu dojednania poistenia, ale aj likvidácie poistných udalostí a minimalizuje sa riziko nesprávneho výkladu poistných podmienok.

Čo trendy v PREMIUM Poisťovni znamenajú pre správcov a majiteľov bytových domov?

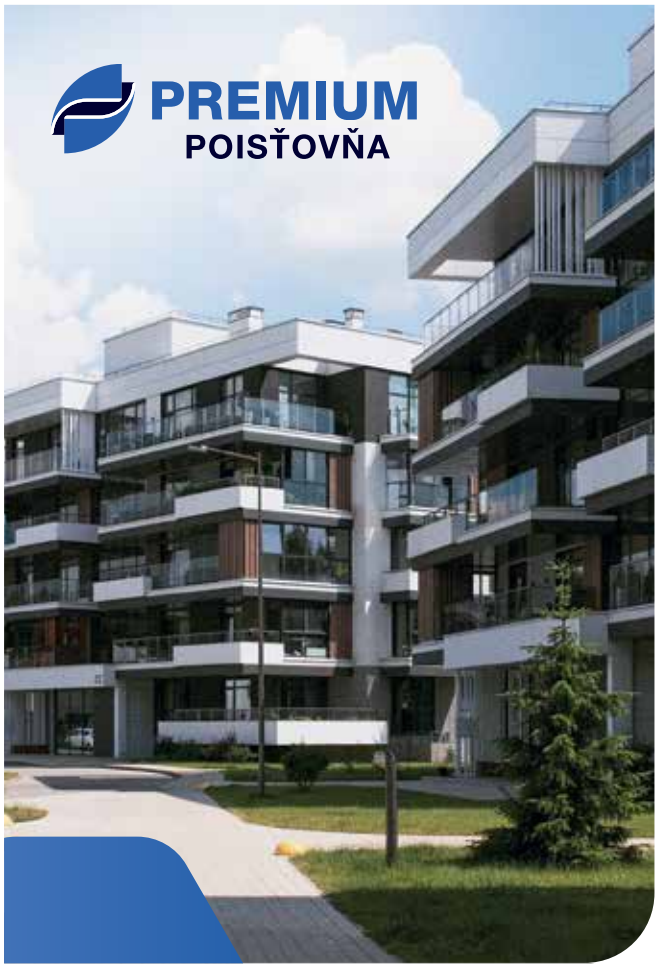
- 1. Stúpajúca ochota domácností poistiť sa – viac majiteľov bytov má záujem o ochranu svojho majetku v PREMIUM Poisťovni, čo ide ruka v ruke so stúpajúcim záujmom o poistenie bytových domov PREMIOVÉ Bytové domy.
- 2. Rýchlejšie riešenie poistných udalostí – vďaka efektívnejšiemu vybavovaniu poistných udalostí sa skracuje čas, za ktorý poškodení dostanú finančnú náhradu, plnenie.
- 3. Vyššia úroveň poradenstva – AI technológia nepriamo prináša kvalitnejšie služby pre koncových klientov, keďže sprostredkovatelia poistenia sú lepšie informovaní a presnejší vo svojich odporúčaniach.
- 4. Bezpečnosť údajov – zavedené riešenia sú plne v súlade s požiadavkami na ochranu dát, čo je dôležitý aspekt pri správe väčších spoločenstiev vlastníkov.

PREMIUM Poisťovňa ukazuje, že inovácia a rast idú vždy ruka v ruke. Pre vlastníkov bytových domov a správcovské spoločnosti to prináša vyššiu istotu, rýchlejšie vybavovanie poistných udalostí a kvalitnejší servis zo strany sprostredkovateľov poistenia. V čase, keď hodnota nehnuteľností rastie, sa dôveryhodná poisťovacia spoločnosť s inovatívnym prístupom stáva spoľahlivým partnerom pre každodennú správu bytových domov.

Kontakty:
Infolinka: 0908 888 988
Email: poistenie@premium-ic.sk
Web: www.premiumpoistovna.sk

pre viac informácií nascanujte QR kód

PREMIUM POISŤOVŇA



PREMIOVÉ
bytové domy

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

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

PREMIUM POISŤOVŇA
S NAMI STE
V DOBRÝCH RUKÁCH

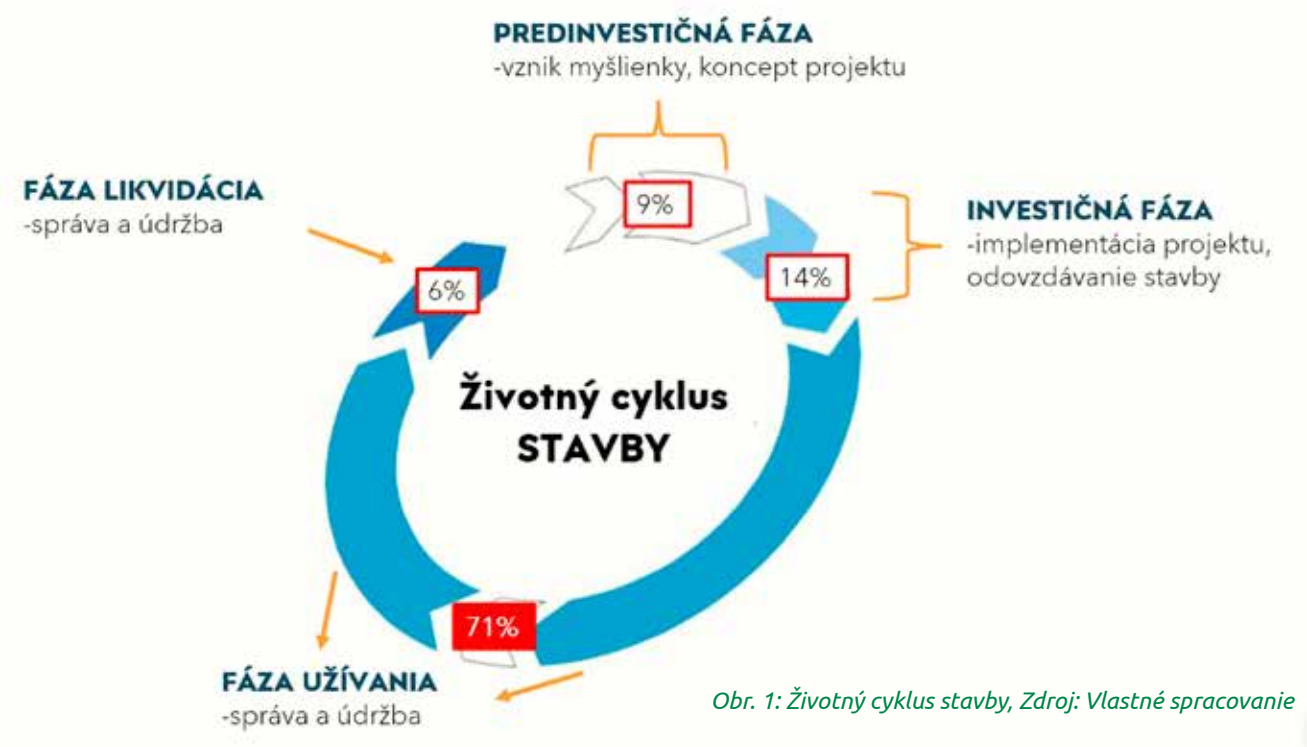
GARANCIA
Rýchla a bezproblémová likvidácia pri poistnej udalosti

www.PREMIUMpoistovna.sk

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

Optimalizácia životného cyklu budov pre trvalo udržateľnú výstavbu

Stavebníctvo je jedným z najväčších odvetví, ktoré majú významný vplyv na životné prostredie, ekonomiku a spoločnosť. S rastúcim dôrazom na udržateľnosť, efektívnosť a minimalizáciu negatívnych dopadov je nevyhnutné hľadať a implementovať inovatívne technológie a nástroje v celom životnom cykle stavby. V tomto článku sa zameriavame na životný cyklus budovy ako na komplexný proces, ktorý zahŕňa všetky fázy od jej plánovania až po jej likvidáciu. Tento cyklus je dôležitý pre pochopenie environmentálnych vplyvov, nákladov a udržateľnosti stavebných projektov. V neposlednom rade predstavuje dôležitý pilier pre efektívne a udržateľné stavebníctvo.



Obr. 1: Životný cyklus stavby, Zdroj: Vlastné spracovanie

Životný cyklus budov a jeho fázy

Životný cyklus stavby je komplexný proces, ktorý zahŕňa všetky fázy od idey a plánovania až po demoláciu alebo obnovu. Predstavuje určitý časový interval, ktorý sa skladá zo štyroch hlavných fáz. Jedná sa o interdisciplinárny proces v napojení či už na technickú životnosť, podnikateľský zámer stavby a samozrejme ekonomickú stránku cyklu. Môžeme vidieť aj prostredníctvom grafického zobrazenia rozloženie jednotlivých fáz v čase, ako aj ich podiel či už na časovom a alebo finančnom fonde.

