Správca bytových domov
2/2022
Ročník 17

tzb
tzbportal.sk
technické zariadenia budov

Ceresit

UV Protect TECHNOLOGY

CT 76

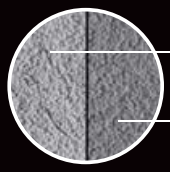
Omietka, ktorá chráni vašu fasádu

www.ceresit.sk

Výhody siliko-elastomérovej omietky CT 76:

- zvýšená odolnosť proti UV žiareniu
- vysoká stálosť farieb
- odolnosť povrchu so samoliečiacim efektom

DETAIL POVRCHU OMIETKY PO ROKOCH UŽÍVANIA



9 771336 791009 05

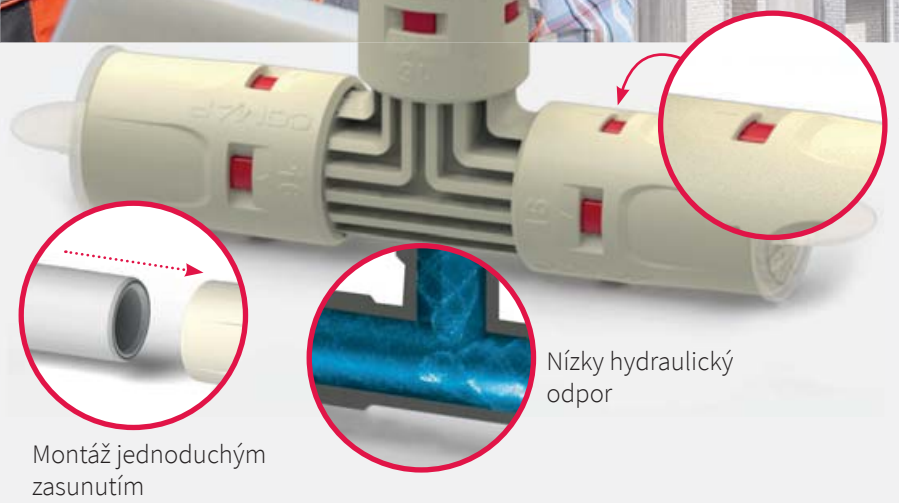
aalberts hydronic flow control

Flamco

COMAP

MultiSkin

Systém pre rozvody vody a kúrenia z viacvrstvových rúrok



- Rýchlosť montáže
- Spoľahlivosť spojov
- Vysoká produktivita
- Široká ponuka

Lisovacie tvarovky z PPSU 16 - 63

Lisovacie tvarovky z mosadze 14 - 75

Push-Fit tvarovky z PPSU 16 - 26

Viacvrstvové rúrky Al/PE-Xc 14-75 Al/PERT 16 - 63

www.comap-group.com/cz

FLEXAFIN

PRÉMIOVÉ POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV

Kvalitu služieb najlepšie preverí osobná skúsenosť. Budeme radi, ak sa na ňu opýtate našich dlhoročných klientov. Našu prácu pozná zhruba pätina správcov na Slovensku. V prípade záujmu Vám poskytneme referencie. Poteší nás Váš záujem o preverenie si našich služieb prípravou ponuky alebo vyriešením škodovej udalosti.

Kontaktné údaje:

- flexafin@respect-slovakia.sk
- 0911 12 40 50

Ako finančný agent, ktorý má ambíciu skvalitňovať poistenie bytových domov na Slovensku, považujeme za svoju povinnosť prinášať správcom a predsedom SVB informácie o aktuálnych novinkách na trhu poistenia bytových domov.

Významnou novinkou minulého roku bola aktualizácia produktu poistenia bytových domov v poisťovni **UNION**. V rubrike Novinky v poistení Vám predstavíme **výhody** širšieho krytia, **pre ktoré má zmysel aktualizovať staršie poistné zmluvy** uzatvorené pred rokom 2021 a **skvelý produkt poistenia zodpovednosti správcov**.

Výhody spolupráce s FlexaFIN s.r.o.:

- Špecializácia na poistenie bytových domov a centrálne zdroje tepla
- Nadštandardná kvalita služieb

partner

ZSaUN Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností

PREMIUM INSURANCE COMPANY

člen skupiny

respect.

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

Správca bytových domov

tzbportal.sk
technické zariadenia budov

Recenzovaný odborný časopis zaoberajúci sa správou bytových aj nebytových domov

Periodicita: Dvojmesačník

Ročník: Sedemnásty

Vyšlo: Máj 2022

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

Šéfredaktorka:
doc. Ing. Danica Košičanová, PhD.

Redakčná rada:
JUDr. Jana Guoth
Ing. František Vranay, PhD.
doc. Ing. Pavel Svoboda, CSc.
doc. Ing. et Ing. František Kuda, CSc.
JUDr. Zuzana Adamová Tomková

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
+421 918 969 099
Tel.: +421 55 678 28 08
a redakcia časopisu

Registrácia časopisu povolená
MK SR EV 3282/09
ISSN 1336-7919

Nepredajné!
Rozširovanie výhradne formou predplatného!

Za vecné a gramatické nepresnosti redakcia časopisu neručí!

OBSAH 2/2022

6 SPRÁVA BUDOV 2022
8 ENBRA: MÝTY A FAKTY. NOVÁ LEGISLATÍVA V MERANÍ SPOTREBY A SMART METERINGU
10 VALNÉ ZHROMAŽDENIE ČLENOV ZDRUŽENIA SPRÁVCOV A UŽÍVATEĽOV NEHNUTEĽNOSTÍ
11 PSS: KVALITNÁ REKONŠTRUKCIA DOMU VÝRAZNE ZLEPŠÍ ENERGETICKÚ EFEKTIVITU
12 VY SA PÝTATE – ZSaUN ODPOVEDÁ
15 ZSaUN: ČISTOTA OBCHODNÉHO REGISTRA
16 EPS SR: ŠESŤ MÝTOV O ZATEPĽOVANÍ S VYUŽITÍM POLYSTYRÉNU
17 SERIO: LoRa V PROSTREDÍ BYTOVÝCH DOMOV
20 SKÚSENOSTI Z NÁVRHU DAŽĎOVÝCH ZÁHRAD PRE BYTOVÉ DOMY
23 ŠÉFREDAKTORKA OSLAVUJE: doc. Ing. Danica KOŠIČANOVÁ, PhD.
24 FLEXA FIN: PRÉMIOVÉ POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV
26 PEKSTRA: CHCETE NOVÝ BALKÓN ALEBO LODŽIU? OBRÁŤTE SA NA PROFESIONÁLOV
28 OBNOVA BYTOVÉHO DOMU S PODPOROU ŠFRB
30 VÍŤAZNÝ PROJEKT UŠETRÍ TAKMER 80 PERCENT ENERGIE
31 ZSaUN: PORADENSKÁ ČINNOSŤ – KAŽDÉMU A ZADARMO?
32 ELEKTRONICKÝ POŽIARNY A PLYNOVÝ SIGNALIZAČNÝ SYSTÉM SVB TECH – MODERNÉ RIEŠENIE
34 POĎAKOVNIE ÚČASTNÍKOM KONFERENCIE ZA VYPLNENÉ DOTAZNÍKY SPOKOJNOSTI
35 ZELENÉ STRECHY BMI ICOPAL
36 ZSaUN: PRÁVNIK RADÍ...
38 STARONOVÁ TÉMA: KOMORA SPRÁVCOV
40 AXALL: S AKÝMI PRÍČINAMI VLHNUTIA MURIVA SA VO SVOJEJ PRAXI NAJČASTEJŠIE STRETÁVATE?

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

Prémiové riešenia pre ploché strechy

BMI icopal

SPRÁVA BUDOV 2022

S rozpačitými pocitmi sme sa pustili do organizácie v poradí už 11. medzinárodnej konferencie Správa budov, ktorá má na Slovensku tradíciu a patrí medzi vyhľadávané odborné konferencie správcov všetkých typov správy. Koncom roku 2021 sme nevedeli, ako dopadnú obmedzenia týkajúce sa opatrení pandémie Covid-19. Napriek tomu sme dúfali, že príchodom jari opatrenia (ako každý rok) pominú a po odovzdaní daňových priznaní padne dobre každému trochu relaxu v kombinácii s odborným rastom. Podarilo sa. Ako? Opýtajte sa tých vyše 239 účastníkov, ktorí tam boli....

Konferencia už tradične má za cieľ zvyšovanie odbornej úrovne správcov. K tomu jej pomáhajú nielen odborníci z radov akademických pracovníkov, ale aj naši partneri – firmy, ktoré sa prezentujú na odborných prednáškach svojimi novinkami, technickými inovatívnymi riešeniami a v neposlednej rade radami a skúsenosťami z praxe. Technické prednášky sú tradične dopĺňané prednáškami z oblasti finančných riešení, prevádzky a údržby budov a toho roku sa časť prednášok zamerala aj na oblasť merania a rozpočítavania.

Prvý deň konferencie bol už tradične zameraný na financovanie správy budov. Úvodom tejto sekcie bola dominantná prednáška Ing. Juraja Bartoša, v ktorej sa správcovia dozvedeli o novinkách pri podávaní žiadostí na ŠFRB v roku 2022. Treba podotknúť, že sa naša konferencia uskutočnila pod záštitou ŠFRB po prvý krát, za čo Štátnemu fondu rozvoja bývania patrí naša srdečná vďaka. Mnoho správcov podáva žiadosti na obnovu práve cez ŠFRB, preto informácie pre nich boli dôležité. Po ich prednáške nasledovali spoločnosti, poskytujúce finančné služby: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Slovenská sporiteľňa, a.s., poisťovacie spoločnosti FlexaFIN, s.r.o., Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s. Novinkou bola SEIA s prezentáciou energetického poradenstva ŽIŤ ENERGIOU... Za pohľad na financovanie obnovy bytových domov z pohľadu nárastu cien materiálov (aj práce) ďakujeme spoločnosti LUKYSTAV, s.r.o., sekciu uzatvoril Ing. Jozef Habánek s témou znižovania nákladov na energie.

Klasický druhý deň paril dopoludnia témam obnovy bytových domov. Medzi prvé boli zaradené prednášky Technickej inšpekcie s témou bezpečnosti plynovodov a následne modernizácie a prevádzkovania starších výťahov. Na výťahy nadviazali prednášky o servisovaní výťahov z pohľadu spoločnosti KONE s.r.o. Obnove fasád sa venovali spoločnosti PMGSTAV SK, s.r.o., CAPAROL Slovakia s.r.o. a BAUMIT s.r.o. Témou obnovy balkónov s možnosťou zasklenia v podaní p. Hipíka zo spoločnosti ALUMISTR SE bol dopoludňajší program naplnený.

Nepochybne zaujímavé témy nasledovali popoludní. Patrili sem prednášky a poznatky SOI týkajúce sa domových kotolní ako aj nedoplatkov za teplo. Bezpochyby to boli oblasti, ktoré sa týkajú nás všetkých. Nasledovali témy, týkajúce sa odpočtov a merania a rozpočítavania. Spoločnosť ista Slovakia s.r.o., sa venovala povinnosti inštalácie diaľkových meračov, ENBRA SLOVAKIA s.r.o. sa venovala metrológii a ekológii. Systém LoRa predstavila firma SERIO, s.r.o., smart metering predstavila spoločnosť ENERGO AQUA, s.r.o.

Popoludnie pokračovali prednášky týkajúce sa zdravej vody pre ľudí v podaní prof. Ing. Zuzany Vranayovej, PhD., po nej sa venovala spoločnosť COMAP Praha s.r.o. riešeniam pre úsporu energie pri kúrení bytov. Každoročne sa účastníci konferencie tešia na prednášky Ing. Michaláčovej – tentoraz na tému únikových ciest pri požiaroch so skvelým videom o tom, ako to vyzerá v praxi naozaj... Maratón prednášok ukončili JUDr. Zuzana Adamová – Tomková a JUDr. Jana Guoth odpoveďami na otázky, ktoré účastníci zaslali na konferenciu.

Tretí deň sa niesol v duchu odborných prednášok, ktoré zahájili naši akademickí kolegovia z domova aj zo zahraničia. Doc. Ing. Svoboda z ČVUT Praha pohovoril o diagnostike panelovej výstavby, dažďovým záhradám pre bytové domy sa venovala doc. Ing. Košičanová, PhD., a Ing. Faltejsek z VŠB Ostrava sa venoval problematike riadenia procesov správy a prevádzky v bytových domoch v časoch Covidu.

Maratón odborných prednášok a súčasne zahájenie panelovej diskusie o „návrhoch zmien vyhlášky 240/2016 Z. z. o rozpočítavaní tepla“, zahájil doc. František Vranay, PhD., svojou prednáškou o aplikácii modulov rozvodov teplej vody. V diskusii sme

privítali aj pána Ing. Petrusa, PhD., z MH SR. Diskutovali aj Ing. Verčimák, Ing. Habánek, Ing. Piták. Téma bola nanajvýš zaujímavá, ale ako návrh vyhlášky skončí naozaj, to závisí ešte od pripomienkového konania a prípadných poslaneckých návrhov, ktoré nás ešte len čakajú. Dopoludňajší program ukončila klasicky prednáška týkajúca sa právnych problémov pri správe budov v podaní JUDr. Zuzany Adamovej-Tomkovej. Tým sa bohatý program konferencie skončil a myšlienka urobiť takúto konferenciu aj na jeseň – zarezonovala u mnohých ako dobrý nápad. Predbežne to vyzerá na september, spresnenie sa dozviete všetci včas.

Za úspešnú konferenciu patrí naša vďaka nielen ŠFRB, pod ktorého záštitou sa konferencia uskutočnila, ale aj našim generálnym partnerom: spoločnosti LUKYSTAV s.r.o. a spoločnosti TECHNOSPOL Slovakia, s.r.o. Poďakovanie patrí aj všetkým firmám a spoločnostiam, ktoré sa konferencii zúčastnili či už ako aktívni alebo pasívni partneri. Poďakovanie patrí: Allianz - Slovenská poisťovňa, a.s., ALUMISTR SE, ANASOFT APR, s.r.o., AXALL, s.r.o., Baumit, spol. s r.o., Caparol Slovakia s.r.o., COMAP Praha s.r.o., Dražobník s.r.o., ENBRA SLOVAKIA s.r.o., ENERGO – AQUA s.r.o., FlexaFIN s.r.o., HousePro SK, s.r.o., ista Slovakia, s.r.o., KONE s.r.o., Master Builders Solutions Slovakia s.r.o., Nobius, s.r.o., OTIS Výťahy, s.r.o., PMGSTAV SK, s.r.o., Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Rehau s.r.o., SanaTOP s.r.o., Slovenská inovačná a energetická agentúra, Serio s.r.o., Slovenská sporiteľňa a.s., TT – VÝŤAHY s.r.o., UPONOR, s.r.o., Výtahy Pardubice, a.s.

Spolu so správcami tvoríme jednu veľkú rodinu, tešíme sa známym tváram a konštatujem, že plníme cieľ, ktorý sme si vytýčili: pomáhať si navzájom.

Verím, že sa na najbližšej konferencii zas stretneme v ešte hojnejšom počte. Ďakujem všetkým za účasť a prajem mnoho zdravia a úspechov!

E. Kurimský

MÝTY A FAKTY. NOVÁ LEGISLATÍVA V MERANÍ SPOTREBY A SMART METERINGU

O legislatíve v oblasti merania spotreby a v oblasti smart meteringu sa v poslednom čase veľa diskutuje a stretávame sa s mnohými mýtmi a zavádzaním. Generálny riaditeľ spoločnosti ENBRA SLOVAKIA, Ing. Dušan Slobodník, pripravil súhrn najdôležitejších faktov a odporúčaní v tejto téme. Legislatíva o energetickej efektívnosti vstúpi do platnosti až od roku 2027, no už teraz je nutné sa na ňu pripraviť a začať s krokmi k postupnej výmene meračov.

Od 1. 1. 2021 je v účinnosti nová legislatíva kladúca požiadavky na funkciu vzdialeného odpočtu meračov tepla.

Nová legislatíva sa netýka vodomerov na teplú vodu. Toto je ale chybou legislatívcov, lebo pôvodný zámer samozrejme bol, aby sa to vodomerov teplej vody týkalo. Pre nešťastnú formuláciu v novele zákona 321/2014 Z. z. z roku 2021 tam táto povinnosť pre vodomery na teplú vodu nie je. Preto v pripravovanej novele 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike je táto povinnosť doplnená a predpokladá sa, že bude schválená v dohľadnej dobe (7-9/2022).

Aj napriek tomu, že povinnosť prevádzky meračov tepla s funkciou diaľkového odpočtu vyplývajúce z legislatívy o energetickej efektívnosti je až od 1. 1. 2027, už teraz je v niektorých prípadoch **ekonomicky neefektívne montovať meradlá bez funkcie diaľkového odpočtu**. Dôvodom je, že každé určené meradlo má svoju dobu platnosti overenia a PRVN svoju dobu životnosti. To znamená, že ak termín overenia práve inštalovaného meradla vychádza po termíne 1. 1. 2027, je ekonomicky neefektívne inštalovať meradlo bez funkcie diaľkového odpočtu.

Merače tepla

Overovací cyklus 4 roky

Všetky montáže meračov tepla (MT) od 1. 1. 2023 by mali byť vykonané už s funkciou diaľkového odpočtu.

Všetky merače tepla bez funkcie diaľkového odpočtu budú musieť byť vymenené za MT s funkciou diaľkového odpočtu alebo dovybavené touto funkciou.

Hlavne malé dimenzie MT (DN15/20), kompakty a polokompakty nie je možné dodatočne vybaviť funkciou rádiového odpočtu a preto ich nebude možné použiť ani po metrologickom overení a budú musieť byť vyradené a použité nové.

Odporúčanie ENBRA: *už dnes montovať len merače tepla s funkciou diaľkového odpočtu.*

Pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov

Doba životnosti cca 10 rokov

V tomto prípade je dôležitá doba životnosti PRVN, ktorá je 10 rokov. Už dnes je ekonomicky neefektívne inštalovať nové zariadenia bez funkcie diaľkového odpočtu.

Odporúčanie ENBRA: *PRVN už dáva zmysel inštalovať len s funkciou diaľkového odpočtu.*

Vodomery na teplú vodu

Overovací cyklus pre bytové vodomery je 5 rokov, pre ostatné teplé vodomery 4 roky

Pre vodomery na teplú vodu momentálne ešte nie je v platnosti predmetná zákonná povinnosť. Tento rok sa však očakáva novela zákona 657/2004 Z. z. O tepelnej energetike, ktorá zavedie túto povinnosť aj pre teplé vodomery.

Čo z toho vyplýva? Overovací cyklus bytových vodomerov na teplú vodu je 5 rokov. U väčšiny bytových vodomerov je možné inštalovať rádiový modul dodatočne, to si ale vyžaduje opätovné vstupovanie do bytov a teda náklady navyše.

Odporúčanie ENBRA: *Vodomery na teplú vodu už inštalovať len s funkciou diaľkového odpočtu.*

Vodomery na studenú vodu

Overovací cyklus pre bytové vodomery je 5 rokov, pre ostatné studené vodomery 6 rokov

V tomto prípade povinnosť inštalácie vodomerov na studenú vodu s funkciou diaľkového odpočtu **nie je a neplánuje sa**.
Ak ale už inštalujeme vodomery na teplú vodu s diaľkovým odpočtom, nedáva zmysel neinštalovať rovnako vodomery s diaľkovým odpočtom aj pri vodomeroch na studenú vodu. Znamenalo by to, že bude potrebné vstupovať do bytov pri pravidelných ročných odpočtoch studených vodomerov.

Odporúčanie ENBRA: *Vodomery na studenú vodu už inštalovať len s funkciou diaľkového odpočtu.*

Akú technológiu pre zabezpečenie funkcie diaľkového odpočtu použiť?

Technológií je dostupných viacero. Určite je potrebné **poradiť sa s odborníkmi** v tejto oblasti. Často je totiž potrebné zvážiť rôzne špecifiká. Ak sa neurobí komplexný návrh riešenia na začiatku, často to znamená zvýšené náklady neskôr.

Pre bytovo-komunálnu sféru sú štandardne **najpoužívanejšie meradlá** s rádiovou komunikáciou wM-BUS vo frekvencii 868 MHz.

Náklady pod kontrolou vďaka centrálnemu zberu dát

ENBRA riešenie pre diaľkový zber dát

Pomocou najmodernejších technológií s centrálou **ENBRA EASY 2** je možné zabezpečiť diaľkový zber dát. Jedná sa o jednu univerzálnu zebrnicu pre online zber dát pre všetky zariadenia všetkých výrobcov wM-Bus 868 MHz. **Zbernice ENBRA EASY 2** sa umiestňujú do spoločných priestorov domu, kde nepretržite prijímajú údaje z meračov a následne ich posielajú na server **ENBRA Connect**.

Služby ENBRA Connect

Dáta z centrál ENBRA EASY 2 smerujú na server ENBRA Connect. Aplikácia ENBRA Connect tieto dáta dešifruje, dekóduje a sprístupňuje ich pre ďalšie spracovanie.

Výhody riešenia ENBRA

- odpočty bez nutnosti vstupovania do bytu
- monitoring stavu zariadení odhalí poruchy okamžite
- upozornenia na neštandardné stavy
- denné odčítavanie hodnôt energií pre kontrolu spotreby

Platná legislatíva pre oblasť smart meteringu

321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov

Časová verzia predpisu účinná od **01. 01. 2021**

...

"§ 11 Spotreba energie v budovách
(10)
Koncový odberateľ, ktorý rozpočítava množstvo dodaného tepla konečnému spotrebiteľovi, a fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá vykonáva činnosť podľa osobitného predpisu[70)] a ktorá dodáva teplo pre budovu s celkovou podlahovou plochou väčšou ako 500 m² s ústredným teplovodným vykurovaním, sú povinní zabezpečiť, aby určené meradlo a pomerový rozdeľovač tepla[57e)] ***boli vybavené funkciou diaľkového odpočtu****; to neplatí, ak vlastník budovy preukáže, že inštalácia funkcie diaľkového odpočtu nie je nákladovo primeraná alebo technicky možná."*

...

