



SPRÁVA BUDOV 2020

TÉMY PRE VÁS:

- ŠFRB v roku 2020 po novom
- BIM v správe budov – hudba budúcnosti?
- Ako zvýšiť požiarnu bezpečnosť v bytových domoch?
- Postupy pri sanácii už zateplených BD – dá sa predísť riasam a plesniam?
- Akých chýb sa dopúšťame pri ochrane osobných údajov?
- Spotrebiteľská arbitráž – poznáte ju?
- Digitalizácia pri meraní a rozpočítavaní
- Energetická efektívnosť – novela zákona verzus prax
- Právne úskalia správy budov
- Dočkáme sa nového zákona o bývaní?

Prispejte do diskusie svojim návrhom a napíšte nám váš názor k téme:

Aký by mal byť podľa vás nový zákon o bývaní?

POZOR ZMENA

Náhradný termín konferencie: 2. – 4. 9. 2020

Účastnícke a partnerské poplatky, aj poplatky za ubytovanie sa presúvajú automaticky.



ZÁBRADLIA A ZASKLENIA PRE BYTOVÉ DOMY


MontAlu
Hliníkové systémy

ADRESA

Vrádište 269
908 49 Vrádište

Tel. kontakt

00421 905 520 993

e-mail

palo@montalu.sk

WEB

www.mont-alu.sk

E-SHOP

www.montalu.sk

Naši dlhoroční partneri

 Styrez

 Ecotherm

 RVSTAV

 Marko

 LMmont

 PMGSTAV SK

 MV BUILDING

 stavop

 RevitalBau

 jordan

 LUPOMÉCH

 Spolbyť

 IMAR

 Stavob

 STAWAL

 REZN PROJECT

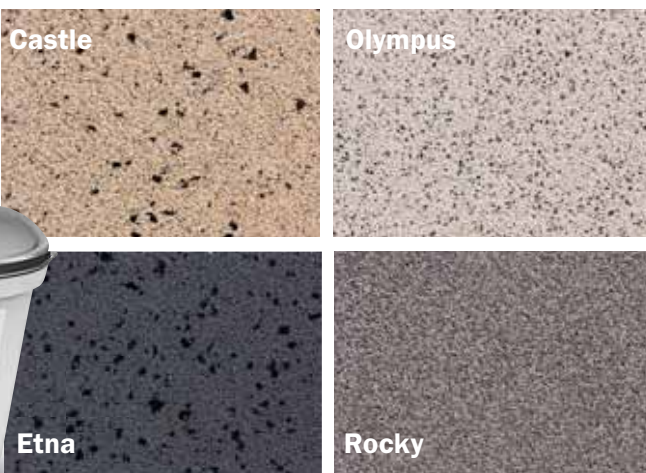
CIBSTAV, s. r. o.

STAVA-JP, s.r.o.

INOX STAV s.r.o.

IMO, s. r. o.

Hľadáme nových partnerov



Baumit MosaikTop

Dekoratívna omietka z pestrých kamienkov

NOVÉ
8 nových farebných
odtíňov Natural Line



Omietka **Baumit MosaikTop** predstavuje viac ako len perfektnú ochranu sokla fasády. Vysoko estetická omietka z pestrých kamienkov je teraz v dvoch prevedeniach. Nadčasová **Essential Line** je dostupná v 22 najobľúbenejších farbách. Nová **Natural Line** je vyrobená z čisto prírodných materiálov a nájdete ju v 8 exkluzívnych farebných kombináciách. Jedinečnú, prírodnú a autentickú imitáciu prírodného kameňa zabezpečia čiastočky prírodnej sludy. Elegantné riešenia fasád vďaka omietke MosaikTop dodajú vášmu domu štýlový a nadčasový dizajn.

Mozaiková omietka pre vás

- Nielen pre oblasť sokla
- Vodoodpudivá, odolná proti poveternostným vplyvom
- Umývateľná slabým prúdom vody



Recenzovaný časopis pre profesionálne správckové spoločnosti bytových aj nebytových priestorov, bytové hospodárstvo, stavebné bytové družstvá, spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov a orgány štátnej správy v oblasti bytového hospodárstva. Poskytuje najnovšie informácie o legislatívnych, technických a finančných riešeniach pre vlastníkov a nájomníkov bytových domov.



Recenzovaný odborný časopis zaoberajúci sa správou bytových aj nebytových domov

Periodicita: Dvojmesačník

Ročník: Pätnásty

Vyšlo: Marec 2020

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:

RNDr. Ján Jankura
Zdenka Jurčáková
Ing. František Vranay, PhD.
doc. Ing. Pavel Svoboda, CSc.
doc. Ing. et Ing. František Kuda, CSc.
Ing. Eva Wernerová, PhD.

Grafická úprava:

Ing. Alena Ondrušová
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
Tel.: +421 – 55 – 678 28 08
a redakcia časopisu

Registrácia časopisu povolená

MK SR EV 3282/09

ISSN 1336-7919

Nepredajné!

Rozširovanie výhradne formou predplatného!

Za vecné a gramatické nepresnosti redakcia časopisu neručí!

OBSAH 1/2020

- 6 ZSaUN: KONFERENCIA SPRÁVA BUDOV 2020 BUDE INÁ
- 7 PRVÝ TOHOROČNÝ KURZ SPRÁVA BYTOVÉHO FONDU ÚSPEŠNE ZA NAMI
- 8 PERGOLY Z DIELNE SPOLOČNOSTI ISOTRA
- 10 KONDENZACE VODY V OCELOVÝCH KONSTRUKCIÁCH BALKONŮ
- 13 PSS: SKVELÉ BÝVANIE VĎAKA OBNOVE
- 14 ZEPS: VYUŽITIE BIELEHO A SIVÉHO EXPANDOVANÉHO POLYSTYRÉNU V PROCESE ZATEPLOVANIA
- 15 SPOLOČNOSŤ ISTA Slovakia, s.r.o. – FIRMA ČASOPISU SPRÁVCA BYTOVÝCH DOMOV ZA ROK 2019
- 18 ESM-YZAMER: AK TEPELNÉ ČERPADLO – TAK PLYNOVÉ TEPELNÉ ČERPADLO AISIN TOYOTA
- 20 ZÁKON 476/2019 Z. z. NADOBUDOL ÚČINNOSŤ 1. FEBRUÁRA 2020
- 21 DOMOVÝ PORIADOK – NÁZORY ČITATEĽOV
- 22 ZBYTOČNÁ INICIATÍVA A DOMOVÝ PORIADOK
- 23 STANOVISKO K DOMOVÉMU PORIADKU
- 24 BALKÓNY A LODŽIE OD FIRMY PEKSTRA spol. s r. o.
- 26 CECHOVÉ DNI 2020
- 28 PRÁVNIK RADÍ...
- 32 SÚŤAŽ „NAJLEPŠIE OBNOVENÝ BYTOVÝ DOM 2019“
- 34 ÚSPORY TEPLA – MÝTY A FAKTY, 2. ČASŤ
- 38 ZÁKON 283/2018 Z. Z. A HLASOVANIE NA ZHROMAŽDENÍ, SCHŔDZI VLASTNÍKOV BYTOV
- 40 NA VAŠE OTÁZKY ODPOVEDÁ ZSaUN

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



VIAM

dražobná spoločnosť s.r.o.

**Zabezpečuje pre svojich klientov
nasledovný rozsah služieb:**

- komplexné služby v oblasti výkonu záložného práva,
- komplexné služby v oblasti organizovania dražieb v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách,
- organizovanie a realizovanie dražieb,
- vypracovanie znaleckých posudkov,
- uverejňovanie ponuky dražby,
- informovanie o realizovaní a konaní dražby formou:
 - web stránky **www.viamdrazobnaspolocnost.eu** a iných prístupných tabulí a oznamov
 - pozvaní formou e-mailovej komunikácie s možnými záujemcami o predmet dražby
 - registra Dobrovoľných dražieb Notárskej komory SR **www.notar.sk**
 - Obchodného vestníka uverejneného na stránke Ministerstva spravodlivosti SR
 - inzercie vo všetkých regionálnych denníkoch s pôsobnosťou pre všetky regióny v rámci Slovenskej republiky
- dohľad nad rozvrhom výťažku z predaja vecí na dražbe v rámci výkonu, aj mimo výkonu rozhodnutia,
- poradenská činnosť v oblasti dobrovoľných dražieb,
- speňažovanie majetku formou vykonania dobrovoľnej dražby (§92 ods. 1, písm. b zákona NR SR č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii),
- prevod vlastníctva nadbytočného majetku obce formou dobrovoľnej dražby,
- mimosúdne vymáhanie pohľadávok
- možnosť odkúpenia pohľadávok

*Vaše starosti sú aj našimi starosťami.
Nechajte si pomôcť!*

adresa: **Trieda SNP 39, 040 11 Košice**

mobil: **0907 337 779, 0903 435 423**

e-mail: **viamdrazobna@gmail.com**

www.viamdrazobnaspolocnost.eu



KONFERENCIA SPRÁVA BUDOV 2020 BUDE INÁ

Prípravný výbor konferencie sa venoval posledné týždne novej koncepcii konferencie Správa budov 2020. Vytvoriť dobrú koncepciu je úloha, ktorá je z roka na rok stále ťažšia. Na jednej strane sa o priazeň konferencie usiluje množstvo firiem a realizačných spoločností, ktoré chcú odovzdať správcovi najnovšie poznatky z oblastí technológií, postupov pri obnove BD, energetických úspor či sanácií poškodených fasád riasami a plesňami. Na druhej strane vnímame na konferencii potrebu diskusie, ktorá je v poslednom čase zameraná na legislatívny proces – novely existujúceho zákona je potrebné nahradiť prijatím nového samostatného zákona, ktorý by zastrelil oblasti správy a bývania jasne, prehľadne, komplexne. Veríme, že sa nám podarí na tohtoročnej konferencii tieto ciele skíbiť a vytvoriť spoločnú platformu všetkých typov správy pre vznik novej právnej úpravy.

Žiaľ, ako sledujete udalosti posledných týždňov, musíme konferenciu presunúť predbežne na jeseň. Jediný voľný náhradný termín, ktorý nám Bešeňová ponúkla, je **2. – 4. 9. 2020**.

Zdravie je najdôležitejšie. Dúfame a veríme, že bude situácia do tohto termínu už zažehnaná a po stresujúcom začiatku leta sa všetci uvoľníme a oddýchneme spolu. Program ostáva nezmenený, veríme, že aj firmy aj prednášajúci prídu a program budeme meniť len minimálne. Opatrenia zahraničných prednášajúcich a zástupcov štátnych orgánov budú, ako veríme, taktiež minulostou. Aktuálny program prinesieme koncom augusta v čísle 3/2020 tohto časopisu. Všetkým prajeme mnoho zdravia a šťastia, aby sa vyhlí zdravotným problémom.



O čom bude konferencia?

Dlho sme rozmýšľali, aby bola konferencia zaujímavejšia. Ako to však urobiť? Na konferencii predstavíme účastníkom konferencie posledné legislatívne úpravy z dielne Ministerstva dopravy a výstavby SR, úplne nové pravidlá a postupy pri poskytovaní financií zo ŠFRB, či novinky týkajúce sa energetickej hospodárnosti budov. Snáď prvýkrát v histórii konferencie bude predstavená digitalizácia a softvérové riešenia BIM, ktoré sú hudbou budúcnosti aj pre správcov.

Klasickými témami, s ktorými sa správcovia stretávajú pri svojej práci, sú pravidlá ochrany osobných údajov. Určite zaujímavé budú skúsenosti z kontrol, ktoré previedla SOI v roku 2019. Neobídeme ani tému, ktorá sa dotkla hlboko každého správcu: tragický výbuch plynu v Prešove, ktorý nás motivoval k tomu, aby sme hneď v prvý deň konferencie zaradili medzi prednášky tematiku požiarnej ochrany v bytových domoch.

Druhý deň konferencie bude ako tradične zameraný na technické novinky týkajúce sa rekonštrukcií rozvodov, zdravotníckej a vykurovania. Praktické prednášky firiem sa budú prelínať s prednáškami akademických pracovníkov. Nevynecháme samozrejme tému sanácie fasád u obnovených bytových domov. Veríme, že sa doč-

káme odpovedí ako ošetrovať už zateplenú fasádu, ako odstrániť plesne, riasy a naučíme sa prečo a ako je treba riešiť starostlivosť o fasádu našich bytových domov. Odborné firemné prednášky budú spretrené aj inými prednáškami, ktoré zatiaľ našim čitateľom neprezradíme.

Stále aktuálnej problematike meranie a regulácie bude venovaný tretí deň konferencie. Po tejto tematike bude konferencia venovaná správe budov. Ako každý rok tak aj tohto roku zhrnieme otázky a odpovede, ktoré ste priebežne zasielali pre odborných konzultantov ZSaUN.

To, čo najviac trápi všetkých správcov je legislatíva. Existujúci stav a množstvo noviel, ako aj právne nevedomie, budú vážnymi témami konferencie. Po skúsenosti z minulého roku bude 15.00 h len predpokladaným termínom ukončenia konferencie, avšak ak bude treba, budeme diskutovať podľa potreby. Cieľom je, aby sa k pripravovaným legislatívnym zmenám mohli vyjadriť všetci bez ohľadu na to, v ktorom združení sa kto nachádza alebo nenachádza.

Tejto myšlienke chceme totiž venovať podstatnú časť času konferencie. Veľmi pekne chceme poprosiť účastníkov, ktorých zaujíma a trápi existujúci stav správy bytových domov, aby sa zapojili do diskusií. Diskutovať môžeme po každej sekcii zaslaním konkrétnych otázok, ktoré doručíme prednášajúcim. Prednášajúci budú mať v rámci diskusie po každej sekcii pripravenú rýchlu a konštruktívnu odpoveď.



Za dôležité však považujeme fakt, že každý správca môže samostatne diskutovať v sekcii správa budov k témam, ktoré cíti, že je treba riešiť. Aby sme na konferencii neboli až do večera, diskusný príspevok každého správcu nesmie presiahnuť 5 minút. Témy diskusných príspevkov s menom diskutujúceho a dotknutou témou treba zaslať na kontakty uvedené v príhláške.

V zásade budú riešené dva okruhy: jeden okruh bude riešiť existujúci stav a v diskusií môžu byť ľubovoľné témy, ktoré správcov

trápia., potrebu zmien, úprav, doplnkov v existujúcej legislatíve a zákonoch.



Druhý okruh diskusných príspevkov by sa mal dotýkať nového zákona, ktorý chceme, aby vznikol našim spoločným úsilím všetkých správcov bez ohľadu na to, či je alebo nie je správcom niektorého združenia. Každá dobrá myšlienka hocikoho z vás vie posunúť pri príprave nového zákona myšlienku dopredu. Veľmi pekne vás preto prosím ešte raz nepodceňujte túto možnosť, kde sa môžeme stretnúť všetci bez ohľadu na to, či sme alebo nie sme v nejakom združení. Z diskusných príspevkov bude spracovaný záver, ktorý posunieme legislatívcom pri tvorbe nového zákona.

Organizačné pokyny

Príhlášku na konferenciu nájdete na www.zsaun.sk alebo www.tzbportal.sk. Prosíme vytlačte si aj tlačivo do diskusie a pošlite nám ho mailom na zsaun@zsaun.sk.

Ak ste sa rozhodli na jesenný termín konferencie prísť, nemusíte robiť nič. Účastnícke poplatky ako aj partnerské príspevky sa presunú automaticky na nový termín. Ubytovanie sa prekloní zo strany hotela taktiež na nový termín.

Správcovia, ktorí sa chcú ešte na jesenný termín prihlásiť: ak chcete ubytovanie priamo v hoteli Bešeňová zabezpečte si ho čím skôr. Po zaslaní vašej príhlášky obdržíte obratom promokód. Iba prostredníctvom promokódu vám bude poskytnuté ubytovanie v hoteli. Iba ubytovaní v hoteloch Thermal a Bešeňová majú voľný vstup od 16.00 h do všetkých bazénov a nočnej saunovej show zdarma.

Veríme, že tohtoročná konferencia bude práve vďaka Vám aspoň taká úspešná, ako bola po minulé roky. Nezapodíajte si preto doniesť so sebou úsmev, dobrú náladu a plavky. Aj toho roku spojíme spolu prácu s oddychom a verím, že si spolu užijeme

*Za organizačný tím konferencie vás pozýva
Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN*



PRVÝ TOHOROČNÝ KURZ SPRÁVA BYTOVÉHO FONDU ÚSPEŠNE ZA NAMI

Začiatkom roka 2020 sa konal kurz Správa bytového fondu v Košiciach. Účastníci sa dozvedeli množstvo potrebných informácií. Veríme, že sa pozitívne premietnu do ich práce správcov.

Kurz **Správa bytového fondu** má zo zákona 90 hodín. Kurz, ktorý absolvovali naši poslucháči, má 96 hodín. Obsahuje informácie z oblasti práva, ekonomiky, statiky, TZB (technických zariadení budov), facility manažmentu, bezpečnosti, zákonov týkajúcich sa správy a pod. Každý, kto vykonáva prácu správcu musí ovládať široké spektrum informácií. Pre začínajúcich správcov je to len štart do ich novej obsahovej práce, kde postupne začínajú „naberať“ vedomosti, ktoré budú postupom času aplikovať do svojej praxe. Prednášajúci sú ľudia, ktorí okrem teoretických informácií odo-



vzdávajú aj množstvo poznatkov z praxe, ktoré sú neoceniteľným prínosom pre účastníkov vzdelávacieho akreditovaného programu. Skupina kurzistov bola vo vzdelávaní aktívna a počas celého kurzu prebiehali interaktívne debaty. Práve výmena vzájomných skúseností môže byť veľkým posunom vpred.

Ako je už tradíciou, aj tentokrát vznikla dobre zohraná „partia“, čo sa prenieslo do príjemnej atmosféry počas celého trvania kurzu. Veríme, že si budú vzájomným prínosom aj do budúcnosti vo svojej práci správcov.

Po absolvovaní kurzu prebehlo odovzdávanie osvedčení o odbornej spôsobilosti. Toto osvedčenie je nevyhnutnou podmienkou pre zápis do Zoznamu správcov a podľa zákona 246/2015 Z. z. je odborná spôsobilosť jednou z podmienok pre výkon správy.

Všetkým správcom úprimne blahoželáme a prajeme, aby sa im v ich práci darilo.

Spracovala: Ing. Simona Varechová





PERGOLY Z DIELNE SPOLOČNOSTI ISOTRA

Pergoly predstavujú v záhrade či na terase malú oázu pokoja, ktorú občas potrebuje každý z nás. Vytvára elegantné prostredie a maximálne pohodlie takmer po celý rok. Svojim výnimočným dizajnom budú dotvárať vaše nové zážitky v záhrade. A práve preto v posledných rokoch, popredný výrobca tieniacej techniky, spoločnosť ISOTRA uviedla na trh hneď tri rôzne druhy pergol.

Samonosná bioklimatická pergola ARTOSI je absolútnou novinkou prichádzajúca priamo z vývojového oddelenia spoločnosti ISOTRA. Táto pergola svojim inovatívnym a čistým dizajnom spĺňa náročné požiadavky súčasného užívateľského komfortu nielen tým, že môže mať šírku až 4 metre, výšuv až 7 metrov a výšku až 3 metre, ale aj jej ďalšími prednosťami. Hliníkové lamely je možné orientovať od 0° do 130°, samozrejmosťou je dokonalé tesnenie a sklon lamiel pre riadený odtok vody stojkou. Nosnosť lamiel je od 116 kg/m² pri 4 metrovej šírke pergoly. Do pergoly je možno integrovať tieniace prvky a tiež LED osvetlenie. Prednosťou pergoly ARTOSI je možnosť rozdelenia strechy na viac nezávislých sekcií ovládaných individuálne podľa pozície slnečných lúčov. Stojku pergoly možno umiestniť až jeden meter mimo roh pergoly. Jednotlivé pergoly možno k sebe spojiť, potom v spoji pergol zostáva iba jedna stojka. Pergolu ARTOSI možné zostaviť až piatimi spôsobmi a možno kombinovať voľne stojacu časť s časťou kot-

venou do steny. Vzhľadom ku všetkým týmto parametrom pergoly je jej cena tiež jej významnou prednosťou.

Minulý rok spoločnosť ISOTRA uviedla na trh dva typy samonosných pergol s názvom MIRA 4 a MIRA 2. Obe pergoly sú tvorené rafinovaným a inovatívnym dizajnom. Strecha je z hliníkových lamiel, ktoré možno orientovať od 0° do 140° s tesnením a bočným odtokom vody. Do pergoly možno integrovať LED bodové osvetlenie aj tieniace prvky – screenovú roletu či vonkajšiu žalúziu a tiež systém proti zasnežovaniu lamiel. Pergoly MIRA



predstavujú syntézu pevnej, stabilnej konštrukcie a inovatívneho prevedenia lamiel, vrátane príslušných komponentov. Okrem dynamických testov spĺňajú pergoly MIRA tiež prísne nároky na statické skúšky rovnomerného zaťaženia lamiel v uzavretej polohe s hmotnosťou až 140 kg/m². Pergoly spĺňajú požiadavky 6. triedy odolnosti proti vetru. MIRA 4 je samonosná pergola so 4



základnými stôjkami. MIRA 2 je tiež samonosná pergola, ale iba s 2 základnými stôjkami a kotvením do steny. Obe pergoly možno inštalovať v modulovom systéme vedľa seba alebo za sebou. Pergola MIRA 4 teda nie je závislá na umiestnení pri budove a môže tak byť situovaná kamkoľvek. Ak vám chýba pohodlie moderného odpočinku na záhrade, pri bazéne, jazierku či skalky, elegantné zastrešenie predzáhradky reštaurácie alebo bezpečné kryté státie pre automobil, sú pergoly MIRA tou správnou voľbou.

Hliníková látková pergola LUKA je estetickou ozdobou pre každú záhradu. Táto pergola je k dispozícii v dvoch variantoch, LUKA S a LUKA M, ktoré sa líšia iba limitnými rozmermi. Alternatívne možno umiestniť dve pergoly vedľa seba, tento variant je možné objednať pod názvom LUKA S/D alebo LUKA M/D. Sťahovacia strecha je vyrobená z jediného kusa nehorľavej PVC tkaniny. Látka vykazuje vynikajúcu pevnosť a rozmerovú stabilitu, samozrej-



mostou je 100 % ochrana proti dažďu a slnečným lúčom. Trakčný systém je vyrobený z vysoko odolného ozubeného remeňa, ktorý beží na guľkových ložiskách. Toto spojenie sa vyznačuje veľmi



tichým a pravidelným chodom. Ovládanie pergoly je možné iba motorom. Čelný odtok vody je integrovanou súčasťou konštrukcie pergoly. Látku možno vybrať zo samostatného vzorkovníka, kde sú na výber viac ako dve desiatky farieb.

