Správca bytových domov

4/2018

Ročník 13

tzbportal.sk
technické zariadenia budov

IZOLPLAST

Garant funkčných riešení

fasády strechy stavebný materiál

Prevádzka:
Rastislavova 87/A Košice

tel.: 055 / 729 69 70 – 71
mobil: 0903 653 644
e-mail: izolplast@izolplast.sk

www.izolplast.sk

Certified by
ISO 14001
ISO 9001

9 771336 791009 08

V.O.Č. SLOVAKIA s.r.o.

ve spolupráci
s Fakultou stavební VŠB-TU Ostrava

Konference pro profesionální správce domů

vás zvou na konferenci

SPRÁVA BUDOV CZ 2018

25. – 26. 10. 2018

Orea Hotel Voroněž, Brno

Konference je určena především stavebním bytovým družstvům, SVJ a profesionálním správcům domů.

Generální partner konference:

uponor

Partner konference:

SČMBD

Mediální partner konference:

bytová družstva | SVJ | správa domů

Školská 23, Košice
e-mail: voc@voc.sk
www.voc.sk

A
TRENDOVÝ
DESIGN
AK POTREBUJETE ZVÄČŠIŤ OBYTNÝ PRIESTOR V BYTOVÝCH DOMOCH, JE ZASKLENIE BALKÓNA IDEÁLNOU NAJJEDNODUCHŠOU FORMOU. SVOJÍM MODERNÝM DIZAJNOM PÔSOBÍ AKO PEKNÝ DOPLNOK VÁŠHO BYTOVÉHO PRIESTORU. CHRÁNI BALKÓNY ALEBO LODŽIE PRED VETROM, DAŽĎOM AJ PRACHOM, ČO UMOŽŇUJE POSEDENIE S PRIATEĽMI AJ ZA NEPRIAZNIVÉHO POČASIA.
PRESKLENIA BALKÓNOV
ZÁBRADLIA A ZASKLENIA PRE BYTOVÉ DOMY
MONT-ALU, S.R.O.
ADRESA
Vrádište 269
908 49 Vrádište
Tel. kontakt
00421 905 520 993
e-mail
palo@montalu.sk
WEB
www.mont-alu.sk
E-SHOP
www.montalu.sk
MontAlu

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

Správca bytových domov

tzbportal.sk
technické zariadenia budov

OBSAH 4/2018

6 MS KOVO plus: SEZÓNA VÝROBY A MONTÁŽE ZÁVESNÝCH BALKÓNOV JE V PLNOM PRÚDE

8 CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH SÚSTAV PANELOVÝCH DOMOV – 12. ČASŤ

10 ENERGIE2: Z DOTÁCIÍ 60 MILIÓNOV EUR SA UJDE AJ PRE MALÉ A STREDNÉ PODNIKY A PRINESÚ ÚSPORY

11 EPS SR: ZATEPLENIE S VYUŽITÍM POLYSTYRÉNU ZVYŠUJE KOMFORT BÝVANIA

12 PRÁVNIK RADÍ...

15 FINANČNÉ CENTRUM: ROZHOVOR S PÁNOM DRGOM

16 HONEYWELL: MOŽNOSTI ÚSPOR NÁKLADOV NA VYKUROVANIE A PITNÚ VODU V BYTOVÝCH DOMOCH

18 SLOVENSKÁ OBCHODNÁ INŠPEKCIA, SPRÁVCOVIA – PODNIKATEĽSKÉ SUBJEKTY A VLASTNÍCI – SPOTREBITELIA – 1. ČASŤ

24 IZOLPLAST: NAŠOU PRIORITOU JE KVALITNÁ OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV

27 SÚČASŤOU SPOLOČNOSTI STO SLOVENSKO S. R. O. SÚ OD AUGUSTA 2018 AJ AKTIVITY ZNAČKY STOMIX

28 NA VAŠE OTÁZKY ODPOVEDÁ ZSaUN

32 BASF: UNIKÁTNE SYSTÉMY PCI PRE VŠETKY TYPY BALKÓNOV, LODŽIÍ A TERÁS BEZ OBMEDZENÍ

37 POPLATOK ZA OCHRANU OSOBNÝCH ÚDAJOV V ZÁLOHOVÝCH PLATBÁCH SPOJENÝCH S UŽÍVANÍM BYTOV

38 PREPLÁCHNUTIE POTRUBNÝCH SYSTÉMOV PRÍSTROJOM REMS – MULTI-PUSH

40 „OPOZDILCI“ NA KURZE MANAŽÉR SPRÁVY BUDOV

42 CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH SÚSTAV PANELOVÝCH DOMOV – 13. ČASŤ

Recenzovaný odborný časopis zaoberajúci sa správou bytových aj nebytových domov

Periodicita: Dvojmesačník

Ročník: Trinásty

Vyšlo: August 2018

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

Šéfredaktorka:
doc. Ing. Danica Košičanová, PhD.

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

Grafická úprava:
Ing. Alena Ondrušová
E-mail: grafik@voc.sk

Adresa redakcie:
V. O. Č. SLOVAKIA, s. r. o.
Školská 23, 040 11 Košice
Tel.: +421 - 55 - 678 28 08
Fax: +421 - 55 - 729 64 64
Mobil: +421 - 905 541 119
E-mail: voc@voc.sk
www.voc.sk
www.tzbportal.sk/sprava-budov
www.spravcovstvo.eu

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

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

Nepredajné!
Rozširovanie výhradne formou predplatného!

Za vecné a gramatické nepresnosti redakcia časopisu neručí!

www.spravcovstvo.eu
http://www.tzbportal.sk/sprava-budov

Finančné centrum

Váš silný partner!

Toto nie je REKLAMA! Toto je REALITA!

MÁ CESTOVNÉ POISTENIE ZMYSEL?

Cestovné poistenie by malo byť neodmysliteľnou súčasťou každého pobytu v zahraničí. Za pár eur je možné získať spoľahlivé krytie, ktoré zabezpečí kompenzáciu v prípade vzniknutých škôd. Napriek tomu však veľa ľudí cestovné poistenie stále podceňuje.

ČO VŠETKO MÔŽE BYŤ KRYTÉ CESTOVNÝM POISTENÍM?

Povinnou zložkou je poistenie liečebných nákladov. Okrem toho netreba zabúdať na poistenie zodpovednosti za škodu, pripoistenie batožiny, úraz, asistenčné služby a záchrannú činnosť horskej služby .Netreba zabúdať ani na poistenie storno poplatkov. Niektoré poisťovne ponúkajú aj poistenie asistencie pri poruche vozidla, letu, batožiny, popripade poistenie opustenej domácnosti.

OPLATÍ SA CELOROČNÉ CESTOVNÉ POISTENIE?

Celoročné cestovné poistenie je s kombináciou Európskeho preukazu zdravotného poistenia najlepšou voľbou, ako sa ochrániť na cestách do zahraničia.
Za zmienku stojí najmä produkt poisťovne Starr Companies, ktorá je na slovenskom trhu pomerne nová, ale svojím krytím a cenou predčí konkurenčné produkty. Komplexné krytie je možné získať už za 50€ pričom zahrňuje aj zásah horskej služby

Navštívte financnecentrum.sk! A prevedčte sa sami...

Finančné centrum, a.s.

Telefón:
0800 500 234
+421 948 858 640

E-mail:
info@financnecentrum.sk

SEZÓNA VÝROBY A MONTÁŽE ZÁVESNÝCH BALKÓNOV JE V PLNOM PRÚDE

MS KOVO plus
NEREZ, HLINÍK

Príchodom priaznivejšieho počasia ožíva stavebný ruch, s čím je úzko spätá asanácia bytových domov. Výmena balkónov patrí pri rekonštrukcii k neoddeliteľnej súčasti. Vo firme MS KOVO plus s. r. o., vyrobia a namontujú počas sezóny viac ako 400 závesných balkónov. Dokedy vlastne sezóna trvá a v akom počasí je výroba a montáž balkónov ešte reálna?

Jún 2018 – závesné balkóny na bytovom dome v Topoľčanoch sú namontované. Práce pokračujú osadzovaním doplnkov ako sú striešky, sušiaky a bočné zásteny. Výrobu aj montáž zastrešuje firma MS KOVO plus.

Od apríla do Vianoc

Na príchod priaznivého počasia čakajú azda všetky firmy pohybujúce sa v oblasti stavebníctva. Prípravné práce, ktoré prebiehali najmä počas zimných mesiacov, môžu vymeniť za práce realizačné. Podobne to prebieha aj u výrobcu závesných balkónov MS KOVO plus: *„Od januára do marca sme sa v našich výrobných halách venovali prevažne výrobe konštrukcií a doplnkov. Zimné mesiace, kedy sa vonku pracovať príliš nedá, sa snažíme čo najefektívnejšie využiť na tzv. predvýrobu, čiže vyrobiť dostatočné množstvo základných prvkov ako sú spomínané konštrukcie. V jarných mesiacoch už pracujeme s osadzovaním balkónových výplní, no a v apríli už vyrážame do terénu na montáž závesných balkónov,“* v skratke opisuje nástup sezóny konateľ firmy MS KOVO plus, Stanislav Štefkovič, pričom dodáva, že výroba pokračuje naďalej, počas celého roka.

Stihnúť dokončiť a kompletne odovzdať závesné balkóny ich majiteľom alebo správcom budov býva časovo veľmi náročné, sezóna sa „suchne“ ani sa nenazdajú. Pokračuje Stanislav Štefkovič: *„Už párkrát sa nám stalo, že sme posledné balkóny odovzdali deň pred Vianocami, väčšinou išlo už iba o doplnky ako striešky a zásteny. Budúci majitelia to jednoducho chcú mať do Vianoc hotové a tak končíme doslova na Štedrý deň. Zima v posledné roky akoby začínala neskôr, častokrát nám počasie praje ešte v decembri, kedy býva aj 12 stupňov nad nulou, nesneží a tak môžeme závesné balkóny odovzdať aj s doplnkami ešte v danej sezóne.“*

Najžiadanejšie naďalej zostávajú balkónové konštrukcie z hliníkových profilov

Aj tento rok, podobne ako predošlý, dominuje výroba konštrukcií z hliníkových profilov. Tvoria až 90 % celkovej produkcie balkónových konštrukcií vo firme MS KOVO plus. Ich devízou je najmä nízka hmotnosť. Oproti starým balkónom, ktoré vážia približne 750 kg, hliníkové vážia iba 230 kg. Sú nenáročné na údržbu a v neposlednom rade sú aj finančne výhodné. *„Správcovia bytových domov, ako aj ich obyvatelia, hľadajú väčšinou cenovo výhodné riešenia a práve závesné balkóny z hliníkových konštrukcií spĺňajú nielen cenové, ale aj kvalitatívne vlastnosti. Keďže nie sú zo železa, nikdy nezačnú hrdzavieť,“* hovorí Stanislav Štefkovič.

Výroba hliníkových balkónových konštrukcií podlieha dodatočným technologickým úpravám, konkrétne ide o povrchovú úpravu KOMAXIT, ktorú výrobca realizuje formou nanášania práškových farieb. Spotrebiteľ a konečný užívateľ má tým pádom možnosť vybrať si farebný odtieň konštrukcie zo vzorkovníka farieb RAL, a tak dokonale ladiť s novou fasádou bytového či nebytového objektu.

Konštrukcie z celohliníkových profilov tvoria až 90 % produkcie konštrukcií vo firme MS KOVO plus. Ich výhodou je najmä nízka hmotnosť, nenáročná údržba a antikoróznosť.

Doplnky tvoria neoddeliteľnú súčasť závesných balkónov

Aby balkón plnil všetky svoje funkčné vlastnosti a plnohodnotne slúžil užívateľovi, odporúčame ho vybaviť doplnkami. V portfóliu výrobcu MS KOVO plus nájdeme hneď niekoľko funkčných doplnkov.

Ak chcete zabrániť alebo zminimalizovať vplyvy počasia ako je dážď, dopady slnečných lúčov do miestnosti alebo vietor, vyberte si striešky a bočné zásteny. Bočné zásteny zároveň robia závesný balkón útulnejším s pocitom väčšieho súkromia. Ďalšou neoddeliteľnou súčasťou sú sušiaky. Ich funkciu obzvlášť opisovať nemusíme, nakoľko kým nedisponujeme sušičkou, využívame ich na dennom poriadku. Firma MS KOVO plus zároveň vyrába a realizuje kompletné presklenie balkónov a to buď hliníkové rámové alebo hliníkové bezrámové. Vytvoria pocit zimnej záhrady, súkromia a ticha.

Nielen balkóny, ale aj vchody a schodiská potrebujú svoje doplnky. Zastrešenie vstupných vchodov a zábradlia na schodisko patria k častým, a v prípade schodiska aj k povinným, bezpečnostným prvkom. Za zmienku stojí aj výroba a montáž nájazdových rámp pre invalidov. Keďže bezbariérové vstupy svedčia o modernosti a vyspelosti samotnej budovy, firma MS KOVO plus vyrába a montuje nájazdové rampy pre invalidov, ktoré privítajú nielen oni, ale aj mamičky s kočíkmi, cyklisti a deti nevynímajúc.

Striešky patria k obľúbeným doplnkom či už nad balkón alebo okno. Plnia mnoho užitočných funkcií.

Produktové portfólio firmy MS KOVO plus tvoria:

- Závesné balkóny
- Balkónové konštrukcie – nerez, hliník
- Lodžie – predná konštrukcia s výplňou
- Pololodžie – predná konštrukcia so skrátenými bočnými konštrukciami, výplne
- Doplnky – balkónové alebo okenné striešky, bočné zásteny, sušiaky, kompletné presklenie balkónov, zastrešenie vstupných vchodov, zábradlia na schodište, nájazdové rampy pre invalidov

MS KOVO plus, s. r. o.
Prevádzka: Hlohovská cesta
955 01 Nemčice
tel.: 0910 542 037,
0903 258 275
e-mail: mskovosro@gmail.com
www.mskovo.sk

CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH SÚSTAV PANELOVÝCH DOMOV – 12. ČASŤ

STAVEBNÁ SÚSTAVA T08B Košice

Panelová konštrukčná sústava T08B – Košice sa realizovala podľa typových podkladov T08B, ktoré spracoval KPÚ Košice, v roku 1966. Revíziu stavebnej sústavy T08B Košice spracoval Stavoprojekt Košice v rokoch 1976 – 1978. Nosný systém tvoria priečne nosné steny. Modulová osnova nosných stien je 6 000 mm. Konštrukčná výška 2 800 mm Bytové domy v tejto stavebnej sústave sa realizovali v rokoch 1960 – 1983.

Popis objektov

V stavebnej sústave sa realizovali objekty vežové a radové v rôznych typoch sekcií. Objemové riešenia umožňujú výstavbu objektov radových so 4 a 8 obytnými podlažiami a vežových objektov s 11 obytnými podlažiami. Osadenie a založenie každého objektu sa realizovalo podľa samotného projektu.

Popis konštrukcií

Obvodový plášť hrúbky 240 mm je nenosný s pórobetónových panelov (sortiment výrobcu ĽSH Hencovce) osadených na oceľových konzolách, ktoré sú ukotvené do nosných stien a v úrovni hornej stykovej plochy dielca sú upevnené k priečnej nosnej konštrukcii proti preklopeniu.

