9 771336 791009 10

SPRÁVCA BYTOVÝCH DOMOV

Správca bytových domov

tzbportal.sk
technické zariadenia budov

ČÍSLO
3/2026
ROČNÍK 21

Máte už poznačený termín konferencie? Pozývame Vás na už 20. konferenciu

ZSaUN
Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností

tzbportal.sk
technické zariadenia budov

SPRÁVA BUDOV JESEŇ 2026

5. - 6. novembra 2026

Hotel Galeria Thermal Bešeňová

V tomto čísle nájdete:

- **YZAMER WAN – od merania energií k inteligentnému manažmentu BD** str. 7
- **Diaľkové odpočty: od legislatívnej povinnosti k efektívnejšej správe budov** str. 30
- **Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností oslavuje** str. 36

PEKSTRA
BALKÓNY ▪ LODŽIE



NOVÝ BALKÓN NOVÝ POHĽAD NA BÝVANIE





Balkóny a lodžie, ktoré dávajú bytovým domom nový priestor, komfort aj vzhľad

- Balkóny vyrábame vopred ako hotové konštrukcie
- Ponúkame vlastný komplexný systém balkónov a lodžií
- Náš balkón prešiel požiarnou skúškou
- 35 rokov skúseností a tisíce realizácií

www.kaczer.sk

Firma KACZER je výhradným zástupcom pre Slovensko.

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

NOVÁ CE 40 PLUS

ŠPIČKOVÁ ŠKÁROVACIA HMOTA PRE PROFESIONÁLOV

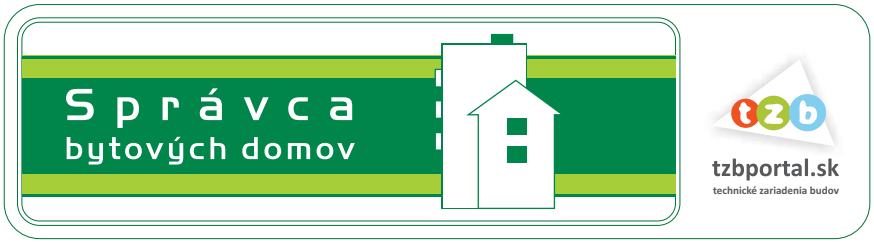
Ceresit

NEW
COLOR PROTECT



- Stále a jednotné farebné odtiene
- Jednoduchá aplikácia až do +40 °C
- Jemné a hladké škáry

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.



OBSAH

6 Rýchle opravy bez zbytočných odstávok: pomocníci zo série Ceresit CX
7 YZAMER WAN – od merania energií k inteligentnému manažmentu bytových domov
12 Inovatívne prístupy k správe a prevádzke budov
14 Prečo bezplatným testom kvality vody vo vykurovacích a chladiacich sústavách nič neriskujete, ale naopak môžete veľa získať
16 DOMUS konferencia 2026 opäť potvrdila svoje postavenie najväčšieho podujatia pre správcov nehnuteľností na Slovensku
18 Problémy zatepleného bytového domu po rokoch
20 Pripravení do budúcnosti
23 VY sa pýtate – ZSaUN odpovedá
26 Bytové domy v roku 2027: Prečo už nestačí len poistiť, ale treba aj predchádzať škodám?
28 Veľtrh bývania a nehnuteľností 2026: Tri dni, ktoré spojili reality, investície a budúcnosť bývania
30 Diaľkové odpočty: od legislatívnej povinnosti k efektívnejšej správe budov
32 Nič nie je „ľahšie“ ako schôdza vlastníkov...
34 Balkón na dlhodobé užívanie: prečo záleží na nosnej konštrukcii
36 Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností oslavuje
40 Správa domu je spolupráca
42 30 rokov ŠFRB: Z financovateľa sa stáva partner pre bývanie budúcnosti
44 PREMIUM Poisťovňa oslavuje
46 Rozvody vody v BD a riziko kontaminácie Legionellou Pneumophilou
50 ZSaUN pokračuje vo vzdelávaní – za nami sú už štyri odborné semináre, ďalší nás ešte čaká

Recenzovaný odborný časopis zaoberajúci sa správou bytových aj nebytových domov

Periodicita: Štvrťročník
Ročník: Dvadsiatyprvý
Vyšlo: Október 2026

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

Šéfredaktorka:
doc. Ing. Danica Košičanová, PhD.

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

Odborný garant časopisu:
Ceresit

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

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

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

Registrácia časopisu povolená MK SR EV 3282/09

ISSN 1336-7919

Nepredajné!

Rozširovanie výhradne formou predplatného!

Za vecné a gramatické nepresnosti redakcia časopisu neručí!

Články boli recenzované nezávislými recenzentmi.



baumit.com

Vy chcete byť vždy prví.
My máme Top SpeedMaster.



Lepšie spolu

Baumit Top SpeedMaster
Na stavbách automaticky rýchlo.

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

Baumit. **Myšlienky s budúcnosťou.**

Rýchle opravy bez zbytočných odstávok: pomocníci zo série Ceresit CX

Každý správca bytového domu pozná situácie, keď je potrebné konať okamžite. Uvoľnené zábradlie, poškodený schod, otvor po novej elektroinštalácii alebo drobný priesak vody nepočkajú na veľkú rekonštrukciu. Práve v takýchto prípadoch sa osvedčujú rýchlo opravné materiály, ktoré umožňujú vykonať zásah rýchlo, bezpečne a s minimálnym obmedzením pre obyvateľov. Medzi praktických pomocníkov patria výrobky Ceresit CX 5, Ceresit CX 20 a Ceresit CX 10.

Ceresit CX 5: keď rozhodujú minúty

Ceresit CX 5 je rýchlotuhnúca cementová hmota určená na rýchle opravy, fixovanie a kotvenie stavebných prvkov. Využitie nájde pri osádzaní držiakov zábradlí, kotiev, konzol, elektroinštalačných krabíc alebo pri utesňovaní prestupov potrubí. Vďaka veľmi rýchlemu tuhnutiu je ideálnym riešením pri havarijných zásahoch, kde je potrebné obnovenie funkčnosti v čo najkratšom čase.



Ceresit CX 20: nový život pre poškodený betón

Poškodené schody, odštiepené hrany alebo lokálne defekty betónových podláh patria k najčastejším problémom spoločných priestorov bytových domov. Ceresit CX 20 je opravná malta, ktorá umožňuje jednoduchú a efektívnu sanáciu takýchto miest. Hodí sa na opravy schodísk, pivníc, technických miestností, garáží, ale aj balkónov či lodžií. Výsledkom je bezpečnejší pohyb obyvateľov, lepší vzhľad spoločných priestorov a predĺženie životnosti opravovaných konštrukcií.



Ceresit CX 10: rýchle lepenie bez miešania

Ceresit CX 10 je univerzálne polyuretánové lepidlo určené na rýchle a jednoduché lepenie širokého spektra stavebných materiálov. Uplatnenie nájde pri lepení betónových a pórobetónových tvárnic, tehál, dreva, sadrokartónových a OSB dosiek, laminátu, skla či PVC. Správcom bytových domov môže výrazne zjednodušiť drobné rekonštrukcie, opravy technických priestorov alebo montáž rôznych stavebných prvkov. Vďaka jednoduchej aplikácii a rýchlemu vytvrdzovaniu pomáha skrátiť čas realizácie a obmedziť prestoje v prevádzke objektu.

Malá investícia, veľký efekt

Pri správe bytových domov často nie sú najväčšou výzvou rozsiahle rekonštrukcie, ale desiatky menších opráv, ktoré rozhodujú o spokojnosti obyvateľov a technickom stave budovy. Práve preto je dobré mať po ruke riešenia, ktoré šetria čas a umožňujú rýchlu reakciu na vzniknuté problémy.

Kombinácia výrobkov Ceresit CX 5, Ceresit CX 20 a Ceresit CX 10 pokrýva široké spektrum bežných údržbových a opravárenských prác v bytových domoch. Od kotvenia a havarijných opráv cez sanáciu poškodeného betónu až po utesňovanie otvorov a prestupov. Výsledkom sú rýchlejšie opravy, menej prestojov a profesionálny výsledok, ktorý ocenia správcovia aj samotní obyvatelia.

Ceresit

pre viac informácií naskenujte QR kód



YZAMER WAN – od merania energií k inteligentnému manažmentu bytových domov

Správa bytových domov vstupuje do obdobia výraznej digitálnej transformácie. Rast cien energií, nové požiadavky na energetickú efektívnosť, rozvoj diaľkového merania a rastúce očakávania vlastníkov bytov vytvárajú potrebu nového pohľadu na energetický manažment.

Už nestačí energie iba merať a po skončení zúčtovacieho obdobia vyhodnotiť. Moderný energetický manažment musí vedieť získané údaje priebežne spracovať, analyzovať a transformovať na zrozumiteľnú informáciu využiteľnú pri rozhodovaní.

Platforma **YZAMER WAN** je koncipovaná ako spoločné digitálne prostredie prepájajúce meranie, monitoring, vyhodnocovanie spotreby, podklady pre rozúčtovanie, reguláciu energií a bezpečnostné funkcie budovy. Jej cieľom je postupne vytvárať dátový ekosystém, ktorý môže správcovi pomáhať pri každodennej prevádzke bytového domu.

Energetický manažment sa mení

Tradičný energetický manažment bytového domu bol dlhé obdobie spojený predovšetkým s meraním spotreby a jej následným vyhodnotením.

Správca zabezpečoval odpočty, kontroloval spotreby a pripravoval podklady pre rozúčtovanie. Analýza však často prichádzala až po skončení zúčtovacieho obdobia. Dnes sa otvára možnosť pracovať úplne inak.

Moderný bytový dom produkuje množstvo dát. Vznikajú vo vodomeroch, meračoch tepla, pomerových rozdeľovačoch vykurovacích nákladov, snímačoch teploty, elektronických termostatických hlaviciach a postupne aj v ďalších senzoroch a technologických zariadeniach.
Kľúčovou otázkou preto prestáva byť:
„Dokážeme údaje odčítať?“

Oveľa dôležitejšia je otázka:
„Čo z týchto údajov dokážeme zistiť a ako ich môžeme využiť na lepšiu prevádzku domu?“

Práve tento posun od samotného merania k porozumeniu dát predstavuje základ filozofie YZAMER WAN.

Od údaja k informácii

Samotný údaj z merača má obmedzenú hodnotu.
Skutočná hodnota vzniká až jeho zasadením do súvislostí.
Ak poznáme okamžitú alebo priebežnú spotrebu, jej historický vývoj a vzťah k ďalším parametrom objektu, môžeme začať hľadať odpovede na oveľa dôležitejšie otázky.

- Prečo sa spotreba zvýšila?
- Je zmena spotreby prirodzená?
- Nevzniká v budove technický problém?
- Nedochádza k úniku vody?
- Niektorá časť objektu sa neprekuruje?
- Funguje regulácia vykurovania správne?
- Dokážeme na vznikajúci problém upozorniť skôr, než spôsobí významnejšie náklady?

To je podľa môjho názoru podstata moderného energetického manažmentu.

Nestačí vedieť, koľko energie sme spotrebovali. Potrebujeme vedieť, prečo sme ju spotrebovali a čo môžeme urobiť lepšie.

YZAMER WAN ako spoločný dátový priestor budovy

YZAMER WAN preto nemožno vnímať iba ako ďalší systém diaľkového odpočtu.

Jeho koncepcia smeruje k vytvoreniu spoločného digitálneho prostredia, ktoré dokáže postupne združovať údaje z rôznych zariadení bytového domu.

Do takéhoto prostredia môžu vstupovať napríklad údaje z:

- vodomerov,
- meračov tepla,
- pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov,
- snímačov teploty,
- elektronických termostatických hlavíc,
- snímačov zaplavenia,
- snímačov zadymenia,
- snímačov kvality vnútorného prostredia a CO_2,
- ďalších technických a bezpečnostných prvkov.

Cieľom je vytvoriť **ucelený obraz o energetickom a technickom stave budovy.**

Jedna budova, jeden energetický organizmus

Bytový dom nemožno z energetického pohľadu chápať iba ako súbor samostatných bytov.
Je to jeden vzájomne prepojený systém.

Zdroj tepla, rozvody, vykurovacie telesá, regulačné prvky, obvodový plášť, jednotlivé byty aj správanie ich obyvateľov sa navzájom ovplyvňujú.

Preto je vhodné pozerať sa na bytový dom ako na jeden energetický organizmus.

Ak chceme jeho prevádzku optimalizovať, nestačí sledovať jednotlivé merače izolovane. Potrebujeme rozumieť ich vzájomným súvislostiam.

A práve tu vzniká priestor pre dátovú analytiku a v ďalšej etape aj pre vhodné využitie umelej inteligencie.

Správca potrebuje odpoveď, nie ďalšiu tabuľku

Digitalizácia nemá správcovi vytvoriť ďalšiu administratívu. Správca nepotrebuje desať nových aplikácií a stovky nových údajov.
Potrebuje predovšetkým vedieť:
Je prevádzka domu v poriadku?
Kde nastala odchýlka?
Čomu mám venovať pozornosť?
Kde môžu vznikať energetické straty?
Je potrebný zásah?

Zmyslom inteligentného energetického manažmentu je preto postupne premieňať veľké množstvo technických dát na malé množstvo relevantných informácií.

Možno to vyjadriť jednoduchým reťazcom:
MERANIE → DÁTA → ANALÝZA → INFORMÁCIA → ROZHODNUTIE → OPATRENIE

A práve tu vidím jednu z hlavných hodnôt YZAMER WAN.

Od spätnej kontroly k včasnému upozorneniu

Tradičný spôsob správy je často reaktívny.
Najskôr vznikne problém. Následne ho obyvateľ alebo správca identifikuje a až potom sa začne riešiť.
Digitálna správa umožňuje posúvať sa smerom k preventívnemu modelu.
Ak systém priebežne prijíma a vyhodnocuje údaje, môže upozorniť na neštandardný vývoj.

Práve včasná informácia môže mať pre správcu väčšiu hodnotu ako samotný údaj z merača.

Budúcnosť energetického manažmentu preto nevidím iba v automatickom odpočte.

Vidím ju vo vytváraní systému, ktorý dokáže správcovi povedať: **„Tu sa deje niečo, čomu by ste mali venovať pozornosť.“**

Meranie však nestačí. Potrebujeme aj riadenie

Ďalším logickým krokom je prepojenie monitoringu so samotným riadením energie.
Typickým príkladom je vykurovanie.

Elektronické termostatické hlavice vytvárajú možnosť presnejšie pracovať s tepelným komfortom jednotlivých priestorov a zároveň získavať ďalšie údaje o správaní vykurovacieho systému.

Cieľom však nemá byť šetriť za každú cenu.
Energetická efektívnosť nesmie byť postavená proti komfortu obyvateľa.

Správne navrhnutý systém by mal hľadať optimálny vzťah:
KOMFORT - SPOTREBA - NÁKLADY

Moderný energetický manažment by mal pomáhať dosiahnuť požadované vnútorné podmienky s primeranou spotrebou energie.

Od energetiky k bezpečnosti budovy

Ak už máme v bytovom dome dátovú a komunikačnú infraštruktúru, prirodzene vzniká otázka:
Prečo ju využívať iba na energie?

Do platformy možno koncepčne zaradiť aj ďalšie oblasti monitoringu, napríklad zaplavenie, zadymenie alebo kvalitu vnútorného prostredia prostredníctvom monitorovania CO_2.

Takýto prístup rozširuje energetický manažment na širší manažment budovy.

Budova potom neposkytuje iba informáciu o tom, koľko energie spotrebovala, ale môže postupne poskytovať prehľad aj o vybraných prevádzkových a bezpečnostných stavoch.

Budova musí slúžiť človeku

Technológia však nemôže byť cieľom sama osebe.
Jej hlavným zmyslom musí zostať človek.

Preto do širšieho konceptu inteligentnej budovy prirodzene patrí aj sociálny a bezpečnostný rozmer.

Jedným z budúcich prvkov môže byť jednoduché **HELP tlačidlo,** pomocou ktorého môže obyvateľ signalizovať mimoriadnu situáciu alebo potrebu pomoci.

Takýto prvok môže byť zaujímavý najmä pri rastúcej potrebe vytvárať bezpečnejšie bývanie pre starších alebo zraniteľnejších obyvateľov.

Energetická platforma sa tým posúva od technického systému **k digitálnemu prostrediu podporujúcemu kvalitu bývania.**

A kde zostáva správca?

Pri diskusii o automatizácii a umelej inteligencii vzniká prirodzená otázka, či technológia postupne nenahradí správcu.

Podľa môjho názoru by to nemalo byť cieľom.
Úlohou YZAMER WAN nemá byť nahradiť skúseného správcu.
Jeho úlohou má byť **dať mu lepšie nástroje na rozhodovanie.**

Technológia môže zhromažďovať dáta, vyhľadávať súvislosti, upozorňovať na odchýlky a pripravovať podklady.

Správca však pozná dom, jeho technickú históriu, obyvateľov, ekonomické možnosti vlastníkov a reálne prevádzkové podmienky.

Budúcnosť preto vidím v spolupráci:
ČLOVEK + DÁTA + INTELIGENTNÁ ANALYTIKA
nie v nahradení človeka technológiou.

Umelá inteligencia ako ďalší nástroj energetického manažéra

S rastúcim objemom dát bude čoraz náročnejšie vyhodnocovať všetky informácie manuálne.

Práve tu môže vzniknúť priestor pre umelú inteligenciu. Jej význam však netreba preceňovať ani prezentovať ako zázračné riešenie.

Má byť ďalším analytickým nástrojom, ktorý môže pomôcť hľadať súvislosti v historických a aktuálnych dátach, identifikovať neštandardné správanie alebo pripravovať zrozumiteľnejšie výstupy pre správcu.

Rozhodovacia zodpovednosť zostáva na človeku.
Takto chápaná umelá inteligencia nie je konkurentom energetického manažéra, ale jeho **digitálnym asistentom.**

Digitálne dvojča ako perspektíva ďalšieho rozvoja

Vyšším stupňom digitalizácie môže byť vytvorenie digitálneho modelu budovy, ktorý bude spájať jej technické, energetické a prevádzkové charakteristiky.
Takzvané digitálne dvojča môže v perspektíve vytvárať priestor pre modelovanie variantov prevádzky a investičných opatrení.

Pred realizáciou opatrenia by tak bolo možné lepšie posúdiť jeho potenciálny prínos.

Z pohľadu YZAMER WAN ide podľa môjho názoru o vhodný budúci smer rozvoja, ktorý prirodzene nadväzuje na základný predpoklad:
kvalitné rozhodovanie potrebuje kvalitné dáta.

YZAMER WAN ako služba

Za jednu z najdôležitejších myšlienok celého konceptu považujem zmenu pohľadu na samotný produkt.
Produktom nemusí byť iba: vodomer, merač tepla, rádiový modul, rozdeľovač vykurovacích nákladov, termostatická hlavica alebo senzor.
To sú prostriedky.

Skutočnou hodnotou je služba, ktorú pomocou nich dokážeme vytvoriť.

YZAMER WAN preto možno vnímať ako cestu:
MERANIE
↓
ZBER DÁT
↓
ANALÝZA
↓
ROZÚČTOVANIE
↓
UPOZORNENIE
↓
RIADENIE
↓
BEZPEČNOSŤ
↓
INFORMÁCIA PRE SPRÁVCU A OBYVATEĽA

A práve týmto spôsobom sa môže klasický diaľkový odpočet transformovať na komplexnú službu energetického manažmentu.

Budúcnosť patrí integrovanému manažmentu budovy

Vývoj podľa môjho názoru postupne povedie k tomu, že hranica medzi meraním, energetickým manažmentom, reguláciou a ďalšími prevádzkovými službami sa bude zmenšovať.

Pre vlastníka bytu totiž nie je podstatné, koľko samostatných systémov technológia používa.
Zaujíma ho výsledok:
- primerané náklady,
- tepelný komfort,
- transparentné informácie,
- bezpečnosť,
- spoľahlivá prevádzka domu.

A správca potrebuje nástroj, pomocou ktorého dokáže tieto oblasti zvládnuť efektívnejšie.

To je priestor pre platformy typu YZAMER WAN.

Záver

Energetický manažment bytových domov sa nachádza na začiatku významnej transformácie.

Diaľkové meranie bolo prvým krokom. Digitalizácia umožňuje urobiť ďalší.
Od merača k dátam.
Od dát k informácii.
Od informácie k rozhodnutiu.
Od rozhodnutia k riadeniu.
Od riadenia k efektívnejšej a bezpečnejšej budove.

V tom vidím podstatu ďalšieho rozvoja YZAMER WAN.

Budova budúcnosti nemusí byť budovou preplnenou technológiami. Mala by byť predovšetkým budovou, ktorá svoje technológie dokáže zmysluplne využívať.

A správca budúcnosti nebude človekom zavaleným množstvom údajov. Bude človekom, ktorý má v správnom okamihu k dispozícii **správnu informáciu pre správne rozhodnutie.**

Preto možno filozofiu YZAMER WAN zhrnúť do jednej myšlienky:

„Nemerajme iba preto, aby sme vedeli spotrebu. Merajme preto, aby sme budove lepšie rozumeli, dokázali ju efektívnejšie riadiť a vytvorili lepšie a bezpečnejšie prostredie pre ľudí, ktorí v nej žijú.“

yzamer

pre viac informácií naskenujte QR kód

yzamer WAN

Lokálna sieť pre riadenie budov, zber dát a meranie spotrieb v reálnom čase s informáciou pre klienta.



Chrbtica inteligentného monitorovania

Srdcom riešenia je bezdrôtová sieť yzamer*WAN*, navrhnutá špeciálne pre IoT zariadenia a energetické aplikácie.
Na rozdiel od klasických WiFi sietí alebo mobilných SIM riešení prináša:

- dosah až niekoľko kilometrov
- komunikáciu cez železobetónové konštrukcie
- minimálnu spotrebu energie
- životnosť batérií senzorov až 10 rokov
- vlastnú bezpečnú infraštruktúru
- nulové mesačné poplatky za jednotlivé senzory

Jediná komunikačná brána dokáže pokryť výrobný areál, logistické centrum, kancelársky komplex alebo priemyselný park.
To umožňuje budovať rozsiahle monitorovacie siete s minimálnymi prevádzkovými nákladmi.

Nasadením systému dosahujeme úsporu energií od 15 do 30 %.
Chránime tak životné prostredie a vašu ekonomiku.



yzamer

ESM-YZAMER, energetické služby a monitoring s.r.o., Skladová 2, 917 01, Trnava, Slovenská republika Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu v Trnave, Oddiel: Sro, Vložka 10904/T

yzamer WAN



Inteligentné riadenie budovy

Riadenie vykurovania, chladenia, vzduchotechniky, výroby elektriny z OZE a KGJ.

- vykurovanie, chladenie, vzduchotechnika
- výroba elektriny - OZE a KGJ

Meranie spotrieb energií

Monitoring prevádzkových stavov zariadení a zaťaženie výrobných technológií.

- Teplo
- Voda
- Elektrina

Bezpečnostné a zdravotné prvky

Meranie CO2, radónu, úniku vody, detekcia dymu, meranie pevných častíc a bezpečnostné tlačidlo. Nechajte yzamerWAN postarať sa o vašu bezpečnosť.

- Senzory pre nebezpečné látky

Inovatívne prístupy k správe a prevádzke budov

Správa budov v súčasnosti prechádza významnou transformáciou, ktorú ovplyvňuje digitalizácia, rastúce ceny energií, požiadavky na energetickú hospodárnosť a snaha o efektívnejšie využívanie budov počas ich životného cyklu. Moderný facility management sa preto čoraz viac opiera o aktuálne prevádzkové dáta získavané prostredníctvom senzorov, IoT zariadení a systémov riadenia budov.