"§ 32b Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1. januára 2021
(3)
Koncový odberateľ, ktorý rozpočítava množstvo dodaného tepla konečnému spotrebiteľovi a fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá vykonáva činnosť podľa osobitného predpisu[70)] sú povinní zabezpečiť, aby určené meradlo a pomerový rozdeľovač tepla[57e)] boli vybavené funkciou diaľkového odpočtu podľa § 11 ods. 10 v znení účinnom od 1. januára 2021 do 1. januára 2027."

ENBRA
RIEŠENIA PRE VÁS

Viac informácií na **www.enbra.sk**

VALNÉ ZHROMAŽDENIE ČLENOV ZDRUŽENIA SPRÁVCOV A UŽÍVATEĽOV NEHNUTEĽNOSTÍ

Je už tradíciou, že súčasne s konferenciou Správa budov sa koná valné zhromaždenie členov ZSaUN. Tohto roku sa konalo v podvečer prvého dňa konferencie Správa budov 2022.

Valné zhromaždenie je najvyšším orgánom Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností. Združenie tvoria všetci riadni členovia združenia. Valné zhromaždenie sa schádza najmenej raz ročne a zvoláva ho prezident združenia. Tohoročné Valné zhromaždenie ZSaUN sa konalo dňa 6. apríla 2022, v prvý deň konferencie Správa budov 2022 v konferenčnej miestnosti hotela Galeria THERMAL Bešeňová. Pozvánku dostali členovia, ktorí boli zaregistrovaní a mali uhradené členské príspevky k 31.3.2022.

Program valného zhromaždenia:

1. Otvorenie valného zhromaždenia a schválenie programu rokovania
2. Voľba zapisovateľa a členov mandátnej komisie
3. Správa mandátnej komisie o uznášaniaschopnosti valného zhromaždenia
4. Správa o činnosti združenia za rok 2021
5. Zmeny v predsedníctve ZSaUN
6. Členské príspevky na rok 2023 (výška, úhrady, ukončenie členstva)
7. Finančné hospodárenie za rok 2021
8. Programové ciele ZSaUN na rok 2022 – 2023
9. Diskusia
10. Záver stretnutia

Prítomní členovia schválili program valného zhromaždenia a boli zvolení členovia mandátovej komisie a zapisovateľka. Prezident následne predniesol Správu o činnosti združenia za rok 2021. V správe zhodnotil konzultačnú činnosť, propagáciu Združenia cez príspevky a články do novín. V správe bola vyhodnotená minuloročná konferencia Správa budov 2021 ako veľmi úspešná aj napriek situácii a obmedzeniam. Prezident vyslovil poďakovanie členom ZSaUN JUDr. Jane Guoth ako konzultantke a JUDr. Zuzane Adamovej Tomkovej za právne poradenstvo. Dosiahli sme zmenu v riešení monopolu vodárenských spoločností zmenou zákona 442/2002 Z. z. Veľmi kladne zhodnotil tri ONLINE semináre, ako ich programovú náplň aj účasť na seminároch.

Valné zhromaždenie schválilo výšku členských príspevkov na rok 2023 a zaoberalo sa členskou základňou. Schválilo zmeny v členskej základni či zrušenie členstva. Nakoľko nám do združenia chodí veľa otázok od nečlenov, bola schválená výška poplatku za písomné konzultácie vo výške 30 Eur za odpoveď. Spoplatnená bude druhá a každá ďalšia konzultácia nečlena. Prvá konzultácia bude poskytnutá zdarma.

Na valnom zhromaždení boli schválené zmeny v predsedníctve:

- JUDr. Jana Guoth – výkonný predseda
- Ing. Tatiana Cirbusová – tajomník združenia
- Bc. Milan Piliar – člen predsedníctva

Ďalším bodom programu bola finančná situácia združenia. Valné zhromaždenie zobralo na vedomie výsledky hospodárenia ZSaUN za rok 2021 a ročnú uzávierku Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností.

Programové ciele na obdobie roka 2022 a 2023 predstavila nová výkonná predsedníčka JUDr. Jana Guoth. Hovorila hlavne o väčšej propagácii združenia, získania nových členov a ponuke materiálov pre členov združenia, taktiež o webovej stránke a zapájaní sa členov do práce združenia.

Po konferencii bude spracované **Vyhodnotenie konferencie Správa budov 2022**, ktoré obdrží každý účastník konferencie. V časopise Správca bytových domov je uverejnený aj článok o konferencii a tiež na **www.zsaun.sk**.

Prítomní členovia vyjadrili požiadavku na stretnutie členov na jeseň tohto roka. Každý kto chce prispieť k zlepšeniu činnosti a rozvoju združenia má možnosť zaslať návrhy, ktoré budú spracované a na jesennom valnom zhromaždení budú predstavené. Stretnutie členov by mohlo byť celodenné, aby bolo dostatok času na prejednanie všetkých návrhov. Záverom sa prezident ZSaUN poďakoval prítomným členom za účasť a navrhol ďalšie valné zhromaždenie spojiť s konferenciou na jeseň 2022.

Spracovala:
Ing. Tatiana Cirbusová – tajomník ZSaUN

KVALITNÁ REKONŠTRUKCIA DOMU VÝRAZNE ZLEPŠÍ ENERGETICKÚ EFEKTIVITU

Väčšina bytových domov na Slovensku bola postavená do konca 80-tych rokov minulého storočia. Výstavba v tom čase mala za cieľ najmä kvantitu. Niekedy na úkor kvality a otázka energetickej efektivity zďaleka nebola tak podstatná ako v dnešnej dobe. Aj starý bytový dom však môže spĺňať nároky na moderné bývanie. Stačí, ak sa oň jeho obyvatelia vhodne starajú.

Úspora nákladov

Otázka úspory energie sa pri rekonštrukciách bytových domov dostáva stále viac do popredia. Ceny za vykurovanie, či elektrinu prudko rastú a nič nenaznačuje, že by sa mal tento trend v najbližších rokoch meniť. Práve naopak. S rastúcimi cenami energií treba jednoducho počítať. Za uplynulé polstoročie sa tiež zvýšili nároky na tepelnú odolnosť obalových konštrukcií budov a energetickú efektivitu budov, až po súčasné požiadavky takmer nulovej spotreby energie. Trendom sú dokonca alternatívne zdroje, ako napríklad fotovoltické panely alebo tepelné čerpadlá. Ak chcú obyvatelia staršieho bytového domu bývať moderne, bezpečne a energeticky efektívne, modernizácii domu sa nevyhnú. V opačnom prípade doslova vypúšťajú peniaze hore komínom.

Dôležité plánovanie

Ak sa obyvatelia domu rozhodnú pustiť sa do jeho rekonštrukcie, je dobré, ak k nej pristúpia komplexne. Pri plánovaní je potrebné pozrieť sa na poruchy obvodového plášťa a vysunutých konštrukcii, či odstrániť zatekanie. Pozornosť však treba zamerať aj na rozvody tepla a vody, ktoré po rokoch už spravidla nie sú v dobrej kondícii. S ideálnym rozložením investícii môže poradiť aj špeciálny softvér. *„Už od roku 2004 poskytujeme možnosť bezplatného auditu energetickej náročnosti bytových domov postavených do roku 1990 vrátane kalkulácie predpokladaných nákladov na obnovu pomocou špeciálneho softvéru, ktorý vyvinul odborný tím na Stavebnej fakulte STU,“* vysvetľuje vedúci odboru komunikácie PSS Jozef Plško. Softvér vyhodnocuje parametre, ktorým sa je potrebné pri obnove venovať. Počínajúc obvodovým plášťom cez rozvody vody, elektriny či plynu až do takých detailov ako sú návrhy sprchových hlavíc a svietidiel. Záujemca tak získa jasnú a presnú predstavu o nákladoch spojených s obnovou, o možnostiach financovania aj o návratnosti investície.

Rozdiel v spotrebe energií medzi zanedbanou a rozumne obnovenou budovou môže predstavovať veľkú úsporu nákladov. *„Ak sa k obnove pristupuje od začiatku systémovo a rozumne, nie je problém dosiahnuť vysoké úspory na energiách, ktoré môžu presiahnuť 50 – 60 percent,“* vysvetľuje Jozef Plško. Bytové domy postavené v druhej polovici minulého storočia tak môžu bez problémov slúžiť svojim obyvateľom aj naďalej bez toho, aby predstavovali vysokú záťaž pre ich peňaženky.

Finančné plánovanie

Kľúčovým faktorom pri plánovaní rekonštrukcie je dostatok financií. Ak sa obyvatelia domu púšťajú do prác veľkého rozsahu, častokrát sa nezaobídu bez úveru. A práve z toho majú častokrát majitelia bytov obavu. Pri rozumnom plánovaní však na strach nie je dôvod. Úspora nákladov po rozumnej obnove nie je iba kozmetická, ale energetická efektívnosť sa nezriedka zlepší o desiatky percent. Pri dobre nastavenom financovaní sa výška splátok úveru na rekonštrukciu vyrovná úsporám za energie. Majitelia bytov tak nemusia zvyšovať svoje pravidelné platby do Fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. *„Kombinácia nízkej úrokovej sadzby a dlhej splatnosti úveru, umožňuje financovať obnovu tak, aby vlastníci bytov nemuseli zvyšovať pravidelné platby do Fondu opráv a údržby bytového domu. Úrokové sadzby úverov pre bytové domy v Prvej stavebnej sporiteľni sú často individuálne a závisia najmä od rozsahu obnovy a požadovanej lehoty splácania úveru,“* vysvetľuje Jozef Plško.

Podmienky financovania v PSS

Veľa Spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vlastníkov bytov a nebytových priestorov zastúpených správcom bytového domu má možnosť získať na obnovu bytového domu úver s individuálnou ročnou úrokovou sadzbou od 0,8 %, pričom úver je možné splácať až 30 rokov. Prvá stavebná sporiteľňa vie poskytnúť úver na obnovu bytového domu až na 100 % požadovaných investícií bez potreby vlastných zdrojov, a ak by sa vlastníci rozhodli úver splácať rýchlejšie, môžu tak urobiť kedykoľvek bez sankcií a poplatkov.

Takisto umožňuje refinancovanie starších úverov na obnovu bytových domov z iných bánk za zvýhodnenú úrokovú sadzbu od 0,5 % ročne. V prospech financovania prostredníctvom stavebného sporenia však hovorí aj fakt, že spoločenstvá vlastníkov bytov získajú nárok na štátnu prémiu, a to na každé štyri byty v bytovom dome.

Ak sa k obnove bytového domu pristupuje zodpovedne, jeho životnosť sa predĺži a bývanie v ňom bude bezpečnejšie a komfortnejšie. Majitelia bytov nielen ušetria financie za energie, ale zvýši sa im kvalita bývania a hodnota samotných bytov. Každá obnovená bytovka totiž naberá na cene a pri prípadnom predaji bytu má jeho vlastník lepšiu východiskovú pozíciu. *„V PSS máme s financovaním obnovy bytových domov dlhoročné skúsenosti. Vďaka nim vieme bytovým domom a ich obyvateľom poskytnúť poradenstvo, financovanie a podmienky tak, aby sa ich cesta za kvalitnejším bývaním naplnila,“* hovorí Jozef Plško.

VY SA PÝTATE – ZSaUN ODPOVEDÁ

Na vaše otázky odpovedá:
JUDr. Jana Guoth, odborná konzultantka ZSaUN

Čo máme robiť, ak vlastníci, ktorí si prerábali byty nemajú ohlásenie stavby, ani stavebné povolenie, vyjadrenie statika, lebo robili prerábky v byte, aj rušili, menili dispozíciu priečok, menili okná, stavali priečky v pivnici a tak pod. Ako to vlastne je, môžu si to všetko vybaviť aj dodatočne, keď sa nám ničím takým nepreukázali? Ako by sme mali postupovať, čo by sme mali urobiť, lebo podľa všetkého porušili týmto aj zákon...
V zmysle § 11 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov *„Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi alebo predsedovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní vstup do bytu alebo nebytového priestoru, správca alebo predseda je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.“*

Odporúčam sa oprieť o toto znenie zákona. Čiže v prvom rade ísť na kontrolu (možno ste už aj boli) vyzvať vlastníka na predloženie dokladov (stavebné povolenie alebo ohlásenie stavebnej úpravy). Minimálne ohlásenie stavebnej úpravy by mal mať. Ak máte pocit, že práce, ktoré sa v byte vykonávali vyžadujú stavebné povolenie nie to ešte by mohli pri neodbornosti poškodiť bytový dom určite podajte podnet na príslušný stavebný úrad, ktorý by mal vykonať prostredníctvom štátneho stavebného dozoru. Zákon pripúšťa aj vydanie dodatočného stavebného povolenia.

Ako sa zachovať ako spoločenstvo, keď si niekto bez nášho vedomia odstránil jeden vodomer, nemá žiadny protokol, o odstránení, ani koľko bol zaznamenaný prietok vody na tomto vodomere. Komu vlastne patrí takýto vodomer, koho je to majetok, spoločenstva alebo vlastníka? A ešte sa chceme spýtať, keď si vymenili aj druhý vodomer, za iný, či treba mať k nemu aj nejaký certifikát a samozrejme aj protokol, že menili tento vodomer. Čo je vlastne v našej kompetencii, ako spoločenstva, keď sa toto stalo a ani vlastne nevieme, koľko vody minuli, keď nemáme o tom žiadny záznam, keď jeden vodomer celkom odstránili a druhý vymenili a nevieme vlastne prečo, aký mali na to dôvod. Je možné im dať zaplatiť rozdiel hlavného vodomeru medzi bytmi, pri odčítaní, alebo treba to niekde nahlásiť, napríklad na polícii?
Pokiaľ sa vodomery v bytovom dome montujú, menia v rámci spoločenstva (nie každý individuálne) a sú hradené z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv tak sú majetkom vlastníkov bytov, ale v ponímaní spoločenstva, teda nie súkromné vlastníctvo. Vlastník určite nemôže len tak vodomer svojvoľne demontovať, ide teda o nežiadúci zásah do meradla. Pri výmene vodomeru je potrebné mať spísaný protokol o výmene. Výmena vodomerov musí byť vykonávaná certifikovanou osobou, ktorá sa musí vedieť preukázať.

Čo sa týka vyúčtovania. Nepíšete či išlo o vodomer na studenú alebo teplú vodu. V zmysle § 9 ods. 7 Vyhlášky 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla: *„Ak sa preukáže, že konečný spotrebiteľ ovplyvnil určené meradlo na meranie množstva teplej úžitkovej vody, zavinil, že určené meradlo na meranie množstva teplej úžitkovej vody nespĺňa podmienky určeného meradla, neumožnil určené meradlo nainštalovať, určené meradlo demontoval alebo inak znefunkčnil, určí sa tomuto konečnému spotrebiteľovi náhradný indikovaný údaj vo výške trojnásobku priemernej hodnoty indikovaných údajov určených meradiel na meranie teplej úžitkovej vody na byt a nebytový priestor v objekte rozpočítavania. Spotrebná zložka sa určí podľa odseku 3.“*

V tomto prípade ide samozrejme o teplú vodu. Ak vlastník bytu zdemontoval alebo vymenil vodomer tak ako uvádzate, obdobne by sa mohlo postupovať aj v prípade studenej vody.

Ak správca nezvolá schôdzu na základe žiadosti 1/4 vlastníkov do 15 dní od podania žiadosti, na zvolanie schôdze vlastníkmi platia rovnaké pravidlá: oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome? Ako majú doručiť vlastníci oznámenie, keď niektorí vlastníci žijú v zahraničí, mimo domu, na neznámej adrese
Áno, platia rovnaké pravidlá v zmysle Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pre zvolávanie schôdze alebo vypísanie písomného hlasovania. V zmysle § 14a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: *„Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia.“*

Takže, v prvom rade je potrebné pozrieť zmluvu o výkone správy, či v nej nemáte náhodou dohodnutý konkrétny postup na doručovanie. Ak nie, tak platí v tomto prípade spôsob obvyklý v bytovom dome, teda tak ako to je bežne zaužívané keď schôdzu zvoláva správca. A teda správca možno zasiela pozvánky na adresy mimo bytového domu a možno aj nie, a len ich vhodí do schránky všetkým vlastníkom, to už by ste mali vedieť vy. Odporúčam však, aby sa predišlo možným problémov do bu-

dúcna, pokúste sa doručiť všetkým vlastníkom, ktorým viete. Samozrejme asi do zahraničia pozvánku zasielať nebudete, ale ak viete zistiť adresu vlastníka, ktorý býva v blízkosti skúste mu to doručiť, alebo mu to zaslať po dohode e-mailom, pričom vám potvrdí, že pozvánka mu bola doručená, taktiež určite pozvánku dajte aj do schránky za účasti svedka, zverenie na vývesnej tabuli v bytovom dome. Odporúčam vynaložiť všetko úsilie na preukázateľné doručenie pozvánky, aby to nebol sporný bod ak by sa niekto z vlastníkov chcel obrátiť sa súd.

Sme bytový dom (7 bytov) s tepelnou kotolňou (tepelné čerpadlo), ktorá dodáva tri zložky energii UK, TUV, chladenie. V bytovom dome sú inštalované merače, ktoré individuálne merajú v každom byte spotrebu (UK/TUV/chladenie) jednotlivých vlastníkov. V ročnom vyúčtovaní nákladov za elektrickú energiu spotrebovanú tepelným čerpadlom rozdelil správca svojvoľne jednotlivé zložky UK/TUV/Chlad, v pomere 45 %/25 %/30 % a ignoroval meračmi namerané hodnoty spotreby v pomere: 82 %/12 %/6 %. Dodatočne, až dva mesiace po doručení vyúčtovania, si správca chybný pomer 45 %/25 %/30 % nechal odhlasovať na schôdzi vlastníkov. Dá sa tvrdiť, že vlastníci neboli dostatočne informovaní, o čo sa tam jedná. Výsledkom je, že napríklad správca za 30 % zložky chladenie účtuje, 10 GJ – 1400 €, čo je absurdné. Na skutočnosť, že ročné vyúčtovanie je chybné bol správca upozornený žiadosťou o opravné vyúčtovanie. Žiadosť bola odôvodnená skutočnosťou, že rozpočet nákladov na tepelnú kotolňu sa musí podľa zákona č. 100/2014 Z. z. a vyhlášky 240/2016 Z. z. riadiť podľa nameraných hodnôt spotreby UK/TUV/chlad 82 %/12 %/6 % a nie umelým pomerom 45 %/25 %/30 %.

Správca žiadosť o opravné vyúčtovanie odmietol tvrdením:

a) **O rozpočte nákladov rozhodli vlastníci hlasovaním, a preto je právoplatné.**
b) **Zákon č. 100/2014 Z. z. nie je použiteľný, pretože tam nie je spomenuté chladenie.**

Moje otázky: Rozdelenie nákladov na tepelnú kotolňu reguluje zákon č. 100/2014 Z. z. Sú vlastníci oprávnení, hlasovaním umelo rozdeliť náklady na UK/TUV/Chladenie, a tým ignorovať meračmi namerané hodnoty spotreby? Zákon č. 100/2014 Z. z. prikazuje správcovi zabezpečiť spravodlivé rozdelenie nákladov. Porušil správca chybným vyúčtovaním zákon? Má správca pravdu, že zákon č. 100/2014 Z. z. nie je použiteľný, pretože v terajšom znení zohľadňuje len UK a TUV, ale nie chladenie?

V kotolni by mali byť namontované merače na elektrickú energiu, ktoré by merali spotrebovanú energiu na všetky tri zložky samostatne. Ak tak nie je tak v zmysle vyhlášky 240/2016 platí výpočet spotrebovanej energie pre výrobu teplej vody, a to 75 kWh/meter kubický teplej úžitkovej vody, ktorá bola v bytovom dome spotrebovaná. Zbytok spotreby by teda mal ísť na kúrenie. Chladenie však nie je upravené nikde.

Ak sú veci, ktoré nie sú zákonne upravené, je ich úprava na rozhodnutí a dohode vlastníkov. V tomto prípade by som odporúčala, ak nemáte merače v kotolni, riadiť sa pri výpočte pre teplú vodu vyhláškou a zbytok, ktorý ostane by som dohodou v predstihu (nie spätnou), teda rozhodnutím vlastníkov rozdelila percentuálne medzi vykurovanie a chladenie. Toto by sa však malo vždy dohodnúť vopred. Postup správcu o dodatočnom schvaľovaní teda nebol správny. Postup správcu pri prerozdelení spotreby nebol správny minimálne pri teplej vode, kedy bolo potrebné rešpektovať vyhlášku 240/2016.

Neviem či sa vám podarí zvrátiť toto vyúčtovanie, aj keď nevidím problém zo strany správcu, aby pristúpil k prerobeniu vyúčtovania pri 7 bytoch. Do budúcna však odporúčam schváliť si rozdelenie energie medzi kúrenie a chladenie.

Ako postupovať v prípade, ak vlastník bytu má záujem využívať nevyužívané spoločné zariadenie pre svoju potrebu (nie na podnikateľské aktivity). Je možné využiť inštitút zmluvy o nájme alebo zmluvy o výpožičky v súlade s ust. § 14b ods. 1 písm. p) zák. č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov. Prípadne si nechať odsúhlasiť zmluvu o bezodplatnom užívaní spoločného zariadenia v súlade s ust. § 14b ods. 4 bytového zákona. Prípadne je vôbec možné využívať spoločné zariadenie bytového domu len jedným vlastníkom bytu?

Predpokladám, že ide o nejakú nevyužívanú kočikáreň, sušiareň, práčovňu alebo podobne. Takýto priestor je možné dať do užívania jednému vlastníkovi, a to so súhlasom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Užívanie môže byť odplatné alebo neodplatné, to závisí od rozhodnutia vlastníkov.

Odporúčam sa riadiť pri schvaľovaní § 14b ods. 1 psím. p) zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a schváliť súhlasom nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nájom alebo výpožičku spoločného zariadenia domu. O výpožičke budete rozhodovať, ak sa rozhodnete dať vlastníkovi priestor do užívania dočasne a bezodplatne. V prípade nájmu musí byť dojednaná odplata.

Domová správa zvolala schôdzu vlastníkov a predložila objekt, o ktorom podľa domovej správy majú vlastníci hlasovať. Návrh domovej správy nebol predložený vlastníkmi, len svojvoľne domovou správou. Môžu vlastníci hlasovanie o tomto objekte odmietnuť? Kto má právo podať návrh na hlasovanie? Sú to len vlastníci alebo aj domová správa?