Predinvestičná fáza

Ak sa pozrieme na prvú fázu – predinvestičnú fázu životného cyklu – predstavuje jednu z najdôležitejších etáp tohto cyklu, ktorá zásadným spôsobom ovplyvňuje celý priebeh a úspešnosť realizácie stavby. Predinvestičná fáza predstavuje obdobie pred samotnou realizáciou stavby, počas ktorého sa vykonávajú všetky potrebné prípravné práce. Ide o obdobie plánovania, prípravy a rozhodovania, počas ktorého sa stanovujú základné parametre projektu, vyhodnocujú sa možnosti a zabezpečujú podmienky pre úspešnú realizáciu. Táto fáza je kľúčová pre minimalizáciu rizík, optimalizáciu nákladov a zabezpečenie kvality výstavby. Dôsledné prípravy v tejto fáze môžu viesť k efektívnejšiemu využitiu zdrojov, skráteniu doby výstavby a zvýšeniu pravdepodobnosti dosiahnutia stanovených cieľov.

Táto fáza životného cyklu stavieb v sebe zahŕňa navzájom nadväzujúce kroky, ktorých dôsledné napĺňanie predstavuje dôležitý predpoklad efektívneho naplnenia zamerania stavby:

- **Analýza potreby a cieľov projektu**
  Tento krok sa orientuje na identifikáciu dôvodov výstavby, stanovenie hlavných cieľov a požiadaviek investorov a zainteresovaných strán.
- **Prieskum územia a lokalita**
  Vyhodnotenie vhodnosti lokality, vypracovanie územnoplánovacích dokumentov, posúdenie vplyvu na životné prostredie či iné aktivity sú zahrnuté v tomto kroku.
- **Vypracovanie štúdie uskutočniteľnosti**
  Slúži najmä na posúdenie ekonomickej, technickej, environmentálnej a právnej stránky projektu, odhad nákladov a prínosov.
- **Príprava a schválenie projektovej dokumentácie**
  Chápeme tu hlavne základné návrhy, koncepty, štúdie, či projektovú dokumentáciu pre stavebné povolenie.

- **Financovanie a zabezpečenie zdrojov**
  V rámci tohto kroku sa zameriavame na vyhľadanie finančných zdrojov, zabezpečenie úverov, grantov alebo iných foriem financovania.
- **Príprava stavebného povolenia**
  Ako jedna zo záverečných fáz, v rámci ktorej sa podávajú žiadostí, vypracovávajú potrebné dokumentácie či získavajú právne povolenia.
- **Výber dodávateľov a investorov**
  Kde sa orientujeme na výber stavebných firiem a zmluvných partnerov s následným vypracovaním zmlúv.

Predinvestičná fáza je neoddeliteľnou súčasťou životného cyklu stavby, ktorá ovplyvňuje jej úspešnosť, efektívnosť a udržateľnosť. Dôsledná a kvalitná príprava v predinvestičnej fáze znižuje riziko zbytočných nákladov, zdržaní či právnych problémov počas realizácie stavby. Zabezpečuje tiež, že projekt bude v súlade s legislatívou, environmentálnymi normami a požiadavkami trhu.

Je dôležité zamerať sa na kľúčové aspekty predinvestičnej fázy, kde ak sa zameriame na správne odhadnutie nákladov a prínosov, môžeme dosiahnuť minimalizáciu finančných rizík a tým zabezpečiť ekonomickú efektívnosť aj pre ďalšie fázy životného cyklu. Okrem tejto stránky sú dôležitými kľúčovými aspektmi najmä environmentálna udržateľnosť projektu v napojení na overenú technickú uskutočniteľnosť projektu. Je potrebné neopomenúť právnu a regulačnú súladnosť zabezpečením všetkých potrebných povolení v súlade s platnou legislatívou.

Investičná fáza

Investičná fáza životného cyklu stavby je kľúčovým obdobím, počas ktorého sa realizuje samotná výstavba a uvedenie stavby do prevádzky. Táto fáza je kritická pre zabezpečenie správneho priebehu projektu, efektívneho využitia finančných prostriedkov a splnenia stanovených cieľov. Investičná fáza predstavuje obdobie od získania stavebného povolenia alebo iných potrebných povolení, cez samotnú výstavbu, až po ukončenie všetkých stavebných prác a dokončenie stavby. Jej hlavným cieľom je zabezpečiť, aby bola stavba postavená v súlade s projektovou dokumentáciou, v stanovenom čase, rozpočte a kvalite.

Táto fáza životného cyklu stavieb tak isto v sebe zahŕňa navzájom nadväzujúce kroky, ktoré vychádzajú aj z naplnenia predošlej fázy životného cyklu:

- **Príprava a plánovanie**
  Tento krok v sebe zahŕňa zabezpečenie všetkých potrebných dokumentov, výber dodávateľov či príprava harmonogramu a rozpočtu.
- **Výber dodávateľov a zmluvné vzťahy**
  To znamená vyhodnotenie ponúk, uzatváranie zmlúv s dodávateľmi a subdodávateľmi.
- **Stavebné práce**
  Kedy už nastáva realizácia samotnej výstavby, monitorovanie priebehu, kontrola kvality a dodržiavania bezpečnostných noriem.
- **Koordinácia a riadenie projektu**
  Ako aktivity, v rámci ktorých sa sleduje projekt najlepšie na dennej báze s promptným a adekvátnym riešením problémov a zmien počas stavebných prác.
- **Kontrola a dokumentácia**
  Pravidelné kontroly kvality, zápisy z výkonov či iná dokumentácia pre odovzdanie stavby.

Táto fáza je zvyčajne najnákladnejšou časťou životného cyklu stavby. Je dôležité efektívne riadiť rozpočet, kontrolovať náklady a zabezpečiť financovanie. Často sa využívajú rôzne finančné nástroje, ako sú úvery, granty alebo vlastné zdroje. Investičná fáza je vystavená viacerým rizikám, ako sú zmeny v projektovej dokumentácii, oneskorenia, prekročenie rozpočtu, technické problémy alebo nedostatok materiálu. Riadenie rizík zahŕňa dôkladné plánovanie, pravidelné kontroly, flexibilitu v riadení a efektívnu komunikáciu medzi všetkými účastníkmi projektu. Po ukončení stavebných prác nasleduje kolaudácia, odovzdanie stavby investorovi alebo užívateľovi, zabezpečenie prevádzkyschopnosti a začatie prevádzky. Súčasťou je aj vypracovanie dokumentácie ako sú prevádzkové manuály alebo záverečné správy.

Investičná fáza životného cyklu stavby je kľúčovým obdobím, ktoré určuje úspech celého projektu. Dôkladné plánovanie, riadenie, kontrola nákladov a rizík sú podmienkami na zabezpečenie, že stavba bude realizovaná efektívne, kvalitne a v stanovenom čase. Úspešná realizácia tejto fázy vytvára základ pre dlhodobú udržateľnosť a efektívnu prevádzku postavenej stavby.

Fáza užívania stavby – fáza správy budovy

Jednou z kľúčových fáz životného cyklu stavby je fáza užívania, ktorá má zásadný vplyv na dlhodobú udržateľnosť, prevádzkovú efektívnosť a environmentálnu stopu stavby. Fáza užívania predstavuje obdobie, počas ktorého je stavba využívaná na svoj hlavný účel – bývanie, podnikanie, verejné služby či iné aktivity. Táto fáza môže trvať desiatky rokov a jej správne riadenie má významný vplyv na ekonomické náklady, kvalitu života užívateľov a environmentálnu udržateľnosť. Efektívne využívanie a údržba stavby môžu predĺžiť jej životnosť, znížiť prevádzkové náklady a minimalizovať negatívne dopady na životné prostredie a preto je dôležité uvedomiť si činnosti tejto fázy:

- **Údržba a opravy**
  Pravidelná údržba je nevyhnutná na zachovanie funkčnosti, estetiky a bezpečnosti stavby. Opravy môžu zahŕňať výmenu opotrebovaných komponentov, renovácie či modernizácie systémov (elektrické, vodovodné, vykurovacie).
- **Prevádzka a správa**
  Efektívne riadenie energetickej spotreby, hospodárenie s odpadmi a monitorovanie stavu stavby sú kľúčové pre zníženie prevádzkových nákladov a environmentálnej záťaže.
- **Energie a spotreba**
  Optimalizácia spotreby energie prostredníctvom technológií ako sú energeticky úsporné osvetlenia, systémov riadenia budov (BMS) či obnoviteľných zdrojov energie (solárne panely, tepelné čerpadlá) je základom udržateľného užívania.

- **Monitorovanie a hodnotenie**
  Pravidelné sledovanie stavu stavby, kontroly kvality a hodnotenie efektívnosti jej využívania umožňujú identifikovať možnosti zlepšenia a predchádzať väčším problémom.

Fáza užívania má významný podiel na celkovej environmentálnej stope stavby. Pre minimalizáciu negatívnych dopadov je možné uplatniť rôzne stratégie ako energeticky efektívne technológie a systémové riešenia, využitie obnoviteľných zdrojov energie, implementácia inteligentných systémov riadenia budov, zavádzanie pravidelnej údržby na predĺženie životnosti prvkov stavby či vzdelávanie a zapojenie užívateľov do udržateľných praktík.

Fáza užívania je kľúčovou súčasťou životného cyklu stavby, ktorá ovplyvňuje jej dlhodobú udržateľnosť, ekonomickú efektívnosť a vplyv na životné prostredie. Správne riadenie, modernizácia a optimalizácia prevádzky môžu významne prispieť k znižovaniu prevádzkových nákladov a environmentálnych dopadov. Preto je dôležité venovať tejto fáze zvýšenú pozornosť a implementovať udržateľné praktiky, ktoré zabezpečia dlhodobú hodnotu a funkčnosť stavby.