Článok sa zameriava na možnosti využitia digitálnych technológií pri monitorovaní spotreby energií, kvality vnútorného prostredia, technického stavu zariadení a obsadenosti budov. Osobitná pozornosť je venovaná prepojeniu IoT, BIM a digitálnych dvojčiat a možnostiam využitia získaných údajov pri optimalizácii prevádzky, údržby a využívania prenajímaných priestorov.

Prevádzková fáza predstavuje z pohľadu životného cyklu budovy dlhé obdobie, počas ktorého vznikajú náklady súvisiace so spotrebou energií, údržbou, opravami, prevádzkou technických zariadení a správou jednotlivých priestorov. Efektívnosť facility managementu preto významne ovplyvňuje nielen ekonomiku prevádzky, ale aj kvalitu vnútorného prostredia a spokojnosť používateľov budovy.

Tradičný spôsob správy budov bol do veľkej miery založený na pravidelných kontrolách, údajoch z fakturácie energií a riešení porúch po ich vzniku. Rozvoj digitálnych technológií tento prístup postupne mení. Senzory, inteligentné meracie zariadenia a systémy internetu vecí (Internet of Things – IoT) umožňujú získavať prevádzkové údaje prakticky kontinuálne a následne ich využívať pri rozhodovaní.

Dôležitým aspektom je zároveň prepájanie prevádzkových dát s informáciami o samotnej budove. BIM model, systémy technického riadenia budov a digitálne dvojčatá môžu vytvoriť informačný základ, prostredníctvom ktorého má facility manažér k dispozícii údaje nielen o tom, aké zariadenia sa v budove nachádzajú, ale aj o tom, ako sú reálne využívané a v akom prevádzkovom stave sa nachádzajú.

Cieľom článku je charakterizovať vybrané digitálne nástroje využiteľné vo facility managemente s dôrazom na IoT, monitoring energií, vnútorného prostredia a obsadenosti budov a poukázať na možnosti ich využitia pri optimalizácii prevádzkových procesov.

Digitalizácia ako nástroj facility managementu

BIM a digitálne informácie o budove

Informačné modelovanie stavieb (Building Information Modeling – BIM) sa spája predovšetkým s projektovaním a realizáciou stavieb. Jeho potenciál však pokračuje aj po odovzdaní budovy do užívania. Kvalitne spracovaný model skutočného vyhotovenia môže obsahovať informácie o stavebných konštrukciách, technických zariadeniach, výrobcoch, technických parametroch alebo požiadavkách na servis a údržbu [1],[2].

Z pohľadu facility managementu môže takýto model predstavovať digitálny informačný zdroj, ktorý zjednodušuje vyhľadávanie údajov o jednotlivých zariadeniach a priestoroch. Namiesto práce s viacerými samostatnými dokumentmi možno relevantné informácie priradiť ku konkrétnemu prvku alebo priestoru.

Pri existujúcich budovách je situácia komplikovanejšia, keďže často nie je k dispozícii aktuálna digitálna dokumentácia. Východiskom môže byť digitalizácia existujúcich podkladov, laserové skenovanie alebo postup Scan-to-BIM [3]. Rozsah vytváraného modelu by však mal vychádzať predovšetkým z potrieb správcu budovy. Pre facility management totiž nemusí byť rozhodujúca maximálna geometrická podrobnosť, ale najmä dostupnosť kvalitných a aktuálnych prevádzkových informácií.

Digitálne dvojča budovy

Ďalším stupňom digitalizácie je koncept digitálneho dvojčaťa (Digital Twin). Na rozdiel od statického informačného modelu môže digitálne dvojča pracovať s priebežne aktualizovanými údajmi získavanými z reálnej budovy [4]. Prepojením digitálneho modelu so senzormi, meračmi a systémami technického riadenia možno sledovať aktuálny stav vybraných priestorov a zariadení.

V praxi môže ísť napríklad o údaje o spotrebe elektrickej energie a tepla, teplote a vlhkosti vnútorného prostredia, koncentrácii CO_2, prevádzke vzduchotechniky alebo obsadenosti jednotlivých priestorov. Takto vytvorený dátový obraz budovy umožňuje porovnávať jej očakávané a reálne prevádzkové správanie.

Význam digitálneho dvojčaťa preto nespočíva iba vo vizualizácii budovy. Podstatná je schopnosť prepájať informácie z rôznych zdrojov a vytvárať z nich podklady pre prevádzkové rozhodovanie.

IoT a inteligentný monitoring budov

Monitoring spotreby energií

Jednou z najvýznamnejších oblastí využitia IoT vo facility managemente je monitoring spotreby energií. Klasická mesačná alebo ročná fakturácia poskytuje informáciu o celkovej spotrebe, ale len obmedzene umožňuje identifikovať príčiny jej vzniku [5],[6].

Podružné meranie a inteligentné merače umožňujú sledovať spotrebu v kratších časových intervaloch a rozdeliť ju podľa jednotlivých prevádzok, podlaží, nájomných

jednotiek alebo technologických zariadení. Facility manažér tak môže jednoduchšie identifikovať neštandardné odbery, spotrebu mimo prevádzkového času alebo zariadenia s neprimeranou energetickou náročnosťou.

Významným prínosom je možnosť prepájať údaje o spotrebe s ďalšími informáciami. Samotný údaj o spotrebovanej energii nemusí dostatočne vypovedať o efektívnosti budovy. Ak je však porovnávaný s vonkajšou teplotou, prevádzkovým časom alebo reálnou obsadenosťou, poskytuje presnejší obraz o energetickom správaní objektu.

Monitoring vnútorného prostredia

Úspora energie nemôže byť jediným kritériom efektívnej prevádzky. Budova musí zároveň zabezpečovať vhodné podmienky pre svojich používateľov. Senzorické systémy preto umožňujú kontinuálne sledovať napríklad teplotu, relatívnu vlhkosť, koncentráciu CO_2 alebo ďalšie parametre vnútorného prostredia.

Tieto údaje môžu byť využívané pri riadení vykurovania, chladenia a vetrania. Ak systém pozná aktuálne podmienky v konkrétnom priestore, môže prevádzku technických zariadení lepšie prispôsobiť skutočnej potrebe.

Dlhodobé sledovanie vnútorného prostredia zároveň umožňuje identifikovať priestory s opakovaným prehrievaním, nedostatočným vetraním alebo inými prevádzkovými problémami. Facility manažment tak získava podklady nielen pre každodennú prevádzku, ale aj pre plánovanie budúcich technických opatrení alebo rekonštrukcií.

Obsadenosť a efektívne využívanie prenajímaných priestorov

Osobitnú oblasť predstavuje monitoring obsadenosti budov. Jeho význam narastá najmä pri administratívnych a komerčných objektoch, kde sa skutočné využitie priestorov môže v priebehu dňa a pracovného týždňa výrazne meniť.

Údaje o obsadenosti možno získavať prostredníctvom rôznych senzorických systémov. Výsledkom môže byť informácia o aktuálnom alebo dlhodobom využívaní pracovísk, zasadacích miestností, spoločných priestorov alebo jednotlivých prenajímaných zón.

Pre vlastníka a správcu nehnuteľnosti môžu takéto údaje predstavovať významný podklad pri rozhodovaní o využití priestorov. Ak je určitá časť budovy dlhodobo využívaná iba čiastočne, je možné upraviť jej prevádzkový režim, optimalizovať vykurovanie, chladenie, vetranie alebo osvetlenie. Dlhodobejšie údaje môžu zároveň podporiť rozhodovanie o dispozičných zmenách alebo efektívnejšom využití prenajímateľnej plochy.

Pri práci s údajmi o obsadenosti je však potrebné venovať pozornosť ochrane súkromia. Z pohľadu facility managementu je spravidla podstatná informácia o využití priestoru, nie identifikácia konkrétnych osôb. Tomu by mal zodpovedať aj spôsob zberu a spracovania údajov.

Dáta ako podklad pre prevádzku a údržbu

Digitalizácia facility managementu prináša najväčší efekt vtedy, keď jednotlivé systémy nefungujú izolovane. Údaje z energetických meračov, senzorov vnútorného prostredia, obsadenosti, technických zariadení a informačného modelu budovy môžu vytvárať spoločný dátový základ pre prevádzkové rozhodovanie.

Praktickým príkladom je riadenie vzduchotechniky. Ak je zariadenie prevádzkované podľa pevného časového harmonogramu bez ohľadu na skutočnú obsadenosť, môže byť časť energie spotrebovaná v čase, keď priestory nie sú využívané. Prepojenie údajov o obsadenosti, koncentrácii CO_2 a prevádzke vzduchotechniky umožňuje lepšie prispôsobiť jej výkon reálnej potrebe.

Podobný princíp možno aplikovať pri vykurovaní, chladení alebo osvetlení. Cieľom inteligentnej správy pritom nie je iba minimalizovať spotrebu energie, ale hľadať rovnováhu medzi energetickou efektívnosťou, prevádzkovými nákladmi a kvalitou vnútorného prostredia.

Dlhodobé prevádzkové dáta majú význam aj pri údržbe technických zariadení. Tradičná údržba založená na pevných intervaloch alebo zásahu po vzniku poruchy môže byť postupne dopĺňaná údržbou založenou na skutočnom technickom stave. Sledovanie prevádzkových hodín, teplôt, vibrácií, spotreby alebo ďalších parametrov môže upozorniť na zmenu správania zariadenia ešte pred jeho úplným zlyhaním.

Prínosy a bariéry inteligentnej správy budov

Využívanie IoT a digitálnych nástrojov môže správcom budov priniesť presnejší prehľad o energetickej spotrebe, technickom stave zariadení, kvalite vnútorného prostredia a reálnom využívaní priestorov.

Významným prínosom je najmä možnosť nahradiť časť rozhodovania založeného na odhadoch rozhodovaním založeným na reálnych prevádzkových údajoch.

Samotná inštalácia veľkého množstva senzorov však automaticky neznamená efektívnejšiu správu. Získané dáta musia mať dostatočnú kvalitu, musia byť správne interpretované a predovšetkým musia viesť ku konkrétnemu prevádzkovému opatreniu. Nadmerné množstvo údajov bez jasne definovaného účelu môže naopak správu budovy komplikovať.

Medzi bariéry širšieho využívania patrí počiatočná investícia, technická kompatibilita rôznych systémov, potreba kvalifikovaného personálu a otázky kybernetickej bezpečnosti. Pri monitorovaní obsadenosti je potrebné zohľadňovať aj ochranu osobných údajov a súkromia používateľov budovy.

Dôležitým predpokladom úspešnej digitalizácie je preto definovanie konkrétneho účelu monitoringu. Facility manažér by mal pred zavedením technológie vedieť, aké údaje potrebuje, na aké rozhodnutia ich bude využívať a aký prevádzkový alebo ekonomický prínos sa od ich získavania očakáva.

Záver

Digitalizácia mení správu budov z prevažne reaktívnej činnosti na proces založený na kontinuálnom získavaní a vyhodnocovaní prevádzkových dát. Prepojenie IoT, energetického monitoringu, údajov o vnútornom prostredí a obsadenosti s BIM alebo digitálnym dvojčaťom môže facility manažérovi poskytnúť kvalitnejší obraz o skutočnom fungovaní objektu. Rozhodujúcim faktorom však nie je množstvo použitých technológií, ale schopnosť premeniť získané dáta na konkrétne opatrenia vedúce k efektívnejšej prevádzke, kvalitnejšiemu vnútornému prostrediu a lepšiemu využitiu budovy.

Ing. Igor Baláž;
doc. Ing. Jozef Švajlenka, PhD., MBA, ING.PAED.IGIP;
Stavebná fakulta TUKE, Košice

Poďakovanie
VEGA 1/0228/24; KEGA 017TUKE-4/2024.

Literatúra

[1] Valipour, A., Manesh, M. S., & Balali, A. (2025). Sustainable material selection for the reconstruction of historical buildings using building information modeling (BIM) in developing countries. Sustainable Cities and Society: Advances, 100004.
[2] Ding, Z., Liu, S., Liao, L., & Zhang, L. (2019). A digital construction framework integrating building information modeling and reverse engineering technologies for renovation projects. Automation in construction, 102, 45-58.
[3] Rocha, G., Mateus, L., Fernández, J., & Ferreira, V. (2020). A scan-to-BIM methodology applied to heritage buildings. Heritage, 3(1), 47-67.
[4] Banfi, F., Brumana, R., Salvalai, G., & Previtali, M. (2022). Digital twin and cloud BIM-XR platform development: from scan-to-BIM-to-DT process to a 4D multi-user live app to improve building comfort, efficiency and costs. Energies, 15(12), 4497.
[5] Mannino, A., Dejaco, M. C., & Re Cecconi, F. (2021). Building information modelling and internet of things integration for facility management—Literature review and future needs. Applied Sciences, 11(7), 3062.
[6] Dahanayake, K. C., & Sumanarathna, N. (2022). IoT-BIM-based digital transformation in facilities management: a conceptual model. Journal of Facilities Management, 20(3), 437-451.

Článok bol recenzovaný.

Prečo bezplatným testom kvality vody vo vykurovacích a chladiacich sústavách nič neriskujete, ale naopak môžete veľa získať

Poruchy vykurovacích a chladiacich sústav môžu zastaviť prevádzku a ich riešenie je veľmi nákladné. Prevencia sa začína práve tu.

Topné a chladiace sústavy sú len také účinné, aká kvalitná je voda, ktorá nimi prúdi. V hoteloch a zdravotníckych zariadeniach je voda v sústave neviditeľným médiom, ktoré prenáša teplo, zabezpečuje komfort a chráni kľúčové komponenty. Jej kvalite sa však často nevenuje dostatočná pozornosť. Dôvod je jednoduchý: problémy nie sú na prvý pohľad viditeľné.

Ak by ste sa mohli pozrieť dovnútra potrubia v sústave s neupravenou vodou, takmer určite by ste videli kombináciu usadenín vodného kameňa, magnetitu, kalov a korózie. Keď je kvalita vody narušená, niektoré dôsledky sa prejavujú postupne, napríklad znížením prenosu tepla a vyššou spotrebou energie. Iné prichádzajú náhle, ako poruchy komponentov alebo dokonca úplné zlyhanie sústavy.

Najčastejšie problémy a ich riešenia

Úprava vody v sústave je zásadná pre zníženie prevádzkových nákladov a minimalizáciu rizika porúch. Správny postup však závisí od konkrétnych problémov. Medzi najčastejšie príčiny patria:

Tlak v sústave:

K prenikaniu vzduchu dochádza vtedy, keď sústava pracuje pod atmosférickým tlakom. Vzduch je následne neustále nasávaný dovnútra netesnosťami, prírubami a tesneniami.

- **Hodnota pH:** pH je jedným z najdôležitejších parametrov kvality vody. Ak sa nenachádza v optimálnom rozmedzí, podporuje koróziu kovových častí.
- **Tvrdosť vody:** Vrstva vodného kameňa s hrúbkou iba 1 mm môže znížiť účinnosť až o 10 %. Demineralizácia znižuje obsah solí, ktoré spôsobujú tvorbu usadenín.
- **Vysoká vodivosť:** Demineralizáciou vody v sústave sa znižuje jej vodivosť, čím sa obmedzuje riziko korózie.
- **Zanesenie:** Existujúce problémy môžu viesť k hromadeniu nečistôt a magnetitu v sústave. Inštalácia separátora nečistôt alebo kombinovaného odlučovača vzduchu a nečistôt predstavuje jednoduchý a nákladovo efektívny spôsob, ako odstrániť magnetické aj nemagnetické častice zo sústavy a znížiť riziko porúch komponentov.

Pochopenie kvality vody v sústave je prvým krokom k zníženiu všetkých týchto rizík. Nepotrebujete však „röntgenový snímok“ potrubia. Stačí test kvality vody.

A práve s tým vám môže pomôcť Aalberts hydronic flow control.



Čo sleduje test kvality vody?

Pre efektívne posúdenie kvality vody sa zameriavame na štyri kľúčové parametre:

- **Hodnota pH:** pH je jedným z najdôležitejších chemických parametrov kvality vody. Ak sa pH vody v sústave nenachádza v požadovanom rozmedzí, môže podporovať koróziu kovových komponentov.
- **Tvrdosť vody:** Tvrdá voda obsahuje rozpustené soli, ako sú vápnik a horčík. Pri zahrievaní, najmä pri vyšších teplotách, sa tieto látky môžu vyzrážať a vytvárať usadeniny vodného kameňa.
- **Vodivosť:** Voda prirodzene obsahuje rozpustené minerály a soli, ktoré zvyšujú jej elektrickú vodivosť. Vyššia vodivosť môže urýchľovať korózne procesy, najmä v sústavách, kde sa vyskytujú rôzne kovy.
- **Kyslík:** Prítomnosť kyslíka vo vykurovacej vode je hlavnou príčinou korózie. Čím tmavšia je voda, tým väčší rozsah korózie v sústave už prebehol. Prítomnosť magnetitu sa samostatne zisťuje pomocou magnetickej tyče, ktorá je súčasťou testovacieho zariadenia.

Regionálne predpisy často stanovujú odporúčané alebo požadované hodnoty týchto parametrov, preto vám testovanie vody v sústave zároveň pomôže overiť súlad s platnou legislatívou.

Ako prebieha test kvality vody?

Test kvality vody v sústave vám ukáže, ktoré oblasti je potrebné riešiť. Bezplatný test zaberie len minimum času. V podstate stačí vyplniť formulár a umožniť prístup nášmu servisnému technikovi do technickej miestnosti.

Nižšie nájdete **prehľad troch krokov,** ktoré môžete očakávať.

Krok 1: Požiadajte o bezplatný test

Požiadať o bezplatný test kvality vody v sústave je veľmi jednoduché. Stačí vyplniť krátky formulár s informáciami o vašej spoločnosti a kontaktnými údajmi. Následne vás bude kontaktovať náš zástupca, s ktorým si dohodnete vhodný termín návštevy.



Krok 2: Návšteva servisného technika

V dohodnutom termíne a čase vás navštívi náš servisný technik. Na mieste ho navediete do technickej miestnosti, kde odoberie vzorky vody zo sústavy a vykoná samotné meranie. Počas testovania nie je potrebné sústavu odstavovať z prevádzky.

Krok 3: Protokol s výsledkami a ďalšie kroky

Po krátkom čase vás bude kontaktovať náš zástupca s výsledkami testu. Zároveň dostanete odporúčania, ako upraviť kvalitu vody v sústave a aké opatrenia zvoliť na jej dlhodobú ochranu.

Ak budete mať k ďalším krokom akékoľvek otázky, pomôžeme vám nájsť správne riešenie.



Záver: S kvalitou vody sa neoplatí riskovať

Keďže voda v sústave pracuje „neviditeľne“, problémy často zostávajú skryté. Keď potom účinnosť klesá alebo dochádza k poruchám, môže sa zdať, že problém vznikol náhle. V skutočnosti sa však nečistoty hromadili dlhodobo.

Bezplatný test kvality vody od Aalberts odhalí tieto problémy včas, ešte predtým, ako povedú k vyšším nákladom alebo neplánovaným odstávkam.

Či už chcete zvýšiť účinnosť, ochrániť zariadenia alebo splniť legislatívne požiadavky, všetko sa začína meraním.

Objednajte si ZDARMA profesionálny test kvality vody od Aalberts a získajte presné údaje na ochranu vašej vykurovacej a chladiacej sústavy.

aalberts hydronic flow control

pre viac informácií nascanujte QR kód

DOMUS konferencia 2026 opäť potvrdila svoje postavenie najväčšieho podujatia pre správcov nehnuteľností na Slovensku

DOMUS konferencia 2026 spojila odborníkov, manažérov a predstaviteľov správcovských spoločností z celého Slovenska, ktoré pri svojej každodennej práci využívajú informačný systém DOMUS. Tohtoročné podujatie potvrdilo svoju pozíciu najväčšej odbornej konferencie svojho druhu pre správcov nehnuteľností na Slovensku a vytvorilo jedinečnú platformu na zdieľanie skúseností, predstavenie legislatívnych noviniek a technologických inovácií, ktoré budú ovplyvňovať správu bytových domov v najbližších rokoch.

Čísla hovoria za všetko. Na konferencii sa stretlo 570 účastníkov zo 115 správcovských spoločností, ktoré spolu spravujú viac ako 568 000 bytových a nebytových jednotiek. Súčasťou podujatia bolo aj 20 odborných partnerov, ktorí prezentovali svoje riešenia, služby a novinky priamo vo výstavnej zóne.

E-fakturácia 2027: téma, ktorá rezonovala celou konferenciou.



Jednou z najdiskutovanejších tém konferencie bola pripravovaná povinná elektronická fakturácia od 1. januára 2027. Ide o zásadnú zmenu, ktorá sa dotkne prakticky každej správcovskej spoločnosti a významne ovplyvní spracovanie faktúr, komunikáciu s dodávateľmi aj interné procesy.

Účastníci mali možnosť získať aktuálne informácie o pripravovaných zmenách a zároveň sa oboznámiť s riešeniami, ktoré im pomôžu na novú legislatívu pripraviť sa v dostatočnom predstihu.



Práve digitalizácia účtovných procesov a automatizácia spracovania dokladov boli jednou z hlavných línií odborného programu.

Viac informácií o pripravovanej povinnej elektronickej fakturácii nájdete na:

https://www.anasoft.com/domus/sk/o-rieseni/e-faktura-2027-povinna-elektronicka-fakturacia

Program plný aktuálnych tém pre modernú správu nehnuteľností

Odborný program konferencie sa zameral na témy, ktoré dnes správcovské spoločnosti riešia na dennej báze a ktoré budú zároveň formovať budúcnosť správy nehnuteľností v najbližších rokoch.

Veľký priestor dostala automatizácia procesov, digitalizácia správy a príprava na legislatívne zmeny, ktoré prinesú nové požiadavky na efektivitu práce správcov.

Jednou z hlavných tém bolo automatické nahrávanie dodávateľských faktúr z e-mailov, ktoré správcom pomáha výrazne znížiť množstvo manuálnej práce pri spracovaní dokladov.
V nadväznosti na pripravovanú povinnú elektronickú fakturáciu od roku 2027 rezonovala aj diskusia o ďalšej automatizácii účtovných procesov a možnostiach, ako sa na nové legislatívne požiadavky pripraviť už dnes.

Účastníci sa oboznámili aj s praktickými skúsenosťami s využívaním údajov z katastra nehnuteľností priamo v informačnom systéme DOMUS. Predstavené boli reálne prínosy pre správu bytových domov, aktualizáciu údajov vlastníkov a zefektívnenie každodenných procesov správcov.





Mimoriadny záujem vzbudili tiež novinky v oblasti umelej inteligencie v systémoch DOMUS a FINUS.

Prednášky ukázali, ako je možné moderné AI technológie využiť na zrýchlenie práce používateľov, automatizáciu rutinných činností a jednoduchšie získavanie informácií z rozsiahlych databáz.

Významnou témou boli aj diaľkové odpočty médií a ich prepojenie na DOMUS a pre vlastníkov na portál ***www.poschodoch.sk.*** Práve portál po novom vyhodnotí pomocou umelej inteligencie spotrebu vlastníkov. Takto vlastníci získajú zrozumiteľný prehľad o svojom spotrebiteľskom chovaní. To je práve zámer EED.

Praktické skúsenosti priniesli aj prednášky venované elektronickému hlasovaniu vlastníkov, kde boli predstavené významné novinky zjednodušujúce organizáciu hlasovaní a komunikáciu s vlastníkmi bytov. Veľká pozornosť bola venovaná aj téme oddeleného účtovníctva bytových domov od účtovníctva správcu, vrátane praktických súvislostí a dopadov na účtovné a ekonomické procesy správcovských spoločností.

Dôležitou súčasťou programu boli aj otázky ochrany osobných údajov a GDPR, pričom účastníci sa oboznámili s možnosťami anonymizácie údajov v informačnom systéme DOMUS a s odporúčaniami pre bezpečné spracúvanie dát vlastníkov a nájomcov.