Pre každú pergolu je na výber z niekoľkých farebných prevedení lamiel a konštrukcií. Všetky pergoly majú svoje špecifické výhody a vlastnosti. Viac nielen o pergolách, ale aj ďalších výrobkoch z oblasti tienenia sa môžete dozvedieť na www.isotra.sk



„Hlavne vďaka nej sa doma cítim v

BEZPEČÍ.“

Interiérové žalúzie

Kvalita | Odolnosť | Design | Technológia

www.isotra.sk



... chráni vaše súkromie.



KONDENZACE VODY V OCELOVÝCH KONSTRUKCÍCH BALKONŮ

prof. Ing. Leonard Hobst, CSc., doc. Ing. Petr Cikrle, Ph.D., Ústav stavebního zkušebnictví, FAST VUT v Brně, Veveří 95, 602 00 Brno, e-mail: leonard.hobst@vutbr.cz, petr.cikrle@vutbr.cz

Ocelové konstrukce se s výhodou používají pro dostavby stávajících konstrukcí. Při jejich návrhu je však nutno dodržovat přesné zásady, aby během provozu nedocházelo k poruchám, např. kondenzaci vody, při špatně zvolené skladbě konstrukce. Pro odhalení těchto případných vad se s výhodou dají použít některé metody nedestruktivního zkušebnictví.

1. Úvod

Ocel je oblíbeným a důležitým stavivem, hlavně při rekonstrukci staveb, popř. při dostavbách a při vytváření doplňkových konstrukcí ke stávajícím stavbám. Výhodou je poměrná lehkost konstrukcí a rychlost výstavby, které mnohdy převažují nad zvýšenou ekonomickou náročností.

Výhody ocelových konstrukcí jsou však v mnohých případech vyváženy nevýhodami – požadavky na preciznost a zachování všech normových požadavků při jejich zhotovování. Vady při vytváření ocelových konstrukcí mohou být zjevné již při kolaudaci, avšak někdy se mohou projevit i řadu let po uvedení konstrukce do provozu. Jedním z problémů, který se může v ocelových konstrukcích vyskytnout, je kondenzovaná voda, která může jednak způsobovat korozi na nepřístupných místech, a dále může způsobit deformaci konstrukce během zimního období vlivem změny skupenství vody z kapalného na tuhé – na led. Závisí pak na volbě diagnostické metody, která může tuto vodu v ocelové konstrukci v předstihu odhalit. Názorný příklad tohoto problému je dokumentován na diagnostice ocelových balkonů, dodatečně montovaných k bytovým domům, u kterých docházelo k deformaci a popraskání některých svislých sloupků konstrukce balkonu.

2. Popis konstrukce balkonu

Před 10 lety byly některé panelové bytové domy v Brně modernizovány (obr. 1). Především u nich proběhlo zateplení, byla vyměněna okna a starý typ původních balkonů byl nahrazen novými balkony, zhotovenými z uzavřených ocelových tenkostěnných profilů (jäcklů) čtvercového a obdélníkového průřezu (obr. 2). Svislé výplně jsou tvořeny nerezovým děrovaným plechem.



Obrázek 1 Obytný dům se zavěšenými balkony

Podlaha balkonu (podesta) je tvořena ocelovým vyztuženým plechem, ke kterému jsou v rozích a uprostřed jedné z delších stran přivařeny ocelové čtvercové sloupky 50 x 50 mm o délce 1100 mm, na které je přivařeno ocelové madlo obdélníkového profilu (50 x 70 mm), které ze tří stran ohraničuje půdorys balkonu. Nad rohovými sloupky jsou madla svařena tak, že svírají úhel 90° (obr. 3). Pro zakončení obdélníkového profilu madel byly použity plastové zátky. Balkon jako celek je zavěšen na dvou háčích, které jsou pevně fixovány v obvodovém plášti domu a jsou rektifikovány šrouby v úrovni podesty.



Obrázek 2 Detail zavěšeného balkonu



Obrázek 3 Detail připojení rohového sloupku k madlům balkonu

3. Zjištěné závady na některých balkonech

Po 10 letech užívání bytového domu a nových balkonů začalo docházet k poruchám některých balkonů tím, že přední rohové profily se začaly boulit. U některých balkonů pak na sloupcích

vznikly podélné svislé trhliny po výšce. Tato skutečnost naznačuje, že do tenkostěnných rohových profilů se postupně dostala voda, která v zimním období zmrzla, zvětšila svůj objem a způsobila deformaci a následnou poruchu profilu.

Uvedená porucha je patrná u celé řady balkonů, podrobně však je prezentována u dvou balkonů označených „A“ a „B“ u kterých byly zjištěny největší deformace a poruchy rohových sloupků.

4. Navržená metodika a průběh měření deformací sloupků

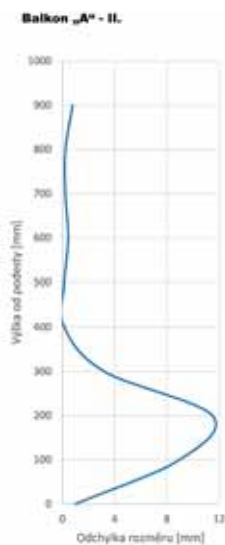
Příčné deformace profilů, které se projevily jen u předních rohových sloupků, byly měřeny po výšce posuvným měřítkem od podesty balkonu (bod 0), přičemž měření postupovalo po kroku 100 mm až do výšky 900 mm. Výsledky měření byly zaznamenány do tabulek a následně vyneseny graficky. Současně s měřením vnější deformace sloupků byla měřena i tloušťka stěn ultrazvukovým přístrojem Zonotip (od firmy Proceq) (obr. 4). Aritmetický průměr z celkem 28 měření tloušťky stěn profilů činí 4,32 mm. Při vynášení výsledků měření je označen levý sloupek II. a pravý sloupek I. (při uvažování čelního pohledu na fasádu domu).



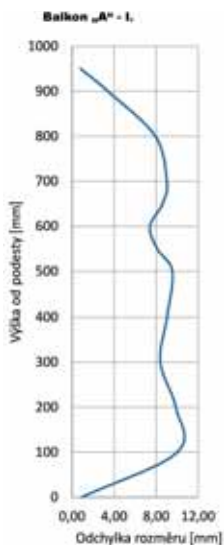
Obrázek 4 Ultrazvukový tloušťkoměr Zonotip pro stanovení tloušťky stěny profilu

4.1 Balkon „A“

Balkon „A“ se nachází v bytě v 7. NP. U obou rohových sloupků vyboulení přesahuje hodnotu 10 mm. U sloupku II. dosahuje deformace do výšky 400 mm (Obr. 5). U sloupku I. však dosahuje vyboulení až do výšky 950 mm, což svědčí o tom, že sloupek byl plný vody (Obr. 6). U obou profilů došlo k prasknutí profilu svislou trhlinou v dolní vnější části obou sloupků



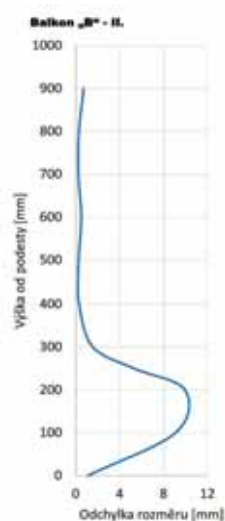
Obrázek 5 Profil „A“-II po výšce



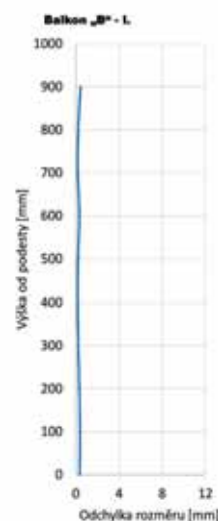
Obrázek 6 Profil „A“-I po výšce

4.2 Balkon „B“

Balkon „B“ se nachází v 5. NP. Levý rohový sloupek (II.) byl vyboulen, ale nedošlo k jeho prasknutí. K maximálnímu vyboulení došlo v úrovni mezi 100 mm a 200 mm od podesty, a to o téměř 10 mm (Obr. 7). Pravý rohový sloupek (I.) nejevil deformace a je použit jako referenční (Obr. 8).



Obrázek 7 Profil „B“-II po výšce



Obrázek 8 Profil „B“-I po výšce

Výsledky předcházejících měření tloušťek stěn a rozšíření rohových profilů vlivem vyboulení spolu s analýzou poruch (jednalo se o naprosto symetrické vyboulení v příčném směru, vždy počínající v dolní části svislého rohového profilu) naznačily, že příčinou vzniku poruch by mohla být voda přítomná ve svislých rohových profilech balkonu. Tato voda se zřejmě postupně nahromadila uvnitř profilu a při zamrznutí zvětšila objem, čímž došlo ke vzniku obrovského tlaku na stěny profilu, které následně způsobilo vyboulení stěn profilu.

Pro ověření přítomnosti vody uvnitř uzavřeného profilu zábradlí balkonu byl zvolen právě balkon „B“, který obsahuje vyboulený avšak trhlinou doposud neporušený rohový profil. Oba dva rohové profily, tedy vizuálně zcela neporušený profil I. a v dolní části mírně vyboulený profil II., byly v dolní části navrtány vrtákem o průměru 3 mm. Výsledky byly zcela průkazné:

- Z nepoškozeného profilu I. vyteklo přibližně 0,15 l vody, což při vnitřních rozměrech profilu 42 × 42 mm odpovídá výšce vodního sloupce přibližně 100 mm;
- Z poškozeného profilu II. vyteklo přibližně 0,65 l vody, což při vnitřních rozměrech profilu 42 × 42 mm odpovídá výšce vodního sloupce přibližně 350 mm až 400 mm;

Množství vody v rohových profilech odpovídá míře poškození – vyboulení stěn. Zatímco 100 mm vodního sloupce se ještě neprojevilo na boulení stěny profilu, neboť v dolní části je profil příčně vyztužen a voda při zamrznutí má kam expandovat, při výšce vodního sloupce přibližně 350 – 400 mm již došlo k vyboulení stěn až do výšky 300 mm od podesty.

Diagnostika balkonů prokázala, že deformace krajních sloupků je způsobena vodou, která v zimě zmrzne a sloupky deformuje, neprokázala však, jak voda do sloupků proniká.

5. Stanovení místa průniku vody do konstrukce balkonu

Jak již bylo uvedeno, podrobná vizuální prohlídka konstrukce zábradlí prokázala, že konstrukce je svařena z dutých čtvercových a obdélníkových tenkostěnných profilů. Na svařech nebylo patrné žádné porušení, které by naznačovalo, že do dutin balkonové konstrukce proniká voda. Pouze horní obdélníkové madlo zábradlí, které bylo na dvou místech svařeno v úhlu 90° (viz



obr. 3) bylo zakončeno plastovými uzávěry, které však též nejevily známky porušení.

Pro odhalení cesty, kterou se voda dostává do uzavřených profilů balkonů, byla navržena „přetlaková metoda“, která vychází z poměrně známější „vakuové metody“, kterou se zkouší netěsnost svarů. Tato přetlaková metoda vychází z předpokladu, že v konstrukci balkonu musí existovat netěsnost, kterou se voda nebo vodní pára dostává dovnitř. Při zvýšení tlaku uvnitř propojených profilů by natlakovaný vzduch měl unikat těmi místy, kterými do konstrukce proniká voda, nebo vodní pára. Jako detekční prostředek unikajícího tlaku vzduchu lze použít „mýdlovou vodu“, která v místě úniku natlakovaného vzduchu tvoří bubliny, resp. skupinu navazujících bublin.



Obrázek 9 Natlakování konstrukce balkonu kompresorem na 2 atp.

Praktické odzkoušení se uskutečnilo na balkónu „B“, kde již dříve byla dolní část rohového sloupku navrtána a z otvoru vytekla voda. Otvor byl převrtán na průměr 4 mm, aby do něj bylo možno umístit koncovku přenosného kompresoru, opatřené manometrem na přesné změření tlaku (obr. 9). Ukončení horního madla balkonu a svary rohových sloupků byly natřeny mýdlovou vodou a kompresorem byl postupně zvyšován tlak v soustavě až do 2 atp. Při tomto tlaku se na obou koncích horního madla začaly objevovat mýdlové bubliny (obr. 10 a 11). Je tedy zřejmé, že rohové sloupky, zhotovené z uzavřeného profilu, jsou propojeny s horním madlem,

kde jeho obdélníkový průřez je zakončen plastovými zátkami. Zátky dovnitř propouští vodní páru, která se uvnitř sráží na vodu. Je tedy zřejmé, že zjištěné závady (průnik vody) se budou týkat pouze rohových sloupků, které jsou dle všeho neprovařenou částí horního madla u jeho dolního líce spojeny s dutinou madla, do které proniká sražená voda.



Obrázek 10 Zakončení madla plastovou zátkou na straně „II“



Obrázek 11 Zakončení madla plastovou zátkou na straně „I“

Vzhledem k tomu, že k poruchám v krajních sloupcích balkonů dochází pouze na jižní straně domu a nikoliv na severní, dá se usuzovat, že na jižní straně dochází v letních měsících k periodickému zahřívání vzduchu uvnitř propojených profilů balkonů, k růstu tlaku a tím k úniku zahřátého vzduchu ven. V noci, při snížení teploty je pak nasáván podtlakem v konstrukci balkonu vlhký vzduch z okolí, ze kterého uvnitř kondenzuje voda a ta je profilem „madla“ transportována k nezavařenému styku dvou částí madla a postupně proniká a zaplňuje krajní sloupky balkonů. V zimních měsících dochází k jejímu postupnému zmrznutí, což při určité výšce hladiny vody v rohových sloupcích ve svém důsledku způsobuje vyboulení povrchu sloupků, které v několika případech vede až k prasknutí stěny tenkostěnného profilu. Přítomnost vody uvnitř konstrukce balkonu následně zvyšuje pravděpodobnost vnitřní koroze konstrukce.

6. Závěr

Deformace (vyboulení) krajních sloupků u ocelových balkonů upozornilo na závadu, kterou zřejmě projektant nepředpokládal. Jedná se jednak o zakončení horního madla zábradlí plastovou zátkou, která u některých balkonů netěsnila a do prostoru konstrukce se dostával při změnách teploty „vlhký vzduch“ a voda v konstrukci kondenzovala. Další pochybení bylo, že nedošlo k dovaření svaru na dolním lici styku madel. Odtud se voda dostávala do krajních sloupků a v zimě zmrzla v led, který způsoboval příčnou deformaci sloupků.

Zřejmě by se s těmito eventualitami mělo při návrhu konstrukcí počítat a zhotovit preventivně odvodňovací otvory konstrukce, spolu s antikorozi úpravou vnitřních povrchů profilů. Další možností je např. vypěnění vnitřních prostor konstrukce polyuretanovou pěnou, která by zabraňovala hromadění vody ve zdánlivě nepřístupných prostorách konstrukce.

Poděkování

Príspevek vznikl na základě institucionální podpory na rozvoj výzkumné organizace č. 2112 na FAST VUT v Brně.

LITERATURA:

- [1] Kopec, B. a kol.: *Nedestruktivní zkoušení materiálů a konstrukcí*, Česká společnost pro nedestruktivní testování, CERM, s.r.o., 2008, ISBN 978-80-7204-591-4
- [2] Hobst, L., Cikrle, P.: *Zpráva o diagnostice zavěšených balkonů bytových domů – dílčí část*, 2017, Ústav stavebního zkušebnictví FAST VUT v Brně

Skvelé bývanie vďaka obnove

Ak by sme sa opýtali vlastníkov bytov v bytových domoch, či majú záujem bývať lepšie, krajšie a lacnejšie, určite by sme nenašli nikoho, kto by bol proti. Zrejme by sa však vyskytli hlasy, že obnoviť bytový dom vôbec nie je jednoduché, navyše, že je to technicky náročné a teda aj drahé.

Áno, súhlasíme. Prác, ktoré je potrebné vykonať nie je málo a vôbec nie sú lacné. Pozrime sa však na vec inak.

Požičané splatíte z úspor

Ak sa obnova urobí komplexne, vlastníkom jednotlivých bytov prinesie viacero benefitov. Rozhodujúcou je významná úspora na platlách za

energie pred a po obnove. Presnejšie na vykurovaní, ohreve teplej vody, elektrine v spoločných priestoroch prípadne na plyne alebo inom palive. Dosiahnuté úspory obyčajne umožnia splácanie prostriedkov požičaných na obnovu aj bez zvýšenia vkladov do fondu údržby a opráv bytového domu. Teraz ste určite spozorneli. A opäť hovoríme áno. Bez úveru to väčšinou nejde. Preto je dobré nájsť banku, ktorá v tom má prax, pozitívne referencie a skvelú aktuálnu ponuku. Prvý úver na obnovu bytových do-

mov na Slovensku pred 18 rokmi poskytla **Prvá stavebná sporiteľňa**. Významným hráčom medzi bankami financujúcimi túto činnosť zostala dodnes.

Buďte zvedaví

Viac informácií vám ochotne poskytnú obchodní zástupcovia PSS. Prídu za vami hoci aj na schôdzu vlastníkov bytov vo vašom bytovom dome. Ich zoznam nájdete na www.pss.sk alebo zatelefonujte na číslo **02/58 55 58 55**.

9 DŮVODOV NA OBNOVU BYTOVÉHO DOMU



predĺženie životnosti budovy



zníženie nákladov na energie



odstránenie hygienických nedostatkov



zníženie emisií CO₂



zútulnenie spoločných priestorov



zlepšenie vzhľadu domu



zvýšenie bezpečnosti bývania



eliminácia zatekania do domu



zvýšenie trhovej ceny bytov

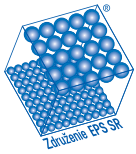


PSS

PRVÁ STAVEBNÁ SPORITELŇA



VYUŽITIE BIELEHO A SIVÉHO EXPANDOVANÉHO POLYSTYRÉNU V PROCESE ZATEPLOVANIA



Budova so správnym zvoleným tepelnoizolačným materiálom dokáže priniesť dnes, ale aj v budúcnosti výrazný potenciál energetických úspor. Na dosiahnutie účinného zateplenia je nevyhnutné zveriť jeho návrh do rúk skúseného projektanta, ktorý navrhne najvhodnejší tepelnoizolačný materiál i jeho hrúbku. Pri súčasnom vývoji cien energií predstavuje najrýchlejšiu návratnosť investícií pre investora expandovaný (penový) polystyrén (EPS).

Zateplenie s využitím EPS vo vonkajšom kontaktnom tepelnoizolačnom systéme (ETICS) si zachováva svoje deklarované tepelnoizolačné vlastnosti pri reálnej vlhkosti stavby, nezaťažuje fasádu a má nízku nasiakavosť. Okrem toho je zdravotne neškodný a neobsahuje žiadne zdravie škodlivé látky. Zateplenie stavieb možno realizovať so systémom ETICS, s využitím bieleho alebo sivého polystyrénu. Pozrime sa bližšie na tieto dva typy expandovaného polystyrénu.

Biely polystyrén obstojí v každom počasi

Biely expandovaný polystyrén je základný typ polystyrénu vhodný pre fasády budov, ale aj pre podlahy a strechy. Tento druh polystyrénu obstojí aj v náročných klimatických podmienkach. Vyznačuje sa odolnosťou proti silnému vetru, dažďu i vlhkosti. Biely polystyrén sa používa predovšetkým kvôli svojej nízkej te-

ly EPS, tiež aj schopnosť absorbovať slnečné žiarenie. Chráni tak budovy pred stratami energie potrebnými na vykurovanie a chladenie. Sivý polystyrén dosahuje hodnoty λ až do 0,031 W/mK. Tepelnoizolačné vlastnosti tohto typu izolácie sú tak v porovnaní s bielym expandovaným polystyrénom s rovnakou hrúbkou lepšie približne o 20 %. Sivý expandovaný polystyrén predstavuje potenciál v procese zateplovania, úspora hrúbky je obzvlášť efektívna pri výstavbe ultranízkoenergetických budov a budov s takmer nulovou potrebou energie. Pri úspore hrúbky tepelnej izolácie sa ušetrí nielen na jej objeme, ale aj na pomocných materiáloch, ako sú kratšie kotevné prvky, užšie klampiarske prvky či základacie lišty.

Od 1. 1. 2021 by mali byť všetky budovy postavené s takmer nulovou potrebou energie. Na dosiahnutie úrovne cieľových hodnôt je optimálna hrúbka tepelnej izolácie z bieleho polystyrénu cca 25 cm. Sivý polystyrén splní rovnaké tepelnoizolačné požiadavky už pri hrúbke 20 cm.

Správny spôsob aplikácie sivého EPS

V prípade sivého polystyrénu je nevyhnutné dodržať správny postup jeho aplikácie, aby sa v dôsledku nevhodného zaobchádzania s týmto materiálom nevyskytli v budúcnosti problémy. Predpokladom kvalitného tepelnoizolačného systému, ktorý bude vykazovať deklarované vlastnosti, je realizácia zateplenia spoľahlivou firmou s licenciou. Pri jeho aplikácii v ETICS sa odporúča dodržiavať niekoľko zásad. Nie je potrebné používať žiadne špeciálne ochranné pomôcky či nástroje, keďže je zdravotne neškodný. Na lepenie sa odporúča používať iba



lepenej vodivosti, hodnota λ je 0,038 W/mK. Vďaka nízkej tepelnej vodivosti má vynikajúce tepelnoizolačné vlastnosti a možno s ním dosiahnuť lepší komfort života i vyššiu úsporu nákladov na vykurovanie. Biely expandovaný polystyrén je ľahký, čo napomáha k jeho jednoduchej manipulácii na stavbe. Nezanedbateľnou prednosťou je tiež jeho nízka cena, čo prispieva k jeho obľúbenosti u zákazníkov. V prípade správnej aplikácie dosahuje životnosť viac ako 50 rokov.

Sivý polystyrén dosahuje pri rovnakej hrúbke lepšie tepelnoizolačné vlastnosti

Sivý expandovaný polystyrén (grafitový) na rozdiel od toho bieleho obsahuje grafitové častice. Uhlík dodáva polystyrénu lepšie tepelnoizolačné vlastnosti pri rovnakej hrúbke ako bie-

lepidlá schválené výrobcami tepelnoizolačného systému na lepenie sivých dosiek z EPS. Menej kvalitné tmely nemusia mať potrebnú priľnavosť. V dôsledku väčšieho zahrievania sivých dosiek je nevyhnutné ich chrániť pred priamym slnečným žiarením. Platí to v prípade prevážania a skladovania dosiek, ako aj v prípade ich lepenia na fasádu. Počas aplikácie sa pred lešenie odporúča zavesiť zakrývajúcu sieť, aby nedochádzalo k pôsobeniu priameho slnečného žiarenia na dosky. Nedodržanie tejto zásady môže spôsobiť deformácie a vznik dilatčných medzier medzi doskami.

O bielom a sivom expandovanom polystyréne ako aj o ich správnej aplikácii sa môžu realizačné firmy dozvedieť viac na stránke www.epssr.sk.