Fáza likvidácie stavby

Fáza likvidácie nadobúda čoraz väčší význam vzhľadom na rastúci dôraz na udržateľnosť, environmentálnu zodpovednosť a efektívne využívanie zdrojov. Fáza likvidácie stavby predstavuje poslednú fázu životného cyklu stavby, počas ktorej dochádza k jej rozobratiu, demontáži a odstráneniu. Cieľom je bezpečné, efektívne a environmentálne šetrné ukončenie jej existencie, pričom je dôležité zabezpečiť správne nakladanie s odpadmi a recykláciu použitých materiálov. Proces likvidácie stavby v sebe zahŕňa:

- **Plánovanie a príprava**
  Pred samotnou likvidáciou je nevyhnutné vypracovať detailný plán, ktorý zohľadňuje technické, environmentálne a právne aspekty. Súčasťou je identifikácia materiálov, ich recyklovateľnosti a potenciálnych nebezpečných látok. Dôležitá je aj koordinácia s príslušnými orgánmi a zabezpečenie potrebných povolení.
- **Demontáž a odstránenie**
  Táto fáza zahŕňa postupné rozoberanie konštrukcie, pričom je nutné minimalizovať environmentálne a bezpečnostné riziká. Demontáž môže byť čiastočná alebo úplná, v závislosti od ďalšieho využitia alebo likvidácie pozemku.
- **Separácia a recyklácia odpadov**
  Po demontáži nasleduje triedenie odpadov na recyklovateľné materiály (kovy, drevo, plasty, betón) a nebezpečné látky. Recyklácia je kľúčová pre minimalizáciu množstva odpadu na skládkach a šetrí prírodné zdroje.
- **Odstraňovanie nebezpečných látok**
  Ak sa v stavbe nachádzali nebezpečné látky (azbest, olovo, škodlivé chemikálie), je potrebné ich bezpečne odstrániť v súlade s platnou legislatívou a environmentálnymi normami.
- **Ukončenie a upratovanie lokality**
  Po odstránení všetkých zvyškov a odpadov sa vykoná konečné upratanie lokality, prípadne príprava na jej ďalšie využitie alebo rekultiváciu.

Fáza likvidácie má výrazný vplyv na životné prostredie. Nesprávne nakladanie s odpadmi môže viesť k znečisteniu pôdy, vody alebo ovzdušia. Preto je dôležité dodržiavať environmentálne normy, podporovať recykláciu a využívať ekologicky šetrné technológie. Moderné metódy, ako je napríklad rozoberanie na mieste alebo použitie recyklačných technológií, prispievajú k minimalizácii negatívnych dopadov. Fáza likvidácie životného cyklu stavby je kľúčovým aspektom udržateľného rozvoja v stavebníctve. Efektívne a environmentálne zodpovedné ukončenie existencie stavby prispieva k ochrane životného prostredia, znižovaniu odpadu a optimalizácii využívania zdrojov. V súčasnosti je dôležité klásť dôraz na inovácie, legislatívne požiadavky a environmentálne štandardy, aby bola táto fáza čo najšetrnejšia k prírode a zároveň ekonomicky efektívna.

Záver

Každá fáza si vyžaduje špecifické technológie a nástroje, ktoré môžu prispieť k zlepšeniu efektivity, úspore zdrojov a minimalizácii environmentálnej záťaže. Výskum a implementácia inovatívnych technológií a nástrojov v celom životnom cykle stavieb je kľúčom k dosiahnutiu efektívneho, udržateľného a ekologicky prijateľného stavebníctva. Pokrok v digitálnych technológiách, materiálových inováciách a inteligentných systémoch otvára nové možnosti na znižovanie negatívnych dopadov a zvýšenie hodnoty stavebných projektov. Pre dosiahnutie týchto cieľov je potrebná spolupráca všetkých odvetví, podpora výskumu a vzdelávania v oblasti udržateľného stavebníctva.

V súčasnosti je dôležitou súčasťou životného cyklu budov udržateľnosť. To zahŕňa použitie ekologických materiálov, energetickú efektívnosť počas celej prevádzky, minimalizáciu odpadu a recykláciu materiálov na konci životnosti.

Životný cyklus budovy zdôrazňuje potrebu komplexného a udržateľného prístupu k stavebným projektom. Efektívne plánovanie a riadenie každého štádia môžu významne znížiť environmentálny dopad, znížiť náklady a predĺžiť životnosť budovy, čím prispievame k ochrane životného prostredia a k lepšej kvalite života.

Poďakovanie

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

Literatúra

1. CHEN, Jin – VIARDOT, Eric – BREM, Alexander. 2019. Innovation and innovation management. London: Routledge, 2019, 616 s., ISBN 97-813-1527-667-0.

2. KÖNIG, Holger – KOHLER, Niklaus et al. 2010. A life cycle approach to buildings: Principles, calculations, design tools. Mníchov: Detail Green Books, 2010, 144 s., ISBN 97-839-2003-445-4.

3. STRNAD, Michal. Building Information Modeling v rozpočtování. In Business & IT : Scientific Reviewed Journal: vědecký recenzovaný časopis. - Praha : Vysoká škola manažerské informatiky, ekonomiky a práva, 2017. ISSN 2570-7434, 2017, roč. 7, č. 2, s. 10-17. Článok bol recenzovaný

4. TRÁVNIK, Igor. Ekonomika stavebného podnikania. Slovenská Technická Univerzita v Bratislave: Bratislava, 2003. ISBN 80-227-1895-5 127 s.

Ing. Erika Kurimská Pajerská, PhD. ZSaUN

DOMUS KONFERENCIA 2025: Umelá inteligencia a inovácie v správe bytov

Každoročná DOMUS konferencia bola aj tohto roku jedinečnou príležitosťou pre profesionálov v oblasti správy nehnuteľností, aby sa stretli, vymenili si vedomosti a skúsenosti a posunuli sa na poli správy nehnuteľností ďalej. Počas dvoch dní (30.9.-1.10.2025) sa účastníci konferencie zoznámili s novinkami v systéme DOMUS. V rámci odborných prednášok a workshopov získali informácie o možnostiach efektívneho nasadenia vo svojich organizáciách.

Rekordný ročník najväčšieho odborného podujatia správcov bytových domov na Slovensku priniesolo množstvo inovácií, inšpirácií a odborných diskusií. Konferencie sa zúčastnilo 520 odborníkov zo správcovských spoločností, ktorí spravujú viac než 517 000 priestorov v systéme DOMUS. To je takmer polovica spravovaných priestorov na Slovensku.

16 odborných partnerov prezentovalo svoje riešenia na výstavných stánkoch. Program bol nabitý technologickými novinkami a legislatívnymi aktualitami. Anasoft predstavil verziu DOMUS 12 s podporou umelej inteligencie v nasledovných oblastiach:

- AI DOMUS podpora – Nový spôsob poskytovania hotlinu pre zamestnancov správcu
- AI na vyťažovanie údajov z faktúr, revízií a dokumentov
- Prepojenie na Katastrálny portál – rýchle a presné dáta
- Nová zákaznícka zóna – moderný prístup pre klientov
- SEPA overovanie mena príjemcu platby – v súlade s novou legislatívou
- Portál www.poschodoch.sk – novinky a vylepšenia pre komunikáciu s obyvateľmi

Nechýbal ani vlastný DOMUS stánok, kde prebiehali počas konferencie bezplatné konzultácie, nastavenia aplikácie eDOMUS, registrácie do zákazníckej zóny a konfigurácia portálu **poschodoch.sk.**

Za spoločnosť DOMUS IT tlmočíme našim čitateľom, ktorí sa konferencie zúčastnili, poďakovanie: Ďakujeme všetkým partnerom, účastníkom a organizátorom. Spoločne posúvame správu bytových domov do AI éry.

DOMUS

POSCHODOCH

Povinný diaľkový odpočet od roku 2027: Čo prinesie vlastníkom a správcom budov?

Transpozícia európskej smernice o energetickej efektívnosti (EED) priniesla nové pravidlá aj pre oblasť merania spotreby energie. Prístroje určené na meranie tepla musia byť najneskôr do 1. januára 2027 vybavené diaľkovým odpočtom. Čo táto povinnosť znamená pre vlastníkov budov v praxi? A na čo sa zamerať pri výbere technológie diaľkových odpočtov?

V zmysle novely zákona č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti majú byť od 1. januára 2027 merače tepla, vodomery na teplú vodu a pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov vybavené funkciou diaľkového odpočtu.

Podľa smernice EED má byť diaľkový odpočet technickým predpokladom pre pravidelnejšie a transparentnejšie poskytovanie informácií o spotrebe alebo vyúčtovaní. Diaľkový zber dát totiž významne zjednodušuje realizáciu odpočtov, spracovanie získaných dát a ich sprístupnenie konečným spotrebiteľom v požadovanej kvalite a termínoch.

Čo čaká bytové domy so zastaranými meračmi?

Väčšina bytových domov na Slovensku už dnes štandardne využíva diaľkový odpočet vody a tepla, aj keď jeho zavedenie zatiaľ nie je zákonnou povinnosťou. Spoločnosť ista Slovakia v priebehu poslednej dekády pripojila do systému automatizovaného odpočtu dát viac ako milión zariadení a až 95 % jej zákazníkov používa rádiové merače.

