

**Správca
bytových domov**



3/2022

Ročník 17



tzportal.sk
technické zariadenia budov



SPRÁVA BUDOV JESEŇ 2022

pod záštitou ŠFRB

POZÝVAME VÁS

21. - 23. 9. 2022

Hotel Galeria THERMAL

Bešeňová

v spolupráci
so Stavebnou fakultou TUKE
so Stavebnou fakultou ČVUT Praha
s FAST VŠB TU Ostrava

a generálnymi partnermi



LUKYSTAV

UMYJEMTO



Nezabudli ste poslať prihlášku ?

Prihlášku na konferenciu a program nájdete vo vnútri časopisu.



Ceresit

S

E

G

S

I

V

Fasáda. Príroda. Dizajn.

Omietky VISAGE sú inšpirované prírodnými materiálmi a navrhnuté tak, aby vytvorili jedinečnú fasádu na vašom dome.

www.ceresit.sk

Nová generácia TPO hydroizolácie



BMI **EVERGUARD**

Syntetická strešná fólia s nadštandardnou životnosťou a zárukou

HYDROIZOLAČNÁ FUNKČNOSŤ
25
ROČNÁ
ZÁRUKA



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



Recenzovaný odborný časopis zaoberajúci sa správou bytových aj nebytových domov

Periodicita: Dvojmesačník

Ročník: Sedemnásty

Vyšlo: September 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 3/2022

- 6 KONFERENCIA SPRÁVA BUDOV JESEŇ 2022 KLOPE NA DVERE
- 8 PROGRAM KONFERENCIE SPRÁVA BUDOV JESEŇ 2022
- 11 BMI ICOPAL: BMI EVERGUARD – NOVÁ GENERÁCIA HYDROIZOLÁCIE PLOCHÝCH STRIECH
- 12 VY SA PÝTATE – ZSaUN ODPOVEDÁ
- 16 SKVELO ORGANIZOVANÝ SEMINÁR „OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV 2022“ NA ZEMPLÍNSKEJ ŠÍRAVE
- 17 PSS: OBNOVA BYTOVÉHO DOMU POMÔŽE ZABOJOVAŤ S DRAHÝMI ENERGIAMI
- 18 ELEKTRONICKÝ POŽIARNY A PLYNOVÝ SIGNALIZAČNÝ SYSTÉM SVB TECH – MODERNÉ RIEŠENIE
- 20 ČO VÁS MÔŽE POSTRETNÚŤ PRI ZMENE SPRÁVY BYTOVÉHO DOMU?
- 23 EPS SR: ZATEPLENIE AKO NÁSTROJ VYSPORIADANIA SA S ENERGETICKOU KRÍZOU
- 24 LIFT COMPONENTS: MODERNÝ VÝŤAH
- 26 TEPELNÉ ČERPADLÁ V BYTOVÝCH DOMOCH
- 29 HENKEL: OMIETKA CERESIT CT 76 CHRÁNI FASÁDU PRED NEGATÍVNYMI VPLYVMI SLNEČNÉHO ŽIARENIA
- 30 FLEXA FIN: PRÉMIOVÉ POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV
- 32 ENBRA: BUDÚCNOSŤ V MERANÍ SPOTREBY TEPLA A VODY – DIALKOVÉ ODPOČTY A SLEDOVANIE SPOTREBY V REÁLNO M ČASE SÚ NA DOSAH
- 34 KOMUNIKÁCIA NA SCHÔDZI VLASTNÍKOV
- 38 ČO PRINIESOL I. ONLINE SEMINÁR 2022 „ČO ZAUJÍMA SPRÁVCOV“?

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

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.

Generali Poist'ovňa je známa svojim produktom individuálneho poistenia bytových domov. Na konferencii Správa budov Jeseň 2022 predstaví novinku – **flotilového poistenia bytových domov**. V rubrike Novinky v poistení Vám predstavíme dôvody, prečo si dať spracovať ponuku a porovnať ju s Vaším aktuálnym poistením.

Výhody spolupráce s FlexaFIN s.r.o.:

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



partner



člen skupiny





KONFERENCIA SPRÁVA BUDOV JESEŇ 2022

KLOPE NA DVERE

Medzinárodná konferencia Správa budov sa za minulé roky stala snád' najobľúbenejšou konferenciou na Slovensku. Jej cieľom je už vyše 11 rokov zvyšovanie odbornej úrovne správcov bytových domov a nebytových priestorov. Správcovia, ktorí sa za ostatné roky konferencie zúčastňovali, získali nadštandardné vzťahy nielen s dodávateľskými firmami, ale získali aj kamarátsko-priateľské vzťahy medzi sebou. Výsledkom týchto vzťahov je spolupráca, pri ktorej si pomáhajú navzájom. Takto si vytvorili veľkú „rodinu“, čomu sme ako organizátori veľmi radi.

Do minulého roku bola konferencia Správa budov organizovaná raz ročne. Vďaka výbornej atmosfére sa pochopiteľnou stala vôľa správcov stretávať sa častejšie. V apríli sa správcovia rozhodli a v dotazníkoch spokojnosti uviedli požiadavku, aby organizátori organizovali aj jesennú konferenciu. Správa budov by sa mala tradovať teda od svojho 11. ročníka na jarnú a jesennú. Želaní správcov sme vyhovelí a v termíne 21. – 23. 9. 2022 privítala Bešeňová správcov na konferencii **Správa budov – jeseň 2022**, na ktorú Vás týmto srdečne pozývame.

Čo vás čaká na konferencii?

Okrem tradičnej dobrej nálady sme sa snažili zabezpečiť pre účastníkov konferencie bohatý program s kvalitnými prednáškami a diskusiami na aktuálne témy.

Tradične prvý deň je venovaný ŠFRB, pod ktorého záštitou sa konferencia koná. Po úvodnej prednáške nasledujú prednášky zamerané na financovanie obnovy a poisťovanie bytových domov. Problematiku zvyšovania cien za stavebné materiály a prá-



ce v návaznosti na odsúhlasené úvery a ich navyšovanie chceme riešiť v diskusii, ktorá uzavrie prvý blok konferencie.

Generálny partner prvého večera konferencie – spoločnosť UMYJEM TO SK s.r.o. ponúkne v druhej časti konferencie okrem svojej prednášky aj „**30 minút magickej show**“, ktorou sa ukončí prvý deň konferencie.

Druhý deň je dopoludnie venované témam, ktoré sú zamerané na obnovu bytových domov. Generálny partner druhého večera konferencie, spoločnosť LUKYSTAV s.r.o. prednesie prednášku, ktorá sa venuje sanácii už zateplených bytových domov. Okrem nej nebudú chýbať prednášky týkajúce sa balkónov v podaní spoločnosti Alumistr SE, novou témou budú strechy bytových domov a ich rekonštrukcie v podaní spoločnosti STRECHY 92

s.r.o. Možno sa dozvieme niečo aj o zelených strechách, o ktoré správcovia prejavili záujem na jarnej konferencii. Nebudú chýbať ani výťahy bez strojovne od spoločnosti OTIS Výťahy s.r.o. a po nej prejdeme pozvoľna na témy správnej kanalizácie bytových domov od spoločnosti OSMA s.r.o., a využitia dažďových vôd v podaní odbornej garantky konferencie – doc. Ing. Danici Košičanovej, PhD. Tepelnej technike v BD sa bude venovať prednáška pána Kórnera, nového člena ZSaUN.



Popoludnie bude venované pálčivým témam merania a rozpočítavania. Spoločnosti TECHEM s.r.o., ista Slovakia, s.r.o. a SENSUS Slovensko a.s. predstavia svoje produkty a ich výhody hlavne v oblasti diaľkového odpočtu a digitalizácie či energetického monitoringu pre správcov. Primárnym energiam v bytových domoch sa bude venovať Ing. Piták. Po prestávke sa budeme venovať problematike správy budov pri odovzdávaní a preberaní bytového domu pri zmene správcu v podaní JUDr. Guoth, výkonnej riaditeľky ZSaUN. Na želanie správcov nás opäť navštívia pracovníci SOI s témou prognózy poplatkov za teplo a budúcnosti domových kotolní. Veríme, že aj diskusia bude pri súčasnom raste cien za teplo a plyn, minimálne zaujímavá...





Posledný deň konferencie bude venovaný našim hosťom. BOZP pri obnove bytových domov je témou doc. Svobodu z ČVUT Praha a prednáška zameraná na softvér pri správe budov nás čaká v podaní Ing. Faltejska z VŠB Ostrava. Témy zamerané na správu budov sa budú týkať komunikácie s vlastníkmi, aktuálnym problémom v správe budov a opäť sa vrátíme k otázke potreby vytvorenia komory správcov. Týmto sa oficiálna časť konferencie ukončí, nasledovať bude konferencia pokračovať už len pre členov ZSaUN – Valným zhromaždením Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností.

Nebude samozrejme chýbať ani relax v podobe kúpania sa, diskusie a debaty s priateľmi a správcami, ako aj partnermi konferencie. Za ostatné roky vieme, že práve večerné debaty sú najplodnejšie. Utužovanie vzťahov a diskusia nebude ohraničená časom, veríme, že dobrá nálada našich účastníkov konferencie neopustí.



Ak ste sa ešte neprihlásili, nezabudnite zaslať prihlášku najlepšie mailom na adresu: zsaun@zsaun.sk alebo sa prihláste na www.zsaun.sk online.

Pripomínam, že všetci, ktorí sa zúčastnili konferencie **Správa budov** na jar, majú zľavu z účastníckeho poplatku vo výške 10 €. Využite túto zľavu!

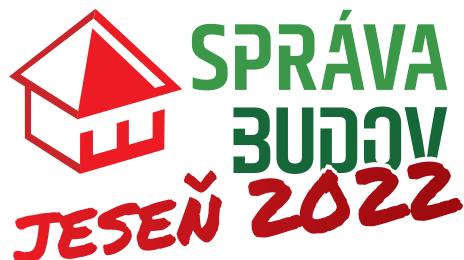


Už teraz tešíme na stretnutie PRÁVE S VAMI!

Za organizačný výbor:
E. Kurimský, ZSaUN



PROGRAM KONFERENCIE



Streda 21.9.2022

do 14.00 Registrácia účastníkov
14.00 – 14.20 Otvorenie konferencie (Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN)

SEKCIA: **Financovanie správy budov**

14.20 – 14.40 **Komplexná obnova bytových domov z prostriedkov ŠFRB** (Ing. Juraj Bartoš, Štátny fond rozvoja bývania)
14.40 – 15.00 **Financovanie bytových domov v kontexte požiadaviek na zvyšovanie energetickej efektívnosti**
(Ing. Jozef Pliško, Ing. Eva Michalcová, Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.)
15.00 – 15.20 **Obnova bytového domu úverom od Slovenskej sporiteľne a.s.** (Roman Hamran, SLSP, a.s.)
15.20 – 15.40 **Novinka Generali poisťovne – flotilové poistenie bytových domov** (Ing. Bibiána Miklášová – produktový manažér Generali Poisťovňa, Ing. Branislav Sedlák, PhD. – konateľ FlexaFIN s.r.o.)
15.40 – 16.00 DISKUSIA
• Možnosti financovania obnovy BD v časoch zvyšovania cien materiálu aj práce, problematika riešenia krytia nákladov na obnovu pri stúpajúcich cenách
• Riziká podpoistenia bytových domov (sledovanie poistnej hodnoty budov)
(Na odpovede správcov diskutujú a odpovedajú všetci prednášajúci)
16.00 – 16.30 PRESTÁVKA NA KÁVU
16.30 – 17.00 **30 minút magické show s generálnym partnerom „Umyjem to“** (Jakub Vosáhlo, UMYJEMTO SK s.r.o.)
19.00 SPOLOČENSKÝ VEČER
♦ Prípitok generálneho partnera UMYJEMTO SK s.r.o.
♦ Raut

Štvrtok 22.9.2022

SEKCIA: **Obnova bytových domov**

9.00 – 9.20 **Zábradlie a jeho nadstavba „zasklenie“** (Dušan Hipík, ALUMISTR SE)
9.20 – 9.40 **Současné trendy v rekonstrukciách strech panelových domov**
(Ing. Pavel Hanačík, Ing. Josef Slánský, STRECHY 92 s.r.o.)
9.40 – 10.00 **Ceresit – spoľahlivé riešenia pre dlhodobú spokojnosť**
(Ing. Slavomír Vician, Lead Application Engineering CZ/SK, HENKEL SLOVENSKO spol. s r.o.)
10.00 – 10.20 **Čo so zatepľovacím systémom po uplynutí jeho životnosti?**
(Ing. Branislav Madáč, Ing. Andrea Petrovičová, LUKYSTAV, s.r.o.)
10.20 – 10.40 **Výťah bez strojovne** (Ing. Michal Strieš, Otis Výťahy, s.r.o.)
10.40 – 11.00 DISKUSIA
Kam smeruje už zrealizovaná obnova bytových domov • Aké by mali byť činnosti správcu smerujúce na udržateľný stav obnoveného BD • Plesne a riasy: čo s nimi?
(Na odpovede správcov diskutujú a odpovedajú všetci prednášajúci)
11.00 – 11.15 PRESTÁVKA NA KÁVU
11.15 – 11.35 **Správna voľba kanalizácie pri rekonstrukcii domovních odpadů** (Jan Garai, Ostendorf - OSMA s.r.o.)
11.35 – 11.55 **Decentralizácia tepelnej techniky v BD** (Osvald Körner, ZSaUN)
11.55 – 12.15 **Využitie dažďových vôd pre bytové domy** (doc. Ing. Danica Košičanová, PhD., Stavebná fakulta TUKE)
12.15 – 12.30 Diskusia
Využitie vody a tepelnej techniky v bytových domoch
(Na odpovede správcov diskutujú a odpovedajú všetci prednášajúci)
12.30 – 14.00 PRESTÁVKA NA OBED

SEKCIA: **Meranie a rozpočítavanie**

14.00 – 14.20 **Efektívne využitie primárnych energií v bytových domoch?** (Dušan Piták, ZSaUN)
14.20 – 14.40 **Techem Smart System** (Ing. Jozef Hlucháň, TECHEM s.r.o.)
14.40 – 15.00 **Význam digitalizácie a energetickeho monitoringu pre správu budov** (Peter Jančula, ista Slovakia, s. r. o.)
15.00 – 15.20 **SENSUS – meranie vody a tepla v bytovom segmente a ich možnosti diaľkového odpočtu**
(Bc. Matúš Dinga, SENSUS Slovensko, a.s.)
15.20 – 15.40 DISKUSIA
Vízie systémov na odčítavanie energií do budúcnosti • Aké sú doporučenia pre bytové domy, ktoré sa diaľkovým odpočtom bránia?
(Na odpovede správcov diskutujú a odpovedajú všetci prednášajúci)

15.40 – 16.00	PRESTÁVKA NA KÁVU
16.00 – 16.20	Problémy pri odovzdávaní a preberaní bytového domu (zmena správcu) (JUDr. Jana Guoth, ZSaUN)
16.20 – 16.40	Poplatky za teplo a ich prognózy do budúcnosti (Ing. Ladislav Tomko, Slovenská obchodná inšpekcia)
16.40 – 17.00	Domové kotle – aká je ich budúcnosť z pohľadu SOI (Ing. Pavel Rondžik, Slovenská obchodná inšpekcia)
17.00 – 17.20	DISKUSIA Kam smerujú ceny za teplo? (Na odpovede správcov diskutujú a odpovedajú všetci prednášajúci)
19.00	SPOLOČENSKÝ VEČER ♦ Prípitok generálneho partnera LUKYSTAV, s.r.o. ♦ Raut ♦ Odovzdanie ocenení ♦ Tombola

Piatok 23.9.2022

SEKCIA: Správa budov

09.00 – 09.20	BOZP pri obnove bytových domov (doc. Ing. Pavel Svoboda, CSc., ČVUT Praha)
09.20 – 09.40	Softwarová podpora správy budov (Ing. Michal Faltejsek, VŠB - Technická univerzita Ostrava, ČR)
09.40 – 10.00	Zrušenie SVB likvidáciou (JUDr. Jana Guoth, ZSaUN)
10.00 – 10.20	Aktuálne riešenia problémov pri správe budov, Komora správcov – áno alebo nie? (JUDr. Jana Guoth, Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN)
10.20 – 10.40	Komunikácia s vlastníkmi (Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN)
10.40 – 11.00	PRESTÁVKA NA KÁVU
11.00 –	Valné zhromaždenie Združenia správcov a užívateľov nehnuteľnosti
13.00	Predpokladaný záver konferencie

Generálni
partneri



Mediálni
partneri



Partneri:



ZÁVÄZNÁ PRIHLÁŠKA ÚČASTNÍKA

na konferenciu **SPRÁVA BUDOV – jeseň 2022**
Thermal Park Bešeňová v dňoch 21. – 23. september 2022

Meno a priezvisko (názov spoločnosti)

Adresa:

Telefón: e-mail:

IČO: IČ DPH: DIČ:

Za spoločnosť sa na konferencii zúčastní menovite:

Meno a priezvisko, titul:

Meno a priezvisko, titul:

Meno a priezvisko, titul:

Prehlasujeme, že máme záujem:

• **Stať sa účastníkom konferencie**

nečlen ZSaUN (účastnícky poplatok **88 €**), **člen ZSaUN** (účastnícky poplatok **78 €**)

(za člena sa považuje ten, ktorý má pred konferenciou uhradené členské pre rok 2022)

Účastnícky poplatok zahŕňa: občerstvenie – coffee break počas celej konferencie, 1x obed (štvrtok), 2x raut a spoločenský večer)

Správcovia, ktorí sa zúčastnili konferencie na jar 2022 – zľava 10 €

SPOLU počet účastníkov x účastnícky poplatok v sume:€

• Objednávame si **tlačený zborník** v sume 18 €/ks

• Objednávame si **zborník v elektronickej podobe** v sume 9 €/ks€

Celkom (ceny sú uvedené s DPH):€

Na základe vašej prihlášky vám bude zaslaná faktúra, ktorá musí byť uhradená pred konferenciou.