Panely v priečelí rozmeru 6000 x 1200 x 240 mm vytvárajú parapetné pásy doplnené medziokennými vložkami. Medziokenné vložky sú pórobetónové, v strede modulu z PSV prvkov, uložené sú na dielcoch parapetných pásov, upevnené v úrovni hornej stykovej plochy voči preklopeniu k priečnej nosnej konštrukcii. Štítové steny sú dvojvrstvové, s vnútornými železobetónovými nosnými stenami hr. 190 mm a vonkajšími obkladovými pórobetónovými panelmi hr. 240 mm ukladanými na zvislo. Celková hrúbka štítovej steny je 450 mm.

Povrchová úprava obvodového plášťa je z vonkajšej strany alternatívne z nátierkovej hmoty PVAc, Porakryl alebo VAP. Vnútorné povrchové úpravy sú po vyspravení polymercementovými maltami stierkové (Fixoplast, Interplast). Priestory domového vybavenia (práčovne, sušiarne) sú povrchovo upravené cementovou pálenou omietkou.

Vertikálny styk medzi obvodovými panelmi má šírku 20 mm, horizontálny 10 mm. Vyplnené sú cementovou maltou, profilom z mikroporéznej gumy č. 273 442 – C41230, prípadne tesniacim povrazcom. Z vonkajšej strany je škára utesnená plastickým tmelom TPT, neskôr tmelom BAROL, chráneným ochrannou vrstvou latexovej farby. Atikové panely sú uložené analogicky na oceľových konzolách a voči preklopeniu upevnené výstužou privarenou o obnaženú výstuž panela a kotvenou zabetónovaním do dutín stropných panelov. Lodžiové steny sú hladké s povrchovou úpravou LATEX alebo LYKOCEL.

Strešný plášť je tvorený ako jednoplášťová odvetraná konštrukcia spádovaná do atík k vpustiam, v aktualizovanej sústave je riešená ako dvojplášťová odvetraná so vzduchovou medzerou. Jednoplášťová strecha má tepelnú izoláciu tvorenú násypom z triedenej škvary, dosiek POLSID hr. 50 mm ukladaných na heraklit hr. 25 mm. Spád je vytvorený škvárovým násypom. Hydroizolácia sa skladá z ťažkých živičných pásov napr. BITAGIT, IPA 500, natavených na POLSID a chránených triedeným štrkom.

Dvojplášťová strecha má tepelnú izoláciu z perlitových vankúšov celkovej hrúbky 150 mm. Horný plášť je vytváraný železobetónovými strešnými panelmi SZD hr. 240 mm ukladanými v spáde na podkládky z pórobetónu. Hydroizolačná vrstva je natavená na uvedené panely vyrovnané polymercementovou maltou hr. 25 mm. Môže sa skladať z ťažkých živičných pásov BITAGIT, SKLOBIT, IPA 500. Odvetranie vzduchovej dutiny je cez otvory v atike.

Na streche sa nachádzajú strojovne výťahov, dymové klapky pre odvetranie schodišťa, prípadne jednotky DVJ pre odvetranie jadier.

Zvislé nosné steny sú zo železobetónových panelov hrúbky 190 mm. Dielce sú plné alebo s otvormi pre osadenie montovaných zárubní. V rohoch majú obnaženú výstuž pre vzájomné spojenie. Povrchová úprava nosných stien je stierkou a maľbou. V priestoroch domového vybavenia cementovou pálenou omietkou.

Stropné konštrukcie sú z predpätých dutinových železobetónových panelov PPD hrúbky 200 mm a šírky 1200 mm respektíve 2400 mm. Spolupôsobenie stien a stropov je zabezpečené previazaním výstuže a zmonolitnením cementovou zálievkou. Nad priestormi vstupov je použitá ako tepelná izolácia – dosky z čadičovej vlny hrúbky 50 mm, chránené duprovitovými doskami hrúbky 8 mm (aktualizovaná sústava).

Podlahy v obytných miestnostiach sú z vyrovnávajúceho cementového poteru hrúbky 20 mm a podlahoviny ESTEROLIT. V miestnostiach skladov je cementový poter, vo vstupných priestoroch a práčovniach keramická dlažba, prípadne TERAZZO, v 1. a 2. nadzemnom podlaží sú podlahy hr. 50 mm s tepelnou omietkou, prípadne stierkou a maľbou.

Bytové jadrá sú kovoplastické typu B-3 MV/AC.

Schodištia sú železobetónové prefabrikované jednoramenné. Priestory schodišťa sú oddelené od obytných priestorov nosnými železobetónovými stenami s povrchovou úpravou z perlitovej omietky hrúbky 20 mm.

Výťahové šachty sa nachádzajú v priestore schodišťa vedľa schodišťového ramena. Majú steny zo siporexových priečkových dielcov hrúbky 80 mm.

Okná a balkónové dvere sú použité typové drevené s dvojitým zasklením. Vstup je riešený kovovou zasklenou stenou s jednoduchým zasklením. V schodišti sú použité typové drevené okná s dvojitým zasklením. V suteréne sú kovové okná s dvojitým zasklením.

LITERATÚRA:

MVRR SR, VVÚPS

Ing. Vojtech Mozgay

Obnovte svoj bytový dom a bývajte šťastne a lacno

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

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

Požičané splatíte z úspor

Ak sa obnova urobí komplexne, vlastníkom jednotlivých bytov prinesie viacero benefitov. Rozhodujúcou je významná úspora na platbách za energie pred a po obnove. Presnejšie na vykurovaní, ohreve teplej vody, elektrine v spoločných priestoroch prípadne na plyne alebo inom palive. Dosiahnuté úspory obyčajne umožnia splácanie prostriedkov požičaných na obnovu aj bez zvýšenia vkladov do fondu údržby a opráv bytového domu. Teraz ste určite spozorneli. A opäť hovoríme áno. Bez úveru to väčšinou nejde. Preto je dobré nájsť banku, ktorá v tom má prax, pozitívne referencie a skvelú aktuálnu ponuku. Prvý úver na obnovu bytových domov na Slovensku pred 18 rokmi poskytla **Prvá stavebná sporiteľňa.** Významným hráčom medzi bankami financujúcimi túto činnosť zostala dodnes.

Buďte zvedaví

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

8 DÔVODOV PRE ÚVER Z PSS

- nízka úroková sadzba už od 1,25 % ročne
- variabilná fixácia úrokovej sadzby
- dlhá splatnosť úveru až 30 rokov
- individuálna sadzba úverov nad 400-tisíc €
- možnosť predčasného splatenia úveru
- prefinancujeme až 100 % prác
- úver netreba založiť nehnuteľnosťou
- bonus pre vlastníkov bytov – úver bez poplatku

Energie2 odporúča energetický audit, umožní čerpanie dotácií

Z DOTÁCIÍ 60 MILIÓNOV EUR SA UJDE AJ PRE MALÉ A STREDNÉ PODNIKY A PRINESÚ ÚSPORY

Voľné finančné prostriedky vo výške takmer 60 miliónov EUR sa môžu v súčasnosti čerpať na Slovensku v rámci štyroch aktuálnych výziev Operačného programu kvalita životného prostredia. Sú určené na zníženie energetickej náročnosti, zavádzanie systémov energetického a environmentálneho manažérstva a využívanie OZE (obnoviteľných zdrojov energie). K dispozícii ich majú malé a stredné firmy, ale aj subjekty územnej samosprávy a ústrednej správy a neziskové organizácie poskytujúce všeobecne prospešné služby v najmenej rozvinutých okresoch.

„Základným povinným krokom k žiadosti o nenávratný finančný príspevok je však energetický audit. Výsledky auditu sú základom pre vypracovanie projektovej dokumentácie k jednotlivým opatreniam a následnom vypracovaní žiadosti o príspevok. Doba vypracovania energetického auditu je štandardne aj viac ako 30 dní a firmy teda musia rátať s prípravou,“ konštatuje obchodný riaditeľ spoločnosti Energie2, a.s. Eduard Chudovský.

Dodáva, že pri zrekonštruovaní energetických zariadení, alebo napríklad systémov osvetlenia v areáloch, môžu firmy a organizácie usporiť tisíce až desaťtisíce eur ročne. Mikropodniky, malé a stredné podniky majú možnosť získať pri výzve zameranej na zníženie energetickej náročnosti a zvýšenie využívania OZE v podnikoch nenávratný príspevok už pri 15 % spoluúčasti, pri iných programoch pri 40 % spoluúčasti.

Slovenský dodávateľ zemného plynu a elektrickej energie – spoločnosť Energie2, a. s. preto odporúča malým a stredným firmám a subjektom uchádzajúcim sa o tieto dotácie, aby si aj s pomocou audítorov Energie2 vypracovali energetický audit vopred a stihli tieto výzvy využiť. Energie2 poskytne nielen vypracovanie auditu, ale aj poradí s postupom pri žiadosti o dotácie.

Čo všetko môžete v rámci dotačného programu energetiky prefinancovať:

- Samotný energetický audit (MSP)
- Rekonštrukciu a modernizáciu stavebných objektov v oblasti priemyslu a služieb nato nadväzujúcich za účelom zníženia ich energetickej náročnosti
- Zlepšovanie tepelno-technických vlastností stavebných konštrukcií
- Rekonštrukciu a modernizáciu vykurovacích/klimatizačných systémov, systémov prípravy teplej vody
- Rekonštrukciu a modernizáciu systémov osvetlenia v budove

V súčasnosti sú k dispozícii tieto výzvy z operačného programu kvalita životného prostredia:

- Výzva zameraná na zníženie energetickej náročnosti a zvýšenie využívania OZE v podnikoch (17 mil. EUR)
- Výzva zameraná na podporu v zavádzaní systémov energetického a environmentálneho manažérstva vrátane energetických auditov a schémy EÚ pre environmentálne manažérstvo a audit (EMAS) (3 mil. EUR)
- Výzva zameraná na Výstavbu zariadení využívajúcich biomasu prostredníctvom rekonštrukcie a modernizácie existujúcich energetických zariadení na báze fosílnych palív (20 mil. EUR)
- Výzva zameraná na výstavbu zariadení na využitie aerotermálnej, hydrotermálnej alebo geotermálnej energie, výrobu a energetické využívanie skládkového plynu a plynu z čistiarní odpadových vôd (19 mil. EUR)

Ďalšie informácie nájdete na:
http://www.op-kzp.sk/vyzvy/aktualne-vyzvy/
http://www.energie2.sk/energeticke-poradenstvo/
energetickyaudit@energie2.sk
infolinka: 0850 166 066

energie2

www.voc.sk
výrazne modernejšia a prehľadnejšia

ZATEPLENIE S VYUŽITÍM POLYSTYRÉNU ZVYŠUJE KOMFORT BÝVANIA

Kvalitný a správne použitý expandovaný polystyrén (EPS) zabezpečuje nielen významnú úsporu energií, pomáha tiež udržiavať priaznivú a zdravú vnútornú klímu v interiéri bytov. Navyše je dostupný ihneď.

Dodatočné zateplenie obvodového plášťa budov s využitím expandovaného polystyrénu prináša mimoriadny výkon za výhodnú cenu. Okrem toho, že počas celej svojej životnosti prináša úspory energií, zvyšuje tiež komfort a kvalitu bývania. V zime pomáha udržiavať teplo vnútri domu a v lete chráni interiér pred prehrievaním. Dostatočne dimenzovaná tepelnoizolačná obálka domu zabezpečí, že výkyv teplôt v rôznych miestnostiach nie je taký zreteľný. To významne prospieva vysokému komfortu bývania.

Koniec plesniam

Použitím dostatočnej hrúbky EPS a správneho spôsobu zateplenia sa zabezpečia nielen tepelno-technické, ale aj hygienické požiadavky. Vonkajšie zateplenie výrazne znižuje kondenzáciu vodnej pary vo vnútri konštrukcie. Pri použití dostatočnej hrúbky EPS a kvality vonkajšieho zateplenia sa odstráni rosný bod z pôvodnej konštrukcie a zvýši sa vnútorná povrchová teplota obvodovej steny, čím sa zabráni zvýšeniu vlhkosti na obvodových stenách a následnému vzniku plesní.

Zvoľte správnu hrúbku

Zateplenie bude viesť k trvalej úspore energií a komfortnému bývaniu vtedy, ak sa zvolí správna hrúbka tepelnoizolačného materiálu. V súčasnosti je podľa odborníkov nákladovo optimálna hrúbka tepelnej izolácie približne 20 cm. Berú sa pritom do úvahy energetické požiadavky domov, ktoré reagujú na pravdepodobný vývoj investičných nákladov a cien energie v najbližších desiatich rokoch. Izolačná vrstva z EPS by však nemala mať hrúbku menšiu ako 16 cm.

Kvalitný EPS identifikujete spoľahlivo
Značka „Kvalitný výrobok“ uľahčuje spotrebiteľom identifikáciu kvalitných zatepľovacích materiálov, ktoré sa predávajú na našom trhu. Túto značku môžu používať členovia Združenia EPS SR na svojich výrobkoch na základe pozitívnych výsledkov pravidelného monitoringu kvality, ktoré uskutočňuje nezávislá autorizovaná osoba.

Dostupný ihneď

Výhodou polystyrénu je jeho okamžitá dostupnosť. Čakacie lehoty na niektoré komodity určené na zatepľovanie sú aj niekoľko mesiacov – s výnimkou expandovaného (penového) polystyrénu (EPS). Pri výbere tepelno-izolačného materiálu si treba vždy preveriť aktuálne dodacie lehoty a zabrániť tak zbytočnému predlžovaniu zatepľovacích prác na stavbe. *„Veľkou výhodou expandovaného polystyrénu z pohľadu zákazníka je jeho dostupnosť. Vyrába sa na celom Slovensku s regionálnym zastúpením, čo umožňuje priebežné zásobovanie stavebnín. Expandovaný polystyrén sa tak stáva celoročne dostupným materiálom s maximálnou dĺžkou dodania dva týždne. To ocenia najmä stavebné firmy, ktoré tak môžu začať pracovať na projekte takmer ihneď, bez nutnosti čakania niekoľko týždňov na materiál,“* vysvetľuje Marta Strapková, predsedníčka Združenia EPS SR.

www.epssr.sk

Expandovaný polystyrén patrí u nás medzi najvyhľadávanejšie tepelnoizolačné materiály pre svoj mimoriadny výkon, ktorý ponúka za výhodnú cenu. Svoje vynikajúce tepelno-izolačné a mechanické vlastnosti si zachováva počas celej životnosti.

PRÁVNIK RADÍ...

Odpovede na otázky č. 14 až 25 z konferencie Správa budov 2018 zo 6. apríla 2018

Na konferencii Správa budov 2018 mali účastníci konferencie možnosť zaslať otázky do diskusie. Tretí deň programu konferencie bol priestor na ich odpovede. Na otázky odpovedala JUDr. Zuzana Adamová Tomková. Problematiku uvádzame heslovite, odpovede v plnom rozsahu. Všetky odpovede z konferencie budeme uvádzať postupne v najbližších číslach.