Najväčšie investície čakajú najmä domy, ktoré stále používajú zastarané technológie, napríklad odparovacie ampulky z 90. rokov, alebo ešte neprešli na rádiové me-

rače. V prípade vodomerov bez diaľkového odpočtu nie je nutná kompletná výmena – ak má zariadenie platné metrologické overenie, postačí meradlo doplniť o rádiový modul.

Na čo sa zamerať pri výbere technológie diaľkových odpočtov?

Spoločnosť ista Slovakia odporúča pri obstarávaní meracích prístrojov zvolit' technológiu diaľkových odpočtov, ktorá umožňuje automatické a nákladovo efektívne odčítanie spotreby z koncových meračov minimálne raz mesačne. Technológia automatického zberu dát ista ponúka ucelený systém diaľkového merania prostredníctvom centrálnej dátovej zbernice umiestnenej v spoločných priestoroch domu, ktorá dokáže súčasne odčítať vodu, teplo aj chlad. Denné údaje o spotrebe a stave meračov sa automaticky prenášajú cez sieť mobilného operátora a v pravidelných intervaloch – raz za sedem dní – sa zobrazujú na webovom portáli ista24.sk, ktorý je prístupný správcovi aj vlastníkom bytov. Zároveň sú dáta digitálne integrované do softvéru na rozpočítavanie nákladov, čo zvyšuje kvalitu vyúčtovania. Rádiový odpočet cez dátovú zbernicu predstavuje efektívne a technicky nenáročné riešenie nielen pre rezidenčný sektor, ale aj pre komerčné budovy.

Denné dáta o spotrebe a stave meračov na jednom mieste

Výhodou digitálnej technológie je, že funkčnosť systému aj meracích prístrojov je priebežne monitorovaná. Prostredníctvom webového portálu ista24 môžu správca aj vlastníci budovy údaje jednoducho analyzovať, porovnávať a exportovať na ďalšie spracovanie. Systém navyše včas upozorní na nezvyčajné spotreby, úniky vody či poruchy na meračoch, čo prispieva k včasnému odhaleniu plytvania.

Moderné digitálne technológie umožňujú doručiť informácie o spotrebe konečným spotrebiteľom tak často, ako bude potrebné, a v súlade s legislatívou. Spoločnosť ista inštaluje zbernice dát na Slovensku už od roku 2012. V súčasnosti nimi odčítava viac než 1 milión prístrojov a svoje služby poskytuje pre 300 000 bytových a komerčných priestorov po celej krajine.

Viac o diaľkovom meraní nájdete na webe **www.ista.sk**.

ista
Switch to Smart

pre viac informácií nascanujte QR kód

Pomerový rozdeľovač vykurovacích nákladov doprimo 3 radio.

Smernica EED – pripravte sa na povinnosť diaľkových odpočtov od 1. januára 2027.

Zbernica dát smarthub/memonic 3.0

- automatický odpočet – voda/teplo/chlad
- denné dáta, automatické notifikácie
- energetický monitoring
- vysoká kvalita vyúčtovania

Odčítame 1 000 000 prístrojov.

www.ista.sk

ista
Switch to Smart

Prípravy na konferenciu „SPRÁVA BUDOV“ - jeseň 2025 sú v plnom prúde

Dve konferencie „Správa budov“ – jarná a jesenná, sú už po mnoho rokov neoddeliteľnou súčasťou života správcov bytových domov a nebytových priestorov. Spoločnosť V.O.Č. Slovakia s.r.o. spolu so Združením správcov a užívateľov nehnuteľností sa aj tohto roku usilujú o to, aby poskytli správcom najnovšie informácie, ktoré by správcom poskytli pomoc pri ich práci.

Milé dámy, milí páni, kolegovia, správcovia!

Blíži sa termín (6.-7.11.2025) jesennej konferencie „Správa budov 2025“ na ktorý sa, dúfam, už všetci tešíte!
My pracujeme na programe, ktorý bude ako každý rok, rozdelený do samotných sekcií, ktoré budú zamerané, ako vždy, na legislatívu, financie, technické riešenia a problematiku správy bytových domov. Práve poslednej sekcii sa chceme venovať viac, lebo pri správe bytových domov je čoraz viac nahromadených množstvo problémov, ktoré je treba riešiť. Ja nám jasné, že nie sme zákonodárci, ale možno si poradíme navzájom, ako sa dajú jednotlivé problémy riešiť.

Čo nás teda čaká?

Mnohí čerpáte alebo sa chystáte čerpať úvery zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Budeme sa zameriavať na pravidlá, ktoré treba pri čerpaní tohto fondu dodržať tak, aby ste ho dostali bez obštrukcií a problémov. Pripravte si preto prípadné otázky, ktoré Vám budú zodpovedané. To isté platí pri komerčných úveroch od Slovenskej sporiteľne – nezabudnite: „budúcnosť je Vaša“. Ku finančným službám patrí poisťovníctvo. Budeme sa venovať službám, ktoré sú stále aktuálne: podpoisťovanie budov sa môže vypomstiť. Budeme sa preto venovať kvalitnému poisteniu bytových domov vo vašej správe.

Čoraz ďalej sa do popredia dostáva elektronizácia v správe bytových domov a nebytových priestorov. Všetci sme sa už zorientovali v umelej inteligencii, alebo sme sa s ňou aspoň stretli. Al nám môže v správe pomôcť, hlavne v rutinných administratívnych prácach, napríklad pri zvolávaní schôdze a pod., avšak treba ju používať s rozumom. Stále nie je jasná zodpovednosť správcu pri poskytovaní údajov tretím stranám. Či sa jedná o externú účtovnú firmu alebo firmu poskytujúcu elektronické hlasovanie, zodpovednosť za zverené dáta vlastníkov ostanú vždy na samotnom správcovi. A keď sme už pri písomnom hlasovaní, budú sa o Vašu priazeň uchádzať aj spoločnosti poskytujúce tieto služby. Na svojich prednáškach budú predstavené tohoročné novinky, ktoré, ako veríme, Vás isto zaujmú.

Technickú oblasť zastrešia z oblasti obnovy bytových domov novinky nielen z oblasti zateplenia, ale aj novinky z oblasti modernizácie interiérov bytových domov. O Vašu priazeň sa budú uchádzať tri prezentujúce firmy so svojimi novinkami. Úplnou novinkou však bude prezentácie novej firmy, ktorá ponúka skvelé produkty, vhodné pre správcov – nechajte sa prekvapiť, ale môžem prezradiť, že také novinky sme ešte na konferencii nemali.

Samozrejme nebudú chýbať ani akademické prednášky našich kolegov z Technickej univerzity v Košiciach, ktoré sa budú týkať technických zariadení v bytových domov ako aj technický pohľad na životnosť bytových domov. Naše poďakovanie patrí už teraz generálnemu partnerovi konferencie, ktorým je spoločnosť HENKEL Slovensko s.r.o., ako aj ostatným partnerom, ktorí sa aj teraz konferencie zúčastnia v nemalom počte.

Správcovské témy budeme aj na tejto konferencii modifikovať podľa VAŠICH požiadaviek. Zbierajú sa nám už teraz námety, ktoré sa pokúsime zodpovedať. Práve tu je priestor, kde by sme Vás chceli aj touto cestou poprosiť:
NAPÍŠTE NÁM, AKÉ TÉMY BY STE CHCELI na konferencii rozoberať?

Vaše otázky zasielajte mailom na adresy: zsaun@zsaun.sk ako aj voc@voc.sk – ĎAKUJEME!!!
Na stretnutie sa teší organizačný tím konferencie!

ZÁVÄZNÁ PRIHLÁŠKA ÚČASTNÍKA

na konferenciu SPRÁVA BUDOV JESEŇ 2025
Hotel Galeria Thermal Bešeňová v dňoch 6. - 7. 11. 2025

Meno a priezvisko /Názov spoločnosti: .....

Adresa:.....

Telefón: ..... email: .....

IČO:... IČ DPH: ..... DIČ: .....

Za spoločnosť sa na konferencii zúčastní menovite:

Meno a priezvisko, titul: .....

Meno a priezvisko, titul: .....

Meno a priezvisko, titul: .....

Prehlasujeme, že máme záujem:

- **Stať sa účastníkom konferencie**
  nečlen ZSaUN: účastnícky poplatok **148€** x .....osôb .....€
  člen ZSaUN: účastnícky poplatok **128€** x .....osôb .....€

(Za člena sa považuje ten, ktorý má do 31.3.2025 uhradené členské pre rok 2025)
(Účastnícky poplatok zahrňuje občerstvenie a stravu počas konferencie, nezahrňuje dopravu a ubytovanie)

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

Celkom (ceny sú uvedené s DPH) .....€

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

Ubytovanie:
Každý účastník si zabezpečuje ubytovanie prostredníctvom promokódu.
Promokód bude zaslaný na základe doručenej prihlášky spolu s faktúrou.