Schôdzu vlastníkov zvoláva štandardne správca. Zo skúsenosti uvádzam, že program schôdze je tvorený väčšinou po dohode so zástupcami vlastníkov, ktorí zastupujú vlastníkov v komunikácii so správcom. Ak to tak nie je a správca sám predloží program, tak aj tak nastáva druhý krok, a to je schvaľovanie programu na schôdzi vlastníkov. V zmysle § 14b ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je na schválenie programu schôdze vlastníkov potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov. Takže na vašu otázku, či môžu vlastníci odmietnuť hlasovanie o nejakom bode odpovedám, áno môžu, a teda tým, že tento bod neschvália pri schvaľovaní programu schôdze, a teda o ňom nebudú ani hlasovať.

Vlastník bytu svojvoľne bez súhlasného stanoviska vlastníkov bytov a taktiež bez súhlasu správcu bytového domu, stavebného úradu alebo akejkoľvek inej zložky a subjektu prevŕtaním a upevnením satelitu a klimatizačnej jednotky poškodil zatepľovací systém domu (pozn. minerálna vlna). Aké právne kroky a sankcie je možné proti vinníkovi vykonať a na základe akých právnych predpisov, stavebného zákona a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Vlastník by v žiadnom prípade nemal bez akéhokoľvek súhlasu takto svojvoľne zasahovať do fasády bytového domu, keďže ide spoločnú časť bytového domu, vo vašom prípade zateplenú fasádu domu, ktorá je možno ešte aj v záruke, to už nepíšete.

V zmysle § 11 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: *„Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný odstrániť závady a poškodenia, kto-*

ré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.“

V zmysle § 11 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: *„Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.“*

V zmysle § 14b ods. 1 písm. m) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: *„Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:*

- *Súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dom mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva, alebo priľahlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone neurčuje inak.*

Vzhľadom na vyššie uvedené zákonné ustanovenia odporúčam osloviť vlastníka a uviesť ho do problematiky, aké povinnosti mal pri inštalácii, resp. čo všetko porušil. Je na miesto dodatočné schválenie, resp. neschválenie v bytovom dome (ak to tam je tak už asi skôr schválenie) s tým, že osadenie musí skontrolovať odborná stavebná firma, v prípade potreby vykonať úpravy tak, aby nedochádzalo k ďalšiemu poškodzovaniu fasády domu. Samozrejme všetko na náklady daného vlastníka. Ak je fasáda v záruke, informovala by som o stave aj danú spoločnosť ... v tejto časti fasády vám záruka samozrejme asi zanikne. Upozorniť vlastníka, že do budúcna aj začne zatekať v tejto časti zodpovedný za škody, ktoré bytovému domu vzniknú.

Všetko by som dala schvaľovať na schôdzi aj a písomne o tom vlastníka informovať. Ak nebude mať záujem spolupracovať, môžete sa obrátiť na súd o náhradu škody, ktorú ale musíte vedieť vyčísliť (nie je možné žalovať výšku škody, ktorá nám možno v budúcnosti vznikne). Vlastník porušil zákon, porušil ho predpokladám úmyselne, resp. z nedbanlivosti, škoda vznikla minimálne tá, že ak máte fasádu v záruke, ta už ju nemáte. Ustanovenie zákona o prípadnom predaji bytu je krajným riešením, ktoré by som použila len na vystrašenie vlastníka.

Prosím o informáciu ohľadom spotrebiteľskej inflácie – odmena za správu. V zmluve o výkone správy máme uvedené: Správca si vyhradzuje právo každoročne upraviť odmenu za výkon správy o kladnú mieru inflácie meranú priemerného ročného indexu spotrebiteľských cien (ďalej iba „ročná miera inflácie”), vyhlásenou ústredným orgánom štátnej správy Slovenskej republiky v oblasti štatistiky (ku dňu uzatvorenia tejto zmluvy je týmto orgánom Štatistický úrad SR). Návrh na zvýšenie odmeny je správca povinný písomne oznámiť vlastníkom s uvedením dôvodov tohto zvýšenia (vrátane prenájmu spoločných zariadení). Okolo marca 2022 sme zo Štatistického úradu zistili spotrebiteľskú infláciu za rok 2021. Teraz budeme pripravovať vyúčtovanie za rok 2021. Spotrebiteľská inflácia – odmena za správu má byť zohľadnená za rok 2021? Alebo za rok 2020?
Zvýšenie poplatku za správu alebo ako uvádzate poplatok za prenájom spoločných zariadení si môžete uplatniť na nadchádzajúce obdobie. Inflácia zvyšuje cenu do budúcna, nie spätne. Stále však záleží na tom ako je to v zmluve dohodnuté.

S ohľadom však na postavenie vlastníkov fyzických osôb ako spotrebiteľov, musí im byť odplata a jej zvýšenie vopred oznámené, preto zvýšenie cien o inflačné percento musí byť do budúcna a malo by byť aj bližšie konkretizované, napr. koľko dní vopred to správca oznámi. Teda uplatnenie si tohto práva musíte oznámiť vlastníkom s uvedením dôvodu a termínom od kedy sa poplatok bude zvyšovať. Nemám vedomosť o tom, aby to niekto robil spätne dozadu.

Môžu byť v jednej bytovke traja zástupcovia vlastníkov? Všetci traja sú vlastníci bytov a na schôdzi boli riadne zvolený. Alebo musí byť jeden a ostatný dvaja iba ako pracovná skupina? V zákone je síce napísané, že zástupca vlastníkov, ale nikde nie je napísané, že jeden zástupca, ved ak si to vlastníci schvália.
Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neurčuje počet zástupcov vlastníkov, teda mal by byť schválený aspoň jeden. Zástupcov vlastníkov môže mať bytový dom viacero a je to aj vhodné v prípade potreby zastúpiť sa. Z praktických skúseností vieme, že vo väčšine bytových domoch sú schválení viacerí zástupcovia vlastníkov.

Sme SVB v objekte so šiestimi bytmi. Máme vlastnú kotolňu pre vykurovanie všetkých bytov. Teraz sa jeden byt ponúkol k odpredaju a potenciálny nový vlastník tohto bytu sa plánuje od vykurovania zo spoločnej kotolne odpojiť. Tento byt je na prízemí, cez ktorý vedú stúpačky kúrenia do bytu nad ním na 1. poschodí. Ako je potrebné postupovať, ak bude budúci vlastník bytu trvať na odpojení sa od spoločnej kotolne? Ako riešiť zvýšené náklady na vykurovanie potom pre ostatných piatich užívateľov kotolne (spotreba plynu, údržba, opravy)? Je vôbec podľa zákona možné prestať využívať spoločné zariadenie vybudované pre všetky byty v objekte?
V zmysle § 14b ods. 1 písm. m) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je k odpojeniu sa od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkon správy neurčujú inak. Teda v prvom rade je potrebné rozhodnutie a schválenie vlastníkmi, ibaže by ste mali v Zmluve o spoločenstve upravený iný postup.

Čo sa týka nákladov na kotolňu, jej opravy, revízie a podobne, odpojený vlastník sa musí podieľať na týchto nákladoch, keďže kotolňa je spoločným zariadením bytového domu a v zmysle § 13 s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru je nerozlučne spojené spoluvlastníctvom aj spoločných zariadení bytového domu. Spoluvlastník sa nemôže dožadovať zrušenia tohto spoluvlastníctva.

V zmysle § 7 ods. 3 Vyhlášky 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v tej úžitkovej vode

a rozpočítavania množstva tepla. Základná zložka na dodané teplo podľa odseku 2 sa rozpočítava aj medzi užívateľov bytov a nebytových priestorov, ktorí majú individuálne vykurovanie, pričom podlahová plocha bytu alebo nebytového priestoru s individuálnym vykurovaním sa vynásobí koeficientom:

a) 0,0 pri bytoch a nebytových priestoroch v nadstavbách a vstavbách do podkrovia, pri bytoch a nebytových priestoroch alebo ich častiach, ktoré sa nachádzajú na prízemí alebo na najvyššom podlaží alebo nad priestormi, ktoré nie sú vykurované, alebo v tých bytoch a nebytových priestoroch s individuálnym vykurovaním, cez ktoré neprechádzajú spoločné rozvody vykurovacej sústavy centrálneho zásobovania teplom,

b) 0,50 pri ostatných bytoch a nebytových priestoroch s individuálnym vykurovaním.

ČISTOTA OBCHODNÉHO REGISTRA

Radi by sme vás upozornili na tzv. „Čistenie obchodného registra“, ktoré bolo v rámci prednášok prezentované aj na konferencii Správa budov 2022.

Čistota obchodného registra, teda zapísanie všetkých potrebných a správnych údajov je potrebná najmä vzhľadom na právnu istotu tretích osôb v správnosť údajov zapísaných v obchodnom registri. Tieto tretie osoby sa tak môžu na takto zapísané údaje v obchodnom registri spoľahnúť. Dôvodom na čistenie obchodného registra je aj fungovanie elektronizácie verejnej správy a elektronických služieb vo všeobecnosti vzhľadom na skutočnosť, že údaje obchodného registra sú podkladom pre „základné – referenčné registre“, ktorých údaje sa považujú za pravdivé, pokiaľ sa nepreukáže opak. Na overovanie údajov v referenčných registroch sú naviazané jednotlivé elektronické služby a iné databázy v správe orgánov verejnej moci.

V zmysle ustanovenia § 768s Obchodného zákonníka sa v rámci „čistenia obchodného registra“ vymažú z obchodného registra zapísané osoby, ktoré vstúpili do likvidácie pred 1. októbrom 2016 a likvidátor ustanovený v likvidácii neuložil do zbierky listín ani do 31. decembra 2020 zoznam majetku, a to podľa stavu majetku zisteného do 30. septembra 2020.

Zoznam zapísaných osôb, ktoré sa môžu vymazať z obchodného registra, Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky zverejnilo už 2. apríla 2021 v Obchodnom vestníku č. 68/2021.

Zároveň aj priamo na webovom sídle **www.orsr.sk** bolo pri jednotlivých spoločnostiach určených na výmaz zverejnené upozornenie, že zapísaná osoba bola v Obchodnom vestníku zverejnená v zozname osôb, ktoré môžu byt vymazané z obchodného registra.

Okrem toho aj na webovom sídle Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, v časti týkajúcej sa obchodného registra, je zverejnený Zoznam osôb, ktoré budú v spolupráci s registrovými súdmi vymazané.

Napriek uvedenému, v prípade, ak sa subjekty zverejnené vo vyššie uvedených zoznamoch domnievajú, že uvedená podmienka výmazu sa na nich nevzťahuje z dôvodu, že zoznam majetku do zbierky listín uložili, a nemajú byť z obchodného registra vymazané, môžu nás kontaktovať prostredníctvom mailu na **vymazy.orsr@justice.sk**.

Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky v spolupráci s registrovými súdmi pripravuje ďalšiu fázu „čistenia obchodného registra“, ktorá spočíva vo výmaze stanovených zapísaných osôb z obchodného registra.

Medzi takto stanovené zapísané osoby patria:

- podniky zahraničných právnických osôb,
- organizačné zložky podnikov zahraničných právnických osôb,
- organizačné zložky podnikov slovenských právnických osôb, ktoré ani do 30. septembra 2021 nepotvrdili zapísané údaje v obchodnom registri, alebo nenavrhli zmenu zapísaných údajov v obchodnom registri. Predpokladaný termín zverejnenia daného zoznamu subjektov v Obchodnom vestníku bol stanovený na druhú polovicu marca.

Zákonom č. 198/2020 Z. z., ktorým sa menia a dopĺňajú niektoré zákony v súvislosti so zlepšovaním podnikateľského prostredia zasiahnutým opatreniami na zamedzenie šírenia nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 bola upravená táto povinnosť tak, že je potrebné doplniť identifikačné údaje o zákonom ustanovených osobách v podaní najneskôr do 30. septembra 2022.

Ak nedôjde k doplneniu vyššie uvedených údajov, registrový súd na najbližší návrh na zápis nebude prihliadať.

Ako príklad môžeme uviesť zapísanie rodného čísla, keďže rodné číslo sa stalo údajom povinným pre zápis v obchodnom registri.

Každá osoba zapísaná v obchodnom registri si to môže skontrolovať v aktuálnom výpise z obchodného registra, kde v prípade správnosti zapísaných údajov svieti zelená fajočka. V prípade potreby údaje doplniť tam svieti červený krížik, ktorý keď rozkliknete vás už odkaže priamo na ďalší postup.

JUDr. Jana Guoth
Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností

ŠESŤ MÝTOV O ZATEPĽOVANÍ S VYUŽITÍM POLYSTYRÉNU

Stále sa stretávame s rôznymi nepravdivými informáciami a mýtmi, ktoré kolujú o zatepľovaní. Pritom obnova domu spolu so zateplením a výmenou okien poskytuje majiteľom množstvo výhod. Aké sú najčastejšie mylné informácie, s ktorými sa majitelia domov stretávajú?

Expandovaný polystyrén (EPS) sa radí k najpraktickejším tepelnoizolačným materiálom. Majitelia domov však pri rozhodovaní medzi rôznymi materiálmi argumentujú tým, že počuli o priamej súvislosti so vznikom plesní, postupnej degradácii materiálu alebo o tom, že bráni domu v „dýchaní“. Kde sa skrýva pravda?

Mýtus č. 1: Pri zateplení domu polystyrénom sa zvyšuje riziko vzniku plesní

Ako je to naozaj: Vlhnutie muriva spôsobuje rozdiel teplôt medzi exteriérom a interiérom. Tvorí sa v ňom vodná para – a to vtedy, keď je v interiéri príliš teplo a teplota stien je kvôli chladnému vzduchu v exteriéri nízka. Tam, kde teplota povrchu klesne pod teplotu rosného bodu, sa začína kondenzovať vodná para. Od vysokej vlhkosti je už len krok k vzniku plesní.

Vznik plesní nemožno spájať so zateplením domu – dokonca, pri vonkajšom zateplení to je naopak. Zateplenie znižuje kondenzáciu vodnej pary vo vnútri steny a tak vyrovnáva rozdiel teplôt medzi vnútorným a vonkajším prostredím.

Mýtus č. 2: Zatepľuje sa len preto, aby bolo v zime v interiéri teplejšie

Ako je to naozaj: Väčšina majiteľov domov si myslí, že zateplenie funguje len ako zimný kabát, ktorý chráni stavbu pred únikmi tepla. Možno ho však skôr prirovnať k termoske, ktorá udržiava stabilnú teplotu v interiéri počas celého roka. Vďaka zatepleniu klesajú v zime náklady na vykurovanie a v lete na ochladzovanie interiéru – čo sa prejavuje aj na účtoch za energie.

Mýtus č. 3: Po zateplení prestane dom „dýchať“

Ako je to naozaj: Už samotný výrok stojí na zlom základe. Je vhodné si objasniť, čo pod pojmom „dýchanie domu“ rozumieme. Predstava, že by k výmene vzduchu v dome slúžili práve obvodové steny, je totiž mylná – dom stenami nevetrá. Takmer 100 % výmeny vzduchu prebieha prirodzeným vetraním prostredníctvom okien, dverí, ventilátorov či digestorov.

Môžeme sa však baviť o paropriepustnosti obvodových stien, teda o možnosti prechodu vodných pár stenou. V tomto prípade záleží skôr na tom, ako je dom postavený, než na tom, čím je zateplený. Zateplenie prepustí viac vodnej pary, ako samotná obvodová stena. A tá zase prepustí niekoľkonásobne viac vodnej pary, ako napríklad hydroizolácia. V tomto ohľade rozhodne nemôžeme zatepľovanie viniť z toho, že by dom prestal „dýchať“.

Faktom je, že často sa zároveň so zateplením starších domov menia aj okná. Pokiaľ predtým dostatočne netesnili, dochádzalo k vetraniu – staré okná „prefukovali“. Vďaka tomu mali ľudia pocit skutočného „dýchania“ domu, avšak zároveň s tým dochádzalo k výrazným únikom tepla. Kvalitne osadené okná, ktoré dom hermeticky uzavrú, vyžadujú pravidelné, cielené vetranie interiéru (ako už bolo spomenuté aj vyššie). Ich nespornou výhodou je však vysoký tepelný komfort a úspora energií.

Mýtus č. 4: Časom polystyrén degraduje a mizne

Ako je to naozaj: Tento výrok sa rozšíril v začiatkoch používania EPS, kedy sa na zatepľovanie používali lepidlá s obsahom organických rozpúšťadiel. Správna aplikácia však predurčuje jeho životnosť na viac ako 50 rokov. Ide o veľmi pevný a odolný materiál.

Mýtus č. 5: EPS je nebezpečný a neekologický materiál

Ako je to naozaj: Počas mnohých rokov používania sa nepreukázali žiadne negatívne účinky na zdravie človeka. EPS neobsahuje freóny ani iné látky, ktoré by sa mohli uvoľniť do ovzdušia. Keďže je nenasiakavý a nie je ani rozpustný vo vode, neunikajú z neho žiadne látky, ktoré by mohli kontaminovať spodné vody. Okrem toho, polystyrén, ktorý sa vyrába v súčasnosti je 100 % recyklovateľný materiál. *„Súčasný EPS tvorí z 98 % vzduch, preto je jeho výroba a následná recyklácia jednoduchá a životné prostredie nezaťažuje nebezpečnými emisiami,“* dopĺňa Marta Strapková zo Združenia EPS SR.

Mýtus č.6: Polystyrén je horľavý

Ako je to naozaj: Na stavebné účely sa v súčasnosti používa výhradne samozhášavý EPS, ktorý obsahuje ekologický retardér horenia. Správne inštalované výrobky z EPS nepredstavujú požiarne riziko a rovnako nevedú k zvýšenému riziku vzniku hustého dymu. Tvrdenie, že expandovaný polystyrén je horľavý, je nepravdivé. Podľa výsledkov skúšok a testov EPS neprispieva k rozvoju požiaru.

www.epssr.sk

LoRa V PROSTREDÍ BYTOVÝCH DOMOV

Spoločnosť SERIO s.r.o. už 10 rokov aktívne spolupracuje s výrobcami tepla, správcami bytových domov a spoločenstvami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v oblasti celého Slovenska.

V rámci svojej obchodnej činnosti sa zaoberáme dodávkou, montážou a servisom:

- pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov SONTEX, ZENNER
- bytových, domových a priemyselných vodomerov Wasser-Geräte, ZENNER
- kompaktných meračov tepla SONTEX, DIEHL, ZENNER
- kombinovaných meračov tepla SONTEX, DIEHL
- oceľových guľových kohútov a trojexcentrických klapiek BROEN
- predizolovaných potrubných systémov BRUGG

V súčasnej dobe sa na odčítanie spotrieb z meračov tepla, vody a elektronických pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (ďalej „EPRVN“) v bytových domoch používajú rôzne spôsoby. Najstarším je vizuálne odčítavanie údajov. Toto riešenie je vzhľadom na aktuálne prijatú legislatívu nevhodné. Vo väčšine prípadov bolo nahradené pochôdzkovým spôsobom (walk-by). Tieto spôsoby sú vhodné na účely ročnej fakturácie, prípadne kontrolné odčítavanie údajov. Riešením pre kvartálne, prípadne mesačné odpočty sú rádiové centrály ktoré automaticky zberajú údaje z meradiel posielajú ich ďalej. Obmedzením tohto riešenia je zber dát z malého množstva rôznych meradiel.

Pre uspokojenie potrieb štandardizácie a umožnenie zberu dát z najrôznejších snímačov sa do popredia dostáva technológia LoRa. Ide o bezdrôtový protokol určený na prenos dát pre IoT zariadenia na veľkú vzdialenosť a za použitia malého množstva energie. LoRa využíva bezlicenčné subgigahertzové vysokofrekvenčné pásma ako 433 MHz, 868 MHz (Európa), 915 MHz (Austrália a Severná Amerika) a 923 MHz (Ázia). LoRa potrebuje málo energie, má veľký dosah, ale jej prenosová rýchlosť je nízka od 250 bps – 50 kbps. Obmedzenie žiarenia je 25 mW (napr. WiFi, 2.4 GHz: 100 mW).

Medzi výhody LoRa technológie patrí aj možnosť budovania privátnych a verejných sietí, bezpečnosť a dostupnosť v budovách ako aj obojsmerná komunikácia.

Príklady použitia LoRa zariadení:

- zber dát z meradiel – voda, teplo, energie (elektrina, plyn)
- smart budovy – monitorovanie vnútorného prostredia budov
- smart poľnohospodárstvo – vlhkosť pôdy, teploty
- smart odpadové hospodárstvo – monitorovanie zaplnenie kontajnerov
- monitorovanie parkovacích miest

V praxi sa stretávame s dvomi skratkami LoRa a LoRaWAN LoRa je fyzická vrstva, na ktorej prebieha komunikácia, LoRaWAN je sada protokolov, ktoré zabezpečujú, aby fungovala komunikácia.

Bezpečnosť LoRa siete zabezpečuje

- integrita dát = check sum
- autenticita – jednoznačná identifikácia zariadenia
- dôvernosť – šifrovaním dát na viacerých úrovniach, 2x šifrovanie AES128 32bit

LoRaWAN sieť sa skladá z koncových bodov (end nodes), zberníc (concentrator/dateway), sieťových serverov (network server) a aplikačných serverov (application server).

Koncové body – snímače s technológiou LoRa, komunikujú so zbernicami technológiou LoRaWAN.

Zbernice – privátne alebo verejné, zberajú dáta a cez internet (káblové alebo bezdrôtové pripojenie) ich odosielajú na sieťové servery.

K sieťovým serverom patrí technológia zberajúca dáta a odosielajúca ich na patričné aplikačné servery a tzv. join servery, to sú zariadenia, ktoré vedia zariadenia autentifikovať.