14. Ohľadom programu schôdze vlastníkov.
Obsahom zákona nie je vôbec úprava pozvánok na schôdzu a program, preto by som chcela stanovisko: Je možné program na schôdzi doplniť počas konania schôdze? (zákon to nezakazuje), resp. ak dáme do pozvánky ako posledný bod že „Rôzne"... pýtam sa preto,... lebo na veľa schôdzach prídu počas ich konania prítomní vlastníci na rôzne požiadavky. Samozrejme, že nedoplňujeme bod o hlasovanie napr. o výmene výťahov (ide o závažnú vec), ale napr. upratovanie spoločných priestorov upratovacou spoločnosťou alebo výmena schránok... a také viac menej „somarinky".
Zákon to priamo nezakazuje, preto doplniť program v rámci bodu rôzne počas konania schôdze je teoreticky možné. Zároveň treba uviesť, že práve toto doplnenie môže byť dôvodom na napadnutie takéhoto rozhodnutia aj jeho vyhlásenie za neplatné. Nepriamo to môžeme vyvodiť z ust. § 14 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z., v ktorom sa uvádza, že – *Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi* bytu alebo nebytového priestoru v dome *minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze*. Teda aj prípadný vlastník, ktorý sa na schôdzi nezúčastnil, by sa mohol domáhať neplatnosti rozhodnutia vlastníkov, z dôvodu porušenia zákonného ustanovenia a tým jeho práva ako vlastníka bytu (NP) v bytovom dome, teda že mu bod programu – doplnený na schôdzi, nebol oznámený aspoň päť pracovných dní pred schôdzou.

15. Situácia, keď hospodárením s bytovým fondom bol poverený mestský bytový podnik (dva vchody) a ďalšie tri vchody boli družstevné, v ktorých byty dávalo do nájmu stavebné bytové družstvo. Po prevodoch bytov do vlastníctva zákonom č.182/1993 Z. z. byty, ktoré boli odkúpené od obce zostali v správe Mestského bytového podniku a ostatné vchody, ktoré boli družstevné odkupovali a zostali v správe stavebného bytového družstva. Bol to teda jeden bytový dom, ktorý je aj podľa katastra nehnuteľností zapísaný ako jeden bytový dom, ale spôsob nadobudnutia bol u jedných prevod štátneho bytu a u druhých prevod družstevného bytu. Bytový dom mal teda dvoch správcov. Tieto bytové domy fungovali týmto spôsobom dlhé roky. Vchody v správe družstva realizovali rekonštrukciu bez problémov, získali úver, vtedy nežiadali od vlastníkov bytov vo vchodoch v správe druhého správcu súhlas. Dva vchody sa vtedy ešte nevedeli dohodnúť a premeškali celý proces. Konečne sa dohodli na rekonštrukcii, ale teraz majú problém s úverom, ktorý nedostanú v komerčných bankách, nakoľko ho musia schváliť dvojtretinovou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Podľa zákona má mať bytový dom len jednu formu správy. Forma správy je dodržaná, ale... bytový dom ako celok má dvoch správcov. Vlastníci nechceli meniť svojho správcu -svoje právnické subjekty. Riešenie: zmena správcu k jednému z nich, budú mať jeden účet, spravovať dva účty za bytový dom, môže vzniknúť problém s výškou tvorby fondu, s objemom finančných prostriedkov u jedného aj druhého...
Vývojom bytového hospodárstva a postupom v zmenách právnych predpisov nastávali aj takéto situácie. Banky v začiatkoch obnovovania bytových domov a poskytovania úverov neboli také prísne, no častejšími problémami s platením úverov, zjednocovaním právnej úpravy bankovej oblasti v rámci EÚ sú banky dnes pri poskytovaní úverov viac striktné.

V rámci jedného bytového domu – teda stavby s jedným súpisným číslom (nie je vylúčené, aby jedna stavba mala viac súpisných čísel a považovala sa tak za viac bytových domov) **by podľa zákona mala byť uzatvorená len jedna zmluva o výkone správy**. Nie je teda správne, ak jeden bytový dom má dvoch správcov, mal by zostať, príp. byť odsúhlasený nový správca bytového domu. Zmluva s takýmto správcom musí byť uzatvorená nanovo a správca musí byť zapísaný v registri správcov. Nie je však vylúčené ani nezákonné, aby v jednom bytovom dome časť bytov patrila mestu a časť bytov stavebnému bytovému družstvu. Z pohľadu bytového domu a zákona č. 182/1993 Z. z. sa nerozlišujú vlastníci, všetci majú rovnaké práva aj povinnosti, či už je vlastníkom bytu alebo NP štát, obec, obchodná spoločnosť, družstvo alebo fyzická osoba. Každý z takýchto vlastníkov má za každý byt jeden hlas a vzťahujú sa na neho ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. rovnako. Postavenie vlastníka sa rozlišuje až pri výkone jeho vlastníckych práv (držať, užívať a nakladať) – štát a obec musí pri prevode dodržiavať osobitné predpisy o hospodárení so štátnym resp. obecným majetkom, družstvo musí dodržiavať svoje stanovy a fyzická osoba napr. ustanovenia Občianskeho zákonníka o bezpodielovom spoluvlastníctve. To ich však nezbavuje povinnosti kolektívne dodržať povinnú formu správy.

16. Zákon v prípade zástupcu vlastníkov neurčuje, že zástupcom musí byť len vlastník bytu. V prípade spoločenstiev vlastníkov bytov je to novelou zákona č. 182/1993 Z. z. zákonom č. 246/2015 Z. z. jednoznačne ošetrené, že predsedom SVB a členmi rady môžu byť len vlastníci. Ako sa majú vlastníci postaviť k tejto otázke? Aký je legislatívny zámer, kto má naplniť ustanovenie zákona: *Styk vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „schôdza vlastníkov"). Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozho-*

***dovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14.* – vlastník, užívateľ nehnuteľnosti bývajúci v dome, splnomocnená osoba bývajúca v dome alebo splnomocnená osoba, ktorá v dome nebýva?**
Funkciu a obsah činnosti zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome upravuje zákon č. 182/1993 Z. z. jednoduchým vymedzením. Neustanovuje však podmienku vlastníctva k bytu v predmetnom bytovom dome alebo iného vzťahu k bytovému domu k osobe zástupcu vlastníkov, **preto zástupcom môže byť akákoľvek osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a vlastníci ju zvolia na svojej schôdzi.** Kritériom by mala byť skôr vhodnosť tejto osoby pre sprostredkovanie informácií vlastníkom.

17. Môže mať správca sadzobník služieb napr. za poštovné, potvrdenia, účasť na schôdzach a pod. platný, ak ho neodsúhlasili vlastníci, ale je v zmluve o výkone správy uvedené, že ho má vo svojom sídle? Alebo musí byť súčasťou zmluvy, inak je neplatný.
Ak sa má zo strany vlastníkov platiť správcovi poplatok za niektorú činnosť správcu (správa je definovaná v § 6 zákona), **musí byť jeho základ uvedený v zmluve o výkone správy** – minimálne tak, ako to stanovuje zákon **§ 8a ods. 1 – zásada určenia výšky platby**.

Rozdiel je potom aj v kvóre na hlasovania – zmena zmluvy má osobitné kvórum nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov a podpis zmeny zmluvy rovnakou väčšinou, plus doručenie každému vlastníkovi. Pri obyčajnom hlasovaní a vyvesení zápisnice z hlasovania, sa o tom niektorí vlastníci (spotrebitelia) nemusia dozvedieť a tak opäť nebude naplnená zákonná podmienka vo vzťahu k vlastníkovi (fyzickej osobe) ako spotrebiteľovi.

§ 6 zákona 182/1993 Z. z.
Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:

- **a)** prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, priľahlého pozemku a príslušenstva,
- **b)** služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- **c)** vedenie účtu domu v banke,
- **d)** vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov,
- **e)** iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

18. Došlo k zmene vlastníka bytu. Správca predloží vlastníkovi písomné pristúpenie k zmluve a je povinný mu odovzdať aj platnú zmluvu. Je správca oprávnený žiadať od vlastníka poplatok za pristúpenie? Je správca oprávnený žiadať od vlastníka poplatok za vydanie zmluvy z dôvodu jej kopírovania? Alebo je to náklad, ktorý má strpieť na svoje náklady? Vlastník tak správcovi zaplatí 2 poplatky hneď na začiatku.
Podľa § 8a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. s prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome prechádzajú na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o výkone správy. **Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nadobudol byt alebo nebytový priestor** v dome na základe zmluvy o vstavbe alebo nadstavbe domu, **je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy**. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru v dome na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním. Nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome zaväzujú aj právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku vykonané pred prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Teda k pristúpeniu k zmluve o výkone správy dochádza už samotným prevodom (prechodom) bytu alebo NP, preto nie je potrebné osobitné písomné pristúpenie k zmluve novým vlastníkom podpisovať správcovi. Pretože sa jedná o zákonnú povinnosť, nemôže byť správcom takáto povinnosť spoplatnená. Spravidla by mal zmluvu o výkone správy odovzdávať predchádzajúci vlastník novému vlastníkovi, ak sa tak nestane, a správca by požadoval poplatok za vydanie (kopírovanie) zmluvy, mohol by sa nový vlastník brániť tým, že sa stal zmluvnou stranou a preto má správca zákonnú povinnosť mu kópiu zmluvy vydať. Zrejme rozhodujúcou bude výška poplatku, či bude nový vlastník ochotný ju zaplatiť alebo to odmietne a bude zmluvu žiadať bez poplatku.

19. Správca pri ukončení správy z dôvodu výpovede zo strany vlastníkov zmluvy ukončí vo výpovednej lehote. V zmysle zákona č.182/1993 Z. z. je povinný aj jej ukončenie predložiť vlastníkom. Častokrát to len zverejní na oznamovacej tabuli, alebo odovzdá list zástupcovi vlastníkov. Je to správny postup? Vykonáva kontrola SOI aj dohľad nad plnením povinnosti správcu odovzdať vlastníkovi všetky dokumenty, teda zmluvu o výkone správy, jej zmenu, aj zánik?
V prípade ukončenia zmluvy výpoveďou zo strany vlastníkov nie je správca povinný samotné ukončenie predložiť vlastníkom. Podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. správca je povinný schválenú **zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi** bytu a nebytového priestoru v dome. Teda samotné ukončenie môže správca zverejniť na tabuli príp. odovzdať zástupcovi vlastníkov, neporuší tým svoje povinnosti. **Ak správca končí svoju činnosť, je povinný** 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, **predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti** týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva. Správca predkladá správu o svojej činnosti spôsobom v dome obvyklým, alebo stanoveným v zmluve, takisto jedno písomné vyhotovenie by mal odovzdať spolu s ostatnými písomnými dokladmi novému správcovi alebo zvolenému predsedovi spoločenstva. Ak však nie je ku dňu skončenia zmluvy odsúhlasený nový správca alebo založené spoločenstvo, môže správca odovzdať dokumenty do úschovy notára, príp. ak je to vhodné podľa okolností niektorému z vlastníkov v bytovom dome. Kontrola SOI vykonáva aj dohľad nad splnením týchto povinností správcom, aj povinnosti doručiť vlastníkom schválenú a podpísanú zmluvu o výkone správy alebo jej zmenu (ak zmluva alebo jej zmena nie je schválená potrebným postupom a väčšinou hlasov, a nie je podpísaná, nie je platná).

20. Ako urobiť zápis zákonného záložného práva podľa § 15 zákona 182/1993 Z. z. ak nie je zapísané v liste vlastníctva, je treba súhlas vlastníkov?
Záložné právo podľa § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností podľa § 34 zákona č. 162/1995 Z. z. – práva k nehnu-

teľnostiam, ktoré vznikli, zmenili sa alebo zanikli zo zákona, sa do katastra **zapisujú záznamom**. Súčasná súdna prax vyžaduje pre vznik zákonného záložného práva aj vznik pohľadávky voči vlastníkovi, s argumentáciou, že týmto záložným právom nemôže byť zabezpečená budúca pohľadávka, preto väčšina katastrálnych odborov okresných úradov, v prípade ak nie je v návrhu osvedčená aj existujúca pohľadávka voči vlastníkovi bytu alebo NP, ku ktorému sa navrhuje zápis zákonného záložného práva, takýto návrh neakceptuje. **Pre vykonanie zápisu** zákonného záložného práva na list vlastníctva **nie je potrebný súhlas vlastníkov** bytov a NP v bytovom dome. **Súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome je **potrebný až na podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby** bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15.

21. Kto má byť prevádzkovateľom kamerového systému správca alebo vlastníci, a kto u SVB.

Podľa § 5 písm. o) zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov **prevádzkovateľom je každý, kto sám alebo spoločne s inými vymedzí účel a prostriedky spracúvania osobných údajov a spracúva osobné údaje vo vlastnom mene**; prevádzkovateľ alebo konkrétne požiadavky na jeho určenie môžu byť ustanovené v osobitnom predpise alebo medzinárodnej zmluve, ktorou je Slovenská republika viazaná, ak takýto predpis alebo táto zmluva ustanovuje účel a prostriedky spracúvania osobných údajov. **Dôležité je určenie podľa toho kto rozhodne o vyhotovení kamerového systému a kto bude z neho spracúvať osobné údaje vo vlastnom mene.** Teda ak vlastníci rozhodnú o zabezpečení priestorov kamerovým systémom a o jeho zhotovení, ale nebudú mať prístup ku kamerovému systému, jeho záznamom – t.j. osobným údajom, nebudú ich spracúvať a nemožno ich považovať za prevádzkovateľov. Ak by k záznamom a osobným údajom mohli mať prístup budú sa považovať za spoločných prevádzkovateľov. Rovnako je to aj v prípade spoločenstva, ktoré je právnickou osobou – subjektom odlišným od vlastníkov v bytovom dome.

22. Zateplenie stropov pivníc podlieha oznámeniu stavebnému úradu alebo je potrebné stavebné povolenie, nejedná sa o napr. o udržiavacie práce?

Stavby, ich zmeny a udržiavacie práce na nich sa môžu uskutočňovať iba podľa stavebného povolenia alebo na základe ohlásenia stavebnému úradu. Pri udržiavacích prácach je potrebné rozlíšiť o aký druh udržiavacích prác sa jedná a podľa toho sa určí akým spôsobom má stavebník postupovať:

- **udržiavacie práce, ktoré by mohli ovplyvniť stabilitu stavby, požiarnu bezpečnosť** stavby, jej vzhľad alebo životné prostredie, **(potrebné ohlásenie)**
- všetky udržiavacie práce na stavbe, ktorá je kultúrnou pamiatkou, **(potrebné ohlásenie)**
- ostatné udržiavacie práce, **(nie je potrebné ani stavebné povolenie ani ohlásenie)**
- ak sa nejedná už o udržiavacie práce ale o zmenu stavieb, najmä prístavba, nadstavba a pri stavebné úpravy. **(potrebné stavebné povolenie)**

23. Potvrdenie o nedoplatkoch alebo kolaudačné má byť súčasťou poplatku za správu alebo je možné ho uplatniť v cenníku, ak je dohodnutý v zmluve o výkone správy?

Ak správca požaduje za svoju činnosť platbu – poplatok, musí byť jeho základ uvedený v zmluve o výkone správy – min. tak ako to stanovuje zákon v ust. § 8a, teda v zmluve musí byť dohodnutá zásada určenia výšky platby. Správa (rozsah) je definovaná v § 6 zákona č. 182/1993 Z. z. Je preto dôležité ako to upravuje samotná zmluva o výkone správy. Systém platieb pre správcu môže byť rôzny – môže to byť jedna mesačná suma, ktorá zahŕňa všetky činnosti správcu alebo je určená mesačná paušálna suma a osobitné úkony správcu s uvedením sumy poplatku (napr. poplatok za vydanie potvrdenia o platbách, poplatok za ročné vyúčtovanie a p.). Ak však v zmluve nie je určitý poplatok ani spomenutý, správca by si ho nemal vyžadovať od vlastníkov (ak je mu vlastníkmi platený, mohlo by sa to považovať za bezdôvodné obohatenie). Pripomínam, že pre zmenu zmluvy o výkone správy je potrebné dodržať celý postup ako pri prijatí novej zmluvy o výkone správy (uznášaniaschopná schôdza/písomné hlasovanie, osobitné kvórum nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov, podpis zmeny zmluvy nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov, doručenie každému vlastníkovi). Práve pri poplatku za vydanie potvrdenia o nedoplatkoch (resp. o splnení všetkých platieb) existuje aj právny názor, že je to právo vlastníka, ktoré by nemalo byť spoplatnené, preto o to viac by táto otázka mala byť riešená v zmluve o výkone správy.