Nechýbali ani prakticky zamerané prednášky venované programovým hláškam v systéme DOMUS, efektívnej práci s mzdovou agendou, obľúbené bloky Tipy a triky a prehľad najnovších funkcií a vylepšení naprieč jednotlivými agendami systému.

Účastníci tak získali množstvo konkrétnych odporúčaní, ktoré môžu okamžite využiť vo svojej každodennej práci.

POSCHODOCH: nová generácia komunikácie medzi správcom a obyvateľmi

Významnú pozornosť získala aj prezentácia **portálu novej generácie - POSCHODOCH**, ktorý sa stal neoddeliteľnou súčasťou digitálnej komunikácie medzi správcami a vlastníkmi bytov.

Počas konferencie bol predstavený nový web portálu POSCHODOCH, ktorý má prepracované prostredie a pribudol v ňom **asistent s podporou umelej inteligencie.** Umožňuje pýtať sa na údaje obsiahnuté na portáli bez zbytočného hľadania.

Napríklad dokáže prehľadať fond opráv a zistí všetky opravy vstupných dverí za posledných 5 rokov. Veľký záujem vyvolali aj nové funkcionality zamerané na zrýchlenie registrácie používateľov.

Správcovia sa mohli oboznámiť s možnosťou registrácie prostredníctvom QR kódu alebo jedinečného odkazu, vďaka čomu sa výrazne zjednodušuje aktivácia používateľských účtov a zvyšuje počet aktívnych používateľov portálu.

Portál nájdete na adrese: https://www.poschodoch.sk

Ďakujeme za rekordnú účasť

Jedným z hlavných posolstiev DOMUS konferencie 2026 bola pripravenosť informačného systému DOMUS na nástup povinnej elektronickej fakturácie od roku 2027.

Odborný program zároveň ukázal, že digitalizácia procesov, automatizácia a využívanie umelej inteligencie sa stávajú bežnou súčasťou správy nehnuteľností.

Výrazne rastie aj význam portálu POSCHODOCH, ktorý rozširuje možnosti komunikácie s vlastníkmi a prináša nové nástroje pre jednoduchší prístup k informáciám o spravovaných nehnuteľnostiach.



Ďakujeme všetkým účastníkom, partnerom a prednášajúcim za vytvorenie výnimočnej atmosféry a tešíme sa na ďalší ročník najväčšieho stretnutia správcov nehnuteľností na Slovensku.

DOMUS IT a.s.

Problémy zatepleného bytového domu po rokoch

Na odborných fórach pre bytové družstvá a správcovské spoločnosti pribúdajú otázky ohľadne obnovy už zateplených bytových domov. Spoločnosť Baumit sa zúčastňuje viacerých odborných diskusií, ktorých výsledkom je fyzická obhliadka bytového domu za účelom identifikácie problémov so zateplením. Pozrime sa teda na konkrétny zateplený bytový dom a jeho dnešné problémy.







Bytový dom stojí na jednom z banskobystrických sídlisk. Podľa dostupných informácií a krajového rozšírenia typizovaných panelových sústav v minulosti, ide o panelovú sústavu MBD-U 65, čo je krajová varianta T06B.

Východiskový stav

Bytový dom bol zateplený v roku 2011, použité boli polystyrénové tepelnoizolačné dosky hrúbky 80 mm, nad 22,5 m s použitím minerálnej vlny. Takéto uplatnenie tepelnej izolácie zohľadňovalo vtedajšie protipožiarne predpisy. Súčasťou realizovanej obnovy fasády boli aj balkóny, ktoré už majú v skladbe podlahy integrovanú vrstvu tepelnej izolácie. Výplne balkónov sú pôvodné, oceľové, s kotvením zvislých nosných stĺpikov zhora cez nášlapnú vrstvu podlahy (dlažbu). Nosná konštrukcia balkónov hrdzavie. Samotná fasáda je bez trhlín, po realizovanom čistení vykazuje prijateľné vizuálne vlastnosti, napriek sťaženým podmienkam v blízkosti vzrastlej parkovej zelene. Na fasáde boli použité prvky a materiály, ktoré boli typické a rozšírené v čase realizácie zateplenia.

Použitá hrúbka tepelnej izolácie 80 mm bola štandardom, ktorý sa používal začiatkom milénia. Samozrejme, účinnosť takejto hrúbky zateplenia je nedostatočná z hľadiska súčasných požiadaviek a môžeme konštatovať nevyužitý potenciál úspor energie v rámci energetickej hospodárnosti. Dôležité však je, či je hrúbka zateplenia dostatočná z hľadiska eliminácie tepelných mostov, či je splnené hygienické kritérium pre návrh zateplenia. V tomto konkrétnom prípade bolo konštatované, že v bytoch nedochádza k zavlhnutiu vnútorných povrchov a následnej tvorbe plesní.

Problém sa ukrýva v detailoch

Zatiaľ čo fasáda v ploche vyzerá bez vážnejších nedostatkov (bez trhlín), detaily sú najviac namáhané miesta fasády a degradujú ako prvé. Plastové koncovky parapetov nie sú dostatočne UV stabilné, časom degradujú, deformujú sa, čím sa zvyšuje zatekanie do fasády v mieste napojenia parapetu na zateplenie. Niektoré ďalšie nedostatky sú na obrázkoch spolu s popisom:



Plastové koncovky parapetov, vykrútené, degradované vplyvom UV



Napojenie lišty s odkvapovým nosom, rozvoj trhliny na spojoch medzi lištami



Ukončenie zateplenia (predpokladá sa XPS) nad betónovým chodníkom



Široké a viditeľné ukončenie nadokenného profilu

Čo sa má zmeniť?

Vlastníci bytov majú záujem o nové balkónové výplne, prípadne aj rozšírenie úžitkovej plochy balkóna. Súčasťou zamýšľanej investície do fasády bude aj bezbariérový prístup a rekonštrukcia vstupných schodísk. Uvedené požiadavky nie sú urgentné, nakoľko nejde o havarijný stav. Súčasný stav fasády nepredstavuje akútne a výrazné riziko zatekania vody do zateplenia. Napriek tomu existujú možnosti, ako postupovať s fasádou:

Dodatočné zateplenie

Tepelnotechnický výpočet realizovaný pre súčasnú hrúbku zateplenia indikuje nedostatočnú hrúbku tepelnej izolácie, čo je pochopiteľné, lebo v minulosti normou odporúčané minimálne hodnoty tepelného odporu boli nižšie. Teplota na vnútornom povrchu obvodových stien, najmä v miestach s nepriaznivou geometriou (kúty) môže byť problematická z hľadiska splnenia hygienického kritéria po zateplení. Tento teoretický predpoklad je potrebné dať do súvisu s realitou, ktorá zahŕňa aj životné návyky vlastníkov bytov, vrátane regulácie izbovej teploty a režimu vetrania. Pokiaľ sa vlastníci rozhodnú, že chcú zvýšiť hrúbku zateplenia, napríklad zdvojením ETICS (pridaním novej tepelnej izolácie z minerálnej vlny na súčasné zateplenie), je potrebné postupovať v zmysle odporúčaní normy STN 73 290 z februára 2023 v kapitole 10 Zdvojenie ETICS. Zvýšenie hrúbky tepelnej izolácie prispieva k lepšej energetickej hospodárnosti objektu. Rozhodnutie vlastníkov by malo byť podporené projektantom a kvantifikáciou úspor, ktoré vlastníci navýšením hrúbky zateplenia dosiahnu.

Ponechanie súčasnej hrúbky tepelnej izolácie

Pokiaľ sa vlastníci rozhodnú, že ponechajú súčasnú pôvodné zateplenie hrúbky 80 mm, je možné dosiahnuť úplnú integráciu nových prvkov na fasáde (balkónových výplní) pomocou prestierkovania celej fasády s vložením sklotextilnej výstuže v ploche aj potrebných detailoch. V rámci tohto úkonu odporúčame vymeniť parapetné plechy a osadiť funkčnú profiláž okolo okien, najmä nové nadokenné profily s odkvapovým nosom. Zvislé trhliny pri skoli, v mieste napojenia profilov, riešiť pomocou nasadzovacej lišty na soklový profil. V mieste napojenia na okenné rámy použiť potrebné dilatačné profily. Pred celoplošným stierkovaním použiť diagonálnu výstuž v rohoch okien a dverí. Vplyv novej stierkovej vrstvy na tepelnotechnický režim obvodovej steny je potrebné preukázať výpočtom. Pred realizáciou stierkovania je potrebné overiť prídržnosť a odolnosť povrchu pôvodného zateplenia.



Kto rozhodne, ako postupovať?

Z horeuvedeného postupu je zrejmé, že stanovenie ďalšieho postupu by malo zohľadňovať objektívne kritériá, najmä prípadnú nedostatočnosť z hľadiska energetickej efektívnosti. Vo výsledku je obhliadka objektu spojená s odporúčaniami projektanta pre ďalší postup prác. Vypracovanie projektu a nacenenie prác by malo byť podkladom pre kvalifikované rozhodovanie vlastníkov o ďalšom postupe. V realite sa však často dochádza ku tvrdému stretu s realitou, najmä pokiaľ ide o finančnú náročnosť. Tento konkrétny bytový dom je v relatívne dobrom stave, je udržiavaný a priebežne sú na ňom vykonávané kontroly aj drobné opravy. Kým dozrie čas na jeho obnovu, vlastníci si už teraz zbierajú poznatky o existujúcich možnostiach. Existuje však veľa ďalších bytových domov, kde „zastal čas“ a nevyhnutný cyklus obnovy ešte nedospel ani do štádia teoretických úvah.

pre viac informácií naskenujte QR kód

baumit.com

Pripravení do budúcnosti

V máji 2026 sa skončilo obdobie bilancovania hospodárenia v bytových domoch za rok 2025 a mnohé spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov stoja pred situáciou, kde nájsť financie na investovanie do potrebných opráv, úprav a obnovy svojho majetku - bytových domov. Pre mnohých je to neriešiteľná situácia, vlastníci bytov často nenachádzajú spoločnú reč a nevedia sa dohodnúť na spoločnom postupe, na tom, čo skôr, čo neskôr a hlavne odkiaľ na to vziať financie. Riešenie sa núka v zefektívnení nákladov na prevádzku bytového domu napr. v zabezpečovaní tepla na vykurovanie a prípravu teplej vody. Zefektívnenie spočíva vo vybudovaní a v prevádzke vlastného zdroja tepla v bytovom dome, t. j. v mieste spotreby.

Všeobecný tlak spoločnosti, úradov a inštitúcií na investovanie do čo najkomplexnejšej obnovy bytového fondu je síce lákavý a v mnohých prípadoch aj potrebný, avšak, kde na to majú vlastníci bytov vziať financie? Návratné financie, pôžičky zo štátnych fondov, eurofondov a iných bankových inštitúcií sú k dispozícii a v poslednom období v nevídanom rozsahu a za prijateľne nízke úroky. Niektorí „šťastlivci“ sa možno dostanú aj k financiám z nenávratných grantov.

Pred podobným problémom sme boli aj my, vlastníci bytov a nebytových priestorov Spoločenstva F/12 na Furdekovej 12 v Bratislave (12. poschodový bytový dom s 96 bytmi v prevádzke od roku 1978, budova v sústave BANKS). Tak, ako v mnohých iných bytových domoch, po zakúpení bytov (prvá kúpa bytov v bytovom dome v roku 1998, založenie spoločenstva vlastníkov bytov v roku 2000) a následne pri správe spoločného súkromného majetku v bytovom dome sme boli postavení pred krutú realitu.

Prevádzkový stav nášho bytového domu bol v dôsledku zanedbania potrebnej starostlivosti predchádzajúceho vlastníka bytového domu (štát, obec) nevyhovujúci. V roku 2007 sa vlastníci bytov na návrh vedenia Spoločenstva F/12 rozhodli vykonať komplexnú obnovu bytového domu (zateplenie, výmena okien a kopilitových stien, stavba plynovej kotolne).

Po skončení obnovy bol spracovaný energetický certifikát budovy. Budova bola zaradená do kategórie B s hodnotou globálneho ukazovateľa 72 kWh/m^2.rok.

Spotreba tepla na ÚK v nasledujúcom roku po obnove klesla z 993 MWh na hodnotu 538 MWh, t.j. menej o cca 45 %. V nasledujúcich rokoch sa ustálila v priemere na hodnote cca 474 MWh, čo je o cca 52,3 % menej oproti pôvodnému stavu. Spotreba tepla na ohrev teplej vody klesla z 319 MWh na 279 MWh, t.j. o cca 12,5 % a v nasledujúcich rokoch sa ustálila v priemere na 247 MWh, čo je o cca 22,5 % menej oproti pôvodnému stavu. Celkom bola pred obnovou potreba tepla spolu 1312 MWh a znížila sa na 817 MWh, čo je zníženie o 38 %, Postupne sa spotreba tepla ustálila v priemere na 721 MWh, čo je zníženie cca o 45 %.K tejto energetickej úspore prispeli všetky opatrenia vykonané v rámci obnovy bytového domu, vrátane odpojenia sa od systému CZT a stavby domovej plynovej kotolne, všetko v rámci jedného časového obdobia v roku 2007.

Preto nie je možné (a pre nás ani potrebné) vyčísliť, čo ktoré opatrenie v rámci obnovy prinieslo, v akej hodnote a výške. Všetky tieto úspory boli v uplynulom období prezentované na rôznych odborných konferenciách, kde boli vystavené kritike zo strany predstaviteľov prevádzkovateľov CZT. Môžeme konštatovať, že pri odpájaní sa od CZT sa hra nehrala podľa pravidiel, neposudzovali sa argumenty, nehľadala sa pravda, ani prospech pre vlastníkov bytov. Zo zákona sa upevňovalo a upevňuje postavenie CZT a potreby vlastníkov bytov nie sú v záujme zákonodarcov.

Podstatné pre vlastníkov bytov je ekonomické zhodnotenie zníženia potreby energie na vykurovanie a prípravu teplej vody. Z pôvodne cca 99 580 Eur fakturovaných ročne od dodávateľa tepla zo sústavy CZT za teplo a ohrev teplej vody nám klesla suma potrebná v nákladoch na výrobu zníženého množstva tepla na vykurovanie a prípravu teplej vody vo vlastnej domovej kotolni (DK) na hodnotu cca 46 470 EUR ročne. Priama úspora bola v roku po obnove cca 53 110 Eur, t.j. cca 53,30 %.

V roku 2022 bola pre oblasť tepelnej energetiky prijatá zásadná **novela zákona č. 657/2004 Z. z.** o tepelnej energetike. V Zbierke zákonov vyšla pod číslom **363/2022 Z. z.** a nadobudla účinnosť **1. decembra 2022.** Hlavným účelom tejto novely bola transpozícia európskej smernice o podpore využívania energie z obnoviteľných zdrojov (OZE) a úprava pravidiel pri odpájaní sa od centrálneho zásobovania teplom (CZT).

Po prijatí novely zákona o tepelnej energetike (TE) sa o výrobe a dodávkach tepla do bytových domov viedli mnohé diskusie o tom, či je pre spotrebiteľov – vlastníkov bytov výhodnejšia dodávka tepla z CZT alebo je výhodnejšia pri zabezpečovaní potrieb tepla a teplej vody (TV) pre bytové domy výroba tepla z vlastných zdrojov tepla v budovách, teda z vlastných kotolní vybudovaných vlastníkmi bytov v bytových domoch teda v **mieste spotreby**, pričom sa porovnávali ekonomické aspekty obidvoch spôsobov dodávky tepla a teplej vody.

Novela zaviedla prísnejšie podmienky pre odpájanie sa od centrálneho zdroja tepla. Ak dodávateľ tepla preukáže, že dodáva odberateľom viac ako 10% a zároveň menej ako 60% tepla vyrobeného z OZE, odberateľ môže ukončiť odber len vtedy, ak zabezpečí dodávku tepla s ešte vyšším podielom OZE alebo vysoko účinnej kombinovanej výroby.

V predmetnej novele zostala v platnosti nezmyselná podmienka odpájania, a to, že odpojením sa nesmú zvýšiť náklady na výrobu tepla, t. j. cena odberateľom tepla z CZT, ktorí naďalej ostanú pripojení na sústavu CZT. Práve táto podmienka sa stala podľa medializovanej

správy zdrojom nedorozumenia a nepochopenia v prípade bytového domu v jednej mestskej časti Bratislavy, kde si vlastníci bytov v bytovom dome, ktorí boli zásobovaní zo sústavy CZT na svoje náklady vybudovali obnoviteľný zdroj energie (OZE) na ohrev teplej vody. Mali však smolu pri kolaudácii tohto zariadenia a smolu v tom, že sa do rozhodovacieho procesu prihlásil ako účastník konania dodávateľ tepla a teplej vody na dotknutom území s nesúhlasným stanoviskom a tvrdením, že sa ostatným zostávajúcim odberateľom zvýši cena. Je to práve prípad uplatnenia tvrdosti platného zákona o tepelnej energetike (TE). Zámer vlastníkov bytov znížiť si výrazne náklady na výrobu tepla pre ohrev teplej vody bol z dôvodu ochrany prevádzky CZT zmarený.

Hra sa nehrá podľa pravidiel. Neposudzujú sa tu argumenty, nehľadá sa tu pravda ani prospech pre vlastníkov bytov, potom ostáva už len to, čo ponúka CZT , a to obhajoba neobhájiteľného, ktorá si vyžaduje, aby bola pravda obrátená na lož a opačne, uplatnenie manipulačnej rétoriky, emócií, upevňovanie moci a zastrašovanie.

Naše argumenty na dôvod odpájania sa od systémov CZT jednoznačne podporujú čísla z vykonanej bilancie úspor, ktoré sme dosiahli za 18,5 roka prevádzky domovej plynovej kotolne. Tieto úspory vznikli porovnaním nákladov na výrobu 1 MWh tepla v domovej kotolni a ceny tepla za 1 MWh od dodávateľa tepla z CZT na dotknutom území.

Prehľad cien z CZT a spotrieb, a nákladov na teplo, úspor (ÚK + TV) plynovej kotolne Furdekova 12 od polovice roka 2007 (začiatok prevádzky) do roku 2025 (18,5 roka prevádzky)

rok	cena CZT	rozdiel v cene	Náklady F12	Spotr. tepla na UK	Spotreba tepla na ohrev TV	Celkom spotreba tepla	Náklady na teplo UK	Náklady na teplo TV	Spolu náklady na teplo	Úspora na UK (rozdiel v cene x spotreba)	Úspora na TV (rozdiel v cene x spotreba)	**Celkom úspora ročne**
	€ / MWh	€/MWh	€/MWh	MWh	MWh	MWh	€	€	€	€	€	€
2007	83,25	44,64	38,610	375,775	0,000	375,775	14 508,61	0,00	14 508,61	16 776,04	0,00	16 776,04
2007	78,12	39,51	38,610	0,00	113,500	113,500	0,00	4 382,21	4 382,21	0,00	4 483,94	4 483,94
2008	96,29	41,66	54,677	538,613	279,472	818,085	29 449,74	15 280,69	44 730,53	22 413,30	11 629,67	34 042,97
2009	81,74	26,30	55,440	509,886	279,221	789,107	28 268,08	15 480,00	43 748,08	13 410,00	7 343,51	20 753,51
2010	79,71	32,48	47,232	548,273	279,895	828,168	25 896,03	13 220,00	39 116,03	17 806,81	9 090,43	26 897,24
2011	90,11	35,39	54,719	502,422	243,970	746,392	27 492,03	13 349,79	40 841,82	17 781,22	8 634,34	26 415,56
2012	94,20	32,60	61,596	483,350	236,217	719,567	29 772,42	14 550,00	44 322,42	15 759,14	7 701,61	23 460,75
2013	102,76	42,93	59,832	483,675	226,802	710,477	28 938,27	13 570,00	42 509,24	20 763,20	9 736,14	30 499,34
2014	105,95	45,40	60,552	387,018	229,555	616,573	23 434,71	13 900,00	37 334,71	17 569,84	10 421,32	27 991,17
2015	105,95	48,65	57,300	409,009	235,602	644,611	23 436,21	13 499,99	36 936,21	19 898,29	11 462,04	31 360,33
2016	105,00	54,48	50,518	422,856	262,299	685,155	21361,84	13 250,82	34 612,66	23 038,04	14 290,57	37 328,61
2017	100,40	49,00	51,530	382,264	260,431	641,695	19 646,53	13 420,01	33 066,54	18 632,37	12 727,26	31 359,63
2018	100,40	42,97	57,430	408,538	252,233	660,771	23 462,34	14 485,74	37 948,08	17 554,88	10 838,45	28 393,33
2019	100,40	38,60	61,800	382,689	246,845	629,534	23650,18	15255,02	38 905,20	14 771,80	9 528,22	24 300,01
2020	100,40	42,88	57,540	396,868	261,185	658,053	22835,78	15028,58	37 864,37	17 009,76	11 194,39	28 204,15
2021	100,40	50,24	50,160	460,769	256,702	717,471	23112,17	12876,17	35 988,35	23 149,03	12 896,71	36 045,74
2022	109,14	58,98	50,160	366,628	243,139	609,767	31738,25	21048,06	52786,31	21623,72	14340,34	35964,06
2023	130,97	5,52	125,448	378,399	224,031	602,430	47470,15	28104,69	75574,84	2089,52	1237,10	3326,62
2024	124,77	15,68	109,090	369,209	250,417	619,626	40277,85	26799,94	67077,79	5789,20	3926,54	9715,74
2025	121,23	9,98	111,255	401,077	168,423	569,500	40278,85	26800,94	67079,79	4000,74	1680,02	5680,76
Spolu												**483000,01**

Čo teda hovoria čísla v tabuľke?

Domová kotolňa ušetrila za 18,5 roka prevádzky na výrobe tepla na vykurovanie a ohrev teplej vody 483 000 Eur. Uvedenú čiastku by boli vlastníci zaplatili za toto obdobie dodávateľovi tepla a TV z CZT a na ostatné náklady na obnovu by museli hľadať iné zdroje. Rozhodnutím vlastníkov bytov boli ušetrené financie kumulované vo Fonde prevádzky, údržby a opráv.

Z ušetrených financií si v roku 2014 zaplatili komplexnú rekonštrukciu 8 stúpačiek a v roku 2018 výmenu 2 výťahov a taktiež inštaláciu čipového prístupového systému a kamerového systému na ochranu svojho majetku.

Z ušetrených financií sa vlastníci v roku 2025 rozhodli časť investovať do novej sedlovej strechy s prípravou na inštaláciu fotovoltických panelov a taktiež na inštaláciu tepelného čerpadla na streche domu ako obnoviteľného zdroja energie OZE na posilnenie výroby tepla v plynovej kotolni – ohrev TV.



Obr. 1 Nová strecha s predprípravou na fotovoltické panely

Dodávku projektu a komponentov sedlovej strechy realizovala firma STRECHY92, ktorá je pravidelným účastníkom konferencií SPRÁVA BUDOV, kde sme uskutočnili aj prvé obchodné kontakty, ktoré sme dotiahli do realizácie k obojstrannej spokojnosti.

Na fotovoltické panely, podobne ako na tepelné čerpadlo, sme v rámci akcie Zelená domácnostiam požiadali SIEA o dotáciu, ktorá nám bola pridelená, avšak z dôvodu nedostatku financií nebola zatiaľ vyplatená s prísľubom na jeseň 2026.

Na prísľub dotácie môžeme však zabudnúť, nakoľko SIEA v mesiaci september zmenila podmienky prideľovania dotácií, a to tak, že upravila výšku dotácií smerom nadol a bytové domy vylúčila z projektu úplne.

Touto zmenou sme nútení pristúpiť k inštalácii fotovoltických panelov bez dotácie a požiadať dodávateľa o ich inštaláciu, pretože tepelné čerpadlo bez fotovoltiky stráca na efektívnosti. Elektrická energia vyrobená fotovoltikou bude použitá na pohon tepelného čerpadla a na ohrev teplej vody.