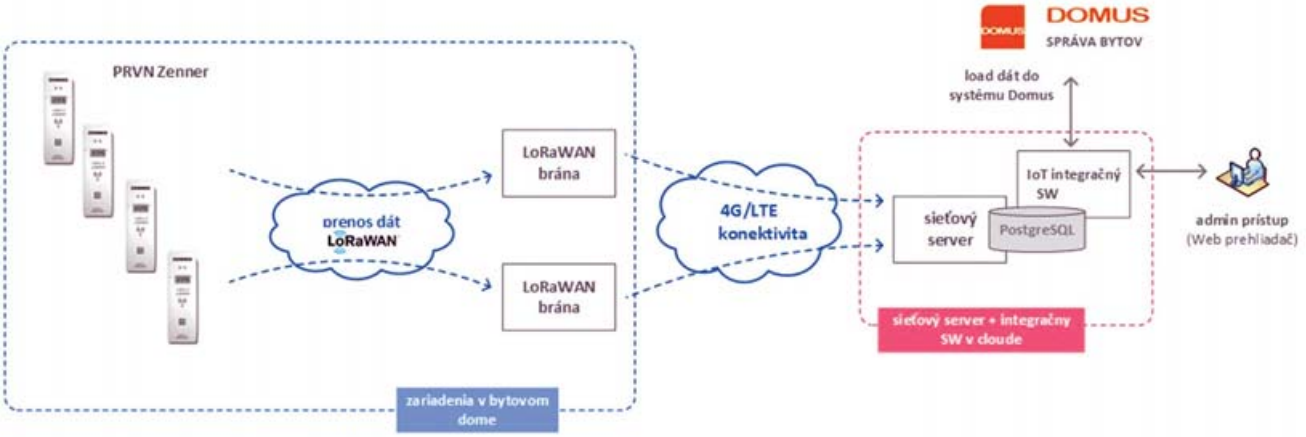
Sieťové servery majú na starosť:

- OTAA aktiváciu
- odstránenie duplikátov správ
- odosielanie dát na patričný aplikačný server
- adaptívnu kontrolu prenosu dát
- potvrdzovanie prijatia správ

Join server má na starosť:

- bezpečné ukladanie prihlasovacích kľúčov
- generovanie session kľúčov

Aplikačné servery vyhodnocujú dáta zo sieťových serverov.



Pokrytie sieťou LoRaWAN
Sieť LoRaWAN v rámci Slovenska budujú v jednotlivých mestách a oblastiach dodávatelia internetu postupne a podľa požiadaviek záujemcov o riešenia IoT. Väčšina väčších miest je už pokrytá. Počet pripojených zariadení do LoRaWAN siete rastie exponenciálnym tempom a podľa potreby nových klientov, partnerov alebo projektov, je možné v krátkom čase vybudovať nové uzly siete.

Pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov

Caltos E
Elektronický pomerový rozdeľovač vykurovacích nákladov s bezdrôtovým rozhraním LoRa.

EPRVN caltos E s integrovaným rádiovým rozhraním sa používa k zaznamenávaniu pomerového odovzdávania tepla z vykurovacích telies. Elektronický pomerový rozdeľovač vykurovacích nákladov caltos E plne vyhovuje vysokým nárokom bytového hospodárstva a stále sa zvyšujúcim požiadavkám na pohodlie zo strany majiteľov bytov a nájomníkov, a to vďaka svojím všestranným možnostiam využitia a komfortnej technológii pre záznam a prenos dát (LoRa).

Sontex 868 LoRa
Elektronický pomerový rozdeľovač vykurovacích nákladov Sontex 868 je doplnením modelového radu EPRVN spoločnosti Sontex o EPRVN umožňujúci komunikáciu prostredníctvom siete LoRa. Posledná generácia poskytuje väčšie možnosti parametrizácie prístroja, významne zjednodušuje inštaláciu, spustenie a monitorovanie dát spotreby.

EPRVN Sontex 868 spĺňa svojimi univerzálnymi možnosťami použitia a spoľahlivým, proti manipulácii chráneným, zberom údajov o spotrebe požiadavky všetkých užívateľov bytov.

Vďaka dvojsnímačovému princípu registruje EPRVN Sontex 868 spoľahlivo a precízne, dokonca aj pri nízkoteplotných vykurovacích zariadeniach, aj najmenšie zmeny medzi teplotou vykurovacieho telesa a priestorovou teplotou. Prístroj rozpozná rozdiel medzi teplom z vykurovania a z cudzích zdrojov, čím je načítavanie indikovaných údajov o spotrebe hlavne počas letného obdobia vylúčené.

EPRVN Sontex 868 je možné jednoducho a rýchlo montovať aj pri výmene na navarovacie skrutky po doterajších, na trhu bežne dostupných, typoch rozdeľovačov vykurovacích nákladov. Doterajšie rozdeľovače vykurovacích nákladov sa tým môžu bez ďalších nákladov jednoducho a rýchlo nahradiť. S prídavnými plastovými krytkami je možné neviditeľne a elegantne zakryť stopy na vykurovacích telesách po odparovacích (rozmerovo väčších) rozdeľovačoch vykurovacích nákladov.

Vodomery
Bytový vodomer ZENNER Minomess® je jednovtokový, suchobežný vodomer s 360° otočným číselníkom, ktorý sa skvele hodí ako na prvotnú inštaláciu, tak aj na výmenu jestvujúcich vodomerov po uplynutí platnosti metrologického overenia.

Je k dispozícii v rôznych stavebných dĺžkach 80, 110, 130 mm a menovitých svetlostiach, takže ponúka riešenie pre všetky bežné inštalačné situácie. Možno ho použiť na horizontálnu i vertikálnu montáž. Vodomer Minomess® je z výroby dodávaný s bezdrôtovým rádiovým modulom LoRaWAN a možno ho integrovať do odpočtových systémov LoRaWAN.

Superaqua 1
Jednovtokový elektronický suchobežný bytový vodomer na studenú alebo teplú vodu s trvalým prietokom Q_n = 1,5 m^3/h alebo Q_n = 2,5 m^3/h, ktorý môže byť voliteľne vybavený v prípade požiadavky rádiovou komunikáciou Sontex Supercom, Wireless M-Bus OMS alebo LoRaWAN.
DN 15 – DN 20

Viacvtokový kapsľový elektronický suchobežný vodomer na studenú alebo teplú vodu s trvalým prietokom Q_n = 1,5 m^3/h, ktorý môže byť voliteľne vybavený v prípade požiadavky rádiovou komunikáciou Sontex Supercom, Wireless M-Bus OMS alebo LoRaWAN. Kompatibilný je s vodomernými telesami ISTA, Elster, Allmass, Techem, Metrona/Brunata, Deltamess, Metrona, SPXúSpanner Pollux, Wehrle, Wasser-Geräte a Minol.

Kompaktné merače tepla a chladu

Supercal 5
Supercal 5 I je ďalšou generáciou kalorimertických počítadiel od švajčiarskej spoločnosti Sontex a je nástupcom známeho Supercal 531. Táto nová séria sa vyznačuje najmodernejšími multifunkčnými technológiami. Je založená na užívateľsky optimálnejšej modulárnej koncepcii. Spĺňa v plnom rozsahu špecifické požiadavky zákazníka, ako je zjednodušená systémová integrácia, tarify a funkcie zapisovača údajov, univerzálny prenos dát a pripojenie k riadiacim systémom. Pretože pri vývoji a pri konečnom návrhu kalorimetrického počítadla Supercal 5 I bol vo veľkej miere kladený dôraz na vysokú mieru flexibility a zároveň na budúce štandardy, je ideálny ako merač tepla alebo chladu, ale aj ako kombinovaný merač tepla a chladu. Jeho objemový impulzný vstup umožňuje jeho kompatibilitu s mechanickými, magneticko-indukčnými, ultrazvukovými i fluidíkovými prietokomermi. Prídavné impulzné vstupy umožňujú pripojenie vodomerov na teplú alebo studenú vodu, plynomerov, meračov oleja a elektromerov. Vďaka svojim rozsiahlym možnostiam pre dátovú komunikáciu ako aj jeho flexibilitu pri získavaní a zaznamenávaní dynamických systémových dát, je Supercal 5 I vhodný tiež na použitie v sieťach diaľkového vykurovania a priemyselných zariadeniach.

Supercal 739
Nový kompaktný merač tepla Supercal 739 je nasledovníkom veľmi úspešného modelu Supercal 539. Firma Sontex nielen celkovo vylepšila nový Supercal 739 ale tiež pridala veľa no-

vých funkcii a rôznych verzií. Excelentný pomer ceny a výkonu tak bol znova vylepšený. Supercal 739 je kompaktným meračom tepla slúžiacim nielen na meranie tepla ale aj chladu. Je možné ho použiť na široké spektrum aplikácii v domácej automatizácii a môže byť jednoducho integrovaný do systémov riadenia budov alebo Smart Metering prostredí vďaka viacerým možnostiam odpočtu. Dva dodatočné nezávislé impulzné vstupy môžu slúžiť na napojenie a odčítavanie meradiel studenej a teplej vody. Tak je možné prostredníctvom Supercalu 739 skompletovať systém.

Supercal 739 je dostupný s jednovtokovým alebo viacvtokovým kapsľovým prietokomerom DN15 a DN20 pre menovité prietoky Q_n = 0,6 ; 1,5 a 2,5 m^3/h.

DIEHL SHARKY 775 – ultrazvukový kompaktný merač tepla

Statický kompaktný ultrazvukový merač množstva tepla. Snímanie všetkých údajov relevantných z hľadiska fakturácie v oblasti vykurovania a chladenia s najvyššou presnosťou merania.

Hlavné charakteristiky

- Schválenie podľa MID
- Celkový dynamický rozsah ≥1:1500
- Lítiová batéria (12 rokov, voliteľne 20 rokov) alebo sieťový napájací zdroj 230V ~, resp. 24V ~
- Patentovaný princíp voľného prúdu
- Jednoduchý servis vďaka vylepšenej konštrukcii meradla
- Použitie ako merač tepla pri vykurovaní a chladení alebo súčasne ako merač tepla a chladu pri klimatizácii
- Teplotný rozsah 5 – 130 °C/150 °C
- Teplotná preťažiteľnosť do 150 °C
- Bezvírivý prietok okolo reflektorov
- Nová vylepšená konštrukcia – nižšia tlaková strata
- Robustný reflektor z nerezovej ocele
- Možnosť dodania pre menovité prietoky Q_n 0,6/1,5/2,5/3,5/6,0/10,0/15,0/25/40/60/100 m^3/h
- Všetky dimenzie sú dostupné aj pre PN 25
- Presnosť merania spĺňa požiadavky triedy 2 a 3 podľa normy EN1434
- Ukľudňujúce dĺžky pred a za meradlom nie sú potrebné (štandardná inštalácia)
- Odolný voči magnetitu v médiu

SERIO s.r.o.

Ing. Martin Filičko
SERIO s.r.o., Nad Medzou B-16, 052 01 Spišská Nová Ves
e-mail: obchod@serio.sk

SKÚSENOSTI Z NÁVRHU DAŽĎOVÝCH ZÁHRAD PRE BYTOVÉ DOMY

doc. Ing. Danica Košičanová, PhD., Stavebná fakulta TUKE, Vysokoškolská 4, 040 01 Košice, e-mail: danica.kosicanova@tuke.sk

Manažment dažďových vôd v intravilánoch miest a obcí je možné založiť na princípe zadržania dažďovej vody v prostredí kde padne. Doterajšia prax je orientovaná na čo najrýchlejšie odvedenie dažďovej vody z územia intravilánov. Inovatívne riešenia založené na umelom zadržaní dažďovej vody v štruktúrach mesta v období bez dažďov umožňujú túto vodu využívať na zlepšovanie mikroklímy mesta, závlahy parkov, resp. prostredníctvom recyklácie na iné potreby miest. Pre mestské prostredie ponúkame viacero technologických riešení, ktoré sú vo vyspelých krajinách na rozdiel od Slovenska často využívané. Vo svete sú tieto systémy často označené ako BMPs (Best Management Practices), t.j. technológie najlepšej praxe hospodárenia s dažďovou vodou. Viaceré systémy môžu mať alternatívne riešenia. V príspevku sa zaoberáme jednou oblasťou – návrhom dažďových záhrad. Na Slovensku nie je veľká skúsenosť s navrhovaním dažďových záhrad, hoci vo svete sa takého „mokraďové" záhrady navrhujú v oveľa väčšom merítku. V článku popisujem návrh dažďovej záhrady pre školský objekt v Košiciach, ktorého časť zaoberajúcu sa dažďovými záhradami by som vám chcela sprostredkovať.

Projekt bol založený na vytvorení jazierka, alebo jazierok pre ropuchu zelenú v oblasti mesta Košice, konkrétne v Zuzkinom parku, Košice Západ – Terasa (Luník I), kde sa voda v telese fontány vyskytuje v závislosti od atmosférických zrážok. Obojživelníky sa vo fontáne zdržujú počas celého roka. Ako úkryty využívajú potrubia a praskliny v obrubníkoch. Plánovaná rekonštrukcia fontány bude mať významný dopad na populáciu ropuchy zelenej na lokalite, preto bolo potrebné vytvoriť náhradný biotop pre reprodukciu ropuchy zelenej. Náhradný biotop pozostáva z vodnej plochy a úkrytov pre obojživelníky. Priestor, ktorý bude vyhovovať je v neďalekom zatrávnenom priestore medzi budovami školy.

Návrh vodnej plochy plne rešpektuje pokyny Regionálneho centra Ochrany prírody uvedené pre návrh reprodukčnej plochy pre obojživelníkov, ktoré sú nasledovné:

- Vodná plocha by mala byť minimálne 10 m^2.
- Hĺbka 0 – 60 cm.
- Tvar a rozmery podľa priestorových možností, ideálny je tzv. „obličkový" tvar. Umiestnenie na polotienistom mieste, nie úplne pod stromami.

Navrhnuté parametre jazierok

- Navrhované sú 2 jazierka s plochou cca 21,4 m^2. Predpokladaný objem jazierka je 11,65 m^3.
- Okruh so svahovaním – Úroveň 1, výška 100,
- druhá znížená plošina- Úroveň 2, výška 200 mm
- tretia znížená plošina – Úroveň 3, výška 600
- Kolmé steny podľa výkresu detailov je vhodné zošikmiť na 45 % sklon, čím sa bude lepšie nanášať 10 cm vrstva piesku. A zároveň nedôjde ku zosunu.
- Objem jazierka po hornú hranu je cca 7 m^3.

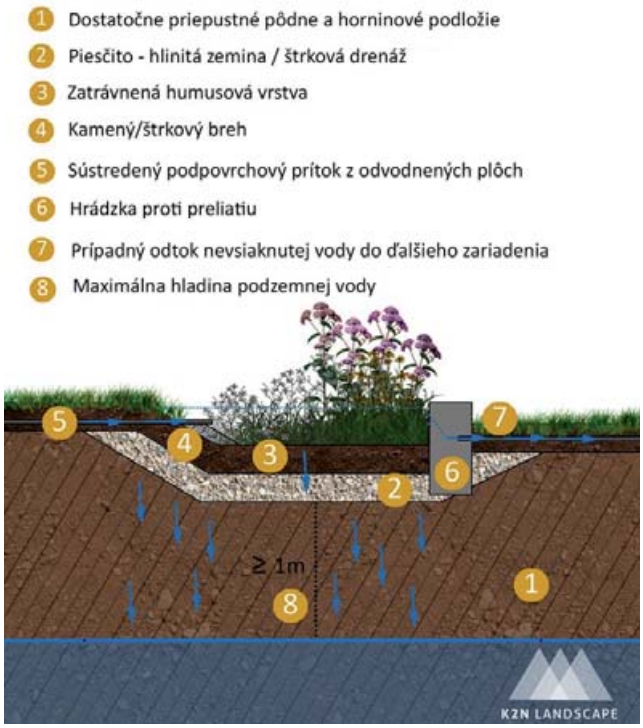
Návrh dažďových záhrad

Myšlienka priameho napojenia dažďovej vody do jazierok je nereálna v prípade, že v jazierku majú žiť živočíchy. Dochádzalo by ku vyplaveniu jazierka aj s obsahom na okolitý terén. Preto je navrhnutý systém technický zariadení v kombinácii s dažďovými záhradami tak, aby esteticky a účelne boli dažďové vody využívané a zároveň bezpečne likvidované.

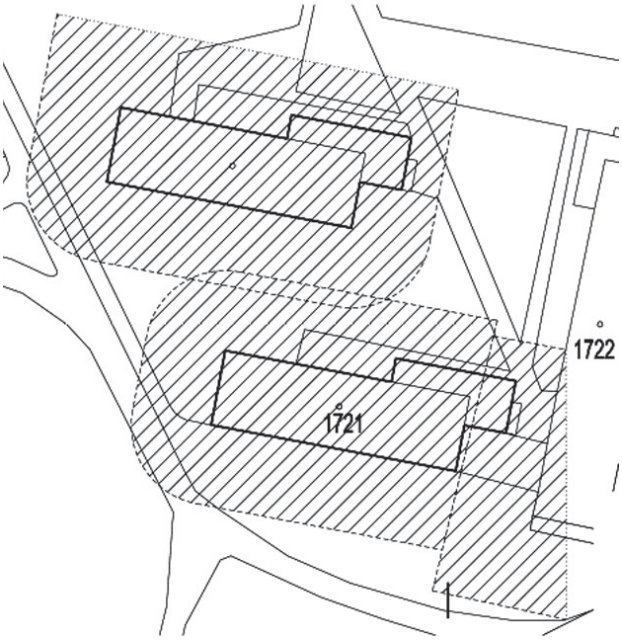
Význam záhrady je nasledovný: zadrží dažďovú vodu na mieste, kde dopadla na zem, skrášľuje prostredie okolo školy, znižujú zaťaženie verejnej kanalizácie o dažďové vody, ktoré zostanú na pozemku. Zároveň v priestore školy bude tento priestor s jazierkom vynikajúci edukačný prostriedok a zároveň bude zlepšovať a budovať vzťah žiakov s prírodou. Vsakovanie po daždi prebieha pri 30 cm hĺbke asi 2 dni. Objem dažďovej záhrady navýšením o 50 % nám predĺži vsakovanie o 1 deň a zároveň zachytí prebytočnú vodu.

Vo svete sú tieto systémy často označené ako BMPs (Best Management Practices), t.j. technológie najlepšej praxe hospodárenia s dažďovou vodou. Viaceré systémy môžu mať alternatívne riešenia.

Do priestoru medzi budovy boli v pásme vhodnom pre umiestnenie dažďovej záhrady určené plochy na dažďové záhrady.



Obr. 1 Základné údaje o dažďovej záhrade (zdroj Realizujem si vlastnú dažďovú záhradu, M. Kravčík, MVO Ľudia a voda)



Obr. 2 Určenie okrajových zón budovy – 10 m

Vyšrafovaná časť predstavuje 10 m pásmo, kde dažďovú záhradu nie je možné umiestniť, aby sa nepodmáčali budovy. Do voľného priestoru sú navrhnuté 3 dažďové záhrady s rôznymi tvarmi. Celková kompozícia zapojenia TZB je zrejmá z nasledovného obrázku.

Obr. 3 Kompozícia TZB zariadení s dažďovými záhradami a s jazierkami

Celková situácia zobrazuje umiestnenie jazierok, dažďových záhrad, zberných nádob a kanalizácie. Môžete si všimnúť, že hlavnú funkciu likvidácie dažďových vôd majú dažďové záhrady a časť preberajú zberné nádoby, s pomerne malým objemom. Tie budú slúžiť ako zásoba dažďovej vody pre jazierka pri nadmernom odparovaní alebo ako zálievka pre dažďové záhrady v čase extrémne dlhého sucha.

Dažďové záhrady sa navrhujú tak, aby plocha záhrady zvládla odviesť do mokrade všetku vodu zo striech. V prípade prívalovej vody sa navrhujú výpostné miesta, kde sa voda vyleje na okolitý pozemok, kde vsiakne. Záhrada udrží vodu 2 – 3 dni, podľa hĺbky výkopu, potom pomaly vysychá. Preto je dôležité správne navrhnúť vhodné rastlinstvo, ktoré tenco cyklus znesie. Ak je veľmi dlho sucho, je vhodné záhradku poliať. Vďaka krátkej dobe zadržania vody sa nestihnú v záhradke vyliahnuť komáre, pretože na to potrebujú omnoho dlhší čas.

Na nasledujúcom obrázku vidíme kompletne spracovanú situáciu.

Obr. 4 Zakomponovanie dažďových záhrad, kamenných chodníkov a jazierok do priestoru medzi budovy

Návrh pre budovu p.č. 1720 – plocha strechy 150 m^2, dažďová by mala byť 50 m^2
Dažďová záhrada 1 – 30 m^2
Dažďová záhrada 2 – 28 m^2
Spolu: 58 m^2 – plocha vyhovuje s rezervou.

Návrh pre budovu p.č. 1721 – plocha cca 300 m^2
Dažďová záhrada 3 – 27 m^2
Zberná nádrž 5 m^3
Zberná nádrž 2 m^3

Zberná nádrž bude osadená do zeme s čerpadlom, na využitie dopĺňania do jazierka, alebo na polievanie v čase sucha aj dažďovej záhrady.

Potrubie medzi zbernou nádržou a odpadmi bude PVC s určením do zeme, dimenzia 110 alebo 150 podľa PD. Hlbka potrubia od lapača strešných splavenín cca 0,7 m, spádovať smerom ku zbernej nádrži. Na trase budú osadené filtračné šachty s vyberacím košom.

Privádzanie vody do dažďovej záhrady
Existuje niekoľko možností privádzania dažďovej vody zo strechy a spevnených plôch do dažďovej záhrady. Môžete jednoducho odpojiť dažďové odkvapové rúry od dažďovej kanalizácie a presmerovať vodu do dažďovej záhrady povrchom vyspádovanou priekopou. Alternatívne sa môže osadiť podzemná PVC rúra pod povrchom s privedením dažďovej vody zo strechy do dažďovej záhrady. Na ochranu pred silným prúdom vody a erózie z potrubia do dažďovej záhrady je vhodné osadiť vyústenie potrubia geotextíliou a kameňmi (zdroj Realizujem si vlastnú dažďovú záhradu, M. Kravčík, MVO Ľudia a voda).

Hĺbka a sklony svahov dažďovej záhrady
Veľkosť dažďovej záhrady bude ovplyvňovať hĺbku i sklon sva-

hov. Ideálna hĺbka dažďovej záhrady je medzi 15 – 30 cm. Pri hĺbke 15 cm bude musieť dažďová záhrada byť pomerne veľká, aby bol dostatok kapacity na akumulovanie zozbieraného objemu dažďa. Na druhej strane dažďová záhrada hlbšia ako 30 cm môže zadržiavať dažďovú vodu príliš dlho v závislosti od pôdného substrátu. Vo všeobecnosti platí, že sklony svahov dažďovej záhrady viac 12 % nie sú vhodné. Inštaláciu dažďovej záhrady odporúčame v najnižších priestoroch rovinatej časti vášho pozemku.