Pri úhrade prosíme vyplniť v rubrike Správa pre prijímateľa: **Meno a priezvisko účastníka (alebo názov spoločnosti)**. V prípade, že sa konferencie z akéhokoľvek dôvodu nezúčastníte, poplatok sa nevracia. Účastnícky poplatok sa hradí za konferenciu vcelku. V prípade pandemických opatrení budete včas informovaní o podmienkach podľa aktuálnej situácie.

Ubytovanie:

Každý účastník si zabezpečuje ubytovania prostredníctvom promokódu sám podľa svojich požiadaviek.

Promokód bude zaslaný na základe doručenej prihlášky spolu s faktúrou.

Dňa:

.....

podpis

BMI EVERGUARD – NOVÁ GENERÁCIA HYDROIZOLÁCIE PLOCHÝCH STRIECH

Strecha je tak silná ako hydroizolácia, ktorá ju tvorí

BMI EverGuard je výsledkom najnovšej inovácie koncernu BMI v oblasti technológií a dizajnu plochých striech. BMI vznikol zlúčením spoločností Braas Monier a Icopal, čím sa stal jedným z najsilnejších ponúkateľov riešení pre šikmé aj ploché strechy z jednej ruky s viac ako 50-ročnými skúsenosťami na európskom trhu.

BMI EverGuard je ucelený systém hydroizolácie v podobe membrány z termoplastických polyolefínov (TPO) s nosnou vložkou z polyesteru v spojení s potrebným príslušenstvom. Používa sa na mechanicky kotvené strešné systémy vystavené účinkom UV žiarenia. Samozrejmosťou súčasťou produktu sú aj sprievodné služby výrobcu, čo zahŕňa technickú podporu a školenie predajcov a realizátorov.



Vojenské múzeum vo Svidníku – jeden z víťazných objektov Pokrývačských majstrovstiev BMI 2021



Zimný štadión Prešov má svoju netradičnú hyperbolickú strechu renovovanú novou TPO fóliou BMI EverGuard na ploche 6600 m². Tá svojimi reflexnými vlastnosťami pomáha izolovať interiér pred prehriatím

Celosvetovo je toto riešenie nainštalované už na viac ako 300 miliónoch metrov štvorcových striech.

Výhody EverGuard TPO

- Vyššia životnosť voči bežnej PVC fólii
- Použiteľný na akýkoľvek podkladový materiál
- Výborná zvariteľnosť spojov, pričom zváranie je bez zápachu a škodlivých výparov
- Neobsahuje žiadne zmäkčovadlá, ktoré časom degradujú kvalitu materiálu
- Dlhodobá pevná a flexibilná fólia
- Vysoká stabilita, nízke zmršťovanie
- Nevyžaduje použitie biocídov proti plesniam a hubám, nakoľko je proti nim odolný
- Vďaka bielemu povrchu chráni pred prehrievaním interiéru

Viac informácií získate na www.icopal.sk.





VY SA PÝTATE – ZSaUN ODPOVEDÁ

Na vaše otázky odpovedá:

JUDr. Jana Guoth, odborná konzultantka ZSaUN



V mojom byte na prízemí, ktorý je súčasťou bytového domu si chcem nainštalovať klimatizáciu. Klimatizácia nebude umiestnená na fasáde, ale bude v predzáhradke, ktorá je v mojom osobnom vlastníctve. Po fasáde bude ťahaný len rozvod k vonkajšej jednotke. Je zákonom stanovený postup ohľadom oznámenia susedom? Je potrebné oznámiť podpisovú akciu ohľadom súhlasu susedov? Je potrebný súhlas vlastníkov bytov? Bytový dom je zateplený.

Obvodový múr bytového domu je spoločnou časťou bytového domu a o každom zásahu do obvodového múru či už väčšom alebo menšom rozsahu by mali rozhodnúť vlastníci v bytovom dome. Aj keď nejde vyslovene o úpravu bytu, ktorou vlastníci bytu v dome mení vzhľad domu, ale ide o zásah do spoločných častí domu, a teda pri odsúhlasovaní prác odporúčam aplikovať § 14b ods. 1 písm. m) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a teda je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome.

Práce je potrebné vykonať s odbornou starostlivosťou a konzultovať to so spoločnosťou, ktorá vykonávala zateplenie bytového domu najmä vtedy, ak je zateplenie domu ešte v záruke.

Na našom bloku máme znečistenú fasádu. Na domovej schôdzi 17.6.2021 som požiadal o očistenie (sú tam pravdepodobne aj plesne). Moja požiadavka je v zápise zo schôdze. Do dnešného dňa predseda SVB a NP nekoná (napriek mojim ďalším urgenčiam aj sms správam). Ako mám ďalej postupovať? Znečistená fasáda môže byť aj zdravotným rizikom.

Čistenie fasády bytového domu môžeme zaradiť medzi údržbu spoločných častí bytového domu. V zmysle § 10 ods. 3 zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžii a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

V zmysle § 14b ods. 1 písm. i) zákona o účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijatím rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Dôvodom, prečo tieto práce neboli zrealizované môže byť najmä fakt, že nestačí len požiadavka zo strany jedného vlastníka. Vlastníci by o týchto prácach mali riadne rozhodnúť na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní. Odporúčam obrátiť sa na radu spoločenstva s požiadavkou na zvolanie schôdze vlastníkov s týmto bodom čistenia fasády bytového domu a tam to riadne odsúhlasí a vybrať zhotoviteľa prác.

Chcem sa spýtať, či predseda spoločenstva s radou môžu zrušiť samostatný účet FPÚO vedený v banke. Na zhromaždení vlastníkov len medzi rečou, bez akéhokoľvek vysvetlenia alebo odôvodnenia povedali, že spoločenstvo má len jeden účet. Do fondu prevádzky, údržby a opráv prispievame pomerne vysokou čiastkou 0,590 EUR/m². V bytovom dome je 69 bytov v zložení 1-izbové, 2-izbové, 3-izbové, 4-izbové. Na bytovom dome máme už realizované: zateplenie obvodového plášťa, zateplenie strechy, výmenu rozvodov, nové výťahy, výmenu vstupných dverí, výmenu okien v spoločných častiach. Tieto práce boli realizované za „starého vedenia“. Nástupom nového predsedu a rady sa situácia veľmi zmenila. Prostriedky v správe prečerpali o 3445 EUR. Ročne sa vyberie cca 9900 EUR, platíme 12 EUR/byt mesačne – nestačí. Účet FPÚO zrušili podľa mňa preto, lebo z tých peňazí budú uhrádzať prevádzkové náklady. Keby účet zostal oddelene od prevádzkových prostriedkov, dalo by sa to realizovať len v ojedinelých prípadoch a potom tie prostriedky vrátiť. Na zhromaždení sa ohlasujem väčšinou len ja, vedenie spoločenstva to berie len „akože“ a nič sa nerieši. Prosím poraďte, ako z tejto situácie nájsť východisko a hlavne nájsť spôsob, aby sme neadekvátnym hospodárením neprišli o spoločné finančné prostriedky.

V zmysle § 10 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

„Spoločenstvo a správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na úhradu plnenia, pričom sa musí zachovať účel použitia týchto prostriedkov. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, zriaďuje sa fond prevádzky, údržby a opráv osobitne pre každý dom.“

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vyslovene nehovorí o tom, že musia byť zriadené osobitne bankové účty a to jeden pre fond prevádzky, údržby a opráv a jeden pre finančné prostriedky na úhradu plnení. Zákon hovorí o tom, že tieto finančné prostriedky sa však majú viesť oddelene (myslíme tým účtovne). To znamená, že nemusia byť dva bankové účty, pričom SVB majú zväčša len jeden.

Aj napriek tomu, že finančné prostriedky budú na jednom účte, nie je možné použiť svojvoľne peniaze fondu opráv na úhradu plnení a opačne (okrem prípadu § 10 ods. 3 zákona posledné



dve vety). Stále musí byť zachovaný účel použitia finančných prostriedkov v zmysle zákona. Predseda by mal vlastníkov určite informovať o dôvodoch takéhoto konania. Vlastníci sú tí, ktorí rozhodujú o svojich financiách, nie predseda (ibaže ste mu dali vysoké kompetencie – čo až tak neodporúčam). Ako vlastník máte právo stále sa dožadovať vysvetlení, nahliadať do dokladov spoločenstva, a teda pri pochybnostiach odporúčam kontrolovať a kontrolovať. Ak predseda nekoná tak, ako rozhodnú vlastníci alebo koná bez vedomia vlastníkov, odporúčam porozmýšľať nad zmenou vedenia SVB. Kontrolovanie netreba odkladať alebo zanedbať, lebo potom sú prípady kedy vlastníci sa dopátrajú k porušovaniu kompetencií predsedu aj 10 rokov dozadu a to už je trošku neskoro a náročné riešiť.

- 1. Správca neuznal vlastníkom platnosť hlasov a celého hlasovania pri výpovedi ZoVS, pričom jeden vlastník vlastní 5/6 bytu (uvedený hlas bol rozhodujúci), druhí dvaja vlastníci 1/2 bytu. Sú tieto hlasy platné, možno výpoveď uznať?**
- 2. Správca tiež nezverejnil Zápisnicu zo schôdze vlastníkov, ktorá bola zvolaná správcom, nakoľko sa vyhovára, že nemá vstup do domu – do priestorov, kde sa obvykle Zápisnice zverejňujú. Bol povinný ju zverejniť?**
- 3. Správca účtoval z FPÚaO poplatok za vystavenie Potvrdenia pre vlastníka, že nemá nedoplatky, pričom po koncoročnom vyúčtovaní tento poplatok strhne – vyúčtuje tomuto vlastníkovi a vráti ho naspäť do FPÚaO. Je takýto postup správny.**

V prípade uznania hlasov vlastníkov správca mal uznať hlas v prípade vlastníka ktorý vlastní 5/6 podiel bytu. Čo sa týka vlastníka, ktorý vlastní 1/2 podiel na byte tam jeho podiel na platnosť hlasu nestačí.

V zmysle § 139 ods. 2 Občianskeho zákonníka:

(2) O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

V zmysle § 14a ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je zverejnenie zápisnice a výsledku hlasovania zo schôdze vlastníkov povinnosťou toho, kto schôdzu zvolal. Spôsob zverejnenia by mal byť upravený v zmluve o výkone správy alebo zmluve o spoločenstve.

Dovolím si tvrdiť, že správanie sa správcu je len výhovorka. Načo máme teda zástupcov vlastníkov? Kludne mohol osloviť ich, aby zabezpečili vyvesenie zápisnice alebo hádam ju aj zaslať zástupcovi vlastníkov poštou, aby zabezpečil jej vyvesenie v dome. Postup správcu pri účtovaní poplatku nie je správny.

§10 ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov presne stanovuje na čo je možno použiť finančné prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv.

Vystavenie dokladu, ktorým sa potvrdzuje, že vlastník nemá žiadne nedoplatky je individuálnou službou pre vlastníka. Ak ju má správca spoplatnenú, tak by mal byť poplatok individuálne účtovaný, resp. hneď fakturovaný danému vlastníkovi.

Sme bytový dom s 30 bytmi v OV a 30 podzemnými garážami v OV (garáže nie sú delené priečkami, ale vyznačené čiarami). Správu bytov aj garážových státi vykonáva SBD. Problém: Niektorí vlastníci garážového státi zaplnili priestor za autami rôznymi vecami, napr. bicykle, kočíky, odkladacie boxy, lyže, sánky atď. V garážových priestoroch nie je spracovaný požiar-ny poriadok, prevádzkový poriadok, evakuačný plán... Pri pri-

pomienke na uskladňovanie nepotrebných vecí a možnosti vzniku požiaru sa niektorí vlastníci GS ohradzujú, že garážové státie je ich vlastníctvo a môžu si tam dávať veci, ktoré uznajú za vhodné... Pri dotaze na SBD, ako zabrániť skladovaniu vecí, a tým odstrániť potenciálne nebezpečenstvo vzniku požiaru sme dostali rovnakú odpoveď, ako od vlastníkov, GS je individuálne vlastníctvo obyvateľov bytovky. Prosím o odpoveď ako postupovať, aby garážové státie slúžilo na parkovanie vozidiel a neskladovali sa tam nepotrebné veci a akou dokumentáciou má byť vybavený spoločný priestor GS, kto má uvedené dokumenty vypracovať.

Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v rámci § 2 definuje garáž a garážové stojisko.

„Garážou v dome sa na účely tohto zákona rozumie nebytový priestor v dome, ktorý je podľa rozhodnutia stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel.“

„Garážovým stojiskom sa na účely tohto zákona rozumie plošne vymedzená časť garáže v dome, garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom.“

Samozrejme prioritne by tieto priestory mali slúžiť na parkovanie dopravného prostriedku. Ak parkovacie státie v tomto prípade ponúka svojou rozlohou aj možnosť parkovať tam ešte bicykel alebo niečo iné, tak, ak to nezasahuje do častí, ktoré sú určené výhradne na prechod aut alebo ľudí alebo inak neblokujú únikové cesty nevidím v tom až taký problém.

Z požiarneho hľadiska bude v tomto prípade asi najzásadnejšie, aby boli priechodné únikové cesty a aby neboli v podzemnej garáži skladované veci, ktoré by sa tam skladovať nemali. V každom prípade v bytovom dome by mala byť vykonávaná požiar- na prehliadka, pri ktorej by sa mali zistiť prípadné závady. Ak požiarnici zistia závady, ak by takéto uskladnenie vecí bolo definované ako závada, určite o tom správca bude vedieť a mal by vlastníkov vyzvať na odstránenie vecí.

Som vlastníkom bytu v bytovom dome. Problém nastal, keď sa predsedkyňa spoločenstva zvolila sama s kamarátmi, s ktorými tvorí výbor spoločenstva. Mám podozrenie z ulievania peňazí, ktoré platíme mesačne do fondu správy opráv bytových a nebytových priestorov. Vodu, elektriku, pravy platíme si sami. Chcela som vidieť bankový výpis z účtu spoločenstva, pohyby na účte, nakoľko som na opravu strechy zaplatila najviac peňazí, lebo mam 4-izbový byt. Predsedkyňa mi poslala excelovskú tabuľku, kde mala výpis platenia vlastníkov bytu. Žiadala som ju o bankový výpis, na ktorý mám právo. Ďalej máme v prenájme spoločný dvor, za ktorý platíme nájom obecnému úradu, vlastním jednu garáž a platím najviac podľa bytu. Sused má garáž, ohradenú veľkú plochu, kde má sliepky a zajace, ďalej si za mojou garážou sám postavil udiareň, na cudzom pozemku, bez povolenia, príslušného orgánu, požiar- no-bezpečnostné opatrenia nula bodov. Bojím sa, že udiareň zhorí, a tým aj garáž, aj moje auto. Ide to o ekológiu, emisie, nechápem, drzosť suseda. Predsedkyňa sa nevyjadruje, lebo je to člen výboru, takisto kamarát. Koho mam osloviť ako prvého, ja tú udiareň bez povolenia nechcem.

Aj keď sa na to priamo nepýtate, tak v prvom rade uvádzam, že máte právo na nahliadnutie do výpisu z bankového účtu fondu prevádzky, údržby a opráv v zmysle § 11 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. „Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie.“



Samozrejme údaje zapísané predsedov v excelovskej tabuľke nemusia byť hodnovernými údajmi.

Čo sa týka udiarne, pravdupovediac netuším či postavenie udiarne podlieha nejakého ohlasovaniu alebo povoleniu. Ale v každom prípade, by nájomca mal informovať vlastníka pozemku, že tam niečo takéto má záujem vystaviť. Ako spolunájomca pozemku by som v prvom rade odporúčala osloviť vlastníka pozemku a teda obec, či má informácie o tom, že bola na pozemku postavená udiareň a že máte dôvodnú obavu o svoj majetok, nech vám dá k tomuto stanovisko.

Tento váš problém by sme mohli zastrešiť ustanovením § 127 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, a teda právnou úpravou susedských vzťahov. Uvedené ustanovenie upravuje povinnosť vlastníkom veci zdržať sa všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného, alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv, hovoríme tu o obťažovaní iného a vážnom ohrození výkonu práv iného. Obťažovanie iného nesmie presiahnuť mieru primeranú pomerom. Musí ísť o taký zásah, ktorý nie je spojený s bežným užívaním veci. Zásahy spojené s bežným užívaním nehnuteľných, resp. hnutelých vecí sú susedia povinní strieť.