Počas skúšobnej prevádzky TČ v októbri 2025 bolo zistené COP tepelného čerpadla číslo 3 (Coefficient of Performance - vyjadruje okamžitý pomer medzi vyrobeným teplom a spotrebovanou elektrickou energiou) tohto zdroja (t. j. 1kWh vloženej elektrickej energie vyrobí 3 kWh tepelnej energie). V spolupráci s dodávateľom sme na TČ obdržali zo SIEA dotáciu z programu Zelená domácnostiam sumu **16 340,- EUR.**

Reálne čísla o spotrebe a množstve vyrobeného tepla a nákladoch na prevádzku DK a TČ budú známe a prezentované až po ukončení prevádzky za rok 2026.

Čísla o benefite získanom pri prevádzke vlastného zdroja tepla v bytovom dome, teda v mieste spotreby, sú dôkazom toho, že vlastný zdroj tepla môže byť aj zdrojom financií potrebných na obnovu bytového domu.
Po skončení inštalácie strechy a zateplení priestoru strechy bol spracovaný energetický certifikát budovy. Budova bola zaradená do kategórie A1 s hodnotou primárnej energie 51 kWh/m^2.rok.

Obsahom tohto článku, ako dlhodobý účastník odborných konferencií s obsahom tém na využitie OZE, som chcel poukázať na možnosť budovania OZE pri doterajších prevádzkach domových kotolní - decentralizovaných zdrojov tepla - v bytových domoch.

V súčasnosti u dodávateľov technológií domových kotolní existujú ponuky a projekty na výstavbu decentralizovaných zdrojov energií v kombinácii s OZE aj napriek tomu, že ani súčasná zákonná úprava nie je naklonená odpájaniu sa od systémov CZT.

Podstatná je však, v prípade záujmu zo strany vlastníkov bytov, spolupráca so správcom a jeho následný záujem o kontakt a spoluprácu s prípadným dodávateľom stavby domovej kotolne a OZE.

Miroslav Verčimák,
predseda Spoločenstva F/12, člen ZSVB na Slovensku, člen ZSaUN.

VY sa pýtate – ZSaUN odpovedá

Aj v minulom období sme odpovedali na množstvo problémov, s ktorými sa na nás obrátili správcovia ale aj vlastníci samotní. Niektoré z nich si dovoľujeme uverejniť v nasledujúcich riadkoch. Naše rady nie sú právne záväzné stanoviská, tie môže vydať jedine súd. Zámerne vynechávame problematiku, ktorá bola veľmi často „na pretrase“ najčastejšie: potreba registrácie e – poštára – áno či nie? Túto problematiku budeme riešiť najprv na konferencii „Správa budov“, až po nej ju zverejníme v našich médiách.

Poďme teda na problémy, s ktorými sme sa zapodievali:

Vlastník je zdravotne postihnutý. Sociálna poisťovňa mu vydala posudok, že stupeň postihnutia je najvyšší – č. 5. Sociálna poisťovňa mu schválila a prispela na montáž zdvíhacieho zariadenia na schodisko v bytovom dome (zdvíhacia stolička na schodisku).

Vlastník si zariadenie na schodisko dal namontovať bez súhlasu ostatných vlastníkov s odvolaním na zákon č. 447/2019 Z.Z.

V § 14b sa za odsek 4 vkladá nový odsek 5, ktorý znie: „(5) Súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje pri montáži zdvíhacieho zariadenia podľa osobitného zákona 15c) v spoločných častiach bytového domu. Ostatných vlastníkov o skutočnosti montáže len informoval.

Prosím o informáciu:
Je toto jeho konanie v poriadku? Nepotrebuje súhlas ostatných vlastníkov? Môže si zariadenie namontovať na základe súhlasu sociálnej poisťovne a uvedeného zákona? Má povinnosť informovať správcu, prípadne doložiť nám posudok zo sociálnej poisťovne?

Problematikou zdravotne postihnutých sa zapodieva zákon 182/93 z.z. v § 14b, kde sa v ods. 5 píše: : „(5) Súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje pri montáži zdvíhacieho zariadenia podľa osobitného zákona 15c) v spoločných častiach bytového domu.“

Súhlas nikoho, teda ani vlastníkov, osoba ZŤP nepotrebuje, správcu stačilo informovať, ochrana ZŤP postihnutých vlastníkov vyplýva automaticky zo zákona.

V júni 2026 prebehla v našom dome (SVB) voľba členov rady po skončení trojročného mandátu.
Za nového člena sa prihlásila fyzická osoba, ktorá bola na zhromaždení v nadpolovičnej väčšine prítomných aj schválená (presné kvórum voľby rady nie je zákonom stanovené hoci sa jedná o dôležitý orgán spoločenstva). Je spoluvlastníkom bytu v 1/2 podielu.

Zákon č. 182/1993 Z. z. a nasledujúcich predpisov však v § 7c bod (6) stanovuje, že členom rady môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, teda v 1/1. Neklasifikuje teda aj čiastočné spoluvlastníctvo ako je to stanovené v § 7c bod (2) u voľby predsedu SVB.

Prosím o vyjadrenie, či fyzická osoba, ktorá je v spoluvlastníckom podiele bytu len v 1/2 môže byť členom rady resp. môže byť dohodnutá aj výnimka po schválení zhromaždenia.

Je to polemika o poloplnom alebo poloprázdnom pohári vody :-) Správne citujete zákon a je tam naozaj tento nejasný stav. Sme toho názoru, že 1/2 spoluvlastník je tiež vlastník. (z opačnej strany: nemôžme povedať, že nie je vlastník), Ak je to BSM, počíta sa jeden hlas ako celok. Podľa zákona 182/93 Z.z. paragraf 7 a) je možné upraviť vnútornú organizáciu SVB.

V zmluve o spoločenstve sa môže určiť, že spoločenstvo vydá stanovy, ktoré upravia vnútornú organizáciu spoločenstva a podrobnejšie upravia niektoré veci obsiahnuté v zmluve o spoločenstve.

Ak dotyčnú osobu zvolila nadpolovičná väčšina, tak ľudia ho vlastníci zjavne chcú a bol právoplatne zvolený, nechal by som to tak, na najbližšom zhromaždení by sme doporučili interne doplniť:

„Za člena rady môže byť zvolená len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony, je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome a je bezúhonná”, aby v budúcnosti nevznikala polemika a nech je litera zákona dodržaná aj v nejasnom prípade.

Toto je návrh riešenia, aby ste tú „výnimku” zlegalizovali a mali zakotvenú dodatkom vo Vašich stanovách.

Nezabudnite, že ste spoločenstvo, ktoré rozhoduje o svojom bytovom dome samo a je to vo Vašej právomoci.

Pri hlasovaní o sanácii lodžií v jednom roku pri druhom hlasovaní je nutné vyššie kvórum?

Riešenie nájdete v zákone 182/92 Z.z., v paragrafe 14 b sú presne určené kvóra, podľa ktorých sa musíme riadiť, vo Vašom prípade ide o ods.1): l) súhlas so stavebnou úpravou,[15ab]) ktorou sa zasahuje do spoločných častí domu, do spoločných zariadení domu, do príslušenstva alebo do priľahlého pozemku,...

Teda je pri pôvodnom hlasovaní bolo požadované kvórum: nadpolovičná väčšina a pri novom hlasovaní 2/3 väčšina všetkých vlastníkov bytového domu.

(6) Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie.

Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 1 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Od roku 2017 sme mali uzavretú správcovskú zmluvu zo správcom, fyzickou osobou, s pridelenýM IČO

číslom xxxxxxxx. Tento rok nám náš správca poslal oznam o tom, že vyhlasuje hlasovanie o istých otázkach, týkajúcich sa domu.

Na moje počudovanie sa v hlavičke toho oznamu figuroval náš správca, obchodné meno, IČO sedelo. Ale na spodku dokladu sa nachádza odtlačok pečiatky, mne neznámej spoločnosti!

Iné obchodné meno, iná forma podnikania, s.r.o. a iné IČO číslo. Pozrel som sa do živnostenského registra, a tam som zistil, že náš, teraz už bývalý, správca fyzická osoba s prideleným IČO číslom xxxxxxxx, podľa zápisu má na toto IČO číslo pozastavenú činnosť od 01.01.2026 do 31.12.2026.

Pozrel som sa do zoznamov správcov, na web stránke Ministerstva dopravy Slovenskej republiky. Správca bytov takým obchodným menom a s takým IČO číslom aké je na odtlačku pečiatky existuje, ba dokonca aj osoba je tá istá, ktorým sme mali uzavretú zmluvu o správe.

Chcel by som sa vás spýtať, nakoľko sme neboli upozornení na zmenu správcovskej firmy, nebola nám ponúknutá možnosť na dohodu k existujúcej zmluve na súhlas so zmenou správcovskej spoločnosti, nebola ponúknutá nová správcovská zmluva s novým subjektom, a nebolo nám daná možnosť, nesúhlasiť so zmenou správcovský subjektom a teda vybrať si iného správcu!

Je takýto „ tichý “ prechod správy domu v súlade so zákonmi SR? Môže, tento, podľa mňa samozvaný správca, vyberať od nás peniaze, preddavky na plnenie platby na služby súvisiace s bývaním?

Môže, tento podľa mňa samozvaný správca vyberať od nás platby za správu, keď nemá s nami uzavretú žiadnu zmluvu o správe ani len dodatok ku starej zmluve o správe?

Ako to bude s výsledkom hlasovania, bude hlasovanie právne v poriadku, keď to hlasovanie vyhlasuje subjekt, ktorým nemáme uzavretú zmluvou o správe?

Totiž to, ja mám za to, že každý podnikateľský subjekt s prideleným IČO číslom, je iný subjekt, aj keď zakladateľom je tá istá fyzická osoba.

Ak ho správne chápem, Váš správca bol živnostník – fyzická osoba a má pozastavenú činnosť (prečo- dôvod je dôležitý: bol ako živnostník ako FO Vašim správcom, zapísaným v Zozname správcov a bol z neho vyškrtnutý?) Ďalej uvádzate, že bez Vášho vedomia zmenil výkon správy na svoju inú firmu s iným názvom a IČO-m. Nevieme akým spôsobom sa toto udialo, preto budeme len polemizovať:

a) jeho nová firma kúpila jeho starú firmu - prevod v zmysle obchodného zákonníka. Ak má v zmluve, že nová firma preberá všetky záväzky starej firme, stačí oznámenie vlastníkom o tejto zmene.

b) ak stará firma ukončila svoju činnosť z dôvodu XY, toto mal povinnosť starý správca oznámiť (napríklad pri zvolaní schôdze) mala byť zvolaná schôdza a na nej výber novej správcovskej firmy.

Mne to ale vychádza na variant a) ak jedna firma kúpila druhú so záväzkami - je to niečo akoby jedna správcovská firma kúpila druhú, ak je zapísaná v „Zozname správcov”, spĺňa požiadavky zákona 246/15 Z.z., ide akoby o zlúčenie dvoch firiem pod hlavičku jednej - malo byť ale oznámené vlastníkom (bez nutnosti zvolať schôdzu, a bez výberového konania), veď starého aj nového správcu poznáte ak je to jedna a tá istá osoba.

Oznámenie o zmene správcu mal byť aspoň zverejnené na mieste obvyklom, s informáciou, že sa nemenia podmienky správy.

Ak ale správca – fyzická osoba, živnostník - ukončil správu z dôvodu, že bol vyčiarknutý zo Zoznamu správcov, nemôže byť konateľom novej firmy s.r.o., lebo sa stal z pohľadu správy nedôveryhodnou osobou.

Ešte by bolo zaujímavé, či sa menilo číslo účtu na ktorý sa uhrádzajú zálohové platby, lebo ako píšete, je to iné IČO, teda by sa malo meniť aj číslo účtu.

Všetko by bolo jasnejšie, ak by ste vedeli dôvod a spôsob prevodu správy.

Správca ako živnostník mal dať výpoveď a jeho nová s.r.o. mala uzavrieť novú zmluvu o výkone správy.

Čo hovorí zákon?
(8) Ak správca vypovedal zmluvu o výkone správy, nemôže ukončiť výkon správy, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú ku dňu skončenia výpovednej lehoty uzavretú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo. Právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy.

Ak do jedného roka nebudú mať vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvorenú zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo si nezaložia spoločenstvo, vzniká spoločenstvo zo zákona.

Na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne.

V tomto prípade sa nepoužije ustanovenie § 14b ods. 1 písm. g) a predsedu spoločenstva určí správca. Ustanovenia v Zákone 182/93 Z.z. pri zmene správcu:

(9) Ak bol správca vyčiarknutý zo zoznamu správcov,[12ca]) zmluva o výkone správy bytového domu zaniká dňom účinnosti zmluvy o výkone správy uzavretej s novým správcom alebo dňom vzniku spoločenstva, najneskôr však uplynutím šiestich mesiacov od vyčiarknutia zo zoznamu správcov.

Nie je to právne záväzný názor, len tápame, lebo nemáme žiadne relevantné podklady. Prečo sa jedno-

ducho neopýtate dotyčnú osobu o vyjadrenie, že čo sa deje?

Tieto otázky patria hlavne jemu, možno je všetko v poriadku, aj keď áno: bolo by treba schválit' a prepisovat' všetky zmluvy o výkone správy nový právny subjekt s vlastníkmi.

Niekedy je to veľa (možno aj zbytočnej práce), v prípade ak sa nič iné nemení. Ale listom Vás informovat' mal určite.

Rada by som Vás požiadala o vyjadrenie k téme povinnej e-fakturácie platnej od 01.01.2027. SVB so štyrmi bytovými jednotkami. Vedenie správy bytového domu je zastrešované predsedníčkou.

Netvoríme zisk, ale máme pridelené DIČ, ktoré je podľa finančnej správy rozhodujúce pre plnenie povinnosti vediet' aj prijímat' faktúry cez certifikovaného poskytovateľa doručovacej služby.

Zatiaľ sa mi nepodarilo získat' jednoznačnú odpoveď. Viete nám, prosím, poradiť? Ďakujem vopred za odpoveď.

Podľa vyjadrenia Finančnej správy musia aj SVB prijímat' faktúry cez certifikovaného poskytovateľa doručovacej služby.

Máte pridelené z úradnej moci daňového úradu DIČ, aby ste vedeli e-faktúry prijímat'.

Je potrebné na finančnej správe si vyberat' digitálneho poštára a podpísat' zmluvu o doručovaní elektronickou cestou.

Používame nefunkčnú pracovňu x rokov. Novy správca chce nefunkčnú pracovňu vypratať, alebo platit' prenájom.

Ak odkúpit' tak ako postupovať? Ak prenájom, komu platit' po správnosti sumu za nebytový priestor?

Ďalšia otázka, pri poslednej schôdzi pracovník z Bytového družstva dával podpisovat' prezenčnú listinu okoloidúcim a okrem toho chodil po bytoch kvôli podpisom, aj keď sa nezúčastnili.

Ani nie o 2 týždne chodil domovník opäť s prezenčnou listinou na podpis, vraj bytové to stratilo. Je to v súlade so zákonom?

Ťažko sa odpovedá na otázku, ak je málo podkladov. Tak zasielame niekoľko myšlienok:

a) Ako používate pracovňu, ak je nefunkčná? Na základe čoho prišiel správca k takémuto rozhodnutiu?

Ak nie je pracovňa vo Vašom vlastníctve, na základe čoho ju používate?

Ak chce správca aby ste platili nájom za používanie niečoho, čo je vo vlastníctve niekoho iného, je na tom niečo nepochopiteľné?

Odkúpit' ... nevieme od koho - kto je vlastníkom predmetnej pracovne?

Zásady odkupovania sú v zákone 182/93 Z.z., určite však bude treba okrem iného schôdzu a súhlas spoluvlastníkov bytového domu, v ktorom sa predmetná pracovňa nachádza.

b) Prezenčnú listinu môžu podpisovat' na schôdzi vlastníkov len vlastníci. Neviem si predstavit', že „okoloidúci" ju mohli podpisovat', ak nie sú na prezenčke uvedení ako vlastníci.

Nie je v súlade so zákonom dat' dodatočne podpisovat' prezenčku vlastníkom, ktorí sa schôdze nezúčastnili ako uvádzate, „chodením po vlastníkoch".

Ak nebola schôdza uznášania schopná, vyhlási sa správne písomné hlasovanie, žiaľ je zvykom písomné hlasovanie robit' aj takýmto spôsobom, avšak za prítomnosti dvoch overovateľov.

V bytovom dome bolo potrebné urobiť hlasovanie v danom období - no v čase oznámenia písomného hlasovania uplynula doba overovateľov zvolených na ročné obdobie.

Ku písomnému hlasovaniu navrhol predseda 2 overovateľov (sú zároveň členovia rady SVB).

Zároveň bola ich voľba aj v jednej z otázok písomného hlasovania, pre potvrdenie mandátu (dostali 7 z 9 možných hlasov).

Podľa zákona overovateľ nie je volená funkcia ale zároveň v § 14 zákona je napísané, že overovatelia sú volení vlastníkmi, ale nie je vymedzené, kedy ani ako, i keď by bolo logické, aby voľba prebehla pred samotným overovaním hlasov.

V dokumentoch pred hlasovaním aj v otázke bolo uvedené, že voľba je z dôvodu ukončenia mandátu v dobe hlasovania.

Rovnako v zápisnici je uvedený dôvod voľby overovateľov v samotnom hlasovaní.
V písomnom hlasovaní vlastníci odovzdávali hlasovacie listiny osobne overovateľom, nikto nehlasoval elektronicky. Je to v poriadku alebo by mohlo byť hlasovanie neplatné.

Správne píšete, že overovateľov treba mať zvolených pred písomným hlasovaním.

Nie je možno hlasovat' za overovateľov v tom istom písomnom hlasovaní, ktoré majú oni overovať. Nechápem, prečo boli zvolení na dobu určitú, veď keď ste ich raz zvolili, tak mohli byť „navždy", lebo zákon neurčuje stanovenie doby (mandát) overovateľa.

Odporučím taktiež zvolit' viacerých overovateľov (čo ak niektorý bude odcestovaný alebo ochorie?) a bez časového ohraničenia, predídete tak problémom ako máte teraz.

Správne je takého hlasovanie žiaľ neplatné, lebo je to písomné hlasovanie bez už pred tým zvoleného overovateľa.

ZSaUN
Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností

Bytové domy v roku 2027 Prečo už nestačí len poistiť, ale treba aj predchádzať škodám?

Správcovia bytových domov dnes čelia úplne iným výzvam než pred desiatimi rokmi. Kým v minulosti boli najčastejšími poistnými udalosťami menšie poruchy rozvodov či škody po víchriciach, dnes čoraz väčší vplyv zohrávajú klimatické extrémy, rastúce náklady na opravy a zvyšujúci sa počet požiarov. Tieto faktory menia nielen spôsob správy budov, ale aj pohľad na poistenie. To už dávno neslúži iba ako finančná ochrana po vzniku škody. Moderný prístup kladie dôraz predovšetkým na prevenciu a znižovanie rizík.

Požiare sa stávajú jedným z najväčších rizík bytových domov

Z pohľadu bezpečnosti bývania predstavujú požiare jeden z najvážnejších problémov súčasnosti. Nejde pritom len o škody spôsobené samotným ohňom. Následky často zahŕňajú poškodenie spoločných priestorov, elektroinštalácie, výťahov či zateplenia a môžu ovplyvniť život desiatok domácností.

Riziko zvyšujú najmä:

- manipulácia s otvoreným ohňom (svietniky, cigarety)
- zastarané elektrické rozvody,
- nevhodné uskladňovanie horľavých materiálov v pivniciach a spoločných priestoroch,
- nabíjanie elektrobicyklov a kolobežiek,
- technické poruchy spotrebičov,
- extrémne horúčavy počas letných mesiacov.

Práve preto by súčasťou správy bytového domu nemali byť len pravidelné revízie, ale aj aktívne vzdelávanie vlastníkov v oblasti požiarnej bezpečnosti.

Počasie preverí technický stav každej bytovky

Podľa odborníkov budú klimatické extrémy pokračovať aj v najbližších rokoch. Správcom a vlastníkom odporúčame venovať zvýšenú pozornosť technickému stavu budov.

Horúčavy

Dlhé obdobia vysokých teplôt spôsobujú rozpínanie stavebných materiálov. Na starších objektoch sa môžu objavovať mikrotrhliny na fasádach, strechách či balkónoch. Zároveň rastie riziko požiarov na strešných konštrukciách a terasách.

Sucho

Dlhodobý nedostatok zrážok spôsobuje vysychanie podložia pod budovami. Následkom môžu byť sadania základov, praskliny na stenách alebo problémy s podzemnými inžinierskymi sieťami.

Prívalové dažde

Aj keď celkový objem zrážok za posledné 2 roky výrazne klesol, častejšie budeme čeliť intenzívnym prívalovým dažďom. Tie preveria kapacitu strešných vpustov, kanalizácií a odvodňovacích systémov.

Najohrozenejšími priestormi zostávajú pivnice, kočikárne, garáže a hlavne výťahové šachty.

Päť krokov, ktoré odporúčame vykonať ešte tento rok

1. Skontrolovať poistnú sumu bytového domu
Hodnoty nehnuteľností aj stavebných prác rastú. Zmluva nastavená pred niekoľkými rokmi už nemusí poskytovať dostatočnú ochranu.

2. Vykonať kontrolu strechy a odvodnenia
Prívalové dažde patria medzi najčastejšie príčiny zatekania do spoločných častí.

3. Aktualizovať revízie technických zariadení
Pravidelné kontroly elektrických zariadení a bleskozvodov významne znižujú riziko požiarov.

4. Venovať pozornosť spoločným priestorom
Chodby, pivnice či kočikárne bývajú často preplnené horľavým materiálom.

5. Informovať o prevencii škôd a bezpečnom bývaní
Zakomponovanie tém bezpečnosti bývania a prevencie škôd do informačných materiálov, programu schôdzí bytových domov, webových stránok správcov či príspevkov na sociálnych sieťach a podpora spoločného cieľa – zodpovedný prístup k ochrane zdravia obyvateľov a samozrejme aj ich majetku.

Prečo býva poistenie drahšie?

Na cenu poistenia dnes vplývajú faktory, ktoré poisťovne ani správcovia nevedia ovplyvniť:

- rast cien stavebných materiálov,
- rast cien práce a nedostatok remeselníkov,
- vyššie ceny nehnuteľností,
- inflácia,
- rast nákladov na zaistenie,
- vyšší počet a rozsah škôd spôsobených počasím.

Pre vlastníkov bytov je preto dôležité nevnímať poistenie ako administratívnu povinnosť, ale ako nástroj ochrany spoločného majetku.

Desať rokov skúseností PREMIUM Poisťovne - nový pohľad na ochranu bytových domov

Aj vývoj na slovenskom trhu ukazuje, že správcovia čoraz viac vyhľadávajú partnerov, ktorí im pomáhajú nielen pri riešení škôd, ale aj pri ich predchádzaní.

Práve na tomto princípe postavila **PREMIUM Poisťovňa** svoj produkt **PREMIOVÉ bytové domy.**

Poisťovňa, ktorá tento rok oslavuje 10 rokov pôsobenia na trhu, sa počas jednej dekády vypracovala medzi významných hráčov v segmente poistenia majetku a zodpovednosti za škodu.

V oblasti poistenia bytových domov sa začiatkom roka 2026 stala druhou najvýznamnejšou poisťovňou na slovenskom trhu. Pri tvorbe produktov využíva skúsenosti z likvidácie škôd, poznatky o vývoji klimatických rizík a spätnú väzbu od správcov bytových domov.