Prívod dažďovej vody do dažďovej záhrady je gravitačný priamo z odkvapovej rúry povrchovo, alebo podpovrchovo. Vyustenie prítoku do záhrady je potrebné zabezpečiť proti prívalom prítoku dažďovej vody, aby nedochádzalo k erózii dna i deformácii flóry v záhrade (zdroj Realizujem si vlastnú dažďovú záhradu, M. Kravčík, MVO Ľudia a voda).

Rastliny vhodné pre dažďovú záhradu (podľa botanika M. Pizňaka):

NÁZOV	VÝŠKA	ČAS KVITNUTIA	POPIS
Kosatec sibírsky *(Iris sibirica)*	60 – 80 cm	máj – jún	dlhé úzke listy, odrody rôznych farieb, rastie aj v bežnom záhone
Ľaliovka *(Hemerocallis)*	30 – 100 cm	jún – júl	trávovité listy, množstvo odrôd s rôznymi farbami, výškou a obdobím kvitnutia, jedlé kvety
Sitina rozložitá *(Juncus effusus)*	60 cm	júl – august	tráve podobná domáca trvalka, drobné zelenohnedé súkvetia, odroda ´Spiralis´ má pokrútené listy
Proso prútnaté *(Panicum virgatum)*	80 – 120 cm	júl – september	okrasná tráva s hustými trsmi, na jeseň červenie, vzdušné kvetné laty, výška podľa odrody
Muchovník hladký *(Amelanchier laevis)*	do 4 m	apríl	ker s bielymi strapcami kvetov, jedlé plody, pekné jesenné sfarbenie
Osmunda kráľovská *(Osmunda regalis)*	do 180 cm	jún – august	statná papraď do polotieňa, namiesto kvetov tvorí výtrusné listy
Nezábudka močiarna *(Myosotis palustris)*	30 – 70 cm	apríl – jún	modro kvitnúca trvalka, drobné kvety so žltým stredom

Záver

Záverom môžem len dúfať, že sa dažďové záhrady, ich aplikácia na bytové budovy rozšíri aj v meste Košice, hlavne pri bytových stavbách, ktoré majú dostatočný trávnatý priestor, kde by sa krásne mohla dažďová záhrada zakomponovať do prostredia. Kvitnúce kvetenstvo a zušľachtenie okolia bytových domov je už iba tzv. čerešnička, keďže primárnym cieľom je udržať dažďovú vodu v mieste kde dopadne, znížiť prietok v kanalizácii a ušetriť za odvod dažďových vôd.

Najkrajšia správa pre správcov a majiteľov BD je cena takého diela. Jednoduchým prepočtom – odhadom – na bytový dom s plochou strechy cca 200 m^2 je návratnosť cca do 3 rokov, ak rátame nákup materiálu (vrstva štrku, humusu), kvetenstva a svojpomocný výkop plytkej oblasti záhradky.

V príspevku boli použité cudzie zdroje, za ktoré ďakujem, citované priamo v texte.

ŠÉFREDAKTORKA OSLAVUJE: doc. Ing. Danica KOŠIČANOVÁ, PhD.

Až mi zimomriavky nabiehajú keď mám teraz napísať, že časopis Správca bytových domov vydávame už 16 rokov. A nepíšem to preto, že chcem chváliť redakčnú radu a vydavateľstvo, ale preto, že už 16 rokov vychádza tento časopis pod taktovkou našej šéfredaktorky, ktorou je doc. Ing. Danica Košičanová, PhD. Danica je nielen našou šéfredaktorkou, ale aj odborným garantom kurzu Správa bytového fondu a spolu so Stavebnou fakultou TU v Košiciach je aj odborným garantom konferencie Správa budov, ktorá minulý rok oslávila svoje 10-ročné jubileum. Neskutočných 16 rokov spolupracujeme a tvoríme, konzultujeme témy v oblasti správy budov.

A prečo chcem dnes písať o Danici? Odpoveď je jednoduchá: lebo je našou oslávenkyňou. V týchto dňoch oslavuje svoje okrúhle jubileum, k čomu jej chceme zablahoželať. Patrí sa trochu oprášiť aj históriu, kariéru a profesijnú činnosť, ktorá ju sprevádza celý život.

Danica pochádza z rodiny stavbárov a lekárov. Možno aj preto sa rozhodla na štúdium „stavbariny“. Po ukončení Stavebnej fakulty TU v Košiciach v odbore pozemné stavby ostala na škole na pozícii odbornej asistentky, kde vlastne pôsobí od roku 1984 doteraz. Doktorandské štúdium v odbore konštrukcií pozemných stavieb zavŕšila titulom PhD., následne od roku 2007 sa stala vedúcou Katedry technických zariadení budov na Stavebnej fakulte TU v Košiciach. Svoj odborný rast zavŕšila docentúrou na Ústave pozemného staviteľstva Sv TU v Košiciach roku 2008. Mimo pedagogickej činnosti je školiteľkou dizertačných prác a prednášajúcou na témy vykurovacích sústav... Témami a jej špecializáciou sa stali aj obnoviteľné zdroje energie, systémy vykurovania, príprava a distribúcia teplej vody, kanalizácia a pod. V pedagogickej činnosti je Danica konzultantka bakalárskych a diplomových prác a neviem ešte čo všetko – je to dáma na roztrhanie. Danica je členom SKSI (Slovenská komora stavebných inžinierov), Akademického senátu Svf TU v Košiciach, SSTP (Slovenská spoločnosť pre techniku prostredia)... stačí, alebo mám ešte pokračovať?

Nesmiem zabudnúť, že je autorkou a spoluautorkou množstva vedeckých a knižných publikácií a učebníc. V neposlednom rade sa jej patrí poďakovať aj za spoluprácu pri tvorbe učebnice **Manažér správy budov** / Danica Košičanová ... [et al.] - 1. vyd - Košice : TU - 2009. - 385 s. - ISBN 978-80-553-0303-1., ktorá bola vyvrcholením našej spolupráce, keď sme dávno pradávno (okolo roku 2007) tvorili osnovy kurzu „Manažér správy budov“, ktorý sa neskôr stal základom odborného vzdelávania správcov v zmysle akreditovaného celoživotného vzdelávania, vyplývajúceho zo zákona 246/15 Z. z.

Správa bytového domu je Danici blízka. Sama býva v paneláku a aj jej rodina je v činnosti spoločenstiev vlastníkov a správcov bytových domov zorientovaná. Manžel Miro prednášal tiež na TU v Košiciach v tejto oblasti a aj sami sa reálne podieľali pri správe svojho bytového domu. Poznatky a konzultácie preto neboli len teoretického, ale často aj rýdzo praktického charakteru. Veríme, že naša spolupráca bude trvať ešte dlho...

Danica, k Tvojmu sviatku mi dovoľ preto zaželať Ti mnoho zdravia, lásky a rodinného šťastia (spolu so psami), pokoja a kľudu, úspechov v kariére v mene svojom, ako aj v mene redakcie a celého Vydavateľstva odborných časopisov!

FLEXAFIN

PRÉMIOVÉ POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV

NOVINKY V POISTENÍ – UNION POISŤOVŇA, A.S. SA SYSTEMATICKY VENUJE POISTENIU BYTOVÝCH DOMOV A POISTENIU ZODPOVEDNOSTI SPRÁVCOV UŽ VIAC AKO 20 ROKOV. V ROKU 2021 VÝRAZNE ZLEPŠILA SVOJ PRODUKT.

Spolu s Mgr. Kristínou Bobákovou špecialistkou pre kľúčových zákazníkov Union poisťovne v oblasti poistenia majetku, Vám predstavíme jeho výhody, pre ktoré má zmysel aktualizovať staršie poistné zmluvy uzatvorené pred rokom 2021 a skvelý produkt poistenia zodpovednosti správcov.

V prípade záujmu sme Vám k dispozícii pre vypracovanie návrhu aktualizácie poistenia bytového domu a profesijnej zodpovednosti správcu: flexafin@respect-slovakia.sk alebo 0911 12 40 50.

ŠPECIFIKÁ POISTENIA BYTOVÝCH DOMOV V UNION POISŤOVNI

B. Sedlák, FlexaFIN s.r.o.: Pani Bobáková, správcovia vnímajú Union ako poisťovňu, ktorá sa dlhodobo venuje poisteniu bytových domov a správcov. Mohli by ste na úvod uviesť špecifiká produktov poistenia bytových domov a zodpovednosti správcov, ktoré Vás odlišujú od konkurencie?

Union poisťovňa, a.s.: Vyzdvihla by som veci, kde sme využili naše skúsenosti v poisťovaní bytového fondu:

- **Poistníkom na zmluve sú vždy vlastníci bytov**, pri zmene niektorého vlastníka alebo správcu poistná zmluva nezaniká, do poistenia vstupuje nový vlastník/správca,
- **Automatická indexácia poistných súm** pre živel a limitov pre vodovodné škody, vďaka ktorej nemusí poistník myslieť na úpravu poistnej sumy domu
- **Vinkulácie pre byt** nielen pre bytový dom, čo šetrí vlastníkom prostriedky za duplicitné poistenie pri čerpaní hypoúveru na byt
- **Zodpovednosť správcov vlastníkov bytov vrátane krížovej zodpovednosti a tiež vrátane finančných škôd** v základnom krytí produktu

Klient si môže v Unione zvoliť poistnú sumu domu na všeobecnú hodnotu (trhovú cenu) alebo na východiskovú hodnotu (novú cenu). Poistnú zmluvu vieme upraviť na kalendárny rok, čo uľahčuje ročné vyúčtovanie nákladov. Tiež poskytujeme zľavy za viacročnú viazanosť v dĺžke 3 a 5 rokov.

VÝHODY NOVÉHO PRODUKTU

FlexaFIN s.r.o.: Aktualizácia produktu poistenia bytových domov reflektuje nové trendy pri stavbe a prevádzke bytových domov. Mohli by ste zhrnúť nové pripoistenia a výhody pre vlastníkov?

Union poisťovňa, a.s.: Výhody pocítia všetci vlastníci bytových domov a rezidenčných areálov, osobitne moderných s množstvom technológii, a bohatým príslušenstvom domu. Nový produkt rozširuje krytia aj na:

- Príslušenstvo bytového domu – vedľajšie stavby ako sú garáže, parkovacie miesta, kontajnerové stojiská, ploty, brány, chodníky, osvetlenia, ale napr. aj bazén s technológiou
- Stavebné súčasti bytu ako vstavané skrine, kuchynské linky, zabudované spotrebiče v jednotlivých bytoch
- Okrasnú zeleň, záhradnú architektúru, zelené strechy

Výhodou je aj **náhrada množstva nákladov pri poistnej udalosti**, napr. na dopravu poškodenej veci z miesta poistnej udalosti do najbližšieho vhodného miesta opravy, zistenie príčiny a rozsahu škody na poistenej veci (do 1 % poistnej sumy), vypratanie miesta poistenia (do 20 % poistnej sumy), vydanie certifikátov alebo skúšky opravených predmetov (do 5 % poistnej sumy), škody na vodovodnom a plynovom potrubí (do 3 000 €), náklady na spotrebovanú vodu, plyn a iné médium v súvislosti so škodovou udalosťou (do 10 000 €), náklady na výmenu zámkov vstupných dverí (do 1 000 €), náklady na opatrenia na odvrátenie bezprostredne hroziacej škody (do 10 % poistnej sumy).

NAJVÝHODNEJŠIE POISTENIE ZODPOVEDNOSTI SPRÁVCU

FlexaFIN s.r.o.: Ako jedna z prvých poisťovní ste ponúkli správcom špeciálny produkt poistenia zodpovednosti za škodu vyplývajúcu z výkonu správy. Produkt sa teší veľkej obľube medzi správcami. Aký je rozsah krytia v tomto prípade?

Union poisťovňa, a.s.: Špecifikom pripoistenia zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone správy je, že sa vzťahuje len na škody spôsobené vlastníkom poisteného bytového domu, nie vlastníkom iných bytových domov v správe. Preto je vhodné predovšetkým pre tie bytové domy, kde majú vlastníci zriadené Spoločenstvo. Základný limit je 5 000 € a rozsah krytia je:

- Škody na majetku a zdraví
- Následná majetková škoda vrátane **ušlého zisku**
- **Regresy sociálnej a zdravotnej poisťovne**
- **Čistá finančná škoda**

Vo výlukách sú škody v dôsledku nedodržania lehôt, termínov, spôsobené schodkom na finančných hodnotách, správou ktorých bol poistený poverený, vyplývajúce z výpadku elektrickej energie a plynu, spôsobené nedostatkom finančných prostriedkov.

HROMADNÉ POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV

FlexaFIN s.r.o.: Pani Bobáková, dovoľte mi sa Vám poďakovať za predstavenie noviniek a spýtať sa, či by ste chceli ešte niečo doplniť na záver?

Union poisťovňa, a.s.: V prípade, ak sa správca rozhodne pre poistenie viacerých bytových domov v Union poisťovni môže využiť hromadné poistenie bytových domov s **možnosťou spoločnej poistnej sumy** pre viaceré bytové domy na vybrané riziká s **princípom 1. rizika a zľavami za počet domov až do výšky 50 %**.

POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV

union
Poisťovňa

Union poisťovňa vám ponúka komplexné a variabilné poistenie bytových domov.

Ako vlastníci získate poistenie celého bytového domu vrátane všetkých bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a zariadení domu, zodpovednosti z vlastníctva a omnoho viac.

POISTENIE MAJETKU

Spolu s bytovým domom (alebo apartmánovým či polyfunkčným) si môžete poistiť:

- **príslušenstvo** (napr. ihrisko, garáž aj státie, bazén,...)
- **okrasnú zeleň** (aj zelenú strechu)
- **veci na údržbu domu** (napr. kosačku, krovinorez)
- **stratu na nájomnom** z nebytových priestorov

Odporúčame vám rozšíriť si poistenie aj o krytie:

- **nákladov na úpravu nepoškodených dielov**
- **nákladov na zvýšenie efektívnosti, zníženie environmentálneho dopadu**
- **škôd na motorových vozidlách** zaparkovaných v garážach

Poistením vám kryjeme škody spôsobené:

- **živelnou udalosťou** – požiarom (**vrátane znovunaplnenia hasiacich prístrojov**), úderom blesku, výbuchom, pádom lietadiel, víchricou, krupobitím, povodňou či záplavou (**aj zvýšenou hladinou spodnej vody**), zosuvom pôdy, zrútením skál, zemín, lavín, výbuchom sopky, zemetrasením, tiažou snehu, námrazy, nárazom vozidla, zadymením, nadzvukovou vlnou, pádom stromov, stožiarov a iných predmetov
- **vodovodnými škodami** (aj vodou z akvária)
- **nepriamym úderom blesku, atmosférickými zrážkami**
- **odcudzením, vandalizmom** (aj sprejermi), **rozbitím skla**
- **technickými rizikami** (napr. skratom, prepätím, nesprávnou obsluhou) na strojoch a elektronike s možnosťou pripoistenia škôd **na základoch strojov** alebo **na okolitom majetku**

Okrem samotnej škody vám preplatíme aj náklady na:

- **dopravu, odvrátenie škody, zistenie príčiny a rozsahu škody, vypratanie miesta poistenia** (demontáž/montáž nepoškodených vecí), **vydanie certifikátov** (do 20 % z poistnej sumy)
- odstránenie škody na **vodovodnom/plynovom potrubí** (do 3 000 €) aj pri prasknutí potrubia
- **spotrebovanú vodu, plyn alebo iné médium** (do 10 000 €)
- **výmenu zámok** vstupných dverí (do 1 000 €)
- **náhradné ubytovanie**, núdzové **skladovanie** vecí vrátane **sťahovania**, prípadne **stratu nájomného** (do 1 500 € pre každý byt)

Ako BENEFIT vám ponúkame, a to bez príplatku, krytie škôd spôsobených:

- **voľne žijúcimi živočíchmi** (do 10 000 €)
- **spätným vystúpením odpadovej vody** (do 10 000 €)
- únikom vody zo **strešných žľabov a voľne vedúcich zvodov** (do 10 000 €)
- na predmetoch **pripevnených zvonku budovy,** napr. firemné štíty, reklamné tabule, osvetlenie (do 10 000 €)
- na stavebných prvkoch s **umeleckou/historickou hodnotou**, napr. sochy, fresky, maľby (do 10 000 €)
- **rekonštrukčnými prácami** bez stavebného povolenia (do 10 000 €)

POISTENIE ZODPOVEDNOSTI

Už v základnom poistení kryjeme:

- škodu vyplývajúcu z vlastníctva **spoločných častí**, **spoločných priestorov, spoločných zariadení** domu
- škodu vyplývajúcu z vlastníctva **jednotlivých bytov a nebytových priestorov**
- škodu vzniknutú pri **stavebných alebo montážnych prácach** nevyžadujúcich si stavebné povolenie
- **škody spôsobené jednotlivými vlastníkmi navzájom (tzv. krížová zodpovednosť)**

Hradíme: aj nemajetkovú ujmu vzniknutú v súvislosti s uplatnením práva na ochranu osobnosti.

Máte možnosť dojednať si zodpovednosť správcu pri výkone správy bytového domu, a to vrátane krytia **čistej finančnej škody.**

CENOVÉ A INÉ VÝHODY

- preplatenie škôd vždy v nových cenách bez ohľadu na vek bytového domu
- možnosť poistiť bytový dom aj na trhovú hodnotu
- zľava za viazanosť na 3 alebo 5 rokov
- platenie v splátkach bez prirážky
- rôzne výšky spoluúčasti už od 50 €

CHCETE NOVÝ BALKÓN ALEBO LODŽIU? OBRÁŤTE SA NA PROFESIONÁLOV

Balkóny a lodžie firmy PEKSTRA sú na domoch už viac ako 20 rokov, kedy firma začala vyrábať a inštalovať závesné oceľové balkóny a lodžie. Počas svojho pôsobenia neustále inovuje a skvalitňuje výrobné postupy, použité materiály, technické riešenia a rozširuje svoje výrobné portfólio.

Dlhú životnosť konštrukcie balkónov zaisťuje žiarové obojstranné zinkovanie. Táto metóda povrchovej úpravy chráni konštrukciu proti tvorbe hrdze na celej vonkajšej a vnútornej ploche. Je taktiež možné na takto pozinkovanú konštrukciu dať práškový lak komaxit v požadovanej farbe, ktorý zvýrazní celkový vzhľad balkóna. Na konštrukciu je montovaná výplň zábradlia, ktorú je možne si vybrať z rôznych variantov materiálov a ich kombinácie. Najčastejšie používané je bezpečnostné sklo connex, rovné a trapézové plechy, sendvičové panely neobond, dekoratívny ťahokov alebo dierované plechy. Pre každý z vyššie uvedených variantov si firma prispôsobila metódu uchytenia výplne ku konštrukcii, aby dosiahla dokonalú tesnosť spojov. Základnou podlahou balkóna je 4 mm hliníkový slzičkový plech. Ale pre komfort užívania a pre pohodlie je možné na tento plech dať podlahu z dreva, gumových štvorcov alebo mrazuvzdornej dlažby na gumové terče.

Nie je dôležité iba balkóny vyrobiť, ale aj montáž musia vykonávať profesionáli. Predsa len ide o bezpečnosť bývania a užívania. Je potrebné venovať zvýšenú pozornosť výberu firmy a požadovať iba overené a hlavne certifikované balkóny a lodžie. Nemalo by sa pozerať len na cenu, ale predovšetkým na kvalitu výrobku – balkóna.

Firma PEKSTRA používa pre uchytenie balkónov niekoľko typov kotvenia, pomocou ktorých je možne balkón osadiť skoro na akúkoľvek budovu. Použité kotvenie závisí na statickom posudku danej budovy a konštrukcii balkóna. Tento odborný posudok je vypracovaný oprávneným statikom. Kotvenie sa skladá z navrhnutých oceľových prvkov. Pokiaľ budovy nemajú pôvodné kotvenie a obvodové murivo tohto objektu nie je vhodné pre uchytenie štandardného kotvenia, tak sa použije kotvenie pomocou tiahel do stropných panelov.

Hlavnou prioritou sú realizácie stavieb s dodávkou kvalitných balkónov a lodžií bez reklamácií, a preto je nutné si zvoliť kvalitu rokmi overenú a fungujúcu. Pri modernizácií a revitalizácií bytových domov sa zvyšujú nároky na kvalitu bývania a obyvatelia často preferujú byt s balkónom alebo lodžiou. Investícia do bývania sa vždy oplatí nielen finančne, ale aj ziskom vonkajšieho priestoru, ktorý je súčasťou bytu. Či je lepšie zvoliť balkón alebo lodžiu si nechajte poradiť od odborníkov, ktorí pripravia návrh riešenia, cenovú ponuku, technickú dokumentáciu, balkóny alebo lodžie vyrobia a dodajú s montážou na bytový dom.

Pri plánovaní opravy a zateplenia domu, kedy sa hľadá najvýhodnejšie riešenie, by sa nemalo zabúdať na balkóny. Balkóny sa vymieňajú staré za nové alebo sa montujú nové aj na budovách, kde balkóny nikdy predtým neboli. Staré lodžie je možné rozšíriť pomocou balkónovej konštrukcie. Pokiaľ sú požiadavky na veľký priestor, tak sa k domu postavia samonosné oceľové alebo hliníkové lodžie. Firma PEKSTRA ponúka najväčšie rozmery závesných balkónov a oceľových lodžií v SR a ČR.

Pokiaľ plánujete rekonštrukciu, využijte servis a poradenstvo českého výrobcu balkónov a lodžií PEKSTRA spol s.r.o., kde vám všetko vysvetlia, odporučia a navrhnú veľkosť, prevedenie, varianty výplní, varianty madiel, ukotvenie balkónov, možnosti podláh a vy si vyberiete, čo sa vám páči. Úspech firmy spočíva v komplexnosti dodávky.

Informácie získate na **www.pekstra.cz** a u výhradného zastúpenia PEKSTRY pre Slovensko firmy KACZER s.r.o., a na ich webových stránkach **www.kaczer.sk** alebo na telefónnom čísle **0903 924 153**.