SPOLOČNOSŤ ISTA Slovakia, s.r.o. – FIRMA ČASOPISU SPRÁVCA BYTOVÝCH DOMOV ZA ROK 2019

Naši čitatelia poznajú spoločnosť ista Slovakia, s. r. o. z množstva odborných článkov a prezentácií na konferenciách či školeniach pre správcov. Nečudo, že po toľkých úspešných rokoch spolupráce s touto významnou spoločnosťou sme sa rozhodli udeliť prestížne ocenenie „Firma časopisu“ práve tejto spoločnosti. Ocenenie bude odovzdané zástupcom spoločnosti na konferencii Správa budov 2020 v rámci spoločenského večera. Ocenenie je za inovatívne rádiové technológie a koncové meracie prístroje, ktoré umožňujú automatizovaný diaľkový zber údajov o spotrebe energií a energetické služby slúžiace správcov BD na rozpočítanie nákladov za energiu, ako aj za dlhoročnú odbornú nadštandardnú spoluprácu s V. O. Č. Slovakia s. r. o. a časopisom Správca bytových domov.

Radi pri tejto príležitosti predstavujeme našim čitateľom túto spoločnosť trochu v inom svetle. O pár slov o najnovších trendoch v oblasti merania a rozpočítania sme požiadali Janu Machkovú, konateľku a riaditeľku spoločnosti ista Slovakia, s. r. o.



Jana Machková, konateľka a riaditeľka ista Slovakia, s. r. o.

Ako by ste charakterizovali vašu spoločnosť?

Spoločnosť ista je jednou z popredných celosvetových spoločností v zvyšovaní energetickej efektívnosti v budovách. Špecializuje sa na meranie spotreby tepla a vody a poskytovanie služieb rozúčtovania nákladov spojených s užívaním bytových domov a komerčných nehnuteľností. Pôsobíme v 22 krajinách, pričom na Slovensku už takmer 27 rokov.

V iste pracujete viac ako 20 rokov. Konateľkou a riaditeľkou pre Českú republiku ste od roku 2012, o dva roky neskôr ste rovnakú funkciu prijali aj pre Slovensko. Za takmer šesť rokov v ista Slovakia máte za sebou úspešný príbeh...

Momentálne zažívame úspešné obdobie, a čo ma obzvlášť teší, že nestrácame dôveru našich stálych zákazníkov. Vďaka patrí hlavne nášmu silnému tímu, ktorý sme za šesť rokov vybudovali a vysokej kvalite našich produktov a služieb. Na Slovensku sa nám podarilo uviesť na trh nové produkty a presvedčiť zákazníkov o výhodách našej technológie inteligentných diaľkových odpočtov. Okrem skvalitnenia služieb rozúčtovania sme rozšírili aj portfólio energetických služieb, zameraných na online monitoring spotreby energií. Počet bytov, ktoré dnes využívajú naše služby sa blíži k číslu 200 tisíc.

Ako by ste hodnotili situáciu v oblasti merania a rozpočítania?

Meranie a rozpočítanie energií v súčasnosti čelí veľkej výzve, ktorou je digitalizácia. Správcovia a vlastníci budov hľadajú nové možnosti ako optimalizovať procesy, spotrebu aj náklady.

Nachádzajú ich v nových odpočtových technológiách a softvérových aplikáciách, ktoré im zjednodušujú získavanie a správu údajov o spotrebe. Správcovia dnes čelia prísny legislatívny požiadavkám, sú denne konfrontovaní s problémami vlastníkov. Nové technológie im pomáhajú zefektívniť administratívu, skvalitňujú ich služby a poskytujú im cenné argumenty v prípade nejasností.

Témou roka je smernica Európskeho parlamentu a Rady 2018/2002/EU o energetickej efektívnosti (EED), ktorá vyžaduje inštaláciu prístrojov s diaľkovým odpočtom a častejší prístup k informáciám o spotrebe. Ako sa má správca orientovať v technológiách diaľkových odpočtov?

Najrozšírenejšou technológiou diaľkových odpočtov na Slovensku je pochôdzkový zber dát, kedy sa dáta zbierajú spredu budovy cez rádiovú sieť. Tento spôsob má však svoje limity. Správca má prístup k informáciám o spotrebe aj stave merača zvyčajne iba raz ročne. Vlastník síce môže svoju spotrebu pravidelne sledovať na prístroji, ale je to veľmi prácne, nepohodlné a bez možnosti porovnať si spotrebu s inými referenčnými spotrebbami. Naviac pokiaľ bude nutné realizovať pochôdzkový odpočet viac krát do roka, pretože konečný spotrebiteľ bude musieť byť o spotrebe informovaný častejšie, stane sa pre vlastníkov finančne neutržateľný. Preto je výhodnejšie investovať do inteligentných odpočtových systémov, ktoré zbierajú denné dáta o spotrebe automatizovane a elektronicky ich prenášajú do externých softvérov a energetických monitoringov.



Mohli by ste bližšie zhodnotiť, aké sú na trhu možnosti v oblasti inteligentných odpočtov?

Na slovenskom trhu je viacero dodávateľov s rôznymi technickými riešeniami diaľkových odpočtov a s rôznymi skúsenosťami z praxe. ista ponúka riešenia overené rokmi, ktoré sú spoľahlivé



a prístupné. Náš systém diaľkových odpočtov prostredníctvom zbernice je jedinečný svojou spoľahlivosťou s takmer 100 % úspešnosťou prenosu dát. Od roku 2012 sme na Slovensku vybudovali infraštruktúru, ktorá spája vyše 360 000 meracích prístrojov odčítaných zbernicami. Celosvetovo je tento trend ešte silnejší. Vo svete máme inštalovaných vyše 460 000 zberníc, ktoré komunikujú s viac ako 26 000 000 prístrojmi. Pri výbere dodávateľa by sa mali vlastníci zaujímať nielen o meracie prístroje, ale aj o následné služby ako napr. poskytovanie častejších informácií o spotrebe, ktoré bude čoskoro vyžadovať legislatíva.

Ako vnímate požiadavky, ktoré vyplývajú zo smernice EED?

Naše produkty a služby už dnes umožňujú konečnému spotrebiteľovi prístup k transparentnejším informáciám o spotrebe a na nové legislatívne zmeny sme technicky pripravení. Smernica vyžaduje inštaláciu nových meradiel teplej vody, meračov tepla alebo pomerových rozdeľovačov tepla, ktoré umožňujú diaľkový odpočet dát, už od 25. októbra 2020. Meracie prístroje s diaľkovým odpočtom dát sú na Slovensku štandardom. Sami vlastníci ich uprednostňujú a vnímajú pozitívne, nakoľko už nemusia sprístupňovať svoje byty či čeliť sankciám za neodčítané byty. Diaľkový odpočet má byť technickým predpokladom pre poskytovanie častejších informácií o spotrebe pre konečného spotrebiteľa, ktorý by má byť od roku 2022 informovaný o svojej spotrebe minimálne raz mesačne. Naše skúsenosti z praxe dokazujú, že spotrebiteľ, ktorý je o svojej spotrebe pravidelne informovaný, dokáže ľahšie regulovať svoju spotrebu a podieľať sa na zvýšení energetickej efektívnosti budovy. Užívateľia budov tak aktívne prispievajú k ochrane klímy a úsporám energií, čo je v záujme celej spoločnosti.



Cieľom smernice Európskeho parlamentu a Rady 2012/27/EÚ o energetickej efektívnosti (EED) je zníženie spotreby „Primárnej energie“ o 32,5 % do roku 2030 („Parížska dohoda“ 2015).

Transpozícia smernice do slovenskej legislatívy sa očakáva už v októbri 2020. Sú termíny zavedenia zmien do praxe reálne?

Bez ohľadu na to, či bude smernica transponovaná už v októbri, alebo sa termín posunie, je potrebné si uvedomiť, že prístroje na meranie tepla, rádiové moduly a odpočtové systémy majú zvyčajne životnosť desať rokov. Budovy, vybavené vhodnou technológiou, budú na legislatívne zmeny technicky pripravené a vďaka digitalizácii budú správcovia schopní doručiť vyúčtovanie konečnému spotrebiteľovi tak často, ako bude potrebné.

Aké sú výhody diaľkových odpočtov pre majiteľov a užívateľov budov?

Údaje o spotrebe odčítané inteligentnými technológiami sa jednoducho integrujú do energetickej monitoringu. Vlastník má cez webovú stránku alebo mobilnú aplikáciu prístup k denným dátam o svojej spotrebe tepla alebo vody, vďaka čomu dokáže ľahšie regulovať spotrebu aj náklady. Vlastník je upozornený aj na nezvyčajné stavy ako únik vody, neštandardné spotreby či poruchy na meračoch, ktoré naše servisné oddelenie neodkladne rieši, bez toho, aby zaťažoval správcu.

Momentálne sa veľa hovorí o internete vecí (Internet of Things, IoT), kde sa do jednej aplikácie spájajú viaceré zariadenia, cez ktorú je ich možné ovládať. Aké sú vaše plány do budúcnosti v tejto oblasti?

Už čoskoro budú miliardy zariadení komunikovať medzi sebou. Táto komunikácia sa bude uskutočňovať najmä v budovách a okolo nich. Vďaka našej digitálnej infraštruktúre máme vynikajúcu pozíciu na to, aby sme mohli správcov a vlastníkov budov podporovať inteligentnými riešeniami aj v oblasti internetu vecí.



To, čo sme v predchádzajúcich riadkoch čítali, sú témy, ktoré zaujímajú všetkých, ktorí kráčajú s dobou. Nečudujte sa nám preto, že sme práve túto spoločnosť ocenili prestížnym ocenením, k čomu jej za vydavateľstvo V. O. Č. Slovakia s. r. o. blahožela redakcia časopisu Správca bytových domov.



Viac o spoločnosti ista nájdete na www.ista.sk

Viac ako len diaľkový odpočet...

Inteligentná zbernica dát *memonic*[®] 3

Odpočtový systém prostredníctvom zbernice dát *memonic*[®] 3 vám uľahčí získavanie a správu údajov o spotrebe energií a vody. Denné dáta z meracích prístrojov sa diaľkovo automaticky odčítajú a elektronicky prenášajú do softvérových aplikácií, akými sú ekonomické a energetické monitorings či správčenské programy. Informácie o spotrebe, stave meračov a úniku vody sú pre správcu aj vlastníkov bytového domu prístupné na internetovom portáli **ista24**.



Spôhlivá správa dát o spotrebe

Komunikácia medzi rádiovými zariadeniami funguje obojsmerne, čím je zabezpečená vysoká spoľahlivosť prenosu a spracovania údajov. Na jeden štandardný bytový dom postačuje jedna, max. dve zbernice bez potreby inštalácie prídavných zariadení, stavebných úprav a odberu elektriny, ktoré často navyšujú počiatkové náklady.



VAŠE VÝHODY:

- v súlade s požiadavkami smernice 2018/2002/EU,
- digitalizácia rozúčtovania energií,
- online prístup k denným dátam,
- jednoduchá inštalácia bez stavebných úprav,
- priaznivé obstarávacie náklady.

Technológia overená zákazníkmi

Prostredníctvom zbernice dát *memonic*[®] odčítame na Slovensku vyše

360 000
meracích prístrojov.



EED 2018/2002/EU
...jednoducho**Smart**



AK TEPELNÉ ČERPADLO – TAK PLYNOVÉ TEPELNÉ ČERPADLO AISIN TOYOTA

Pochopenie princípov funkčnosti plynového tepelného čerpadla je základ pre správnu aplikáciu OZE

Pojem tepelné čerpadlo je už v dnešnej dobe všeobecne známy ako slovo chlieb. Vieme vlastne vysvetliť ako to funguje, čo to obsahuje? Alebo len očakávame že to bude dobre fungovať, a ako sme zvyknutý na chlieb, že nás to zasýti?

Obnoviteľný zdroj by mal spĺňať nasledovné kritériá: Mal by spotrebovať menej primárnej energie ako konvenčný zdroj tepla/chladu, mal by mať viacnásobné využitie, aby dosiahol čo najvyššiu účinnosť využitia všetkých vstupných energií, mal by byť prospešný a šetrný ku životnému prostrediu a zároveň by nemal investora dostať pri investícii do finančnej nepohody.

Jedným z riešení, je využitie **plynového tepelného čerpadla AISIN Toyota**.

Ako to funguje

„Tepla sa môže samovoľne šíriť len z miesta teplejšieho na miesto studenšie,“ tak hovorí prirodzený a všetkým známy základný princíp prírody, o ktorom hovorí II. zákon termodynamiky.

V uvedenej formulácii je však podstatné slovíčko „samovoľne“. Tepelné čerpadlo je cyklicky pracujúci tepelný stroj, kde celý proces prebieha v uzatvorenom okruhu a všetky deje sa periodicky opakujú. Teplonosné médium (ekologické chladivo R410A v PTČ AISIN TOYOTA) prúdi v kvapalnom stave k zdroju tepla (vzduch). Toto médium je v rovnováhe so svojím okolím a pri danom tlaku a teplote nemá snahu meniť svoj stav na iný. V mieste, kde chceme získavať teplo, náhle znížime tlak média. Pokles tlaku spôsobí, že teplota vyparovania média klesne pod teplotu zdroja energie a médium sa vyparí. Pri vyparovaní médium odoberá teplo z okolia a akumuluje ho v sebe. Následne je médium v plynnom stave aj s naakumulovanou energiou vedené k miestu, kde túto energiu chceme zužitkovať (vnútorná jednotka AWS).

Prečo práve GHP (PTČ) AISIN TOYOTA

Tepelné čerpadlo AISIN TOYOTA pracuje na rovnakom princípe ako elektrické tepelné čerpadlo, s rozdielom základného pohonu kompresora. Ten v GHP tvorí plynový spaľovací motor využívajúci ako palivo zemný plyn alebo LPG, ktorý pomocou remenice a elektronickej spojky prenáša točivý moment na scroll kompresory. To tvorí z plynového tepelného čerpadla zariadenie, ktoré efektívnym spôsobom využíva primárnu ener-

giu a princípom tepelného čerpadla, využitím okolitého vzduchu, zvyšuje účinnosť zariadenia. Navyše je možné zúžitkovať prirodzené teplo vytvárané spaľovacím procesom v motore a odpadné teplo z výfukových plynov na predohriatie chladiva v chladivovom okruhu pre zabezpečenie funkčnosti, s udržateľným garantovaným výkonom, až do vonkajšej teploty -20 °C (žiadne odmrazovacie cykly výparníka). V našich klimatických podmienkach predstavuje tento systém spoľahlivý zdroj tepla s vysokou účinnosťou. V režime chladenia naopak zvyšuje zbytkové teplo účinnosť obnoviteľného zdroja chladu využitím odpadného tepla pre ohrev teplej úžitkovej vody prakticky zadarmo s výstupnou teplotou do 80 °C. Garantovaný výkon odpadného tepla je až do vonkajšej teploty +5 °C aj pri režime vykurovania.

Fakty o nadväznosti GHP na primárnu energiu

Reálne príklady a analýzy nasadenia GHP dokázali že je možné využitím GHP znížiť spotrebu plynu o 40 % z ročných nákladov.

Základným faktorom pri využívaní a návrhu plynového tepelného čerpadla je analýza potrebných výkonov a spotrieb existujúceho alebo nového zdroja tepla/chladu. Je potrebné správne nastavenie pomeru OZE v zdroji. Obvyklým spôsobom návrhu spoločného zdroja tepla je porovnanie potreby chladu a tepla. OZE je vhodné prispôbovať výkonom a potrebám chladenia pre 100 %-tné využitie energie pri chladení, kde GHP nie je obmedzené výkonom závislým od vonkajšej teploty. Takto efektívne navrhnutý zdroj môže dosahovať celoročné úspory prevádzkových nákladov s hodnotami COP pri vykurovaní až do 2,08.



GUE porovnanie na COP a energetická analýza voči primárnej energii

Autor: Daniel Izakovič,
ESM-YZAMER energetické služby a monitoring s. r. o.
Foto: ESM-YZAMER energetické služby a monitoring s. r. o





FM CAMP

KONFERENCIA FM CAMP 2020

Praktické skúsenosti a trendy vo Facility,
Property a Energy managemente

~~23. a 24. 4. 2020~~

AquaCity Poprad

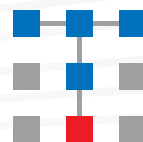
ZMENA TERMÍNU

Na základe súčasnej situácie v oblasti prevencie
a kontroly prepuknutia koronavírusu sa termín
konferencie presúva **na jesenný termín.**

sledujte www.fmcamp.sk



CHASTIA®
INFORMATION TECHNOLOGIES



TERMOKLIMA
POPRAD



ZÁKON 476/2019 Z. Z. NADOBUDOL ÚČINNOSŤ 1. FEBRUÁRA 2020

Zákon, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov sa týka domového poriadku. Tento zákon nadobudol účinnosť 1. februára 2020. Vyberáme z neho niektoré ustanovenia, ktoré sú v poslednom čase skloňované a diskutované na rôznych fórach. Čoho sa týkajú zmeny v zákone? Snáď najviac diskutovaným je domový poriadok...

§ 2 sa dopĺňa odsekom 16, ktorý znie:

„(16)

Domovým poriadkom sa rozumie vlastními bytov a nebytových priestorov v dome schválený súbor pravidiel a zásad dodržiavania dobrých mravov pri výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome, osôb, ktoré žijú s uvedenými osobami v spoločnej domácnosti, ako aj osôb, ktoré sa zdržiavajú v dome, pri užívaní spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku.“

§ 11 sa dopĺňa odsekom 10, ktorý znie:

„(10)

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



5.

V § 14a sa odsek 1 dopĺňa písmenom s), ktoré znie: „s) prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku.“

§ 25a sa dopĺňa

„Ak osobitný predpis priznáva práva alebo ustanovuje povinnosti vlastníčkovi budovy,^{27b)} za vlastníka budovy sa pri domoch považujú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Za ich uplatnenie alebo plnenie zodpovedá spoločenstvo alebo správca. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť spoločenstvu alebo správcovi uplatniť práva alebo plniť povinnosti, inak zodpovedá za tým vzniknutú škodu.“

Prechodné ustanovenie k úpravám účinným od 1. februára 2020

V prílohe č. 2 Viazané živnosti v skupine č. 214 – Ostatné sa pri živnosti por. č. 61 v stĺpci Preukaz spôsobilosti slová „úplné stredné vzdelanie s maturitnou skúškou a 5 rokov praxe v odbore“ nahrádzajú slovami „úplné stredné vzdelanie s maturitnou skúškou, 2 roky praxe v odbore a osvedčenie o absolvovaní akreditovaného vzdelávacieho programu vydané vzdelávacou inštitúciou akreditovanou Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu Slovenskej republiky“ a stĺpec Poznámka znie: „§ 14 zákona č. 568/2009 Z. z. o celoživotnom vzdelávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov.“

Čo k tomuto zákonu?

Do redakcie prichádza množstvo otázok... v nasledujúcich článkoch skúsime hľadať odpovede na otázky čitateľov:

- Existujú (kde sú stanovené) legislatívne potvrdené zákonné pravidlá tvorby domového poriadku?
- Existujú mantinely, ktoré určujú, čo môže a čo nemôže byť zahrnuté v domovom poriadku? Čo všetko v ňom smie alebo nesmie?
- Kto nesie dôkazové bremeno, že k porušeniu domového poriadku vôbec naozaj došlo?
- Ako sa budú stanovovať sankcie (kto je oprávnený ich vyrubovať, podľa akého kľúča?)?
- Keď si vlastníci na chôdzi odsúhlasia, že za fajčenie na chodbe bude pokuta napríklad 2500 €, akým spôsobom bude táto pokuta vymožiteľná?
- na základe čoho sa určujú výšky pokút a ako sa určujú ich vymáhateľnosť? (V Prešove bude za fajčenie pokuta 10 €, v Bratislave 1000 € – alebo podľa toho, ako schôdza rozhodne?) Má to vymáhať od vlastníka správcu?
- ako sa na vymáhanie pokuty (je sankcia za napr. fajčenie vôbec pokuta?) pozerá súd? Kto môže v zmysle zákona 182/93 Z. z. vymôcť pokutu?

Mgr. Eugen Kurimský

DOMOVÝ PORIADOK – NÁZORY ČITATEĽOV

Z detstva si pamätám, ako snád' vo všetkých panelákoch viseli dole pri výťahu veľké tabule s nadpisom DOMOVÝ PORIADOK. Niekde boli plechové, niekde bakelitové – na spodku každého podpis bytového družstva alebo bytového hospodárstva, ktoré predmetný panelák „spravovalo“. Týmto bytovým poriadkom nás rodičia strašili, keď sme sa naháňali po schodišti, umeleckými dielami sme naše fixky používali na spestrenie fasády alebo olejového sokla – najlepšie na prízemí, nech si to všetci ocenia. Následne nám potom domový poriadok vysvetlili rodičia na našich zadkoch alebo prinajmenšom sme dostali vykričané. Domový poriadok mal však svoju váhu sám od seba a vymožitelnosť jeho ustanovení bola v rukách každého z nájomcov.

Časy sa zmenili, z nájomcov sa stali vlastníci, ktorí si uvedomujú hlavne svoje práva a na povinnosti akosi zabúdajú. Domový poriadok z našich chodieb v prevažnej väčšine bytových domov zmizol a nádej, že problémy budeme riešiť na schôdzach vlastníkov ostala len nádejou. Po počítačnom entuziazme sa schôdze zúčastňuje čoraz menej a menej vlastníkov, čo je koniec koncov priamo úmerné s vekovým priemerom obyvateľstva mladých ľudí. Dnes ich problémy bytového domu zaujímajú, až keď „vypadne“ internet, alebo sa stane niekomu niečo nepríjemné. Zasmradená chodba dokáže ľudí zbližovať. Vtedy dokonca svojich susedov pozdravia aj prisťahovaní vlastníci a sú schopní sa prihovoriť.

Takže, domový poriadok, na ktorý sme zabudli, sme dali do zákona. Novela zákona 476/2019 formuluje domový poriadok súbor pravidiel a zásad dodržiavania dobrých mravov, ktoré sa majú týkať tých, ktorí v bytovom dome žijú. Nevieme, s kým bol tento poslanecký návrh zákona prejednávaný, bezpochyby je to však dobrá myšlienka, ktorú však bude treba asi dopĺňať. Súbor pravidiel je síce pekná vec avšak za predpokladu, že jeho porušovanie bude nejakým spôsobom nielenže sankcionované, ale aj vymáhateľné. Nemám na mysl teraz výprask na holý zadok, ale je treba nájsť iný spôsob, ako zabezpečiť dodržiavanie domového poriadku. Novela o tom nepíše. Niektorí si „vyrobili“ svoju myšlienku, ktorú deklarujú ako právne vymáhateľnú. Opak je pravdou – viď stanovisko ministerstva financií.