„Poistenie už nie je len o náhrade škody po udalosti. Našou ambíciou je pomáhať správcom identifikovať riziká skôr, ako vznikne problém. Najlepšia škoda je totiž tá, ktorá sa nikdy nestane, pretože každá škoda predstavuje problém," hovorí ***Peter Drga, produktový manažér PREMIUM Poisťovne.***

Budúcnosť patrí prevencii

Správa bytového domu je dnes zložitejšia než kedykoľvek predtým. Klimatické zmeny, technologické novinky aj rastúce náklady prinášajú nové riziká.

Dobrou správou však je, že veľkej časti škôd možno predísť.

Kombinácia kvalitnej prevencie, pravidelnej údržby a správne nastaveného poistenia zostáva najefektívnejším spôsobom, ako ochrániť majetok vlastníkov a zabezpečiť dlhodobú životnosť bytového domu.

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

PREMIUM POISŤOVŇA | 10 ROKOV S VAMI

pre viac informácií naskenujte QR kód



PREMIOVÉ
bytové domy

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

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

PREMIUM POISŤOVŇA
S NAMI STE
V DOBRÝCH RUKÁCH

GARANCIA
Rýchla a bezproblémová likvidácia pri poistnej udalosti

www.PREMIUMpoistovna.sk

Veľtrh bývania a nehnuteľností 2026: Tri dni, ktoré spojili reality, investície a budúcnosť bývania

Od vývoja realitného trhu, dostupnosti bývania a investovania až po moderné technológie, architektúru, energetiku či bývanie seniorov. Tretí ročník Veľtrhu bývania a nehnuteľností, ktorý sa uskutočnil 1. až 3. októbra 2026 v Incheba Expo Bratislava, opäť ukázal, že bývanie je oveľa viac než len kúpa alebo predaj nehnuteľnosti.









Počas troch dní sa v hale B1 stretli developeri, realitné kancelárie, finanční odborníci, architekti, poskytovatelia moderných technológií, dodávatelia riešení pre domácnosti a budovy, investori aj široká verejnosť. Veľtrh vytvoril priestor na osobné stretnutia, odborné konzultácie, predstavenie nových projektov a výmenu skúseností medzi profesionálmi z rôznych oblastí bývania.

„Žijeme v čase, keď dokážeme takmer všetko vybaviť online. Napriek tomu verím, že osobné stretnutia majú stále veľkú hodnotu. Pri rozhodovaní o bývaní, ktoré je často jedným z najdôležitejších rozhodnutí v živote, je dôvera a možnosť otvorene sa porozprávať s odborníkom nenahraditeľná,“ hovorí organizátorka veľtrhu Iveta Peťovská.

Správa budov, energetika a udržateľnosť

Dôležitú časť programu tvorili témy určené vlastníkom bytov, správcom nehnuteľností a spoločenstvám vlastníkov. Eugen Kurimský zo Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností sa venoval kvalitnej správe bytových domov, výberu správcu a situáciám, keď je namieste uvažovať o jeho zmene. Ing. Richard Modrák z Klastra energetických komunít Slovenska predstavil možnosti komunitnej energetiky a jej význam pre budúcnosť bývania. Marek Šromovský zo spoločnosti EFEKTRA priblížil reálnu návratnosť fotovoltických riešení pre rodinné domy aj byty. Tieto prednášky potvrdili, že pri nehnuteľnostiach dnes nerozhoduje iba obstarávacia cena. Čoraz väčší význam majú energetická hospodárnosť, technický stav budovy, kvalitná správa a dlhodobé prevádzkové náklady.

Odborný program priniesol pohľad na súčasnosť aj budúcnosť realitného trhu

Súčasťou veľtrhu bol sprievodný program s viac ako 40 prednáškami a diskusiami, v ktorých vystúpili odborníci z realitného, developerského, finančného aj stavebného sektora. Programom sprevádzal moderátor Vladimír Voštinár. Diskutovalo sa o vývoji realitného trhu v roku 2026, očakávaniach na rok 2027, dostupnosti bývania, hypotékach aj investičných stratégiách. Zaujímavým stretnutím rozdielnych investičných pohľadov bola diskusia „Byt alebo ETF?“ medzi Jánom Tonkom zo spoločnosti Finax a Romanom Kružliakom. Ing. Milan Lipka, riaditeľ Štátneho fondu rozvoja bývania, priblížil možnosti štátnej podpory bývania.

Priestor dostali aj alternatívne modely bývania. Spoločnosť YIT predstavila družstevné bývanie ako alternatívnu cestu k novému domovu. Téma otvorila otázku, ako sprístupniť bývanie aj tým, pre ktorých je tradičné financovanie čoraz náročnejšie.

Bývanie seniorov a nové potreby spoločnosti

Jednou z dôležitých spoločenských tém bolo bývanie seniorov. Starnutie populácie prináša nové požiadavky na bezpečnosť, dostupnosť služieb a bezbariérovosť, ale aj na zachovanie samostatnosti a dôstojnosti vo vyššom veku.

Marian Bača zo spoločnosti Silvers predstavil koncept rezidenčného bývania pre seniorov ako alternatívu medzi samostatným bývaním a tradičnou inštitucionálnou starostlivosťou. Program tak upozornil na potrebu hľadať nové formy bývania, ktoré budú reagovať na meniace sa životné situácie a potreby rôznych generácií.

Architektúra, dizajn a zdravý domov

Veľtrh nezabudol ani na kvalitu samotného bývania. Architekt Martin Červienka sa venoval tomu, kedy a prečo sa oplatí prizvať architekta už pri plánovaní či zariaďovaní nehnuteľnosti a ako môže dobrý návrh ušetriť čas, financie aj budúce starosti. Témy interiérového dizajnu, materiálov a funkčnosti priestoru pripomenuli, že domov by nemal byť len estetický, ale predovšetkým príjemný a praktický pre každodenný život. Pozornosť návštevníkov si získal aj rozhovor s Jasminou Alagič o tom, ako sa mení pohľad na domov, rodinu a bývanie.

Investície doma aj za hranicami Slovenska

Silné zastúpenie mali investičné témy a zahraničné nehnuteľnosti. Návštevníci mohli spoznať projekty a investičné príležitosti v Českej republike, Poľsku, Taliansku, Španielsku, Gruzínsku, Ománe, Tanzánii, Thajsku či ďalších destináciách. Diskutovalo sa o návratnosti investícií, výbere vhodnej lokality, rizikách aj rozdieloch medzi jednotlivými trhmi.

Panelová diskusia o vplyve geopolitického diania na nákup zahraničných nehnuteľností otvorila otázky bezpečnosti investícií, ekonomickej stability a perspektívy jednotlivých krajín. Priestor dostali aj aktuálne trendy v realitnom podnikaní vrátane využívania umelej inteligencie, ktorá postupne mení spôsob práce realitných profesionálov.

Veľtrh aj s charitatívnym rozmerom

Organizátor veľtrhu podporil Nadáciu Deti s rakovinou, ktorej počas podujatia symbolicky odovzdal darovací šek. Veľtrh tým pripomenul, že popri obchodných príležitostiach, investíciách a odborných diskusiách má svoje miesto aj pomoc tým, ktorí ju potrebujú.

Osobné stretnutia ako základ budúcich spoluprác

Tretí ročník Veľtrhu bývania a nehnuteľností priniesol nielen množstvo odborných informácií, ale predovšetkým príležitosti na nadväzovanie kontaktov a spoluprác medzi ľuďmi z rôznych oblastí realitného trhu.

„Veľtrh nevnímam len ako výstavu, ktorá sa po troch dňoch skončí. Jeho skutočná hodnota spočíva v stretnutiach, rozhovoroch a spoluprácach, ktoré môžu pokračovať ešte dlho po jeho skončení. Ďakujem všetkým vystavovateľom, partnerom, prednášajúcim aj návštevníkom, ktorí boli jeho súčasťou,“ dodáva Iveta Peťovská.

Organizátor už pripravuje ďalší ročník podujatia s ambíciou naďalej prepájať odbornú verejnosť, podnikateľský sektor a ľudí, ktorí hľadajú svoj nový domov alebo zaujímavú investičnú príležitosť.

Ďakujeme za možnosť participovať na tejto skvelej akcii a veríme, že našu spoluprácu budeme rozvíjať. Najbližšie privítame pani Peťovskú s témou o správnom výbere nehnuteľností na konferencii „Správa budov“ v Bešeňovej v rámci diskusného fóra v piatok, 6.11.2026. Tešíme sa na stretnutie!







Diaľkové odpočty: od legislatívnej povinnosti k efektívnejšej správe budov

Európska únia dlhodobo podporuje zvyšovanie energetickej efektívnosti budov a lepšiu informovanosť spotrebiteľov o ich spotrebe energie. Jedným z dôležitých európskych predpisov je smernica o energetickej efektívnosti EED (Energy Efficiency Directive), ktorá priniesla nové požiadavky v oblasti merania spotreby tepla a teplej vody a informovania konečných spotrebiteľov. Tieto požiadavky sa postupne transponujú aj do slovenskej legislatívy. Pre vlastníkov bytových domov a správcov to znamená najmä postupný prechod od klasických odpočtov k diaľkovo odčítateľným meracím zariadeniam a digitálnemu spracovaniu údajov o spotrebe.

Čo prináša EED pre bytové domy na Slovensku

Požiadavky na diaľkové odpočty vychádzajú zo slovenskej legislatívy, ktorá transponuje európske požiadavky v oblasti energetickej efektívnosti. Dôležitú úlohu pritom zohráva **zákon č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti.** Od 1. januára 2027 musia byť existujúce merače tepla, meradlá teplej vody a pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov vybavené funkciou diaľkového odpočtu alebo nahradené zariadeniami, ktoré túto funkciu umožňujú.

Pre správcov bytových domov predstavuje diaľkový odpočet predovšetkým praktickú zmenu v spôsobe získavania a spracovania údajov.

Medzi hlavné výhody patria:

- nákladovo efektívnejšie odpočty bez výjazdu technika,
- zníženie administratívnej záťaže spojenej s odpočtami,
- eliminácia chýb pri ručnom prepisovaní údajov,
- kvalitnejšie dáta pre rozpočítanie nákladov,
- digitalizácia a automatizácia spracovania údajov,
- možnosť priebežného energetického monitoringu.

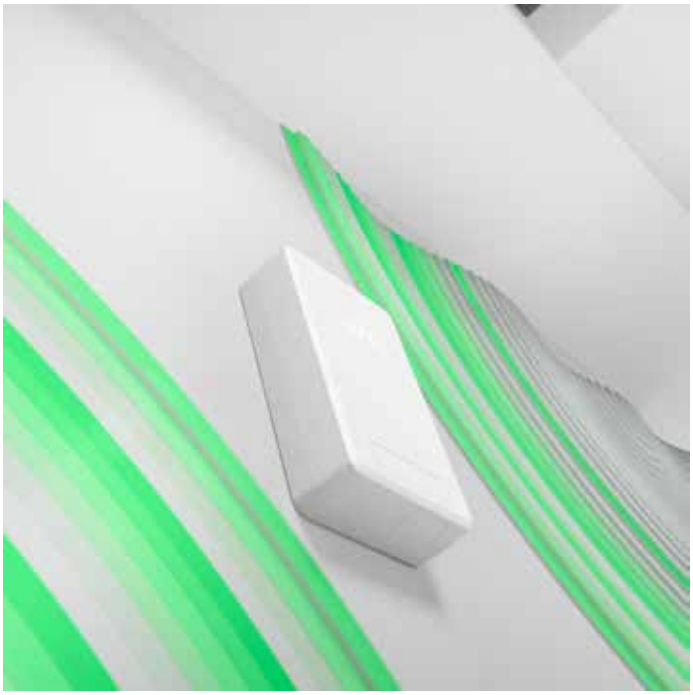
Diaľkový odpočet tak nie je iba technologickou zmenou samotného merača. Mení aj spôsob, akým môže správca pracovať s údajmi o spotrebe na úrovni bytov a celých budov.

Dáta o spotrebe zvyšujú transparentnosť

Smernica EED kladie dôraz na pravidelné informovanie konečných spotrebiteľov o spotrebe tepla a teplej vody. Diaľkový odpočet tak predstavuje dôležitý technický predpoklad transparentnejšieho informovania o spotrebe a podpory energeticky efektívneho správania.

V mnohých krajinách Európskej únie sa pravidelné, vrátane mesačného, informovanie o spotrebe postupne stáva štandardom. Cieľom je umožniť domácnostiam lepšie sledovať svoju spotrebu, včas reagovať na jej zmeny a aktívnejšie hľadať možnosti úspor.

Pre vlastníkov bytov to znamená **lepší prístup k údajom o spotrebe a väčšiu transparentnosť pri vyúčtovaní.** Pre správcov predstavujú kvalitné a dostupné dáta dôležitý nástroj na efektívnejšiu správu bytových domov.

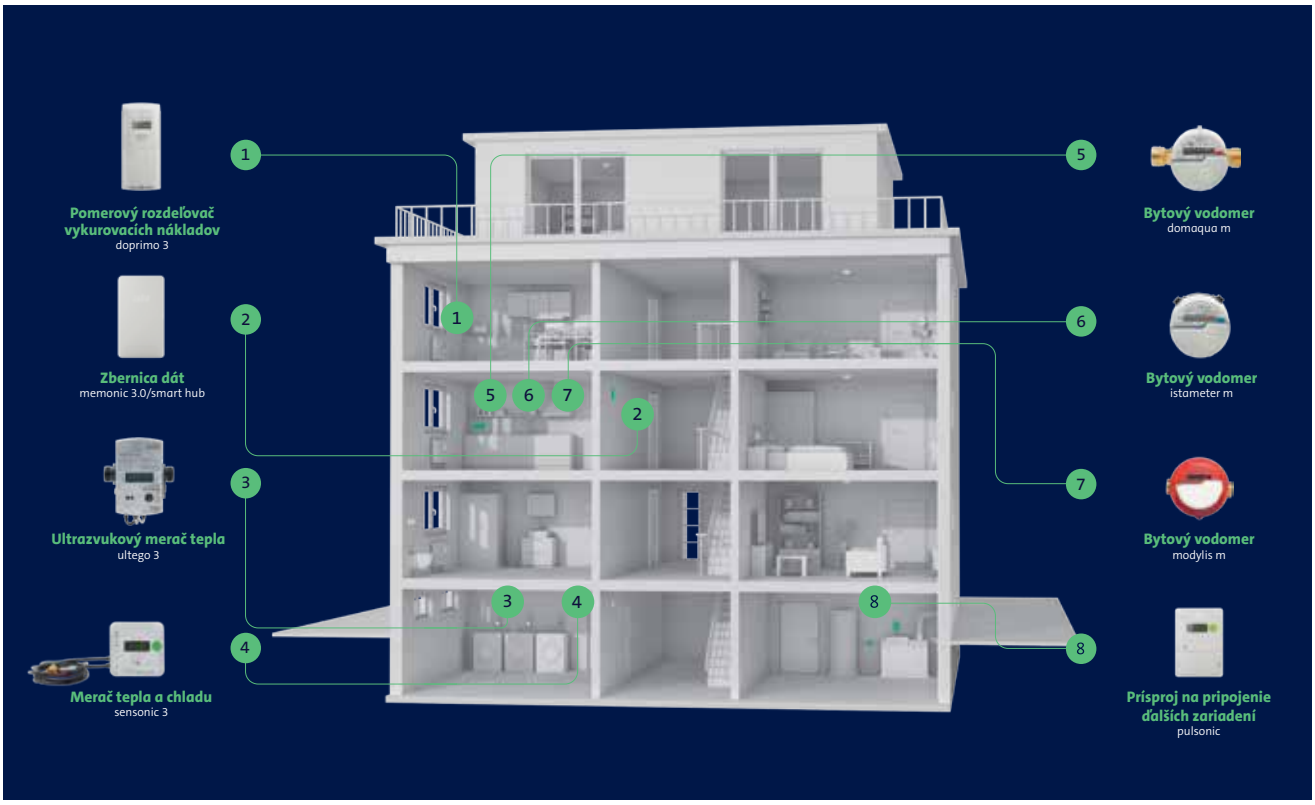


Obr: Dátová zbernica smarthub od ista
Zariadenie na automatický zber údajov z meracích prístrojov a ich digitálny prenos do systému na rozpočítanie nákladov a energetický monitoring ista24. Zdroj: ista Slovakia.

Na čo sa zamerať pri modernizácii merania

Pri modernizácii merania by mali vlastníci a správcovia bytových domov zohľadniť viac než iba cenu samotného meracieho zariadenia.
Dôležitá je najmä:

- kompatibilita meracích zariadení a systému diaľkového zberu,
- spoľahlivosť prenosu údajov a následné služby,
- dostupnosť údajov na ďalšie spracovanie,
- bezpečné uchovávanie a spracovanie dát,
- servis a technická podpora počas životnosti meracích prístrojov,
- pripravenosť systému na ďalšie požiadavky digitalizácie správy budov.



Obr: Systém diaľkového merania ista automaticky odčítava denné údaje o spotrebe energie a vody. Zdroj: ista Slovakia.

Pri výbere riešenia je preto vhodné myslieť aj na jeho dlhodobé využitie. Rádiové meracie zariadenia môžu mať prevádzkovú životnosť až 10 rokov, a preto je dôležité posudzovať nielen obstarávaciu cenu, ale aj kvalitu meracieho systému, nadväzujúce energetické služby a stabilitu dodávateľa.

Od diaľkového odpočtu k energetickému monitoringu

Pravidelne získavané údaje vytvárajú priestor na širšie využitie dát o spotrebe. Správca aj vlastníci bytov môžu sledovať vývoj spotreby v čase a lepšie identifikovať neštandardné hodnoty či možné úniky energie.
Energetický monitoring tak môže priniesť:

- lepší prehľad o spotrebe tepla a vody,
- jednoduchšie porovnávanie vývoja spotreby,
- včasnú identifikáciu neštandardných hodnôt,
- kvalitnejšie podklady na komunikáciu s vlastníkmi,
- užitočné dáta na rozhodovanie o prevádzke a modernizácii domu.

ista – partner pre digitálnu správu bytových domov

Spoločnosť ista Slovakia pôsobí v oblasti merania spotreby energií, diaľkových odpočtov a rozpočítania nákladov už viac ako 30 rokov a patrí k popredným lídrom. Svoje riešenia poskytuje pre viac ako 320-tisíc bytov a komerčných priestorov na Slovensku.
ista ponúka komplexné riešenia:

- dodávku, montáž a servis meračov tepla, vodomerov a pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov,
- automatický diaľkový zber údajov,
- spracovanie a archiváciu údajov o spotrebe,
- rozpočítanie nákladov na teplo a vodu,
- digitálny prenos údajom o spotrebe,
- energetický monitoring – webportál ista24

Pre správcov bytových domov predstavuje prechod na diaľkové odpočty príležitosť zjednodušiť odpočty, znížiť administratívnu záťaž a zároveň získať kvalitnejšie dáta pre správu domu.

www.ista.sk

pre viac informácií naskenujte QR kód

ista
Switch to Smart

Nič nie je „ľahšie“ ako schôdza vlastníkov...

Keď sa povie správa bytového domu, väčšina ľudí si predstaví opravy, havárie, vykurovanie alebo účtovníctvo. Technický problém však často dokážeme pomenovať, navrhnúť riešenie a vyčísliť jeho cenu. Oveľa náročnejšie býva dosiahnuť, aby vlastníci pochopili jeho význam a spoločne rozhodli. O skúsenostiach zo schôdzí, pracovných tímoch vlastníkov, príprave obnovy budov aj možnostiach zlepšenia správy sa rozprávame s Františkom Beňom zo spoločnosti TECHNOSPOL Slovakia s.r.o.

Keď si začínal so správou bytových domov, čoho si sa najviac obával?

Predovšetkým havárií. Prasknuté potrubie, odstávka vykurovania alebo porucha technického zariadenia boli situácie, ktoré sme museli okamžite riešiť.

Dnes viem, že technické problémy sú iba jednou časťou našej práce. Môžeme mať pripravený projekt, rozpočet, financovanie aj zhotoviteľa. Ak však vlastníci nerozhodnú, práce sa nemusia uskutočniť.

A technický stav budovy nepočká, kým sa vlastníci dohodnú.

Prečo je také ťažké dosiahnuť spoločné rozhodnutie?

Pretože každý vlastník sa na dom pozerá trochu inak. Niekto rieši cenu, iný vzhľad, ďalší sa obáva úveru. Mnohí pritom nemajú dostatok odborných informácií.

Schôdza často trvá niekoľko hodín a diskutuje sa o podrobnostiach, ktoré mali byť vysvetlené dávno pred ňou. Práve preto sme začali využívať pracovné tímy vlastníkov.

Ako vznikla myšlienka pracovných tímov vlastníkov?

V roku 2016 sme mali schôdzu v štvorvchodovom bytovom dome. Tri hodiny sme diskutovali o farbe dlažby do vstupných hál. Každý mal inú predstavu, ale takmer nikoho nezaujímala jej hrúbka, protišmykovosť alebo mechanická odolnosť. Pritom išlo o priestory, ktorými sa denne prenáša nábytok a ďalšie ťažké predmety.

Uvedomili sme si, že takto sa k dobrému rozhodnutiu nedopracujeme.
Navrhli sme preto vytvoriť pracovný tím z vlastníkov, ktorí majú skúsenosti z technických a ekonomických odborov. Vybrali sme ľudí, ktorí



dokázali posúdiť projekt, materiály, technické požiadavky aj cenu.
Stretli sme sa v pokojnom prostredí za stolom, rozložili projekty, preverili možnosti a spoločne pripravili dve technicky vyhovujúce riešenia.

Na ďalšej schôdzi sme vlastníkom predložili výsledky našej práce. Rozhodnutie, ku ktorému sme sa predtým za tri hodiny nedopracovali, bolo prijaté za pätnásť minút.

Čo považuješ za najväčšiu výhodu takéhoto postupu?

Nemusíme na schodisku bytového domu rozkladať projektovú dokumentáciu, každému vlastníkovi osobitne vysvetľovať technické riešenia a pri každej novej otázke sa vracať na začiatok diskusie.

Pracovný tím si môže vopred prejsť projekt, technické požiadavky, cenové ponuky, legislatívu aj prevádzkové náklady. Máme čas pokojne diskutovať, vysvetľovať výhody a nevýhody a hľadať najvhodnejšie riešenie.
A čo je najdôležitejšie, výsledok už nie je iba návrhom správcu. Je to návrh, na ktorého príprave sa podieľali samotní vlastníci.

Pracovné tímy dnes využívame takmer vo všetkých našich spravovaných domoch. Nenahrádzajú rozhodovanie vlastníkov, ale pomáhajú pripraviť podklady tak, aby bolo rozhodovanie jednoduchšie a odborne podložené.

Znamená to, že schôdza už nemusí byť dlhá?

Schôdza nemá byť učebňou, v ktorej každému vlastníkovi prvýkrát vysvetľujeme projekt, technické normy a súvisiace právne požiadavky.
Na schôdzu prichádzajú ľudia po práci. Niektorí sú unavení, iní sa neodvážia opýtať na veci, ktorým nerozumejú.

Ak odborné otázky pripravíme vopred, schôdza sa môže venovať tomu najdôležitejšiemu – rozhodnutiu.
Samozrejme, každý vlastník musí mať možnosť dostať potrebné informácie a položiť otázky. Pracovný tím túto možnosť neobmedzuje, ale pomáha ju zabezpečiť.



Napriek tomu sa mnohí vlastníci na schôdzach nezúčastňujú.

Áno. A nechcem tvrdiť, že každý neprítomný vlastník nemá záujem o svoj dom. Ľudia pracujú na zmeny, starajú sa o rodinu alebo majú zdravotné problémy.

Ale máme aj skúsenosti, nad ktorými sa treba zamyslieť.

Na bezplatnú odbornú konferenciu v mieste bydliska sme oslovili približne tritisíc bytov. Pripravili sme odborné prednášky aj pohostenie. Prišlo pätnásť ľudí.

Nemôžeme nikoho nútiť, aby sa zaujímal. Musíme však hľadať spôsob, ako rozhodovanie vlastníkom uľahčiť.