PEKSTRA KACZER

OBNOVA BYTOVÉHO DOMU S PODPOROU ŠFRB

Ing. Juraj Bartoš, Štátny fond rozvoja bývania, Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37, e-mail: juraj.bartos@sfrb.sk

V oblasti financovania obnovy bytového fondu je Štátny fond rozvoja bývania popredným predstaviteľom úspešného finančného mechanizmu. Prostriedky fondu je možné použiť na štátnu podporu poskytovanú na účel uskutočnenia pomoci štátu pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu. Počas svojej 25-ročnej existencie fond dokázal uspokojiť obrovské množstvo žiadateľov o podporu.

V predošlom roku Štátny fond rozvoja bývania poskytol podporu v účele obnova bytovej budovy všetkým žiadateľom, ktorí spĺňali podmienky na pridelenie úveru, vďaka zdrojom ktoré mal k dispozícií. V tomto roku je situácia naďalej priaznivá, nakoľko financovanie obnovy bytových domov je jedným z prioritných programov, na ktorý naďalej Štátny fond rozvoja bývania vytvára podmienky aj pre využitie nových prostriedkov zo štrukturálnych fondov.

Žiadateľ, ktorým môže byť spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, vlastníci bytov a nebytových priestorov zastúpení správcom, ktorý vykonáva správu bytového domu, obce, v hlavnom meste SR Bratislave a v meste Košice aj mestská časť, samosprávny kraj a iná právnická osoba so sídlom na území SR (podnikatelia) môže žiadať o podporu v účele obnova bytovej budovy nielen na zateplenie bytovej budovy, ale aj na odstránenie systémovej poruchy bytového domu, na výmenu a modernizáciu výťahov, výmenu spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla, vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov a na inú modernizáciu.

Poznámka:
Fyzické osoby môžu požiadať o podporu na zateplenie rodinného domu, fyzické osoby – reštituenti na obnovu bytového domu.

Podporu Štátny fond rozvoja bývania poskytuje v súlade s platným zákonom č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a s ním súvisiacej vyhlášky č. 284/2013 Z. z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo ŠFRB, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadostí v znení neskorších predpisov.

Výpočet úrokovej sadzby

- Ak sa na jednej stavbe budú súčasne realizovať dva z typov obnov bytového domu, určí sa spoločná úroková sadzba vo výške nižšej z hodnôt úrokovej sadzby pre dané typy obnovy.
- Ak sa na uvedenej stavbe budú súčasne realizovať tri a viac z typov obnovy, spoločná úroková sadzba sa určí vo výške vypočítanej ako rozdiel medzi najnižšou úrokovou sadzbou pre realizované typy obnovy a 0,5 percentuálneho bodu.

Podmienky poskytnutia podpory na zateplenie bytovej budovy

1. zníženie potreby tepla na vykurovanie minimálne o 35 % oproti výpočtovo určenej potrebe tepla na vykurovanie pred realizáciou stavebných úprav, ktorými sa vykonal zásah do tepelnej ochrany budovy,
2. splnenie hygienického kritéria, kritéria výmeny vzduchu a energetického kritéria podľa STN 73 0540-2:2012/Z1:2016 a STN 73 0540-3:2012,
3. splnenie kritéria min. tepelnoizolačných vlastností stavebných konštrukcií,
4. stavbu realizuje zhotoviteľ, ktorý má na realizáciu tepelnoizolačného systému vydanú správu z inšpekcie akreditovaným inšpekčným orgánom,

Prehľad výšky podpôr v roku 2022

TYP OBNOVY BYTOVEJ BUDOVY	LEHOTA SPLATNOSTI (ROKY)	% Z ON C (€)	ÚROK (%)	MAX. ÚVER (€)
Zateplenie bytového domu – úver 75 % OC (objekt starší ako 10 rokov)	20	75	1,0	180 €/m² PP bytu
Zateplenie bytového domu – úver 100 % OC[1)] (objekt starší ako 10 rokov)	25	100	0,5	200 €/m² PP bytu
Odstránenie systémovej poruchy BD (BD bol daný do užívania pred 1.1.1994)	20/25	75	1,0	105 €/m² PP bytu
Výmena výťahu	20/25	100	0,5	70 000 €/výťah
Modernizácia výťahu	20/25	75	0,5	50 000 €/výťah
Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla v bytovom dome	20/25	75	0,5	105 €/m² PP bytu
Vybudovanie bezbariérového prístupu do všetkých bytov v bytovom dome	20/25	100	0,5	160 €/m² PP bytu
Iná modernizácia bytového domu	20/25	75	2,0	95 €/m² PP bytu
Poznámka				
Modernizácia zariadenia sociálnych služieb	25	100	0,5	800 €/m² PP
Zateplenie zariadenia sociálnych služieb	25	100	0,5	200 €/m² PP

OC – obstarávacia náklad cena, ZSS – zariadenie sociálnych služieb, PP – podlahová plocha, ZP – zatepľovaná plocha

1) Úver na zateplenie so zvýhodnenými parametrami môže byť poskytnutý, ak budova dosiahne hodnotu hornej hranice energetickej triedy pre budovy s takmer nulovou potrebou energie alebo hodnotu nižšiu podľa osobitného predpisu, ktorým je vyhláška MDV SR č. 364/2010 Z. z., ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov v znení neskorších predpisov.

5. zabezpečenie dohľadu na stavbe odborným technickým dozorom,
6. súčasťou projektového riešenia sú nevyhnutné súvisiace stavebné úpravy (oprava vystupujúcich častí stavby, napr. lodžia, balkón, prekrytie vstupu, strojovňa výťahu a pod.), výmena otvorových výplní v spoločných častiach, výmena okenných otvorových výplní bytov,
7. v prípade výskytu systémovej poruchy na bytovom dome sa musí preukázať, že systémová porucha bola ku dňu podania žiadosti odstránená alebo jej odstránenie je súčasťou žiadosti,
8. súčasťou projektového riešenia zateplenia bytovej budovy je vyregulovanie vykurovacej sústavy,
9. budova bola daná do užívania min. 10 rokov pred podaním žiadosti,
10. žiadateľ preukáže údaje o skutočnej spotrebe tepla na vykurovanie za 2 ročné vyúčtovacie obdobia pred podaním žiadosti,
11. systémová porucha sa nachádza na budove kolaudovanej pred 1.1.1994
12. žiadateľ sa v zmluve o poskytnutí úveru zaviaže poskytnúť údaje o skutočnej spotrebe tepla na vykurovanie za 5 ročných vyúčtovacích období nasledujúcich po dokončení zateplenia,
13. 100 % súhlas vlastníkov bytov pri zväčšení pôdorysnej plochy bytového domu vytvorením novej konštrukcie (vystupujúce konštrukcie, nový výťah atď.)

ŠFRB financuje aj vybudovanie technického zariadenia, ktoré bude využívať obnoviteľné zdroje energie alebo zariadenia na mechanické vetranie so systémom rekuperácie tepla. V uvedenom prípade je potrebné predložiť k žiadosti o úver aj právoplatné stavebné povolenie na inštaláciu uvedených zariadení. Nie je možné podporiť vybudovanie novej kotolne.

Postup pri podávaní žiadosti

- Žiadateľ predkladá písomnú žiadosť fondu prostredníctvom mestského úradu v sídle okresu (MÚ) podľa miesta stavby v termíne od 15. 1. – 30. 9. príslušného kalendárneho roka.
- Žiadosť je bezprostredne zaevidovaná do elektronického systému žiadostí. Pracovník MÚ overí úplnosť náležitosti žiadosti v poradí podľa doručenia žiadosti do 15 pracovných dní odo dňa jej doručenia.
- V prípade, že je žiadosť úplná, vyznačí uvedené v systéme EPŽ a následne automaticky vygeneruje poradové číslo žiadosti v celkovom poradovníku ŠFRB.
- Kompletnú žiadosť pracovník MÚ odošle na fond.
- Ak sú v žiadosti nedostatky vyzve žiadateľa, aby v lehote do 10 pracovných dní od doručenia písomnej výzvy doplnil žiadosť.
- ŠFRB posúdi žiadosť a ak je pre rozhodnutie potrebné doložiť doklady, fond vyzve žiadateľa pre odstránenie drobných nedostatkov.
- ŠFRB po posúdení žiadosti oznámi žiadateľovi možnosť poskytnutia podpory v zákonných lehotách, najneskôr do 31. decembra príslušného kalendárneho roka.
- Ak žiadosť nespĺňa podmienky zákona, fond rozhodne o neposkytnutí podpory a vráti žiadosť žiadateľovi bezodkladne.
- V prípade poskytnutia podpory fond zašle žiadateľovi návrh zmluvy o poskytnutí podpory do 30 dní odo dňa podpisu rozhodnutia.
- Po obojstrannom podpísaní úverovej zmluvy a zriadení záložného práva otvorí ŠFRB žiadateľovi účet v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, z ktorého sú financované faktúry za vykonané práce priamo na účet zhotoviteľa.
- Všetky vykonané práce musia byť v súlade s rozpočtom stavby, ktorý bol predložený k žiadosti.

Zmeny počas realizácie

V prípade zmien, ku ktorým dochádza počas realizácie stavby je potrebné písomne požiadať ŠFRB o odsúhlasenie zmeny prostredníctvom pracovníka mestského úradu v sídle okresu podľa miesta stavby.

Od 1.1.2019 je pracovník MÚ oprávnený na základe preverenia skutkového stavu na stavbe odsúhlasiť zmenu rozpočtových položiek, ktorá neprekročí sumu 10000,- € ak nedôjde k:

- Zmene obstarávacích nákladov stavby.
- Zhoršeniu technických parametrov stavby.
- Podstatným zmenám projektového riešenia.

Výhody financovania obnovy zo ŠFRB

- Výška úrokovej sadzby od 0,00 %
- Výška úveru do 100 % obstarávacích nákladov
- Garancia úroku počas celej doby splácania až 25 rokov
- Poplatok za zriadenie účtu 0,00 Eur
- Mesačný poplatok za vedenie účtu 0,00 Eur
- Dostatok finančných prostriedkov, zdroje štrukturálnych fondov

Záver

Problematika podávania žiadostí o podporu z prostriedkov ŠFRB si vyžaduje dôkladné oboznámenie sa s podmienkami poskytnutia podpory na internetovej stránke **www.sfrb.sk**.

Najlepšie obnovený bytový dom 2021

VÍŤAZNÝ PROJEKT UŠETRÍ TAKMER 80 PERCENT ENERGIE

Aj staršie bytové domy môžu ponúknuť moderné a pohodlné miesto na bývanie. Stačí, ak sa o ne ich obyvatelia dobre starajú. Túžba po krajšom a modernejšom bývaní motivuje každý rok ľudí k tomu, aby investovali čas a peniaze do obnovy bytových domov, v ktorých bývajú. Stále aktuálnejšia je tiež potreba zlepšovať energetickú efektivitu budov na bývanie a znižovať ich spotrebu tepla či elektriny. Najlepšie projekty obnovy hodnotí každoročne odborná porota v súťaži Najlepšie obnovený bytový dom. Jej v poradí 14. ročník už pozná svojich víťazov.

Cieľom súťaže o Najlepšie obnovený bytový dom je poukázať na najlepšie projekty obnovy v uplynulom roku, ktoré zlepšili úroveň bývania, ale aj inšpirovať ku kvalitnej a zodpovednej modernizácií obytných budov tých, ktorých rekonštrukcia ešte iba čaká. „Kvalitná rekonštrukcia totiž dokáže nielen zvýšiť estetickú hodnotu domu, ale aj predĺžiť jeho životnosť a výrazne znížiť spotrebu energie. Práve zvyšovanie energetickej efektivity je v poslednom období stále dôležitejší faktor, kvôli ktorému sa obyvatelia bytových domov do rekonštrukcie púšťajú," hovorí Jozef Plško, vedúci odboru komunikácie PSS.

Na prvom mieste sa opäť umiestnil bytový dom z Popradu, tentokrát na Štefánikovej ulici 3 a 5. Jeho obyvatelia sa do rekonštrukcie pustili skutočne dôsledne a vďaka obnove je ich bývanie nielen krajšie, ale aj výrazne energeticky efektívnejšie. Predpokladaná úspora energií by po obnove mala dosiahnuť až 79,6 percenta.

Druhé miesto patrí bytovému domu na Závodskej ulici 60 v Žiline. Po rozsiahlej rekonštrukcii sa dom zmenil na estetickú budovu, ktorá spĺňa nároky na moderné bývanie. Tento projekt získal tiež cenu verejnosti od čitateľov vydavateľstva V.O.Č. Slovakia.

Tretie miesto patrí bytovke v obci Malý Čepčín s popisným číslom 112. Menšia budova po zateplení a zaizolovaní strechy zmenila nielen svoju estetickú úroveň, ale bývanie v nej bude aj výrazne úspornejšie. Obdobný projekt na vedľajšej budove, Malý Čepčín 111, získal cenu Združenia pre podporu obnovy bytových domov.

Súťaž o Najlepšie obnovený bytový dom organizujú každoročne Prvá stavebná sporiteľňa, Združenie pre podporu obnovy bytových domov a vydavateľstvo odborných časopisov V.O.Č Slovakia.

Zdroj: pss.sk

PORADENSKÁ ČINNOSŤ – KAŽDÉMU A ZADARMO?

Na Valnom zhromaždení ZSaUN padla v rámci diskusie aj otázka, týkajúca sa poradenstva pre členov aj nečlenov združenia. Členovia združenia totiž dostávajú rady a poradenstvo od združenia zadarmo. Množia sa však aj otázky z radov nečlenov, na ktoré odborníci združenia odpovedali doteraz bezodplatne. Ako postupovať? O záveroch z diskusie sa dočítate v nasledujúcich riadkoch...

Na kvalifikovanú odpoveď treba odborníka, čas a vedomosti. Všetko, čo sme spomenuli, stojí peniažky, ktorých nie je nikdy nazbyt. Aj preto sa niektorí členovia Združenia správcov a užívateľov nehnuteľnosti ohradili, že odborníci z radov združenia poskytujú poradenstvo aj nečlenom. Na vysvetlenie uvádzame, že možnosť položiť otázku/načrtnúť problém – môžu využiť všetci správcovia alebo vlastníci (aj nečlenovia) na webovej stránke Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností. Pokiaľ ten, kto chce informáciu, uvedie nejasný kontaktný mail, nemáme ako overiť, že je alebo nie je dotyčný našim členom. A vzniká problém: chceme poskytovať bezplatné poradenstvo aj nečlenom?

Padlo viacero návrhov. Dobrá rada nečlenom má cieľ a môže viesť k tomu, že sa nečlenovia stanú našimi členmi. K tomu smeruje naša odpoveď, ktorá by ich mohla motivovať k členstvu. Stáva sa však, že dotyčná osoba vo svojich otázkach pokračuje a žiada ďalšie a ďalšie vysvetlenia a vyjadrenia. Poskytovali sme teda komplexné (najčastejšie právne) služby, z ktorých združenie nemalo žiaden osoh. V rámci diskusie členovia ZSaUN na valnom zhromaždení prijali opatrenia, ktoré smerujú k spoplatneniu poradenskej činnosti.

Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností má poradenstvo v predmete činnosti, teda sme sa uzhodli na tom, že túto činnosť vieme spoplatňovať. Po dlhšej diskusii sme dospeli k rozhodnutiu, že uvedených dotazovateľov budeme prísne evidovať a vyžadovať identifikáciu člen/nečlen združenia. Podľa toho bude platiť nasledovné:

a) Pre nečlenov bude prvá konzultácia zadarmo, druhá a každá ďalšia konzultácia bude spoplatnená poplatkom vo výške 30 €

b) Pre členov budeme poskytovať poradenstvo predbežne naďalej zadarmo

V tomto zmysle bude upravená aj webová stránka ZSaUN, aby všetkým dotazovateľom boli pravidlá poskytovania poradenských služieb vopred jasné. Nečlen združenia bude na webovej stránke vopred informovaný a bude musieť vopred súhlasiť s daným poplatkom, povinne bude musieť uviesť svoje identifikačné (fakturačné) údaje a s poplatkom súhlasiť.

Veríme, že toto opatrenie inšpiruje pýtajúcich sa k tomu, že si budú konzultácie viac vážiť a zároveň toto opatrenie zavádzame v nádeji, že sa zvýši členská základňa nášho združenia. *-ký-*

ELEKTRONICKÝ POŽIARNY A PLYNOVÝ SIGNALIZAČNÝ SYSTÉM SVB TECH – MODERNÉ RIEŠENIE

Ochráňte seba aj svoj majetok

Bývate v staršom bytovom dome bez signalizácie požiaru či úniku horľavých a výbušných plynov? Chcete byť včas informovaný o vzniknutom riziku? Moderným riešením pre vás je elektronický požiarny a plynový signalizačný systém SVB TECH od firmy Bach corporation, s.r.o. V prípade hroziaceho nebezpečenstva požiaru či úniku plynu tento systém pošle upozorňujúcu SMS správu na telefónne čísla obyvateľov bytového domu a umožní tak včasný zásah na ochranu životov a majetku.

Po široko medializovanom výbuchu zemného plynu v bytovom dome v Prešove v decembri 2019, ktorý si vyžiadal mnoho životov, už nikto nepodceňuje význam včasnej a kvalitnej signalizácie podobného nebezpečenstva. Ochrana zdravia, života i majetku sa dostáva do popredia. Nasleduje ju aj sprísňovanie legislatívy v otázkach bezpečnosti v bytových domoch (BD). Onedlho bude bezpečnostný signalizačný systém štandardom a povinnosťou aj v starších bytových domoch. V novostavbách sú takéto systémy už samozrejmosťou. Staršie bytové domy sú však nástražnými mínami, ktoré si vyžadujú dodatočné riešenia na úrovni modernej doby. Takým je certifikovaný elektronický požiarny a plynový signalizačný systém SVB TECH.

Tento systém si určite užívatelia nemôžu zamieňať a mýliť s „lacným“ neprofesionálnym, necertifikovaným baterkovým systémom. Na takéto systémy sa neposkytuje záruka, pričom nie sú vôbec presné, strácajú citlivosť merania, nespĺňajú požiadavky pre viacpodlažné budovy a v prípade nešťastia nemajú žiadnu váhu pri riešení odškodného.

Certifikácia a licencia

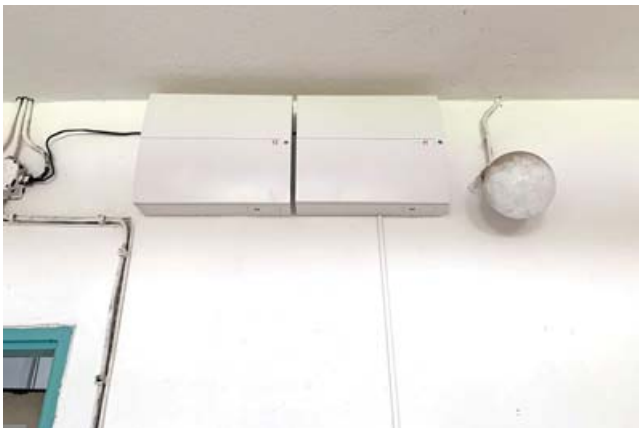
Na trhu je množstvo lacných a nespoľahlivých signalizačných zariadení. Pri výbere dodávateľa je preto dôležité dbať na to, aby spĺňal všetky legislatívne požiadavky. Systémy SVBTECH spĺňajú európske normy EN 50131-1 do stupňa zabezpečenia č. 2. Všetky detektory sú certifikované výrobcom. Ak sa rozhodnete inštalovať si do svojho BD elektronickú požiarnu a plynovú signalizáciu SVB TECH môžete dostať od niektorých poisťovní i zľavu z poistného.

„Naša firma má ako jedna z mála oprávnenie/licenciu od Krajského riaditeľstva policajného zboru na inštaláciu a poskytovanie Technickej služby certifikovaných systémov do starších viacpodlažných BD. Naše systémy SVB TECH sú sieťové/drôtové, majú centrálnu jednotku so záložným zdrojom a o vzniknutom riziku informujú, okrem sirény, aj cez SMS správy. Okrem montáže poskytujeme aj stály servis zariadenia,“ uvádza dodávateľ.

Pripravujú sa legislatívne zmeny na ochranu pred požiarom a výbuchom plynu

Na súčasnú nepriaznivú situáciu v starších bytových domoch pamätajú aj zákonodarcovia. Príslušné zmeny zákonov, ktoré by

zvýšili bezpečnostné štandardy, sa už pripravujú a mohli by byť prijaté možno už aj v tomto roku. Ale aj v súčasnosti platná legislatíva určuje povinnosti zabezpečenia protipožiarnej ochrany a presne pomenúva aj zodpovednosti. Je na spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a správcovi bytového domu, aby zabezpečili protipožiarne opatrenia, vrátane požiarnych a plynových signalizácií. Je len na nich aký spôsob si zvolia. Niet na čo čakať, hlavne ak takéto systémy SVB TECH sú už nainštalované a overené praxou.



Ako fungujú elektronické požiarne a plynové signalizačné systémy SVBTECH?

SVBTECH predstavuje kompletné profesionálne riešenia pre systémy detekcie požiaru, detekcie úniku výbušných-horľavých plynov a súvisiaci doplnkový sortiment pre viacpodlažné bytové domy. Systém pozostáva z vyhodnocovacej ústredne, požiarnych a plynových automatických hlásičov, akustickej a vizuálnej signalizácie, SMS správ, záložného zdroja, prístupového modulu s LCD displejom a vstupno-výstupných periférií.

„Naša ústredňa vyhodnocuje signály z hlásičov a aktivuje poplachové výstupy. Signalizácia slúži na včasné detegovanie nebezpečenstva, a to už v jeho počiatočných fázach, kedy je aj najúčinnejšia. Pomáha tak chrániť život, zdravie a majetok osôb. Slúži nato lokálna siréna, vrátane poplachovej SMS správy, ktorá je doručená na vopred určené telefónne čísla. Vďaka záložnému zdroju systém funguje nepretržite aj pri výpadku elektrickej energie – spoľahlivý 24/7. Nami dodávané systémy signalizácie poskytujú výnimočnú spoľahlivosť, citlivosť detekcie a jednoduchú obsluhu pre užívateľa. Citlivosť detekcie je na najvyššom stupni aký je momentálne dostupný. Ak detektor zachytí hroziace nebezpečenstvo – napríklad na druhom poschodí, odošle poplachovú SMS správu nielen domovníkovi, ale aj jednotlivým obyvateľom daného poschodia (voľba kontaktných osôb je individuálna s možnosťou nastavenia podľa požiadaviek klientov). Poplachové SMS správy sú odosielané klientom ZADARMO. Zároveň sa signál detekcie plynu alebo požiaru prenesie aj k nám na centrálu, kde riziko skontrolujeme a nasledujú ďalšie bezpečnostné úkony,“ uvádza dodávateľ.