Dňa: ....

podpis

Prihlášku môžete zaslať poštou na adresu: ZSaUN, Školská 23, 040 11 Košice
Alebo prefotené mailom na adresu: zsaun@zsaun.sk
Elektronickú verziu prihlášky nájdete na: https://zsaun.sk/konferencie/

SPRÁVA BUDOV JESEŇ 2025

PROGRAM KONFERENCIE

Štvrtok 6. 11. 2025

Do 10.00	Registrácia účastníkov
10.00 – 10.20	**Otvorenie konferencie** *Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN*

Sekcia: Finančné služby pre správcov

10.20 – 10.40	**Obnova bytových domov s podporou ŠFRB pre rok 2025** *Ing. Adriana Sováková, Štátny fond rozvoja bývania*
10.40 – 11.00	**Úspornejšie bývanie so Slovenskou sporiteľňou** *Ing. Roman Hamran, Slovenská sporiteľňa, a.s.*
11.00 – 11.20	**Kvalitné poistenie bytových domov vo vašej správe** *Ing. Milan Holinďák PREMIUM Poisťovňa*
11.20 – 11.40	Diskusia k odprednášaným témam
11.40 – 12.40	**Prestávka na obed**

Sekcia: Elektronizácia v správe budov

12.40 – 13.00	**Povinnosti správcu pri ochrane osobných údajov** *Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN*
13.00 – 13.20	**Umelá inteligencia v systéme DOMUS** *Ing. Jozef Turóci ANASOFT APR spol s r.o.*
13.20 – 13.40	**Viac ako aplikácia: Ako resitech rieši najväčšie výzvy správcov** *Ing. Tomáš Paciga,resitech s.r.o.*
13.40 – 14.00	**Ako si uľahčiť prácu s umelou inteligenciou pri správe bytových domov – prakticky cez Susedia.sk** *Ing. Michal Magnusek, Susedia SK*
14.00 – 14.20	**Digitálne informačné tabule v BD. Fotovoltický ohrev TUV pre BD** *Ing. Igor Kolla, PhD. ANTIK Telecom s.r.o.*
14.20 – 14.40	Diskusia k odprednášaným témam
14.40 – 15.00	**Prestávka na kávu**

Sekcia: Obnova bytových domov

15.00 – 15.20	**Ceresit – udržateľnosť a kvalita k zelenej budúcnosti** *Ing. Slavomír Vician, Henkel Slovensko, spol. s r.o.*
15.20 – 15.40	**Aktuálne otázky v oblasti obnovy bytových domov** *Ing. Tomáš Sepp, Baumit, spol. s r.o.*
15.40 – 16.00	**Riešenia SG-fasády** *Ing. arch. Katarína Senderáková Saint Gobain Construction Products s.r.o.*
16.00 – 17.00	**Panelová diskusia na témy:** • **Aký bude nový katastrálny zákon?** *Mgr. Eugen Kurimský, JUDr. Jozef Štora, LL.M.,MBA* • **Singulárna sukcesia s ohľadom na pripravovanú zmenu občianskeho zákonníka** *JUDr. Barbara Holíková, JUDr. Jozef Štora, LL.M.,MBA* • **Balkóny: aké kvórum potrebujeme na posudzovanie realizácií stavieb?** *Jozef Korduliak, Mgr.Eugen Kurimský, Ing. Ján Otiepka ZSaUN)*
19.00	**Spoločenský večer** • Prípitok generálneho partnera HENKEL Slovensko s.r.o. • Raut a spoločenský večer, DJ

Piatok 7. 11. 2025

Sekcia: Aktuálne témy správy budov

09.00 – 09.20	**Efektívna správa a prevádzka budov** *doc. Ing. Jozef Švajlenka, PhD., MBA,ING PAED.IGIP Stavebná fakulta TUKE*
09.20 – 09.40	**Prípadové štúdie problémov TZB v bytovom dome, ako ich riešiť** *doc. Ing. Danica Košičanová, PhD., Stavebná fakulta TUKE*
09.40 – 10.00	**Technický audit – nástroj úspor pri obnove bytového domu** *Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN*
10.00 – 10.20	**Čo prinesie správcom nový zákon o energopomoci?** *Ing. Erika Kurimská Pajerská, PhD., ZSaUN*
10.20 – 10.40	**Prestávka na kávu**
10.40 – 12.30	**Diskusia na aktuálne témy správy budov** *JUDr. Zuzana Adamová Tomková, ZSaUN*
12.30 –	**Predpokladaný záver konferencie**

Zmena programu vyhradená.

PARTNERI KONFERENCIE

SPRÁVA BUDOV

Naše poďakovanie patrí partnerom konferencie:

Generálny partner:

Ceresit

V spolupráci:

Stavebná fakulta so Stavebnou fakultou TU v Košiciach

Mediálni partneri:

tzbportal.sk technické zabezpečenie budov

Správca bytových domov

PLYNÁR • VODÁR • KÚRENÁR • KLIMATIZÁCIA

Aktívni partneri:

ANASOFT

ANTIK telecom

baumit.com

resitech

SAINT-GOBAIN

SLOVENSKÁ sporiteľňa

SFRB ŠTÁTNY FOND ROZVOJA BÝVANIA

PREMIUM INSURANCE COMPANY

susedia

Partneri konferencie:

ELGAS člen skupiny UCED — DODÁVAME ENERGIU VÁŠMU PODNIKANIU

FERDINANDY Consulting Slovakia

LUKYSTAV

najomne.sk INFORMAČNÝ PORTÁL O VAŠOM BYTE A DOME

PMGSTAV SK

PSS PRVÁ STAVEBNÁ SPORITEĽŇA

STRECHY 92

techem

V.I.Trade

PORTÁL VLASTNÍKOV

Výtahy Pardubice a.s.

Tešíme sa na stretnutie

SPRÁVA BUDOV JESEŇ 2025

6.-7. novembra 2025

Hotel Galeria Thermal Bešeňová

Ceresit: Staviame pre budúce generácie

V čase, keď je ochrana životného prostredia nevyhnutnosťou, značka Ceresit ukazuje, že aj stavebný priemysel môže byť lídrom v oblasti udržateľnosti. Vďaka inováciám, odbornosti a jasnej vízii sa Ceresit stáva synonymom ekologicky zodpovedného prístupu k výstavbe.

Významné ekologické úspechy

- **Uhlíková stopa pod kontrolou**
  Produkty Ceresit pomohli zákazníkom ušetriť až **4 milióny ton CO_2** ročne, čo zodpovedá 66 miliónom stromov vysadených na desaťročie.
- **Zelená energia vo výrobe**
  Väčšina európskych závodov Ceresit už dnes funguje na **100 % obnoviteľnej elektrine**, čím výrazne znižuje emisie skleníkových plynov.
- **Cirkulárna ekonomika v praxi**
  Vďaka ekologickým obalom – **Eco vedierkam** – sa podarilo nahradiť **535 ton primárneho plastu** recyklovaným materiálom. Podiel PCR plastu v obaloch dosahuje až **62 %.**
- **Zodpovedná chémia a bezpečnosť**
  Ceresit zavádza produkty s nízkym obsahom VOC a prachu, čím chráni zdravie remeselníkov aj konečných užívateľov. Portfólio produktov je navyše **100 % transparentné.**
- **Spoločenská angažovanosť**
  Prostredníctvom iniciatívy **Welcome Home** boli zrealizované renovácie v 28 lokalitách naprieč 16 krajinami, pričom sa zapojili stovky dobrovoľníkov z radov zamestnancov.

Plány do budúcnosti

- **Uhlíková neutralita do roku 2045**
  Ceresit si stanovil ambiciózny cieľ – dosiahnuť uhlíkovú neutralitu v celom hodnotovom reťazci.
- **Cement novej generácie**
  Prechod z tradičného CEM I na ekologickejší CEM II cement s nižšou uhlíkovou stopou bol dokončený v roku 2024.
- **Biomasa v produktoch**
  Fasádne farby CT 48, CT 49 a CT 54 sú vyrábané s použitím certifikovanej biomasy, pričom si zachovávajú 100 % kvalitu.
- **Rozšírenie ekologických obalov**
  Ceresit plánuje rozšíriť využívanie Eco kbelíkov na ďalšie produktové rady, čím ďalej zníži spotrebu primárnych plastov a prispeje k znižovaniu uhlíkovej stopy obalových materiálov.

Ceresit dokazuje, že udržateľnosť a kvalita môžu kráčať ruka v ruke. S jasnou víziou a konkrétnymi krokmi smeruje k zelenšej budúcnosti – pre nás všetkých.

pre viac informácií nascanujte QR kód

www.ceresit.sk

Ceresit

Ceresit

ECO Obal

OUR BEST INSIDE.
BETTER OUTSIDE.

vyrobené z
62%
RECYKLOVANÉHO PLASTU*

Ako presvedčiť vlastníkov o potrebe technického auditu?

Blíži sa obdobie, kedy sa s vlastníkmi zamýšľame, čo všetko by bolo treba na bytovom dome v nasledujúcom období opraviť, zveľadiť, či vymeniť. Zo zákona je raz ročne povinnosťou správcu, aby, ak vlastníci nemajú svoje návrhy, navrhnúť plán opráv pre ďalší rok. Vieme, že opravy sú dlho, stredne, či krátkodobé. Ako však správne rozhodnúť, čo je a čo nie je priorita? Pomôcť môže určite technický audit či pasportizácia.

Prečo je audit dobrý?

Ak prídete na schôdzu a navrhnete vlastníkom spracovať na ich bytový dom technický audit či spracovať pasportizáciu, mnohí vlastníci návrh zamietnu ako zbytočný náklad. Skoro isto sa tak stane pri pohľade na náklady, čo by to stálo. Veď oni v tomto dome bývajú, tak snáď vedia najlepšie, čo treba a čo netreba opraviť.