Pomáha písomné hlasovanie?

Určite, ale nie je také jednoduché, ako sa na prvý pohľad zdá.

Treba pripraviť otázky, splniť zákonné podmienky, zabezpečiť overovateľov, organizovať hlasovanie a vyhodnotiť výsledok.

Pri financovaní obnovy vstupujú do procesu aj požiadavky bánk. Tie musia byť správne zapracované do hlasovacích otázok a schvaľovaných podmienok.

Niekedy potom dostaneme výsledok, ktorý vyzerá nelogicky. Vlastníci schvália vykonanie prác. Schvália prijatie úveru. Ale neschvália podmienky jeho splácania.

Takéto situácie ukazujú, aké dôležité je vysvetliť súvislosti ešte pred hlasovaním.

Môže mať odkladanie rozhodnutí vážne následky?

Samozrejme. Technické zariadenia starnú bez ohľadu na to, či vlastníci schválili opravu.

Pri obnove financovanej úverom na dvadsať alebo dvadsaťpäť rokov navyše nerozhodujeme iba o dnešnej cene.

Musíme posudzovať životnosť materiálov, záruky, budúce náklady na údržbu a prevádzku. Lacnejšie riešenie nemusí byť z dlhodobého hľadiska výhodnejšie.

Správca má na tieto súvislosti upozorňovať. Rozhodnutia, ktoré patria vlastníkom, však nemôže svojvoľne prijímať namiesto nich.

Hovoríš aj o potrebe nového prístupu k starostlivosti o budovy.

Myslím si, že by sme mali viac uvažovať o technických systémoch ako o funkčných celkoch.



Napríklad vykurovacia sústava zahŕňa rozvody, reguláciu, radiátory a meranie. Ak chceme, aby správne fungovala, potrebujeme koordinovanú starostlivosť o celý systém.

Uvažujeme preto o modeli, v ktorom by vlastníci vopred schválili rozsah starostlivosti, pravidlá financovania a kompetencie správcu. Samozrejme, iba v medziach zákona a so zreteľom na vlastníctvo jednotlivých zariadení.

Podobne sa zaoberáme spoločným zabezpečovaním niektorých kontrol, servisov či poistného krytia bytov. Nie všetko je dnes jednoducho realizovateľné, ale považujem za dôležité o týchto možnostiach odborne diskutovať.

Záleží aj na tom, kde sa schôdza koná?

Určite. A tejto otázke podľa mňa venujeme príliš málo pozornosti.

Schôdze sa často konajú na schodiskách, vo vstupných halách alebo pred bytovým domom. V zime ľudia stoja v kabátoch, v lete je horúco a keď prší, všetci sa snažia schôdzu čo najrýchlejšie ukončiť.

Lenže na takýchto stretnutiach niekedy rozhodujeme o investíciách za státisíce eur, o úveroch na dvadsať či dvadsaťpäť rokov alebo o technických riešeniach, ktoré budú slúžiť ďalším generáciám.

Takéto rozhodnutia si zaslúžia dôstojné podmienky. Miesto na sedenie, možnosť premietnuť projekt, vysvetliť súvislosti a pokojne odpovedať na otázky.

Nemôžeme očakávať kvalitnú diskusiu, ak ľudia hlasujú predovšetkým preto, aby už mohli odísť domov.

Dobrá schôdza sa nezačína jej otvorením. Začína sa odbornou prípravou, spoluprácou s vlastníkmi a vytvorením podmienok, v ktorých môžu zodpovedne rozhodovať.

TECHNOSPOL
IDEÁLNY PARTNER PRE VÁŠ DOM





Balkón na dlhodobé užívanie: prečo záleží na nosnej konštrukcii

Pri výbere alebo rekonštrukcii balkónov sa pozornosť prirodzene sústreďuje najmä na to, čo je viditeľné – zábradlie, podlahu, farebné vyhotovenie či spodný podhľad. Z pohľadu dlhodobej životnosti a komfortného užívania je však minimálne rovnako dôležité to, čo po dokončení stavby prakticky nevidíme: nosná konštrukcia balkóna.

Práve jej návrh ovplyvňuje, ako sa bude balkón správať pri každodennom zaťažení, akú podlahovú krytinu možno použiť a či bude konštrukcia pripravená napríklad aj na zasklenie. Pri bytových domoch, kde má nové riešenie slúžiť desiatky rokov, preto nie je vhodné posudzovať balkón iba podľa vzhľadu alebo ceny.

To najdôležitejšie zostáva skryté

Nosné profily balkóna sú po dokončení spravidla ukryté pod podlahou a spodným podhľadom. Dva balkóny tak môžu na prvý pohľad vyzerať takmer identicky, hoci ich konštrukčné riešenie môže byť výrazne odlišné.

Samotný rozmer oceľového profilu alebo hrúbka určitého prvku pritom ešte nevypovedajú o kvalite celej konštrukcie. Do návrhu vstupujú rozmery a vyloženie balkóna, spôsob kotvenia k objektu, požadované zaťaženie, zvolená podlahová skladba, miestne podmienky aj ďalšie požiadavky konkrétnej stavby. Preto spoločnosť KACZER, ktorá na slovenskom trhu dodáva balkónové systémy PEKSTRA, pristupuje ku konkrétnym realizáciám individuálne. Konštrukcia sa navrhuje s ohľadom na daný bytový dom a predpokladaný spôsob využitia balkónov, nie ako univerzálne riešenie použiteľné bez rozdielu na každom objekte.

Nestačí, aby balkón iba „uniesol“ zaťaženie

Pri nosnej konštrukcii nie je rozhodujúca iba jej únosnosť. Dôležitá je aj tuhosť a tvarová stálosť. Tie ovplyvňujú mieru priehybu, správanie balkóna pri chôdzi aj stabilitu prvkov, ktoré na konštrukciu nadväzujú.

Požiadavky sa pritom môžu výrazne líšiť. Iné konštrukčné riešenie môže postačovať pri menšom balkóne s ľahkou podlahovou krytinou, iné môže byť potrebné pri väčšej ploche, vyššom zaťažení, keramickej dlažbe alebo plánovanom zasklení.

Zmysluplné technické porovnanie preto nemôže vychádzať iba z otázky, aký veľký profil výrobca použil. Rozhodujúce je posúdenie konštrukcie ako celku – vrátane jej rozmerov, uloženia, kotvenia a všetkých prvkov, ktoré s ňou budú počas životnosti balkóna spolupracovať.

Keramická dlažba má svoje nároky

Keramická dlažba patrí medzi obľúbené balkónové povrchy. Ponúka atraktívny vzhľad, dobrú odolnosť a jednoduchú údržbu. Zároveň však kladie špecifické požiadavky na konštrukciu a skladbu podlahy.

Pri návrhu treba zohľadniť nielen hmotnosť dlažby, ale aj ďalších vrstiev podlahového systému, bežné úžitkové zaťaženie a klimatické podmienky. Dôležitá je najmä dostatočná tuhosť podkladu. Keramické materiály totiž prirodzene horšie znášajú nadmerné deformácie.

Ak sa preto pri obnove bytového domu počíta s keramickou dlažbou, táto požiadavka by mala byť známa už pri návrhu balkónovej konštrukcie. V prípade balkónov PEKSTRA sa jej prispôsobuje samotná konštrukcia aj nadväzujúce technické riešenie. Konkrétna skladba sa vždy posudzuje podľa podmienok danej realizácie.

Zasklenie je dobré riešiť vopred

Podobná zásada platí pri zasklení. Rámové aj bezrámové systémy potrebujú presnú geometriu a stabilný podklad. Najmä pri posuvných systémoch môže byť správna vzájomná poloha jednotlivých častí konštrukcie zásadná pre bezproblémovú funkciu.

Ak je zasklenie súčasťou projektu od začiatku, jeho požiadavky možno zahrnúť priamo do návrhu balkóna. Správcovia a vlastníci bytových domov však často uvažujú o zasklení až ako o budúcej možnosti. Aj v takom prípade je vhodné informovať dodávateľa už pri príprave projektu.

Konštrukciu je potom možné navrhnúť s ohľadom na predpokladaný zasklievací systém. Neznamená to však, že každý balkón možno v budúcnosti automaticky zasklit'. Rozhodujú rozmery, spôsob kotvenia, konkrétna nosná konštrukcia aj parametre zvoleného systému.



O životnosti rozhoduje aj ochrana ocele

Balkón je počas celej životnosti vystavený dažďu, snehu, vlhkosti, zmenám teplôt a ďalším vplyvom vonkajšieho prostredia. Pri oceľových konštrukciách je preto nevyhnutnou súčasťou riešenia kvalitná ochrana proti korózii.

Pri balkónoch PEKSTRA sa na ochranu oceľových častí využíva žiarové zinkovanie. Dôležitá však nie je iba samotná ochranná vrstva. K dlhodobej životnosti prispieva aj správne konštrukčné riešenie detailov, spojov a miest, na ktorých by sa mohla zadržiavať voda.

Práve detaily, ktoré pri hotovom balkóne používateľ často vôbec nevníma, môžu mať z dlhodobého hľadiska významný vplyv na životnosť celej konštrukcie.



Prečo najnižšia cena nemusí znamenať najvýhodnejšie riešenie

Pri obnove bytového domu je cena prirodzene jedným z dôležitých kritérií. Pri balkónoch však môže byť jednoduché porovnanie konečných súm zavádzajúce, pokiaľ jednotlivé ponuky nezahŕňajú rovnaký rozsah a technický štandard.

Cenu ovplyvňujú rozmery a členitosť konštrukcie, spôsob kotvenia, náročnosť výroby a montáže, typ podlahy a zábradlia, povrchová ochrana, príprava na zasklenie aj rozsah ďalších dodávaných prvkov.

Pri porovnávaní ponúk sa preto oplatí overiť najmä:

- či bola konštrukcia navrhnutá pre konkrétny bytový dom a plánovaný spôsob využitia,
- s akým zaťažením a podlahovým systémom návrh počíta,
- či sa uvažuje so zasklením alebo jeho možným doplnením v budúcnosti,
- akým spôsobom sú oceľové časti chránené proti korózii,
- čo presne zahŕňa cena dodávky a montáže,
- aké záručné a servisné podmienky dodávateľ poskytuje.

Ani hmotnosť konštrukcie či rozmery jednotlivých oceľových profilov preto samy osebe nepredstavujú dostatočné kritérium kvality. Podstatné je, ako je balkón navrhnutý ako jeden funkčný celok a či jeho riešenie zodpovedá podmienkam konkrétneho objektu.

Balkón je investícia na desaťročia

Pri obnove bytového domu je pochopiteľné, že vlastníci vidia predovšetkým výsledný vzhľad nových balkónov. Pre správcu domu by však mala byť rovnako dôležitá otázka, čo sa nachádza pod podlahou a za podhľadom.

Kvalitne navrhnutá nosná konštrukcia vytvára základ pre bezpečné a komfortné používanie balkóna, vhodnú podlahu, prípadné zasklenie aj dlhodobú životnosť celého riešenia. Práve preto sa oplatí posudzovať ponuky komplexne a už vo fáze projektu hovoriť s dodávateľom nielen o vzhľade, ale aj o tom, ako budú obyvatelia balkóny využívať dnes a aké požiadavky na ne môžu mať v budúcnosti.

Viac informácií o konštrukčnom riešení balkónov, možnostiach podláh, zábradlí, zasklenia a konkrétnych realizáciách nájdete na webových stránkach pekstra.cz a kaczer.sk. Pri príprave konkrétneho projektu je vhodné jednotlivé požiadavky konzultovať už v úvodnej fáze, aby bolo možné navrhnúť balkón ako funkčný celok s ohľadom na daný bytový dom, spôsob využitia aj prípadné budúce požiadavky.

pre viac informácií naskenujte QR kód

KACZER

PEKSTRA

Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností oslavuje

Jeseň tohto roku je významným obdobím, v ktorom Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností oslavuje hneď dve jubileá. Jedným jubileom je pätnásť rokov existencie ZSaUN. Za týchto 15 rokov sme zanechali za sebou množstvo práce, aktivít a neskutočne množstvo odborných konzultácii. Druhým jubileom je v poradí už dvadsiata konferencia „Správa budov“, ktorá sa uskutoční 5.-6. novembra 2026, ako už tradične v Bešeňovej.

Vzdelávanie správcov a zvyšovanie odborného povedomia, zabezpečovanie informácií z oblasti legislatívy, ekonomiky ale aj technických informácií, pokladá ZSaUN za jednu zo svojich priorít. Počas celého obdobia svojej existencie sa snaží zvyšovať odbornú úroveň správcov nielen na samotných konferenciách „Správa budov“, ale aj na seminároch a webinároch „Čo zaujíma správcov“, ktoré majú v súčasnosti už viacročnú tradíciu. V poslednom období sme začali oceňovať správcov, ktorí sa zúčastnili konferencie, seminára alebo webinára formou „Osvedčení“ v novo vytvorenej „Akadémii správcov“. Snahou Združenia je poskytnutie aktuálnych a najnovších informácií nielen z oblastí legislatívy, technických informácií ale hlavne poznatkov zo života správy budov a správcov samotných.

Spoločnosti, ktoré na seminároch, webinároch a konferenciách prednášajú, prinášajú svoje najnovšie poznatky a poskytujú správcom okrem prednášky aj odborné poradenstvo, ktoré často pomáha usmerniť znalosti samotných správcov. Správcovia si zas menia svoje poznatky z praxe. Tak vzniká symbióza, ktorá sa osvedčila z praxe.





Práve preto jednou z najdôležitejších častí seminárov a hlavne konferencie „Správa budov“ pokladáme sekcie správy ako takej, kde rozoberáme aktuálne problémy a riešenia problémov správcov. Dnes má problém jeden, zajtra môže mať ten problém iný správca. Z toho dôvodu pokladáme vzájomnú výmenu skúseností medzi správcami samotnými za jednu z najdôležitejších činností ZSaUN.

Iniciatívy, ktoré dostávame od správcov, sa snažíme za Združenie spojiť aj ako hromadnú pripomienku pri tvorbe legislatívy s cieľom, aby sa zákony neprijímali od zeleného stola, ale aby sa naše pripomienky zakomponovali do novej legislatívy. Nie vždy sa to však darí. Nie je to chybou Združenia. Stáva sa často, že legislatíva je prijímaná zo strany zákonodarcov bez toho, aby konzultovali so záujmovými združeniami či samotnými správcami.

Že je naša konferencia „Správa budov“ medzi správcami obľúbená, hovorí samotná účasť správcov na tejto konferencii. Nie náhodou v novembri budeme oslavovať už v poradí dvadsiatu konferenciu. Veríme, že aj táto bude úspešná. Program konferencie sme pripravili s cieľom ponúknuť správcom zaujímavé témy, aktuálne odborné informácie a praktické podnety využiteľné v ich každodennej práci. Prednáškovú časť sme rozšírili o viacero diskusií, ktoré sa týkajú v prevažnej miere rôznym činnostiam správcu.

Za dôležitú pokladáme synergiu medzi správcami, ktorý sa zúčastnili jarnej konferencie alebo niektorého z našich webinárov a seminárov. Ako poďakovanie pre tých, ktorí sa zúčastnili niektorej z týchto akcií poskytneme týmto na jesennej konferencie zľavu 10% z účastníckeho poplatku.

Neznamená to však, že na konferenciu pozývame len účastníkov našich podujatí. Naopak, budeme radi, ak sa konferencie zúčastnia všetci, ktorých sa správa budov viac alebo menej dotýka a ktorí majú záujem rozvíjať svoje vedomosti, získavať nové poznatky a vymieňať si odborné skúsenosti.

Či už ste poskytovatelia služieb, produktov, tovarov alebo je Vašou činnosťou hocičo blízke správe budov, srdečne vás pozývame na konferenciu „Správa budov jeseň 2026“, ktorá sa uskutoční v termíne 5.-6.11. 2026 v Bešeňovej.

Prihlášku nájdete na

Tešíme sa na stretnutie!
E. Kurimský, ZSaUN









Partneri konferencie:

Generálny partner:

Ceresit

Odborní garanti:

Stavebná fakulta
so Stavebnou fakultou TU v Košiciach

VŠB TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA | FAKULTA STAVEBNÍ
s FAST VŠB TU Ostrava

Aktívni partneri:

baumit.com
BUBENDORFF
Danum Komplexná úprava vody
Klaster Energetických Komunít Slovenska
OK Ocelové konstrukce
PREMIUM INSURANCE COMPANY
resitech
KONICA MINOLTA
yzamer
Schindler

Partneri konferencie:

ČERVINKA FIRE GROUP
FERDINANDY Consulting Slovakia s.r.o.
LUKYSTAV
PMGSTAV SK
PSS PRVÁ STAVEBNÁ SPORITEĽŇA
REHAU
SLOVENSKÁ sporiteľňa
STRECHY92
techem
V.I.Trade
TT-VÝTAHY
Výtahy Pardubice a.s.

Mediálni partneri:

tzbportal.sk technické zariadenia budov
Správca bytových domov
PLYNÁR • VODÁR • KÚRENÁR + KLIMATIZÁCIA

PROGRAM KONFERENCIE

SPRÁVA BUDOV JESEŇ 2026

ŠTVRTOK 5. 11.

Do 10:00 Registrácia účastníkov

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

SEKCIA: Čo čaká správcov v roku 2027?

-ON LINE komunikácia s katastrom, je to pre správcov výhodné?
-Služby e - faktúry a digitálneho poštára: budeme ho potrebovať?
-Aké poistné zmeny nás čakajú v roku 2027?
-Fotovoltika na bytovom dome: už ju máte?
-AI: už ju používate?

10.20 – 10.40 **Všetko, čo sa v dome deje, na jednom mieste: Automatické zobrazovanie katastrálnych zmien každý deň a hlasovanie 2.0 od oznámenia po zápisnicu**
Ing. Tomáš Paciga, resitech s.r.o.

10.40 – 11.00 **Poistný trh v roku 2027: Nové výzvy** Ing. Peter Drga, PREMIUM Poisťovňa

11.00 – 11.20 **Elektronická fakturácia a správa domov** JUDr. Zuzana Adamová Tomková, ZSaUN

11.20 – 11.40 **Majú správcovia a SVB povinnosť registrovať sa v systéme Finančnej spravodajskej jednotky?** JUDr. Zuzana Adamová Tomková, ZSaUN

11.40 – 12.00 **Elektrina z fotovoltickeho zdroja na streche bytového domu nielen pre nebytové priestory, ale aj pre byty v dome - ako na to od A až po Z** Ing. Richard Modrák, KEKS

12.00 – 13.00 Prestávka na obed

SEKCIA: Poznáte nové technické riešenia?

-Viete, ako sa premietne do života správcov nový stavebný zákon?
-Poznáte kamerové a bezpečnostné systémy, ktoré nám pomôžu ochrániť bytové domy?
-Premiéra: systém Heat2go poznáme všetci, ale spoznajme novinku pre správcov: YZAMER WAN- toto je špica!
-Čo pre vlastníkov získame, keď im zabezpečíme upravenú vodu?
-Digitalizácia výťahov z pohľadu výrobcu ale aj prevádzka výťahov z pohľadu technickej inšpekcie: poznáte chyby, kde ich robíme?

13.00 – 13.20 **Bezpečnosť v projekte: Nový stavebný zákon a oprávnená právnická osoba**
Ing. Stanislava Marešová, Technická inšpekcia, a.s.

13.20 – 13.40 **Ochrana a bezpečnosť obyvateľov bytových domov**
David Klučerovský, Konica Minolta Slovakia spol. s.r.o.

13.40 – 14.00 **YZAMER WAN – od merania energií k inteligentnému manažmentu bytových domov**
Emil Izakovič, ESM-YZAMER, energetické služby a monitoring s.r.o.

14.00 – 14.20 **Úprava vody pre bytové domy - od návrhu po spoľahlivú prevádzku**
Mgr. Attila Porubszky, Danum s.r.o.

14.20 – 14.40 **Digitalizácia v praxi – Možnosti moderného servisu výťahov krok za krokom**
Jozef Kotleba, Schindler výťahy a eskalátory, a.s.

14.40 – 15.00 **Modernizácia vs. Rekonštrukcia, povinnosti prevádzkovateľa – prevádzka výťahov**
Ing. Vladimír Halagan, Technická inšpekcia, a.s.

15.00 – 15.20 Prestávka na kávu

SEKCIA: Novinky pri obnove bytových domov

-Poznáte nové materiály od Ceresitu?
-Úplná novinka, ktorá ešte na našej konferencii nebola: Tieniaca technika bez elektriky? Ako funguje?
-Obnova fasád: vieme kam smeruje?
-Vieme, čo všetko môžeme urobiť preto, aby nevznikol v našom bytovom dome požiar? A čo robiť, keď vznikne...?

15.20 – 15.40 **Ceresit – udržateľnosť a kvalita k zelenej budúcnosti**
Dušan Fusek, Henkel Slovensko, spol. s.r.o.

15.40 – 16.00 **BUBENDORFF solárna tieniaca technika bez elektroinštalácie**
Róbert Pidík, Moderné dvere a tienenie s.r.o., Ing. Branislav Madáč LUKYSTAV s.r.o.

ŠTVRTOK 5. 11.

16.00 – 16.20 **Závesné balkóny a terasy** Ing. Ivan Palkovič, Oceľové konštrukcie s.r.o.

16.20 – 16.40 **Aktuálne otázky v oblasti obnovy bytových domov**
Ing. Monika Štefancová, Baumit, spol. s.r.o.

16.40 – 17.00 **Požiarna bezpečnosť pre bytové domy** Juliana Michaláčová, DiS, ZSaUN

17.00 – **Správca radí správcovi – diskusia**

- **Elementy rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome** JUDr. Monika Ladovičová, OSBD Senica
- **Môže si robiť správca čo chce? Ako zabezpečiť ochranu života a zdravia vlastníkov?** Ing. Juraj Richter, Petržalka city, s.r.o.
- **Krátkodobé prenájmy cez booking a airbnb – aká budúcnosť ich čaká?** Ing. Ľubica Bohovicová, Dobrá správcovská s.r.o.
- **Využitie elektrickej energie z fotovoltickeho zdroja na streche bytového domu – poznáme pravidlá?** Marián Podoba, SEM s.r.o.

19.00 **Spoločenský večer**

- Prípitok generálneho partnera HENKEL Slovensko s.r.o.
- Raut a spoločenský večer, DJ

PIATOK 6. 11.

SEKCIA: Správa budov

09.00 – 09.20 **Provozní řády bytových domů** doc. Ing et. Ing. František Kuda, CSc., Ing. Eva Wernerová, Ph.D., VŠB-Technická univerzita Ostrava, Fakulta stavební

09.20 – 09.40 **Využitie areálového rozvodu kanalizácie na akumuláciu dažďových vôd**
doc. Ing. Danica Košičanová, PhD., Stavebná fakulta TUKE

09.40 – 10.00 **Efektívna správa budov s AI** doc.Ing. Jozef Švajlenka, PhD., Stavebná fakulta TUKE

10.00 – 10.20 **Údržba a stavebné úpravy bytových domov** Mgr. Slavomíra Salajová, Úrad pre územné plánovanie a výstavbu SR

10.20 – 10.50 **Diskusné fórum: Obnova bytových domov a vystupujúce konštrukcie (tepelnoizolačný systém, balkóny, lodžie a tieniace prvky)**

- **Kedy je možné povoliť obnovu bytového domu Ohlásením stavebných úprav a kedy konaním o Stavebnom zámere** (po zmene a novelizácii stavebného zákona).
- **Čo je zväčšenie a definícia pôdorysu budovy a objemu stavby z pohľadu stavebnej legislatívy**
- **Čo zmení a dopĺňa po novelizácii v zákone 25/2025 Z.z. pri obnove bytových domov**
- **Čo musí strpieť vlastník vedľajšieho pozemku pri obnove a údržbe nehnuteľnosti** (bytového domu) Mgr. Slavomíra Salajová, Mgr. Eugen Kurimský, Ing. Ivan Palkovič, Ing. Ján Otiepka, JUDr. Zuzana Adamová Tomková

10.40 – 11.00 **Prestávka na kávu**

11.00 – 11.30 **Diskusné fórum: Ako vyberať a starať sa o svoje bývanie?**

- **Aký je správny výber a postup pri kúpe nehnuteľností?** (Iveta Peťovská, RSc., Veľtrh nehnuteľností)
- **Poznáme správny postup pri prevode nehnuteľností?** (JUDr. Zuzana Adamová Tomková, ZSaUN)
- **Posudzovanie kritérií pri výbere správcu, potvrdenia správcu pri prevode** (Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN)
- **Podľa čoho si vyberať poisťovaciu spoločnosť** (výhody a nevýhody)
  Prečo je výhodné poistiť spolu bytový dom a aj byty v ňom? – Aké sú výhody poistenia u jednej poisťovne? Ako doplniť poistnú zmluvu, keď máme nainštalovanú fotovoltiku na streche? (Peter Drga, Premium)

11.30 – 13.00 **Aktuálne otázky v oblasti správy budov** JUDr. Zuzana Adamová Tomková, ZSaUN

13.00 **Predpokladaný záver konferencie**

Zmena programu vyhradená.