24. Dodávateľ tepla v r.2018 zaslal vysporiadanie – dobropis za rok 2015. V bytovom dome medzi rokmi 2015-2018 došlo k 2 výmenám správcu. Ako správne vykonať rozúčtovanie dobropisu, ak súčasný správca nedisponuje údajmi z r.2015? Uvažujeme nad možnosťou vložiť to do FO alebo pridať ako mínusový náklad do tepla za rok 2017. Je potrebný súhlas vlastníkov na spôsob vysporiadania?

V prvom rade je potrebné určiť čo je to vlastne dobropis. V súlade s § 25 zákona č. 222/2004 Z. z. o dani z pridanej hodnoty sa základ dane pri dodaní tovaru alebo služby a pri nadobudnutí tovaru v tuzemsku z iného členského štátu opraví dobropisom (pojem dobropis sa v zákone o DPH konkrétne neuvádza, ale predstavuje doklad, ktorý opravuje pôvodnú faktúru):

a) pri úplnom alebo čiastočnom zrušení dodávky tovaru alebo služby a pri úplnom alebo čiastočnom vrátení dodávky tovaru,
b) pri znížení ceny tovaru alebo služby po vzniku daňovej povinnosti,
c) pri zvýšení ceny tovaru alebo služby.

Dobropis k dodávke tepla je teda čiastočné zrušenie dodávky tepla alebo zníženie ceny tepla. Dobropisom sa tak znižuje záväzok tých vlastníkov bytov a NP, ktorí zaplatili za dodávku tepla za rok 2015. Peňažné prostriedky z dobropisu nie sú teda príjmom aktuálnych vlastníkov bytov a NP, ale pôvodných vlastníkov, preto by správca mal správne opraviť predchádzajúce vyúčtovania a prostriedky vyplatiť pôvodným vlastníkom. Predchádzajúci správcovia majú povinnosť vydať všetky písomnosti, preto aj vyúčtovania by mali byť odovzdávané novému správcovi (výslovne uvedené v § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z.). Pôvodní vlastníci by si mohli uplatniť nárok na zaplatenie príslušnej časti z dobropisu najviac v lehote troch rokov, preto minimálne počas tejto doby by sa s prostriedkami nemalo nakladať. To však nezbavuje povinnosti správcu postupovať v riadnou starostlivosťou a snažiť sa vykonať rozúčtovanie dobropisu a vyplatenie prostriedkov správne.

25. Generálna plná moc, jej zneužívanie, ak vlastník bytu dá nie vlastníkovi generálnu plnú moc, a potom spolu chodia na schôdze a na kontroly dokladov k správcovi, je to podľa názoru právnika v poriadku. Je to možné takto zneužívať?

V žiadnom právnom predpise nie je zakázané, aby osoba pri vykonávaní svojich práv a plnení povinností (právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov) nemohla byť sprevádzaná osobou, ktorú poverila na zastupovanie. Práve naopak, je to zvyčajné napr. u advokátov či daňových poradcov, že sa zúčastňujú pri úkonoch spolu so zastúpenou osobou.

ROZHOVOR S PÁNOM DRGOM

Čo je dôležité pri poistení bytových domov?
Pri poistení bytového domu je veľmi dôležité, aby bol dom poistený na jeho aktuálnu hodnotu, aby dom nebol podpoistený, to znamená, že v prípade škody by sa dom mal dať za danú sumu postaviť odznova. Dôležité sú samozrejme pripoistenia. Napríklad proti vodovodným škodám z dažďových zvodov, úniku média alebo proti voľne žijúcim živočíchom, dôležité sú vypratávacie náklady.

Aký je najčastejší dopyt správcov ohľadom poistenia?
Najčastejším dopytom býva samozrejme samotné poistné, dobré poistenie bytového domu je prvoradé, aby nenastala situácia, pri ktorej vznikne veľká škoda a z vlastníka sa stane prakticky „bezdomovec“. Často je opomínaná nami odporúčaná krížová zodpovednosť, ktorá je jedným z najčastejších rizík týkajúcich sa bytových domov.

Ako by ste zhodnotili prvý polrok 2018 z pohľadu škodových udalostí oproti minulým rokom?
Oproti iným rokom je tento rok miernejší čo sa týka víchric, samozrejme, že jednou z najčastejších škôd sú vodovodné škody, ktoré v princípe nezávisia od počasia. Druhým rizikom, ktoré sa tento rok opäť potvrdilo je vandalizmus, a to najmä rozbité okná alebo vchodové dvere, pri ktorých je veľmi dôležité ako má poistná zmluva dojednané spoluúčasti, kde môže nastať problém s nárokovaním poistného pri menších „30 – 50 €“ opravách.

Načo by správca nemal zabudnúť pri poistení bytového domu?
Určite sem patrí spomínaná krížová zodpovednosť, nové pripoistenia, výška spoluúčasti, ktoré treba prispôsobiť hodnote bytového domu a limitom poistných zmlúv.

Zmenilo sa niečo ohľadom škôd, ktoré správcovia nahlasujú oproti minulému roku?
Čo sa týka tohto roku ten bol vcelku zaujímavý a najmä deň 6. 6. 2018, kedy v Bratislave v dôsledku silnej búrky a lokálnych záplav zatiekla prakticky tretina Bratislavy, čo zahýbalo škodovosťou v poisťovniach, keď sa škody vyšplhali priemerne na 1500 – 3000 € za jeden bytový dom, čo je v porovnaní s inými rokmi výnimočný stav.

A čo perličky likvidácie v roku 2018?
Na prelome rokov 2017/2018 krátko pred Vianocami sa stal jeden extrémny prípad, kedy zhorel 12-podlažný bytový dom, čo pravdepodobne zapríčinil jeden z vlastníkov bytov, podpálením svojho bytu z biokrbu. Toto spôsobilo následný požiar, pričom prvý byt horel zhruba 10 minút, teda sa požiar rýchlo šíril a zo šiesteho podlažia sa požiar rozšíril až na strechu bytového domu a došlo aj k požiaru fasády. Napriek tomu, že bola zima mali hasiči problém požiar uhasiť a zaliali niekoľko podlaží aj v bytoch pod miestom požiaru, tým pádom spôsobená škoda ešte stúpla. Podľa môjho názoru, čím je väčší panelák, tým je väčšia pravdepodobnosť, že škoda vznikne, nemusí to byť stavebným či konštrukčným zavinením, ale spôsobí ju samotný vlastník bytu, či už ide o cigarety, zapnutý sporák alebo hore uvedený prípad. Tu je veľmi dôležité poistenie zodpovednosti za škodu z bežnej občianskej zodpovednosti vlastníka, kvôli možným regresným nárokom.

Aké sú najčastejšie príčiny vzniku škodových udalostí?
Tak v prvom rade sem patrí zatečenie, a to najmä zo strechy domu alebo ako následok vodovodnej škody, napríklad z potrubia. Na druhom mieste je určite vandalizmus, ktorý patrí k „športovým disciplínam“ na Slovensku, či už sú to spomínané poškodenia dverí alebo okien. Ďalej sú to krádeže v pivničných priestoroch. Tu samozrejme nevieme nárokovať hnuteľné veci, keďže sa nejedná o stavebné súčasti. Toto sa dá poistiť iba skrz poistenie privátu, kde by som upozornil, že veci nesmú byť uložené v spoločných priestoroch ako sú kočikárne a podobne.

Pokračovanie v ďalšom čísle...

MOŽNOSTI ÚSPOR NÁKLADOV NA VYKUROVANIE A PITNÚ VODU V BYTOVÝCH DOMOCH

V posledných rokoch sme svedkami hromadnej obnovy bytových domov a tento trend ešte nekončí. Okrem najväčších investícií ako je zateplenie a výmena okien, ktoré so sebou prinášajú aj najvýraznejšie úspory, sú známe aj ďalšie možnosti ako znížiť prevádzkové náklady na teplo, teplú a pitnú vodu v bytoch.

Konkrétne sa budem zaoberať:

1. Rekonštrukciou hydraulického vyregulovania
2. Výmenou klasických termostatických radiátorových hlavíc za elektronické
3. Znížením nadmerného tlaku vody
4. Filtráciou vody

1. Rekonštrukcia hydraulického vyregulovania

Vo väčšine bytových domov na Slovensku boli rozvody vykurovania hydraulicky vyregulované pred 10 – 20 rokmi. V tej dobe bol trend len statického vyregulovania. Domy boli vo väčšine prípadov nezateplené. Po zateplení objektu potreba tepla na vykurovanie sa zníži asi o 40 %. V bytových domoch ktoré sú napojené na CZT sa teplota vykurovacej vody nedá zmeniť, preto jediným spôsobom ostáva znížiť jej objem. Regulačné armatúry na vstupe, na stúpacích rozvodoch, ale aj radiátorové ventily sú prednastavené na vyššie prietoky ako sú potrebné po zateplení. Preto ak chcú obyvatelia bytového domu dosiahnuť maximálnu úsporu je nutné prepočítať prednastavenie regulačných armatúr podľa podmienok po zateplení (obnove). Staré armatúry nie je nevyhnutné nahradiť novými, pokiaľ sa dajú prednastaviť podľa aktuálnych prietokov. Novinkou v objekte bude regulátor diferenčného tlaku. Pri menších objektoch je postačujúci 1 regulátor pre celý objekt. Jeho úlohou je držať diferenčný tlak vo vykurovacej sústave konštantný. To znamená, že ak niektoré radiátorové ventily sa uzavrú vplyvom dosiahnutia žiadanej teploty v miestnosti, zvýši sa tlak v sústave. Aby sa predišlo nežiadúcemu hluku na ventiloch, regulátor diferenčného tlaku zníži objem vykurovacej vody v objekte a tým pádom sa hodnota diferenčného tlaku vráti na prednastavenú hodnotu. Jednoducho povedané, regulátor diferenčného tlaku udržiava diferenčný tlak v sústave na konštatnej úrovni aj pri uzavretí časti termostatických radiátorových ventilov. Týmto obmedzuje vstup vykurovacej vody do bytového domu a prispieva k tichej prevádzke vykurovania. Kombi Auto je regulátor diferenčného tlaku od spoločnosti Honeywell. Jeho prednosťou je vysoký prietok, to znamená že ním obslúžite väčší počet radiátorov, na väčšinu objektov postačuje jeden regulátor. Súčasťou balenia je izolačný kryt a impulzná kapilára s tlakovými skrutkami na pripojenie. Na regulátore sa ľahko nastavuje diferenčný tlak vďaka stupnici s číselnými hodnotami a meranie je tiež jednoduché vďaka Safecon vodotesným konektorom na meranie.

Regulátor diferenčného tlaku

Pri prepočte hydraulického vyregulovania dochádza aj k návrhu výmeny radiátorových ventilov. Jestvujúce ventily s pevnou Kv hodnotou sa navrhujú vymeniť za jemne prednastaviteľné ventily. Tu ponúka Honeywell jedinečný AT koncept svojich radiátorových ventilov. Čo to znamená? Ak potrebujete vymeniť staré rediátorové ventily od firmy Honeywell, stačí vymeniť len radiátorové vložky, pretože telá radiátorových ventilov sú rovnaké pre všetyky typy vložiek. Pre investora to znamená úsporu investície na radiátorových ventiloch (približne 35 %) a úsporu montážneho času (približne za polovičný čas sa dajú vymeniť ventilové vložky oproti výmene celého ventilu).

2. Výmena klasických termostatických hlavíc za elektronické

Štandardným spôsobom regulácie vykurovania v bytoch sú termostatické hlavice. Plnia funkciu uzatvorenia radiátora pri dosiahnutí žiadanej teploty. Nastavujú sa manuálne, majú stupnicu 1...5 čomu zodpovedá teplota 12 °C...28 °C. Ak chce užívateľ znížiť teplotu počas dňa keď je byt neobývaný, musí fyzicky narábať s hlavicami pred odchodom z bytu. Podobne keď sa vráti domov. Štandardné termostatické hlavice pri otvorenom okne zareagujú otvorením ventilu naplno. Preto ak vetráte dlhšie, určite by ste ich mali zavrieť. Na zvýšenie komfortu a ďalšej úspory nákladov slúžia elektronické hlavice HR90. Sú to v podstate regulátory radiátorov. Na každý deň v týždni si môžete nastaviť 6 časových zmien s tromi rôznymi teplotami (komfortná, optimálna, útlmová). Napríklad ráno budete mať nastavenú optimálnu teplotu, počas dňa, keď je byt neobývaný, môžete mať útlmovú teplotu, v čase keď sa vraciate do bytu optimálnu teplotu, večer teplotu komfortnú, počas noci teplotu útlmovú. V prípade otvorenia okna, môžete nastaviť ako dlho má hlavica ignorovať náhle zníženie teploty. Samozrejmosťou sú režimy „voľný deň“, „párty“, „dovolenka“. Veľký podsvietený, polohovateľný displej s textom umožňuje komfortné sledovanie teploty a nastavovanie hlavice. Ak na krátko potrebujete zvýšiť alebo znížiť teplotu mimo programu, urobíte to ľahko pomocou kolieska na hlavici. Hlavice majú slovenské menu, montáž a nastavenie zvládne aj laik. Súčasťou balenia sú batérie a adaptéry na radiátorové ventily s iným závitom ako M30 x 1,5. S elektronickými hlavicami automaticky riadite vykurovanie v každej izbe. Pri ich použití je možné dosiahnuť úsporu do 30 %.

Elektronická hlavica HR90

Ak niektorí vlastníci bytov by mali záujem o reguláciu vykurovania cez telefón, ponúka Honeywell zónovú reguláciu Evohome.

3. Zníženie nadmerného tlaku vody

Tlak vody na vstupe do bytového domu je navrhnutý tak aby sa voda dostala do najvyššieho podlažia, poprípade do najvyššieho podlažia vyššieho domu v okolí. Ak na 8. alebo 12. poschodí má mať studená (teplá) voda dostatočný tlak na komfortné užívanie, potom na 1., 2., 3. podlaží je tlak zbytočne vysoký. Prúd vody z batérie je príliš silný. Opotrebovávajú sa vodovodné batérie, v rozvodoch je vyššia hladina hluku, aj spotreba vody je vyššia pri vysokom tlaku. Staršie potrubia sú viac náchylné na prasknutie. Je dôležité si uvedomiť, že počas noci je tlak vody v rozvodoch ešte vyšší, záťaž na rozvody vody vyššia. Aby sme sa vyhli nežiadúcim dopadom príliš vysokého tlaku, navrhujú sa do systému redukčné ventily tlaku. Pri výmene stúpacích a horizontálnych rozvodov vody je vhodná príležitosť ich navrhnúť ako

Redukčný ventil D06F

súčasť nových rozvodov. V budove vytvoríme namiesto jedného tlakového pásma dve. Jedno tlakové pásmo s redukčným ventilom pre spodné podlažia, druhé tlakové pásmo bez redukčného ventilu bude pre vyššie podlažia. Redukčný ventil zníži tlak vody na spodných podlažiach na hodnotu, ktorá je dostatočná na komfortné užívania a nezaťažuje potrubia a batérie. Na horných podlažiach zmena tlaku vody nenastane.