Veľmi ťažko bude tieto argumenty vyvracať, ale treba sa o to pokúsiť a vysvetliť im, že technický audit je možno to najsprávnejšie riešenie do budúcnosti. Ide totiž o investíciu, ktorou vieme predísť oveľa väčším nákladom do budúcnosti. Práve vďaka technickému auditu, ktorý spočíva v dôkladnej prehliadke bytového domu, zistíme aj skryté závady a chyby, o ktorých často nevieme. V čom spočíva pomoc? Práve odhalením týchto chýb vieme pri plánovaní opráv posúdiť, čo je a čo nie je prioritou pri plánovaní opráv. Vďaka technickému auditu vieme rozhodnúť, čo je budúci rok nutné opraviť a čo môže ešte pár rokov počkať. Vieme predísť havarijným situáciám, zatekaniu strechy, či statickým vadám.

Práve nestranný technický audit, ktorý urobí odborná firma, má jednu ďalšiu výhodu. Nevznikajú pri plánovaní opráv sváry o zaujatosti či nestrannosti. Audit je nestranné posúdenie technického stavu odborníkov. Práve slovo odborníkov je to, čo je pri posudzovaní dôležité. Nie sú v ňom žiadne pochybnosti o podplácaní, zaujatosti či úplatkoch dodávateľov. Posudok je nestranný. A to je neodškriepiteľný argument o objektívnosti, ktorý by pre vlastníkov mal platiť v plnej miere.

Čo by mal taký audit obsahovať?

Už pri objednaní technického auditu je správne dohodnúť si dopredu, čo všetko bude audit obsahovať. Už sme spomenuli, že je audit je súhrnom všetkých technických parametrov budov. Avšak to nestačí. Skonštatovanie, že je chybné toto a tamto – nám síce dá informáciu, ale nedá nám riešenie. Nezávislý posudok odborníka je fajn doplniť fotografiami a jasným popisom závad. Konkrétne informácie, ktoré sú popísané jasne a zrozumiteľne spolu s navrhovanými riešeniami sú najpresvedčivejším spôsobom, ako vlastníkov presvedčiť o tom, že treba konať.

Plán opráv – ako na to?

Audit by mal byť rukovoditeľom toho, ako máme plánovať opravy v bytovom dome. Pomôže nám v neistote, ako máme opravy naplánovať z hľadiska dôležitosti – časovo aj finančne sa vieme na opravy pripraviť tvorbou fondu prevádzky a údržby. Musíme vedieť druhy prác, ktoré treba urobiť najnutnejšie a práce, ktoré nie sú až tak dôležité. Potom vieme aj naplánovať financie tak, aby plán opráv nebol poddimenzovaný. Lepším prípadom je situácia, keď financie sú nakumulované a bytový dom si vyberá, ako s nimi bude nakladať.

Čo na záver?

Technický audit bytového domu prináša hlavne:

a) Prehľad o životnosti rozvodov vody, stave výťahu, strechy, zateplenia, omietok a fasády bytového domu, balkónov
b) Určenie poradia dôležitosti pri plánovaní opráv
c) Odporučenia odborníka pri plánovaní opráv so zreteľom na poradie stavebných prác ako majú za sebou nasledovať
d) Stanovenie a spracovanie dlhodobého plánu opráv (prehľadne, jasne a zreteľne tak, aby ho vlastníci vedeli ľahko pochopiť)
e) Z plánu opráv navrhované zvýšenie poplatku do fondu prevádzky a údržby (fond opráv) na výšku, ktorá by pokryla predpokladané náklady
f) Opravy rozdeliť etapovite na postupné opravy per partes po dieloch. Napríklad v prvom roku rozdelíme opravy prvej časti domu, následne druhý rok ďalšie atď...

Audit bytového domu prináša viacero výhod, ktoré sa týkajú hospodárenia, technického stavu aj budúcich investícií. Tu sú hlavné:

Technické a prevádzkové výhody

- **Hodnotenie technického stavu** – zistí, v akom stave je strecha, zateplenie, rozvody či výťahy.
- **Odhalenie skrytých rizík** – napr. zatekanie, slabá elektroinštalácia, nedostatočné požiarne zabezpečenie.
- **Odporúčania na údržbu a opravy** – pomôže stanoviť priority investícií.

Strategické výhody pri plánovaní opráv – zhrnutie:

- **Lepšie plánovanie vďaka auditu** – vlastníci vedia, aké opravy a modernizácie bude treba financovať v budúcnosti.
- **Úspora nákladov** – správne nastavenie dodávateľských zmlúv, energií a služieb môže priniesť úsporu.
- **Zvýšenie hodnoty bytov** – dom/byt s overeným hospodárením a dobrým technickým stavom je atraktívnejší pri predaji.
- **Transparentnosť** – vlastníci majú jasný prehľad o príjmoch, výdavkoch a záväzkoch domu.

Správne spracovaný audit prináša dôveru vlastníkov

Správne predstavený audit:

- Zlepší komunikáciu medzi správcom a vlastníkmi
- Zníži nedôveru vlastníkov voči správcovi (realizovala ho nestranná firma)
- Predchádza sporom o správnosti potreby opravy a postupov pri ich odstránení

Inými slovami: audit prináša **istotu, transparentnosť a systematické plánovanie opráv do budúcnosti.**

Toto všetko by si mali správcovia uvedomiť a v maximálne možnej miere spolu so zástupcami vlastníkov pôsobiť na spoluvlastníkov v tom zmysle, že práve technický audit im prinesie jasno v ďalekej budúcnosti a úsporu nákladov v plánovaných opravách.

Eugen Kurimský

Predstavujeme Vám spoločnosť Termia s.r.o., člena ZSaUN

Ing. Ivan Slaný konateľ

Spoločnosť Termia s.r.o je zaregistrovaná v Zozname správcov ako profesionálna správcovská spoločnosť, ktorú poznajú nielen správcovia, ale aj vlastníci hlavne (ale nielen) na sociálnych sieťach. Spoločnosť je v prvom rade výrobcom tepla, avšak poskytuje aj služby správy pre bytové domy a nebytové priestory. Pre svojich vlastníkov vykonáva aj poradenskú činnosť a pomáha vlastníkom užitočnými radami, za ktoré sú mnohí spoločnosti Termia vďační. Zaujala nás úprimná nezištná snaha spoločnosti pomáhať iným. Poprosili sme preto pána Ing. Ivana Slaného, riaditeľa a konateľa spoločnosti o pár slov...

Čo všetko poskytuje Vaša spoločnosť?
Termia s.r.o. je spoločnosť založená so 100% majetkovou účasťou Mesta Trenčianske Teplice od 2. 12. 2003. Z hľadiska správy poskytujeme pre naše byty komplexnú administratívu, ekonomiku a služby správcovskej spoločnosti pri správe bytových a nebytových priestorov pre obyvateľov Trenčianskych Teplíc a okolia, pričom vykonávame správu i pre podnikateľské subjekty. Zabezpečujeme výrobu tepla a ohrev teplej vody pre obyvateľov, mestské organizácie, podnikateľské subjekty v meste Trenčianske Teplice.

Koľko bytov máte vo svojej správe a čo im poskytujete?
V súčasnosti máme **v našej správe 750 bytových a nebytových priestorov. Do viac ako 1300 bytov** dodávame teplo aj TÚV. **Pre správu ponúkame komplexnú** činnosť a poskytujeme nadštandardnú starostlivosť. Mimo iného realizujeme nadštandardný servis a údržbu v bytových aj nebytových priestoroch – elektroinštalácie (zásuvky, bytové ističe, svietidla, dorozumievacie zariadenia), údržbu – výmeny radiátorov, opravy a výmeny WC, batérií, ventilov, vŕtanie dier, výmeny samozatváracieho systému, výmeny zámkov a vložiek, prepchávanie odpadov v bytoch, čistenie filtrov UK, opravu plynových spotrebičov, čistenie striech a strešných zvodov) a iné práce. **Práce realizujeme našimi pracovníkmi alebo v prípade potreby overenými externými partnermi.**

Všetko, čo ste vymenovali, sú technické veci, avšak vieme, že ponúkate aj poradenskú činnosť...?
Áno, snažíme sa aj o to, aby naši vlastníci či zástupcovia vlastníkov získali čo najviac odborných vedomostí. Hlavne v oblasti správy je mnoho nejasností, ktoré je treba ozrejmovať a vlastníkov vychovávať k odbornosti novými znalosťami. Tieto im ponúkame na našej webovej stránke v rubrike https://termia.sk/aktuality, kde sa snažíme ponúknuť našim návštevníkom stránky informácie, ktoré im budú prospešné nielen v práci, ale aj v praktickom živote. Odborné články sa snažíme koncipovať jasne a jednoducho, aby boli prístupné pre všetkých. **Pre zástupcov vlastníkov bytov poriadame**

1 až 2 krát do roka odborný seminár s rôznymi témami, napríklad obnova bytového domu, inštalácia fotovoltaiky, elektronická komunikácia cez platformu RESITECH, povinnosť merať radón v bytoch a veľa ďalších tém.

Ako to vyzerá v praxi?