Koľko to bude celé stáť?

Elektronický požiarny a plynový signalizačný systém SVBTECH si môžete kúpiť aj na splátky bez akéhokoľvek navýšenia. Pre bytový dom so 16. bytovými jednotkami sa cena pohybuje na úrovni:

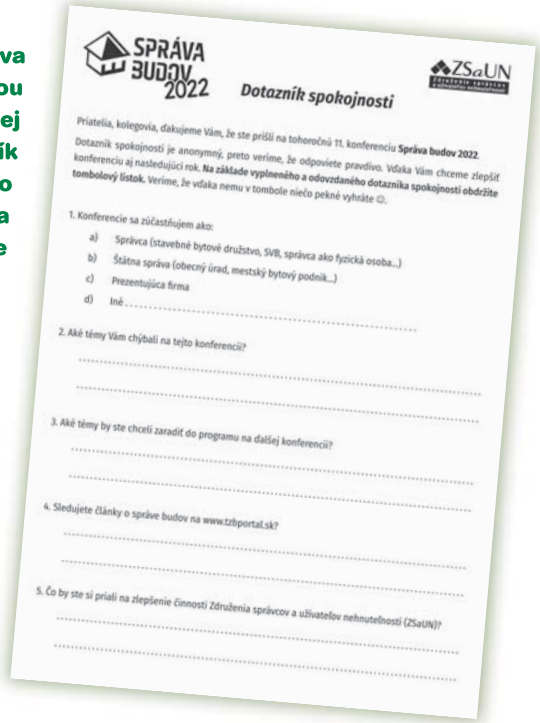
- Systém Expert pozostávajúci z 9 ks požiarnych detektorov, 9 ks plynových detektorov, vrátane príslušenstva a montáže 4 200 eur (s DPH).
- Systém Expert Pro pozostávajúci zo 17 ks požiarnych detektorov, 9 ks plynových detektorov, vrátane príslušenstva a montáže 6 300 eur (s DPH).

„Zároveň poskytujeme záručný a pozáručný servis, plus správu a údržbu systému na mesačnej báze. Počas výkonu správy zabezpečujeme neustálu kontrolu a diagnostiku systému, poskytujeme dátové servery vrátane histórie a systém neustále aktualizujeme. V prípade údržby vieme úkony vykonať pomocou vzdialeného prístupu na diaľku. Samozrejmosťou je technická linka pre správcov/zástupcov obyvateľov BD,“ uzatvára dodávateľ.

Viac informácií: **www.svbtech.sk** alebo tel.: **0911 125 969**

POĎAKOVNIE ÚČASTNÍKOM KONFERENCIE ZA VYPLNENÉ DOTAZNÍKY SPOKOJNOSTI

Vďaka partnerským firmám a ich darčekom na konferencii Správa budov je tombola v posledný večer konferencie príjemnou bodkou spoločenského večera. Pomyselnou „vstupenkou“ do večernej tomboly na konferencii Správa budov sa už tradične stáva „dotazník spokojnosti“. Nie je to samoúčelový dotazník. Venujeme sa mu po ukončení konferencie a zbierame námety do ďalšej činnosti Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností ako aj podnety na vylepšenie našej činnosti.



SPRÁVA BUDOV 2022

Dotazník spokojnosti

ZSaUN

Priatelia, kolegovia, ďakujeme Vám, že ste prišli na tohoročnú 11. konferenciu **Správa budov 2022**.

Dotazník spokojnosti je anonymný, preto veríme, že odpoviete pravdivo. Vďaka Vám chceme zlepšiť konferenciu aj nasledujúci rok. **Na základe vyplneného a odovzdaného dotazníka spokojnosti obdržíte tombolový lístok.** Veríme, že vďaka nemu v tombole niečo pekné vyhráte ☺.

1. Konferencie sa zúčastňujem ako:
   a) Správca (stavebné bytové družstvo, SVB, správca ako fyzická osoba...)
   b) Štátna správa (obecný úrad, mestský bytový podnik...)
   c) Prezentujúca firma
   d) Iné .....

2. Aké témy Vám chýbali na tejto konferencii?
   .....
   .....

3. Aké témy by ste chceli zaradiť do programu na ďalšej konferencii?
   .....
   .....

4. Sledujete články o správe budov na www.tzbportal.sk?
   .....
   .....

5. Čo by ste si priali na zlepšenie činnosti Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností (ZSaUN)?
   .....
   .....

Tohoročné odpovede u dotazníka boli približne rovnaké, ako za minulé roky. Vieme ich rozdeliť do troch základných skupín a kategórie iné, ktorej sa chceme venovať na konci vyhodnotenia. Percentuálne by sme sa mali do budúcna venovať témam nasledovne:

- **a)** Legislatíva (40,2 %)
- **b)** Technická časť (35,1 %)
- **c)** Komunikácia (14,4 %)
- **d)** Iné (10,3 %)

Legislatíva

Najžiadanejšie boli, sú a zrejme ešte dlho budú právne otázky. Podľa vašich odporúčaní by sa malo na konferencii viac času venovať analýze súdnych rozhodnutí, diskutovať o zákonoch, sledovať zmeny v legislatíve, ale objavila sa aj pripomienka týkajúca sa vytvorenia nového zákona, ktorý je podľa niektorých stále potrebný. Novinkou bola požiadavka týkajúca sa legislatívnych predpisov pre správcov, ktorí spravujú aj iné, ako bytové priestory (polyfunkčné objekty a iné nebytové priestory). Tejto téme sa budeme v budúcnosti venovať viac. Rezonovali aj dopyty k téme nejasností a výkladu problematických oblastí v existujúcom zákone 182/93 Z. z., ako aj skúseností z riešení takýchto problémov.

Technická časť

Sme radi, že vyše 35 % respondentov podporuje a žiada aj do budúcna prednášky technického zamerania. Zmenila sa však vnútorná štruktúra požadovaných tém. Dominantné sa stali témy, týkajúce sa energetiky. Respondeti požadujú analýzu vyúčtovania nákladov, prezentácie rôznych typov meračov tepla, venovať sa chcú regulácii cien a možnostiam využiť OZE v bytových domoch. Viac informácií z oblasti STI chcú v oblastiach elektro a kotolní. Okrajovo bol dotaz na informácie o odvetrávaných fasádach a stavebnom dozore či protipožiarnych opatreniach. Zaujímavá je téma týkajúca sa zelených striech a zabezpečenia CO krytov v bytových domoch.

Komunikácia

Téma, ktorá bola predtým žiadaná na konferencii len okrajovo, sa stala dosť zaujímavou. Do budúcna sa požadujú témy, týkajúce sa komunikácie s vlastníkmi na schôdzi vlastníkov (vedenie schôdze) ako aj spôsoby riešenia problémov medzi dvoma správcami pri preberaní správy. Téma online školení a širších diskusií k problematike správy a hlavne riešenia medziľudských vzťahov odznieva viackrát.

Mimo školení komunikačných zručností si respondenti žiadajú aj školenia v oblasti práva, možno do budúcna by boli tieto dve témy zaujímavými námetmi na samostatné semináre.

Iné

Sem sme zahrnuli rôzne širokospektrálne témy. Objavili sa témy, týkajúce sa ľudí, ktorí ohrozujú ostatných, ďalej ekonomické nejasnosti ako aj téma budúcnosti bytových domov by mali byť námetmi pre ďalšiu konferenciu. Interné pripomienky sa týkali organizácie konferencie. Na otázku či môžeme zverejniť prezentácie z konferencie na webovú stránku združenia poznáme odpoveď už hneď: autorské práva patria tomu, kto prezentáciu vytvoril. Prosíme teda účastníkov konferencie, ktorí majú záujem o prezentácie nech oslovia priamo prednášajúcich. Kontakty na nich obdržali na usb kľúči v zborníku.

Chceme poďakovať všetkým, ktorí dotazník poctivo vyplnili a uistiť ich, že ich odpovede budú v činnosti Združenia správcov a užívateľov do budúcna riešené.

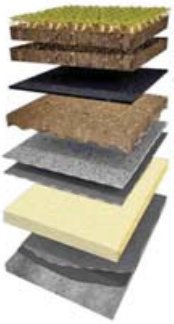
-ký-

ZELENÉ STRECHY BMI ICOPAL

Rozšírený priestor s úžasnými výhľadmi

Spoločnosť BMI je špecializovaným výrobcom kvalitných šikmých striech BMI Bramac a plochých striech a hydroizolácií BMI Icopal. Vo svojom portfóliu má strešné riešenia, ktoré dokážu viac ako len chrániť pred dažďom. Jedným z nich sú Zelené strechy BMI Icopal.

Ide o ucelený systém z jednej ruky zložený z týchto funkčných vrstiev:



- Vegetácia – nenáročná a odolná extenzívna zeleň
- Substrát – s ideálnym zložením pre koreňový systém rastlín; zvyšuje tiež odolnosť strechy voči šíreniu ohňa
- Filtrácia – zamedzuje odplaveniu jemných frakcií z vegetačného substrátu
- Retencia – zadržiava vlhkosť pre rast rastlinstva a zabraňuje vysychaniu
- Drenáž – odvádza nadbytočnú vodu zo strechy, chráni koreňový systém pred hnilobou počas výdatných dažďov
- Hydroizolácia – zabraňuje prieniku vlhkosti do objektu. Je tvorená POCB fóliou BMI Icopal Universal WS, ktorá spája výhody syntetickej fólie a asfaltu do jednovrstvového produktu. Vďaka hrúbke až 3,2 mm je mimoriadne odolná proti poškodeniu, UV žiareniu a prerastaniu koreňov.
- Tepelná izolácia – v podobe vysokoefektívneho PIR panelu Thermazone

Rozhodnutie využiť na budovu Zelenú strechu BMI Icopal prinesie investorovi viacero výhod:

- Atraktívny prírodný vzhľad strechy, s možnosťou vytvorenia rozšíreného obytného priestoru priamo na streche
- Ochrana pred extrémnymi teplotami, tým pádom aj zníženie nákladov na klimatizáciu
- Zvýšená požiarna ochrana budovy
- Ekologická funkcia – viazanie prachu, filtrovanie škodlivín z ovzdušia a zadržiavanie zrážkovej vody
- Predĺženie životnosti hydroizolácie, ktorá nie je vystavená UV žiareniu
- Až 20-ročnú záruku na hydroizolačnú funkčnosť strechy
- Zvýšenie hodnoty nehnuteľnosti

Viac informácií získate na **www.icopal.sk**.

PRÁVNIK RADÍ...

ZSaUN
Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností

Sľúbili sme účastníkom konferencie, že sa budeme zaoberať témami o ktoré nás žiadali. Otázky týkajúce sa právnej problematiky správy budov už dlhoročne rieši JUDr. Zuzana Adamová-Tomková, odborná konzultantka ZSaUN. V tomto čísle časopisu sa budeme zaoberať háklivou témou sprenevery správcu. Ostatným otázkam sa budeme venovať v ďalších číslach nášho časopisu.

Správca kradol z účtov bytových domov peniaze. Ako ich čo najefektívnejšie vymôcť? Sú podané trestné oznámenia, žaloby o sumu na súde, návrhy na platobné rozkazy, čo sa ešte dá urobiť... Ten istý správca je stále na zozname správcov na ministerstve, lebo podľa vyjadrení ministerstva dodržiava stránkové hodiny, je poistený. Dôveryhodný je podľa vyjadrení tiež stále napriek súdom, zázname na obchodnom registri... Načo je potom celý ten cirkus okolo zoznamu a vzdelávania. Založil si novú firmu, ktorú prepísal na iných a veselo spravuje ďalej...

V prípade, ak existuje podozrenie, že správca bytového domu (ďalej v texte ako správca) použil peňažné prostriedky vlastníkov bytov a NP z účtu vlastníkov na iný účel, ako je zákonom určený, alebo ich použil pre svoju potrebu, v takom prípade majú vlastníci právo domáhať sa voči správcovi preverenia veci v rôznych konaniach:

- trestné konanie
  - trestný čin porušovania povinnosti pri správe cudzieho majetku § 237 alebo § 238 Trestného zákona
  - trestný čin sprenevery
  - uplatnenie škody v trestnom konaní
- súdne konanie
  - žaloba o zaplatenie peňažnej sumy podľa § 137 Civilného spor. poriadku
  - o vydanie neodkladného alebo zabezpečovacieho opatrenia podľa § 324 a nasl. Civilného sporového poriadku,
  - vydanie platobného rozkazu v upomínacom konaní podľa zák. č. 307/2016 Z. z.
- správne konanie
  - dohľad Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR podľa zák. č. 246/2015 Z. z.
  - kontrola Slovenskou obchodnou inšpekciou podľa zák. 128/2002 Z. z. a zák. č. 250/2007 Z. z.

Trestné konanie

Podľa skutku, ktorý sa stal, sa rozlišuje trestný čin, ktorého sa správca mohol dopustiť. Najčastejšie sa jedná o trestný čin Porušovania povinnosti pri správe cudzieho majetku, ktorý môže byť spáchaný úmyselne alebo z nedbanlivosti, alebo o trestný čin sprenevery, v tomto prípade sa vyžaduje úmysel páchateľa.

Aby bola naplnená skutková podstata trestného činu porušovania povinnosti pri správe cudzieho majetku (§ 237 Trestného zákona) vyžaduje sa, aby správca:

- porušil povinnosť ustanovenú všeobecne záväzným právnym predpisom (napr. zákon o vlastníctve bytov a NP, zákon o energetike alebo iný právny predpis, ktorý upravuje povinnosť správcu) alebo porušil povinnosť spravovať cudzí majetok, ktorá vyplýva zo zmluvy (t. j. zmluvy o výkone správy),
- porušením povinnosť spôsobil škodu 266,- Eur a vyššiu.

Ak sa správca dopustí vyššie uvedeného porušenia z nedbanlivosti (to zn. porušenie nespôsobí úmyselne, ale napr. pretože o takejto povinnosti nevie), vyžaduje sa vyššia škoda, aby sa jednalo o trestný čin. Pre prípad nedbanlivosti musí správca spôsobiť svojím porušením značnú škodu, t. j. 26 600,- Eur.

Aj pokus trestného činu sa trestá rovnako ako samotný dokonaný čin. Škodou malou sa rozumie škoda prevyšujúca sumu 266 eur. Škodou väčšou sa rozumie suma dosahujúca najmenej desaťnásobok takej sumy (2 660 Eur). Značnou škodou sa rozumie suma dosahujúca najmenej stonásobok takej sumy (26 600 Eur). Škodou veľkého rozsahu sa rozumie suma dosahujúca najmenej päťstonásobok takej sumy (133 000 Eur). Tieto hľadiská sa použijú rovnako na určenie výšky prospechu, hodnoty veci a rozsahu činu.

Výška trestu rastie s výškou škody. Napríklad pri trestnom čine podľa § 237 ods. 1 (porušovanie povinnosti pri správe cudzieho majetku) so spáchaním malej škody zákon upravuje trest odňatia slobody až na dva roky. Pri spáchaní škody veľkého rozsahu zákon upravuje trest odňatia slobody na desať až pätnásť rokov.

V prípade trestného činu sprenevery (§ 213 Trestného zákona), na naplnenie skutkovej podstaty sa vyžaduje, aby správca:

- si prisvojil cudziu vec, ktorá mu bola zverená (napr. peniaze vlastníkov bytov, ktoré na základe zmluvy o výkone správy správca spravuje),
- a takýmto konaním spôsobil na cudzom majetku škodu malú (t. j. 266,- Eur).

Ak sa správca dopustil konania, ktoré by bolo možné považovať za trestný čin, môže dotknutá osoba (vlastník bytu alebo NP, nový správca bytového domu a p.) podať oznámenie a požiadať o prešetrenie veci orgány činné v trestnom konaní. Oznámenie môže oznamovateľ urobiť písomne alebo do zápisnice, najvhodnejšie na Okresnom riaditeľstve PZ v mieste, kde sa mal trestný čin stať. Ak je oznámenie podané na nepríslušnom oddelení PZ alebo na prokuratúre, neznamená to, že je podanie nesprávne; ten orgán, ktorý podanie dostal, ho postúpi na príslušný orgán činný v trestnom konaní.

Poškodený si môže uplatniť škodu aj v trestnom konaní (§ 46 ods. 3 a 4 Trestného poriadku). Poškodený, ktorý má podľa zákona proti obvinenému nárok na náhradu škody, ktorá mu bola spôsobená trestným činom, je tiež oprávnený navrhnúť, aby súd v odsudzujúcom rozsudku uložil obžalovanému povinnosť nahradiť túto škodu; návrh musí poškodený uplatniť najneskoršie do skončenia vyšetrovania alebo skráteného vyšetrovania. Z návrhu musí byť zrejmé, z akých dôvodov a v akej výške sa nárok

na náhradu škody uplatňuje. Návrh poškodený nemôže podať, ak bolo o nároku už rozhodnuté v civilnom procese alebo inom príslušnom konaní.

Súdne konanie

Trestné oznámenie môže byť síce rýchly a efektívny prostriedok, aby sa páchateľ „zľakol“, upustil od konania a vrátil veci do pôvodného stavu, neplatí to však vždy. Trestné konanie ako také je zdĺhavejší proces, ktorý neprinesie rozhodnutie a vyriešenie veci zo dňa na deň. Väzobné stíhanie páchateľa môže zastaviť páchanie ďalšej činnosti, ale o zaplatení vzniknutej škody sa môže rozhodovať až v samotnom trestnom konaní o obžalobe pred súdom.

Preto bude možno vhodné pre poškodené osoby využiť prostriedky obrany v civilnom konaní – domáhať sa vrátenia peňazí žalobou o zaplatenie podľa Civilného sporového poriadku alebo návrhom na vydanie platobného rozkazu podľa zákona o upomínacom konaní. Na rozdiel od oznámenia v trestnom konaní, v prípade žaloby alebo návrhu na vydanie platobného rokazu sa už vyžaduje od žalobcu zaplatenie súdneho poplatku. V trestnom konaní môže byť oznamovateľom ktokoľvek, kto sa dozvedel o spáchaní trestného činu, pri civilnom konaní musia byť dodržané ustanovenia zákona, kto má byť žalobcom, aby nebola vec zamietnutá pre procesnú chybu. Môže byť potrebné schválenie postupu rozhodnutím vlastníkov bytom a NP, ak je to takto upravené v zmluve o výkone správy s novým správcom bytového domu.

Civilný sporový poriadok upravuje možnosť súdu pred začatím alebo ukončením konania, vydať neodkladné alebo zabezpečovacie opatrenie. Súd vychádza z písomne predložených dokladov pripojených k návrhu a rozhoduje najneskôr do 30 dní od doručenia návrhu.

Neodkladné opatrenie súd nariadi iba za predpokladu, ak sledovaný účel nemožno dosiahnuť zabezpečovacím opatrením. Neodkladné opatrenie môže súd nariadiť, ak je potrebné bezodkladne upraviť pomery alebo ak je obava, že exekúcia bude ohrozená. Ak hrozí, že správca sa dopustí porušenia povinností, napríklad použije prostriedky vlastníkov bytov po skončení zmluvy o výkone správy, aj napriek tomu, že by ich mal odovzdať novému správcovi bytového domu, je vhodné požiadať súd o vydanie neodkladného opatrenia.

Podľa § 325 ods. 2 Civilného sporového poriadku neodkladným opatrením možno strane uložiť najmä, aby:

- **b)** zložila peňažnú sumu alebo vec do úschovy na súde,
- **c)** nenakladala s určitými vecami alebo právami,
- **d)** niečo vykonala, niečoho sa zdržala alebo niečo znášala.

Zabezpečovacím opatrením môže súd zriadiť záložné právo na veciach, právach alebo na iných majetkových hodnotách dlžníka na zabezpečenie peňažnej pohľadávky veriteľa, ak je obava, že exekúcia bude ohrozená.

Správne konanie

V zákone o správcoch bytových domov chýba disciplinárne konanie, ktoré by mohol správny orgán, ktorý vedie zoznam správcov bytových domov, viesť v prípade porušenia povinností správcom alebo ak sa vedie voči správcovi trestné konanie. Zákon o správcoch bytových domov upravuje len preukázanie dôveryhodnosti vo vzťahu k vyčiarknutiu zo zoznamu správcov bytových domov alebo vedomému uvedeniu nepravdivých údajov v čestnom prehlásení, nevyžaduje sa však priamo pre fyzickú alebo právnickú osobu preukázanie bezúhonnosti. Bezúhonnosť sa vyžaduje len nepriamo cez zákon o živnostenskom podnikaní. Podľa zákona o správcoch bytových domov ministerstvo vyčiarkne zo zoznamu správcu, ak mu zanikne alebo je zrušené živnostenské oprávnenie. Zákon o živnostenskom podnikaní stanovuje všeobecné podmienky prevádzkovania živnosti fyzickými osobami: a) dosiahnutie veku 18 rokov, b) spôsobilosť na právne úkony, c) bezúhonnosť. U slovenskej právnickej osoby musí všeobecné podmienky spĺňať fyzická osoba alebo osoby, ktoré sú jej štatutárnym orgánom. Podmienku podľa písm. c) musí spĺňať aj právnická osoba. Za bezúhonného sa na účely zákona o živnostenskom podnikaní nepovažuje ten, kto bol právoplatne odsúdený za trestný čin hospodársky, trestný čin proti majetku alebo iný trestný čin spáchaný úmyselne, ktorého skutková podstata súvisí s predmetom podnikania, ak sa naňho nehľadí, akoby nebol odsúdený.

V prípade iných profesií je v osobitných zákonoch upravené disciplinárne konanie (advokáti, notári, exekútori a p.) Oproti tomu však napr. činnosť stavebníkov tiež nepodlieha disciplinárnemu konaniu a v prípade porušenia povinností aj s následkom napr. smrti na stavbe, sú také prípady riešené len v trestnom alebo súdnom konaní.