Jednou z foriem zasahovania do vlastníckeho práva sú imisie. Vlastník veci nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlukom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami. Ochrana sa vlastníkom veci poskytuje len vtedy, ak sa jedná o zásah nad mieru primeranú pomerom. Pri posudzovaní zásahu do práv vlastníka veci treba obdobne ako pri hluku posudzovať, či sa jedná o zásah nad mieru primeranú pomerom. Mnohokrát sa stáva, že obťažovanie uvedenými imisiami je spojené aj s porušením právnych predpisov z oblasti životného prostredia.

Jednou z možností riešenia susedských vzťahov je obrátenie sa na obec, vo vašom prípade ide teda aj o vlastníka pozemku. Obec môže nezákonný zásah predbežne zakázať, alebo môže uložiť, aby bol obnovený predošlý stav. Obťažovaná osoba tiež môže podať na súd žalobu, v ktorej uvedie konkrétne konanie, ktorým je obťažovaný alebo je obmedzované jeho právo a navrhnú, aby súd vlastníkom veci uložil povinnosť zdržať sa neoprávneného zásahu.

Na záver zhrnutie, odporúčam obrátiť sa na vlastníka pozemku, teda na obec, aby vykonala potrebné kroky v prvom rade ako vlastník pozemku voči nájomcovi, ktorý obmedzuje ostatných susedov.

Podľa poslednej novelizácie zákona 182/1993 Z. z. § 14b ods. 1c sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou aj poplatok za správu. Správca má podpísanú zmluvu v roku 2014, ktorá nebola žiadnym doplnkom doplnená, ani neexistuje nová, ktorá by už bola v aj znení po novelizácii a zohľadňovala právny stav a tak sa všeobecne uplatňuje princíp, že ustanovenia, ktoré sú v rozpore so zákonom, sú v zmluve neplatné. Nastal problém, že správca si bez schválenia vlastníkami zvýšil poplatok za správu o infláciu, pričom už raz zvyšoval poplatok, ale v tomto prípade konal v súlade so zákonom v roku 2019. V zmluve je tento text „Po roku sa platba za výkon správy môže zvýšiť o také percento, ktoré zodpovedá percentu inflácie určenej oficiálne Štatistickým úradom SR“. Keďže zmluva bola z roku 2014 a novelizáciou pribudla povinnosť o takejto položke hlasovať, je nadovšetko nespochybniteľné, že správca porušil zákon,

dokonca neoprávnené použil prostriedky vlastníkov neoprávnené sa obohatil a vlastne si udržal svoju maržu na úkor vlastníkov. Aj v prípade, žeby to vlastníci správcovi neschválili, tak tým dávajú na vedomie správcovi, že s takými službami nie sú spokojní, a preto nemá nárok na udržanie si svojej marže na úkor peňaženiek vlastníkov, a preto nebudú ani namietajú, aby im dal správca aj výpoveď. Aký je váš názor na tento stav? Je povinnosťou správcu dať hlasovať o úprave správcovského poplatku aj vzhľadom na špecifiku konkrétnej situácie?

§ 8a ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov okrem iného upravuje:

Zmluva o výkone správy obsahuje najmä:

e) zásady určenia výšky platieb za správu

V zmysle § 14b ods. 1 zák. 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:

- a) Zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome
- b) Výške platieb za správu

Pri správe bytového domu je schválená Zmluva o výkone správy obsahom ktorej je stanovená výška poplatku za správu (resp. uvedená v cenníku, ktorý by mal byť prílohou k Zmluve o výkone správy) a zásady pre určenie výšky platieb za správu. Zásadami môžeme považovať napríklad, že správca môže zmeniť výšku poplatku za správu bez predošlého súhlasu vlastníkov napríklad uplatnením si inflácie alebo pri zmene výšky DPH, pričom o každej takejto zmene musí informovať všetkých vlastníkov.

Ak máte takéto zásady v takomto znení schválené v zmluve o výkone správy, mohol si ich správca uplatniť. Ak by správca mal záujem zvýšiť poplatok za správu bez uplatnenia inflácie, zmena výšky DPH a pod. tak už o tom musia rozhodnúť vlastníci na schôdzi alebo v rámci písomného hlasovania.

Náš bytový dom pozostáva z 27 bytov a zo 14 spoluvlastníckych podielov v garáži ako nebytových priestorov. Môže sa týchto 14 vlastníkov ako nadpolovičná väčšina vlastníkov domu rozhodnúť, že za garáže nebudú do fondu oprav odvádzať nič, ale že sa všetky náklady rozpočítajú na všetkých vlastníkov, teda aj na tých, ktorí nemajú garážové státie ako súčasť svojich podielov? Fond oprav máme iba jeden a hradí sa z neho všetko.

Bude to po právnej stránke v poriadku? Že sa nezohľadní spravidlivá miera využívania (a opotrebovania, údržby) nebytových priestorov? Nehovorí zákon o tom, že vlastníci musia do FO prispievať na základe svojich vlastníckych podielov a že príspevky (za nebytové priestory) nemôžu byť nulové? Je možnosť, aby zákon ochránil aj vlastníkov bez garáží pred vykorisťovaním? Ak áno, ako sa možno brániť?

Aktuálne nám navýšili príspevky do FO na trojnásobok toho, čo sme platili minulý rok. Prečo by sme mali dotovať opravy a údržby majetkov tých najmajetnejších v bytovom dome?

V zmysle § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon“) časť paragrafu: „Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priesto-



rov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov.“

V zmysle § 14b ods. 1 písm. k) zákona rozhodnutie o zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome prijímajú vlastníci bytov a nebytových priestorov nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Pod zohľadnením miery využívania spoločných častí a zariadení domu môžeme chápať úpravu preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv (zväčša zníženie tvorby), ak títo vlastníci nebytových priestorov podstatne menej užívajú a teda neopotrebovávajú spoločné časti a zariadenia domu lebo napríklad garáže sú dome umiestnené také, že vlastníck nevyužíva schodisko alebo výťah a podobne, teda v podstate ani nevchádza do „hlavnej časti bytového domu“.

Zákon neupravuje skutočnosť či môžu teda vlastníci túto mieru zhodnotiť tak, že vlastníckom nebytových priestorov úplne odpuští prispievanie do fondu prevádzky, údržby a opráv. Zákon však hovorí, že sa preddavok určuje len v jeho výške môže byť zohľadnená miera využívania, teda stanovený by mal byť, aj keď len v symbolickej výške.

Treba si uvedomiť, že aj nebytové priestory predsa potrebujú k svojej existencii strechu bytového domu, obvodové múry, odborné prehliadky, skúšky vyhradených technických zariadení, proste sú súčasťou bytového domu ako celku, preto je potrebné, aby sa aj oni podieľali na financovaní takto vzniknutých nákladov.

Čo sa týka vašej obrany ako prehlasovaný vlastníck (ak by ste s rozhodnutím nesúhlasili v rámci rozhodovania na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní) máte možnosť sa v zmysle § 14a ods. 8 zákona obrátiť na súd ako prehlasovaný vlastníck. Ak vám táto možnosť už pominula, resp. ju využiť nechcete máte možnosť podať na podnet na Slovenskú obchodnú inšpekciu, aby prípadne vec prešetrila a zaujala k tom stanovisko.

Chcel by som sa opýtať, ak si bytovka o 12 bytoch vybudovala vlastnú kotolňu, môžu mať vo vyúčtovaní platieb položku Teplo na teplú vodu, keď si vyrábajú teplo a teplú vodu vo vlastnej vybudovanej kotolni, na ktorú si zobrali úver? A komu sú tieto peniaze odvádzané ďalej správcom?

Neuvádzate v svojom dotaze všetky údaje, a teda či ide o plynovú kotolňu, lebo to môžu byť aj tepelné čerpadlá, v tom prípade by sme hovorili o elektrickej energii, a či máte licenciu na výrobu tepla.

Predpokladajme teda, že ide o plynovú kotolňu a nemáte licenciu na výrobu tepla. Teplo na vykurovanie a teplo na prípravu teplej úžitkovej vody si vyrábate sami, ale pri konečnom vyúčtovaní sa bytom rozúčtováva nasledovne:

1. Plyn na teplo na ústredné kúrenie – podľa spotreby, teda faktúry a podľa pomeru (60:40, ak nemáte odsúhlasený v dome iný pomer)
2. Plyn na prípravu Teplej úžitkovej vody – ak nemáte merač, tak sa postupuje podľa vyhlášky – plyn na TUV – ak máte nainštalovaný merač na vstupe do bytového domu idete podľa nameranej spotreby. Ak nemáte merač na meranie množstva tepla na

prípravu teplej úžitkovej vody sa vypočíta z nameranej spotreby teplej úžitkovej vody a mernej spotreby na jej výrobu, ktorý je určená hodnotou 75 kWh/m³.

3. Studená voda
4. Voda studená na prípravu teplej vody – podľa spotrieb na vodomere v byte

V tomto prípade sa vlastníckom dodáva plyn ako tovar a taktiež rozúčtováva. Rozúčtované by mali byť aj iné náklady s tým súvisiace označené ako „oprávnené náklady“. Mali by byť obsahom dokumentu, ktorý by mal byť súčasťou konečného vyúčtovania. Medzi oprávnené náklady patria napr. revízie kotolne, splátky úveru, opravy kotolne a podobne.

Ak by sa rozúčtovalo teplo, potom by mal mať prevádzkovateľ kotolne licenciu na teplo – tu by sa vlastníckom dodávalo teplo ako tovar.

Chcel by som sa spýtať, či môže zástupca vlastníkov bytov robiť písomné hlasovanie bez toho, aby bola predmetná vec prejednaná bez spoločnej účasti všetkých vlastníkov bytov. Jedná sa o štyri vchody. Robí to štýlom, že si do vchodu zavolá pár ľudí a nanucuje im svoju teóriu o údajnej potrebe nejakej roboty. Potom ide do ďalšieho vchodu a tam už nie sme pozvaní a ani nevieme o termíne, kedy bude zase v inom vchode robiť predmetnú schôdzu. My však chceme počuť a takisto aj povedať svoj názor spoločne pred všetkými vlastníckmi, aby sme sa vedeli dohodnúť o potrebe, poprípade zbytočnej práce vymyslenej zástupcom vlastníkov bytov.

Písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby alebo ak o to požiada aspoň ¼ vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť aj vlastníci na schôdzi. Vyhláseniu písomného hlasovania by mala predchádzať schôdza, na ktorej sú zvolení overovatelia písomného hlasovania, ibaže by ste ich mali zvolených už vopred na predošlých schôdzach do budúcnosti.

Samotné písomné hlasovanie sa môže konať bez predošlej nejakej spoločnej účasti všetkých vlastníkov v dome na schôdzi. Ak sa zvoláva schôdza v bytovom dome, ktorý ma viac vchodov, schôdza sa zvolá pre všetky vchody, pretože tvoria bytový dom ako celok a tak aj o bytovom dome v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov rozhodujú.

Toto čo robí zástupca vlastníkov, že si dohodne, predpokladám, neformálne stretnutie s vlastníckmi po jednotlivých vchodoch môžeme považovať v zmysle § 8a ods. 5 zákona o VBaNP aj za formu komunikácie s vlastníckmi. V niektorých prípadoch môže vzbudzovať dojem ovplyvňovania alebo aj je samotným ovplyvňovaním. Je otázne do akej miery sa vlastníci ovplyvniť dajú zástupcom vlastníkov.

V tomto prípade je to len o vykomunikovaní si tohto problému, že si neželáte, aby to takto bolo a aby sa spoločné veci riešili spoločne na riadnej schôdzi, nie takýmto spôsobom. Preto je potrebné docieľiť vždy zvolanie spoločnej schôdze. Vy vlastníci môžete požiadať správcu o zvolanie schôdze bez toho, aby do toho zasahoval zástupca vlastníkov, ak nie ste s jeho prácou stotožnení.

Chcem požiadať správcu bytov, aby mi zaslal vyúčtovanie elektriny od ZSE za minulý rok. Podľa akého zákona mi je povinný poslať toto vyúčtovanie, kvôli porovnaniu s vyúčtovaním.

V zmysle § 11 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov „Vlastník bytu a nebytového priesto-



ru v dome má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie.“

Pri požadovaní informácií od správcu sa môžete odvolať na vyššie uvedené znenie. Je však dosť pravdepodobné, že správca vám tieto informácie nezašle, ale požiada vás o osobné nahliadnutie. O nahliadaní do dokladov by sa mal spísať totiž zápis, správca by mal overiť vašu totožnosť, teda či ste vlastníkom konkrétneho bytu, zapísať aké doklady vám boli predložené, resp. vykonané kópie a podobne.

Môže správca bytového domu žiadať od vlastníka bytu doklad o vykonaní ročnej servisnej kontroly plynového kotla? Plynové

kotly s výkonom od 5 kW do 50 kW sú podľa vyhlášky Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny SR č. 508/2009 klasifikované ako technické zariadenie plynovej triedy Bh. Podľa tejto vyhlášky je každý rok potrebná odborná prehliadka kotla a každý tretí rok odborná skúška.

Predpokladám, že ide o váš súkromný kotel a teda samostatné vykurovanie. Vy ako súkromná osoba ste povinný si dať vykonať potrebné prehliadky a skúšky. Správca nie je oprávnený ich od vás požadovať, avšak správcovia a predsedovia spoločenstiev vlastníkov bytov sa len snažia takouto kontrolou zabezpečiť bezpečnosť v bytovom dome. Vlastníci mnohokrát opomínajú vykonanie týchto prehliadok a skúšok kotlov.

SKVELO ORGANIZOVANÝ SEMINÁR „OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV 2022“ NA ZEMPLÍNSKEJ ŠÍRAVE

6. ročník odborného seminára s názvom „Obnova bytových domov 2022“ sa konal v priestoroch hotela Glamour na Zemplínskej Šírave. Samotný názov seminára hovoril za svoje. V prednáškach sa správcovia, zástupcovia vlastníkov bytov z bytových domov v správe OSBD Michalovce dozvedeli novinky z oblasti zateplovacích systémov, od realizačných firiem boli na seminári prezentácie zamerané na skúsenosti pri obnove bytových domov, zaujímavé boli aj informácie z oblasti sanácie fasád bytových domov. Nechýbali ani prednášky z oblasti modernizácie výťahov, rozvodov vody a plynu a informácie o financovaní obnovy. To všetko pod taktovkou OSBD Michalovce, kde Ing. Peter Gožo, predseda predstavenstva OSBD, vzal na seba úlohu konferenciera a organizátora skvelo zorganizovaného seminára.

Program bol naozaj bohatý. Prekvapivo sa seminára zúčastnili nielen miestne realizačné firmy, ale aj zástupcovia nadnárodných spoločností. Nechýbali spoločnosti Uponor s.r.o., ista Slovakia s.r.o., Alumistr SE či OTIS Výťahy s.r.o. Z finančných inštitúcií prijala pozvanie ČSOB banka aj poisťovňa. Nechýbali ani známe firmy, ktoré majú na Slovensku svoje meno: Saint-Gobain Construction Products, s.r.o., divízia Weber, Caparol Slovakia s.r.o. či firmy SanaTOP s.r.o. a HousePro SK s.r.o. Spolu so spoločnosťami ako je Vyregulovanie s.r.o., Proservis Strážske s.r.o. či DKB-KS s.r.o. tvorili technickú odbornú časť seminára. Nechýbali však ani odborné prednášky z oblasti práva v podaní JUDr. Zuzany Adamovej – Tomkovej, ktorú všetci poznajú. Zaujímavá bola aj prednáška Hasičského a záchranného zboru, či využitia obnoviteľných zdrojov energie. Naozaj bohatý program

bol garanciou toho, že zástupcovia vlastníkov boli oboznámení s naozaj širokým okruhom tém, ktoré im majú poslúžiť pri ich rozhodovaní ako ďalej s bytovým domom.

Nechýbal ani priestor na diskusiu – či už počas samotného seminára, alebo aj pri stolíkoch jednotlivých firiem. Povedzme úprimne: záujem o prednášané témy bol veľký. A čo nás fascinovalo najviac: úprimná priateľská atmosféra, bezprostredná komunikácia veselo i vážne. Zástupcovia vlastníkov mohli s prizvanými obchodnými spoločnosťami aj podiskutovať a prípadne riešiť svoje veci – či už projekty, ktoré sa riešia v súčasnosti alebo aj do budúcnosti. Ochota komunikovať, diskutovať a riešiť aj konkrétne problémy ľudskou rečou boli pre tento seminár charakteristické.



Organizácia odborného seminára bola na vysokej úrovni a bola zabezpečená predovšetkým predsedom predstavenstva OSBD Michalovce pánom Ing. Petrom Gožom, ako aj s ostatnými odbornými zamestnancami bytového družstva. Zo strany zástupcov vlastníkov našla uvedená akcia pozitívnu odozvu. Ing. Gožovi patrí úprimná vďaka za vynaloženú energiu pri konferovaní ako aj organizovaní seminára. Za časopis „Správca bytových domov“ ako aj za „Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností“ túto aktivitu chválime a kladieme ako vzor ostatným. Už teraz sa tešíme na 7. ročník seminára, ktorý – ako veríme – bude rovnako úspešný, ako bol tento.

Ing. Gožovi ďakujeme za pozvanie a OSBD Michalovce prajeme mnoho úspechov.