Keď sa aj niektorý panelák rozhodne vytvoriť si „svoj“ domový poriadok, nie sú jasné jeho mantinely, ktoré by mali pri jeho tvorbe platiť. Alebo si môžu vlastníci schváliť na schôdzi naozaj čokoľvek? A keď aj nadpolovičná väčšina vlastníkov schváli domový poriadok, prehlasovaný vlastníkom naďalej má právo proti uzneseniu schôdze podať žalobu a takto domový poriadok sa až do ukončenia súdu skončí v slepej uličke? Keď sa aj domový poriadok prijme – čo potom? Kto stanoví výšku sankcií, spôsob dokladovania dôkazného bremena a spôsob vymáhania sankcie? Zase len súd? Nebude to nástroj na devastáciu už aj tak naštrbených medziľudských vzťahov v bytovom dome?

V praxi si totiž neviem predstaviť: koľko je to „primerane“ a koľko je to „dosť“? Za fajčenie na chodbe: 2 €?, 20 €?, 200 €? A keď „Feri“ napriek prijatému domovému poriadku bude na chodbe fajčiť stačí, keď ho susedka „Mária“ nahlási... komu? Správcovi? A čo ten chudák správca? Pôjde na školenie mediátorov, aby popri svojej práci nadobudol aj psychologické vzdelanie? Rovno potom by si mohol doplniť svoje vzdelanie aj o právnickú fakultu, aby mimo mediátorstva zriadil v paneláku aj rozhodcovský súd, ktorému bude predsedáť? Alebo dôkazné bremeno poniesie domová polícia, vznik ktorého dáme návrhom do nasledujúcej novely? Ako vyhlásime „pátračku“, ak si vo vchode zapáli cigaretu návšteva?

Nie je mi jasné, kto bude podávať žaloby na súd, keď vlastník neuhradí pokutu, vyplývajúcu z domového poriadku, ktorú si sami schválili? Kam a komu (zo zákona) vlastne tú pokutu má vlastník zaplatiť? Kde a akým spôsobom sa odvolá ten, komu chcú vlastníci (?) pokutu napariť a on si myslí, že je to neoprávnené? Ved' pri každej pokute/ sankcii musí existovať odvolací mechanizmus a orgán, ktorý ta tým bude zaoberať? A akým spôsobom bude postupovať, keď vlastník túto pokutu nezplatí?

Domový poriadok a jeho potreba odznela v posledných dvoch rokoch snád' na všetkých konferenciách, vymáhateľnosť pokút však nie je doriešená. Pokutu vám môže dať dopravný policajt v priestupkovom konaní, mestský policajt alebo štátny orgán - ale položím otázku, či je správca ten správny kompetentný orgán, ktorý bude mať po tejto novele vo svojich základných povinnostiach sankcionovanie zlyhania medziľudských vzťahov a aj vymáhanie pokút? Má v ďalšom plniť aj funkciu mediátora - a čo ešte príde?

Bolo by riešením, aby pred prijatím poslaneckých noviel navrhovatelia novely prejednali plánovaný návrh aj s inými s odborníkmi - správcami - skôr než ho dajú do pléna?

Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN





Dobrý deň, reagujem na problematiku DOMOVÝ PORIADOK.

V blokoch, ktoré spravujem, alebo som mandatár domovú poriadky máme. Sú v nich zakotvené tézy slušného a tolerantného správania sa k našim susedom, spoluvlastníkom, dokonca je to tam napísané, že to majú dodržiavať aj podnájomníci, aj osoby, ktorým majiteľ bytu dal tú výsadu – bývať v „našom“ bloku. Zdôrazňujem: NAŠOM. To čo je naše neznamená len moje!

Viem, že od čias, kedy slušnosť bola módou (až povinnosťou) už pretieklo od „Nežnej“ tol'ko vody v Hornáde a iných riekach, že sa stav slušný stal stígmou ich nositeľov. Po zmene „-izmu“ sa asi mali rovno rozdať kolty a kto by ich mal čo najnižšie zavesené a strieľal najrýchlejšie, aby naplnil ideu „Divokého Západu“, ktorý je nám (teda aspoň tým drzým a arogantným) teraz vzorom. Ale aj na Divokom západe boli, aj keď nepísané, pravidlá, bolo nutné ich dodržiavať, lebo inak, kto to nedodržiaval – bol „zavesený“.

Dnes sa nemusí dodržiavať nič. Od čelných predstaviteľov štátu, od poslancov, od lídrov politických strán a ich verných (častokrát len prezliekačov politických kabátov), od občanov ani od vlastných potomkov. Spomenutý „MAKARENKO“ vychovával budúcu generáciu, chtiac, nechtiac – takpovediac na ich tele. Ale dnes? Otec má aspoň jednu milenkú, matka má druhého až piateho manžela – tak ako chcete, aby sa Hviezdoslavom ospevovaná mládež (citujem doslovné, aby som nebol przniteľom alebo nebodaj plagiatom): „Ó, mládež naša, tys' držiteľkou rána, vladárkou mája tys', jara pokladníkom, šafárom šťastlivým; k tebe obraciam sa zo smutnej zápače, od ďalekých honov, mrázkom už striebrených — volám: Vezmi kľúče, odomkni raj nám zavretý!“

Nielen ospevovaná mládež sa správala tak, ako sa sluší a patrí, ak ich najbližší sa správajú ako z reťaze utrhnúť?

Zmenou len „-izmu“ to nebude – slušný človek buď je, alebo nie je. Iná alternatíva neexistuje. Neexistuje slušný zloděj, ani neslušný človek, ak to nemá v génoch zapísané, alebo ak k takému stavu sa nedopracoval práve pozorovaním svojich najbližších (mudrci tvrdia, že deti sa rodia „čisté“, kazí ich len prostredie v ktorom vyrastajú). Môžem moralizovať (vzhľadom na svoj vek), lebo ja som zažil už čosi podstatne lepšie ako je to teraz a tak mi neostáva nič iné ako poučovať, keď už nie som spôsobilý na konanie toho zlého. Dokonca tvrdím, že ani by som to nevedel, aj keď by som sa ako snažil. Nemôžem, nechcem, ani s tým nesúhlasím. Ale moje deti si odo mňa a manželky zobrali našu jednu neskutočne dôležitú vlastnosť (teda aspoň ja si myslím, že dôležitú) – nikdy sme nerobili nič inakšie, ako sme o tom rozprávali. A rozprávali sme sa s nimi o všetkom. Nebola žiadna téma tabu. Najkrajšie „vyznamenanie“ sme dostali práve od našich potomkov, keď už vo veku samostatnosti a vlastných potomkov sú s nami ďalej ochotní rozoberať všetko na tom svete a ich zhodnotenie tohto nášho stavu „zaklincovali“: Vidíme, že nielen vy ste vychovávali nás, ale aj my sme vychovávali vás, lebo všetko o čom sme toľko debatovali, môžeme uplatniť na vašich vnúčatách. Myslím si, že to je dôležité pre zdravý vývin mládeže, lebo ak sa slová rozchádzajú s činmi, tak sa tomu kedysi vravelo „OPORTUNIZMUS V PRAXI“.

Na záver si opäť pomôžem ďalšou strofou básne:

„A zasa do práce (ona preds' je žitá väčší diel —), boríť sa! Opáš obra sily, rytiersku odej broň, kriela rozpni orlie!... Zač zápas veľký ten? Za trón pravdy, dobra zdroj, krásy diadém; za kráľovstvo ducha! — Ó, navráť raj nám stratený!“

Je mi z tohto vývoja našej spoločnosti zle, keď všetko teba ohodnotiť peniazmi, alebo pokutou. Kam sa podeli tí slušní, ktorí nevládu vzdorovať tým neslušným?

Ing. Štefan Toma, správca

ZBYTOČNÁ INICIATÍVA A DOMOVÝ PORIADOK

V prípade iniciatívy Združenia pre lepšiu správu si skutočne myslím, že novela č. 476/2019 Z. z. v zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov priniesla v znení zmeny § 2 a 11 zbytočné komplikácie, rozčúlenie správcov a predsedov spoločenstiev a **vymyslela povinnosť, ktorá v bytových domoch dávno funguje.**

Domové poriadky alebo Zásady správania a bývania sú na 95 % v dome prijaté fungujú, v prevažnej miere sú v tlačovej forme dané každému vlastníkovi, možno nie sú v takej miere v domoch vyvesené. Čo v domoch chýba je väčšia komunikácia medzi vlastníkmi a volenými orgánmi, medzi vlastníkmi a správcou a záujem o dianie v dome zo strany vlastníkov tým, že sa zúčastnia na schôdzach.

Čo sa mi v novele nepáči? **Vymožiteľnosť pokút** je nulová, nakoľko absentuje právny titul na ich vymáhanie, **navrhované pokuty** prinesú chaos v dome, zhorší sa komunikácia medzi vlastníkmi, kto a komu bude svedčiť? Ved' v priebehu roka budú v dome

narušené medziludské vzťahy tak, že sa už ani nepozdravíme. **Čo treba zmeniť v bytovom dome?** Treba nájsť formu vzdelávania vlastníkov, dosiahnuť väčší záujem o správu svojho majetku a nielen svojho bytu. Vlastnícky vzťah sa musí vypestovať u každého aj k vlastníctvu spoločných častí a zariadení v dome, vytvoriť v dome malé komunity, ktoré si budú pomáhať a rešpektovať sa.

To je len veľmi malý sumár toho, čo je treba v bytových domoch robiť do budúcnosti. **Až následne** možno riešiť sankcie. **Každá novela** by mala byť riešená až po diskusii odborníkov v celom spektre pôsobiacom pri správe bytových domov, inak nemá právo na úspech. 21 noviel zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je obťažne zvládnuteľných u odborníkov, nie to ešte u vlastníkov bytov. **Majme to na pamäti**, ak chceme byť rýchlo úspešní a pritom stanoviska odborníkov sú nám ľahostajné!

Zdenka Jurčáková, ZSaUN

STANOVISKO K DOMOVÉMU PORIADKU

Stanovisko Ministerstva financií Slovenskej republiky k problematike právnej úpravy domového poriadku v súvislosti s prijatím zákona č. 476/2019 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorý nadobudol účinnosť 1. februára 2020.

Domovým poriadkom sa podľa § 2 ods. 16 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona č. 476/2019 Z. z. (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“) rozumie vlastními bytov a nebytových priestorov v dome schválený súbor pravidiel a zásad dodržiavania dobrých mravov pri výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome, osôb, ktoré žijú s uvedenými osobami v spoločnej domácnosti, ako aj osôb, ktoré sa zdržiavajú v dome, pri užívaní spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov, nájomcovia, osoby, ktoré žijú s uvedenými osobami v domácnosti a osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, sú podľa § 11 ods. 10 zákona o vlastníctve bytov povinné dodržiavať domový poriadok schválený vlastními podľa § 14b ods. 1 písm. s). Za tým účelom je správca alebo spoločenstvo povinné zverejniť domový poriadok na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

V súlade s § 14b ods. 1 písm. s) zákona o vlastníctve bytov vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Z uvedených ustanovení zákona o vlastníctve bytov vyplýva, že:

1. Domový poriadok, prijatý a schválený v súlade so zákonom o vlastníctve bytov, predstavuje súhrn pravidiel, ktoré by mali byť dodržiavané osobami, ktoré žijú alebo sa zdržiavajú v dome.
2. Prijatie (schválenie) domového poriadku nie je povinné. Zákon o vlastníctve bytov neupravuje povinnosť prijať domový poriadok. Ak sa však vlastníci rozhodnú, že je vhodné v ich dome spísať zásady správania sa, môžu vypracovať domový poriadok a prijať ho súhlasom nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov. Regulácia vzájomných vzťahov v dome prenesená do domového poriadku by mala byť výsledkom konsenzu vlastníkov v dome s prihliadnutím na individuálne potreby daného domu a rešpektovania rovnakého postavenia všetkých vlastníkov. Domový poriadok musí byť tiež v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky, teda nemôže plnú právnu úpravu ignorovať alebo ju pretvárať.
3. Domový poriadok má byť v súlade s platnou úpravou zákona o vlastníctve bytov len sumarizáciou pravidiel a zásad správania sa v rámci spolunažívania v dome. Zákon o vlastníctve bytov neopravňuje upravovať v domovom poriadku sankcie za jeho prípadné porušovanie. Právnym predpokladom vzniku zodpovednosti (dôsledkom porušenia ktorej môže byť sankcia) je povinnosť ustanovená zákonom alebo na základe zákona. Za súčasť pravidiel správania sa nemožno považovať aj sankciu za porušenie tohto pravidla. Sankcia je len následkom naplnenia právnych skutočností, ktoré predpokladá zákon. Zákonná sankcia môže vzniknúť len ako následok nesplnenia povinnosti, ktorú ustanovuje zákon, a nie domový poriadok.

V danom prípade zákon o vlastníctve bytov neupravuje zodpovednosť vyplývajúcu z porušenia domového poriadku ani žiadnu sankciu za nedodržiavanie prijatého domového poriadku. Z uvedeného dôvodu neexistuje právny titul na udelenie takejto sankcie priamo zo zákona. Sankcia za nedodržiavanie domového poriadku upravená len v domovom poriadku nemá oporu v platnej

právnej úprave. Zákon o vlastníctve bytov taktiež neustanovuje osobu, ktorá by bola oprávnená

- a) kontrolovať dodržiavanie pravidiel domového poriadku,
- b) ukladať a vymáhať sankcie,
- c) prijať výnos z prípadnej finančnej sankcie.

Z týchto dôvodov je uplatňovanie sankcií len na základe domového poriadku problematické a pravdepodobne v rozpore s čl. 1 ods. 1 („Slovenská republika je právny štát“) a čl. 2 ods. 3 („nikoho nemožno nútiť, aby konal niečo, čo zákon neukladá“) Ústavy Slovenskej republiky.

4. Ak sankcie za porušenie povinnosti nevyplývajú priamo zo zákona, môžu byť len dohodnuté v rámci záväzkového vzťahu (zmluvné sankcie). Sankcie zahrnuté do domového poriadku však nespĺňajú kritéria uplatňované na zmluvné sankcie. Ustanovenie § 2 ods. 16 zákona o vlastníctve bytov nedefinuje domový poriadok ako záväzkový vzťah. Keďže domový poriadok nemá povahu záväzkového vzťahu, nemožno ho spájať so záväznosťou, ktorej nenaplnenie by vyvolalo právne účinky. Sankcie upravené v domovom poriadku by pravdepodobne neboli vymáhateľné, keďže by absentovali právny titul na ich vymáhanie.
5. Ak by vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome mali záujem regulovať pravidlá a zásady dodržiavania dobrých mravov v dome ako záväzkový vzťah, v súlade so zmluvnou autonómiou občianskoprávných vzťahov by si mohli, ako zmluvné strany, upraviť vzájomné práva a povinnosti, ako aj zodpovednosť za nesplnenie dohodnutých záväzkov. Ak si vlastníci v dome upravujú svoje práva a povinnosti samostatnou (inominátnou) zmluvou, môže byť jej súčasťou aj vyvodenie zodpovednosti za nesplnenie povinnosti (porušenie domového poriadku) napríklad dohodou o zmluvnej pokute. Túto zmluvu by však museli uzatvoriť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, aby bola záväzná pre všetky zmluvné strany. K takejto zmluve by taktiež museli dobrovoľne pristupovať aj noví vlastníci, inak by bolo uplatňovanie sankcií voči tým osobám, ktoré by neboli účastníkmi zmluvy, problematické. Takáto zmluva by mohla mať pre vlastníkov v dome záväzný charakter, nebola by však v režime zákona o vlastníctve bytov.

V tejto súvislosti je potrebné upozorniť aj na to, že nie je zrejmé, ako by sa zmluvná pokuta realizovala

- a) voči tretím osobám (osoby bývajúce v spoločnej domácnosti, návštevníci, nájomcovia, osoby užívajúce byt bez právneho dôvodu a pod.), keďže nositeľmi zodpovednosti zo zmluvy by boli len vlastníci (zmluvné strany),
- b) v prípade kolízie porušenia domového poriadku s porušením právneho poriadku (porušenie zákona alebo VZN), aby nedošlo k dvojitému postihu za to isté konanie,
- c) pri absencii právnej úpravy dokazovania porušenia domového poriadku, keďže neexistuje kontrola dodržiavania domového poriadku ani osoby na túto kontrolu oprávnené.

6. Pre spoločenstvo vlastníkov ani pre správcu zo zákona o vlastníctve bytov nevyplýva vo vzťahu k domovému poriadku iná povinnosť, než je zverejnenie domového poriadku na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome, ak ho vlastníci schválili v súlade so zákonom o vlastníctve bytov.

Zdroj: www.mfsr.sk



BALKÓNY A LODŽIE OD FIRMY PEKSTRA spol. s r. o.

Česká firma Pekstra spol. s r.o. a jej výhradný zástupca pre Slovenskú republiku firma Kaczer s.r.o. majú za sebou stovky realizácií a spokojných klientov. Už viac ako 25 rokov sa firma špecializuje na poradenstvo, výrobu a dodávku závesných ocelových balkónov a samonosných ocelových a hliníkových lodžií na bytové domy. Vďaka týmto skúsenostiam sa stali odborníkmi, ktorí vyriešia balkón alebo lodžiu na každom dome. Nie je dom, pre ktorý by nebolo riešenie a možnosť rozšíriť byt o balkón alebo lodžiu.



V dnešnej dobe sa pri revitalizácii domov vymieňajú staré balkóny za nové alebo sa hľadá iné vhodné riešenie, ako si vylepšiť bývanie, a to i na domoch, kde balkóny nikdy neboli. Riešením môže byť nový balkón alebo lodžia.

Firma Pekstra si zakladá na individuálnom prístupe k zákazníkovi, aby dokázala splniť jeho predstavy pri výbere balkóna či lodžie. Súčasní klienti sú nároční na kvalitu i vzhľad, preto firma neustále inovuje svoje ponukové portfólio. Vďaka spolupráci technikov a dizajnérov vytvára moderné a funkčné výrobky, ktoré spĺňajú európske štandardy kvality. Menia sa možnosti kotvenia, kedy je balkón prisadený priamo k fasáde bez medzery, čím sa podarilo doceliť celistvý vzhľad fasády s balkónom a oveľa vyšší komfort

pre užívateľov bytov. Konštrukcie prebiehajú neustálym vývojom, a preto si zákazník môže vybrať medzi štandardným ocelovým balkónom, žiarovo pozinkovaným a novinkou s kombináciou ocele – hliník. Zvýšili sa aj nároky na vzhľad a funkčnosť podláh. Firma najnovšie ponúka napríklad aj krásnu drevenú podlahu, ktorá zaisťuje príjemný pocit pre nohy. Riešia sa i doposiaľ zdanlivo druhoradé detaily, akým je aj sušenie bielizne. Nové sušiaci umožnia sušiť bielizeň vnútri balkóna. Balkóny je možné osadiť modernými profilovanými hliníkovými madlami a inováciou prechádzajú aj bočné zásteny či možnosti zasklenia.

Ale základom je voľba a rozhodnutie, či si na dom umiestniť balkón alebo lodžiu. Aký je medzi nimi rozdiel? Rozdiel medzi lodžiou a balkónom je v konštrukcii. Balkón PEKSTRA je vždy samostatne kotvený priamo do steny domu. Lodžie PEKSTRA sú vždy samonosné, predsaďujú sa pred dom a nezaťažujú statiku budovy. Ich spoločnou výhodou je dlhá životnosť, sú bezúdržbové a mechanicky odolné.

Nové balkóny alebo lodžie rozšíria obytnú plochu, zvýšia komfort bývania, zlepšia celkový vzhľad domu a zvýšia trhovú cenu celého domu, resp. bytu. Balkóny a lodžie PEKSTRA vás prekvapia svojou vysokou priestrannosťou a účelným riešením. Či si už zvolíte balkón alebo lodžiu, prevedenie je veľmi rozmanité. Všetko je zákazková výroba presne podľa vášho výberu a projektu. Na každý dom je možné vyrobiť a namontovať balkóny, rozšíriť betónové lodžie alebo pred dom predsaďiť ocelové alebo hliníkové samonosné lodžie, ktoré sú najväčšie v Českej republike.



Priestor, ktorý môžete získať, vás prekvapí svojou veľkosťou. Firma Pekstra dokáže vyrobiť najväčší rozmer balkóna až do šírky 6 m a hĺbky až 1,5 m. Výška je štandardná 1,1 m. Pri rozšírení betónovej lodžie predsadenou balkónovou konštrukciou sa zväčší hĺbka pôvodnej lodžie až o neuveriteľných 1,5 m. A to ešte väčšie rozmery majú oceľové a hliníkové lodžie. Oceľové lodžie sa môžu realizovať na základe statického posudku až do výšky 8 poschodí a v najväčších rozmeroch v Českej republike. Lodžie majú hĺbku 2 až 2,5 m a šírku podľa želania zákazníka. Hliníkové lodžie môžu byť až do výšky 6 poschodí bytového domu a v rozmeroch od 2,50 x 1,50 m až do 4,00 x 2,50 m. Sami vidíte, že balkóny i lodžie PEKSTRA vám dodajú k bytu malú záhradku. A pokiaľ by ste využili možnosti zasklenia, potom môžete tento vonkajší priestor využívať celoročne.



Kvalitu výrobkov potvrdzujú a deklarujú certifikáty kvality výroby. Jedinečnosť technických a výrobných postupov potvrdzuje, okrem iného, aj Osvedčenie o zápise priemyslového vzoru. Samozrejmosťou je nielen kompletne technické, ale aj dizajnérske poradenstvo. A pretože výber a voľba balkónov je dôležitá, vytvára firma Kaczer pre bytové družstvá prezentácie „na mieru“, ktoré príde ukázať.

Pokiaľ chcete balkón alebo lodžiu, obráťte sa na firmu Kaczer s.r.o. Na webových stránkach www.kaczer.sk nájdete všetky potrebné informácie, typy balkónov a lodží, možnosti rozšírenia, zasklenia, realizácie a prevedenia.



7 základných dôvodov, prečo si zvoliť firmu Kaczer s.r.o.

- TRADÍCIA – už 25 rokov na trhu
- SKÚSENOSTI – stovky realizácií a spokojných zákazníkov
- KVALITA – profesionálny tím, európske štandardy
- ROZMANITOSŤ – vyberte si z troch tvarov a desiatok variantov prevedenia
- VEĽKOSŤ – najväčšie rozmery. Lodžie ponúkame najhlbšie v celej ČR
- KOMPLEXNOSŤ – poradenstvo, projekcia, výroba, montáž, doplnky
- ZODPOVEDNOSŤ – moderná výroba rešpektujúca prírodu

KACZER**PEKSTRA**



CECHOVÉ DNI 2020

Každoročne usporadúva Cech strechárov Slovenska odborné semináre o strechách. Aj tohoročné cechové dni sa uskutočňujú v mestách Košice, Žilina, Zvolen a Nitra v termínoch od 12. 2. až do 12. 3. 2020. Na prvom stretnutí sme sa dňa 12. 2. 2020 zúčastnili tejto akcie aj my. Prednášková miestnosť hotela Centrum bola zaplnená a musíme povedať, že o akciu bol veľký záujem.