Poprosili sme o súhlas so zverejnením posledného článku na webe *www.termia.sk*, ktorý je práve aktuálny aj preto, že sa nachádzame v období tvorby nového katastrálneho zákona... Jednoducho a jasne článok vysvetľuje úlohu a funkcie plomby na liste vlastníctva. Článok uverejňujeme bez zmien:

Čo znamená plomba na liste vlastníctva?

Plomba na liste vlastníctva (LV) je dočasná poznámka alebo záznam v katastri nehnuteľností, ktorý signalizuje, že s danou nehnuteľnosťou práve prebieha nejaké konanie.

Podstata plombovania

- Kataster zapíše plomby vždy, keď dostane návrh na zápis, zmenu alebo výmaz práv k nehnuteľnosti.
- Plomba je teda informácia pre verejnosť, že vlastnícke alebo iné práva k danej nehnuteľnosti sa môžu meniť.

Najčastejšie dôvody vzniku plomby

- prevod vlastníckeho práva (predaj, darovanie)
- záložné právo (napr. pri hypotéke)
- vecné bremeno
- dedičské konanie
- súdne spory alebo exekúcie

Ako sa to zobrazí

Na LV sa objaví písmeno „P“ (plomba) a k nemu číslo a dátum začatia konania.

Dôsledky

- Kým je plomba aktívna, stav vlastníckych práv nie je definitívny – môže sa zmeniť po ukončení konania.
- Kupujúci či záujemca o nehnuteľnosť by mal byť opatrný a počkať, kým sa plomba vymaže a zápis sa stane právoplatným.

Ako dlho trvá

Trvanie plomby závisí od typu konania (spravidla niekoľko týždňov pri bežnom návrhu na vklad). Po ukončení konania sa plomba odstráni a na LV sa zapíše konečný stav.

Plomba je vlastne signál, že kataster niečo rieši s konkrétnou nehnuteľnosťou – ale z nej sa dá aj vyčítať, čo presne sa deje.

Ako je plomba označená

Na liste vlastníctva je to zvyčajne v časti C – Ťarchy alebo D – Poznámky, ako napríklad:
P-123/2024 z 12.06.2024 – návrh na vklad vlastníckeho práva

- „P“ znamená plomba.
- Číslo / rok je poradové číslo návrhu a rok, kedy ho kataster prijal.
- Dátum je deň, kedy návrh doručili.

Čo znamenajú písmená plomby

Na katastri sa používa viac druhov plomb:
Označenie Význam (príklad):

V ► Návrh na vklad (zápis vlastníckeho, záložného práva atď.) – najčastejšie pri kúpe nehnuteľnosti.
Z ► Záznam – zapisuje sa na základe rozhodnutia štátneho orgánu (napr. dedičské rozhodnutie).
P ► Poznámka – môže ísť o spory, exekúciu, predkupné právo atď.

(Výpis môže obsahovať kombináciu – napr.
„P-V 123/2024“ – znamená plomba na návrh na vklad.)

Ako zistiť podrobnosti

- Každá plomba má svoje číslo konania (napr. V-123/2024).
- Podľa tohto čísla sa dá v katastrálnom portáli (katasterportal.sk) vyhľadať „Správa o stave konania“, kde presne vidíš, čo je predmetom konania (napr. prevod vlastníckeho práva, zriadenie záložného práva).
- Ak potrebuješ oficiálne info, dá sa požiadať katastrálny úrad o nahliadnutie do spisu.

Praktický príklad

- Napr. na LV: „P-V 456/2024 z 03.09.2024“ – znamená to, že prebieha konanie o návrhu na vklad (pravdepodobne predaj alebo hypotéka).
- Po skončení konania sa plomba odstráni a zapíše sa výsledný stav.

Spoločnosti Termia s.r.o. patrí v mene čitateľov za poskytnuté informácie naša srdečná vďaka! Tvorcom web stránky želáme mnoho úspechov a tvorivosti do budúcna. Okrem iného sme hrdí, že spoločnosť je členom Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností.
Veríme že naša spolupráca sa bude prehlbovať aj v budúcnosti.

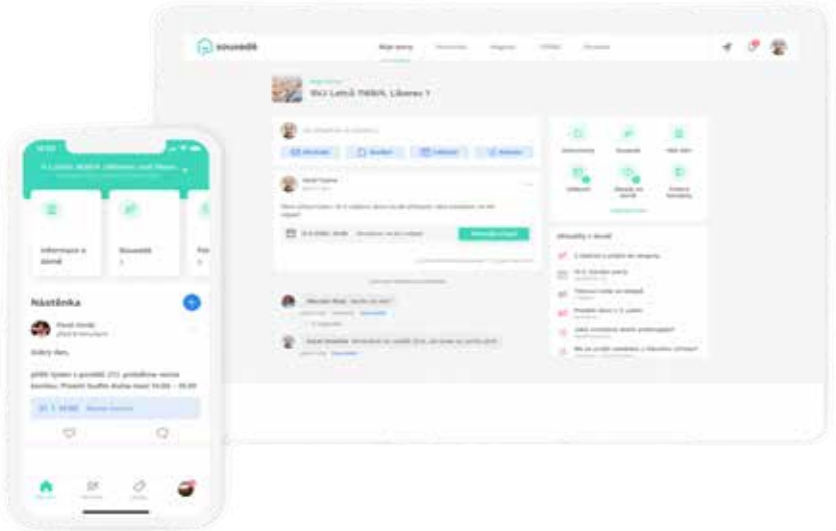
Za poskytnutý rozhovor ďakuje: E.Kurimský

TERMIA S.R.O.

pre viac informácií nascanujte QR kód

Aplikácia Susedia.sk – váš digitálny asistent pri správe domu

Správa bytového domu si vyžaduje efektívne nástroje, ktoré vám šetria čas, znižujú administratívu a zabezpečujú transparentnosť. Aplikácia Susedia.sk prináša všetko na jednom mieste – od komunikácie cez financie až po integráciu s DOMUS. Pozrite sa, aké funkcie máte k dispozícii:



Nástenka

Nástenka je centrálnym miestom komunikácie so všetkými vlastníkmi. Príspevky môžu obsahovať nielen text, ale aj ankety, udalosti a dokumenty, takže všetko súvisiace je pre vlastníkov dostupné okamžite. Udalosti navyše rovno upozorňujú všetkých vlastníkov bez potreby manuálneho posielania oznámení. Týmto spôsobom máte istotu, že sa informácie dostanú k adresátom včas a bez duplicitnej práce. Nástenka vám umožňuje informovať rýchlo, efektívne a s garanciou, že vlastníci nič dôležité neprehliadnu.

Hlásenie

Hlásenie porúch a problémov prichádza priamo do aplikácie, kde máte všetky podnety prehľadne zoradené. Každé hlásenie má svoj stav – prijaté, priradené alebo vyriešené – a o každej zmene sú vlastníci automaticky informovaní cez notifikáciu alebo email. Tým sa eliminuje množstvo telefonátov, keďže vlastníci sami vidia, v akom štádiu je riešenie. Pre správcu je to transparentný nástroj, ktorý zrýchľuje komunikáciu a zlepšuje spokojnosť obyvateľov.

Online hlasovanie

Susedia.sk zabezpečujú pravidelnú **aktualizáciu a kontrolu dát z katastra**, a to bez dodatočných poplatkov. Tým je zaručené, že hlasovania prebiehajú na základe aktuálnych a správnych údajov.
Výsledky hlasovania a hlasovaciu listinu si viete jednoducho stiahnuť priamo z aplikácie. Navyše je možné do systému nahrávať aj písomné hlasy, čo zabezpečuje kompletnú evidenciu hlasovania a jeho transparentné vyhodnotenie. Pre správcu to znamená menej papierov a viac istoty.

Rozhodnutia vlastníkov

Všetky prijaté rozhodnutia máte uložené na jednom mieste. Nemusíte hľadať staré zápisnice ani spoliehať sa na pamäť – aplikácia vám poskytuje kompletný prehľad. Rozhodnutia sú k dispozícii pre vlastníkov aj správcu, čo znižuje spory a prináša transparentnosť. Pre vás je to jednoduchá kontrola plnenia uznesení a okamžitý prístup k histórii.

Susedia

Sekcia „Susedia“ umožňuje vlastníkom medzi sebou komunikovať a riešiť bežné otázky. Predávajú si veci, radia sa alebo hľadajú pomoc, takže vy nemusíte riešiť každú drobnosť. Celé prostredie je pritom nastaviteľné – správca má možnosť spravovať prístupové práva a určovať, kto čo vidí alebo môže pridávať. Posilňuje sa tým komunita v dome, čo znamená menej problémov a viac spolupráce.

Vlastnícka štruktúra

Ako správca máte k dispozícii vždy aktuálne údaje o vlastníkoch, pretože aplikácia využíva dáta z **katastra nehnuteľností**, ktoré **Susedia.sk pravidelne aktualizujú**. Tým je zabezpečená presnosť a aktuálnosť informácií bez vašej manuálnej kontroly. Údaje máte poruke okamžite a môžete sa spoľahnúť, že sú správne a kompletné.

Moje priestory

Vlastníci majú možnosť pozrieť si všetky údaje o svojom byte alebo nebytovom priestore sami. Odpadá tak množstvo otázok, ktoré by smerovali na správcu. Funkcia poskytuje vlastníkom transparentnosť a vám šetrí čas. Správca nemusí pripravovať individuálne podklady – všetko majú vlastníci dostupné priamo v aplikácii.