Správa domu je spolupráca

O tom, ako môže vyzerať správa domu v každodennej praxi, sme sa rozprávali s Františkom Beňom zo spoločnosti TECHNOSPOL Slovakia s.r.o. Jeho pohľad vychádza z dlhoročných skúseností so správou, údržbou, technickou prevádzkou a obnovou bytových domov. Nejde o náhradu zákonov, technických noriem ani odborných posudkov. Ide o skúsenosti z praxe a pohľad na to, ako možno jednotlivé oblasti správy prepájať do jedného fungujúceho systému.



Ako vnímaš správu bytových domov?

Budovu vnímame ako živý organizmus. Nestačí ju raz prevziať do správy, založiť dokumentáciu a čakať, kým sa niečo pokazí. Potrebujeme poznať jej technický stav, zariadenia, dokumentáciu, spotreby, zmluvné vzťahy, plánované opravy, ale aj potreby a možnosti vlastníkov. A potom musíme sledovať, ako sa tento stav mení.

Veríme, že kvalitná správa nie je výsledkom náhody. Je výsledkom vedomostí, skúseností, prevencie, kontroly a poctivej každodennej práce.

Zároveň je správa bytového domu založená na spolupráci vlastníkov a správcu. Vlastníci rozhodujú o mnohých zásadných otázkach svojho domu, najmä o investíciách, obnove, financovaní a ďalších záležitostiach, o ktorých im rozhodovanie zveruje zákon. Správca zabezpečuje odborný výkon správy a plní povinnosti, ktoré mu vyplývajú z právnych predpisov a zo zmluvy o výkone správy. Tieto dve úlohy nie sú v protiklade. Správca má pripraviť odborné podklady, vysvetliť možnosti a upozorniť na riziká. Rozhodnutie tam, kde patrí vlastníkom, zostáva ich rozhodnutím.

Čo všetko poskytuje vaša spoločnosť?

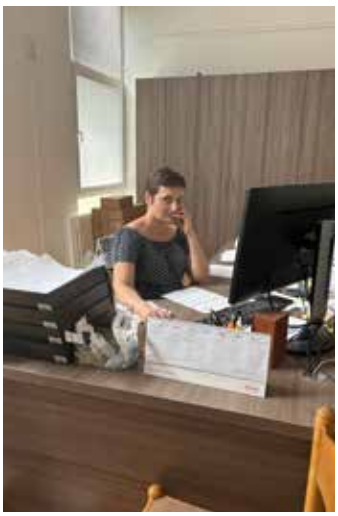
TECHNOSPOL Slovakia s.r.o. sa venuje správe, údržbe a technickej prevádzke bytových domov. Správu domu však nevnímame iba cez účtovníctvo.

Vidíme ju aj cez potrubia, vykurovanie, výmenníkové stanice, vodomery, kanalizáciu, technické miestnosti, požiarne zariadenia, spotreby energií, fond opráv a každodenné rozhodnutia vlastníkov.

Zabezpečujeme ekonomickú, administratívnu a technickú správu, poruchovú službu, údržbu spoločných častí a zariadení domu, potrebné odborné činnosti, komunikáciu s vlastníkmi, prípravu podkladov na rozhodovanie a plánovanie opráv a obnovy.

Za roky praxe sme riešili bežnú údržbu, poruchové a havarijné stavy, obnovy rozvodov, reguláciu vykurovania, technické kontroly aj rozsiahlejšie obnovy budov. Práve preto sa na dom snažíme pozerať ako na jeden celok.

Okrem správy zabezpečujete pre vaše budovy aj servis?



Áno. Dobrá správa podľa nás nezačína až vtedy, keď vznikne porucha. Dobrá správa začína ešte pred jej vznikom.

Začína poznaním domu, pravidelnou kontrolou, preventívnou údržbou, sledovaním spotrieb, plánovaním a komunikáciou s vlastníkmi.

Každý dom je pritom iný. Jeden je po rozsiahlej obnove, iný má staré technické zariadenia. Niekde je kompletná dokumentácia, inde časť dokumentácie chýba. Jeden dom má vytvorenú dostatočnú finančnú rezervu, iný pred sebou niekoľko veľkých investícií.

Preto sa nesnažíme používať jedno univerzálne riešenie. Najskôr potrebujeme dom poznať: v akom je stave, čo potrebuje dnes, aké má riziká a čo pravdepodobne bude potrebovať o päť, desať alebo dvadsať rokov.

Ako vnímate proces rozhodovania?

Vlastníci rozhodujú o svojom majetku. Aby však mohli dobre rozhodnúť, potrebujú rozumieť tomu, o čom rozhodujú.

Od vlastníka nemôžeme očakávať, že bude odborníkom na stavebníctvo, vykurovanie, vodovody, energetiku, ekonomiku, právo, poistenie a všetky ďalšie oblasti, ktoré sa pri správe domu stretávajú.

Úlohou správcu je preto pripraviť zrozumiteľné podklady, vysvetliť možnosti a ich dôsledky a upozorniť na riziká. Pri výkone správy musí zároveň postupovať v rozsahu svojich povinností podľa právnych predpisov a zmluvy o výkone správy.

Niektoré veci sú predmetom rozhodovania vlastníkov. Iné povinnosti vyplývajú priamo z právnych alebo technických požiadaviek.

Naším cieľom nie je ľuďom niečo prikazovať. Ľudí nepresviedčame paragrafmi. Najprv im vysvetlíme dôvod.

Paragraf je až potvrdením správneho postupu.

Koľko práce sa skrýva za správou jedného domu?

Veľa z nej vlastník vôbec nevidí.

Väčšina ľudí má svoju prácu, rodinu a každodenné povinnosti. Nemôžeme od nich očakávať, že budú priebežne sledovať legislatívu, technické predpisy, revízie, zmluvy, poistné udalosti, reklamácie, energetiku, plánovanie opráv či komunikáciu s dodávateľmi.

Správca preto nenahrádza záujem vlastníkov o ich dom. Zabezpečuje odborné znalosti, organizáciu a každodennú prácu potrebnú na jeho správu.

Dôležité pritom je, aby vedel odbornú problematiku vlastníkom aj vysvetliť. Odbornosť sa nemeria tým, koľko cudzích slov použijeme. Odbornosť sa ukáže v tom, či dokážeme zložitú vec vysvetliť správne a zrozumiteľne.



Čo robí správca?

Navonok ľudia vidia správu domu. V skutočnosti sa za ňou skrýva množstvo činností.

Obrazne by som povedal: Správca nemusí nájsť všetky chyby. Musí si všimnúť aj tie, na ktoré si ostatní už zvykli.

Keď dnes prídete domov, skúste sa na chvíľu zastaviť pred svojím vchodom. Nechoďte hneď dovnútra. Pozrite sa na dom očami človeka, ktorý ho vidí prvýkrát. A položte si jednoduchú otázku: Chcel by som tu bývať?

Technický stav a vzhľad domu podľa mňa nemožno úplne oddeliť. Nestačí, aby niečo iba fungovalo. Dobrý výsledok má byť bezpečný, funkčný, technicky správny a zároveň dobre urobený aj po vizuálnej stránke. Spravovať dom znamená aj vytvárať kultúru bývania.

Znamená kvalitná správa, že vlastníci musia viac investovať?

Nie. Úlohou správcu nie je presvedčiť vlastníkov, aby viac míňali. Úlohou správcu je pomôcť im pochopiť, kde sa oplatí nešetriť.

Najlacnejšie riešenie nemusí byť z dlhodobého pohľadu najhospodárnejšie. Pri väčších investíciách treba rozmýšľať nielen nad cenou dnes, ale aj nad životnosťou, údržbou, opraviteľnosťou, zárukami a tým, čo bude dom potrebovať počas ďalších rokov prevádzky.

Ako to vidia vlastníci?

Vlastník sa niekedy oprávnene pýta: „Za čo vlastne platíme správcu?“

Vidí upratovanie, výťah, faktúru za správu, vyúčtovanie, občasnú poruchu alebo schôdzu. Menej viditeľná je práca pri poistnej udalosti, komunikácia s právnikom, koordinácia dodávateľov pri poruche, vybavovanie reklamácie, technická kontrola, príprava výberového konania alebo zastupovanie domu pred príslušnými inštitúciami.

A práve to je podstatná časť správy – činnosti, ktoré vlastník často nemusí riešiť práve preto, že ich niekto zabezpečuje za dom.

Dobrá správa domu preto nemusí byť tá, ktorú vidieť každý deň. Dobrá správa je tá, vďaka ktorej môžu vlastníci žiť svoj bežný život bez toho, aby museli každý deň riešiť technické, právne, ekonomické a organizačné problémy svojho domu.

Správa bytového domu nie je súbor jednotlivých činností. Je to nepretržitý systém starostlivosti o dom a ľudí, ktorí v ňom žijú.

„Všetkým správcom, technikom a ľuďom, ktorí sa každý deň starajú o to, aby sa tisíce ľudí mohli večer vrátiť do bezpečného domova.“

Poznáte to?

Čo na záver?

Správa bytových domov nie je len administratívna činnosť. Je to každodenná zodpovednosť za technický stav budovy, jej bezpečnú prevádzku, hospodárenie s finančnými prostriedkami a prípravu rozhodnutí o údržbe, opravách a obnove.

„Naším cieľom je vytvárať prostredie, v ktorom sa budovy spravujú odborne, bezpečne a s úctou k ľuďom, ktorí v nich žijú.“

František Beňo,
TECHNOSPOL Slovakia s.r.o.

30 rokov ŠFRB: Z financovateľa sa stáva partner pre bývanie budúcnosti

Tridsať rokov podpory bývania na Slovensku a zároveň nový pohľad na to, ako má štát pomáhať mestám a obciam pripravovať kvalitné bytové projekty. Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB) si pripomenul 30. výročie svojho vzniku a na konferencii 30 rokov rozvoja bývania predstavil svoju víziu ďalšej etapy. Jej podstatou je posun od financovania hotových projektov k aktívnejšiemu partnerstvu so samosprávami už v čase, keď sa o projekte ešte len rozhoduje.







Za tri desaťročia ŠFRB podporil rozvoj bývania na Slovensku sumou v objeme 5 mld. eur. Skúsenosti z tohto obdobia chce fond využiť pri ďalšej zmene svojho fungovania. Od roku 2024 preto postupne posilňuje spoluprácu so samosprávami už vo fáze prípravy zámerov, teda ešte pred podaním žiadosti o financovanie.

„Tridsať rokov skúseností nechceme vnímať ako bodku, ale ako základ pre ďalšiu etapu. Dnes už nestačí iba financovať. Chceme byť partnerom, ktorý pomôže dostať dobrý projekt od prvotnej myšlienky až k jeho realizácii. Ak má samospráva pozemok a vie, že potrebuje napríklad dvadsať alebo štyridsať nájomných bytov, chceme jej pomôcť už na začiatku, nie čakať na hotový projekt o dva roky,“ uviedol generálny riaditeľ ŠFRB Milan Lipka.

Jedným z nástrojov tejto zmeny je Akadémia dobrého bývania, ktorú ŠFRB aktuálne rozvíja ako platformu odbornej podpory pre mestá a obce. Jej súčasťou sú odborné konzultácie, regionálne stretnutia a praktická pomoc pri príprave kvalitných projektov. Potreby sa pritom v jednotlivých regiónoch výrazne líšia. Kým niekde je prioritou bývanie pre mladé rodiny, inde môže nájomné bývanie pomôcť udržať v regióne učiteľov, zdravotníkov alebo ďalšie potrebné profesie.

„Štát má vytvárať podmienky a nastavovať účinnú podporu. Toto poslanie plní aj ŠFRB. Samosprávy najlepšie poznajú potreby svojich obyvateľov a odborníci dokážu pomôcť tieto potreby pretaviť do kvalitných a udržateľných projektov. Práve tak môžeme dostať podporu nájomného bývania bližšie k ľuďom a tam, kde je skutočne potrebná,“ uviedol štátny tajomník Ministerstva dopravy SR Igor Choma.

ŠFRB v tomto čase pripravuje konkrétne riešenia, ktoré majú samosprávam uľahčiť samotnú prípravu projektov. V roku 2026 vznikne 16 architektonických štúdií typových riešení nájomných bytových domov v rôznych veľkostiach a konfiguráciách. Mestá a obce ich budú môcť využiť ako základ pre ďalšiu projektovú prípravu a prispôsobiť ich konkrétnemu pozemku a miestnym podmienkam.

„Ak dokážeme samosprávam ponúknuť kvalitný základ, ktorý si prispôsobia svojim podmienkam, môžeme im ušetriť čas aj peniaze. Ambíciou je, aby sa príprava projektu zbytočne nenaťahovala o ďalšie mesiace či roky. Chceme túto cestu výrazne skrátiť a zjednodušiť“, povedal zástupca generálneho riaditeľa ŠFRB Branislav Časnocha.

ŠFRB plánuje v ďalšom období pokračovať v digitalizácii, zjednodušovaní procesov a rozširovaní odborných konzultácií. Cieľom je vytvárať väčšiu zásobu kvalitne pripravených projektov a prepájať štát, samosprávy, odborníkov, univerzity, ako aj poskytovateľov sociálnych služieb a ďalších partnerov.

Tridsiate výročie ŠFRB preto nie je iba príležitosťou bilancovať. Je začiatkom ďalšej etapy. Etapy, v ktorej chce fond svoje 30 ročné skúsenosti premeniť na praktickú pomoc pri vzniku nových a kvalitných projektov bývania. Cieľom je, aby cesta od dobrého zámeru k reálnemu bývaniu bola kratšia, jednoduchšia a efektívnejšia.

Zdroj: Štátny fond rozvoja bývania



e – Správca bytových domov

tzbportal.sk
technické zariadenia budov



CHCETE DOSTÁVAŤ ČASOPIS ZADARMO DO E-MAILU?

Od roku 2027 budeme vydávať už len elektronický časopis.

Zašlite nám svoju E-MAILOVÚ ADRESU na

voc@voc.sk

ak chcete dostávať časopis ZADARMO.



PREMIUM Poisťovňa oslavuje

Náš dlhoročný partner, poisťovňa PREMIUM oslavuje. Desať rokov skúseností, dôvery a partnerstiev. Spoločnosť PREMIUM Poisťovňa si pripomenula významné jubileum – desať rokov pôsobenia na slovenskom trhu. Počas tohto obdobia si vybudovala svoje miesto v oblasti poisťovníctva a rozvíjala vzťahy s klientmi, obchodnými partnermi aj spolupracovníkmi. Nedá nám, aby sme sa nepridali ku gratulantom. S poisťovňou PREMIUM spolupracujeme roky, jej produkty pomohli už mnohým správcom nielen z radov Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností.



Ako prebehla oslava?

Oslávili sme 10 rokov PREMIUM Poisťovne na slovenskom trhu a ďakujeme, že ste boli pri tom spolu s nami. Pripomenuli sme si 10 rokov naplnených odvážnou víziou, poctivou prácou, dôležitými rozhodnutiami, ale aj výzvami, ktoré sme dokázali spoločne zvládnuť. Jubileum tak nebolo len príležitosťou obzrieť sa za uplynulými rokmi, ale aj oceniť ľudí a vzťahy, na ktorých spoločnosť stavia svoju budúcnosť. Počas galavečera sme venovali ocenenia lojality pre 10 našich kolegov a tiež pre 10 samostatných finančných agentov, ktorí nám prejavili svoju dôveru medzi prvými a naša vzájomná spolupráca trvá až do súčasnosti.

Milí naši klienti, obchodní partneri a kolegovia, aj v ďalších rokoch chceme stáť pri vás, byť vašim stabilným a spoľahlivým partnerom, na ktorého sa môžete kedykoľvek s dôverou obrátiť. Ďakujeme, že ste súčasťou nášho príbehu už desať rokov, a tešíme sa na všetko, čo ešte spoločne vytvoríme. PREMIUM Poisťovňa chce aj naďalej rozvíjať dlhodobé partnerstvá a byť pre svojich klientov a obchodných partnerov stabilným a spoľahlivým partnerom.

Redakcia časopisu blahoželá spoločnosti PREMIUM Poisťovňa k desiatim rokom pôsobenia na slovenskom trhu a praje jej veľa úspechov, spokojných klientov a ďalšie úspešné roky.

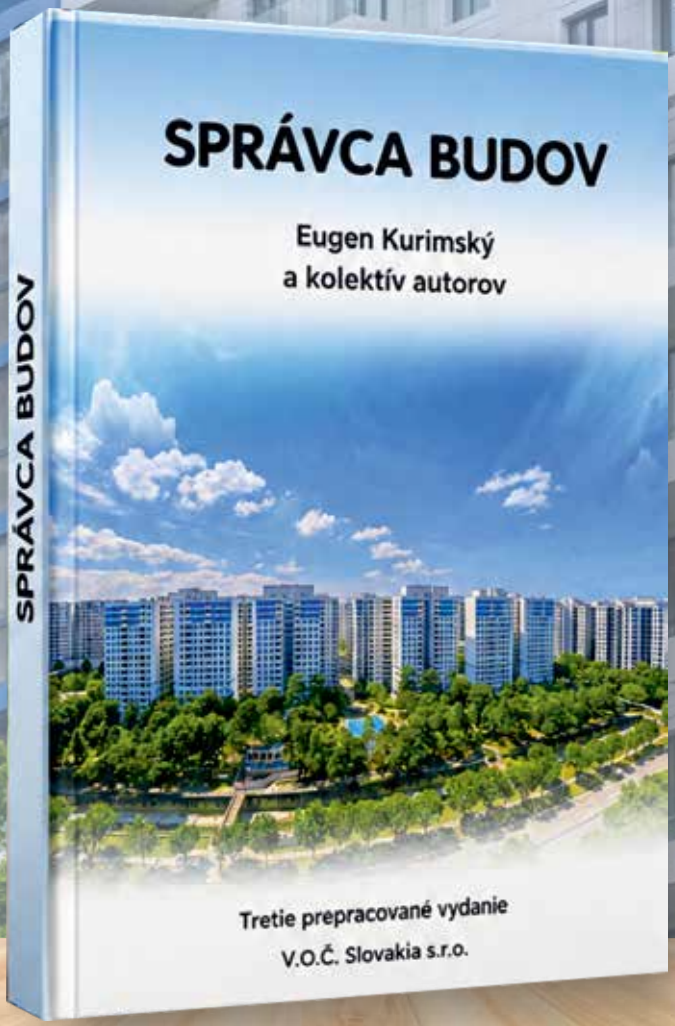
Teší nás naša vzájomná spolupráca a veríme, že bude pokračovať aj v nasledujúcom období.

CECH STRECHÁROV SLOVENSKA
Vás pozýva na
STRECHY 2026
31. BRATISLAVSKÉ SYMPÓZIUM
25. - 26. 11. 2026
(streda, štvrtok)
BRATISLAVA
hotel Bratislava, Seberíniho 9
HLAVNÁ TÉMA: Vývinové trendy striech

V.O.Č. SLOVAKIA s.r.o.

Objednali ste si už?

Nenahraditeľný pomocník správcu bytových domov



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

Rozvody vody v BD a riziko kontaminácie Legionellou Pneumophilou

Bývanie v bytových domoch nám prináša určitý komfort, no zároveň so sebou nesie technické výzvy, ktoré priamo ovplyvňujú naše zdravie. Jednou z najdiskutovanejších tém súčasnosti v oblasti technického zariadenia budov je výskyt baktérie Legionella pneumophila. Táto mikroskopická hrozba, prirodzene sa vyskytujúca vo vodnom prostredí, nachádza v rozľahlých a často zastaraných rozvodoch teplej vody ideálne podmienky na svoj život a nekontrolované množenie.Problém šírenia Legionelly nie je len otázkou estetiky alebo kvality vody; ide o vážne epidemiologické riziko. Baktéria spôsobuje tzv. legionársku chorobu – ťažký zápal pľúc, ktorý môže byť pre citlivejšie skupiny obyvateľstva fatálny. V prostredí bytových domov sa kritickými bodmi stávajú najmä:

- **Slepé ramená potrubí,** kde voda stagnuje.
- **Nedostatočná teplota** v cirkulačnom obvode (pod **50 °C**).
- **Biofilmy a usadeniny,** ktoré slúžia ako živná pôda a úkryt pred dezinfekciou.

Cieľom tohto článku je objasniť mechanizmy šírenia tejto baktérie v bytovej výstavbe, identifikovať najväčšie rizikové faktory a predstaviť efektívne možnosti prevencie – od technologických úprav až po správne návyky samotných užívateľov bytov. Pochopenie toho, ako Legionella „funguje“, je totiž prvým krokom k bezpečnejšiemu domovu.

Fenomén oteplenej studenej vody

Menej často sa vyskytuje **Fenomén „oteplenej“ studenej vody.** Väčšina preventívnych opatrení sa sústreďuje na ohrievače a rozvody teplej vody. Avšak v typickom bytovom dome - existuje? skryté riziko priamo v jadre budovy v **inštalačnej šachte alebo v byte?** Tu je možnosť, že dôjde k nebezpečnému fyzikálnemu javu, kedy potrubie so studenou vodou preberá teplo z okolitého prostredia.

Ak izolácia potrubí nie je stopercentná alebo vekom degradovala, dochádza ku sálaniu tepla z potrubí teplej vody na potrubie studenej vody. Alebo sa ohreje vplyvom prostredia, v ktorom sa nachádza, čo môže byť aj priestor od stupačky ku výtokom. V podstate to je kritický bod – vodorovné rozvody v bytoch.

- **Kritická teplota:** Studená voda by mala mať ideálne pod **20 °C**. Pri nedostatočnom odbere vody (napr. v noci alebo počas dovoleniek) sa voda dokáže vplyvom okolia ohriať na vyššiu teplotu.
- **Zóna rastu:** Práve teplota nad **20 °C** je pre Legionellu spúšťačom aktívneho množenia. Ak sa studená voda ohreje na izbovú teplotu, stáva sa z nej ideálne médium pre rast baktérií, ktoré by v nej inak zostali v neaktívnom stave.

Užívatelia bytov sú zvyknutí, že riziková je teplá voda, a preto pri studenej vode nepredpokladajú žiadne nebezpečenstvo. Ak sa však studená voda prehreje, baktérie sa premnožia priamo v prívodnom potrubí.

Zatiaľ čo v hlavných zvislých stúpačkách voda relatívne často cirkuluje vďaka odberom susedov, skutočné nebezpečenstvo číha v **bytových odbočkách.**

Akonáhle voda opustí hlavný prúd stúpačky a vstúpi do rozvodov konkrétneho bytu, jej pohyb závisí výhradne od aktivity daného nájomníka.