-ký-

OBNOVA BYTOVÉHO DOMU POMÔŽE ZABOJOVAŤ S DRAHÝMI ENERGIAMI

Rastúce ceny energií nútia stále viac ľudí rozmýšľať nad tým, ako úsporné je ich bývanie. Väčšina bytových domov na Slovensku bola postavená pred desiatkami rokov. Téma energetickej efektivity nebola v čase ich vzniku považovaná za tak dôležitú ako dnes. Ani staršie bytové domy však nemusia byť na odpis. Po dôkladnej obnove môžu svojim obyvateľom ponúknuť kvalitné bývanie hodné 21. storočia.



Energetická efektívnosť budov je témou posledných rokov, ktorá stále viac a viac naberá na dôležitosť. Rastúce ceny energií sa odrážajú na pravidelných platbách obyvateľov, ktorí ich vplyv cítia vo svojich peňaženkách. Za uplynulé polstoročie sa tiež zvýšili nároky na tepelnú odolnosť obalových konštrukcií budov a energetickú efektívnosť budov, až po súčasné požiadavky takmer nulovej spotreby energie. Trendom sú dokonca alternatívne zdroje, ako napríklad fotovoltaické panely alebo tepelné čerpadlá. Ak chcú obyvatelia staršieho bytového domu bývať moderne, bezpečne a energeticky efektívne, modernizácii domu sa nevyhnujú. V opačnom prípade doslova vypúšťajú peniaze hore komínom. Bývanie v nezrekonštruovanom a nezateplenom bytovom dome sa už onedlho môže stať finančne veľmi náročné.

Dôležité plánovanie

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 vedúci odboru komunikácie PSS Jozef Pliško. Bytové domy postavené v druhej polovici minulého storočia môžu tak bez problémov slúžiť svojim obyvateľom aj naďalej bez toho, aby predstavovali vysokú záťaž pre ich peňaženky.

Ale kde začať? 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 konštrukcií, či odstrániť zatekanie. Pozornosť však treba zamerať aj na rozvody tepla a vody, ktoré po rokoch už spravidla nie sú v dobrej kondícii. Pri plánovaní netreba nič nechávať na náhodu. S ideálnym rozložením investície pomôže špecializovaný 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 Jozef Pliško. Softvér vyhodnocuje parametre, ktorým je potrebné venovať pozornosť pri obnove bytového domu. Záujemca tak získa jasnú a presnú predstavu o nákladoch spojených s obnovou, o možnostiach financovania aj o návratnosti investície.

Ako na financie

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 Pliško.

Veľa Spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vlastníkov bytov a nebytových priestorov zastúpených správcami bytového domu má možnosť získať na obnovu bytového domu úver s individuálnou ročnou úrokovou sadzbuou od 1,69 %, 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 1,39 % ročne. V prospech financovania prostredníctvom stavebného sporenia však hovorí aj fakt, že spoločenstvá vlastníkov bytov môžu získať nárok na štátnu prémie raz za rok, 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 Pliško.



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 požiarly 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 nástrahnými mínami, ktoré si vyžadujú dodatočné riešenia na úrovni modernej doby. Takým je certifikovaný elektronický požiarly 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 požiarly a plynový signalizáciu SVB TECH môžete dostať od niektorých poisťovní i zľavu z poisťného.

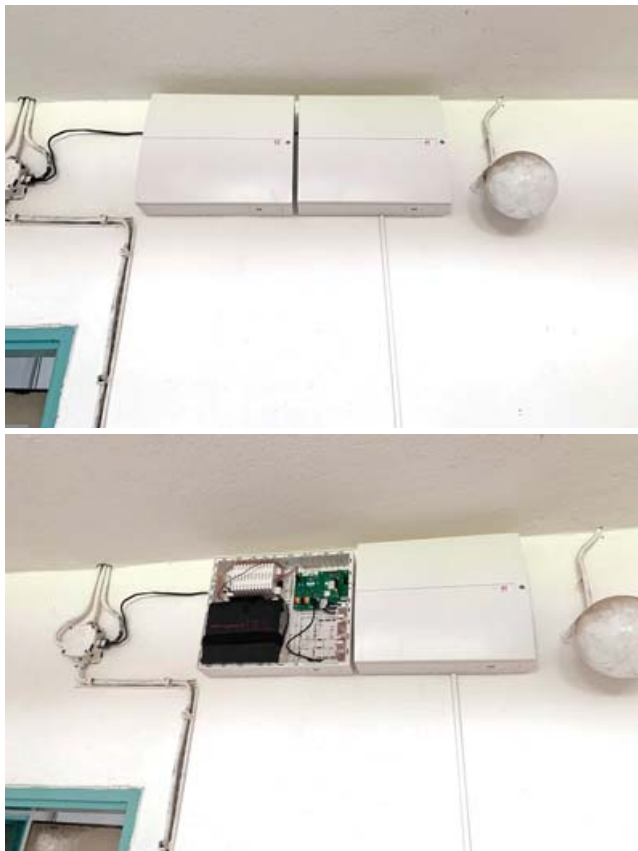


„Naša firma má ako jedna z mála oprávnenie/licenciu od Krajského riaditeľstva policajného zboru na inštaláciu a poskytovanie Technickej služby certifikovaných systémov do starších viacpodlažných BD. Naše systémy SVB TECH sú sieťové/drôtové, majú centrálnu jednotku so záložným zdrojom a o vzniknutom riziku 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 spoločnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a správcovi bytového domu, aby zabezpečili protipožiarne opatrenia, vrátane požiarnej a plynových signalizácií. Je len na nich aký spôsob si zvolia. Niet na čo čakať, hlavne ak takéto systémy SVBTECH sú už nainštalované a overené praxou.



Ako fungujú elektronické požiarne a plynové signalizačné systémy SVBTECH?

SVBTECH predstavuje kompletne profesionálne riešenia pre systémy detekcie požiaru, detekcie úniku výbušných-horľavých plynov a súvisiaci doplnkový sortiment pre viacpodlažné bytové domy. Systém pozostáva z vyhodnocovacej ústredne, požiarnej 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 počiatkových fázach, kedy je aj najúčinnnejšia. Pomáha tak chrániť život, zdravie a majetok osôb. Služi 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 požiarnej a plynovej 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 požiarnej detektorov, 9 ks plynových detektorov, vrátane príslušenstva a montáže 4 200 eur (s DPH).
- Systém Expert Pro pozostávajúci zo 17 ks požiarnej 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**



ČO VÁS MÔŽE POSTRETNÚŤ PRI ZMENE SPRÁVY BYTOVÉHO DOMU?

Nie sme spokojní s našim správcou, naše spoločenstvo nefunguje tak ako by malo. Zmeníme správcu alebo rovno formu výkonu správy? Ved' ide o náš majetok. Aj takéto otázky si často kladú vlastníci v bytových domoch. Táto otázka je vyťahnutá z balíka tých náročnejších. Odpoveď na ňu častokrát dlhodobo neprichádza a vlastníci majú často zo zmeny strach. Pravdou je, že zmena správy bytového domu je náročnejším procesom, ale zvládnuteľným najmä, ak si obe strany dobrovoľne splnia svoje povinnosti pri odovzdávaní a preberaní bytového domu.

Zákonom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon“) sa upravuje správa bytových domov, ktorú možno vykonávať prostredníctvom spoločenstva vlastníkov bytov a NP alebo profesionálnym správcou bytových domov, ktorý je zapísaný v zozname správcov bytových domov. Pri druhej forme výkonu správy ide o fyzické alebo právnické osoby, ktoré poskytujú svoje služby správy bytových domoch ako podnikateľskú činnosť, čo v tejto oblasti buduje čoraz vyššiu konkurencieschopnosť a zároveň možnosť samotných vlastníkov vybrať si pre seba toho najlepšieho správcu.

Zákon umožňuje v zmysle § 14b rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome kedykoľvek rozhodnúť o založení, zrušení, zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva, o uzatvorení alebo výpovedí zmluvy o výkone správy, alebo zmene formy výkonu správy.

Vlastníci môžu tieto rozhodnutia prijímať kedykoľvek a koľkokrát chcú. Čo však správcovia bytových domov? Ako ovplyvňujú takéto rozhodnutia správcov a aké práva a povinnosti vznikajú v rámci prijatej zmeny správy bytového domu či už na strane vlastníkov bytov a NP alebo na strane správcov?

Či už ide o zmenu formy výkonu správy bytového domu alebo len o zmenu správcu vždy máme stranu ktorá odovzdáva a stranu, ktorá prijíma bytový dom.

Odovzdávanie a preberanie bytového domu je náročným procesom, pričom tento proces je mnohokrát problematickým aj z dôvodu, že zákon mu nevenuje dostatočnú pozornosť a súčasnú právnu úpravu je zväčša náročné dodržať, pretože je niekedy v rozpore s realitou. Aj z týchto dôvodov sú so zmenou v subjekte vykonávajúceho správu bytového domu často spojené problémy a nedorozumenia.

Po rozhodnutí vlastníkov o zmene v správe bytového domu nastáva proces, ktorý prebieha zväčša medzi samotnými správcami, resp. medzi správcou a spoločenstvom.

Samotné odovzdávanie a preberanie bytového domu by sme mohli rozdeliť nasledovne:

1. Fyzické preberanie správy bytového domu

Pri preberaní bytového domu je dôležité vykonať fyzickú obhliadku domu. Je potrebné vizuálne zhodnotiť technický stav spoločných častí a zariadení bytového domu.

Pri fyzickom preberaní domu je potrebné vykonať odpočty všetkých meradiel v bytovom dome. Zmluvné vzťahy s dodávateľmi budú ukončené práve k týmto stavom a zároveň sa stanú východiskovými číslami pre nové zmluvné vzťahy.

2. Preberania dokumentácie bytového domu

V zmysle § 9 ods. 6 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

„Ak zaniká zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy alebo ak správca alebo spoločenstvo končia svoju činnosť, je doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcou alebo novým spoločenstvom. Doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca sú zároveň v rovnakej lehote povinní odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou.“

Z vyššie uvedeného ustanovenia vyplýva, že správca alebo spoločenstvo, ktoré odovzdáva bytový dom je povinný predložiť:

1. Správu a o svojej činnosti týkajúcu sa domu
2. Zostatok finančného majetku vlastníkov na účtoch v banke
3. Dokumentáciu týkajúcu sa správy domu
4. Vyúčtovanie úhrad za plnenia a vyúčtovanie fondu prevádzky, údržby a opráv

Rozsah dokumentácie, ktorú je povinný správca/spoločenstvo odovzdať, je upravený v zákone len príkladom, a teda nemôžeme tento výpočet považovať za konečný. Názory správcov sa rôznia a častokrát sa táto situácia zneužíva a nie je v skutočnosti odovzdaná všetka potrebná dokumentácia pre bezproblémový prechod bytového domu. Presný obsah dokumentácie preto nepoznáme a môžeme ju len predpokladať. V tejto súvislosti je potrebné vychádzať z povinnosti spoločenstva a správcu v rámci zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ale aj povinnosti vyplývajúcich z osobitných právnych predpisov.

Doklady bytového domu by sme mohli rozdeliť podľa obsahu nasledovne:

Za doklady **ekonomického charakteru** môžeme považovať:

- Účtovné doklady (výpisy z účtu domu, faktúry od dodávateľov, doklady o nájdoch prípadne iných platbách)
- Evidencia o tvorbe a čerpaní prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv

- Evidencia platieb jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov
- Doklady o vyúčtovaní záloh za poskytované služby
- Mesačné zálohové predpisy vlastníkov
- Evidencia upomienok a pohľadávok na zálohových platiach
- Doklady k poisťovacím udalostiam
- Špecifikácia zostatkov na účtoch bytového domu
- Stavby spotrieb energií v jednotlivých domácnostiach za účelom spracovania konečného vyúčtovania

Za doklady **technického charakteru** môžeme považovať:

- Dokumentácia k odborným prehliadkam a skúškam vyhradených technických zariadení
- Dokumentácia požiarnej ochrany
- Stavebná dokumentácia (architektúra, statika, zdravotníctvo, elektroinštalácia, vykurovanie)
- Stavebné povolenia, projekt skutočnej realizácie ak sa vykonávali stavebné práce, kolaudačné rozhodnutie o stavbe a iné doklady z rozhodnutí stavebného úradu
- Doklad o veku stavby bytového domu
- Energetický certifikát bytového domu
- Montážne listy meradiel

Za doklady **o zmluvných a obchodných vzťahoch** môžeme považovať:

- Zmluvy s dodávateľmi médií
- Zmluvy o poskytovaní havarijnej služby, upratovania bytového domu, zimnej údržby, záhradníckej služby
- Zmluvy o nájme spoločných častí a zariadení bytového domu
- Zmluvy v prípade rozpracovaných opráv, rekonštrukcií a prác ktoré v bytovom dome prebiehajú
- Zmluvy o dozorení a servise výťahu
- Zmluvy o vykonávaní stavebného dozoru
- Zmluvy o úvere, stavebnom sporení

Ďalšia dokumentácia patriaca k bytovému domu:

- Spisy vedených súdnych sporoch v rámci bytového domu
- Domový poriadok
- Evidencia prijatých rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, vrátane zápisníc zo zhromaždení, schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní, vrátane hlasovacích listín

Problém nastáva pri zákonom stanovenom termíne odovzdania dokumentácie a prevedení všetkých finančných prostriedkov vlastníkom „najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti“. Minimálne účtovné doklady a všetky finančné prostriedky na účtoch bytového domu je obtiažné odovzdať v tomto termíne.

Z praxe vieme, že pôvodnému správcovi budú ešte aj mesiac dobiehať faktúry, ktoré je potrebné uhradiť práve z finančných prostriedkov vlastníkov. Bývalý správca si na tento účel častokrát ponechá ešte časť finančných prostriedkov vlastníkov, čo však znamená porušenie zákona. V prípade takéhoto postupu je potrebné všetko v preberacom protokole po vzájomnej dohode oboch strán písávať.

Legislatívny problém nastáva aj v tom, že ku dňu zániku zmluvy alebo skončenia činnosti pôvodný správca, resp. spoločenstvo nemajú kde previesť finančné prostriedky vlastníkov, pretože nový správca, resp. spoločenstvo ešte nemajú pre bytový dom

zriadené bankové účty. Aj banky majú stanovený proces pri zriadení bankového účtu a stretávame sa s tým, že banka zriadi účet až dňom účinnosti zmluvy o výkone správy aj to jej trvá niekedy viacero dní.

Je úplne bežné, že dokumentáciu si správcovia odovzdávajú až po zániku zmluvy o výkone správy so správcom končiacim svoju činnosť a taktiež časť finančných prostriedkov na úhrady dobiehajúcich faktúr, čím však dochádza k porušeniu zákona. Možným riešením tohto praktického problému by bolo stanovenie tzv. „prechodného obdobia za účelom vyrovnania záväzkov medzi bývalým správcom a vlastníkami“.

Mnohokrát sa stretávame s tým, že medzi správcami, resp. spoločenstvom a správcom je odovzdaná dokumentácia len čiastočne a dochádza k tomu, že veľká časť najmä technických dokumentov chýba čo sťažuje začiatky u nového správcu. Neпоchybne najčastejšími dôvodmi prečo nedôjde k odovzdaniu dokumentácie je, že správca:

- neakceptuje výpoveď zmluvy o výkone správy,
- neexistencia nového subjektu, ktorý ma vykonávať správu bytového domu,
- skutočnosť, že doterajší správca si nedostatočne plnil povinnosti a teda povinnou dokumentáciou nedisponuje.

Je potrebné si uvedomiť, že majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie sú len finančné prostriedky, ktoré je končiaci správca povinný previesť ale aj dokumentácia bytového domu.

Aj napriek pochybnostiam o platnosti výpovede, prípadne ak už je aj podaná žaloba o neplatnosť výpovede zmluvy o výkone správy s pôvodným správcom alebo o žaloba neplatnosť novo uzatvorenej zmluvy o výkone správy nie je možné aby správca dokumentáciu bytového domu úmyselne zdržiaval. Podaním žaloby sa plynutie výpovednej lehoty nezastaví, a teda podanie žaloby nemá odkladný účinok na podanú výpoveď zo zmluvy o výkone správy. Aj počas prebiehajúceho sporu predsa musí každodenný výkon správy niekto vykonávať. Keďže v praxi je táto situácia ťažšie riešiteľná, vhodné je riešiť problém podaním návrhu na vydanie neodkladného opatrenia, na základe ktorého by súd určil subjekt, ktorý bude spravovať bytový dom až do skončenia súdneho sporu.

Problémy pri odovzdávaní dokumentácie by vyriešila presná špecifikácia dokumentov, ktoré je potrebné odovzdať a následné zavedenie postihu pre správcu, ktorý si svoje zákonné povinnosti nespĺni s previazanosťou postihu na zákonom č. 246/2015 Z. z. o správcach bytových domov. U správcov sa názory na rozsah vedenej dokumentácie rôznia. V súčasnosti neostáva vlastníkom v prípade neodovzdania potrebnej dokumentácie nič iné len dožadovať sa vydania dokumentácie prostredníctvom žaloby.

Spracovanie konečného vyúčtovania

Najčastejšie diskutovanou otázkou pre preberaní bytového domu je, kto má vlastníkom bytov a nebytových priestorov spracovať konečné vyúčtovanie úhrad za plnenia za rok, v ktorom bytový dom prechádza k novému správcovi.