Cechové dni sú určené pre stavebný dozor, realizačné firmy, projektantov, architektov, stavbyvedúcich, investorov a správcov budov. Otvorené dni privítali aj pedagógov, študentov a širokú stavebnú verejnosť.



Účastníkom odborných seminárov bolo odovzdávané „Osvedčenie o absolvovaní.“ Toto je zaujímavé hlavne pre správcov, ktorí plánujú v budúcnosti obnovu svojej strechy a chcú, aby túto obnovu realizovala odborne spôsobilá stavebná firma. Samotná téma cechových dní bola zameraná na domy s takmer nulovou spotrebou energie. Prednášky boli zamerané aj



na vplyv detailov na konštrukciu strechy. Prednášajúce firmy vo svojich prednáškach oboznámili prítomných so svojimi poznatkami a skúsenosťami z realizácií striech v zmysle motto: **Projekt verzus realizácia.**

Prednášajúci boli skúsení zástupcovia renomovaných firiem: Saint-Gobain Construction Product s.r.o., divízia ISOVER, Prefa Aluminium Produkte, GmbH., HPI – CZ s.r.o., Wienerberger s.r.o., SFS Group CZ, s.r.o., a spoločností: TEPORE, s.r.o., TOPWET s.r.o., Puren GmbH., a iných.

Témy boli zaujímavé. Týkali sa od detailov na šikmej streche, kombinovanej plochej streche cez konštrukcie s použitím nadkrokovovej drevovláknitej izolácie, odvodnenia plochých striech po pasívne domy a domy s takmer nulovou spotrebou energie.



Účastníci odišli z akcie s množstvom nových informácií a poznatkov. Organizátorom patrí vďaka.

-ek-

Darujte vaše 2 % z dane

Milí členovia a sympatizanti, chceli by sme Vás požiadať, aby ste nám poukázali svoje 2 % dane. Aj vďaka nim by sme mali viac finančných prostriedkov na aktivity, na organizovanie seminárov, čím by sme chceli prispieť k zvýšeniu odbornej vzdelanosti správcov a vlastníkov bytov.

Údaje potrebné na poukázanie 2 % našej organizácii:

Obchodné meno/názov: Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností

Právna forma: Občianske združenie

IČO: 42244439, DIČ : 2023353882

Adresa/sídlo: Školská 23, 040 11 Košice

Číslo účtu na poukázanie 2 %: SK771100 0000 002923864201 – Tatra banka, a. s.



Viac informácií nájdete na stránke www.zsaun.sk

Ďakujeme!

Jediné riziko je to, ktoré nepoznáte...

...My poznáme všetky



Finančné
centrum

www.financnecentrum.sk

info@financnecentrum.sk

0800 500 234



PRÁVNÍK RADÍ...

Od našich čitateľov dostávame stále množstvo rôznych otázok, ktoré sa týkajú problematiky správy budov. Aj v tomto čísle vám prinášame v rubrike Právnik radí... odpovede na niektoré vaše otázky. Problematiku z priestorového hľadiska uverejňujeme heslovite, odpovede si prečítate v plnom rozsahu. Veríme, že ako rubrika Na vaše otázky odpovedá ZSaUN, tak aj rubrika Právnik radí... vám bude vo vašej práci dobrým pomocníkom a pomôže v prípadoch, keď máte podobný problém, ako kolega, ktorý nám problém zaslal. Odpovedajú naši odborní konzultanti – JUDr. Dominika Polívková a JUDr. Zuzana Adamová Tomková, ktorú mnohí poznáte z konferencií Správa budov.

Bývam v novopostavenej bytovke už druhý rok, a až teraz sme zistili, že majiteľ domu nepreviedol na nás, majiteľov bytov, spoločné časti a spoločné zariadenia domu. Konkrétne kotolňu, kočíkárňu a ďalšiu technickú miestnosť, pre odkladanie rôznych vecí. Teraz je to miestnosť, v ktorej máme veci pre upratovačku, vedrá, handry a rôzne chemikálie a veci na riadenie v dome. Predmetné priestory bývalý majiteľ dal na katastrí zaevidovať ako skladové priestory a nechal si ich v osobnom vlastníctve. Kotolňu ako takú, v dome teda úradne nemáme, ale fyzicky samozrejme máme a slúži len nášmu domu, a preto si myslíme, že bývalý majiteľ nemal právo tieto priestory si privlastniť, ale podľa zákona č. 182/1993 Z. z. mal zaevidovať v prospech vlastníkov ako spoločné priestory a spoločné zariadenie domu.

JUDr. Polívková: Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neukladá vlastníčkovi domu povinnosť previesť do vlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov všetky časti domu a zariadenia nachádzajúce sa v bytovom dome, ak ide o časti a zariadenia, ktoré sú spôsobilé byť samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov. Vlastník bytového domu je v medziach svojho vlastníckeho práva (stavba bytového domu) oprávnený sám v úvodnej dokumentácii (najmä zmluva o výstavbe) rozhodnúť, ktoré samostatné časti a zariadenia bytového domu sa stanú spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami, spoločnými pre budúcich vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ktoré nie, tie si môže ponechať vo svojom vlastníctve (a následne ich napr. previesť na tretie osoby). Zo strany developerov sa tento postup častokrát uplatňuje práve za účelom následného získavania majetkového hospoďu.

Vymedzenie spoločných častí a spoločných zariadení konkrétneho bytového domu je v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov obligatórnou náležitosťou zmluvy o výstavbe bytového domu a následne aj každej zmluvy o prevode vlastníckeho práva k bytu, resp. nebytovému priestoru v tomto bytovom dome. Každý nadobúdateľ bytu, resp. nebytového priestoru je už pri uzatvorení zmluvy o prevode vlastníctva bytu oboznámený s výpočtom spoločných častí a spoločných zariadení pre konkrétny bytový dom, teda s tým, aké spoločné časti a zariadenia nadobúda s kúpou bytu do svojho vlastníctva a ich existenciu a právny zápis v katastrí nehnuteľnosti si má nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru možnosť odkontrolovať na mieste samom a z verejne prístupných zdrojov. Tejto časti prevodných zmlúv sa však v praxi nevenuje dostatočná pozornosť.

Ak sú spomínané priestory od počiatku uvedené v katastrí nehnuteľnosti ako samostatné nebytové priestory, sú samostatnými predmetmi vlastníckeho práva rovnako ako každý iný nebytový priestor v tomto bytovom dome. Ak tieto priestory neboli vymedzené ako spoločné časti a spoločné zariadenia, teda ani

uvedené v prevodných zmluvách v ich obligatórnej časti – výpočte spoločných častí a spoločných zariadení a spoluvlastnícky podiel k nim nebol predmetom prevodu spolu s nadobúdanými bytmi alebo nebytovými priestormi, bývalý majiteľ domu využil možnosť si ich ponechať. Vo vzťahu ku kotolni právna teória pripúšťa riešenie situácie eventuálnou žalobou o určenie vlastníckeho práva s tou argumentáciou, že predmetný priestor, v ktorom je umiestnené spoločné zariadenie by malo patriť všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome, úspech takto podanej žaloby je však, s ohľadom na vyššie uvedené, otázný, závisí aj na konkrétnych skutočnostiach daného prípadu.

Stalo sa nám v polyfunkčnom objekte, že vlastníci bytov na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov „odhlasovali“ vlastníčkovi nebytového priestoru (prevádzka ambulancie) 22 osôb, majúcich predmetný nebytový priestor „užívať“ (zrejme vychádzali z priemerného počtu pacientov za deň). Vlastník nebytového priestoru následne a opakovane v súlade so svojím oprávnením, ako aj povinnosťou, podľa § 11 ods. 9 ZoV-BaNP nahlásil počet osôb – 2. Správca bytového domu vlastníkom nahlásený počet osôb nerešpektuje a pri rozúčtovaniach vychádza z „odhlasovaného“ počtu 22.

Stretli ste sa v praxi so situáciou, či môžu iní vlastníci bytov, resp. nebytových priestorov rozhodovať (rozumej hlasovať) o počte osôb užívajúcich byt, resp. nebytový priestor iného vlastníka? Je správca v tomto prípade nútený rešpektovať rozhodnutia týchto (iných) vlastníkov bytov, resp. nebytových priestorov alebo je povinný zohľadniť nové nahlásenie počtu osôb vlastníkom bytu, resp. nebytového priestoru? Ak už ste sa stretli s vyššie uvedenou situáciou, aký má na to názor vaše združenie/asociácia, prípadne ako ďalej postupujete, keď nastane uvedená situácia.

Podľa nášho názoru nemajú ostatní vlastníci oprávnenie hlasovať o vyššie uvedenom, keďže to nespadá do ich oprávnení hlasovaním rozhodovať v rozsahu podľa § 14 ods. 1 ZoV-BaNP. V prípade, ak by majiteľ nahlásil nesprávny počet osôb, domnievame sa, že by sa ostatní vlastníci mohli domáhať náhrady škody (napr. že platia viac, ako by inak platili, keby majiteľ nahlásil skutočný počet osôb).

JUDr. Polívková: Ustanovenie § 11 ods. 9 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ukladá povinnosť hlásiť správcovi počet užívajúcich osôb len vlastníkom bytov, nie aj vlastníkom nebytových priestorov.

Odlíšnosť v spôsobe užívania bytov (účel bývania) a nebytových priestorov (rôzne účely, napr. garáže, podnikateľské prevádzky atď.) častokrát v praxi z hľadiska spravodlivosti odôvodňuje aj rozličný podiel na výdavkoch za úhradu niektorých plnení poskytovaných v bytovom dome. Vlastníci bytov a nebytových



priestorov v dome sú preto podľa ustanovenia § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. oprávnení zohľadňovať mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov v dome pri rozúčtovaní úhrad za plnenia, ako aj podľa ustanovenia § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Otázka rozličnej miery užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov, na ktorú sa môže prihliadať pri rozúčtovaní úhrad za plnenia by podľa ustanovenia § 8a ods. 1 písm. d) zákona č. 182/1993 Z. z. mala byť vlastníkmi v bytovom dome dohodnutá ako obligatórna súčasť každej zmluvy o výkone správy, zákon č. 182/1993 Z. z. však nevylučuje jej riešenie aj počas platnosti zmluvy o výkone správy v prípade napr. potreby reagovania na prípadné zmeny. Rozličná miera užívania môže reflektovať na skutočnosť, že s užívaním nebytových priestorov môžu byť spojené znížené výdavky (napr. nevyužívanie výťahov vlastníkmi garáží), resp. zvýšené výdavky bytového domu (napr. vyššia spotreba elektrickej energie na osvetlenie spoločných priestorov, väčšie znečistenie spoločných priestorov z dôvodu vyššej frekvencie návštev, či frekventovanejšie používanie výťahov), na úhrade ktorých sa majú podieľať vlastníci. „Frekvencia návštev“ v nebytových priestoroch preto môže byť vlastníkmi zohľadňovaná pri rozhodovaní o zásadách rozúčtovania úhrad za plnenia (ich zmenách) a výške príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv zo strany vlastníkov s prihliadnutím na mieru užívania spoločných častí a spoločných zariadení vlastníkom nebytového priestoru, hoci objektívne určenie počtu návštev je otázne. V prípade nesúhlasu s rozhodnutím vlastníkov sa v súlade s ustanovením § 14a ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. môže vlastník domáhať v zákonnej lehote ochrany na súde.

Bez podrobného oboznámenia sa s podkladmi a konkrétnosťami prípadu je možné všeobecne uviesť, že správca bytového domu je povinný rešpektovať zásady rozúčtovania úhrad za plnenia stanovené v uzatvorenej zmluve o výkone správy, prípadne ich zmeny (samozrejme, ak nejde o rozúčtovanie vyplývajúce z právnych predpisov) a výšku príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv, odsúhlasené vlastníkmi zákonným spôsobom hlasovaním na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

JUDr. Adamová Tomková: Vlastníci môžu hlasovať o zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome, ale táto miera využívania spoločných častí domu a zariadení domu musí zreteľne určovať čo a v akej zvýšenej miere je využívané a v akej sume sa to prejavuje. To, že si vlastníci sami určia, aký počet ľudí denne chodí do ambulancie neznamena, že je to takto dokázateľné a konkrétna suma preukázateľná. Vlastník nebytového priestoru nemusí napádať rozhodnutie vlastníkov, pokiaľ vlastník nebytového priestoru dané vyúčtovanie (v spornej časti) nezaplatí a následne správca (spoločenstvo) budú musieť daného vlastníka žalovať o zaplatenie a v súdnom konaní preukázať využívanie spoločných častí a zariadení domu vlastníkom nebytového priestoru a tiež či sa jedná o bežné plnenie úhrad alebo o náhradu škody či bezdôvodné obohatenie. Prvotné riešenie by mala byť komunikácia s daným vlastníkom nebytového priestoru a dohoda ohľadom miery využívania spoločných častí a zariadení a sumy, pred samotným hlasovaním vlastníkov.

Pozn. podľa zákona iba vlastník bytu nahlasuje počet osôb uží-

vajúcich byt (pri NP by sa malo automaticky brať, že je zriadené za určeným kancelárskym alebo podnikateľským účelom). Konkrétne pri danom NP muselo byť povolenie prevádzky ambulancie, kde priestor, podmienky a prístup posudzoval Regionálny úrad verejného zdravotníctva a samosprávny kraj, preto sa daný vlastník NP bude brániť práve tým, že už z určenia NP ako ambulancie vyplýva určitá návštevnosť pacientov, ale to neznamená zvýšenú mieru využívania spoločných častí a zariadení domu.

Ako máme postupovať, keď vlastníci bytov bytového domu sa rozhodli na zhromaždení zmeniť formu správy, t. j. zrušili spoločenstvo k 01.01.2020. Následne na zhromaždení zvolili likvidátora, ktorý vykonáva likvidáciu a tiež zvolili nás ako správcu v súlade so zák. č. 182/1993 Z. z.

Od 01.01.2020 spoločenstvo vstúpilo do likvidácie a tiež je v registri spoločenstiev uvedený dodatok „v likvidácii“. Chceli by sme vedieť, či môžeme vykonávať správu v súlade so zák. č. 182/1993 Z. z. od 01.01.2020 alebo je potrebné, aby likvidátor vykonal všetky úkony smerujúce k likvidácii spoločenstva a následne až keď je spoločenstvo z registra vymazané, správca môže vykonávať správu domu. Prípadne v akom rozsahu môže správca v súčasnosti vykonávať správu domu, keď je spoločenstvo v likvidácii. Môže správca uzatvárať za vlastníkov zmluvy a môže akceptovať a uhrádzať faktúry, ktoré sú už vystavené na správcu?

JUDr. Adamová Tomková: Podľa ustanovenia § 7d ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov spoločenstvo vlastníkov bytov nezaniká jeho zrušením a vstupom do likvidácie, ale až jeho výmazom z registra spoločenstiev. Zároveň, základnými zásadami správy bytového domu sú zásada výlučnosti formy správy bytového domu vyplývajúca z ustanovenia § 6 ods. 3 a 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorej nesmú byť na správu domu dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu, na správu v jednom dome môže byť uzatvorená zmluva len s jedným správcou alebo len jedna zmluva o spoločenstve a zmluvy uzatvorené v rozpore s týmto ustanovením sú neplatné (s výnimkou prvej uzatvorenej) a zásada kontinuity výkonu správy bytového domu stanovená v ustanovení § 7d ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., podľa ktorej spoločenstvo nemožno zrušiť, ak nie je ku dňu zrušenia uzatvorená zmluva o výkone správy.

Na základe uvedeného k ukončeniu spôsobu výkonu správy samosprávou – spoločenstvom dochádza až zánikom tejto právnickej osoby, t. j. jej výmazom z registra spoločenstiev a až v tomto okamihu je možné začať spravovať bytový dom novým spôsobom – správou bytového domu prostredníctvom správcu. Na tieto skutočnosti by mala pamätať aj zmluva o výkone správy bytového domu, ktorá (hoci je v súlade so zásadou kontinuity výkonu správy uzatvorená ešte za existencie spoločenstva vlastníkov bytov) nemôže byť účinná skôr ako dôjde k zániku spoločenstva, nakoľko by tým došlo k porušeniu zásady výlučnosti formy výkonu správy.

Novoustanovenému správcovi bytového domu by mali s ohľadom na uvedené vzniknúť oprávnenia a povinnosti (peňažné aj nepenažné) správcu vyplývajúce mu zo zákona a uzatvorenej zmluvy o výkone správy až od tohto okamihu (výmaz z registra spoločenstiev). Vlastníci by mali dodržať správny sled rozhodnutí, ktorý vyplýva zo zákona, najprv rozhodnúť o zmene formy správy, o schválení zmluvy o výkone správy, ktorej účinnosť bude dňom výmazu spoločenstva z registra spoločenstiev



a následne až po podpise zmluvy o výkone správy o zrušení spoločenstva, jeho vstupe do likvidácie a ustanovení likvidátora.

Mestské časti nútia vlastníkov bytov k prenajatiu alebo odkúpeniu pozemku a k následnému vybudovaniu prístreškov na komunálny odpad na náklady vlastníkov. My platíme za odvoz triedeného odpadu hlavnému mestu Bratislava nemalé peniaze, tak prečo máme na naše náklady ešte platiť stojiská. Hlavné mesto Bratislava je vlastníkom pozemkov tak by malo vybudovať ekologické veľkokapacitné kontajnery umiestnené do zeme, na ktoré by mohlo čerpať eurofondy a nie zaťažovať nákladmi vlastníkov bytov. Ak si každý dom vybuduje kontajnerové stojisko, tak sídliská budú zaplnené kadibudkami.

JUDr. Adamová Tomková: Tak ako v iných obciach aj Bratislava postupuje podľa prijatého VZN – <https://www.bratislava.sk/sk/komunalny-odpad> (VZN a jeho zmeny).

Vysvetlenie k otázke znášania nákladov v tejto oblasti podalo aj Finančné riaditeľstvo SR (Metodický pokyn k nákladom na zbernú nádobu na zmesový komunálny odpad podľa § 77 ods. 9 písm. a) 3 zákona o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady z augusta 2017) – citujem časť: „Pretože podmienky nakladania s komunálnymi odpadmi upravuje zákon o odpadoch, je potrebné pri nákladoch na zbernú nádobu na zmesový komunálny odpad vychádzať z ustanovenia § 81 ods. 3 zákona o odpadoch, ktoré bližšie vymedzuje spôsob ich úhrady, ako aj kto je povinný ich uhradiť. Podľa predmetného ustanovenia náklady na zbernú nádobu znáša pôvodný pôvodca komunálneho odpadu. Podľa § 77 ods. 9 zákona o miestnych daniach obec do poplatku môže zahrnúť náklady na zbernú nádobu na zmesový komunálny odpad, náklady na zabezpečenie zberných nádob na triedený zber. V prípade, že obec nezahrne náklady na zbernú nádobu do poplatku, v tomto prípade uvedie vo VZN k zákonu o odpadoch okrem výšky nákladov aj iný spôsob ich úhrady.”

Preto v zmysle zákona o odpadoch závisí spôsob úhrady nákladov na zbernú nádobu od toho, aká je úprava v rámci príslušného všeobecne záväzného nariadenia obce/mesta. Aj v iných obciach vyžadujú, aby si náklady na vybudovanie nového stanovišťa, resp. uzamykateľného prístrešku, hradili poplatníci.

Ďakujem za zákon, ale ak sa nemýlim je to jeho ďalší doplnok s účinnosťou od 1.2.2020. Rád by som poznal váš právny názor či správca je povinný a do kedy implementovať doterajšie novelizácie do zmlúv o výkone správy. Predchádzajúce novely účinné k 1.11.2018 v zmluve nie sú upravené alebo doplnené, čo vnímam ako nedostatok a správca bol na vec upozornený, kde som aj pripomenkoval zmluvu, v ktorej som trval na zásadných podmienkach výkonu benevolentného prístupu správcu k výkone činnosti. Môžete mi prosím zaslať vaše krátke stanovisko či si správca plní svoju povinnosť, aby uviedol zmluvu o výkone správy do súladu s novelizáciami zákona a do kedy?

JUDr. Adamová Tomková: Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov má odpoveď na túto otázku, či správca musí každú novelu implementovať do zmluvy, uvedenú v § 25a:

§ 25a

Ak zmluva o výkone správy alebo zmluva o spoločenstve upravuje právne vzťahy inak ako to ustanovuje tento zákon, uplatnia sa na tieto právne vzťahy ustanovenia tohto zákona.

To znamená, že ak sú v zmluve uvedené ustanovenia, ktoré boli novelou zákona zmenené, nemusia byť zmluva povinne aktualizovaná, pretože na základe uvedeného zákonného ustanovenia sa vychádza zo zákona a na tie ustanovenia zmluvy, ktoré sú v rozpore so zákonom, sa neprihliada. Správca môže vykonať aktualizáciu zmluvy ale nie je to jeho povinnosť, preto nie je ustanovená ani lehota na zosúladienie zmluvy.

Toto ustanovenie § 25a platí od 1.10.2014. Podľa dôvodovej správy k uvedenému zákonu: „V snahe eliminovať uplatňovanie práv v súdnych konaniach, navrhuje sa aplikačné pravidlo pre tie prípady, kedy je sporné, či ustanovenia zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve sú v súlade so zákonom.”

Pred touto úpravou – t. j. pred 1.10.2014 bola správcom a ostatným osobám ukladaná povinnosť zmluvy uviesť do súladu s určením lehoty, dokedy to majú vykonať.

Napr. prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. apríla 2010 Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, správcovia a predsedovia sú povinní zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve uzatvorené do 1. apríla 2010 uviesť do súladu s týmto zákonom do 31. marca 2011. Tie časti zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve, ktoré sú v rozpore s ustanoveniami tohto zákona, sú po uplynutí tejto lehoty neplatné.

Od 1.2.2020 bude toto ustanovenie novelizované na nasledovné znenie:

§ 25a

- (1) Ak zmluva o výkone správy alebo zmluva o spoločenstve upravuje právne vzťahy inak ako to ustanovuje tento zákon, uplatnia sa na tieto právne vzťahy ustanovenia tohto zákona.
- (2) Ak osobitný predpis priznáva práva alebo ustanovuje povinnosti vlastníčkovi budovy,^{27b)} za vlastníka budovy sa pri domoch považujú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Za ich uplatnenie alebo plnenie zodpovedá spoločenstvo alebo správca. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť spoločenstvu alebo správcovi uplatniť práva alebo plniť povinnosti, inak zodpovedá za tým vzniknutú škodu.