Druhou možnosťou je regulácia tlaku na každom podlaží. Dosiahneme tým rovnaký tlak na každom podlaží v celej budove. Nezanedbateľným argumentom je tiež to, že nedochádza k spätným tlakovým rázom medzi podlažiami. Je potrebné vždy myslieť na reguláciu tlaku aj na teplej vode, aby nedochádzalo k prenikaniu teplej vody do rozvodu studenej vody cez batérie.

Pri bytových domoch, v ktorých prechádzajú stúpacie rozvody bytmi, regulácia tlaku na podlaží znamená reguláciu tlaku v bytoch. Do každého bytu na odbočke zo stúpacieho potrubia sa osadí malý redukčný ventil na studenú aj na teplú vodu. Jeho dĺžka je 95 mm, takže sa zmestí do štandardného bytového jadra. Po inštalácii redukčných ventilov vlastníci bytov zaregistrujú menší hluk v rozvodoch a nižšiu spotrebu vody.

Pri výbere redukčných ventilov doporučujeme vždy ventily s vyváženou kuželkou. Čo to znamená? Ak je vstupný tlak napr. 6 barov, na redukčnom ventile nastavíte 3 bary. Pri zmene tlaku na vstupe (počas špičky napr. 5 barov, alebo počas útlmu v noci napr. 8 barov), výstup z redukčného ventilu bude stále 3 bary ak má redukčný ventil vyváženú kuželku. Zmena vstupného tlaku nemá vplyv na tlak výstupný. Naopak pri lacnejších redukčných ventiloch s nevyváženou kuželkou v prípade zmeny tlaku na vstupe sa zmení adekvátne aj tlak na výstupe, pretože tento typ redukčného ventilu neudržiava konštantný tlak na výstupe, udržiava konštatný rozdiel tlakov medzi vstupom a výstupom redukčného ventilu. Ak stúpne tlak na vstupe, stúpne tlak aj na výstupe, ak klesne tlak na vstupe, klesne tlak aj na výstupe.

4. Filtrácia vody

Filter so spätným preplachom

Umiestnenie jemného filtra do rozvodu pitnej vody neprináša priamo úsporu, jeho prínosom je odstránenie drobných nečistôt z vody. Štandarná veľkosť sitka je 0,1 mm, k dispozícii sú aj jemnejšie sitká. Filter chráni batérie, práčky a iné spotrebiče napojené na pitnú vodu. Tiež dáva spotrebiteľovi záruku pitia čistej vody. Vodárenské spoločnosti ručia pravidelnými rozbormi vody a zdravotným zabezpečením za vysokú kvalitu dodávanej pitnej vody. Mechanické nečistoty sa však dostanú do vody zo starých rozvodov alebo aj z nových nekvalitných rozvodov, u ktorých dochádza k výskytu inkrustov. Tiež pri haváriách na vonkajších rozvodoch sa dostáva ku spotrebiteľovi voda so zrnkami piesku aebo ílu. Dôkazom nečistôt v pitnej vody sú zanesené sitká filtrov po niekoľkých mesiacoch používania. Každý spotrebiteľ si može skonrolovať čistotu vody pri čistení perlátorov. Filter so spätným preplachom nie je potrebné pri čistení rozobrať, má funkciu spätného preplachu. Manuálne alebo automaticky sa otvorí výpustný ventil na spodnej časti filtračnej misky a počas 10-sekundového preplachu sa filter dokonale prepláchne. Pritom spotrebuje 15 – 20 litrov vody, ktorú je potrebné odviesť do kanalizácie alebo do prepadu, poprípade zachytiť do nejakej nádoby. Ak použijete automatiku spätného preplachu, tá prepláchne filter v stanovený čas (rozsah 4 min... 2 mesiace), Nie je potrebný manuálny zásah.

Honeywell

Igor Belovič
Honeywell, s. r. o.
Mlynské nivy 71, 821 05 Bratislava
tel.: +421 918 582 655
e-mail: igor.belovic@honeywell.com

SLOVENSKÁ OBCHODNÁ INŠPEKCIA, SPRÁVCOVIA – PODNIKATEĽSKÉ SUBJEKTY A VLASTNÍCI – SPOTREBITELIA – 1. ČASŤ

Všetci dobre vieme, že základným zákonom, podľa ktorého sa vykonáva správa bytového domu je zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Z tohto zákona vyplývajú aj práva, aj povinnosti tak pre správcu, ako aj pre vlastníkov bytov.

Najdôležitejším faktom je, že správca vykonáva správu bytového domu na základe dvojstrannej zmluvy, kde na jednej strane sú vlastníci bytov a nebytových priestorov a na druhej strane je správca, teda **správca nie je v žiadnom prípade zamestnancom a vlastníci nie sú zamestnávateľmi**, čiže správca nie je povinný vykonať vôľu vlastníkov, ktorá odporuje či už platnej legislatíve alebo podmienkam zmluvy o výkone správy.

Správa sa vykonáva na základe dvojstrannej zmluvy, postup na uzatvorenie ktorej je jednoznačne predpísaný citovaným zákonom č. 182/1993 Z. z. Zákon zároveň definuje mnohé podmienky výkonu správy, takže zmluva o výkone správy nemôže obsahovať ustanovenia v rozpore so zákonom. Na druhej strane, každý bytový dom má svoje špecifiká, a preto je možné dohodnúť v zmluve aj špecifické podmienky, ktoré nie sú v rozpore s platnou legislatívou a zároveň sú záväzné tak pre správcu ako aj pre vlastníkov.

Ak poruší správca platnú legislatívu, vystavuje sa riziku uloženia pokuty Slovenskou obchodnou inšpekciou, iným orgánom dohľadu alebo riziku súdneho sporu. Ak si vlastník neplní svoje povinnosti a nie je možná dohoda, nezostáva nič iné, len riešiť problém súdnou cestou.

Na záver týchto slov jedno dobre myslené odporúčanie: Počúvajte sa navzájom. **Vlastníci, ak máte medzi sebou jedného, dvoch alebo viac krikľúňov, ktorí sa snažia presadiť len svoj názor a nepripustiť k slovu tých, ktorí majú protiargumenty, snažte sa nepodľahnúť ich nátlaku, pretože aj jeden jediný nespokojný vlastník môže zabrzdiť riadny chod domu na dlhé obdobie, ktorým môžu byť aj roky.** A správcovia, venujte pozornosť námietkam, upozorneniam, aj keď len jedného vlastníka, pretože nie vždy musí ísť o úmysel poškodiť vám, ale môže ísť o snahu zlepšiť kvalitu správy domu. Ignorovanie vlastníka, ktorý má viac vedomostí a informácií ako väčšina vlastníkov, môže mať za následok nepríjemné stretnutie, okrem iných, so Slovenskou obchodnou inšpekciou.

Ďalej vám ponúkam názorný prehľad o dôvodoch uloženia pokút Slovenskou obchodnou inšpekciou. Vlastníkom môžu pomôcť v tom, aby vedeli, čo majú požadovať od správcu a správcom v tom, aby vedeli, čoho sa majú pri výkone správy vyvarovať.

Tento príspevok je spracovaný na základe verejne dostupných informácií zverejňovaných pravidelne na stránke **www.soi.sk** – Právoplatné rozhodnutia – Druhostupňové.

Na úvod by som uviedla to najpodstatnejšie z informácie pre verejnosť týkajúcej sa kompetencie SOI v oblasti kontroly služieb spojených s bývaním zverejnenej na **https://www.soi.sk/sk/Novinky-SOI/informacie-pre-verejnost/kompetencie-soi-v-oblasti-kontroly-sluzieb-spojenych-s-byvanim.soi** vo vzťahu k zákonu č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Slovenská obchodná inšpekcia (s účinnosťou od 29. 12. 2007) kontroluje len niektoré ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z., týkajúce sa dodržiavania povinností správcu domu, a to tie (§ 8, § 8 a) a § 8 b), na ktoré je možné aplikovať zákon č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon č. 250/2007 Z. z.).

SOI vykonáva kontroly u Správcov. **V SVB SOI nie je oprávnená vykonávať kontroly**, lebo v prípade SVB ide o spravovanie vlastného majetku a **nejde o poskytovanie služby spotrebiteľom vo vzťahu podnikateľ – spotrebiteľ**.

SOI ďalej nekontroluje ani bytové družstvá. Je nevyhnutné, aby byt bol v každom prípade v osobnom vlastníctve spotrebiteľa.

Vo vzťahu k zákonu č. 250/2007 Z. z. SOI vykonáva u správcu kontrolu správnosti **rozúčtovania úhrad za služby spojené s bývaním** SOI. Taktiež kontroluje u správcu správnosť rozúčtovania úhrad za služby spojené bývaním podľa zákona č. 657/2004 Z. z. a jeho vykonávacej vyhlášky č. 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného na prípravu teplej úžitkovej vody a rozpočítavania množstva dodaného tepla. Ku kontrolám vykonaným podľa zákona č. 657/2004 Z. z. a jeho vykonávacej vyhlášky č. 240/2016 Z. z. zatiaľ neboli zistené právoplatné druhostupňové rozhodnutia, preto sa v tomto príspevku tejto problematike nevenujem.

V prípade podozrenia na nesprávne rozúčtovanie je potrebné, aby vlastník **najskôr uplatnil reklamáciu u správcu** s uvedením konkrétneho nedostatku vo vyúčtovaní. V prípade, ak správca na reklamáciu nereaguje, alebo po jej vybavení sa vlastník cíti naďalej poškodený, môže sa obrátiť na príslušný inšpektorát SOI podľa sídla správcu. K podaniu je potrebné priložiť kópiu vyúčtovania, samotnej reklamácie a súvisiacej korešpondencie. Reklamácia na nesprávne rozúčtovanie musí byť správcom **vybavená v lehote do 30 dní** od uplatnenia reklamácie, pretože ide o službu poskytnutú správcom domu, na ktorú sa vzťahuje § 18 zákona č. 250/2007 Z. z.

SOI preverí správnosť započítaných údajov z príslušných faktúr, správnosť použitých údajov z bytových meradiel (údaje predložené správcom – odporúčame vlastníkom venovať náležitú pozornosť údajom uvádzaným pri odpise z meradiel), správnosť fakturovaných cien, dodržiavanie dohodnutého spôsobu rozúčtovania. Správnosť rozúčtovania tepla SOI kontroluje podľa vyhlášky č. 240/2016 Z. z.

Spôsob rozúčtovania musí byť dohodnutý, a to buď v zmluve o výkone správy alebo rozhodnutím vlastníkov. Správca musí vykonať rozúčtovanie takto dohodnutým spôsobom, v opačnom prípade sa dopustí porušenia povinnosti.

V prípade, ak pri rozúčtovaní správcom vznikne preplatok (nie v rámci kontroly SOI), vo veci vrátenia preplatku SOI môže konať len vtedy, ak lehota na vrátenie preplatku je zakotvená v zmluve a správca v tejto lehote preplatok nevrátil. V súvislosti s preplatkami je potrebné uviesť, že SOI nemá kompetencie vymôcť pre spotrebiteľa preplatok; toto právo prináleží jedine súdu. Spotrebitelia majú pri nevrátení preplatkov možnosť využiť inštitút započítania medzi zmluvnými stranami podľa Občianskeho zákonníka.

PRVÁ ČASŤ

Ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z., týkajúce sa dodržiavania povinností správcu domu, (§ 8, § 8a a § 8b), ktoré kontroluje SOI a ustanovenia zákona č. 250/2007 Z. z. **za porušenie ktorých bolo vydané právoplatné druhostupňové rozhodnutie o uložení pokuty.**

Niektoré rozhodnutia sa opakujú, pretože boli zistené a postihnuté pokutou porušenia viacerých ustanovení zákonov.

K § 8 zákona č. 182/1993 Z. z.:

ROZHODNUTIE Č.	VYDANÉ DŇA/ VYDAL ÚI SOI	VÝŠKA POKUTY	DÔVOD POKUTY
SK/0188/ 99/2017	20.11.2017 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Trnave	2000,-	Porušenie povinností vyplývajúcich z ustanovení § 4 ods. 2 písm. b)v nadväznosti na § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa a o zmene zákona Slovenskej národnej rady č. 372/1990 Zb. o priestupkoch v znení neskorších predpisov; Nový správca po ukončení činnosti predchádzajúceho správcu začal odo dňa 01.01.2016 vykonávať správu pre bytový dom ... na základe Zmluvy o výkone správy. Nový správca vytvoril pre bytový dom ... jeden účet vedený v banke ...., číslo účtu v tvare IBAN ..., ktorého majiteľom bol nový správca, o čom svedčí Zmluva o bežnom účte a poskytovaní produktov a poskytovaní produktov a služieb ... účet, a nie vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome .... . Zároveň bolo zistené, že nový správca viedol pre bytový dom ... len jeden účet, na ktorý prichádzali platby od vlastníkov bytov z úhrad za plnenie aj prostriedky do fondu opráv. Nový správca neviedol na samostatnom analytickom účte prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. V čase kontroly mal vytvorený samostatný bankový účet pre prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý bol vytvorený dňa 14.10.2016, odvolací správny orgán uvádza, že síce v čase vykonanej kontroly bol vytvorený účet pre prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv avšak z Inšpekčného záznamu jasne vyplýva skutočnosť, že správca začal vykonávať správu od 01.01.2016 pričom vytvoril pre bytový dom len jeden účet až po 9 mesiacoch od začatia výkonu správy, ako aj, že na tento účet prichádzali platby od vlastníkov bytov a nebytových priestorov z úhrad za plnenie ako aj prostriedky do fondu opráv, čím bolo v čase vykonanej kontroly jasne preukázané, že správca bytov nevedie na samostatnom analytickom účte prostriedky získané z úhrad za plnenia a na samostatnom analytickom účte prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv

K § 8a zákona č. 182/1993 Z. z.:

ROZHODNUTIE Č.	VYDANÉ DŇA/VYDAL ÚI SOI	VÝŠKA POKUTY [€]	DÔVOD POKUTY
SK/0054/99/2011 21S/59/2011-30 6Sžo/16/2012	18.7.2011 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Žiline 1.2.2012/Krajský súd v Žiline – potvrdenie rozhodnutia ÚI SOI 24.4.2013/Najvyšší súd SR – potvrdenie rozsudku KS v Žiline	500,-	Porušenie povinnosti správcu 30 dní pred skončením činnosti, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva
SK/1270/99/2010 21S/70/2011-26 2Sžo/7/2012	15.8.2011 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Žiline 30.11.2011/Krajský súd v Žiline – potvrdenie rozhodnutia ÚI SOI 23.10.2012/Najvyšší súd SR – potvrdenie rozsudku KS v Žiline	550,-	Porušenie povinnosti správcu 30 dní pred skončením činnosti, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva
SK/1019/2009 20S/12/2011-41	14.02.2011 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Žiline 29.11.2011/Krajský súd v Žiline – potvrdenie rozhodnutia ÚI SOI	490,-	Nedoručenie dodatku k zmluve o výkone správy vlastníkom bytov a nebytových priestorov do vykonania kontroly zo strany SOI
SK/0143/99/2012	24.07.2012 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Prešove	500,-	Porušenie povinnosti správcu 30 dní pred skončením činnosti, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva
SK/0130/99/2012 11S/97/2012	31.08.2012 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Nitre Krajský súd v Nitre z 25.06.2013 – zamietnutá žaloba proti SK/0130/99/2012	300,-	Správca bytov v bytovom dome poskytol neúplné údaje o nákupných podmienkach, nakoľko v Zmluve o výkone správy nie je uvedené, že konečná suma bude vynásobená koeficientom získaným ako podiel vyfakturovanej spotreby studenej vody a spotreby na bytových vodomeroch. Správca vykonal vyúčtovanie spotreby studenej vody spôsobom, že za účtované obdobie bol od konečného stavu vodomera odpočítaný počiatočný stav vodomera a rozdiel, ktorý vznikol bol vynásobený cenou za m3 a táto suma bola vynásobená koeficientom. Podľa § 8a ods. 1 písm. d) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov Zmluva o výkone správy obsahuje najmä zásady platenia úhrad za plnenie a hospodárenie s nimi. V predloženej Zmluve o výkone správy nie sú uvedené všetky používané zásady platenia úhrad za plnenie súvisiace s užívaním bytu, teda vlastníkom bytu neboli poskytnuté úplné údaje o nákupných podmienkach podľa § 5 ods. 1 zákona o ohrane spotrebiteľa. Správca neposkytol všetkým vlastníkom bytov „Prehľad fondu údržby a opráv za rok ...“. Uvedený prehľad bol poskytnutý len zástupcom vlastníkov bytov

SK/0248/99/2013	17.09.2013 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Nitre	400,-	Správca ukončil správcovskú činnosť ku dňu 02.05.2012, preberajúcemu správcovi bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu však zaslal zostatok finančných prostriedkov z fondu opráv bytového domu až dňa 30.07.2012, čím nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie
SK/0595/99/2013	20.01.2014 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Nitre	300,-	Správca bytov bytového domu porušil povinnosť ustanovenú v zmysle § 8a ods. 2, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a to tým, že najneskôr v deň skončenia svojej činnosti nepredložil vlastníkom bytov Správu o svojej činnosti, týkajúcu sa vyššie uvedeného bytového domu a zároveň nepreviedol zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účet nového správcu
SK/0599/99/2014	21.01.2015 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Košiciach	200,-	Správca bytov a nebytových priestorov v bytovom dome nepredložil vlastníkovi bytu (pisateľovi podnetu) konečné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2011 najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka
SK/0306/99/2015	13.08.2015 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Košiciach	500,-	Predávajúci – poskytovateľ služby – správca bytov a nebytových priestorov bytového domu, spotrebiteľke (pisateľke podnetu) ako vlastníčke bytu a nebytového priestoru v predmetnom bytovom dome nepredložil správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok (2013) týkajúcu 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 a konečné vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2013 (použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome), najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka. Správca v súvislosti s vykonanými kontrolami na žiadosť SOI tejto doručil potvrdenie o doručení ročného vyúčtovania predmetnej spotrebiteľke dňa 25.06.2014
SK/0007/99/2016	20.06.2016 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Nitre	400,-	Správca porušil povinnosť ustanovenú mu v zmysle § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a to tým, že najneskôr v deň skončenia svojej činnosti, t. j. dňa 31.10.2014, nepreviedol z účtu pôvodného správcu zostatok finančných prostriedkov vlastníkov bytov ohľadne fondu prevádzky, údržby a opráv na účet bytového domu, nakoľko až v liste zo dňa 23.01.2015 oznámil novému správcovi, že dňa 26.01.2015 budú preúčtované finančné prostriedky ohľadne fondu prevádzky, údržby a opráv na účet bytového domu vo výške 6 137,67 €, čím správca neposkytoval služby spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie
SK/0087/99/2016	27.07.2016 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Košiciach	800,-	Správca nepreukázal dodržanie povinnosti zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, a to v rokoch 2011, 2012 a 2013 v nadväznosti na § 8b ods. 2 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov; pri rozúčtovaní nákladov na používanie výťahu za rok 2011, 2012, 2013 nepostupoval v súlade so Zmluvou o výkone správy. Správca bytov a nebytových priestorov v bytovom dome zároveň nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie v nadväznosti na § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, keď nepreukázal dodržanie povinnosti doručiť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome schválenú Zmluvu o výkone správy; nevydal spotrebiteľovi písomný doklad o vybavení reklamácie najneskôr do 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie
SK/0243/99/2016	07.11.2016 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Banskej Bystrici	450,-	Správca bytov a nebytových priestorov si nesplnil povinnosť v zákonom stanovenej lehote, t.j. do 31.05.2015 predložiť spotrebiteľovi vyúčtovanie za služby spojené s užívaním bytu za rok 2014, nakoľko až dňa 21.06.2015 o 11:21 hod. zaslal spotrebiteľovi formou elektronickej pošty z adresy .....@gmail.com e-mail s predmetom: „Vyúčtovanie“ a s prílohou, ktorú tvorilo Ročné vyúčtovanie 2014
SK/0391/99/2017	31.01.2018 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Bratislave	700,-	Správca vykonával činnosť správcu pre bytový dom ... v období od 01.09.2013 do 31.12.2014. Pri výkone kontroly pôvodný správca predložil doklady o prevedení zostatku majetku vlastníkov na účet v banke nového správcu, a to výpis z účtu ... – úhrad za plnenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov k 31.01.2015 a výpis z účtu domu ... – fond prevádzky údržby a opráv k 30.01.2015, z ktorých jednoznačne vyplýva, že zostatok finančných prostriedkov vlastníkov od pôvodného správcu na účet nového správcu nebol prevedený v zákonom stanovenej lehote, t. j. najneskôr v deň skončenia činnosti podľa ustanovenia § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

K § 8b zákona č. 182/1993 Z. z.:

ROZHODNUTIE Č.	VYDANÉ DŇA/VYDAL ÚI SOI	VÝŠKA POKUTY [€]	DÔVOD POKUTY
SK/0369/99/2011	25.08.2011 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Trnave	400,-	Neoprávnené navýšenie poplatku za správu, neoprávnené vyúčtovanie pokuty uloženej správcovi z fondu opráv, neumožnenie vlastníkom nahliadnuť do dokladov
SK/0120/99/2012	17.07.2012 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Nitre	400,-	Zvolanie schôdze správcom na hlasovanie o uvoľnení finančných prostriedkov na právneho zástupcu z fondu údržby a opráv – správcovi ako osobe, ktorá je povinná hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov s odbornou starostlivosťou musí byť známa relevantná právna úprava, ktorou by sa pri svojej činnosti mal spravovať a teda by v žiadnom prípade nemal vystavovať osoby, s ktorými uzatvoril zmluvu o výkone správy, hlasovaniu o otázkach, ktorých predmet nemá oporu v príslušnej zákonnej právnej úprave
SK/0130/99/2012 11S/97/2012	31.08.2012 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Nitre Krajský súd v Nitre z 25.06.2013 – zamietnutá žaloba proti SK/0130/99/2012	300,-	Správca bytov v bytovom dome poskytol neúplné údaje o nákupných podmienkach, nakoľko v Zmluve o výkone správy nie je uvedené, že konečná suma bude vynásobená koeficientom získaným ako podiel vyfakturovanej spotreby studenej vody a spotreby na bytových vodomeroch. Správca vykonal vyúčtovanie spotreby studenej vody spôsobom, že za účtované obdobie bol od konečného stavu vodomera odpočítaný počiatočný stav vodomera a rozdiel, ktorý vznikol bol vynásobený cenou za m3 a táto suma bola vynásobená koeficientom. Podľa § 8a ods. 1 písm. d) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov Zmluva o výkone správy obsahuje najmä zásady platenia úhrad za plnenie a hospodárenie s nimi. V predloženej Zmluve o výkone správy nie sú uvedené všetky používané zásady platenia úhrad za plnenie súvisiace s užívaním bytu, teda vlastníkom bytu neboli poskytnuté úplné údaje o nákupných podmienkach podľa § 5 ods. 1 zákona o ohrane spotrebiteľa. Správca neposkytol všetkým vlastníkom bytov „Prehľad fondu údržby a opráv za rok ...“. Uvedený prehľad bol poskytnutý len zástupcom vlastníkov bytov
SK/0052/99/2013	22.07.2013 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Banskej Bystrici	500,-	Správca porušil povinnosť predávajúceho správne účtovať ceny pri poskytovaní služieb; v zmluve o výkone správy bolo dohodnuté, že „ročné náklady na dodávku zemného plynu, elektrickej energie a vody na prevádzku plynovej kotolne (náklad na teplo) rozdelia v pomere 73 % ÚK a 27 % TÚV.“ Správca však náklady na teplo prerozdelil bez schválenia zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu v pomere 86% ÚK a 14 % TÚV, čím bol pisateľ podnetu poškodený.
SK/0105/99/2013 5S/41/2014-45 3SŽO/262/2015	23.07.2013 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Prešove, potvrdené KS v Prešove z 20. mája 2015 a NS SR z 26. apríla 2017	800,-	Správca porušil zákaz ukladania povinnosti spotrebiteľovi bez právneho dôvodu tým, že vo Vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu bez právom uznaného dôvodu uložil podávateľovi podnetu povinnosť uhradiť nedoplatok z vyúčtovania v lehote do 15 dní odo dňa doručenia vyúčtovania, čo je v rozpore s Dodatkom č. ... k Zmluve o výkone správy. Dodatok č. .... k Zmluve o výkone správy stanovuje, že „Zistený nedoplatok je vlastník povinný uhradiť správcovi do 30 dní.“.
SK/0183/99/2013	14.08.2013 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Prešove	2000,-	Neriešenie havarijnej situácie
SK/0397/99/2015 3S/43/2015 – 57	07.07.2015 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Prešove, potvrdené KS v Prešove z 21. októbra 2016	30 000,-	Správca bytov a nebytových priestorov v zmysle § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov pri výkone správy bytového domu, v rámci ktorej obstarával pre vlastníkov produkt „.....“ na základe Zmluvy o dielo 06/04/201x zo dňa .....201x, ktorú uzavrel vo vlastnom mene a na vlastný účet s dodávateľom diela (ktorý toto realizoval) v konečnej cene 13 131,07 €, ktorú uhradil správca z vlastných zdrojov dodávateľovi, pričom vlastníci bytov a nebytových priestorov v predmetnom bytovom dome za uvedený produkt správcovi uhradili celkovo 19 882,56 € (o 6 751,49 € viac ako uhradil správca), nepostupoval v zmysle § 8b ods. 2 písm. b) a § 8b ods. 3 cit. zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, keď nedbal na ochranu práv vlastníkov predmetného bytového domu a uprednostnil svoje záujmy pred záujmami vlastníkov a nedojednal pri obstarávaní služieb a tovarov v rámci produktu ... čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov, čím neposkytoval službu v súlade so zákonnými podmienkami v zmysle cit. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a teda riadne. Celková cena diela/produktu... pre predmetný bytový dom, ako ani výber dodávateľa neboli v zápisnici obsiahnuté, resp. neboli predmetom prerokovania a hlasovania. Vlastníci uvedeného bytového domu odsúhlasili druhý variant (lacnejšiu, bez pomerových rozdeľovačov tepla). Správca si do ceny „produktu ....“ okrem sumy 13 131 € započítal aj svoje personálne náklady a zisk 10 %.

SK/0308/99/2015	08.09.2015 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Žiline	750,-	Správca bytov a nebytových priestorov v zmysle § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov pri výkone správy bytového domu, schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov predmetného bytového domu zvolal preukázateľne dňa 14.11.2011, avšak v nasledujúcich rokoch 2012, 2013 a 2014 schôdzu vlastníkov predmetného bytového domu nezvolal, ako správca bytov a nebytových priestorov v zmysle § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov pri výkone správy bytového domu vypracoval Ročný plán opráv spoločných častí a spoločných zariadení domu na rok 2013 a na rok 2014, avšak nenavrhol výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok, nepostupoval v zmysle § 8b ods. 2 písm. g) a h) cit. zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, čím neposkytoval službu v súlade so zákonnými podmienkami, a teda riadne; Správca porušil povinnosť správne účtovať ceny pri poskytovaní služieb v zmysle § 4 ods. 1 písm. d) zákona o ochrane spotrebiteľa, nakoľko správca bytov a nebytových priestorov pri výkone správy bytového domu, v rámci „Vyúčtovania zálohových úhrad a nákladov za užívanie bytu za kalendárny rok 2013“ pri položke „Domoví dôverníci a samospráva“ zúčtoval spotrebiteľovi vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v predmetnom bytovom dome ako skutočný náklad sumu 7,92 €, hoci k 31.01.2013 skončila v zmysle Výpovede dohody o pracovnej činnosti, činnosť domového dôverníka a do konca kalendárneho roka 2013 ju preukázateľne nevykonávala žiadna osoba, a teda za 11 mesiacov v roku 2013 neexistoval právny titul na účtovanie pri položke „Domoví dôverníci a samospráva“ ako skutočného nákladu
SK/0487/99/2015	10.11.2015 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Trnave	600,-	Porušenie povinností vyplývajúcich z § 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa v nadväznosti na § 8b ods. 2 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov správca zaúčtoval platbu 120 € pod názvom „realizačná prirážka .... doklad ID-...“ a ďalšiu platbu 120 € pod názvom „realizačná prirážka .... doklad ID-...“ z fondu prevádzky údržby a opráv napriek tomu, že zabezpečenie účtovanej služby, tzv. realizačnej prirážky v celkovej sume 240 €, ako aj jej cena neboli dohodnuté medzi vlastníkmi bytového domu a správcom. Taktiež bolo zistené, že odmena zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo výške 2 € brutto za byt a jej vyplácanie z FPÚaO bytového domu nebolo odsúhlasené vlastníkmi bytov napriek tomu, že v predloženej Dohode o výkone činnosti a odmene zástupcu vlastníkov, Evidenčné číslo ...zo dňa ....., uzavretej medzi správcom a zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov bolo v čl. IV. Uvedené: „Vlastníci splnomocňujú správcu vyplatiť odmenu zástupcovi za výkon jeho činnosti na základe osobitného rozhodnutia schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov za obdobie 12 mesiacov. Odmenu správca vypláca jednorázovo za 6 mesiacov v termínoch 09.01. a 09.07. príslušného kalendárneho roka“, taktiež v zápisnici zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bode 3 bolo uvedené: „Za výkon funkcie vlastníkov bola navrhnutá pre rok 2013 zvolenému zástupcovi mesačná odmena v sume 2,00 € brutto za byt. Navrhnutá odmena bola schválená väčšinou hlasov prítomných vlastníkov bytov.“, avšak v tejto časti bodu neprebehlo hlasovanie prítomných vlastníkov bytov; správca na požiadanie nepredložil žiadny doklad preukazujúci odsúhlasenie uvedenej služby vlastníkmi bytového domu.
SK/0788/99/2015	29.03.2016 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Trnave	900,-	Správca porušil zákaz upierať spotrebiteľovi právo na ochranu jeho ekonomických záujmov, konkrétne právo na zvolanie schôdze vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj právo na vypracovanie ročného plánu opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a na navrhnutie výšky tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok. V rámci predmetnej kontroly ďalej bolo zistené, že správca porušil povinnosť vybaviť reklamáciu spotrebiteľa v lehote nepresahujúcej 30 dní odo dňa jej uplatnenia spotrebiteľom a povinnosť viesť evidenciu o reklamáciách, ktorá musí obsahovať údaje o dátume uplatnenia reklamácie, dátume a spôsobe vybavenia reklamácie, poradové číslo dokladu o uplatnení reklamácie a na požiadanie orgánu dozoru ju predložiť na nazretie
SK/0440/99/2015	11.04.2016 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Košiciach	800,-	Správca bytov a nebytových priestorov, vykonávajúci správu v bytovom dome na ulici ... v Košiciach, nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie v súlade s § 8a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, nakoľko nepredložil vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome ročný plán opráv podľa § 8b ods. 2 písm. h) na rok 2015 v lehote ustanovenej zákonom, t. j. do 30.11.2014.
SK/0087/99/2016	27.07.2016 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Košiciach	800,-	Správca nepreukázal dodržanie povinnosti zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, a to v rokoch 2011, 2012 a 2013 v nadväznosti na § 8b ods. 2 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov; Plán opráv a údržby na rok 2015 bol síce doporučenou zásielkou zaslaný zástupcovi vlastníkov bytov dňa 28.11.2014 a to spolu so sprievodným listom zn. 471/2014 zo dňa 27.11.2014, ktorým ho žiada o vyvesenie predmetného plánu na: „obvyklom mieste v dome (Oznamy)“. Toto konanie však nemožno považovať za predloženie vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Rovnako nemožno prihliadať ani na skutočnosť, že správca podal informácie o pláne opráv domu na rok 2015 na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nakoľko táto sa konala až dňa 04.12.2014, t. j. až po uplynutí zákonnej lehoty na predloženie plánu opráv na nasledujúci rok pri rozúčtovaní nákladov na používanie výťahu za rok 2011, 2012, 2013 nepostupoval v súlade so Zmluvou o výkone správy. Správca bytov a nebytových priestorov v bytovom dome zároveň nezabezpečil poskytovanie služieb spôsobom umožňujúcim ich riadne použitie v nadväznosti na § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, nepreukázal dodržanie povinnosti doručiť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome schválenú Zmluvu o výkone správy; nevydal spotrebiteľovi písomný doklad o vybavení reklamácie najneskôr do 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie

SK/0180/99/2016	07.10.2016 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Košiciach	400,-	Správca nezabezpečil dodržanie povinnosti predávajúceho podľa § 4 ods. 1 písm. d) zákona o ochrane spotrebiteľa tým, že nesprávne účtoval ceny pri poskytovaní služieb Týmto konaním bol spotrebiteľ poškodený vo vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2014 o sumu 2,25 € a vo vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2013 o sumu 17,47 €, keď správca bytov a nebytových priestorov v bytovom dome nesprávne účtoval spotrebiteľovi cenu nákladov za studenú vodu, nakoľko vo vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2014 na rozúčtovanie nákladov za SV zadal nesprávne vstupné údaje o fakturovaných nákladoch za dodávku SV do bytového domu a o cene v položke „Vodné stočné – SV“ a vo vyúčtovaní nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2013 na rozúčtovaní nákladov za SV zadal nesprávne vstupné údaje o konečnom stave meradla SV
SK/0243/99/2017	06.12.2017 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Prešove	1000,-	Spotrebiteľ vo svojom podnete na vykonanie kontroly poukazuje na postup správcu, ktorý v Zmluve o výkone správy aplikuje protiprávny úrok z omeškania, ktorý je v rozpore s ustanovením Nariadenia vlády č. 87/1995 Zb. Zároveň poukazuje na protiprávnu zmluvnú pokutu 5 %z každej omeškanej mesačnej platby. Podľa názoru spotrebiteľa ide o duplicitnú sankciu, pretože sankcionuje to isté dvakrát; podľa zmluvnej podmienky ročný úrok predstavuje hodnotu až 18,25 % z dlžnej sumy, čo je o 13,25 % viac v neprospech spotrebiteľa
SK/0308/99/2017	07.12.2017 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Prešove	600,-	Správca sa pri výbere dodávateľa služby neriadil rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, Nepredložil vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia rozúčtované na byt spotrebiteľa a nebytové priestory za rok 2015 do 31.05.2016 a pri vrátení preplatku zisteného vyúčtovaním použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia nepostupoval v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy, keď preplatok nevrátil do 30 dní od doručenia vyúčtovania
SK/0379/99/2017	18.01.2018 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Trnave	500,-	Správca vykonával správu bytového domu ..., pričom z účtu fondu prevádzky, údržby a opráv za rok 2014 a 2015 vykonal úhrady faktúr za údržbu a opravu vykurovacích telies – radiátorov, umiestnených v bytoch vlastníkov, napriek tomu, že nie sú spoločnými časťami domu, spoločnými zariadeniami domu alebo príslušenstvom. Taktiež bolo zistené, že pri správe bytového domu správca nekonal v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy. Týmto konaním správcu došlo k porušeniu § 4 ods. 2 písm. b) v nadväznosti na § 3 ods. 1 zákona o ochrane spotrebiteľa.
SK/0364/99/2017	15.01.2018 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Prešove	600,-	Správca bytového domu v rozpore s § 8b ods. 2 písm. a) a § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. a Zmluvou o výkone správy účtoval vlastníkovi bytu a nebytových priestorov preddavok do fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške 0,70 €/m^2 mesačne počnúc 01.12.2013, napriek tomu, že podľa zápisnice zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov konanej dňa 6.07.2013, bola výška preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv schválená vo výške 0,63 EUR/m^2 mesačne. Týmto konaním správcu došlo k porušeniu § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa. Ďalej bolo pri vykonanej kontrole zistené, že správca reklamáciu vyúčtovania nákladov spojených s užívaním a správou bytu za rok 2015 nevybavil najneskôr do 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie. Týmto konaním správcu došlo k porušeniu § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa
SK/0463/99/2017	07.03.2018 – potvrdené rozhodnutie I SOI v Žiline	500,-	Správca – poskytovateľ služby vykonáva správu bytov v bytovom dome so súpisným číslom .... V rámci vykonanej kontroly bolo zistené, že správca porušil povinnosť ustanovenú v zmysle § 8b ods. 2 písm. g) zákona o vlastníctve bytov tým, že v roku 2015 sa nekonala žiadna schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov pre bytový dom, pričom táto nebola správcom zvolaná a ani stanovený počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov nepožiadal o jej zvolanie. Vyššie opísaným konaným správca bytov ako poskytovateľ služieb vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov ako spotrebiteľov porušil povinnosť zabezpečiť poskytovanie služieb spôsobom, ktorý umožňuje ich riadne použitie podľa § 4 ods. 1 písm. h) zákona o ochrane spotrebiteľa

Pokračovanie v budúcom čísle.

Spracovala: Mgr. Oľga Janigová

NAŠOU PRIORITOU JE KVALITNÁ OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV

IZOLPLAST

V dnešnom čísle si dovoľujeme predstaviť spoločnosť IZOLPLAST, s. r. o., ktorá sa vyše 20 rokov pohybuje na slovenskom trhu a realizuje mimo iných aj komplexnú obnovu bytových domov. Informácie o histórii, ako aj o činnosti tejto firmy, nám prezradil Juraj Šošovička, konateľ spoločnosti.

Môžete nám prezradiť pár slov o vašej spoločnosti?

Spoločnosť IZOLPLAST bola založená v roku 1996. V decembri roku 2002 zmenila formu podnikania na osobu právnickú – spoločnosť s ručením obmedzeným s názvom IZOLPLAST, s. r. o. Pôvodne bola zameraná na rekonštrukcie plochých striech. V roku 2005 rozšírila svoju činnosť na komplexnú obnovu bytových domov certifikovanými kontaktnými zatepľovacími systémami, na ktoré má vydané licencie TSÚS. Spoločnosť IZOLPLAST, s. r. o. má zavedený systém manažérstva kvality v súlade s európskou normou EN ISO 9001:2015 ako aj systém environmentálneho manažérstva v súlade s európskou normou EN ISO 14001:2015. Samozrejme, dané systémy sú dodržiavané v celom pracovnom procese. Prvá certifikácia bola získaná už v roku 2005. Pri realizácii jednotlivých bytových domov používame výhradne certifikované strešné, fasádne a podlahové materiály.

Realizáciu nám uľahčuje vlastné technické zabezpečenie, ktoré je postačujúce aj pri realizácii viacerých obnov bytových domov súčasne, vlastná dielňa pre výrobu klampiarskych prvkov a v neposlednom rade aj tónovanie farieb a omietok. Okrem samotnej realizácie stavieb vykonávame tiež školenia pre aplikáciu týchto strešných systémov na slovenskom trhu, ako aj kontroly kvality zrealizovaných prác, a to zamestnancami vyškolenými priamo u výrobcu. Zároveň pracovný postup pri aplikácii, či už fasádnych alebo strešných výrobkov kontrolujú priamo na stavbách poverení zamestnanci dodávateľov jednotlivých materiálov.

Zaoberáme sa aj predajom izolačných materiálov, stavebných hmôt a stavebnej chémie.

V dnešnej dobe, kedy je na trhu množstvo realizačných spoločností, ktoré každým dňom vznikajú, a zároveň v krátkom čase zanikajú, je častokrát cenovo náročné takýmto „lacným“ spoločnostiam konkurovať.

Spoločnosť IZOLPLAST stavia na profesionalite, odbornosti, kvalite, histórii a zázemí spoločnosti a spokojnosti zákazníkov.

Ako sme už spomenuli, vašou hlavnou činnosťou je komplexná obnova bytových domov. Aké služby ponúkate pre vlastníkov nehnuteľností?

Pre vlastníkov bytov, je ideálnym riešením uskutočňovať prípravu, ako aj samotnú realizáciu komplexnej obnovy bytového domu jednou spoločnosťou. Pre správcovské spoločnosti ako aj pre spoločenstvá vlastníkov bytov v rámci balíka služieb BEZPLATNE ponúkame/poskytujeme:

- termovízne zameranie bytového domu
- odborné poradenstvo k rozsahu realizácie a o možnostiach financovania obnovy bytového domu
- zabezpečenie projektovej dokumentácie na všetkých úrovniach
- prípravu na domovú schôdzu, cash flow – schopnosť splácania úverov
- zabezpečenie všetkých kladných záväzných stanovísk dotknutých orgánov, inštitúcií, prieskumy, odborné posudky
- prípravu a organizáciu stavebného, kolaudačného konania v spolupráci so stavebným úradom, ukončenú vydaním stavebného povolenia a jeho právoplatnosťou
- skompletizovanie všetkých príloh pre poskytnutie podpory zo ŠFRB, dotácie na odstránenie systémových porúch pre úspešné schválenie žiadostí
- zabezpečenie dofinancovania komerčným úverom
- spracovanie návrhu farebného riešenia

Komplexná obnova bytového domu je pre klientov často veľmi náročná bez predošlých odborných skúseností a nedostatku časovej flexibility pre zabezpečenie všetkých úkonov pre získanie všetkých potrebných podkladov, povolení a rozhodnutí k realizácii komplexnej obnovy.

Nad rámec služieb pre bytové domy, ktoré výkon správy domu zabezpečujú formou spoločenstva vlastníkov bytov, BEZPLATNE vykonávame nasledujúce úkony:

- zosúladenie zmluvy o spoločenstve so zákonom o vlastníctve bytov
- spracovanie všetkých podkladov k voľbe nového predsedu SVB
- vykonanie zápisu zmeny v registri spoločenstiev
- sledovanie schvaľovacieho procesu v prípade financovania z podporných prostriedkov štátu ŠFRB, DOTÁCIA až do priznania podpory
- koordinácia podpísania zmluvy o úvere, záložnej zmluvy, zápisu v notárskom centrálnom registri, kataster, vinkulácia poistného plnenia, zabezpečenie ponúk z komerčných bánk a všetkých náležitostí týkajúcich sa úveru

Prečo ste sa zamerali na zatepľovanie budov?

Po zateplení uniká v zimnom období z budovy menej energie. Povrchová teplota vnútorných stien sa zvýši, čím sa zvýši pocit tepelnej pohody. Z ekonomickej stránky to znamená nižšie finančné náklady na vykurovanie (odborníkmi overená úspora je 30 – 40 % z celkového množstva energie na vykurovanie), finančnú úsporu pri skrátenej vykurovacej sezóne a nižšie investície do zdrojov tepla, rozvodov, ako aj vykurovacích telies. Z technickej stránky nedochádza ku kondenzácii vodných pár na vnútorných povrchoch stien, nevznikajú plesne, bývanie nadobúda príjemnejší a hodnotnejší rozmer. Ďalšími technickými dôvodmi sú napríklad zlepšenie akustických vlastností konštrukcií budov v dôsledku zvukovo izolačných vlastností tepelných izolantov, lepšie využitie tepelne akumulačných vlastností múrov a nové architektonické stvárnenie, farebné a štrukturálne riešenie.

Vašou prioritou je profesionálny a odborný prístup s dlhoročnými skúsenosťami nielen pri zatepľovaní, ale aj pri obnove strešného plášťa, ktorý je dôležitou súčasťou každého objektu...

Strecha je jednou z najdôležitejších častí budov nakoľko chráni budovu pred klimatickými podmienkami. Z uvedeného dôvodu je veľmi dôležité venovať pozornosť správnemu výberu pri realizácii novej strechy alebo pri rekonštrukcii strechy poškodenej. Je nutné zohľadniť rôzne faktory, ako napr. konštrukcia stavby, možné zaťaženie konštrukcie, odvodnenie strechy, vhodná skladba strechy aj z hľadiska podnebných podmienok alebo využitia (pochôdzna, nepochôdzna, zelená, ...), požadované tepelnoizolačné vlastnosti. Žiaden z faktorov nie je možné opomenúť, nakoľko naše rýchle, nepremyslené rozhodnutie, môže mať vplyv na správnu funkčnosť a na životnosť strešného plášťa, čo sa nie v malej miere odrazí aj na našich financiách.

Ak sa rozhodnete pre opravu, alebo pre zateplenie strešného plášťa naši technickí pracovníci vám po ohliadke a zistení skutkového stavu určia najoptimálnejšie riešenie, vrátane vypracovania dokumentácie s alternatívnymi riešeniami opravy, alebo zateplenia strešného plášťa na základe tepelno-technických výpočtov. Pred rekonštrukciou strešných plášťov, ak to situácia vyžaduje, vykonávame sondy do strešného plášťa, za účelom presného identifikovania príčin zatekania.

Poskytujeme 10-ročnú záruku na zrealizované práce. Dodávatelia materiálov poskytujú na produkty záruku 10 rokov, pričom predpokladaná životnosť hydroizolačného systému je až 30 rokov. Naši pracovníci absolvujú pravidelné školenia priamo u dodávateľov, majú veľké množstvo skúsenosti a cez milión m^2 zrealizovaných plochých striech.

Záručný a pozáručný servis je samozrejmosťou a štandardom v balíku služieb zákazníkovi. Podľa veľkosti vyskytnutého problému vieme záručný servis zabezpečiť do pár hodín.

Zaviedli sme tiež bezplatné kontroly strešných plášťov počas celej záručnej doby, ktoré vykonávame 1x ročne. Pri týchto kontrolách okrem zhodnotenia vizuálneho stavu strechy, vyčistíme okolia vpustí, skontrolujeme funkčnosť odvetrávacích turbín, strešných výlezov a podobne.