V zmysle § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

„Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajú-



cej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.“

Hoci je v § 9 ods. 6 zákona uvedené, že správca je povinný novému správcovi odovzdať „vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv“ pri určení povinnosti, kto je povinný spracovať konečné vyúčtovanie je potrebné opierať sa o § 8a ods. 2 zákona.

Toto ustanovenie neupravuje postup v prípade zmeny správcu bytového domu, ale je všeobecným ustanovením, ktoré stanovuje kto je povinný spracovať vlastníkovi konečné vyúčtovanie. Zákon neuvádza že by malo ísť o predošlého alebo súčasného správcu, ale len o správcu.

Táto povinnosť sa nepochybne týka každého správcu bytového domu, ktorý má v reálnom čase (v tom reálnom termíne do 31.5) platný zmluvný vzťah s vlastníkami bytov a nebytových priestorov. Okrem toho, že bývalý správca nemá v čase vypracovania konečného vyúčtovania zmluvný vzťah s konkrétnymi vlastníkami bytov a nebytových priestorov taktiež v § 9 ods. 6 zákona chýba termín „rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome“.

Ak by končiaci správca aj pristúpil k tomu, že vykoná konečné vyúčtovanie za obdobie, v ktorom mal zmluvný vzťah s vlastními, otázne je z akých peňazí by vlastníkom vrátil prípadné preplatky, ak už všetky finančné prostriedky majú byť dávno odovzdané novému správcovi alebo kto by bol oprávnený na vymáhanie vzniknutých nedoplatkov a prípadné riešenie reklamácií, keď končiaci správca už nedisponuje ani zákonným ani zmluvným splnomocnením na konanie.

Podstatné je uviesť aj znenie § 8a ods. 3 zákona „Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo. „Znenie tohto paragrafu vylučuje opodstatnenosť argumentu, že nový správca nemal v období, za ktoré sa

vykonáva vyúčtovanie uzatvorený zmluvný vzťahy s dodávateľmi médií, pričom je potrebné uviesť aj to, že správca nikdy nemá priamy zmluvný vzťah s dodávateľmi, keďže vždy len zastupuje vlastníkov v týchto záväzkovoprávných vzťahoch.

Zároveň je potrebné uviesť, že v praxi môže nastať aj situácia, kedy počas jedného kalendárneho roka dôjde v bytovom dome k zmene správcu viackrát. Bolo by úplne absurdné a chaotické ak by bolo spracovaných 3 a viac vyúčtovaní za jeden kalendárny rok.

Práve tieto dôvody nás vedú k názoru, že správca, ktorý končí svoju činnosť počas roka nie je povinný vypracovať riadne vyúčtovanie služieb rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory. Rovnaké stanovisko poskyto vo svojom vyjadrení aj Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

Končiacemu správcovi vzniká povinnosť predložiť novému správcovi len vyúčtovania úhrad za plnenia, a teda podklady, ktoré ďalej budú slúžiť novému správcovi k spracovaniu riadneho konečného vyúčtovania.

V súvislosti so znením § 8a ods. 3 zákona je potrebné poukázať pri zmene správcu bytového domu alebo pri zmene formy výkonu správy aj na zmeny v prípadných súdnych sporoch. Pri zmene v osobe správcu ide v podstate len o zmenu tzv. priameho zastúpenia. Ak by počas súdneho sporu došlo k zmene formy výkonu správy a to spôsobom že vlastníci pristúpia k založeniu spoločenstva je potrebné postupovať v zmysle § 80 CSP a teda podať návrh na zmenu strany, ak súd takúto zmenu pripustí v súdnom konaní sa ďalej pokračuje.

Ak zániku procesnej spôsobilosti, čo vedie k zastaveniu súdneho konania dochádza v opačnom prípade, teda ak dôjde k zániku spoločenstva bez právneho nástupcu, t.j. výmazom z registra spoločenstiev a vlastníci uzatvorenia zmluvu o výkone správy.

O preberaní bytového domu je vždy nutné spracovať dôkladný písomný preberací protokol, ktorý v budúcnosti môže slúžiť ako dôkazný materiál v prípade vzniku spornej situácie.

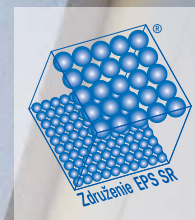
Netreba zabudnúť aj na prípadnú archiváciu a preto je potrebné si z odovzdanej dokumentácie urobiť kópie.

JUDr. Jana Guoth, ZSaUN



Sledujte nás na
www.facebook.com/tzbportal





ZATEPLENIE AKO NÁSTROJ VYSPORIADANIA SA S ENERGETICKOU KRÍZOU

Súčasný vývoj spoločenskej situácie nielen na Slovensku ukazuje, že sa blíži energetická kríza. So zdražovaním energií sa možno vysporiadať rôznymi spôsobmi: šetriť energie, presedlať na energeticky efektívnejšie alternatívy – alebo napríklad zatepliť bytový dom.

Zateplenie s využitím expandovaného polystyrénu je nástroj, ktorý dokáže efektívne bojovať s energetickou krízou. Môžu za to aj často nedocenené tepelnoizolačné vlastnosti aj jeho výborný pomer ceny a kvality. To však ani zďaleka nie je všetko.

Teplo v zime, zima v lete

Expandovaný polystyrén (EPS) je jedným z najpraktickejších tepelnoizolačných materiálov, ktorý prináša úspory počas celého roka. Mnoho ľudí si totiž myslí, že bytové domy sa zateplujú len kvôli šetreniu na náklady spojené s vykurovaním. Nie je to úplne tak. „Zateplenie možno prirovnať k termoske, ktorá udržiava stabilnú teplotu, či je vonku teplo alebo zima,“ vysvetľuje Marta Strapková, predsedníčka Zdrúženia EPS SR.

Zateplenie teda v zime prispieva k zníženiu nákladov na vykurovanie, v lete – naopak – udržiava v interiéri komfortnú klímu a chladok, vďaka čomu nie je potrebné zapínať klimatizačnú jednotku.

EPS ako materiál ohľaduplný k životnému prostrediu

Závislosť od prírodných zdrojov otvára otázku ekologických prístupov aj v stavebnej oblasti. „Aj tu vyhráva expandovaný polystyrén. V porovnaní s inými materiálmi má pri použití na zateplovanie viaceré výhody, napr. veľmi dobrá recyklovateľnosť,“ dopĺňa Marta Strapková zo Zdrúženia EPS SR.

EPS čelí aj mnohým mýtom, ktoré sa Zdrúženie EPS SR snaží vyvrátiť. „Technologický vývoj posunul expandovaný polystyrén úplne iným smerom a ide o omnoho šetrnejší materiál ako napríklad pred 50 rokmi. Expandovaný polystyrén tvorí z 98 % vzduch; jeho výroba a následná recyklácia je jednoduchá a okrem toho nezaťažuje životné prostredie nebezpečnými emisiami.“

100 % recyklovateľný materiál

Zdrúženie EPS SR vníma vznikajúce množstvo stavebného odpadu, práve preto sa snaží neustále verejnosť informovať o tom, že ide o 100 % recyklovateľný materiál. „Je veľká škoda, že často končí v plastoch alebo komunálnom odpade, a podobne ako u iných recyklovateľných materiálov ho potom nemožno ďalej spracovať a opäť poslať do obehu. Dnes na Slovensku dochádza k recyklácii približne 30 % odpadu z EPS. Snažíme sa o to, aby bol tento podiel v roku 2025 viac ako 50 %.“

Prispieť k tomu môže každý človek. Stačí, keď bude dbať na správne triedenie expandovaného polystyrénu – a namiesto hádzania do žltých kontajnerov alebo komunálneho odpadu – zvyšky polystyrénu zo stavby odnesie na zberný dvor.

Ak vás zaujíma téma recyklácie expandovaného polystyrénu, môžete si o nej prečítať viac na www.recyklujempolystyren.sk.



MODERNÝ VÝŤAH

Moderný minivýťah v ocelevej konštrukcii v Základnej škole Veľká Polom. Zdroj: Lift Components s.r.o.

Situácia, keď ťaháte po schodoch plnú nákupnú tašku, a k tomu ešte kočík s dieťaťom, je pre mnohých už nepredstaviteľná. A čo ľudia, ktorí majú problém s chôdzou alebo pri sťahovaní? Moderný výťah, to nie je len jazda nahor a dole, ale aj dobrý pocit z jazdy domov po celodennom zhone. Ako vybrať výťah, aby jazda s ním bola zážitkom a čo musí moderný výťah vedieť?

Moderný výťah = moderný dizajn

Dizajn výťahu to sú hlavne dvere, kabína výťahu a potom výťahová šachta, pokiaľ je výťah umiestnený v presklenej ocelevej konštrukcii. To ostatné, čo nie je vidieť, už väčšinou nikoho nezaujíma do doby, než sa výťah s trhnutím pohne.



Dvojvrstvé steny kabíny – pozinkovaný plech + laminát Polyrey, viac ako 200 farieb (zdroj: Lift Components s.r.o.)

Kabína výťahu

Kabína výťahu asi bude vždy taká väčšia škatuľa, to asi nezmeníme. Čo ale môžeme meniť je:

- Druh povrchu a jeho dokonalé spracovanie
- Precízny výber materiálov a ich odporúčaných kombinácií
- Zladené dizajnové prvky, ovládanie, zrkadlá, osvetlenie a sedadlá
- A potom aj niečo navyše – ambientné osvetlenie a ozvučenie kabíny, bezdotykové ovládanie

Z akých povrchov kabíny si môžete vybrať

1. Pokiaľ šetríte, výťahom veľa nejazdíte a dizajn vám nič nehovorí:

Vyberte si kabínu s povrchom PLALAM – jedná sa o pozinkovaný plech s za tepla nanosenou PVC vrstvou a ochranným filmom.

2. Zlatý stred, pokiaľ sa chcete dobre cítiť:

Vyberte si dvojvrstvé steny kabíny – obojstranne pozinkovaný plech + finálna vrstva POLYREY (Fr.) – jedná sa o vysokotlakový laminát s veľkou variabilitou a odolnosťou, odretiu odolný, odolný proti prerazeniu, vysoká odolnosť voči teplote (do 180° C), vysoká odolnosť proti prieniku vody (viac ako 200 farebných vyhotovení).

3. Sklenený dizajn kabíny – pokiaľ chcete pre svoj výťah niečo naozaj exkluzívne a niečo, čo bude stále krásne

Sklenený dizajn je naozaj riešenie na dlhý čas, je nadčasové a vždy elegantné, toto vám bude okolie závidieť. Jedná sa o technológiu, kde sa medzi dve sklenené tabule vloží vami vybraný motív či fotka. Môžete sa tak v kabíne výťahu dívať na les, pláž či na iný motív, ktorý je vám blízky.



Najmodernejším riešením je sklenený dizajn kabín, keď si medzi skla môžete vložiť i vlastnú fotografiu (Lift Components s.r.o.)

Vybavenie a ovládanie výťahu

Štandardne by to malo vyzerať asi takto: antivandálne tlačidlá v nerezovom paneli k tomu nejaké dizajnové zrkadlo, kvalitné madlo, pohľadové osvetlenie a pokiaľ je v dome viac starších ľudí, odporúčame sedačku a tiež hlásič poschodí.

Bezdotykové ovládanie výťahu

Najbezpečnejšie a najhygienickejšie je nielen v dobe pandémie bezdotykové ovládanie výťahu – privolanie výťahu mávnutím ruky a bezdotykové tlačidlá. Výťah si privoláte jednoducho mávnutím ruky v smere, v ktorom chcete ísť.



Privolajte si výťah mávnutím ruky (Lift Components s.r.o.)

Výťahové dvere doplnia dizajn vašej kabíny

Tešte sa z vášho výťahu už pri prvom pohľade. Vyberte si zaujímavú farbu a zladte si tak dvere s interiérom kabíny aj s interiérom vášho domu. Pokiaľ je v šachte dostatok miesta, sú dvere väčšinou automatické, pre vaše pohodlné nastupovanie a vystupovanie. Pokiaľ sú priestorové nároky šachty minimálne, vystačíte si aj s ručnými šachtovými dverami.

Na čo sa sústrediť pri výbere výťahu

Kupujte výťah priamo od výrobcu a ich partnerov. V Českej republike a na Slovensku existuje veľa výťahových firiem, avšak len málo z nich sú skutočnými výrobcami. Pri výbere firmy pozerať na to, či je daná firma priamo výrobcou alebo je to servis-

ná firma, ktorá výťahy od výrobcu nakupuje ako celok. Zaujímajte sa o záruku, životnosť a dostupnosť náhradných dielov.

Pozor na skladané výťahy

Dajte pozor na firmy, ktoré výťahy nedodávajú ako celok, ale skladajú ich po častiach od rôznych výrobcov komponentov priamo na mieste inštalácie. To znamená, že až vo vašom dome zistujú či sú diely vo vzájomnom súlade. Skladané výťahy sú spravidla poskladané z lacných komponentov z pochybných destinácií. Skôr alebo neskôr sa to prejaví na životnosti a poruchovosti výťahu. Navyše, náhradné diely sú potom takmer nedostupné!

Servisná sieť

Zaujímajte sa o servisnú sieť. Široká obchodná sieť znamená, že nie ste odkázaní na jednu firmu, ktorá bude výťah servisovať. Pre skladané výťahy malých výrobcov existuje len jediná servisná firma, ktorá by mala danému výťahu rozumieť, a to je tá, ktorá výťah inštalovala. Potom nemáte na výber.

Monitoring výťahu

Diaľkový monitoring umožňuje sledovať výťah kedykoľvek a odkiaľkoľvek cez aplikáciu v mobile. Vďaka monitoringu je možné chyby posúdiť a vyriešiť na diaľku. Takýto výťah hlási, kedy potrebuje servis, a to ešte skôr, než na to prídu užívatelia. Vďaka tomu sa zvýši jeho bezpečnosť a znížia výdaje za osobnú návštevu.

Vymeňte tiež starú konštrukciu výťahu

Pokiaľ jazdí váš výťah v starej výťahovej konštrukcii, odporúčame aj jej výmenu. Jedine tak bude zaistená vzájomná kompatibilita oboch prvkov.



výťahy, výťahové komponenty, plošiny

Lift Components s.r.o. je česká výrobná firma s komplexnou ponukou výťahov. Firma výťahy nielen vyrába, ale aj vyvíja a testuje. V súčasnosti vyrába viacej ako 400 výťahov ročne. Obchodné zastúpenie má v každom kraji Českej republiky a na Slovensku, takže môže zaistiť kvalitný servis takmer všade. Výťahy do bytových i rodinných domov, nemocníc, ordinácií, penziónov aj pamiatkových budov.

Na Novém Poli 383/3, Karviná-Staré Město, ČR
e-mail: liftcomponents@liftcomponents.cz
www.liftcomponents.cz



Výťahový showroom, kde si môžete vybrať design vášho výťahu (zdroj: Lift Components s.r.o.)

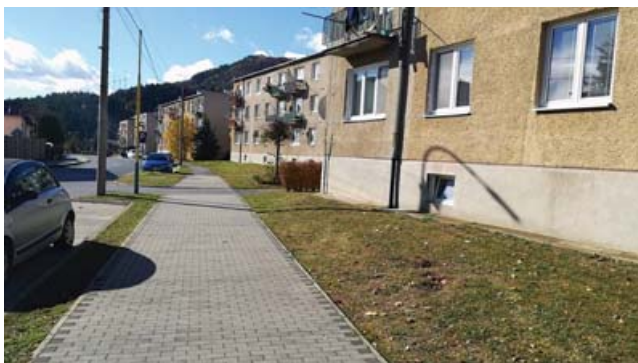


TEPELNÉ ČERPADLÁ V BYTOVÝCH DOMOCH

Science fiction, ale dnes realita v bytových domoch v obci Margecany

Už roky sme nabádaní k tomu, aby sme riešili spôsob výroby energií, ich spotrebované množstvo a cenu. Dnes si uvedomujeme omnoho viac ako inokedy predtým dôležitosť týchto vecí. Na východe Slovenska v obci Margecany sa vlastníci v troch bytových domoch s pomocou svojho správcu Bytového družstva Spišská Nová Ves rozhodli pre odvážny „malý veľký projekt“ montáže tepelných čerpadiel.

Myšlienka montáže tepelných čerpadiel sa nezrodila zo dňa na deň. Tri bytové domy v obci Margecany tvorili roky jedno spoločenstvo vlastníkov bytov. Dlhšie sa pohrávali s myšlienkou zmeny formy výkonu správy najmä z dôvodu opráv, ktoré ich bytové domy v blízkej budúcnosti potrebovali. Bytové domy boli pripojené na centrálnu plynovú kotolňu. Kotolňa už vzhľadom na svoj vek a stav dodávala vlastníkovi teplo a teplú vodu za neúnosne vysoké ceny. Tieto problémy v bytových domoch a obava ako sa sami pohnú ďalej v otázke ceny tepla a teplej vody boli rozhodujúcimi bodmi vedúcimi k zmene formy výkonu správy. Vlastníci bytových domov už v r. 2016 plánovali zmenu formy správy a v roku 2018 sa vlastníci rozhodli pre rázny krok. Oslovili správcu bytových domov – Bytové družstvo Spišská Nová Ves a predniesli mu ich problémy čo viedlo k podpisu zmlúv o výkone správy a zároveň k začiatku prác, ktoré zmenili spôsob dávky tepla do týchto domov.