Formuláre

Aplikácia obsahuje elektronické formuláre, ktoré vlastníci vyplnia priamo online. Okrem klasických žiadostí tu nájdu aj špecifické formuláre, ako sú **odpočty energií** alebo **osobomesiace**. Vyplnené formuláre idú priamo k správcovi bez potreby tlače alebo osobného doručenia. Pre vás je to rýchlejšie spracovanie a menej administratívy.

Udalosti

Kalendár udalostí vám poskytuje prehľad všetkých dôležitých termínov – od schôdzí cez revízie až po spoločenské akcie. Systém vlastníkov automaticky upozorní, takže nemusíte posielať individuálne oznámenia. Všetko sa deje automaticky, čo znižuje riziko zabúdania.

Ankety

Ak potrebujete rýchlo zistiť názor vlastníkov, môžete vytvoriť anketu. Anketa môže byť **anonymná alebo verejná**, podľa toho, aký typ informácie potrebujete získať. Vďaka tomu dokážete flexibilne prispôsobiť spôsob zberu dát. Výsledky máte k dispozícii okamžite a bez organizačných ťažkostí.

Náš dom

Sekcia „Náš dom“ zhromažďuje všetky základné údaje a dokumenty o dome. Je to digitálna encyklopédia, ktorá vám uľahčí správu a vlastníkom poskytuje prehľad. Transparentnosť znižuje počet otázok a vám uľahčuje každodennú prácu.

Externé kontakty

V aplikácii máte uložené všetky dôležité kontakty na dodávateľov služieb, majstrov či havarijné linky. Nemusíte ich hľadať v papieroch alebo telefóne. Navyše vlastníci vidia vybrané kontakty sami, čo šetrí množstvo telefonátov.

Dokumenty

Všetky dokumenty domu a vlastníkov sú bezpečne uložené online. Okrem klasických zápisníc, zmlúv či revíznych správ sú tu aj **dokumenty z Anasoftu / DOMUS** – napríklad vyúčtovanie alebo zálohový predpis. Dokumenty sú automaticky prepojené a dostupné pre správcu aj vlastníkov. To znamená menej manuálnej práce a vyššiu prehľadnosť.

Fotogaléria

Fotogaléria vám umožní dokumentovať stav spoločných priestorov, priebeh opráv alebo výsledky prác. Vlastníci tak vidia, že sa o dom staráte, a zvyšuje sa dôvera. Pre správcu je to aj praktický archív dôkazov, ktorý sa môže hodiť pri diskusiách alebo kontrolách.

Prenájom parkovania

Funkcia prenájmu parkovania umožňuje vlastníkom ponúknuť svoje parkovacie miesto na prenájom a nastaviť podmienky prenájmu podľa vlastných predstáv. Ostatní susedia si môžu miesto jednoducho prenajať priamo cez aplikáciu. Systém automaticky vygeneruje aj zmluvu o prenájme, a to podľa parametrov, ktoré určil vlastník. Správca má nad celým procesom prehľad bez potreby manuálne riešiť zmluvy.

Konštrukčné prvky

Evidencia konštrukčných prvkov sa automaticky preberá z aplikácie **DOMUS**. Nemusíte ich manuálne zadávať ani aktualizovať. Všetky prvky majú svoj záznam, históriu a stav, čo vám umožňuje efektívne plánovať opravy a údržbu.

Revízia

Podobne ako konštrukčné prvky, aj **revízie sa automaticky synchronizujú z DOMUS**. Systém vás upozorní na blížiace sa termíny, takže nič nezmeškáte. Pre správcu je to záruka, že máte všetky povinnosti pod kontrolou a v poriadku.

Financie

Sekcia financie je napojená priamo na **DOMUS**, odkiaľ sa automaticky načítavajú všetky údaje. Nájdete tu faktúry, čerpanie fondov, nedoplatky a kompletný prehľad o hospodárení domu. Vlastníci majú k týmto údajom prístup, takže máte menej otázok a vyššiu transparentnosť. Pre vás je to rýchlejšia a jednoduchšia práca s financiami.

Správcovská zóna

Táto funkcia je určená priamo pre správcov a poskytuje prehľad naprieč všetkými spravovanými domami. Vidíte všetky nahlásenia, hlasovania a nástenky na jednom mieste. Navyše môžete hromadne spravovať nástenky a pridávať príspevky do viacerých domov naraz. To vám šetrí čas a prináša absolútnu kontrolu nad celou agendou správy.

Aplikácia **Susedia.sk** prináša správcovi prehľad, úsporu času a plnú kontrolu nad správou domu. Navyše vám vieme dom poskytnúť na **1 rok úplne zadarmo** a následne garantujeme **nižšiu cenu ako konkurenčné riešenia** – stačí nás kontaktovať na **vasi@susedia.sk**.

pre viac informácií nascanujte QR kód

susedia

Odborný seminár o správe bytových domov v Košiciach

Dňa 25. septembra 2025 sa v Košiciach uskutočnil Odborný seminár o správe bytových domov, ktorý bol usporiadaný pod záštitou združenia Podpora správy, o.z. Podujatie sa konalo v priestoroch Univerzitnej knižnice Technickej univerzity v Košiciach a prilákalo široký okruh účastníkov z domáceho aj regionálneho prostredia. Cieľom seminára bolo prehĺbiť vedecké a praktické poznatky súvisiace so správou bytových domov, zlepšiť služby poskytované vlastníkom nehnuteľností a posilniť spoluprácu medzi jednotlivými aktérmi v tejto oblasti.

Program ponúkal kombináciu príkladov z praxe a praktických úvah, čo umožnilo účastníkom získať konkrétne nástroje a odporúčania pre efektívnu správu a údržbu domov, ako aj pre riadenie vzťahov s vlastníkmi. Každý z prispievateľov priložil svojím príspevkom ruku k dielu a tým dopomohol k vysokej úrovni celého podujatia, či už formou prednášok, v rámci diskusií, alebo praktických ukážok riešení konkrétnych problémov, s ktorými sa často stretávajú pri správe bytových domov.

Diskusie a výmeny názorov počas seminára sa zameriavali na aktuálne výzvy v správe bytových domov: moderné nástroje na správu spoločných priestorov, financovanie údržby, transparentnosť nákladov voči vlastníkom, efektívnu komunikáciu v spoločenstve a udržateľné postupy pri prevencii a riešení porúch. Prítomní sa tiež venovali praktickým postupom pri inovovaní procesov riadenia, zlepšovaní energetickej efektívnosti a zosúladeniu s platnou legislatívou.

Prednášky sa orientovali tak na technickú stránku správy bytových domov, kde v tejto oblasti vystúpila spoločnosť OTIS výťahy s.r.o. so svojou témou elektronizácie používania a údržby výťahov, vypočuli sme si tu aj prednášku z oblasti problematiky výkonu revízií od pána Mgr. Františka Metona, či nazreli na problematiku sanácie fasád, ktorú nám rozobrala spoločnosť House Pro s.r.o. Do témy prispeli aj spoločnosť ENERGIA-BUDOV s.r.o. s energetickými produktmi, spoločnosť REVITALSTAV s.r.o. s predstavením nových lodžií a firma PMGSTAV s.r.o. s predstavením a diskusiou obnovy bytových domov.

Seminár sa orientoval aj na „mäkkú“ oblasť správy bytových domov, kde svoje poznatky prezentovalo aj naše Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností a prezentovalo sa s témou umelej inteligencie a ochrany údajov. Prispeli na seminári aj rôzne spoločnosti s prezentáciou svojich softwarových riešení ako VSD s.r.o., resitech s.r.o. a ANASOFT APR. Program doplnila tematika vyúčtovania a financií v podaní PREMIUM Poisťovni, Ferdinandy Consulting Slovakia s.r.o. a ista Slovakia s.r.o. Posledná hodina a pol seminára sa niesla v podobe panelovej diskusie s rozoberaním rôznych problémov a úvah z praxe zúčastnených. Organizátori podujatia vyzdvihli význam spolupráce medzi správcami a vlastníkmi. Záštita združenia Podpora správy, o.z. potvrdila dôležitosť kontinuálneho vzdelávania v oblasti správy bytových domov a potrebu ďalšieho rozvoja profesionálnych štandardov.

Záverom možno konštatovať, že Odborný seminár o správe bytových domov prispel k posilneniu kompetencií všetkých zúčastnených strán a vytvoril priestor pre ďalšie diskusie a spoluprácu. Organizátori potvrdili pripravenosť na pokračovanie tradície podobných podujatí a plánujú aj v budúcnosti prinášať ďalšie témy, ktoré podporia efektívnu a transparentnú správu bytových domov na Slovensku.

Za výbornú organizáciu patrí organizátorom srdečná vďaka a tešíme sa na ďalšie stretnutia!

Spracovala: Ing. Erika Kurimská Pajerská PhD.

baumit.com

Krištáľovo čistá fasáda

Nová prírodná fasádna omietka

Vytvárame trendy, ktoré vás posúvajú vpred.

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

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

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

Myšlienky s budúcnosťou.

ZÁBRADLIE A ZASKLENIE LODŽIE DODÁ VÁŠMU BÝVANIU NOVÝ ROZMER

ALUMISTR
HLINÍKOVÉ SYSTÉMY PRE STAVEBNÍCTVO

+421 911 985 500
www.alumistr.sk