Prosím o informáciu a radu, ako postupovať pri tvorbe zálohového predpisu v prípade, že priestor P na LV je v spoluvlastníctve 22 vlastníkov. Je to priestor, kde developer vyhradil a predal 22 parkovacích státi. Vieme vytvoriť zálohový predpis na garážové státi každému z 22 spoluvlastníkov, pokiaľ to nie je samostatný nebytový priestor za jednotlivé služby (revízia EPS, spol. ele., bezpeč. služba, upratovanie, revízie, poistenie, požiarňa ochrana, zimná údržba atď.), ktorými sa budú podieľať na správe domu a zároveň im účtovať aj poplatok za správu garáže?

Rovnako je na LV uvádzaný aj priestor kobky S, ktorý je fyzicky oddelený od ostatných častí domu, kde je vytvorených 22 kobkoviek v spoluvlastníctve 22 vlastníkov, v kúpnej zmluve je však kobka uvedená ako príslušenstvo k bytu.

Ako prosím zákonne postupovať pri tvorbe zálohových predpisov týchto priestoroch uvedených na LV?

JUDr. Adamová Tomková: Zmluva o výkone správy musí obsahovať aj zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie

s nimi a zásady určenia výšky platieb za správu. Výšku predavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný dodržať zásady, ktorú sú v zmluve o výkone správy dohodnuté, a príp. ak dohodnuté neboli, mali by byť schválené vlastníckmi ako dodatok k zmluve o výkone správy. Ak je priestor P na LV v spoluvlastníctve 22 vlastníkov, je možné zálohový predpis, ktorý sa viaže k jednému nebytovému priestoru rozdeliť pre jeho jednotlivých spoluvlastníkov, ktorí by sa mali podieľať na nákladoch na plnenia podľa ich spoluvlastníckych podielov. Poplatok za správu garáže (t. j. súčasť platby za správu) sa môže účtovať len tak, ako bol v zmluve o výkone správy odsúhlasený, závisí to od toho či sa poplatok viaže k nebytovému priestoru (a má byť pomerne rozdelený medzi spoluvlastníkov) alebo bolo výslovne uvedené, že takýto poplatok hradí každý vlastník garážového státia (spoluvlastník garáže). Rovnako by to malo byť aj pri nebytovom priestore, v ktorom sa nachádzajú kobky. Ak



je však výmera kobky ako príslušenstva bytu rátaná do vyúčtovania vzťahujúceho sa k bytu, nesmie dôjsť k duplicitnému vyúčtovaniu preddavkov na služby. Preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv musí byť účtovaný v zmysle rozhodnutia vlastníkov. Pre konkrétnejšie vysvetlenie by bolo potrebné poznať presné okolnosti a znenie zmluvy ako aj rozhodnutia vlastníkov. Základom však je, aby zálohové predpisy účelne pokryli náklady, ktoré sa k danému priestoru viažu a neukladali jednotlivým vlastníkovi také úhrady, ktoré nevyplývajú zo zmluvy alebo rozhodnutia vlastníkov.

Podľa Uznesenia Najvyššieho súdu SR zo dňa 24. mája 2017, sp. zn. 6Sžo/82/2015:

Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zákonov (ďalej aj ako „bytový zákon“) definuje pojem nebytový priestor v § 2 ods. 3 bytového zákona. Podľa tohto zákonného ustanovenia sa nebytovým priestorom rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti a spoločné zariadenia domu. Nebytový priestor – garáž, ako reálna časť bytového domu je samostatným predmetom vlastníckeho práva, je samostatnou vecou v právnom zmysle, a teda i predmetom evidovania v katastri nehnuteľností. Citovaný zákon upravuje i spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov. Súd dodáva, že podľa § 118 ods. 2 Občianskeho zákonníka predmetom občiansko-právnych vzťahov môžu byť len byty

a nebytové priestory. Garážové státie ako také v danom prípade nevykazuje pojmové znaky nebytového priestoru v zmysle bytového zákona (alebo iného právneho predpisu). Nejedná sa o samostatný nebytový priestor, nie je ani samostatnou vecou v právnom zmysle. Nemôže byť preto predmetom prevodu vlastníckeho práva (alebo iného vecnoprávneho nakladania) na základe kúpnej (alebo inej) zmluvy. Nie je ani predmetom evidovania v katastri nehnuteľností. Garážové státia sa nachádzajú v nebytovom priestore (garáž), ktorý je predmetom evidovania, a ktorý môže byť predmetom podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Je zároveň potrebné konštatovať, že i keď garážové státie nie je predmetom evidovania v katastri nehnuteľností, je možné vzájomne upraviť užívanie konkrétnych garážových státí v garáži dohodou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome z titulu ich podielového spoluvlastníctva. Znamená to, že nič nebráni tomu, aby sa spoluvlastníci dohodli na rozsahu a spôsobe užívania spoluvlastníctva, trebárs aj tak, že vlastníctvo určitej časti spoločnej nehnuteľnosti (spoluvlastnícky podiel) bude oprávňovať spoluvlastníka užívať určitú časť priestoru (napr. garážové státie), pričom spoluvlastníci navzájom budú rešpektovať výsostný charakter práva na užívanie určitej časti spoločnej veci dohodnutým spôsobom a nebudú do neho zasahovať.

V zákone 182/1993 §10 odsek 3 je uvedené čo sa financuje z fondu opráv. Môžeme považovať za spoločné zariadenie domu spoločnú satelitnú anténu? Vlastníci bytov si odsúhlasili písomným hlasovaním, že poplatok za spoločnú STA anténu bude hradený z fondu opráv. Jedná sa o 48 bj., 41 vlastníkov súhlasilo, 5 nesúhlasilo a 2 nehlasovali. Jeden vlastník nechce pochopiť, že ostatní ho prehlasovali.

JUDr. Adamová Tomková: Podľa § 2 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. je spoločná televízna anténa považovaná za spoločné zariadenie domu. (Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu.)

Zmluva o výkone správy musí obsahovať zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi.

Podľa § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Podľa § 14b ods. 1 písm. i) uvedeného zákona vlastníci bytov a NP v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi.

Ak predmetný poplatok môže byť považovaný za náklad na prevádzku spoločného zariadenia domu, mohli o ňom vlastníci rozhodnúť. Vlastník, ktorý bol prehlasovaný, môže v každom prípade žiadať súd o preskúmanie veci v zákonom určenej lehote (do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká).



SÚŤAŽ „NAJLEPŠIE OBNOVENÝ BYTOVÝ DOM 2019“



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



Prvá stavebná sporiteľňa a. s., v spolupráci so Zdrúžením pre podporu obnovy bytových domov a vydavateľstvom odborných časopisov V. O. Č. SLOVAKIA, s. r. o. zorganizovali 12. ročník súťaže o Najlepšie obnovený bytový dom. Cieľom tejto súťaže je poukázať na tých, ktorým záleží na kvalite svojho bývania a zároveň inšpirovať tých, ktorí sa chcú do komplexnej obnovy bytových domov pustiť v dohľadnom čase. Jednoznačnou motiváciou je úspora energií a vyšší komfort a kvalita bývania.

Aj tohto roku sa do súťaže mohli prihlásiť spoločnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, stavebne bytové družstvá a správcovia bytových domov, ktorí sú klientmi PSS, a. s., a v roku 2019 dokončili realizáciu aspoň jednej zo súčasti celkovej obnovy bytového domu.

Kto sa mohol súťaže zúčastniť

Účastníkmi súťaže sa mohli stať všetky prihlásené spoločnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov (SVB), stavebne bytové družstvá (SBD) a správcovia bytových domov, ktorí sú klientmi PSS, a. s., a splnili podmienky súťaže.

Vyhodnotenie

Súťaž vyhodnocovala odborná hodnotiaci komisia, ktorá hodnotila pomer výšky investície k dosiahnutým projektovaným úsporám, na základe nasledovných kritérií:

- kvalita prac,
- kvalita použitých materiálov,
- lehota výstavby,
- dosiahnutý stupeň energetických úspor vyjadrený energetickou triedou, na základe energetickej certifikácie,
- výsledné percento úspor energií po obnove.

Predstavujeme vám víťazné bytové domy

- miesto – symbolický šek v hodnote 1700 € cena od PSS, a.s. získal bytový dom Sídliisko duklianskych hrdinov 6, 8, Prešov
- miesto – symbolický šek v hodnote 700 € cena od PSS, a.s. získal bytový dom Pod hájom 955/4, Dubnica nad Váhom
- miesto – symbolický šek v hodnote 350 € cena od PSS, a.s. získal bytový dom Strojárska 1180/2, 4, 6 Trenčín
- Cenu Zdrúženia pre obnovu bytových domov získal bytový dom Pod hájom 955/4, Dubnica nad Váhom
- Cenu V.O.Č. Slovakia s.r.o. a www.tzbportal.sk získal bytový dom bytový dom Prostějovská 107, 109, Prešov

Vzhľadom ku krízovej situácii, týkajúcej sa epidémie spôsobenej koronavírusom, vyhlasovatelia súťaže zrušili svoju účasť na stavebnom veľtrhu Coneco 2020 a výhercovia budú odmenení individuálnym spôsobom.

Nižšie vám predstavujeme fotografie víťazných bytových domov.

BD Sídliisko duklianskych hrdinov 6, 8, Prešov

Celkové náklady: 433 753,87 €

Realizácia komplexnej obnovy bytového domu v oblasti:

- Zateplenie a obnova obvodového plášťa fasády
- Rekonštrukcia balkónov a lodží
- Výmena a rekonštrukcia stúpačiek a spoločných rozvodov
- Rekonštrukcia elektroinštalácie
- Rekonštrukcia a obnova výťahov
- Zateplenie a izolácia striech

Predpokladaná úspora energie: 68 %

BD Pod hájom 955/4, Dubnica nad Váhom

Celkové náklady: 584 788,48 €

Realizácia komplexnej obnovy bytového domu v oblasti:

- Zateplenie a obnova obvodového plášťa fasády
- Odstraňovanie systém. porúch a statických chýb
- Hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy
- Prístavba balkónov a lodží
- Výmena a rekonštrukcia stúpačiek a spoločných rozvodov
- Zateplenie a izolácia striech

Predpokladaná úspora energie: 55,71 %

BD Strojárska 1180/2, 4, 6 Trenčín

Celkové náklady: 260 000 €

Realizácia komplexnej obnovy bytového domu v oblasti:

- Zateplenie a obnova obvodového plášťa fasády
- Odstraňovanie systém. porúch a statických chýb
- Rekonštrukcia balkónov a lodží
- Zateplenie a izolácia striech

BD Prostějovská 107, 109, Prešov

Celkové náklady: 272 282,64 €

Realizácia komplexnej obnovy bytového domu v oblasti:

- Zateplenie a obnova obvodového plášťa fasády
- Hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy
- Rekonštrukcia balkónov a lodží
- Domové vstupy
- Výmena a montáž okien
- Zateplenie a izolácia striech

Predpokladaná úspora energie: 49,64 %



BD Sídliisko duklianskych hrdinov 6, 8, Prešov



BD Strojárska 1180/2,4,6 Trenčín



BD Pod hájom 955/4, Dubnica nad Váhom



BD Prostějovská 107, 109, Prešov



ÚSPORY TEPLA – MÝTY A FAKTY, 2. ČASŤ

Po vyjadrení mojich názorov na (ne)efektívnosť prevádzky vykurovacích systémov v bytových domoch sa prakticky vždy nájde niekto, kto sa ma snaží viac, či menej vhodným spôsobom upozorniť na chyby a nepresnosti prezentovaných myšlienok. Chápem, že prijatie nových názorov nie je vždy jednoduché. Vyžaduje si to veľkú dávku odhodlania a odvahu pripustiť možnosť, že fámy a prekrútené fakty, ktorým sme doteraz verili, nie sú pravdivé. A to napriek tomu, že je o ich správnosti presvedčená väčšina laickej i odbornej verejnosti.

Čo je najčastejšou príčinou rozdielneho vnímania problematiky energetickej efektívnosti vykurovania bytových domov?

Ja sa snažím užívateľom bytov a spotrebiteľom energie vysvetliť, aké chyby robia pri prevádzkovaní vykurovacieho systému. Väčšina užívateľov a teda prevádzkovateľov vykurovania je ale presvedčená, že robia všetko správne a chyba nie je na ich strane. Najčastejšie počúvam tieto argumenty: „Máme zateplený dom, nainštalované TRV a merače spotreby tepla, vyregulované kúrenie aj energetický certifikát. Takže u nás je všetko v poriadku.“ Na otázku akú má ich dom mernú spotrebu tepla na vykurovanie a akú by mal mať podľa energetického certifikátu, už odpovedať nedokážu. Napriek tomu tvrdia, že u nich je všetko v poriadku. Keď ich upozorním, že ich skutočná spotreba je v porovnaní s teoretickou potrebou tepla vypočítanou podľa noriem výrazne vyššia, nájdu rýchlo vinníkov. Vždy podľa rovnakej zásady: Na vine sú „oni“ nie my. Do skupiny vinníkov patria dodávatelia tepla, projektanti, tvorcovia noriem, výrobcovia TRV, ministerstvá, Brusel a tiež ja, lebo som to správne nepochopil. Ja napriek tomu stále tvrdím, že teoreticky vypočítané hodnoty potreby tepla na vykurovanie sú správne. Ak je skutočná spotreba vyššia, musí to mať svoje príčiny. Poďme sa teda pozrieť, čo môže byť dôvodom nadmernej spotreby tepla a tým aj zvýšených platieb za vykurovanie bytov.

Odpoveď na túto neľahkú otázku je pomerne jednoduchá. Príčinou vysokých platieb za vykurovanie bytov je vysoká spotreba odobraného tepla, ktorú namerá merač tepla na vstupe do objektu. V prípade vlastnej kotolne to môže byť spotreba plynu, pri zásobovaní teplom zo systému CZT je to zvyčajne množstvo tepla dodané v teplej vode. Ako zistí merací prístroj množstvo dodaného tepla? Určí ho pomocou jednoduchého vzorca:

$$Q = m \cdot c \cdot (T_1 - T_2)$$

v ktorom Q je výsledná hodnota množstva tepla, m je množstvo látky, c je tepelná kapacita tejto látky, T_1 a T_2 je jej počiatočná a konečná teplota. Uvedený vzorec môže mať viacero foriem. Pre pochopenie významu spôsobu prevádzkovania vykurovacieho systému na konečnú spotrebu tepla je základná forma vzorca postačujúca. Všetky údaje vo vzorci musia byť použité v správnych jednotkách. Pozrime sa teda na zníženie spotreby na vykurovanie z pohľadu merača tepla.

Z uvedeného vzťahu vyplýva, že výsledná hodnota na ľavej strane rovnice je vlastne súčinom troch údajov. Ak budeme jeden z nich, tepelnú kapacitu c , ktorá predstavuje fyzikálnu vlastnosť látky považovať za konštantu, potom výsledné množstvo tepla závisí len od množstva látky a výrazu v zátvorke, ktorý predstavuje rozdiel teploty tejto látky. V podmienkach teplovodného vykurovania bytových domov to znamená, že výsledná spotreba na vykurovanie závisí od prietoku vody dodávanej do objektu a jej ochladenia. Ak chceme dosiahnuť zníženie spotreby tepla, musíme sa teda zamerať práve na tieto dve

veľičiny. Platí to všeobecne pre všetky teplovodné vykurovacie systémy bez ohľadu na to, aký používajú zdroj tepla.

Každému je myslím jasné, že zvyšovanie prietoku vody aj zvyšovanie rozdielu teploty vody do objektu privádzanej a ochladenej vody z objektu odvádzanej, spôsobí zvýšenie spotreby tepla. A naopak, zníženie množstva odovzdaného tepla dosiahneme znížením prietoku a/alebo znížením teplotného rozdielu. Na prvá pohľad sa zdá znižovanie spotreby tepla celkom jednoduché. Prečo sa to teda mnohým odberateľom nedarí? V čom môže byť problém a ako ho odstrániť?

Základné problémy znižovania spotreby tepla na vykurovanie sú dva

Prvým problémom je to, že v dôsledku zníženia prietoku dochádza k zvýšeniu teplotného rozdielu pretekajúcej vody. Ak sa pri určitom prietoku ochladí voda vo vykurovacom systéme napríklad o 20 °C, potom pri znížení prietoku na polovicu sa menšie množstvo vody ochladí viac. Je to spôsobené tým, že pri nižšom prietoku je menšia rýchlosť prúdenia a teplá voda strávi v systéme dlhší čas. Za dlhší čas odovzdá väčšie množstvo tepla a ochladí sa na nižšiu teplotu ako pri vyššom prietoku. Ako to ovplyvní spotrebu tepla?

Presnú odpoveď na túto otázku by bolo nutné určiť odborným výpočtom pre konkrétny bytový dom. Vo všeobecnosti možno konštatovať, že zníženie spotreby tepla nie je priamoúmerné zníženiu prietoku. Ak znížime prietok vykurovacej vody napríklad na polovicu, neznamená to, že znížime na polovicu aj spotrebu tepla. Ak vo vzorci pre výpočet množstva tepla znížime hodnotu veličiny m na polovicu, automaticky tým spôsobíme zvýšenie hodnoty výrazu v zátvorke ($T_2 - T_1$). Dobrá správa je, že zvýšenie teplotného rozdielu bude určite nižšie ako dvojnásobok pôvodnej hodnoty. Teda aj výsledná spotreba tepla bude nižšia. Ale nie o polovicu, ako by sme možno predpokladali.

Ako možno zistiť zo vzorca pre výpočet množstva tepla druhý problém sa týka teploty vody. Povedali sme si, že odberatelia môžu regulovaním prietoku ovplyvniť ochladenie vody, teda výslednú teplotu T_2 , ale nemôžu ovplyvniť vstupnú teplotu T_1 . Teplotu vody vstupujúcej do vykurovacieho systému určuje dodávateľ tepla alebo prevádzkovateľ zdroja. Aj v tomto prípade pracujú fyzikálne zákony proti znižovaniu spotreby tepla. Ak dodávateľ tepla zvýši teplotu vody na vstupe do objektu, bude pre jeho vykúrenie postačovať menšie množstvo vody (menší prietok) ale súčasne bude dochádzať k vyššiemu ochladeniu. Výsledná spotreba tepla bude v takomto prípade vždy vyššia.

Ak chceme zistiť ako môže bytový dom dosiahnuť predpokladané úspory tepla na vykurovanie v reálnych podmienkach, musíme nájsť odpoveď na dve otázky. Kto a čo rozhoduje o prietoku vykurovacej vody? Kto a čo rozhoduje o teplote vody a jej ochladení?

Z hľadiska teoretického navrhuje správne prevádzkové parametre vykurovacieho systému, teda aj prietok a teploty vykurovacej vody, projektant. On musí navrhnúť a dodávateľ tepla zabezpečiť také množstvo tepla, aby bol BD správne vykurovaný na požadovanú teplotu aj v podmienkach, ktoré sú z hľadiska energetickej bilancie objektu najmenej priaznivé. Takéto podmienky predstavuje objekt s pravidelným vetraním miestností, v ktorom nepôsobia iné zdroje tepla. Pre každý BD je teda trvale, počas celého vykurovacieho obdobia k dispozícii prebytok tepla. Kedy, ako a koľko z dodávaného tepla pre vykurovanie objektu užívateľa odoberú, závisí len od ich správania a použitia TRV.

Preto najskôr vysvetlím princíp správnej funkcie TRV, aj dôsledky ich nesprávneho používania, teda nadmerného otváranie hlavíc TRV a tiež vypínania vykurovacích telies počas vykurovacej sezóny. Ak chce BD dosiahnuť predpokladanú úsporu nákladov na vykurovanie objektu, je správne nastavenie hlavíc TRV pomerne jednoduché. Hlavica má byť nastavená na takú teplotu s akou uvažoval projektant pri navrhovaní vykurovacieho systému a oprávnená osoba pri vypracovaní energetickej certifikátu. Pre obývané miestnosti sa zvyčajne jedná o teplotu 20 °C. Funkciu TRV pri správnom nastavení hlavice objasním na konkrétnom príklade. Predstavme si vykurovacie teleso, pre ktoré je podľa projektu určený prietok vykurovacej vody 100 l/h. Aký má byť správny prietok vody cez toto teleso? To je na prvý pohľad ľahká otázka. Odpoveď je predsa jasná – 100 l/h.

Je táto odpoveď správna?

Aká by bola spotreba tepla miestnosti vykurovanej týmto telesom, ak by bol prietok cez vykurovacie teleso trvalo, počas celého vykurovacieho obdobia udržiavaný na hodnote 100 l/h? To závisí od viacerých okolností. Ale v zateplenom BD by bola spotreba tepla približne dvojnásobná ako predpokladaná potreba určená odborným výpočtom. Ako je to možné, že pri

správnom prietoku nedosiahneme očakávanú spotrebu? Vysvetlenie je celkom jednoduché. Spomínal som, že projektant musí navrhnúť a dodávateľ tepla zabezpečiť také množstvo tepla, ktoré bolo určené pre najmenej priaznivé podmienky. Také podmienky, teda pravidelné vetranie bez iných zdrojov tepla sú v BD skôr výnimkou ako pravidlom. Neobývané byty, ale ani obývané byty počas neprítomnosti užívateľov nie sú zvyčajne vetrané. A vo všetkých bytoch viac či menej pôsobia iné zdroje tepla. Ak bol prietok 100 l/h vypočítaný pre najhoršie podmienky, teda vetranú miestnosť, aký by mal byť prietok vykurovacej vody pri nevetranej miestnosti? To závisí od pomeru tepelných strát prestupom a vetraním. V zateplených BD je tento pomer približne polovičný. To znamená, že v nevetranej miestnosti treba znížiť tepelný výkon vykurovacieho telesa na polovicu. Pre zníženie tepelného výkonu na polovicu pri existujúcom vykurovacom telese a nezmenenej teplote vykurovacej vody, je potrebné znížiť prietok cez vykurovacie teleso približne na štvrtinu. V takomto prípade bude správny prietok 25 l/h. Ak budú v nevetranej miestnosti pôsobiť iné zdroje tepla, musí byť prietok ešte nižší. V prípade, že tieto zdroje tepla spôsobia zvýšenie vnútornej teploty na 22 °C pri nastavenej hlavici TRV na hodnotu 20 °C, bude prietok cez vykurovacie teleso nulový.

Ak túto úvahu vyjadrím v percentách, tak správny prietok vody cez každé vykurovacie teleso závisí od spôsobu vetrania a vplyvu tepelných ziskov. Prevažnú časť vykurovacieho obdobia (nevetrané miestnosti, pôsobenie tepelných ziskov) je správny prietok vody v rozsahu 0 až 25 % projektovaného prietoku. Maximálnu hodnotu dosiahne prietok vody cez vykurovacie teleso len v prípade, keď nepôsobia žiadne tepelné zisky a vykurovaná miestnosť je vetraná predpokladaným spôsobom. To je základný princíp využitia TRV pre dosiahnutie úspory tepla na vykurovanie. Správne nastavené TRV znižujú prietok vykurovacej vody tak, aby nebolo do miestnosti dodávané nadmerné množstvo tepla a veľmi výrazne a tým obmedzujú konečnú spotrebu.

Aké dôsledky má otváranie TRV?