Rozvody studenej vody – analýza

Rozvody studenej vody v bytovom dome rozdelíme na stúpacie rozvody a rozvody v bytoch. Cieľom je zistiť a navrhnúť opatrenia, ktoré zabránia šíreniu legionelly pneumophilly k obyvateľom bytového domu. Do analýzy zoberieme najbežnejší prípad, 8 poschodový bytový dom.

Matematický model

Pre výpočet boli použité vzorce s tepelným tokom cez valcovú vrstvu izolácie (tzv. radiálny prestup tepla), čo je pri potrubiach jediný správny postup. Pri výpočte bol použitý vzorec pre lineárny súčiniteľ prestupu tepla (Φ v jednotkách W/mK).

Ten zohľadňuje fakt, že vonkajšia plocha izolácie je väčšia ako vnútorná plocha (plocha, ktorou teplo „vystupuje“, sa s hrúbkou izolácie zväčšuje).

Tu je rekapitulácia logiky výpočtu:

Vzorec pre lineárny súčiniteľ ψ
Použitý je logaritmický pomer priemerov:

- d: vonkajší priemer rúry (42,4 mm)
- D: vonkajší priemer izolácie (42,4 + 9 + 9 = 60,4 mm)
- λ: tepelná vodivosť izolácie (0,040 W/mK)

Vo výpočte bol zohľadnený len tepelný odpor samotnej izolácie. V reálnej šachte by k celkovému odporu prispel ešte odpor pri prestupe tepla z povrchu izolácie do vzduchu hs, čo by čas ohrevu predĺžilo o ďalších cca **10 – 15 %**. Avšak v úzkej šachte 900 \300 mm, kde vzduch takmer stojí, je tento vplyv minimálny.

8 poschodový bytový dom – dynamika ohrevu po výške budovy

Keďže teplo nemôže unikať nahor „komínom“, hromadí sa v každom segmente šachty (výška 2,8 m) samostatne. Únik tepla z rozvodov teplej vody zostáva v malom objeme 0,75 m³ na každom poschodí.

Bez prúdenia vzduchu teplota v tejto uzavretej bunke stúpa, až kým sa nevyrovná s tepelným odporom stien šachty smerom do bytu.

To znamená, že studená voda je v každom jednom podlaží vystavená konštantnému tepelnému sálaniu. V osemposchodovom dome je hlavným rozdielom medzi poschodiami počet „preplachov“ stúpačky:

Prízemie až 2. poschodie: Cez túto časť stúpačky preteká voda takmer neustále, pretože zásobuje všetkých 8 poschodí nad sebou. Aj keď sa voda v stúpačke za hodinu ohreje o 13 °C, každých pár minút ju niekto nahradí čerstvou studenou vodou z prívodu. Riziko v samotnej stúpačke je tu minimálne.

7. a 8. poschodie: Tu je objem vody v stúpačke závislý len od odberu v posledných dvoch bytoch. Ak sú títo obyvatelia v práci, voda v hornych 6 metroch stúpačky stojí celých 9 hodín v prostredí s teplotou 35 °C, čo má za následok že horná časť stúpačky sa stáva inkubátorom, pretože frekvencia jej preplachu je nízka.

8. poschodie vychádza z hľadiska bilancie oveľa lepšie ako 7. poschodie a poschodia pod ním. Hlavným vplyvom je poloha pod strechou, kde v zimnom období vstupuje do priestoru odvetranie kanalizácie ochladzované exteriérom, a samotnou polohou pod strechou. Opačný jav nastane v lete, kde 8. poschodie je doslova najhorší priestor s vysokou teplotou v šachte.

Ako by sa tento nepriaznivý vplyv teplej vody mohol vylepšiť geometriou umiestnenia rozvodov v šachte? Prvotný návrh je v usporiadaní potrubí v inštalačnej šachte.

To však predpokladá aj zmenu napojení odbočiek studenej a teplej vody do bytu, čo je hlavný problém pri rekonštrukciách. Tie zahŕňajú iba stúpacie rozvody s napojením na pôvodný bod napojenia do bytu. Je potrebné presunúť body napojení, zmeniť bytové rozvody a usporiadať potrubia tak, aby sa dali ľahko vymieňať potrebné armatúry. To však nespadá do podmienok pre štátnu dotáciu. Preto sa rekonštrukcie zdravotechniky vôbec nezaoberajú prestavaním bytového jadra na bezpečnejšiu úroveň.

Vhodná konfigurácia rozvodov zohľadní minimalizovanie vplyvu teplej vody v uzavretom priestore.

Predpokladáme nasledovné nové usporiadanie rozvodov v šachte: Teplá voda a cirkulácia v jednom rohu šachty, vzdialené 15 cm od seba, potom kanalizácia vzdialená 15 cm od cirkulácie a z druhej strany 15 cm studená voda spolu so vzduchotechnikou.

Čo spôsobí nové usporiadanie zvislých rozvodov?

- VZT potrubie, v ktorom prúdi vzduch z interiéru, má povrchovú teplotu okolo **22 – 24 °C.** Tým, že je SV pred ním, je z jednej strany chránená pred sálaním zo stien šachty, ktoré by inak mohli byť vyhriate od susedných rozvodov TÚV.
- **Zväčšenie „tepelnej zotrvačnosti”:** Vzduch uväznený v úzkom priestore medzi SV a VZT sa neprehrieva tak rýchlo ako voľný vzduch v strede šachty.
- **Ochrana stúpačky:** Toto riešenie výborne chráni zvislú stúpačku studenej vody, čím zabezpečuje, že do bytových odbočiek vstupuje voda s teplotou blízkou nominálnym 12 – 15 °C.

Fyzikálny dopad na stojatú vodu v stúpačke

Vďaka tomu, že SV je v „chladnej zóne” (vplyv VZT a vzdialenosť 40 cm od TV), teplota vzduchu v tomto rohu pravdepodobne nepresiahne 26 °C, aj keď pri teplej vode bude 35 °C.

Parameter	Staré radenie (všetko spolu)	Nový návrh (SV pri VZT + 40 cm odstup)
Lokálna teplota vzduchu pri SV	35 °C	~ 26 °C
Teplotný spád ΔT	23 K (35 - 12)	14 K (26 - 12)
Čas ohrevu na 25 °C	~ 65 min	~ 180 min (3 hodiny)

Varianta navýšenia tepelnej izolácie na rozvodoch studenej vody:

- Výpočet pre studenú vodu DN 32 s izoláciou 32 mm
- Vstupné dáta: T_= 12° až 25°C ΔT = 13K, Tokolia = 26°C.
- Nový lineárny súčiniteľ ψ
- Stredný rozdiel teplôt je 26 – 18,5 = 7,5K

D = 42,4 + (2.32) = 106,4mm
Lineárny súčiniteľ
ψ =0,273 W/mKΦ
Tepelný tok Φ = 0,273 W/m
Čas ohrevu (t):
Potrebné teplo Q = 46 189 J (stále rovnaké pre 1 meter potrubia).
t =46 189/2,05 = 22 531 sekúnd = 6,25 hodiny

Porovnanie scenárov pre zoradenie polohy potrubí

Scenár	Izolácia SV	Rozostup v šachte	Čas ohrevu na 25 °C
Bežná prax	9 mm	5 - 10 cm	~ 1 hodina
Nové zoradenie	9 mm	40 cm (+ VZT)	~ 3 hodiny
Maximálna ochrana	32 mm	40 cm (+ VZT)	~ 6 hodín 15 min

Záver:
Toto usporiadanie však nevylepší situáciu horných podlaží. V podstate bezpečné z hľadiska prietoku studenej vody sa javia prvé dve – tri podlažia, kde sa predpokladá, že niekto vo vyšších podlažiach použije studenú vodu.

Čo by sme mohli, alebo mali urobiť pre bezpečnosť celého objektu?

Pre horných 5 podlaží nestačí len pasívne čakať na odber. Riešením je **systémová separácia:**

- **1. Izolovať studenú vodu rovnako hrubou vrstvou ako teplú** (min. 20 mm).
- **2. Využiť kanalizáciu ako deliaci štít, respektíve fyzicky rozdeliť šachtu.**

Týmto spôsobom premeníme ‚tepelnú pascu' na bezpečný rozvod."

Spôsob, ako dosiahnuť pohyb studenej vody všetkých podlažiach:

Automatický hygienický preplach (Technické riešenie)

- **Návrh:** Na koniec stúpačky (na 8. NP) sa nainštaluje malý **elektromagnetický ventil s teplotným snímačom.**
- **Funkcia:** Ak teplota vody v stúpačke stúpne nad 25 °C, ventil sa otvorí a vypustí cca 5-7,5 litrov vody priamo do kanalizácie (všetky poschodia).
- **Výsledok:** Celá stúpačka od 1. po 8. poschodie sa v priebehu minúty ochladí. Je to oveľa lacnejšie a ekologickejšie než riešiť následnú kontamináciu v celom objeme domu.

Ak nechceme zasahovať do hydrodynamiky (prietoku), musíme maximalizovať tepelný odpor:

- **Izolácia 20 - 32 mm:** Pri DN 20 na 7. poschodí je to absolútna nevyhnutnosť.
- **Fyzické oddelenie šachty:** Vloženie izolačnej dosky (prepážky) medzi teplú a studenú časť šachty. To vytvorí v rámci jednej šachty dve teplotné mikroklímy.

V najrizikovejšej zóne (7. a 8. poschodie) sa v celom potrubí nachádza len **0,62 litra vody.** Toto množstvo je také zanedbateľné, že v prehriatej šachte nedokáže akumulovať žiadny chlad. Zároveň to však znamená, že na hygienickú sanáciu celého vertikálneho rozvodu od suterénu až po strechu postačuje odber o objeme **necelých 6 litrov.**

Kľúčom k bezpečnej vode teda nie je objem vypustenej vody, ale **frekvencia odberu na najvyššom mieste**, tak aby sa voda obnovovala. Aj pri výraznejšej izolácii a ideálnom rozostaupe sa totiž voda v najvyšších podlažiach prehreje na limitných 25°C cca za jednu hodinu. Bez tohoto preplachu je akákoľvek pasívna izolácia len odkladaním problému.

Ekonomický dosah na spotrebu studenej vody

Vypúšťanie studenej vody do kanalizácie bude mať ekonomický dosah. Predpokladáme, že v priebehu jedného roka bude potrebné vypustiť vodu v pracovných dňoch počas 16 hodín a cez víkendy 8 hodín, celková bilancia je cca 30 m3 pri cene 3 eurá = 90 euro. Na jeden byt to predstavuje cenu cca 11,25 euro, teda cca 1 euro na byt. Pri automatizovanom preplachu stúpačky v bytovom dome nepotrebujeme zložité priemyselné systémy. Existujú dve hlavné cesty, ako to technicky vyriešiť priamo v šachte na 8. poschodí.

Špecializované hygienické preplachové stanice (Top riešenie)

Výrobcovia ako **Viega, Kemper** alebo **Geberit** vyrábajú kompaktné armatúry určené presne na tento účel.

- **Viega Hygiene Station / Kemper KHS:** Je to malá skrinka, ktorá sa osadí na koniec stúpačky.
- **Funkcia:** Obsahuje elektromagnetický ventil, snímač prietoku a (voliteľne) snímač teploty.
- **Logika:** Nastavíte sa tak, že ak teplota stúpne nad 25 °C, ventil sa otvorí a vypúšťa vodu, kým neklesne na 18 °C. Alebo sa nastaví časový interval (napr. každých 60 minút stagnácie).
- **Pripojenie:** Vstup je zo stúpačky, výstup ide cez zápachovú uzávierku (sifón) priamo do kanalizačného potrubia v šachte.

Skladačka - ekonomické riešenie

Ak nechcete kupovať hotový systém za stovky eur, projektant môže navrhnúť zostavu z bežných komponentov:

- **1. Elektromagnetický ventil (DN 15/20):** Typ „Normally Closed" (bez prúdu zatvorený).
- **2. Príložný alebo ponorný termostat/snímač:** Umiestnený na potrubí studenej vody.
- **3. Riadiaca jednotka (jednoduché relé):** Ktorá zopne ventil pri dosiahnutí kritickej teploty.
- **4. Vypúšťací kus s lievikom:** Dôležité je mať **prerušený spoj** (lievik) nad sifónom, aby v prípade podtlaku v potrubí nenasalo odpadovú vodu do pitnej vody (ochrana podľa EN 1717).

Porovnanie armatúr pre 8-bytovú sekciu

Typ armatúry	Výhody	Nevýhody
Certifikovaná stanica	Integrovaná ochrana proti spätnému toku, presná logika, tichý chod, záruka.	Vyššia obstarávacia cena (cca 400 – 800 €).
Skladačka (ventil + termostat)	Nízka cena (cca 100–150€), jednoduchá oprava.	Riziko hlučnosti (vodné rázy), nutnosť dbať na hygienické oddelenie od odpadu.

Pre nové bytové domy s nízkym prietokom odporúčame inštaláciu **kompaktnej hygienickej stanice s teplotným čidlom.** Táto armatúra stráži nielen čas stagnácie, ale primárne teplotu. V momente, keď teplo zo šachty prehreje vodu v DN 20 na 25 °C, stanica odpustí presne vypočítaný objem 6 litrov. Investícia do tejto armatúry sa v 8-bytovej sekcii vráti už v prvom roku tým, že eliminuje potrebu nákladnej chémie a laboratórnych rozborov."

Dôležitý detail: Kam s tou vodou?

Keďže stúpačka je v šachte, kde máte aj kanalizáciu, odvod vody z preplachu je jednoduchý. Stačí na odvetracie potrubie kanalizácie osadiť odbočku so špeciálnym **sifónom pre odkvapkávanie kondenzátu alebo poistných ventilov.**

Udržateľný manažment vody

Odpadovú vodu môžeme premeniť na úžitkovú vodu pre komunitnú záhradu, alebo pre umývanie chodieb. Aby sa voda z nádrže dala efektívne využiť na upratovanie, v technickej miestnosti (kde bude nádrž cca 2,5 m3) pribudne klasický výtokový ventil, napojenie na malé čerpadlo (automat), ktoré vodu z nádrže vytlačí a označenie s jasným štítkom ***„Úžitková voda – nepitná!“***, aby nedošlo k zámene.

Zároveň musí byť nádrž prepojená s bezpečnostným prepadom do najbližšej kanalizácie. Nádrž slúži ako vyrovnávací zásobník, kde pretečie postupne počas roka celé množstvo vody vypustenej zo stupačiek studenej vody.

Ekonomický prínos: Upratovacia služba alebo samospráva obyvateľov už nebude používať pitnú vodu z bytov alebo spoločných priestorov napojených na hlavný rozvod.

Bilancia využitia vody (Ročný odhad)

Pri 8-poschodovom dome s troma stupačkami vznikne objem **90 m³** z preplachov. Pre bytové domy s viacerými stúpačkami v jednej sekcii navrhujem **systém horného prepojenia (hygienický mostík).** Toto riešenie umožňuje sanáciu celého objektu pomocou jediného riadeného odberu na najvyššom podlaží, prepojenie sa realizuje v najvyššom možnom bode (napr. pod stropom 8. NP alebo v nevykurovanom podkroví/strojovni), aby sa zabezpečilo, že sa pri preplachu pohne voda v každom centimetri všetkých troch vertikál. Takéto množstvo už predstavuje reálny zdroj úžitkovej vody, ktorý dokáže plne pokryť údržbu zelene a upratovanie.

Závlaha predzáhradky 150 m²

V našich klimatických podmienkach potrebuje trávnik a okrasná zeleň v lete cca **20 – 30 litrov na m² týždenne.**

Výpočet: 150m² x 25 litrov x 20 týždňov (sezóna) = 75 000 litrov.
Záver: Na kvalitnú, sýtozelenú záhradu spotrebujete 75 m³ ročne.

Upratovanie chodieb a schodiska 400 m²

Pri mokrom čistení sa počíta cca **0,1 litra vody na m²** plochy.

Výpočet: 400m² x 0,1 l = 40 litrov na jeden cyklus upratovania.
Frekvencia: Ak sa upratuje 2x týždenne 40 x 104 upratovaní/rok = 4 160 litrov
Záver: Na dokonalú čistotu chodieb spotrebujeme cca 4,2 m³ ročne.

Tabuľka bilancie spotreby vody (90 m³ ročne)

Činnosť	Reálna potreba (výpočet)	Stav po využití 90 m³
Závlaha (150 m²)	**75 m³** (intenzívna zeleň)	**Pokryté na 100 %**
Upratovanie (400 m²)	**4,2 m³** (2x týždenne)	**Pokryté na 100 %**
Rezerva / Iné využitie	**10,8 m³** (umývanie kontajnerov, prepad)	**K dispozícii**
CELKOVÁ BILANCIA	**Spolu 90 m³ využité**	**Úspora 270 € / rok**

Záver - synergia hygieny a údržby

Navrhovaný systém zberu vody z hygienických preplachov odstraňuje psychologickú bariéru ‚vypúšťania peňazí do kanála‘. Voda, ktorá splnila svoju termodynamickú úlohu (ochladila stúpačku), nájde svoje uplatnenie pri údržbe domu. **90 000 litrov vody ročne** postačuje na kompletné upratovanie všetkých spoločných priestorov a intenzívnu letnú závlahu pred domom.

Bytový dom sa tak stáva v oblasti spotreby vody čiastočne autonómnym.

Finálne technické zhrnutie:

- **1. Stúpačka:** DN 20 (7.-8. NP), izolácia 20 mm, odstup 40 cm od TÚV, blízkosť VZT.
- **2. Preplach:** Automatická armatúra na 8. NP (pri 25 °C alebo intervalovo).
- **3. Zvod:** Samostatné potrubie zo šachty do suterénu.
- **4. Akumulácia:** Nádrž 2,5 m³ v suteréne s bezpečnostným prepadom.
- **5. Distribúcia:** Malé čerpadlo + ventil na hadicu (záhrada) + ventil na vedro (upratovanie).

Čo to znamená pre obyvateľov?

Pre obyvateľov to nie je len o zdraví (Legionella), ale aj o **spoločenskom statuse domu.** Takéto riešenie zvyšuje hodnotu bytov, pretože dom deklaruje moderný prístup k ekológii (*tzv. Blue-Green Infrastructure*).
Z výpočtov vyplýva, že podceňovanie izolácie studenej vody v spoločných šachtách je technologickou chybou s priamym dopadom na hygienu vody. Zatiaľ čo norma rieši izoláciu teplej vody kvôli energetickým stratám, izolácia studenej vody, aspoň v hrúbke 20 mm, by mala byť štandardom kvôli ochrane pred biologickou kontamináciou.
Bez dostatočnej tepelnej bariéry sa totiž aj vodorovné odbočky v bytoch stávajú inkubátormi už po jednej hodine stagnácie.

Pri hľadaní ekonomickej rovnováhy medzi hygienou a nákladmi nesmieme urobiť chybu v predimenzovaní technológie. Budovanie spätných rozvodov pre splachovanie WC v bytoch je pri objeme 90 m³ ročne neekonomické.

Kľúčom je nízkoprahové využitie, akumulácia vody z preplachov v jednoduchej nádrži v suteréne určená výhradne na údržbu zelene a upratovanie spoločných priestorov mení technologickú nutnosť na bezplatný benefit. Investícia v ráde stoviek eur sa vráti do dvoch rokov, pričom hlavný cieľ – voda pod 25 °C v každom výtoku – zostáva splnený bez chemických prísad.

Doc. Ing. Danica Košičanová, PhD.
Ústav pozemného staviteľstva, SvF TUKE Košice

ZSaUN pokračuje vo vzdelávaní – za nami sú už štyri odborné semináre, ďalší nás ešte čaká

Vzdelávanie správcov a zástupcov vlastníkov patrí medzi aktivity, ktorým sa **Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností** dlhodobo venuje. Aj tento rok sme preto pripravili sériu odborných seminárov v rôznych mestách na Slovensku.

Po seminároch v **Bratislave** a **Poprade** sme sa v septembri stretli aj v **Ružomberku** a v októbri v **Galante**. A môžeme povedať, že semináre nás utvrdili v tom, že takéto osobné stretnutia majú svoj význam.



Účastníci si mohli vypočuť odborné prezentácie zamerané na témy, s ktorými sa pri správe bytových domov stretávajú vo svojej každodennej praxi. Rovnako dôležitá ako samotné prednášky však bola aj diskusia. Priestor na otázky, výmenu skúseností a rozhovory často prinesie odpovede na konkrétne problémy, ktoré sa do prezentácie ani nedajú všetky zahrnúť.



Teší nás, že záujem o naše semináre je stále veľký. Stretávajú sa na nich správcovia, zástupcovia vlastníkov aj odborníci z rôznych oblastí a každý prináša svoje skúsenosti z praxe. Práve to robí tieto stretnutia zaujímavými a užitočnými.



Štyri semináre máme za sebou, do konca roka nás čaká ešte jeden. V najbližšom období sa stretneme v Žiline. Veríme, že aj tam sa nám podarí vytvoriť príjemnú atmosféru, priestor na otvorenú diskusiu a hlavne priniesť účastníkom informácie, ktoré využijú vo svojej práci.



Vzdelávame sa spoločne

Všetkých účastníkov konferencií, seminárov a odborných webinárov ZSaUN zároveň zaraďujeme do projektu **„Akadémia správcov“.** Za absolvované vzdelávanie získavajú osvedčenie a zároveň môžu využiť zvýhodnené podmienky a zľavy na ďalších odborných podujatiach organizovaných združením.



Ďakujeme všetkým, ktorí sa našich seminárov zúčastňujú, diskutujú s nami a prinášajú svoje skúsenosti. Práve vďaka nim majú tieto stretnutia zmysel.



ZSaUN
Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností



UWS

WaterBoy

Profesionálna analýza kvality vody za niekoľko minút

- ✓ Meranie a vyhodnotenie v aplikácii
- ✓ Evidencia meraní podľa objektov
- ✓ PDF protokoly okamžite
- ✓ Vyhodnotenie podľa noriem
- ✓ Možnosť merania chloridov, železa a tvrdosti vody
- ✓ Presná 3-bodová kalibrácia

Prečo kontrolovať kvalitu vody?

- ✓ Vyššia účinnosť vykurovania
- ✓ Dlhšia životnosť komponentov
- ✓ Nižšie riziko korózie a usadenín
- ✓ Menej servisných zásahov

Chcete poznať skutočný stav vody vo vašej sústave?

Objednajte si prvé testovanie zdarma
a získajte prehľad o kvalite svojej vody.



TEST ZDARMA

sk.info@aalberts-hfc.com
+421 948 149 541

aalberts hydronic flow control

yzamer

Energetické služby a inovatívne riešenia pre vykurovanie, chladenie, monitoring a reguláciu



Máme zastúpenie produktov pre Slovenskú a Českú republiku

Energetický manažment

Vyberte si zo širokej škály energetických služieb, ktoré vám pomôžu znížiť spotrebu energie a ušetriť peniaze. Získate tým aj presný prehľad o spotrebovanej energii.



Kogeneračné jednotky

Tento termín označuje zariadenia na súčasnú výrobu elektriny a tepla. K motorovej jednotke sú vždy pripojené ďalšie komponenty, ktoré dopĺňajú kogeneráciu.



Tepelné čerpadlá

Jedno zariadenie pre vykurovanie, chladenie a prípravu teplej vody. Využíva až 40% energie z okolitého vzduchu a transformuje vyrobenú energiu do vnútorných jednotiek.



Riadiace systémy

Naše portfólio ponúka širokú škálu systémov pre riadenie vykurovania, vzduchotechniky, chladenia alebo ľubovoľného technologického celku.



yzamer

ESM-YZAMER, energetické služby a monitoring s.r.o., Skladová 2, 917 01, Trnava, Slovenská republika Spoločnosť je zapísaná v obchodnom registri Okresného súdu v Trnave, Oddiel: Sro, Vložka 10904/T

www.yzamer.sk