Povedzme si, že všetko sa začalo diať v roku, kedy sme ešte nikto netušili o energetickej kríze, ktorá nám zvyšuje náklady na bývanie, uberá nám z komfortu životnej úrovne a máme obavy, že nás v tejto oblasti krajšie chvíle nečakajú. Rozhodnutie vlastníkov v tej dobe nebolo až tak zvyčajné, napriek tomu sa rozhodli pre vybudovanie vlastnej kotolne s využitím obnoviteľných zdrojov.

Pôvodne bytové domy plánovali podstúpiť kompletnú obnovu obvodového plášťa zateplením, ale vzhľadom na cenu tepla prehodnotili priority (v súčasnosti je v 1 dome zateplenie pred realizáciou). Po zvážení a zhodnotení všetkých možností myšlienka montáže tepelných čerpadiel bola silnejšia a za veľkej podpory a úzkej spolupráce vtedajšieho vedenia Bytového družstva Spišská Nová Ves sa aj zrealizovala. Vlastníci sa rozhodli pre tepelné čerpadlá systémom – vzduch – voda s alternatívnym riešením kotlov na el. energiu. Súčasťou týchto prác bolo naplánovaná aj montáž fotovoltaiky na výrobu el. energie do spoločných priestorov, čo vlastníci pre nedostatok fin. prostriedkov posunuli na neskoršie obdobie.

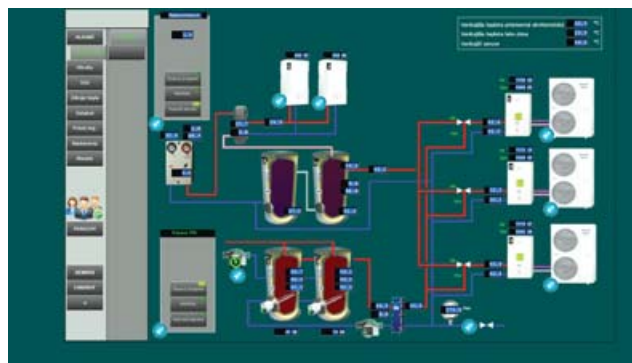
Spoločnosť, ktorá vykonávala inštaláciu tepelných čerpadiel ENERGOCOM plus s.r.o., ma s obnovou bytových domov niekoľko-

koročné skúsenosti. Výstavbu kotolne realizuje výlučne len na technológií tepelných čerpadiel s kombináciou technológií fotovoltaických elektrární, ako aj inteligentnou softwarovou podporou modulmi merania a regulácie. V súvislosti s touto inštaláciou treba zdôrazniť, že išlo o naozaj referenčný projekt, ktorý vyvrátil všetky pochybnosti negativistických článkov o tepelných čerpadlách v bytových domoch a nezmyselných informáciách o tom, že tepelné čerpadlá sú vhodné len v nízkoteplotných systémoch.

V tomto projekte išlo o bytové domy postavené v 70. rokoch minulého storočia s rozvodmi pre vysokoteplotne vykurovanie atmosférických plynových kotolní s malými radiátormi v bytových jednotkách a s nezateplenými strechami.

Takáto infraštruktúra pripojená na kotolňu s tepelnými čerpadlami vzduch – voda v chladnej vlhkej oblasti Ružínskej priehrady môže byť pre niektorých energetikov SCIENCE FICTION. Áno mnohí energetici, projektanti potvrdia, že technicky sa to sa dá realizovať, ale bivalencia elektro alebo plynovými kotlami musí byť silne podložená k takejto kotolni.

Realita?



Na 36 000 hodín odpracovaných tepelnými čerpadlami sa elektrokotle pripli k bivalencii len k 480 hodinám. Dosiahnuté SCOP 2.9. Tepelné čerpadlá pracujúce s chladivom R410. Pri dnešných chladivách R32 a R290 sú predpoklady k ešte lepším výsledkom. V súčasnej energetickej kríze je tepelné čerpadlo s výkonom MaR a pripojenou fotovoltaikou neprekonateľný technický systém k vykurovaniu bytových domov z hľadiska energetickej efektívnosti ako aj k emisným požiadavkám.

Keď tak hodnotíme obdobie celej prípravy a realizácie diela, tak jednoznačne administratívna príprava bola časovo podstatne náročnejšia ako samotná realizácia. Vlastníci bytov splnomocnili zhotoviteľa diela na všetky stavebné konania, čím aj zodpovednosť za vybavenie náležitosti bola na jeho pleciach. Zhotoviteľ tak rokoval a dohadoval postupy s dotknutými orgánmi – príslušný Obecný úrad, stavebný úrad, VSD, RÚVZ, za účelom

vysporiadanie pozemku a inými potrebnými úkonmi. Správca bytových domov zastupujúci vlastníkov bytov ako objednávateľ bol o všetkých konaniach informovaný a dosledoval postupnosť, aby v zimných mesiacoch mali vlastníci teplo zabezpečené. Tepelné čerpadlá sa totiž spúšťali tesne pred Vianocami.



Správca mal v zmysle zákona o energetike povinnosť objednať teplo pre ďalší kalendárny rok v termíne do 31.8., k čomu sa už v týchto bytových domoch nepristúpilo. Správca v mene vlastníkov bytov požiadal o odpojenie sa od centrálného zdroja tepla.

Samotné práce boli realizované v mesiaci november, v polovici decembra došlo k prepojeniu dodávky tepla z centrálného zdroja na individuálne – samostatne pre každý bytový dom.

Po realizácii a odovzdaní prác zhotoviteľ pracoval na doladení nastavenia prevádzky tepelných čerpadiel, správca zorganizoval pracovné stretnutia, kde zhotoviteľ zodpovedal na všetky otázky vlastníkov. Taktiež vlastníci pristúpili k uzavretiu zmluvy o servise, čím sa sleduje súvislá kontrola zariadení a dodávky tepla na ÚK a ohrev TÚV.

Výsledkom vykonaných prác došlo k výraznému zníženiu spotreby energií. Keďže sa menil spôsob dodávky tepla, nie je možné porovnanie v technických jednotkách. Skutočnosť je taká, že po 3 mesiacoch prevádzky tepelných čerpadiel správca pristúpil k zníženiu mesačného predpisu v položkách teplo a ohrev vody na teplú vodu v priemere o 35 %.

Následne ešte vlastníci rozhodli o spracovaní a prepočte nového hydraulického vyregulovania ÚK a správca vyjednával s dodávateľom el. energie do spoločných priestorov o cene elektrickej energie a zmene tarify. Tieto kroky viedli k tomu, že náklady na ÚK a teplo na TÚV ešte klesli.

O správcu bytového domu sa nám podarilo získať skutočné údaje o nákladoch v bytových domov:

Skutočné náklady v bytovom dome Školská 13, 14 Margecany

Bytový dom: 24 bytov

V správe Bytového družstva Spišská Nová Ves: od 1.7.2018

Náklady za obdobie: 1.7.2018 – 31.12.2018:

- Teplo na ÚK od dodávateľa – 9 474,88 €
- Teplo na TÚV – 6 102,13 €

Keďže dom nebol v správe celý rok 2018, po orientačnom prepočte (vyhl. 240/2016) by mohol byť náklad:

- Teplo ÚK – 23 685,- €
- Teplo TÚV – 12 200,- €
- Spolu 35 885,- €

Okrem toho el. energia spol. priestory – 106,79 €

Cena diela – 80 175,72 € s DPH vrátane projektovej dokumentácie

+ náklady na stavebné úpravy kotolne, bleskozvod a pod. – 5 980,- € s DPH

Vlastníci dielo financovali úverom vo výške 80 000,- € na dobu splatnosti 14,8 rokov, mesačná splátka rovnomerná 560,- €/mes.





Tepelné čerpadlá boli spustené do prevádzky v 12/2018.

Náklady za obdobie roka 2019:

- El. energia na ÚK – 8 316,36 €
- El. energia na ohrev TUV – 5 622,87 €
- El. energia spol. priestory – 739,38 €
- Spolu 14 678,61 €

Ak k tomu pripočítame náklady

- splátka úveru – 12 x 560 = 6 720,- €
- mesačný servis TČ 12 x 78 = 936,- €
- SPOLU náklady – 22 334,61 €

Porovnanie nákladov na teplo a TUV (teplo na TUV) r. 2018 a 2019 pre bytový dom: 35 885 – 22 334,61 = 13 550,39

Náklady za obdobie roka 2020:

- El. energia na ÚK – 7 634,43 €
- El. energia na ohrev TUV – 5 614,29 €
- El. energia spol. priestory – 532,14 €
- Spolu 13 780,86 €

Ak k tomu pripočítame náklady

- splátka úveru – 12 x 560 = 6 720,- €
- mesačný servis TČ 12 x 78 = 936,- €
- SPOLU náklady – 21 436,86 €

Porovnanie nákladov na teplo a TUV (teplo na TUV) r. 2018 a 2020 pre byt. dom: 35 885 – 21 436,86 = 14 448,14 €

Ak by sme prepočítali návratnosť investície, potom:
Úver v celkovej výške s úrokom 99 456 € : 14 448 € = 6,88 rokov

A z pohľadu vlastníkov bytov náklady na teplo na vykurovanie a ohrev vody sa znížili o 60 %. Vlastníkom bytov sa znížili mesačné zálohové predpisy napriek tomu, že preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv sa zvýšili z dôvodu financovania schválených prác.



Bytové domy fungujú s tepelným čerpadlami dnes už skoro 4 roky, a hoci sme ich rozobrali po technickej stránke a zhodnotili ekonomické náklady a efektívnosť, najdôležitejšia je spokojnosť bytového domu. Preto sme požiadali o stanovisko aj vlastníkov v bytových domoch.

O svoj názor sa s nami podelil Ing. Jozef Mráz, ktorý veľmi aktívne stál pri zrode tejto myšlienky a bol veľmi nápomocný počas celej realizácie.

„Rozhodli sme, že sa odpojíme od centrálného dodávateľa a vybudujeme v každom bytovom dome samostatnú vlastnú kotolňu. Otázkou bolo, pre aký typ kotolne sa rozhodneme. V hre boli rôzne možnosti, do úvahy prichádzala plynová, ale aj elektrická kotolňa. V prípade plynovej kotolne boli otázky predovšetkým bezpečnostné riziká spojené s prevádzkou takejto kotolne. Elektrická kotolňa bola zasa spájaná s vysokými prevádzkovými nákladmi. Dôležitým faktorom pri rozhodovaní vlastníkov bytov bola aj potreba pre nich bezstarostnej prevádzky kotolne spojená s dôrazom na nízke prevádzkové náklady.

Na odporúčanie nášho správcu bytových domov – Bytové družstvo Spišská Nová Ves sme sa začali zaujímať aj o možnosti získavania energie z obnoviteľných zdrojov. Po mnohých diskusiách s odborníkmi zo spoločnosti ENERGO COM PLUS, s.r.o., sme sa nakoniec rozhodli pre získavanie energie z obnoviteľných zdrojov a to konkrétne pre tepelné čerpadlá vzduch-voda. Pretože išlo o nové a v našich podmienkach ešte neoverené riešenie, pochopiteľne to vyvolávalo najmä u starších vlastníkov bytov obavy a nedôveru.

V decembri 2018 sme spustili prevádzku kotolne s tepelnými čerpadlami. Tento projekt sa zrealizoval v neľahkých podmienkach v úzkej spolupráci s vtedajším vedením Bytového družstva Spišská Nová Ves a so spoločnosťou ENERGO COM PLUS, s.r.o., ktorá aj realizovala kompletne vybudovanie kotolne a inštaláciu tepelných čerpadiel, za čo im patrí naše poďakovanie.

To, že naše rozhodnutie bolo správne, potvrdila hneď prvá vykurovací sezóna, kedy došlo k výraznému zníženiu nákladov na energiu, čo po krátkom čase pocítili všetci vlastníci bytov na svojich mesačných predpisoch platieb za teplo a ohrev teplej vody. Tento trend potvrdili aj ďalšie vykurovacie sezóny a rozptýlili sa tak prvotné obavy a neistota niektorých vlastníkov bytov. Naše doterajšie skúsenosti potvrdzujú, že takýto typ výroby tepla a teplej úžitkovej vody zaručuje, že ide o veľmi efektívne riešenie, ktorým sa podstatne znižujú finančné náklady na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody pre bytový dom.

Spokojnosť vlastníkov bytov svedčí o tom, že toto naše rozhodnutie bolo najlepším rozhodnutím, aké sme kedy prijali a odporúčam ho každému, kto uvažuje o veľmi efektívnom spôsobe výroby a dodávky tepla a teplej úžitkovej vody pre svoj dom.“

Fotografie zverejnené v tomto článku boli zhotovené pri realizácii prác v spomínaných bytových domoch.

Ak vás tento príbeh bytových domov v obci Margecany zaujal, pozývame vás na jesennú konferenciu **Správa budov** do Bešeňovej v dňoch 21. – 23.09.2022, kde bude prednášať realizačná spoločnosť ENERGO COM PLUS, s.r.o.

Spracovala: JUDr. Jana Guoth

OMIETKA CERESIT CT 76 CHRÁNI FASÁDU PRED NEGATÍVNYMI VPLYVMI SLNEČNÉHO ŽIARENIA

Každú sekundu dopadnú na Zem milióny ton vodíka premeneného na energiu. Kde sa berie? Zo slnka. Pri dopade ultrafialových lúčov na našu pokožku sa spustí chod úžasnej továrne, prinášajúcej uzdravenie a radosť. Pobyt na slnku nám prospieva. Ale aj pre nás, podobne ako pre fasádu, môže byť slnko zabijakom. Tak ako našu pokožku chránime ochranným krémom, musíme aj svoj dom chrániť vhodnou a účinnou omietkou. A práve takou je siliko-elastomérová omietka Ceresit CT 76 SOLAR PROTECT s technológiou UV Protect®, ktorú ponúka spoločnosť Henkel Slovensko.



Nežiaduce voľné radikály škodia omietke a zvyšujú riziko napadnutia riasami a plesňami

Intenzívne slnečné žiarenie bežnej omietke výrazne škodí. Celý proces je spočiatku neviditeľný – slnko a jeho UV žiarenie vytvára v omietkovej vrstve fotochemickým procesom nežiaduce voľné radikály, ktoré ničia polymérové väzby v omietkovej vrstve. V dôsledku ich úbytku klesá fixácia pigmentov v štruktúre omietky. Doposiaľ skryté procesy sa však jedného dňa zjaví aj našim očiam – farby postupne blednú, omietka krehne, vytvárajú sa na nej praskliny a pľuzgieri a fasáda sa stáva zraniteľnou pre napadnutie riasami a plesňami.

S riešením prichádza nová omietka CT 76 SOLAR PROTECT s technológiou UV Protect®

Omietka Ceresit CT 76 obsahuje kombináciu kremíka a elastomérovej disperzie, ktorá poskytuje vynikajúcu flexibilitu, vysokú úroveň difúzie, odolnosť a nízku nasiakavosť. Kľúčovým prvkom tejto novej inovatívnej omietky je originálna technológia UV Protect®, ktorá je založená na UV pohlcovačoch a lapačoch voľných radikálov. UV pohlcovače a lapače voľných radikálov sú aktívne slnečnou energiou a kyslíkom a tvoria neviditeľný štít, ktorý zabezpečuje bezpečnosť omietky a tým aj fasády.

UV pohlcovače fungujú ako filter na fasáde a spoľahlivo absorbujú škodlivé UV žiarenie. Vďaka ich pôsobeniu chráni omietka aj vrstvy pod ňou a klesá tiež celková teplota fasády. Úlohou lapačov voľných radikálov je zachytávať a deaktivovať voľné radikály pred ďalšími reakciami, vedúcimi k degradácii polyméru. Lapače voľných radikálov sa aktivujú pôsobením svetla a kyslíka a prispievajú k procesu samoliečby polymérových väzieb vnútri štruktúry omietky.

Hlavnými výhodami omietky sú zvýšená odolnosť proti UV žiareniu, vysoká stálosť farieb, predĺžená životnosť fasády a jej samočistiaca schopnosť

Siliko-elastomérová omietka Ceresit CT 76 má okrem uvedeních výhod a vysokej elasticite a odolnosti proti nárazu aj ďalšie prednosti. Investori aj architekti určite ocenia, že je dostupná v celej palete farieb Ceresit Colours of Nature® a Intense. A jej atraktivitu zvyšujú ďalšie prednosti inovatívnych technológií firmy Henkel. Technológia DoubleDry® s „dvojitým efektom“ suchej fasády dáva novej omietke veľmi nízku nasiakavosť a súčasne vysokú priepustnosť vodnej pary. Mechanizmus dvojitej ochrany zabezpečuje rýchle vyschnutie povrchu omietky a jej odolnosť proti hromadeniu vlhkosti. Originálna Bioprotect® receptúra pridáva ochranu proti šíreniu mikroorganizmov a ich nežiaducim vplyvom.

Omietka Ceresit CT 76 slúži na vytváranie tenkovrstvových dekoratívnych omietok na betónových podkladoch, tradičných omietkach, pri vnútornom použití aj na sadrových podkladoch, na drevotrieskových či sadrokartónových doskách. Ceresit CT 76 môžete použiť ako fasádnú povrchovú úpravu v kontaktných systémoch zateplenia budov Ceresit Ceretherm (ETICS) s použitím dosiek z polystyrénu alebo minerálnej vlny. Omietka Ceresit CT 76 je vhodná na použitie na miestach, kde je žiaduca vysoká paropriepustnosť. Vďaka špeciálnym aditívam a prísadám má nová omietka schopnosť „samouzatvorenia“ trhlin na povrchu. Zvýšené množstvo UV absorbérov poskytuje perfektnú farebnú stálosť.