O tom, že otváranie TRV má vplyv na zvýšenie prietoku a tým aj na zvýšenie spotreby tepla asi nikto nepochybuje. Medzi pôvodnými uzatváracími radiátorovými ventilmi a TRV používanými v súčasnosti sú dva zásadné rozdiely. Prvý rozdiel je v tom, že TRV má v sebe zabudovaný termostat, pomocou ktorého ovláda prietok cez ventil. To je hlavná výhoda TRV, ktorá pri správnom nastavení zabezpečí maximálne využitie tepla z iných zdrojov a zníženie spotreby tepla na vykurovanie. Druhý rozdiel je v tom, že TRV je možné otvoriť viac ako na projektovanú hodnotu. To je hlavná nevýhoda TRV o ktorej sa veľa nehovorí. Ak bol pôvodný radiátorový ventil navrhnutý na prietok 100 l/h, nebolo možné zmenou nastavenia ventilu dosiahnuť vyšší prietok. Pri nových TRV je to ale veľmi jednoduché. Ak projektant pri návrhu vykurovacieho systému predpokladá, že miestnosť je vykurovaná na teplotu 20 °C, logicky musí pri výpočte uvažovať s tým, že TRV je nastavený tiež na 20 °C. Ale TRV je možné nastaviť na hodnoty zodpovedajúce vyšším teplotám, bežne je to 28 až 30 °C. Lenže pri inom nastavení má TRV iné prevádzkové parametre a iný prietok. Otvorením TRV možno zvýšiť prietok vody cez vykurovacie teleso asi 3- až 6-násobne. Lenže takéto výrazné zvýšenie prietoku cez niektoré vykurovacie telesá bude mať za následok zníženie prietoku u ostatných telies. Čím viac TRV vo vykurovacej sústave bude otvorených na vyššiu ako predpísanú hodnotu, tým väčší nedostatok prietoku bude u ostatných vykurovacích telies. To sa prejaví znížením tepelného výkonu a nedostatkami vo vykurovaní. Ak sa neodstráni príčina problému, teda nadmerný prie-



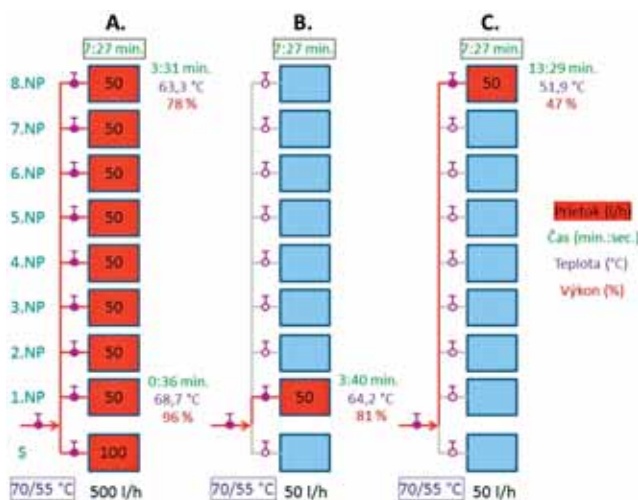


tok cez niektoré vykurovacie telesá, ostáva jediná možnosť pre zabezpečenie požadovaného množstva tepla v miestnostiach s nedostatočným prietokom vody cez vykurovacie telesá. Tým je zvýšenie teploty vody. Zvýšenie teploty vody bude mať preto výrazný vplyv na zvýšení spotreby tepla každej miestnosti aj celého objektu. Ak do vzorca pre výpočet spotreby tepla premietneme zvýšenie prietoku vody aj zvýšenie vstupnej teploty, výsledkom bude nadmerná spotreba.

Ako je to v prípade zatvárania TRV?

Medzi užívateľmi bytov v BD prevláda názor, že zatváranie TRV počas vykurovacieho obdobia v niektorých miestnostiach zabezpečí zníženie spotreby tepla na vykurovanie. Táto predstava žiaľ nie je celkom pravdivá. Zatváraním TRV je možné dosiahnuť zníženie množstva odoberaného tepla ale len pre jednotlivé miestnosti prípadne byty. Celkový efekt na zníženie spotreby tepla celého BD nie je taký výrazný ani jednoznačný. Prečo? V prípade zatvárania niektorých spotrebičov počas vykurovacieho obdobia dochádza k nepriaznivému efektu, ktorý som spomínal v úvode článku. Zníženie prietoku a tým aj rýchlosti prúdenia vody v potrubí má za následok výraznejšie ochladenie vody a zvýšenie teplotného rozdielu ($T_1 - T_2$). Obmedzenie prietoku síce bude mať za následok zníženie výslednej hodnoty spotreby tepla, ale zvýšenie teplotného rozdielu bude zasa predstavovať jej zvýšenie.

Nepriaznivý vplyv zatvárania TRV na prevádzkové pomery vykurovacej sústavy vysvetlím na príklade znázornenom na obrázku č. 1.



Obr. 1 Prevádzkové pomery ÚK pri zatváraní TRV

Na obrázku je schéma jednej stúpačky BD s vykurovacím telesom v suteréne aj ôsmich nadzemných podlažiach. Celkovo je na stúpačku pripojených 9 vykurovacích telies s celkovým projektovaným prietokom 500 l/h. V základnom, teda projektovanom výpočtovom stave (označený ako A) predpokladáme, že do každého VT je privádzaný nominálny prietok. Čas potrebný na prekonanie úseku potrubia medzi odbočkou z ležateho rozvodu a vykurovacím telesom v 1. NP je v takomto prípade 0:36 min. Voda s teplotu 70 °C sa za ten čas ochladí na teplotu 68,7 °C a vykurovacie teleso v 1. NP bude mať tepelný výkon 96 % predpokladaného výkonu. Pri prietoku 50 l/h sa voda vo vykurovacom telese vymení za 7:27 min. V základnom prevádzkovom stave je na prekonanie všetkých úsekov potrubia k najvzdialenejšiemu VT v 8. NP potrebný čas 3:31 min. To je skoro polovica času, ktorý strávi voda vo vykurovacom

telese. Kým sa voda o teplote 70 °C dostane k VT v 8. NP, ochladí sa na teplotu 63,3 °C a pri tejto teplote bude výkon VT len 78 % predpokladaného výkonu. Z uvedených údajov je možné dospieť k záveru že takto projektovaný vykurovací systém nebude pracovať optimálne. Ako sa zmenia prevádzkové pomery v prípade zatvárania TRV a odstavení niektorých VT z prevádzky?

Na obrázku 1 sú znázornené ďalšie dva prevádzkové stavy označené ako B a C. Pri prevádzkovom stave B, je v prevádzke len VT v 1. NP a TRV na všetkých ostatných VT sú zatvorené. V takomto prípade sa doba potrebná na prekonanie úsekov potrubia k VT v 1. NP predĺži na 3:40 min. a do VT bude prúdiť voda o teplote 64,2 °C. Výkon VT bude 81 % predpokladaného výkonu. Podmienky vykurovania miestnosti v 1. NP sa v porovnaní s predchádzajúcim stavom zhoršia a režim vykurovacieho telesa bude podobný ako bol v základnom stave pri VT v 8. NP. Ako sa zmenia prevádzkové podmienky v prípade, keď bude v prevádzke len VT v 8. NP? Takýto prevádzkový stav je na obrázku 1 označený ako C. Rovnako ako v prevádzkovom stave B je voda privádzaná len do jedného VT a prietok vody je rovnaký, teda 50 l/h. Ale doba na prekonanie všetkých úsekov potrubia až k VT v 8. NP je v tomto prípade 13:29 min. To znamená, že voda „strávi“ v prívodnom potrubí približne dvojnásobne dlhší čas ako vo vykurovacom telese. Do VT je v tomto prípade privádzaná voda o teplote len 51,9 °C. To je o viac ako 3 °C nižšia teplota, ako by mala mať ochladená voda na výstupe z VT podľa projektovaného výpočtového stavu. Tepelný výkon VT bude len 47 % predpokladaného výkonu a vykurovanie miestnosti bude nedostatočné. Pre odstránenie nedostatkov s vykurovaním miestností pri takýchto nepriaznivých prietokových pomeroch je jediným možným riešením zvýšenie teploty vykurovacej vody asi o 20 °C. To však bude mať za následok výrazné zvýšenie spotreby tepla celého BD.

Ak zhrniem uvedené poznatky o správnej funkcii TRV a neodborných zásahoch užívateľov pri ich používaní počas vykurovacieho obdobia, dopracujem sa k jednoznačnému záveru, že otváranie hlavíc TRV výrazne zvyšuje spotrebu tepla na vykurovanie BD. Stačí pritom, aby v BD bolo niekoľko nedisciplinovaných vlastníkov, ktorí otváraním TRV vytvoria optimálne podmienky pre nadmernú spotrebu tepla. Podobne aj zatváranie TRV a odstavenie vykurovacích telies z prevádzky vo vykurovacom období môže mať za následok nadmernú spotrebu tepla na vykurovanie BD. V tomto prípade ale nie je posúdenie dôsledkom také jednoznačné. Výsledný vplyv vypínania radiátorov závisí vo výraznej miere od toho aký je podiel zatvorených TVR v celom dome, na ktorých miestach sú vykurovacie telesá odstavené a ako sú kompenzované prípadné nedostatky (zvyšovanie teploty vody, nadmerný prietok).

Ak sa vrátim k dileme o tom, kto je zodpovedný za nadmernú spotrebu tepla na vykurovanie BD, ktorú som spomenul v úvode článku, mohol by som vyriečiť nasledovný názor. Za nadmernú spotrebu tepla na vykurovanie BD sú zodpovední v prvom rade užívatelia bytov. Tvrdenie, že v ich BD je všetko v poriadku, lebo majú zateplený dom, nainštalované TRV, vyregulovaný vykurovací systém aj platný energetický certifikát, je pravdivé len v jednom prípade. Vtedy, ak všetci užívatelia vo všetkých miestnostiach majú počas celého vykurovacieho obdobia nastavené hlavice TRV na predpísanú teplotu. Teda vo väčšine prípadov na 20 °C. Ak užívatelia svojvoľne manipulujú s TRV a menia ich nastavenie, neplatí tvrdenie, že majú vyregulovaný vykurovací systém. Každá zmena nastavenia hlavice TRV spôsobí zmenu prietoku vykurovacej vody, a tým aj deformáciu



hydraulického vyregulovania. Tvrdenie, že majú nainštalované TRV možno síce pokladať za správne. Ale TRV so zatvorenými alebo otvorenými hlavicami, nepracujú správne a nemožno ich teda považovať za automatické zariadenie na reguláciu teploty v miestnosti. Preto TRV s nesprávne nastavenými hlavicami slúžia len ako drahá dekorácia, ktorá je v konečnom dôsledku príčinou nadmernej spotreby tepla.

Prečo sú za nadmernú spotrebu zodpovední vlastníci? Lebo sú to vlastníci a užívatelia bytov, kto si objednal a zaplatil projekty, odborné posudky aj realizáciu obnovy BD. Všetky potrebné dokumenty vlastníci predložili na úrady pre schválenie stavby a vydanie stavebného povolenia, prípadne získanie úveru. Vo všetkých dokumentoch sa vychádza z požiadaviek noriem, uvažuje sa s vnútornou teplotou 20 °C a maximálnym využitím ostatných tepelných ziskov. Pri splnení týchto podmienok je stavba (zateplenie objektu) posudzovaná ako vyhovujúca, podľa predpisov a kritérií energetickej efektívnosti. Ak v reálnej prevádzke užívatelia vykurujú objekt na vyššie teploty pri vyššej spotrebe tepla, sú práve oni hlavným vinníkom porušovania predpokladaných podmienok. Dá sa povedať, že sú páchatelmi aj obeťami svojich činov súčasne. Treba si uvedomiť, že keby sa v projektoch a posudkoch vychádzalo z predpokladanej vnútornej teploty zvolenej užívateľmi bytov, napríklad 24 °C, kritérium požadovanej potreby tepla pre obnovené BD by nebolo splnené a stavba by nemohla byť povolená. Môže sa teda zdať, že vlastníci bytov pre získanie potrebných povolení, a prípadne aj finančných prostriedkov, poskytlí nepravdivé

údaje. Skôr ako obviním všetkých vlastníkov bytov z klamstva by som mal spomenúť, že prevažná väčšina z nich o tom vôbec netuší. Som presvedčený o tom, že je oveľa viac vlastníkov bytov, ktorí si vypočuli ľúbivú ilúziu podľa ktorej stačí „kúriť rovnako“ ako doteraz a úspory prídu samé, ako tých ktorým niekto oznámil, že predpokladané úspory v platbe za vykurovanie je možné dosiahnuť len vtedy, ak budú všetci v dome trvale vykurovať miestnosti na predpísanú teplotu 20 °C.

Ak chceme dosiahnuť určitý cieľ a robíme pre to konkrétne opatrenia, je dôležité výsledky týchto opatrení vyhodnotiť. Napríklad posúdiť, či skutočná spotreba tepla po zateplení objektu zodpovedá očakávanej hodnote. Bez kontroly a spätnej väzby nie je možné správne riadiť ani organizovať ďalšie kroky, lebo nie je jasné, či sa situácia zlepšuje, alebo zhoršuje. Vyúčtovanie nákladov na bývanie by nemalo byť len informáciou o výške platieb, ale malo by zároveň slúžiť aj ako doklad, vizitka či vysvedčenie realizovaných opatrení a energetickej spotreby užívateľov domu.

Súvislosti medzi vplyvom nastavenia hlavice TRV na vykurovacom telese, prevádzkovými podmienkami vykurovacieho systému a nadmernou spotrebou tepla si môžeme vysvetliť v pokračovaní tohto článku.

*Ing. Jozef Habánek
energetický audítor*

PLYNOVÉ TEPELNÉ ČERPADLO AISIN TOYOTA

3v1

VÝROBA TEPLA
VÝROBA CHLADU
OHREV PITNEJ VODY

ESM
YZAMER

www.yzamer.sk



Jediný zdroj
tepla a chladu



Nízke prevádzkové
náklady



Nevyžaduje kotolňu
ani zemné práce



Nízka hlučnosť aj
pri plnom výkone



Inteligentné riadenie
vykurovania



Ekologický
systém

ESM YZAMER, energetické služby a monitoring s.r.o., Skladová 2, 917 01 Trnava, Slovenská republika | info@yzamer.sk



Ohlasy od našich čitateľov

ZÁKON 283/2018 Z. Z. A HLASOVANIE NA ZHROMAŽDENÍ, SCHÔDZI VLASTNÍKOV BYTOV

Čo priniesla novela zákona o hlasovaní?

Zákon 283/2018 Z. z. z 13. septembra 2018, ktorý novelizoval zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v ustanoveniach, ktoré sa dotýkajú zmien v rozhodovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej NP) podstatne zhoršilo prijímanie rozhodnutí na zhromaždeniach, schôdzach.

Zdenka Jurčáková v článku **Generačná výmena v spoločnostiach vlastníkov bytov – a čo ďalej?** uverejneného v časopise Správca bytových domov 4/2019 na str. 16 píše, citujem: „Zhromaždenia vlastníkov sú v priemere s 20 až 25 % účastou, teda na schôdzi nemožno rozhodnúť takmer o ničom.“

Súhlasím a nie som sám. Účasť na zhromaždeniach, schôdzach je nízka. Podľa § 7c ods. (2) predseda navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie deväť otázok, no zhromaždenie môže prijať len dve. **Zhromaždenie rozhoduje o veciach, o ktorých rozhodujú vlastníci bytov a NP podľa § 14b. Z dvadsaťšesť bodov uverejnených v § 14b nemôže prijať ani jednu vec. Zhromaždenie ako najvyšší orgán spoločenstva nemôže rozhodnúť o ničom a tak účasť vlastníkov bytov a NP ešte viac klesá. Vlastníci bytov si uvedomujú jedno, že aj tak budú musieť rozhodovať prostredníctvom písomného hlasovania.**



Novelou zákona sa na jednej strane sprehľadnilo prijímanie rozhodnutí hlasovaním, ale na strane druhej došlo k degradácii zhromaždenia a schôdze, došlo k zvýhodneniu nezodpovedných a znevýhodneniu orgánov spoločenstva, správcov.

Prečo?

Podľa § 7c ods. (9) **zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a NP v dome.** Zhromaždenie rozhoduje o veciach, o ktorých rozhodujú vlastníci bytov a NP podľa § 14 až 14b.

Komentár: To znamená, že vlastník bytu alebo NP je súčasťou zhromaždenia, a ak chce o niečom rozhodnúť, musí sa zhromaždenia, schôdzi zúčastniť.

Podľa § 14 ods. (1) vlastník bytu a NP v dome má právo **a povinnosť zúčastňovať sa na správe** domu a hlasovaním roz-

hodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu. Komentár: Zákon vlastníkovi bytu alebo NP ukladá zúčastňovať sa na správe domu. Kde inde ako na zhromaždeniach a schôdzach má uplatniť svoje práva?

Podľa § 14 ods. (4) vlastník bytu alebo NP v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, **splnomocniť inú osobu**, aby ho pri hlasovaní zastupovala.

Komentár: Zákon počíta s tým, že sa vlastník bytu alebo NP nebude môcť zúčastniť zhromaždenia, schôdze. V takom prípade vlastník bytu alebo NP môže miesto seba poveriť inú osobu aby miesto neho hlasovala.

Podľa § 14 ods. (8) prehlasovaný vlastník bytu alebo NP v dome **má právo obrátiť sa na súd**, aby vo veci rozhodol.

Vlastník bytu a NP má toľko možností, aby naplnil svoje práva ale aj povinnosti, že nie je na mieste sprísňovať podmienky hlasovania.

Je vinou vlastníka, že nevyužil právo a zároveň povinnosť zúčastniť sa na zhromaždení, schôdzi a hlasovať.

Miesto toho, aby sme vlastníka bytu alebo NP, ktorý sa pravidelne nezúčastňuje na zhromaždeniach, schôdzach potrestali, tak trestáme orgány spoločenstva, správcov a vlastníkov bytov, ktorí sa zhromaždení, schôdzi zúčastňujú. Následne veci, ktoré sa nemohli odhlasovať na zhromaždení, schôdzi sa musia riešiť vyhlásením písomného hlasovania. Má to logiku? Nemá. Aby zhromaždenie a schôdza mali význam treba vrátiť dobu čakania na zhromaždení, schôdzi. **Po 30 minútach čakania rozhodovať o veciach v súlade §14b ods. (1) pís. b, c, d, f, h, i, j, l, § 7c ods. (6) hlasovaním nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných.**

Vlastník bytu alebo NP vie o čom sa bude hlasovať. Tým, že sa vlastník bytu nezúčastní zhromaždenia a ani nesplnomocní inú osobu, nevyužije svoj hlas, **dobrovoľne sa zbavuje svojich práv a povinností.** Je si vedomý následkov svojho dobrovoľného konania. Je si vedomý, že pri neúčasti na zhromaždení, schôdzi po 30 minútach čakania môže byť zhromaždením prijaté akékoľvek rozhodnutie s ktorým môže byť nespokojný.

Prečo čakať 30 minút? (Pred prijatím novely to bolo 60 minút.) Niektorí zástancovia zrušenia čakacej doby to odôvodňujú tým, že pri čakaní postupne odchádzali vlastníci bytov alebo NP a počet prítomných sa ešte viac znížil. Klamú, ja osobne mám skúsenosti opačné. Tým predsedom alebo správcom, čo nevyhovovalo 60 minút by im malo postačovať 30 minút. Nášmu spoločenstvu aj hodina bola nepostačujúca. Pýtate sa prečo? Na zhromaždenia vždy pozývame poslancov a primátora. Beseda s primátorom a poslancami je vždy plodná a ľahšie sa nám presadzujú požiadavky na mesto. Dopusiaľ boli naše požiadavky splnené. Zhromaždenie prebieha v reštaurácii spolu s občerstvením. Tí, ktorí takto nevedia využiť čas, ho môžu využiť ináč. Prečítať správu o činnosti, správu o hospodáre-



ni, prečítať vyhodnotenie plánu opráv, údržby a modernizácii bytového domu, návrh plánu opráv do budúceho obdobia, môžu diskutovať. Nemusia byť na začiatku schôdze uznášania schopní ale po 30 minútach čakania môžu prijímať rozhodnutia. Nedá sa to? Dá. Viete ako teraz niektorí naháňajú účasť na zhromaždeniach a schôdzach? Dodatočne obieha byty jeden vlastníka a zháňa podpisy, čo je v rozpore so zákonom.

Záver

Nezodpovední sú chránení a poctiví – zodpovední ľudia šikanovaní. Sprisňovaním podmienok hlasovania vedome ospravedlňujeme neúčasť vlastníkov bytov a NP na zhromaždeniach, schôdzach. Prinútili sme ich nezúčastňovať sa, veď sa veci budú riešiť cez písomné hlasovanie a buď sa ho zúčastní alebo nezúčastní. Odradzujeme od účasti i tých, ktorí sa zhromaždení, schôdzi zúčastňovali. Tak mi to pripadá, že nezodpovedným vlastníkom bytov a NP vedome napomáhame, zvyšujeme. Vieme, že Fero je vinný, ale dôkazy boli získané nezákonným spôsobom a preto je Fero nevinný. Prečo, keď dôkaz jed dôkaz? Orgánom spoločenstva a správcom sme pridali povinnosti, musia po zhromaždení, schôdzi vyhlasovať na prijatie veci písomné hlasovanie.

Príčiny prečo sa vlastníci bytov a NP nezúčastňujú zhromaždení, schôdzi:

- a) plne dôverujú orgánom spoločenstva a správcom,
- b) sú leniví, nechce sa im,

- c) nezáujem na správe, ich povinnosti končia dverami jeho bytu,
- d) organizačné problémy prípravy, vedenia zhromaždenia, schôdze.

A práve tých, ktorí sa nachádzajú pod písmenami b) a c) nedonútime zmeniť ich účasť sprisňovaním podmienok hlasovania, práve naopak.

Zhromaždenie ako najvyšší orgán spoločenstva nemôže rozhodnúť o ničom a tak účasť vlastníkov bytov a NP ešte viac klesá.

Zákon dáva vlastníkovi bytu a nebytového priestoru také práva a ukladá také povinnosti, ktoré nemôžu mať oporu v sprisňovaní podmienok hlasovania.

Je nutné vrátiť dobu čakania na zhromaždení, schôdzi. **Po 30 minútach čakania rozhodovať o veciach v súlade §14b ods. (1) pís. b, c, d, f, h, i, j, l, §7c ods. (6) hlasovaním nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných.**

Nie sú mi známe žiadne súdne rozhodnutia, ktoré by vylučovali takto hlasovať.

Ing. Jozef Ďurčík

Predseda spoločenstva ČSA 54, 56, 58, 60, 62



ZÁVESNÉ OCEĽOVÉ BALKÓNY VHODNÉ PRE VŠETKY TYPY BYTOVÝCH DOMOV

KACZER

www.kaczer.sk

KACZER s.r.o.