V trestnom konaní môže súd v odsudzujúcom rozsudku uložiť aj trest zákazu činnosti. Trest zákazu činnosti spočíva v tom, že sa odsúdenému po dobu výkonu tohto trestu zakazuje výkon určitého zamestnania, povolania alebo funkcie alebo takej činnosti, na ktorú treba osobitné povolenie alebo ktorej podmienky výkonu upravuje osobitný predpis. Trest zákazu činnosti môže súd uložiť na jeden rok až desať rokov, ak sa páchateľ dopustil trestného činu v súvislosti s touto činnosťou.

O preverenie postupu správcu môžete žiadať aj Slovenskú obchodnú inšpekciu, výsledkom takéhoto konania však môže byť len vyslovenie porušenia povinnosti a uloženie pokuty, nevyrieši to však to, aby sa správca nedopúšťal ďalšej činnosti alebo aby vrátil použité peňažné prostriedky. Rozhodnutie Slovenskej obchodnej inšpekcie v prípade vyslovenia porušenia povinnosti správcu môže byť odborným podkladom pre trestné alebo súdne konanie.

Žiadny z uvedených postupov však nevie zabrániť tomu, aby fyzická osoba – správca alebo zástupca správcu bytového domu, ktorý sa dopustil porušenia povinnosti voči vlastníkom bytov, aj potom ako porušenie jeho povinností vysloví súd alebo inšpekcia, nevystupoval v inom subjekte, kde bude len v postavení zamestnanca. V takýchto prípadoch sa jedná o zložitú situáciu, kde je potrebné reagovať čo najskôr a čo najvhodnejším spôsobom, preto je potrebné sa poradiť s odborníkom či už v právnej alebo účtovnej oblasti.

Zo súdnej praxe – príklad na vydanie neodkladného opatrenie súdom:

Krajský súd Bratislava – Uznesenie zo dňa 10. 07. 2013, sp.zn. 2Co/306/2013
(konanie pred súdom 1. stupňa – Okresný súd Bratislava II. č. k. 58C 28/2013)

„Okresný súd Bratislava II. uznesením zo dňa 18.4.2013, č. k. 58C 28/2013-63, nariadil predbežné opatrenie, ktorým uložil obchodnej spoločnosti T.... banka, akciová spoločnosť – v jazyku slovenskom H. N. – v jazyku anglickom, H. N., V. – v jazyku ne-

meckom v skratke H. N., V..Z.. so sídlom C. D. X, XXX XX N., IČO: XX XXX XXX (ďalej aj H. N., V..Z..), povinnosť pozastaviť dispozičné oprávnenie odporcu na nakladanie s účtom č. XXXXXXXXXX/XXXX, a to do právoplatnosti rozhodnutia vo veci samej.

Z predložených listinných dôkazov, a to predovšetkým z výpisu účtu č. XXXXXXXXXX/XXXX, je zrejmé, že navrhovateľ osvedčil, že odporca robí kroky smerujúce k nakladaniu s peňažnými prostriedkami na tomto účte, a to aj po odstúpení od zmluvy; že teda konanie odporcu smeruje k tomu, aby bol výkon budúceho súdneho rozhodnutia vo veci samej ohrozený. Je tak zrejmé také konanie odporcu, ktorého dôsledkom je znižovanie hodnoty majetku na vyššie uvedenom bankovom účte, ktorý podstatnou mierou nepriaznivo ovplyvňuje majetkové pomery vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorých správu zabezpečuje navrhovateľ. Bez predbežného opatrenia spočívajúceho v zákaze odporcu disponovať s účtom č. XXXXXXXXXX/XXXX, ktorú povinnosť súd prvého stupňa uložil obchodnej spoločnosti H. N., V..Z.., by bol budúci výkon rozhodnutia ohrozený. Zmarený výkon je reálny a hrozí bezprostredne, keď existuje obava, že po právoplatnom rozhodnutí vo veci samej nedôjde k prevodu majetku z uvedeného čísla účtu, nakoľko nebudú na ňom existovať peňažné prostriedky, a to vo výške existujúcej v čase nadobudnutia účinnosti odstúpenia od zmluvy. Návrh navrhovateľa na nariadenie predbežného opatrenia je tak dôvodný. Navrhovateľ dostatočným spôsobom tvrdil a osvedčil, že v konečnom dôsledku môže dôjsť k zmareniu, sťaženiu alebo znemožneniu výkonu v budúcnosti vykonateľného súdneho rozhodnutia, na čom logicky má navrhovateľ právny záujem. Nie je pravdivé ani tvrdenie odporcu v tom, že vykonáva z účtu č. XXXXXXXXXX/XXXX výlučne platby súvisiace so správou bytového domu, nakoľko napríklad úhradu peňažného plnenia právnemu zástupcovi odporcu nemožno považovať za takéto plnenia. Nemá oporu v zákone uspokojovať záväzky odporcu k iným subjektom z iného právneho dôvodu z daného účtu vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vzhľadom na skutočnosť, že dočasné rozhodnutie môže slúžiť aj ako záruka efektívnosti budúceho núteného výkonu súdneho rozhodnutia, súd prvého stupňa správne rozhodol, keď vyhovel návrhu navrhovateľa a napadnutým uznesením uložil povinnosť obchodnej spoločnosti H. N., V..Z.., ako tretej osobe, u ktorej je daný účet vedený, povinnosť pozastaviť dispozičné oprávnenie odporcu, a to nakladať s finančnými prostriedkami na danom účte do právoplatného rozhodnutia vo veci samej. Takéto rozhodnutie je dočasné, obmedzuje sa na dosiahnutie len predbežných účinkov a jeho zásahy a dôsledky, pokiaľ ide o právne postavenie odporcu, sú primerané so zreteľom na zabezpečovací charakter predbežného opatrenia; jeho nariadenie je nutné, primerané a účelné."

STARONOVÁ TÉMA: KOMORA SPRÁVCOV

Na konferencii KOBD 2022 bol prenesený príspevok, ktorý sa dotkol kontroverznej staronovej témy: „Komora správcov". Z minulosti vieme, že v roku 2014 sa o zriadenie komory snažilo Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností, neskôr v roku 2018 prišiel s týmto návrhom Slovenský zväz bytových družstiev. Ani jednému sa nepodarilo zriadenie komory úspešne dotiahnuť do konca tak, aby reálne komora vznikla. Ako ďalej?

Súčasnosť

Súčasnosť poukazuje na to, že v rôznych pracovných oblastiach sa zriaďujú rôzne združenia, zväzy, asociácie (jedno ako ich nazveme) – s jediným cieľom: vytvoriť lepšie pracovné podmienky v danej oblasti a spolupodieľať sa na tvorbe legislatívy, ktorá by pomohla všetkým. Pod pojmom „všetkým" mám na mysli všetkých, ktorí správu vykonávajú.

Ak vezmeme do úvahy súčasný stav, platí:
§ 6 zákona182/93 Z. z.
Správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo") alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len „správca"). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom.

Takže v ďalšom pod pojmom správcu zahrňujeme správcov v zmysle zákona 246/15 Z. z. aj spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov – teda všetkých, ktorí správu vykonávajú.

Nejednotné povinnosti správcu a spoločenstva v tom istom zákone

Keď vznikala myšlienka vzniku zákona 246/15 Z. z., cca 2400 firiem malo v predmete podnikania činnosť správy bytových domov (alebo podobnú formuláciu živnosti). Reálne po „selekcii" v zmysle zákona 246/15 Z. z., kde bolo treba splniť podmienky tohto zákona, máme dnes okolo 816 „živých" správcov (ku 17.3.2022). Zákon 246/15 Z. z. stanovuje pre správcov povinnosť zápisu do „Zoznamu správcov", ktorý vytvorilo MV SR. Teda pre správcov ide o povinnosť navyše. Otázka je, kde „ostali" spoločenstvá vlastníkov bytov? Ak sú v zmysle existujúceho zákona správcovia aj spoločenstvá vlastníkov rovnocenní, mali by mať rovnaké práva aj povinnosti. Či nie?

Jednou z myšlienok by bola možnosť iniciovať na Ministerstve vnútra SR stanovenie akéhosi „Zoznamu spoločenstiev vlastníkov" ? Existujúci Register spoločenstiev vlastníkov bytov a neby-

tových priestorov je minimálne nepružný....(nie je zriedkavé, že predseda je 8 rokov v hrobe, posledné voľby a schôdza boli v r. 2003, zakladajúci zápis v roku 1996 a od vtedy nič...) odhadom poviem, že 1/3 zápisov je nepravdivých a neúplných. Akýmsi „Zoznamom spoločenstiev“ by sme vyselektovali “živé“ spoločenstvá od „neživých“, ktoré sa (podľa môjho odhadu) na 80% schovávajú za mandátne zmluvy a svoju činnosť reálne ani nevykonávajú.

Snahy o rôzne (sprostredkovateľské) prístupy pre spoločenstvá nájdeme aj u iných: https://www.obyvatelia.eu (Založenie portálu pre SVB na skúšku), https://lepsiasprava.sk/produkt/zalozenie-svbanp/ (Založenie SVB ponúkajú za 600 €), prípadne (Komplexná likvidácia SVB za 1150 €) https://www.likvidaciasvb.sk/... teda spoločenstvá sú zaujímavým segmentom na trhu správy.

Avšak:

a) Kam sa vytratila pôvodná myšlienka spoločenstiev: spravujeme si svoj majetok sami...? Novelou zákona spoločenstvá sa môžu vnikať, zanikať a môžu sa aj zlučovať. Je to v súlade s touto myšlienkou? Niekde vznikajú mega spoločenstvá a tak vzniká ďalšia otázka: Kde je rozdiel medzi SVB so 600 bytmi a profesionálnym správcom?

b) Predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene ...Nikde sa ale nepíše o tom, či predseda SVB je (alebo by mala byť) odborne spôsobilou osobou na správu bytového domu? Mal by byť volený na 3 roky... kto bude investovať kurz na získanie odbornej spôsobilosti, ak potenciálny predseda nie je si istý, či bude zvolený o 3 roky zas?

Snaha o vytvorenie Komory správcov?

Ak zo zákona je spoločenstvo rovnocenné so správcom, tak nech má aj rovnaké nielen práva, ale aj povinnosti bez ohľadu na to, ako svoju činnosť vykonáva.

*Pri správe domu je správca povinný v zmysle 182/93 Z. z.:hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou *** zastrešuje práva vlastníkov ***sleduje úhrady *** zastupuje vlastníkov a ich záujmy *** zvoláva schôdzu podľa potreby, najmenej 1x ročne *** podáva návrhy na dražby a exekučné konanie atď.*

Aké sú možné kontrolné páky na činnosť správcov?

Ak sú vlastníci s činnosťou svojho správcu nespokojní, majú možnosti podať sťažnosť na SOI, alebo v prípade podozrenia zo sprenevery dať podnet na súd ... V každom prípade je súčasná legislatíva nejasné a nepružná... prečo sa teda nevrátiť k myšlienke vytvorenia stavovskej organizácie pre správcov? Zdôrazňujem: nie je cieľom kontrola správcov, ale zastrešenie ich spoločných záujmov.

Aj keď sa v minulosti neuspelo – zopakujme si:

- 2014 – ZSaUN – snaha o vytvorenie „Komory správcov“ zlyhala – v odôvodnení Ministerstva financií SR (ako gestora zákona) bolo odôvodnenie: štát sa nemieni vzdať kontrolnej činnosti inému subjektu...
- 2018 – SZBD pripravilo svoj návrh na zriadenie „Komory správcov“ – avšak sa stretlo s nesúhlasným stanoviskom všetkých združení, patová situácia, ku konsenzu nedošlo...

Nie je všetkým dňom koniec, preto položím opätovne vo všeobecnej diskusie túto otázku: **Nechceme sa k myšlienke vrátiť a vytvoriť komoru pre všetkých správcov?**

Za Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností sme toho názoru, že vo verejnej diskusii by sme sa mali dotknúť nasledujúcich okruhov a problémov:

- Je potrebná odborná spôsobilosť pre všetkých? (správcov aj spoločenstvá)
- Je potrebné živnostenské oprávnenie pre všetkých? („Správa a údržba bytového fondu“)
- Bola by možná úprava ponímania kancelárie správcu (miesto pre výkon správy) – vyhradený priestor u SVB
- Je správne a potrebné zriaďovať poistenie správcu aj u SVB?
- Registrácia správcu: Namiesto zápisu do „Zoznamu správcov“ a zápisu do „Zoznamu spoločenstiev vlastníkov bytov“ nahradiť existujúce a plánované zápisy náhradou, ktorou by mohla byť: Registrácia správcu v KOMORE SPRÁVCOV? (v komore by boli zaregistrovaní správcovia aj spoločenstvá)

Čo by mohla/mala mať komora na starosti?

Cieľom Komory správcov by malo byť vo všeobecnosti zjednotenie práv a povinností správcov aj spoločenstiev vlastníkov spolu so sankciami, ktoré by pre nich vyplynuli z nedodržiavania ich povinností.

K téme, aby sa vytvorili aj sankcie pre vlastníkov, z právneho hľadiska by to asi nebolo možné. Dotknúť sa sankcií pre vlastníkov môžu len orgány, ktoré to majú v kompetencii (tieto sankcie by podľa mňa mali patriť pod jurisdikciu podľa Občianskeho zákonníka a správca nie je právne kompetentný sankcie vymáhať).

Komora by mohla mať na starosti:

- Zastrešenie správcov všetkých typov pod jednu stavovskú samosprávnu organizáciu pred štátom aj verejnosťou
- Jednotné stanovisko v mene všetkých správcov pri tvorbe zákonov (nevznikali by zákony od zeleného stola bez konzultácií správcov z praxe)
- Ochrana záujmov všetkých správcov navonok (voči štátu) i do vnútra (voči vlastníkom)
- Zastrešenie celoživotného vzdelávania správcov všetkých typov (napríklad pri zmenách v legislatíve)
- Riešenie sťažností vlastníkov ako odvolací orgán (funkcia zmierčia/rozhodovacia komisia) ...

Jednotná komora by nemala mať za cieľ zrušiť doterajšie združenia a zväzy, tieto by ostali zachované.

Záver

Som toho názoru, že do budúcna by bolo potrebné vytvoriť stavovský orgán, ktorý by zastrešoval záujmy správcov. Možno práve týmto článkom by som chcel podnietiť tých, čo ešte nie sú zatrpknutí, aby sa zamysleli nad touto možnosťou a myšlienkou tvorby spoločného orgánu.

PRIVÍTAME VAŠE NÁZORY A NÁVRHY....
Čo myslíte: Mohli by sme sa začať zamýšľať nad touto otázkou spolu odznovu?

Eugen Kurimský

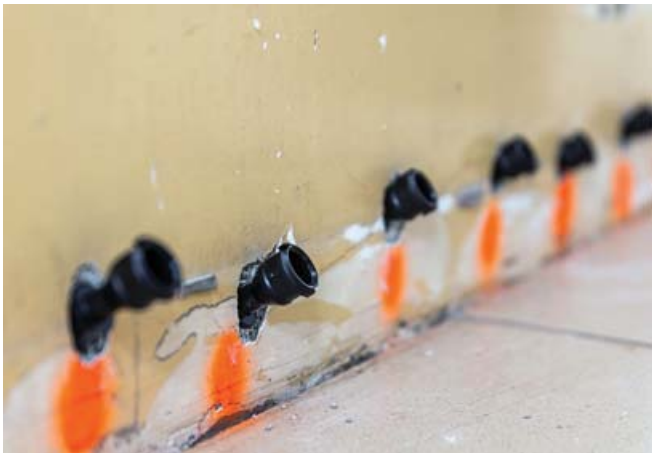
ZSaUN
Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností

S AKÝMI PRÍČINAMI VLHNUTIA MURIVA SA VO SVOJEJ PRAXI NAJČASTEJŠIE STRETÁVATE?

Najčastejšie riešime nedostatočnú alebo poškodenú zvislú či horizontálnu izoláciu, kde postupne dochádza k degradácii fólií a izolačných vrstiev.

Ako sa dá poškodená izolácia nahradiť?

Naša metóda sa od ostatných líši tým, že nielen vytvorí bariéru proti prenikaniu vlhkosti, ale v prvom rade steny aktívne vysuší, pretože použitý špeciálny gél na báze prekrížených polymérov na seba viaže vodu, a to v obrovskom množstve (1 kg gélu pojme až 150 l vody). Tým, že gél na seba vodu naviaže, zväčší svoj objem, vytvorí tlak a prenikne do kapilárneho systému celého muriva. Výhodou je, že murivo tak nenaruší, naopak, ešte ho spevní. Nehrozia žiadne statické problémy, ako napr. pri podrezávaní stien. Po vysušení sa z gélu vytvoria kryštáliky. Gél si



aj po vysušení muriva udržuje svoju funkčnosť. Pri kontakte s vlhkosťou dôjde k jeho opätovnej aktivácii, vlhko znovu pohltí a opäť postupne vysuší.

Akú dlhú záruku na sanáciu poskytujete?

Táto metóda pochádza z Nemecka, kde sa úspešne používa už niekoľko rokov. Poskytujeme záruku až 30 rokov. Máme výhradné zastúpenie pre Slovensko a Maďarsko.

Ako prebieha proces sanácie?

Pred samotnou injektážou je v niektorých prípadoch nutné oklepanie omietok až na samotné murivo z tehál či rôznych iných materiálov. Touto metódou možno sanovať aj kamenné steny. Po odvlhčení odporúčame na murivo naniesť bežnú vápenno-cementovú omietku. Následná kontrola prebieha po niekoľkých mesiacoch od sanácie.

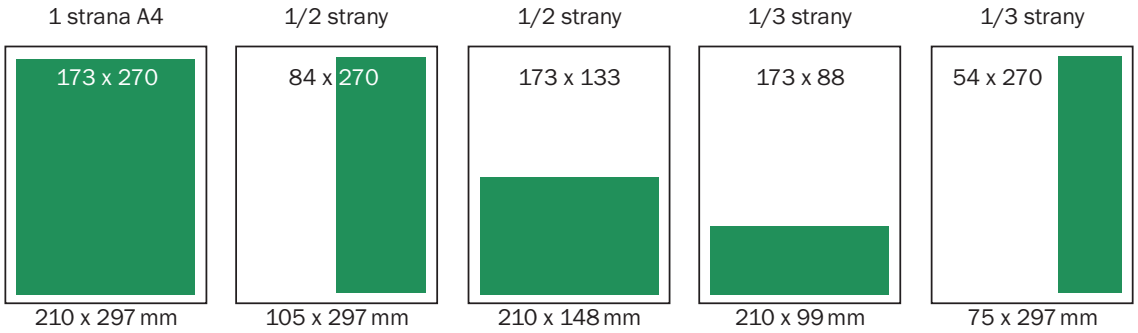
Do akej hrúbky muriva metóda funguje?

Metódu možno úspešne aplikovať do hrúbky steny až 120 cm. Gél je netoxický, bez zápachu, obsahuje striebro a do budúcna pôsobí ako prevencia plesní.

osetreniestavieb.sk

AXALL Od roku 2005

V prípade, že sa rozhodnete inzerovať v našom časopise, môžete tak urobiť v nasledovných formátoch:



Cenník inzercie vám zašle redakcia na vyžiadanie. Mimo vami objednanej plošnej inzercie dohodou radi uverejníme aj Vaše odborné články. Fakturácia na základe vašej objednávky po vyjdení každého čísla so 14-dennou lehotou splatnosti. Storno poplatky: 15 % pred uzávierkou, 50 % po uzávierke. Storno je možné len písomne! Grafické stvárnenie (podklady) doručí firma najneskôr 2 týždne pred uzávierkou čísla na každé číslo: elektronickou formou – dodá na CD alebo podklady pošle e-mailom na adresu: grafik@voc.sk texty: WORD, obrazová dokumentácia: formát: *.pdf, *.jpg, rozlíšenie minimálne 300 dpi, farebnosť: CMYK.

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

Objednávka predplatného na rok 2022

Záväzne si objednávame (označte):

☐ celoročné predplatné časopisu v tlačenej forme (ročné predplatné 18 € + DPH)

☐ celoročné predplatné časopisu v elektronickej forme (ročné predplatné 18 € + DPH)

na e-mailovú adresu:.....

Na vašu e-mailovú adresu príde ID konto, z ktorého si budete časopis sťahovať z www.voc.sk

Kontaktné údaje

Meno a priezvisko / Názov firmy : .....

Fakturačná adresa: ..... PSČ: .....

IČO: ..... IČ DPH: ..... tel.: .....

Korešpondenčná adresa kam máme zasielať časopis: .....

Kontaktná osoba: ..... tel./mobil: .....

e-mail: .....

Dátum: ....

Pečiatka – podpis

Potvrdením objednávky dávate súhlas na spracovanie vašich údajov, ktoré budú výhradne len pre potreby spolupráce medzi nami a vašou spoločnosťou v zmysle požiadaviek o ochrane osobných údajov GDPR. V prípade, že písomne objednávku nezrušíte, objednávateľ súhlasí s tým, že sa objednávka prolonguje do ďalšieho roka.

Získajte kvalifikáciu absolvovaním akreditovaného kurzu

SPRÁVA BYTOVÉHO FONDU

Doplňte si odbornú spôsobilosť v súlade s novým Zákonom o správcoch bytových domov č. 246/2015 Z. z.

KURZ JE MOŽNÉ ABSOLVOVAŤ PROSTREDNÍCTVOM PRÍSPEVKU Z PROGRAMU REPAS+ Z ÚRADU PRÁCE, SOCIÁLNYCH VECÍ A RODINY

V akreditovanom kurze získate prehľad o práci a povinnostiach správcov v nasledovných oblastiach:

- právo a legislatíva
- administratívne zabezpečenie správy
- odborné a technické zabezpečenie správy
- finančný manažment a hospodárenie

Ďalšie informácie

tel.: 0905 541 119, 0917 240 207
e-mail: voc@voc.sk
www.voc.sk • www.tzbportal.sk

OBNOVUJTE BYTOVÝ DOM S EXPERTOM NA FINANCOVANIE BÝVANIA

FINANCOVANIE 100 % NÁKLADOV

GARANCIA SPLÁTKY NA DLHÚ DOBU SPLÁCANIA

FIXÁCIA AJ NA CELÚ DOBU SPLÁCANIA

SPLATNOSŤ AŽ 30 ROKOV

Viac informácií na www.pss.sk/bytove-domy alebo v najbližšom obchodnom zastúpení.