Podrobnosti o omietke Ceresit CT 76 SOLAR PROTECT s technológiou UV Protect® nájdete na <https://www.ceresit.sk/sk/innovation/ct76-uv-protect.html>



FLEXAFIN

PRÉMIOVÉ POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV



NOVINKY V POISTENÍ – GENERALI POIŠŤOVŇA MÁ DOBRÉ MENO V SEGMENTE POISTENIA BYTOVÝCH DOMOV. NA KONFERENCII SPRÁVA BUDOV JESEŇ 2022 PREDSTAVÍ NOVÝ PRODUKT – FLOTILOVÉ POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV.

Spolu s **Ing. Jurajom Smrekom**, senior manažérom pre Poistenie podnikateľov, Vám predstavíme dôvody, pre ktoré má zmysel prehodnotiť Vaše aktuálne poistenie bytových domov.

V prípade záujmu o porovnanie podmienok novinky poisťovne Generali, voči Vášmu aktuálnemu poisteniu, sme Vám k dispozícii: flexafin@respect-slovakia.sk alebo 0911 12 40 50.

VIAC MOŽNOSTÍ – MENEJ PAPIEROV

B. Sedlák, FlexaFIN: Pán Smrek, Vaša poisťovňa má kvalitný produkt individuálneho poistenia bytových domov, prečo ste sa rozhodli vytvoriť nový produkt rámcového poistenia bytových domov?

J. Smrek, Generali Poisťovňa: Poistenie bytových domov patrí medzi významné druhy poistenia a v minulosti sa nám podarilo nastaviť individuálne podmienky poistenia tak, aby reflektovali potreby klientov. V súčasnosti pripravujeme rámcové poistenie s cieľom zjednodušiť a sprehľadniť administratívu spojenú s poistením desiatok až stoviek bytových domov. Takáto forma ponúkne bohatšie možnosti nastavenia individuálnych limitov. S ohľadom na úspory pri administratívnom spracovaní, bude možné pristúpiť aj k poskytnutiu výhodnejších cenových podmienok. Čím väčšie množstvo bytových domov (vyššia poistná suma) je v správe klienta, tým je možné získať nižšie poistné s lepším krytím.

Výhodou bude jedna zmluvná dokumentácia pre súbor domov, čo zjednoduší aktualizáciu zmluvných podmienok jedným dodatkom. Samozrejmosťou bude identifikácia každého domu jedinečným číslom zmluvy/prihlášky pri vyúčtovaniach, vinkuláciách a poistných udalostiach, tak ako je to bežné aj pri individuálnych zmluvách. Pre každú poistnú zmluvu bude možné samostatne generovať zmluvnú dokumentáciu.

VÝHODY OD PRVÉHO ZARADENÉHO DOMU

FlexaFIN: Aké sú výhody tohto produktu?

Generali Poisťovňa: Rozsah krytia pre jednotlivé bytové domy bude nastavený rámcovou zmluvou jednotne, avšak budeme vedieť zapracovať individuálne požiadavky pre konkrétne bytové domy, či už je to poistná suma pre poistenie zodpovednosti, poistné limity pri poistení a pod.

Okrem vhodne zvoleného poistného krytia je potrebné stanoviť aj adekvátnu výšku poistnej sumy, tá pri každej poistnej zmluve predstavuje najdôležitejší vstupný parameter. Vieme pomôcť orientačným výpočtom, základnou mernou jednotkou je zastavaná plocha a počet podlaží. Určenie správnej poistnej sumy a jej prípadné prehodnotenie po určitom čase pokladáme v dnešnej dobe zvýšenej inflácie za kľúčové pre kvalitu poistného krytia.

Pri rámcovej zmluve bude možnosť postupného zaraďovania bytových domov do zmluvy s tým, že zvýhodnené cenové podmienky budú nastavené už pri poistení prvého domu. Takto získava dom výhody správcu spravujúceho väčší počet bytových domov, prípadne rýchlo rastúceho správcu, aj bez toho, aby pri zriadení novej rámcovej zmluvy do nej vstúpil väčší počet domov súčasne.



Taktiež poskytujeme potvrdenie vinkulácie nielen pre bytový dom, ale aj pre konkrétny byt v bytovom dome. Vlastník bytu sa tak vyhne duplicite poistenia v prípade čerpania úveru a týmto spôsobom vie ušetriť na poistnom.

ROZŠÍRENÝ ROZSAH KRYTIA ZA LEPŠIU CENU

FlexaFIN: Čo by ste odporúčali v rámci poistenia bytových domov?

Generali Poisťovňa: V rámci poistenia majetku vieme tiež poskytnúť Poistenie straty nájomného pre domy, ktoré prenajímajú byty a nebytové priestory. Poistenie strojov a elektroniky ponúkame ako all riskové poistenie na 1. riziko, ktorým kryjeme škody spojené s prevádzkou a používaním spoločných technických zariadení v bytovom dome. Súčasťou dobre vyskladaného poistenia bytového domu by mala byť aj všeobecná zodpovednosť z vlastníctva nehnuteľnosti a tiež krížová zodpovednosť medzi vlastníckmi bytov navzájom. Ak správcovská spoločnosť spravuje aj SVB, ktoré prejaví záujem využiť výhody flotilového poistenia je možnosť dojednať pre SVB aj Poistenie zodpovednosti za škody vzniknuté v súvislosti s výkonom činnosti správy a prevádzky bytového domu, s výkonom činnosti predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

SPOLUPRÁCA

FlexaFIN: Pán Smrek, dovoľte mi sa Vám poďakovať za predstavenie významnej novinky.

Generali Poisťovňa: Ďakujem za možnosť predstaviť naše poistenie bytových domov. Tešíme sa na akékoľvek otázky alebo podnety, naši kolegovia budú prítomní na konferencii Správa budov 2022.

Komplexné poistenie bytových domov

Na efektívnu správu bytových domov a nebytových priestorov potrebujete mať nielen dostatok skúseností a vedomostí, ale aj **kvalitné poistenie**, ktoré je zárukou toho, že aj v prípade nepriaznivých udalostí zostanete pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov **správcom s profesionálnym kreditom**.



Poistenie majetku

Poistenie bytového domu kryje poškodenie alebo zničenie budovy alebo stavby vrátane všetkých jej stavebných súčastí a vedľajších stavieb pre prípad týchto rizík:

- komplexné živelné riziká
- atmosférické zrážky
- vodovodné škody
- vandalizmus
- poškodenie skla
- sprejerstvo
- poškodenie divými zvieratami a divo žijúcim vtáctvom

a mnohých iných rizík



Poistenie strojov a elektroniky

Poistenie All risks, ktoré kryje škody spojené s prevádzkou a používaním technických zariadení v bytovom dome:

- spoločných výťahov
- systému ústredného kúrenia
- anténneho systému
- elektronického vrátnika
- kamerového systému
- EPS
- EZS

a ďalších zariadení



Poistenie zodpovednosti za škodu

Ochrana vlastníkov bytov a nebytových priestorov pred nárokmi uplatňovanými inými osobami alebo medzi sebou navzájom v prípade škodovej udalosti:

- Poistenie zodpovednosti za škodu vlastníkov bytov a nebytových priestorov
- Krížová zodpovednosť za škodu medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov navzájom

Prečo práve v našej poisťovni:

- Získate u nás variabilné a komplexné poistenie presne podľa vašich požiadaviek.
- Zabezpečíme vám úsporu finančných prostriedkov v prípade nečakaných udalostí.
- Keď sa stane poistná udalosť, zaplatíme za vás aj:
 - náklady na odstránenie havarijného stavu v spoločných priestoroch bytového domu havarijnou službou (inštalatér, kúrenár, plynár, elektrikár, zámočník, sklenár),
 - náklady na dočasné náhradné ubytovanie počas odstraňovania následkov poistnej udalosti,
 - náklady na dočasné skladovanie zariadenia domácnosti v náhradných priestoroch počas odstraňovania následkov poistnej udalosti.





BUDÚCNOŠŤ V MERANÍ SPOTREBY TEPLA A VODY – DIAĽKOVÉ ODPOČTY A SLEDOVANIE SPOTREBY V REÁLNO M ČASE SÚ NA DOSAH

Povinnosť mať nainštalované meradlá s diaľkovým odpočtom bude na Slovensku platiť od roku 2027. Už teraz sa stále častejšie stretávame s modernými variantmi, ktoré umožňujú sledovať spotrebu v podstate v reálnom čase. Týkať sa to môže meračov tepla a chladu, vodomero v či pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov na radiátoroch. Pokročilé a používateľsky komfortné riešenie ponúka aj spoločnosť ENBRA SLOVAKIA.

Časy, keď do bytu musí vždy na začiatku roka vstupovať odpisovateľ energií, aby bolo možné rozpočítavať spotrebu vody a tepla, sa pomaly stávajú minulosťou. Od roku 2027 aj slovenské domácnosti povinne prejdú na diaľkový odpočet. Bude sa to týkať pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov, vodomero v na teplú vodu aj bytových meračov tepla.

„Nová legislatíva kladúca požiadavky na funkciu diaľkového odpočtu meračov tepla je v účinnosti od 1. 1. 2021. Pre chybu legislatívco v a nešťastnú formuláciu v novele zákona sa však zatiaľ netýka vodomero v na teplú vodu. V pripravovanej novele 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike je však táto povinnosť doplnená a predpokladá sa, že bude schválená do konca tohto roku,“ uvádza Dušan Slobodník, generálny riaditeľ spoločnosti ENBRA SLOVAKIA, ktorá sa zaoberá rozpočítavaním nákladov tepla a vody.



ENBRA vodomero s rádiovým modulom

Povinnosť diaľkových odpočtov pre vodomery a merače tepla začne síce platiť až od 1. 1. 2027, v praxi to však znamená, že napríklad vodomery nainštalované v tomto roku by už kvôli väčšiemu komfortu mali túto funkciu mať. Prípadne by malo byť možné nainštalovať komunikačný modul na tieto vodomery dodatočne. Čas overenia bytových vodomero v a ich pravidelná výmena je totiž päť rokov. Za tento čas tak už pre ne bude platiť povinnosť diaľkového odpočtu.

Pokiaľ by meradlo komunikačný modul nemalo alebo neumožňovalo jeho dodatočnú inštaláciu, bude ho nutné do piatich rokov vymeniť. Podľa Dušana Slobodníka však vodomery túto dodatočnú funkciu štandardne umožňujú, a tak je na rozhodnutí vlastníkov bytov, či pri pravidelnej výmene vodomero v už zvolia vodomero s komunikačným modulom, alebo sa rozhodnú modul

pre diaľkový odpočet inštalovať dodatočne.

Lehota platnosti meračov tepla o rok kratšia

V prípade bytových meračov tepla už od roku 2023 dáva zmysel len montáž meračov tepla výhradne s diaľkovým odpočtom. Čas platnosti overenia a ich výmena je o rok kratšia, a to štyri roky. „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 (pomerový rozdeľovač vykurovacích nákladov) 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,“ dodáva Dušan Slobodník.



ENBRA pomerový rozdeľovač vykurovacích nákladov

Rast predajov zariadení s diaľkovým odpočtom

Že sa čas diaľkových odpočtov blíži, ukazujú aj rastúce predaje bytových vodomero v vybavených rádiovým komunikačným modulom. V porovnaní roku 2017 a 2021, vzrástol predaj týchto vodomero v u spoločnosti ENBRA SLOVAKIA o 22 %. Ešte významnejší nárast je možné potom sledovať pri predajoch diaľkovo odpočítateľných meračov tepla. V porovnaní roku 2017 a 2021 vzrástol predaj týchto zariadení o 68 %. S blížiacou sa povinnosťou diaľkových odpočtov je možné pritom očakávať, že predaje týchto zariadení budú postupne rásť aj v nasledujúcich rokoch.

Veľa používateľov sa zároveň často pýta, aké riešenie diaľkových odpočtov je pre nich najlepšie. Univerzálna odpoveď na túto otázku neexistuje, technológií na trhu je totiž 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,“ vysvetľuje generálny riaditeľ spoločnosti ENBRA SLOVAKIA. Pre bytovo komunálnu sféru sú štandardne najpoužívanejšie meradlá s rádiovou komunikáciou wM-BUS, 868 MHz.



Úspora až 30 percent energie

Meradlá s rádiovou komunikáciou sú určitým predstupňom plnohodnotných smart prístrojov, ktoré umožňujú sledovať spotrebu v podstate kedykoľvek a odkiaľkoľvek vďaka takzvanému internetu vecí v reálnom čase. Aj tieto prístroje sú už bežne na trhu.

„Všetko speje k tomu, že inteligentné merače budú pre väčšinu používateľov štandardom. Dokážu komunikovať obojsmerne, dáta z nich sa prenášajú do niektorej z webových či mobilných aplikácií, kde sú spracované do prehľadných grafov. Už dnes, keď ceny energií rastú, však môžu byť pre domácnosti prínosom. Inteligentné merače sú totiž aktuálne jedným z mála prostriedkov, ako s rastúcimi výdavkami bojovať. Pri šikovnej regulácii a kontrole spotreby sa dá ušetriť až 30 percent energie,“ hovorí Dušan Slobodník.



Centrála ENBRA EASY 2

Deteguje spätný tok, únik či manipuláciu s magnetom

Pri aktuálnom raste cien energií používatelia ocenia aj porovnanie výdavkov za predchádzajúce roky alebo mesiace. „Inteligentné merače okrem základných údajov generujú aj informácie pre pokročilú diagnostiku a monitoring prípadných porúch. Umožňujú napríklad identifikovať poruchu vodomeru, spätný tok vody alebo jej únik, pokus o ovplyvnenie magnetom či nefunkčnú termostatickú hlavicu,“ dodáva generálny riaditeľ spoločnosti ENBRA SLOVAKIA.

Používatelia môžu svoje návyky upraviť aj na základe mesačného či medziročného porovnania. „Aby porovnanie nákladov za teplo bolo čo najpresnejšie, je možné upraviť porovnania o klimatický faktor. Klimatický faktor zohľadňuje, ako bola celková spotreba ovplyvnená priemernými teplotami počas roka a umožňuje tak porovnávať spotreby jednotlivých dní a mesiacov medzi sebou. Používateľ má tak o spotrebe tepla a výdavkoch kompletný prehľad a vďaka dátam v mobilnej aplikácii oveľa lepšie dokáže ovplyvňovať svoje účty za teplo,“ vysvetľuje Dušan Slobodník.

Kontrola spotreby tepla alebo studenej a teplej vody v reálnom čase tak môže zabrániť nielen škodám, ale aj plytvaniu. Postačí na to notifikácia o zvýšenom odbere v inteligentnom zariadení. Ako ušetriť, napovie aj porovnanie dennej spotreby domácnosti s priemerom bytového domu. Ak napríklad spotreba vody výrazne prevyšuje priemer celého bytového domu, môže sa konkrétna domácnosť snažiť spotrebu obmedziť.

ENBRA riešenie pre diaľkový zber dát

Ideálne riešenie v tomto smere poskytuje spoločnosť ENBRA. Pomocou najmodernejších technológií s centrálou ENBRA EASY 2 je totiž možné zabezpečiť diaľkový zber dát. Jedná sa o jednu univerzálnu zbernicu pre online zber dát pre všetky zariadenia všetkých výrobcov podporujúcich štandard wM-Bus, 868 MHz. Centrály ENBRA EASY 2 sa umiestňujú do spoločných priestorov domu, kde prijímajú údaje z meračov a následne ich posielajú na server ENBRA Connect. Aplikácia s ním spojená tieto dáta dešifruje, dekóduje a sprístupňuje ich na ďalšie spracovanie.

„Kvôli odpočtom tak nielenže nie je nutné vstupovať do bytu, monitoring stavu zariadenia navyše odhalí okamžite akékoľvek poruchy. Používateľa teda v prípade potreby upozorní na akýkoľvek neštandardný stav. Veľkou pridanou hodnotou tohto riešenia je denné odčítanie hodnôt energií na kontrolu spotreby,“ uzatvára Dušan Slobodník.

Viac info na www.enbra.sk



Staňte sa partnerom

www.tzbportal.sk

a využite jeho benefity:

priestor na reklamu, odborné články, newsletter...

Zviditeľnite sa.

Viac info na voc@voc.sk

AKTUÁLNE AKCIE

TEPELNÁ OCHRANA

BUDOV 2019

20. medzinárodná konferencia



TOP SPRÁVY

tzb

ZADARMO

tzportal.sk

technické zariadenia budov

HRAJTE SI TABLETOV



KOMUNIKÁCIA NA SCHÔDZI VLASTNÍKOV

Správcovia bytových domov a nebytových priestorov sa stali správcami preto, lebo sa rozhodli svoj život a prácu zasvätiť vlastníkom a problematike bývania. Vlastníci sú tí, pre ktorých sa „trápime“ na schôdzach vlastníkov či zhromaždeniach, riešime ich problémy s bývaním. Riešime ich sťažnosti – niekedy oprávnené, inokedy menej. Ale sme tu pre nich. Vlastníci sú v neposlednej miere tí, ktorí nám zabezpečujú naše živobytie. Toto si nie vždy uvedomujeme, čo je na škodu veci.