Stred 421, 023 54 Turzovka
Slovenská republika
Tel.: +421 903 924 153
E-mail: balkony@kaczer.sk



PEKSTRA

www.pekstra.cz

PEKSTRA s.r.o.

Rybářská 996, 379 01 Třeboň
Česká republika
Tel.: +420 605 153 700
E-mail: info@pekstra.cz



Firma KACZER s.r.o. je výhradným zástupcom pre Slovenskú republiku.



NA VAŠE OTÁZKY ODPOVEDÁ



Chcela by som vás poprosiť o informáciu, na schôdzi spoločenstva sa dávala odsúhlavať zmena využitia nebytových priestorov na apartmány, bolo to však zamietnuté. Je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome alebo stačí len súhlas nadpolovičnej väčšiny zúčastnených na schôdzi spoločenstva?

Celkový počet všetkých hlasov je 52, na schôdzi sa zúčastnilo 29 vlastníkov, hlasovalo sa: proti boli 20, za boli 2 a zdržali sa 7. Je to zamietnutie vôbec platné?

1. Ak nebytové priestory boli v spoluvlastníckom podiele 52 vlastníkov v dome a z NP majú byť apartmány, potom to možno posudzovať ako prevod vlastníctva NP, ktorý si vyžaduje súhlas všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.
2. Ak NP v čase hlasovania boli vo vlastníctve FO a ide o zmenu NP na apartmány potom hlasovanie podlieha súhlasu dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome. Pozor na písmeno e) § 14b ods. 2 (zmena, ktorá sa môže dotknúť bezprostredne susediacich bytov – neviem posúdiť, lebo to z otázky nevyplýva), pozor – na súhlas všetkých susediacich bytov.
3. Hlasovanie na schôdzi vlastníkov, pri súhlase dvoch vlastníkov, hoci bola účasť nadpolovičnej väčšiny je neplatné.

Vlastník bytu a nebytového priestoru si umiestnil klimatizačnú jednotku na spoločných častiach domu. Zistil som, že nemal žiadny súhlas od vlastníkov na prenájom spoločných častí domu. Ako má vlastník bytu a nebytového priestoru postupovať pri umiestnení klimatizačnej jednotky na spoločných častiach domu.

Niektoré stavebné úrady pri montáži klimatizácie na spoločnú časť domu vyžadujú ohlasovaciu povinnosť a vyjadrenie správcu domu. V každom prípade, ak vlastník neumiestňuje klimatizačnú jednotku na lodžiu, ale na spoločnú časť domu a k tomu ešte po zateplení, musia o tom rozhodnúť ostatní vlastníci na schôdzi, pokiaľ nemajú určené ako postupovať v domovom poriadku, stanovách alebo v zásadách správania a bývania v dome. Vlastník musí najprv informovať predsedu alebo správcu a tí následne posúvajú žiadosť na rozhodnutie zhromaždenia vlastníkov bytov alebo na schôdzu vlastníkov. (Pred schvaľovaním vlastníkov musí mať predseda alebo správca informáciu zo stavebného úradu.) Pozor montážna firma musí na seba zobrať zodpovednosť, že ak by v prípade poškodenia zateplenia začala zatekanie obvodového plášťa, berie riziko na seba a uhradí škodu. Zároveň je treba doriešiť odvod kondenzu z klimatizačnej jednotky.

Ak chceme niečo v našom bytovom dome, ktorého správcom je SBDO, rekonštruovať alebo modernizovať, podlieha výber tohto dodávateľa služieb a prác nejakému výberovému konaniu? Alebo bez ohľadu na to, koľko bude zákazka stáť, môže SBDO samo zadať objednávku s.r.o., ktorej štatutárom je príbuzný zamestnanca SBDO. Práce však vykonáva sám zamestnanec SBDO. Nedochoádza tým vlastne k duplicitnej platbe za zákazku. Zamestnanci berú mzdu od SBDO a ešte získajú aj platbu za faktúru. Takto bola robená výmena elektronického otvára-

nia dverí a domových zvončekov, bezbariérový vstup, výmena okien spoločných priestorov, maľovanie spoločných priestorov a teraz sa jedná o výmenu ležatých rozvodov bytového domu. Nie je nejakou sumou ohraničená možnosť objednávanie výkonnú zákazky, kde by mal byť vlastníckmi vykonaný výber dodávateľa prác a výsledok by mal byť schválený vlastníckmi bytového domu? SBDO by vlastne malo len podať prípadné návrhy na dodávateľov. Zároveň ma zaujíma, či ležaté rozvody nie sú rozvody vody a či tieto nie sú vlastníctvom dodávateľa vody? Veď ten nám vodu dodáva, v prípade havárie ju odstaviť a na rozvodoch odstrániť aj poruchy.

Správca vášho bytového domu, ktorým je SBDO má s každým vlastníkom uzatvorenú zmluvu o výkone správy. Pozrite sa do svojej zmluvy, ako sú upravené vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu. V zmluve musíte mať uvedené aj zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv. V zásade platí, že o každom čerpaní z fondu opráv rozhodujú vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.

Správca musí vypracovať do 30. novembra v bežnom roku Plán opráv na nasledujúci rok § 8b ods.1 písm. g. Stavebné bytové družstvá majú vybudované kapacity údržbárov, ktoré môžu využiť na riešenie opráv v spravovaných domoch, samozrejme, že to musia vlastníci v dome odsúhlasiť.

Klasické výberové konanie podľa zákona správca nevykonáva, avšak predkladá vlastníkom aspoň 3 – 4 ponuky firmiem a vlastníci si odsúhlasia, ktorú firmu chcú alebo nechcú.

V dome máte zvoleného zástupcu vlastníkov, ktorý zabezpečuje styk a požiadavky vlastníkov medzi správcom a vlastníckmi. Skúste si preštudovať svoju zmluvu o výkone správy a konkrétne nám napíšte, v ktorej časti dochádza zo strany správcu k jej porušovaniu.

Rozvody v dome sú v spoluvlastníckom podiele každého vlastníka, pri ich výmene o firme ktorá to vykoná, v akom čase, za aký finančný náklad rozhodujú vlastníci.

Mgr. Eugen Kurimský: Ak chcete vo vašom dome niečo rekonštruovať, malo by to byť naplánované v pláne opráv. Plán opráv predkladá správca na schválenie v novembri kalendárneho roku vlastníckom. Na odsúhlasené práce nie je povinnosť výberového konania. Ak vlastníci chcú, dodávateľa (mimo havarijných stavov) si môžu vybrať sami. Výsledok výberového konania (dodávateľskú firmu) oznámia správcovi a ten objedná realizáciu prác u vybrateho dodávateľa. Na menšie práce – údržbu – vlastníci splnomocnia paušálne správcu, ktorý objednáva a uhrádza tieto drobné opravy do určitej výšky. Táto dohodnutá suma by mala byť zakotvená v zmluve o výkone správy, alebo suma bola odsúhlasená na schôdzi (mali by ste nájsť výšku – sumu v niektorom zo starších uznesení zo schôdze). Opravy nad túto sumu by ste mali odsúhlasiť na vašej schôdzi. Podľa toho, čo uvádzate, zjavne ste si výberové konanie neurobili, a tak správca zadal práce na základe svojho rozhodnutia. Nevieme, o aké sumy sa jedná. Vaším právom je skontrolovať, či boli práce prevedené správne, kým boli odkontrolované/prevzaté. Rozvody za ležaté rozvody patria do spoločných častí domu, je to spoluvlastnícky podiel,



ktorého poruchy rieši správca a nie dodávateľská vodárenská spoločnosť. Príbuzenské vzťahy medzi SBDO neriešime, správca rozhodol, lebo ste si nevybrali nikoho. Sme toho názoru, že je podstatná kvalita prevedených prác a cena, za ktorú bolo dielo zrealizované. V prípade vašej nespokojnosti riešte v budúcnosti dodávateľské práce výberovým konaním.

Mám otázku k tvorbe fondu. Vlastníci v bytovom dome si na schôdzi odsúhlasili k tvorbe fondu na m² (ktorý majú 0,50 centov), navyše si schválili + 5 € na byt, pokiaľ si zrekonštruujú vchody. Neporušime tým zákon o tvorbe fondu?

Vlastníci bytov a NP v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv **podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu § 10, ods. 1.** Rozhodnutie vlastníkov je v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Odporúčam prepočítať zvýšenie 5 eur x počet bytov v dome a podeliť celkovým spoluvlastníckym podielom v dome. Tak vám vyjde navýšenie na m² a ten premietnite do tvorby FO každého bytu. Tento prepočet potom oznámte na vývesnej tabuli v dome. Správca musí pokračovať podľa zákona a nemôže konať v rozpore so zákonom, nie je podstatné, že si to takto vlastníci schválili, správca musí ovládať zákon a nie jednotliví vlastníci (aj keď je pravdou, že neznalosť zákona nikoho neospravedlňuje).

Chcem veriť, že správca na schôdzi vlastníkov nebol prítomný, aby vlastníkov upozornil, že prijímajú rozhodnutie, ktoré nie je v súlade so zákonom, teda je neplatné.

Náš správca si strháva poplatok za správu z FO, ale vlastníci túto službu platia v predpise za služby spojené s bývaním. Na konci roka to nepreúčtuje do FO. Vyzerá to, že si to účtuje 2x, raz FO a raz zo záloh vlastníkov. Nevieme ho presvedčiť, že vo FO to nemá čo robiť. Nepredložil nám nákladovú kartu FO a ani tvorbu FO nepriložil k vyúčtovaniu za rok 2018. Čo s tým?

Mesačný zálohový predpis je spravidla rozdelený na časť vyúčtovateľných položiek a v druhej časti sú nevyúčtovateľné položky, a to poplatok za správu a tvorba fondu opráv. Môže tam byť aj HS. Poplatok za správu je vyúčtovateľná položka, teda aj pri ročnom vyúčtovaní musí byť jasne uvedené, že poplatok za správu, ak vlastníci riadne platí je... predpis za rok... a platby za rok..., teda vo vyúčtovaní nemá byť ani nedoplatok, ani preplatok, ale nulová položka.

Môže sa stať, že niektorí vlastníci nezaplatia včas, alebo si bezdôvodne mesačnú zálohovú platbu krátia, alebo máte neplatičov v dome. V takom prípade má správca právo zúčtovať poplatok za správu z FO.

Spravidla má každý správca už v zmluve o výkone správy uvedené, že v prípade krátenia platby zo strany vlastníka sa z úhrady financuje 1. poplatok za správu, 2. tvorba FO a až potom sa robia úhrady ďalších položiek spojených s bývaním, znamená to, že s takejto platby budem účtovne krátiť poplatok za teplo, môže to byť TV a pod.

Tvorbu a čerpanie FO od správcu požadujte a skontrolujte si, či ozaj neplatíte 2x poplatok za správu (takéto počínanie správcu by už zakladalo dôvod na trestné stíhanie, čo sa mi nechce veriť. Ak vám dlhodobo správca nedá k dispozícii požadované dokumenty, zmeňte správcu.

Prosím vás o radu. Minulý rok (jar 2019) zástupca vlastníkov svojvoľne rozhodol o vymaľovaní stien časti spoločných priestorov pred bytmi, ktoré boli rok predtým uznesením na schô-

dzi z maľovania vyňaté. Bolo rozhodnuté, že sa z fondu opráv kúpi farba a vlastníci si svoj priestor na chodbičkách pred bytmi vymaľujú svojpomocne. Napriek tomu zástupca vlastníkov svojvoľne bez zvolania schôdze a nového súhlasu vlastníkov najal napriamo firmu (bez 3 cenových ponúk) a dal tie tieto priestory vymaľovať za 2000 €. Nemá pritom žiadny finančný limit od vlastníkov na použitie prostriedkov z FÚaO, správca má v zmluve o výkone správy limit do 500 €. Časť vlastníkov sme sa proti tomu vzbúрили, že bol porušený § 14 ods. 1 písm. i) zák. č. 182/1993 Z. z., no sme v menšine, keďže väčšina „starých“ vlastníkov ani správca nechcú ísť s touto osobou v dôchodkovom veku s titulom JUDr. do konfliktu... takýchto situácií je v BD viac, že sa zákon obchádza namiesto toho, aby sa dodržiaval a my, menšina, sa cítime bezmocní. Čo by ste nám prosím poradili? Ďakujem.

Nuž poradiť tak, aby boli všetci spokojní asi nedokážem. Prostriedky fondu opráv sú finančnými prostriedkami všetkých vlastníkov bytov v dome. Teda vlastníci rozhodujú hlasovaním o ich použití. Zástupcovi vlastníkov nemožno na druhej strane uprieť snahu, že chcel, aby boli všetky priestory v dome čisté a vymaľované. Ak by začal každý maľovať sám a ešte aj rôznymi odtieňmi farieb, neviem si predstaviť, ako by to v dome vyzeralo. Neviem výmery vymaľovaných plôch, teda nemôžem posúdiť či 2000 € je veľa alebo málo. Zákon porušený bol, nakoľko vlastníci s takýmto postupom nevyhlásili súhlas.

Ak chcete v dome pokoj, na najbližšej schôdzi túto iniciatívu zástupcovi vlastníkov vytknite s tým, že aj do uznesenia uveďte, že vyslovujete dodatočný súhlas, ale ak by k takémuto počínaniu došlo v budúcnosti, „jeho snahu“ oceníte tak, že musí v plnej výške neodsúhlasene finančné prostriedky do FO vrátiť.

Extrémom môže byť podanie žaloby na súd o vrátenie neoprávnených použitých finančných prostriedkov. K akej nevrátnosti dôjde po žalobe, musíte zvážiť, truč politikovia niektorých vlastníkov potom ide až do extrému.

Chcem požiadať o informáciu:

- ako má správca postupovať v prípade, ak vlastníci neumožnia namontovať pomerové merače tepla?
- ukladá nejakú sankciu a podľa akých pravidiel?
- ako sa vypočíta spotreba tepla v takom prípade?

Zákonom č. 100/2014 Z. z. bol doplnený zákon č. 657/2004 o tepelnej energetike s tým, že sa implementovala smernica EP a Rady 2012/27/EÚ, ktorou bola povinnosť montáže PRVN na všetky vykurovacie telesá v byte, najneskôr do 31. 12. 2016.

Ak vlastníci odmietnu montáž písomne ho upozorníte, že pri rozpočítavaní nákladov na teplo budete pokračovať v zmysle platnej smernice URSO č. 630 v znení vyhlášky č. 358/2009 § 7, ods. 4, ktorá stanovuje presný postup výpočtu, ak vlastníci nemajú zapojené PRVN.

V našom spoločenstve vlastníci neuznávajú fakt, že lodžia je spoločnou časťou domu, nakoľko patrí k jeho bytu a výlučne ju užívajú len on so svojou rodinou. Problém nastal práve pri odsúhlasení sanácie všetkých lodžii v dome, s ktorou nesúhlasí lebo on si už úpravu lodžie pred 20 rokmi zabezpečil sám. Môžete nám objasniť, ako máme postupovať a vlastníka presvedčiť, že nemá pravdu?

Nemožno vymedziť ako samostatné jednotky priestory, ktoré sú príslušenstvom bytu, ale ani priestory, ktoré tvoria spoločnú časť domu. Lodžie sú spoločnou časťou domu v zmysle § 2, ods. 4 zákona o vlastníctve bytov s NP s tým, že výpočet spoločných častí domu v zmysle zákona je iba demonštratívny. Nejedná sa



o priestorovo vymedzenú časť budovy, ktorú by bolo možné charakterizovať ako miestnosť, alebo súbor miestností, ale o konštrukčné prvky vonkajšej konštrukcie obvodových múrov domu, ktoré už svojim technickým riešením a funkciou musia byť spoločnými časťami domu tak, ako obvodový plášť budovy.

Tento princíp sa uplatňuje aj v prípade, ak sa jedná aj o prvky priliehajúce k bytom a je nepodstatné, že na lodžiu má prístup iba vlastník priliehajúceho bytu. Opravu a nie sanáciu s následnou hydroizoláciou vlastník určite pred 20 rokmi nere realizoval. Preto rozhodnutie väčšiny vlastníkov by mal skôr uvítať, ako negovať, veď sa zhodnocuje aj časť jeho majetku a zvyšuje cena jeho bytu.

Prosíme o konkrétne kroky, ktoré budú v súlade so zákonom v prípade požiadavky vlastníka bytu k nahliadnutiu do dokladov týkajúcich sa správy domu. Opakovane vlastníci požadujú výpisy z účtu za posledných 12 mesiacov a faktúry za práce, pri obnove domu.

Novela platná od 1. 11. 2018 v § 11 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a NP stanovila právo vlastníka bytu a nebytového priestoru nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu a čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie.

Vlastník svoju požiadavku uplatní u správcu alebo predsedu spoločenstva písomne a konkrétne tak, aby k nahliadnutiu boli pripravené tie doklady, ktoré požaduje.

Správca alebo predseda spoločenstva písomne určí vlastníkovi termín a čas, v ktorom môže do dokladov nahliadať, určí osobu prítomnú pri nahliadaní.

Faktúry za práce pri obnove domu – vlastník si z nich môže urobiť výpis alebo kópie, ak sú v kancelárii takéto možnosti, alebo sa dohodne, že sa faktúry skopírujú, a tak oproti zaplateniu nákladov na rozmnožovanie ich následne obdrží.

Výpisy z účtu domu – rozmnožovanie neodporúčame, jednalo by sa o porušenie zákona o ochrane osobných údajov, pretože sú tam platby ostatných vlastníkov bytov v dome. Vlastník sa vo výpise môže pozrieť na svoju platbu, prípadne podľa faktúr, ktoré požaduje skontrolovať úhrady týchto faktúr.

Zápis o nahliadaní do požadovaných dokladov musí byť v písomnej forme, aby späťne vlastník netvrdil, že mu požadované doklady neboli predložené. Vyznačte čas a osobu, ktorá bola prítomná zo strany správcu alebo spoločenstva. Vlastník zápis podpíše s tým, že berie na vedomie, že napríklad skopírované faktúry slúžia len pre jeho potrebu a že musí zachovávať mlčanlivosť a nesmie robiť ďalšie kopírovanie a rozširovanie, bez súhlasu správcu alebo predsedu. Preto je dobré ak si skopírované doklady ošifrujete.

Vlastníci bytov si odsúhlasili výmenu poštových schránok za nové, môžu sa tieto náklady zúčtovať a čerpať z fondu opráv?

Poštová schránka je vlastníctvom vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Jej financovanie si musí zabezpečiť vlastník zo svojich vlastných finančných prostriedkov. Ak je dostatočná tvorba fondu opráv môžu si vlastníci odsúhlasiť, že výmena bude hrazená z fondu opráv.

Z čoho sa má platiť náklad za čistiace rohože v dome. Má byť tento náklad rozpisovaný do nákladov za upratovanie alebo je možnosť tento náklad zúčtovať z fondu opráv?

V zmluve o výkone správy alebo v zmluve o spoločenstve je vždy uvedené, ktoré služby sa v dome zabezpečujú a ako bude ročný náklad rozdelený na jednotlivé byty. Ak to uvedené zmluvy neobsahujú vlastníci si môžu uznesením a nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome odsúhlasiť, že čistiace rohože, ktoré sú umiestnené v prízemí domu v spoločných priestoroch, teda chodbách (ktoré sú zároveň verejným priestorom), kde príde poštar, návštevy, údržbári, technici a pod. budú platiť z fondu opráv. Do nákladov za upratovanie sa bude potom rátať len mzda, odvody, resp. faktúra za upratovanie a náklad za čistiace prostriedky a použité množstvo vody.

Založili sme nové spoločenstvo vlastníkov. Zistili sme, že správca hoci je dom v súkromnom vlastníctve jednotlivých vlastníkov vyše 10 rokov nezapísal do katastra nehnuteľností záložné právo v prospech jednotlivých vlastníkov. Aký je váš názor pochybil správca a neplnil si svoje povinnosti vyplývajúce zo správy domu?

Škoda, že nikto z vlastníkov v dome za 10 rokov túto povinnosť správcovi nepripomenul. Predseda spoločenstva v zmysle § 15 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov požiada Kataster o zápis v znení: *Žiadame o zápis záložného práva k bytu v prospech Spoločenstva vlastníkov bytov, napríklad SMREK, Podolíne v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. § 15. Záložné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome so súpisným číslom... na ulici... v Podolínci, vzniklo na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa ktoréhokoľvek bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.*

Aj tie domy, ktoré majú zapísané záložné právo si musia skontrolovať a doplniť žiadosť na Kataster s novým znením, podľa novely.

V zmysle zákona rada zvolala zhromaždenie vlastníkov v dome s programom, ktorý bude prejednávaný. Medzitým predseda a rada prišli na to, že by bolo dobré prejednať aj ďalšiu vec súvisiacu so správou domu. Otázka znie: Môže byť pôvodný program zhromaždenia doplnený už na samotnej schôdzi?

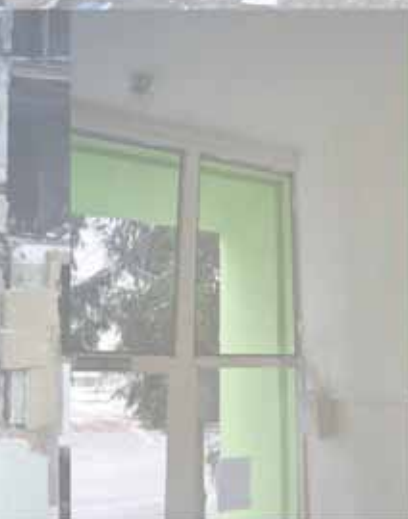
Môže, ak o doplnení programu zahlasuje nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome. Doplnenie programu a jeho odsúhlasenie sa nemôže týkať napríklad volieb volených orgánov, pretože je pravdepodobné, že ak by na túto skutočnosť boli vlastníci upozornení už v samotnej pozvánke, bola by ich účasť oveľa vyššia na schôdzi, týka sa to aj rozhodovania napríklad čerpania FO. Preto je nutné vždy zodpovedne zvážiť, čo chceme do programu doplniť, aby týmto aktom nebolo obmedzené právo neprítomných vlastníkov na rozhodovaní a hlasovaní.

*Zdenka Jurčáková
odborný konzultant ZSaUN*

KOMPLEXNÉ POISTENIE BYTOVÉHO DOMU



**...aby tieto
problémy neboli
Vaše**



**Finančné
centrum**

**Viac informácií na:
info@financnecentrum.sk
www.poisteniebytovychdomov.sk**



NÍZKA ÚROKOVÁ SADZBA VYSOKÉ ÚSPORY

Naše úvery na obnovu bytových domov
sú teraz ešte výhodnejšie:

- jednoduché a rýchle vybavenie
- individuálny prístup
- nízke splátky vďaka až 30-ročnej splatnosti
- bez potreby zakladať byty alebo bytový dom

www.pss.sk

02/58 55 58 55

 **PSS** PRVÁ STAVEBNÁ
SPORITELŇA