Ako našu prácu skvalitniť? Jednou z možností je kvalitná komunikácia. V nasledujúcich riadkoch nájdete niekoľko nápadov, ako sa dá zlepšiť komunikácia na schôdzi vlastníkov, ako preísť chybám a nedorozumeniam...

Ťažko na cvičisku, ľahko na bojisku

Toto príslovie pozná snáď každý chlap, ktorý bol na vojenčine. Pravda je taká, že táto zásada platí nielen na vojenčine ale aj v každodennom živote. Teda aj v práci správcov pri príprave a vedení zhromaždení alebo na schôdzach vlastníkov. Už samotná zásada hovorí o tom, že snáď najdôležitejšou je samotná príprava správcu – teda práca pred schôdzou samotnou.

Z formálneho hľadiska ide o dodržanie legislatívy. Vieme zásady, ktoré nám stanovujú uznesenia zákona 182/93 Z. z., termíny a spôsoby oznámenia o schôdzi, ktorú plánujeme.

Základné informácie vedenia schôdze vlastníkov/zhromaždenia sú zhrnuté v § 14a

(1) Schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predsedu. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. ...

(2) Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome 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, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi alebo predsedovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka.

(3) Schôdzu vlastníkov vedie predseda alebo správca, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nerozhodli inak.

(5) Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíše ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať. Zápisnica musí

obsahovať najmä:

- termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,
- odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
- znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,
- iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov,
- otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
- meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

(6) Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia. Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravia v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy. ...

(7) Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. ...

Tolko hovorí teória. Aká je prax? Najradšej by som dal tento článok písať správcom samotným, verím, že by z neho mohol byť celkom slušný bestseller 😊.

Čo môžeme urobiť teraz je – zhrnúť si zásady samotnej organizácie a priebehu schôdze.



Komunikácia všeobecne

Tak, ako všade v bežnom živote a bežnej komunikácii, tak aj v komunikácii s vlastníkami BDaNP používame komunikačné zásady, ktoré vedú k čo najefektívnejšiemu dosiahnutiu cieľa. Najčastejšie sa stretávame s komunikáciou počas schôdze vlastníkov a nájomníkov, ale za komunikáciu sa považuje aj bežné stretnutie na chodbe, schodisku, či v pivnici. Mnoho sa odvíja nielen od medziľudských vzťahov, ale aj od schopností, ako komunikujeme medzi sebou.

Správca by mal ovládať aspoň základné princípy komunikácie. Najmä pri vedení schôdze vlastníkov je bezpodmienečne nutné byť na schôdzu pripravený, aby vedenie schôdze zvládol bez problémov.

K správne mu ponímaniu a k nekonfliktnému vedeniu schôdze platia zásady rétoriky, ktoré všeobecne popisuje teória nasledovne:

1. **INVENCIA** – vyhľadávanie dôkazov, podkladov, argumentov...
2. **ORGANIZÁCIA** – spracovanie zhromaždeného materiálu – premyslenie si programu schôdze
3. **ŠTÝL** – voľba prejavu podľa jeho charakteru, „taktika“, ako bude schôdza prebiehať
4. **ZAPAMÄTANIE** – prejav treba mať v hlave, nielen na papieri
5. **PREDNES** – prostriedky vyhovujúce poslucháčom

Komunikácia na schôdzi vlastníkov, na ktorej predstavujeme našu správčovskú spoločnosť

Keď vtáčka lapajú, pekne mu spievajú... tak by som zhrnul schôdzu, na ktorú bola naša správčovská spoločnosť pozvaná (najčastejšie ako hosť) ako potencionálny nový nástupca správcu, s ktorým vlastníci nie sú spokojní. Ide o všetko. Tak sa na schôdzu pripravme, aby sme našu správčovskú spoločnosť predstavili v čo najlepšom svetle. Nie je to zas nič hrozného, ak dodržíme základné zásady.

Prejav na schôdzi sa skladá klasicky z troch častí:

Úvod

- **získanie pozornosti, záujmu a dôvery poslucháčov.** Ako to zvládnuť? Vždy s úsmevom. Mačku pohladkame po kožuštku, ak chceme, aby príjemne zamraučala. Ako to docielime u vlastníkov? Pochválime ich za to, že sa o svoj bytový dom starajú. Majú poriadok (my máme oči zažmúrené)
- **nadviazanie kontaktu** – pozriem po miestnosti, zhodnotím, aká cieľová skupina je predom mnou, podľa toho zvolím (upravím) spôsob komunikácie. Inak budem hovoriť ku dôchodcom, ktorých je na schôdzi 80 % a inak k mladým ľuďom.
- **oboznámenie poslucháčov s cieľom prejavu** – Je chvályhodné, že chcú kvalitnejšieho správcu, veď preto ste tu, však?

Hlavná časť – (jadro)

- rozhodujúca časť prejavu = argumentácia – čo je to v praxi? Prezentácia našej spoločnosti. Ako dlho sme na trhu, koľko bytov spravujeme, ako to robíme a v čom sú výhody tých, pre ktorých pracujete...
- prednesenie témy v logickej postupnosti – prednesieme za sebou idúce argumenty ktoré svedčia v náš prospech
- postupné je budovanie argumentácie a podstatné tvr-

denia zopakujte aspoň trikrát = (pravidlo troch), to je to, čo chceme, aby si zapamätali.

POZOR! Čo nesmieme NIKDY robiť?

Ohovárať terajšiu firmu, zosmiešňovať konkurenciu, znevažovať ich prácu... nezabudnite na to, že ste prišli prezentovať prednosť vašej správčovskej firmy a nie kritizovať iných...

Záver

– stručné zhrnutie a prednesenie záverečných viet – s nádejou, že si vyberú práve vás a sľubom, že urobíte všetko za to, aby boli s vami spokojní...



Nervozita?

Treba si uvedomiť, že nie iba Vy ste na jednej strane, ale aj Váš protažšok je na strane druhej. A aj on je iba človek. Treba si uvedomiť dva fakty: nervózny je každý. Na druhej strane sa dá povedať, že určitá nervozita je prospešná... Na prekonanie nervozity a prípadne aj trémy sú techniky, ktoré majú svoje pramene už niekoľko storočí.

V kocke popíšeme jednoduché techniky prekonávania trémy:

- uvoľnite sa
- dýchajte
- zahrejte sebavedomie
- napíšte si úvodné slová
- začnite

Nie je hanbou si napísať úvodné body hoci aj na papierik alebo na dlaň, aby sme sa správne „naštartovali“. Sledujeme cieľ – aby schôdza dopadla čo najlepšie v náš prospech...

Pozor na samotný prejav – nepodceňujme ho!

Dôležitým vo vašom prejave bude aj váš hlas. Tón, nervozita v hlase, zlá artikulácia a nervozita sa podieľa celkovým dojmom až 38 % na úspechu vášho prednesu na schôdzi.

Medzi najznámejšie hlasové nedostatky patria:

- monotónnosť pri prejave
- uponáhľanosť – rýchly, nezrozumiteľný prejav (pamätajte, že na schôdzu chodia spravidla starší a dôchodcovia)
- zadýchavanie (prejav vašej vnútornej nervozity)
- vysoký hlas
- slabý hlas (je dôležité, aby počuli aj tí vzadu)
- zlá artikulácia
- slovná vada
- silný regionálny prízvuk
- únava



Ak máme niektorý z týchto handicapov, zvážme, či by na prezentáciu vašej správcovskej spoločnosti nemal ísť niekto iný.

Klasická schôdza vlastníkov/zhromaždenie

V úvode sme si povedali, že základom je správna príprava na schôdzu. V čom spočíva?

- pripravíme si podklady, dokumenty – podľa programu, ktorý sme doručili vlastníkom v pozvánke,
- zhodnotíme, koho pošleme na schôdzu – kritériá: usporiadanosť, rečové schopnosti, silný hlas (dôchodcovia), organizačné schopnosti dodržať program a disciplínu.

Priebeh schôdze závisí často od disciplíny, akú si správca ako dokáže udržať.

Na začiatku si zhrnieme niektoré zásady:

- zúčastňujú sa jej vlastníci (nie nájomcovia), najčastejšie na mieste obvyklom (kočíkareň, vestibul...),
- splnomocnenia (generálna plná moc, alebo plná moc na konkrétny úkon),
- voľba mandátnej komisie (sledujeme počas celej schôdze, aký je počet vlastníkov, každú zmenu poznačíme s poznámkou času, kedy zmena nastala (uznášania, schopnosť a kvorum sa menia),
- dodržiavame program – ak sú pripomienky, zastavíť a jednať až na konci v bode „iné“ (problém poznačiť a riešiť ho až následne).



Konfliktní vlastníci – čo s nimi?

Často sa na schôdzach stretávame s konfliktnými vlastníkami, ktorých musíme vedieť od prvej chvíle spacifickovať tak, aby nenarúšali hladký priebeh bodov programu. Akí sú to ľudia? Literatúra ich rozdeľuje na skupiny nasledovne:

- jedinci, ktorí chcú riešiť len svoj problém,
- jedinci, ktorí nie sú s ničím spokojní, ale riešenia nemajú,
- jedinci, ktorí majú ku všetkému pripomienky,
- jedinci, ktorí svojimi názormi ovládajú časť vlastníkov (mienkotvorní). Tu by som chcel pripomenúť, že hlavne pri investičných akciách (obnova domu) je „prieskum trhu“ pred schôdzou niekedy až nevyhnutný. Mienkotvorných vlastníkov každý správca pozná dobre a v prípade, že sa nám na schôdzi rozháďajú do dvoch proti sebe stojacich skupín, nie zriedka to skončí demonštratívnym odchodom časti vlastníkov a aj najlepšie pripravená schôdza sa tak stane neuznášanou schopnou. Tomuto sa treba snažiť predísť.

Riešenia:

- nepripustiť narušenie programu schôdze (pripomienku budeme riešiť na záver),
- konfliktného vlastníka zúkolovať (dať mu funkciu, úlohu do najbližšej schôdze tak, aby sa cítil byť dôležitý) a následne skontrolovať splnenie úlohy.

Hlasovanie

- hlasujeme po každom bode programu zvlášť, zapisujeme výsledky
- zásada: 1 byt = 1 hlas (aj keď sú 3 dediči, zastupuje jeden z nich, BSM manželia – tiež iba 1 hlas)

Nájomca nemôže hlasovať (iba ak má splnomocnenie).



Písomné hlasovanie

- ak je treba potrebné kvórum, a nemáme ho, zvoláme na schôdzi písomné hlasovanie,
- na schôdzi zvolíme dvoch overovateľov, aby neskôr bolo písomné hlasovanie platné,
- pozor na dodržiavanie zásad GDPR.

Zápisnica

- snažíme sa podchytiť všetko podstatné za sebou tak, ako tomu bolo v programe,
- viditeľne zverejnená, najčastejšie na mieste obvyklom (výveska, nástienka...),
- obsahuje uznesenia, ktoré sú záväzné pre všetkých vlastníkov (aj pre tých, ktorí sa schôdze nezúčastnili),
- prehlasovaný vlastník má právo podať návrh na súd do 30 dní.

Toľko v bodoch ku schôdzi, ktorú verím, že každý zvláda „ľavou zadnou“. Ste profesionáli a či už prezentačnú schôdzu alebo klasické zhromaždenie každý z vás zvláda v pohode. Na záver snáď jednu myšlienku. Snažme sa neprejsť do stereotypu, skúsme schôdzu oživiť, ak sa dá použiť technika, skúsme to. Zapojme do života bytového domu aj iných vlastníkov, podchyťme ich k aktivite, podporí to chod a život domu.

Prajem všetkým pokojnú prácu.

Tému sa budeme venovať na konferencii **Správa budov – jeseň 2022** v piatok, 23.9.2022 v Bešeňovej, kam prijmite aj moje srdečné pozvanie.

E. Kurimský, ZSaUN



INVESTUJTE DO BÝVANIA



DOPRAJTE SI BALKÓN ALEBO LODŽIU



KACZER

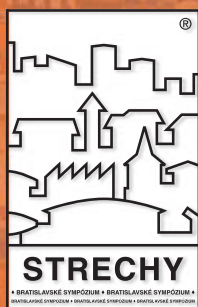
KACZER s.r.o. | Stred 421, 023 54 Turzovka, SK | Tel.: +421 903 924 153 | www.kaczer.sk

PEKSTRA

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

CECH STRECHÁROV SLOVENSKA

Vás pozýva



STRECHY 2022

BRATISLAVSKÉ SYMPOZIUM

19. - 20. 10. 2022
(streda, štvrtok)

BRATISLAVA
hotel Bratislava, Seberínho 9

HLAVNÁ TÉMA

**SPOLAHLIVÉ RIEŠENIA
STRIECH BUDOV**

ODBORNÝ GARANT SYMPOZIA

CECH STRECHÁROV SLOVENSKA



STU
SvF

SLOVENSKÁ TECHNICKÁ
UNIVERZITA V BRATISLAVE
STAVEBNÁ FAKULTA

PARTNER SYMPOZIA



SLOVENSKÁ KOMORA STAVEBNÝCH INŽINIEROV

SYMPOZIUM PODPORUJÚ



MEDIÁLNI PARTNERI SYMPOZIA

strechy
fasády, izolácie



ASB
ARCHITEKTURA
STAVEBNÍCTVO
BIZNIS

stavebné
materiály

SPRÁVA
BUDOV
FACILITY MANAGEMENT MAGAZÍN



tzbportal.sk
technické zariadenia budov



ČO PRINIESOL I. ONLINE SEMINÁR 2022 „ČO ZAUJÍMA SPRÁVCOV“?

Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností uskutočnilo ešte v júni prvý online seminár v roku 2022 s názvom „Čo zaujíma správcov“. Rôznorodosťou tém, ktoré boli prednášané nebol seminár určený prioritne pre správcov bytových domov, ale aj pre spoločenstvá vlastníkov a samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Témy, ktoré ste si mali možnosť vypočúť zodpovedali požiadavkám našich členov, ale boli aj reakciou na aktuálne problémy, ktoré trápia v súčasnosti našu spoločnosť.

Spoločnosť Techem, spol. s r.o., ktorú väčšina z vás veľmi dobre pozná predstavila vo svojej prednáške Techem smart systém z pohľadu dôležitého najmä pre správcu bytového domu, a teda ako dostať v rámci odpočtov namerané hodnoty k vám a teda k správcovi.



Ako nová spoločnosť v rámci našich konferencií a seminárov sa vám predstavila spoločnosť ZEN-SERVIS, s.r.o., ktorá v rámci svojej činnosti ponúka najmä služby predaja, montáže a opráv vodomerov a meračov tepla a chladu.



Dušan Piták nám priblížil veľmi aktuálnu tému energií, vývoja ich cien, dostupnosť a dopad na konečného spotrebiteľa a poukázal na možnosti zníženia energetickej náročnosti budov.



Obnova bytového domu by nemala byť bez osoby stavebného dozoru. Vieme na čo slúži táto osoba? Aké sú jeho kompetencie a povinnosti? Zuzana Holotňáková sama ako osoba stavebného dozoru, ktorá má za sebou roky praxe, aj ako správca nám poskytla odpovede na tieto otázky.

Komunikácia s vlastníkami bytov a nebytových priestorov je vo všeobecnosti niekedy veľmi náročná a preto sa vám túto problematiku rozhodol priblížiť, poskytnúť rady a odporúčania Eugen Kurimský.

Spoločnosť Henkel Slovensko spol. s r.o., ktorá prezentovala aj realizačnú Stavebno-obchodnú spoločnosť Róbert Šipka poskytla prednášku o nových technológiách omietok Ceresit so zameraním na zvýšenie odolnosti omietok a predĺženia ich trvácnosti.



Poslednou témou, ktorá zaujíma správcov, spoločenstvá, ale aj vlastníkov bolo preberanie a odovzdávanie bytového domu pri zmene správcu alebo zmene formy výkonu správy. Téma, ktorá prináša pri každej zmene správcu nové otázky a problémy, téma možno aj na širšiu diskusiu, my sme sa pokúsili odprezentovať aspoň oblasti s najväčším problémom.

Ďakujeme partnerom ZSaUN spoločnosti Techem, spol. s r.o., spoločnosti ZEN-SERVIS, spol. s r.o., spoločnosti Henkel Slovensko spol. s r.o. a Róbert Šipka stavebno-obchodná spoločnosť ako aj všetkým prednášajúcim za odborné a vyčerpávajúce prednášky a ochotu odpovedať na otázky zo strany prihlásených účastníkov.

Ďakujeme vám, milí účastníci online semináru, za vašu účasť, veríme, že sme vám aj tentokrát poskytli nové informácie, ktoré vám v budúcnosti pomôžu a tešíme sa na vás znova na ďalšom seminári alebo konferencii.

Zároveň dávame do pozornosti tým, ktorí náš online seminár nestihli, že si môžu záznam zo semináru u nás objednať na www.zsaun.sk.

JUDr. Jana Guoth

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.

NAJBLIŽŠÍ
KURZ
OTVÁRAME
V JESENI

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 nasledujúcich
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



PSS

PRVÁ STAVEBNÁ
SPORITELŇA

BÝVANIE SA ZAČÍNA U NÁS