S akými materiálmi prevažne pracujete pri realizácii zateplenia bytových domov?

Hlavným cieľom spoločnosti IZOLPLAST nie je iba pekná vizuálna stránka zrekonštruovanej fasády objektu, ale hlavne jej kvalita, ktorá môže byť dosiahnutá iba použitím kvalitných produktov. Z toho dôvodu používame zatepľovacie systémy spoločnosti PCI (BASF), ktoré nie sú na našom ani celosvetovom trhu nováčikom. Spoločnosť PCI (BASF) vznikla v apríli roku 1865 pôvodne ako fabrika na výrobu farieb. Nakoľko spoločnosť PCI vynakladá nemalé prostriedky na výskum a vývoj v oblasti chemického priemyslu, je jej vedúce postavenie na trhu nepopierateľné. Inovačnú silu spoločnosti PCI (BASF) preukazuje aj predaj nových produktov uvedených na trh v posledných rokoch. Spolupracuje

s viac ako 600 významnými univerzitami, výskumnými ústavmi a spoločnosťami po celom svete. Spoločnosť PCI (BASF) sa zaoberá aj nanotechnológiou. Vývojom, výrobou a použitím materiálov, ktorých štruktúra, častice, vlákna či doštičky sú menšie ako 100 nanometrov, vďaka čomu disponujú tieto materiály novými vlastnosťami. Viaceré inovácie v oblastiach, ako je automobilová technológia, energetika, elektronika či stavebníctvo a lekárstvo, by bez nanotechnológie nebolo možné uskutočniť. Spoločnosť PCI (BASF) používa túto technológiu pre vývoj nových riešení a pre vylepšenie súčasných produktov. Práve z uvedených dôvodov pracujeme s týmito materiálmi a taktiež ich odporúčame našim klientom.

Čo sa týka realizácie hydroizolácii strešných plášťov, používame materiály dostupné na trhu na báze modifikovaných asfaltov, PVC a TPO fólií, ako aj tekutých izolácii od spoločnosti Soprema.

Spoločnosť SOPREMA vznikla roku 1908 v Štrasburgu a postupne sa zakladali aj jej dcérske spoločnosti a výrobné závody po celom svete, ako v Európe, tak v Kanade, Amerike a aj Afrike. 100 rokov skúseností pri realizácii a vývoji inovatívnych hydroizolačných systémov je zárukou výroby kvalitných výrobkov, poskytovaných služieb. SOPREMA kladie stále dôraz na rozvoj ľudskej dimenzie, prispôsobovaní sa trhu, pružnosti vo vývoji aj nových produktov ako je rad MAMUT.

Asfaltové pásy spoločnosti SOPREMA, ktoré sú v našej ponuke, môžu pri pravidelných prehliadkach technikom dosiahnuť životnosť až 30 rokov. Asfaltové pásy sa delia podľa ich použitia na spodné alebo vrchné asfaltové pásy, parozábrany, asfaltové pásy vhodné k realizácii zelených striech, k výstavbe mostov, a pod. Podľa skladby strešných plášťov sa rozdeľujú aj strešné systémy na klasické, ktoré môžu byť natavované, lepené alebo kotvené strešné systémy. Strešné systémy s obrátenou skladbou strechy sa aplikujú v prípade zelených striech, striech so štrkovou vrstvou alebo s vrchnou vrstvou, ktorú tvorí dlažba.

PVC fólie sa odporúčajú hlavne pre kotvené systémy plochých alebo šikmých striech. PVC fólie sú odolné proti starnutiu, proti poveternostným podmienkam a sú odolné proti prerazeniu. Vyznačujú sa vynikajúcimi mechanickými vlastnosťami.

TPO fólie EP/PR sú fóliami novej generácie, nakoľko sú vyrobené s použitím inovácii vo výrobe na princípe EPR, čo je modifikovaný polyolefín. Fólie sú vystužené mriežkou a sú netoxické. Pri použití v skladbe strechy nedochádza, na rozdiel od PVC fólii, k reakciám pri styku s polystyrénom alebo starými asfaltovými vrstvami strechy.

Fólie TPO majú vyššiu trvanlivosť ako fólie PVC. Vyznačujú sa vyššou stabilitou a odolnosťou voči poveternostným a atmosférickým podmienkam, prerazeniu koreňov. V neposlednom rade ich výhodou je vysoká odolnosť voči mikroorganizmom, mechanickému poškodeniu, pohybom konštrukcií.

A na záver otázka: Prečo práve spoločnosť IZOLPLAST?

Nakoľko cieľom našej spoločnosti je spokojnosť zákazníka, naše služby neustále zlepšujeme a skvalitňujeme. Stále ostáva prioritou individuálny prístup k potrebám a požiadavkám vlastníkov bytov.

SÚČASŤOU SPOLOČNOSTI STO SLOVENSKO S. R. O. SÚ OD AUGUSTA 2018 AJ AKTIVITY ZNAČKY STOMIX

Stavať zodpovedne.

Koncern Sto dokončil k 1. augustu 2018 fúziu, ktorá začala v roku 2011 kapitálovým prepojením spoločností Sto a STOMIX.

Od augusta tohto roku sú obchodné aktivity značky STOMIX neoddeliteľnou súčasťou aktivít spoločnosti Sto Slovensko s. r. o. Je to ukončenie fúzie, ktorá sa začala v roku 2011, kedy spoločníci firmy STOMIX predali svoje podiely koncernu Sto. Obchodná filozofia firmy aj značka STOMIX pritom naďalej zostali zachované. Od 1. augusta 2018 sa situácia mení a obe značky budú do budúcnosti pôsobiť pod jednou spoločnou strechou – a to ako na Slovensku, tak aj v Českej republike.

Ing. Václav Kostka, konateľ Sto Slovensko s. r. o., k tomu dodáva: *„Vtedajšie kapitálové prepojenie nám otvorilo nové perspektívy a súčasne poskytlo kapitálovú stabilitu firme STOMIX. Dokonale sme si overili, že vzájomná synergia je výhodná nielen pre naše spoločnosti, ale aj pre našich obchodných partnerov. Teraz nastáva nová fáza, v ktorej budeme vystupovať spoločne v tradičnej žltej farbe značky Sto. Pracovné príležitosti zostanú plne zachované, obchod a komunikáciu to maximálne zjednoduší a navyše to uľahčí aj výraznejšie zapojenie kapacít výrobného závodu STOMIX do aktivít nášho materského koncernu Sto SE & Co. KGaA.“*

Sto Slovensko s. r. o. je dcérskou spoločnosťou koncernu Sto SE & Co. KGaA, ktorý patrí medzi najväčších celosvetových dodávateľov fasádnych zatepľovacích systémov. Na slovenskom trhu pôsobí koncern Sto od roku 1995, do júla 2018 vo forme organizačnej zložky, odteraz už ako spoločnosť s ručením obmedzeným. Postavenie lídra trhu má značka Sto v segmente kontaktných zatepľovacích systémov, predsadených prevetrávaných fasádnych systémov, omietok, fasádnych náterov a obkladov fasád či sanačných a ochranných systémov. Prednosťou v oblasti zateplenia je vysoko kvalitný sortiment, ktorý presvedčí ako z estetického, tak aj stavebno-fyzikálneho hľadiska a je

Banská Štiavnica, materská škola, foto © Tomáš Malý

možné s ním systémovo zatepľovať moderné i historické budovy. Sto tiež ponúka najčistejšie prírodné materiály pre povrchové úpravy interiérov. Do sortimentu Sto patrí tiež množstvo inteligentných riešení akustiky alebo podlahové systémy Sto Cretec.

Zdroj: Sto Slovensko, s. r. o.

NA VAŠE OTÁZKY ODPOVEDÁ

ZSaUN
Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností

Chceli by sme dostať odpoveď, či je možné čerpať Fond opráv aj:
1) na odmeny orgánom spoločenstva a to predsedovi a členom rady? Zákon píše v § 10 odst. 3 zákona 182 čerpanie FO, ale údajne si môžu vlastníci na zhromaždení vlastníkov bytov odsúhlasiť aj takéto čerpanie FO.
2) na bežnú mesačnú odmenu predsedovi a členom rady?
Poprosím o podrobné vysvetlenie tohto problému a popísať prípadný §, kde by mal takýto postup oporu v zákone.
FO a jeho tvorba je riešená v § 10 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov. Aký príjem tvorí FO je definované v ods. 2, § 10 s tým, že tento príjem nie je majetkom spoločenstva ale vlastníkov.

Čo sa financuje z FO jasne definuje ods. 3 § 10:
Poplatok za správu musí byť v každom výmere mesačných zálohových platieb spojených s bývaním u každého vlastníka bytu a nebytového priestoru. Keďže vo vašom dome je registrované spoločenstvo, na správu domu sú ustanovené volené orgány, t. j. predseda a rada spoločenstva. Výšku mesačných platieb za správu v zmysle § 7c ods. 2 navrhuje predseda po prerokovaní v rade a schváliť ju musí zhromaždenie vlastníkov, čo je opätovne zdôraznené v ods. 9, písm. d) § 7c.

Pri voľbe orgánov by mali vlastníci schváliť nielen kandidátov na volené funkcie v spoločenstve ale aj výšku odmeny predsedovi a členom rady, čo konkrétne stanovuje zákon v § 7c písm. k) „zhromaždenie určuje odmenu predsedovi a členom rady“. Teda v zmysle zákona vlastníci pri voľbe orgánov na 3 ročné funkčné obdobie musia odsúhlasiť aj odmeny volených orgánov.

Aká je prax: Takmer na 100 % podľa našich vedomostí je zhromaždením vlastníkov schválená odmena predsedovi a členom rady. Z tejto odmeny si volené orgány odvádzajú v zmysle zákona svoj podiel na odvody + daň. Spoločenstvo z FO platí odvody ako zamestnávateľ. Ak sa v dome realizuje väčšia obnova schvaľuje zhromaždenie predsedovi, prípadne aj členom rady jednorazové odmeny, ktoré sú riešené z fondu opráv, pretože ich nemožno platiť zo žiadnej inej zálohovej platby. Aj za tento príjem je však nutné odviesť zákonom stanovené odvody.

V malých bytových domoch nemá predseda mesačnú odmenu ale sa to rieši raz ročne jednorazovou odmenou. Aj v tomto prípade však v mesačných zálohových platbách musí mať vlastník poplatok za správu. Nemožno súhlasiť s tým, aby vlastníci poplatok za správu neplatili a odmeny volených orgánov, aby sa riešili cez fond opráv, ktorý má jasne zákonom určený účel použitia. Je predsa samozrejmé, že v dome kde správu zabezpečuje správca formou Zmluvy o výkone správy si za svoju činnosť stanovuje poplatok za správu a takýto poplatok musí aj spoločenstvo stanoviť do mesačných zálohových platieb. Jednorazové odmeny za navyše práce v dome, ako sme uvádzali vyššie nie sú v rozpore so zákonom, ale sú to odôvodnené jednorazové odmeny a nerieši sa ňou poplatok za správu.

Rád by som sa spýtal na skúsenosť s tým, že vlastníci zvolali písomne hlasovanie dvakrát – každé hlasovanie iná skupina ľudí. Ide o to, že v dome sa má meniť správca (ten súčasný je od decembra vo výpovedi) a jedna skupina chce, aby naša správcovská spoločnosť prebrala správu a druhá nad tým „lamentuje“ a vyhlásili svoje hlasovanie.

Pravdou je, že protestujúci vlastníci vyhlásili hlasovanie na termín od 23. 7. s otázkou *„súhlasíte so zachovaním súčasnej formy správy domu vlastníkmi vybranou a schválenou správcovskou spoločnosťou?“*, no tí, ktorí majú záujem spolupracovať s nami ho ešte nevyhlásili, nakoľko čakajú na jedno splnomocnenie z USA a má v ňom byť otázka *„súhlasíte s vymenovaním správ. spoločnosti xy ako nového správcu domu?“*. Chcem sa opýtať či môžu písomné hlasovanie vyhlásiť po doručení tohto splnomocnenia s tým, že by teoreticky mohli prebiehať aj súbežne. V zákone to, ak som dobre pozeral, zakázané nie je.
Starý správca je vo výpovedi, to znamená, že už sa o výpovedi na nejakej schôdzi hlasovalo, zrejme už sa tam aj rozhodlo, kto bude nový správca, teda firma REGAS. Teraz sa niektorí vlastníci zobudili, ale prečo sa neodvolali po hlasovaní na súd tak, ako im to umožňoval zákon? Ak sa o výpovedi hlasovalo, čo musela schváliť nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov v dome, musí sa pokračovať podľa § 14, prvá a druhá veta, teda ak vlastníci rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome v ich konkrétnom prípade (kvórum sa im nezvyšuje). Ak už teraz sú dve skupiny v dome, neverím, že pri písomnom hlasovaní dosiahnu úspech.

Chcel by som vás poprosiť o radu. Nasťahoval som sa do nového bytu v januári tohto roku. V máji 2015 nájomníci bytov podpísali s novou správcovskou spoločnosťou zmluvu o výkone správy podľa zákona č. 182/1993 Z. z. na dobu určitú a to tri roky. Teraz sa správca vyhovára, že zmluva bola nesprávne uzatvorená a že je to v rozpore zo zákonom 182/1993, pričom ju navrhol on sám a slobodne podpisom potvrdil, že s ňou súhlasí (keďže sa dozvedel, že plánujeme s nim ukončiť spoluprácu). Chcem sa opýtať, je tato zmluva vôbec platná, keď podľa zákona 182/1993 sa ma zmluva uzatvoriť na dobu neurčitú? Alebo naozaj zmluva skončila po uplynutí troch rokov? Dá sa zmluva uzavrieť aj na dobu určitú, hoci zákon hovorí o dobe neurčitej?
Právne úkony týkajúce sa domu zaväzujú v prípade, že nie je v dome spoločenstvo všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, § 9 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov. Zmluva o výkone správy bola dvojstranným aktom dvoch subjektov, na strane jednej správca, na strane druhej nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov a NP v dome. Tieto dve strany sa slobodne, bez nátlaku rozhodli, že Zmluvu uzatvárajú na dobu určitú, ak by v nej chceli po tejto 3 ročnej dobe pokračovať museli by to schváliť na schôdzi vlastníkov nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.

Nestalo sa tak, po uplynutí doby s predlžením takto uzatvorenej zmluvy nesúhlasili a zvolili si nadpolovičnou väčšinou nového správcu. Toto ich rozhodnutie je teda platné. § 8 a, zákona stanovuje, že vlastníci môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len podľa rozhodnutia § 14, teda nadpolovičnou väčšinou. To, že sa pôvodná zmluva o výkone správy neuzatvorila na dobu neurčitú, nič na rozhodnutí vlastníkov nemení a stále sme toho názoru, že uzatvorená zmluva dvoch strán bola uzatvorená slobodne medzi účastníkmi.

Podľa nášho názoru uzatvorená zmluva skončila uplynutím dohodnutej dobe a vlastníci nemuseli ani jednať o výpovedi, mali správcovi písomne oznámiť ukončenie zmluvy a odovzdanie agendy novo zvolenému správcovi.

Uvedieme príklad z praxe: Napriek tomu, že výpovedná lehota na ukončenie Zmluvy o výkone správy je 3-mesačná, v mnohých zmluvách o výkone správy je stále dojednané 6-mesačná výpovedná lehota. Na súde argument, že platí v zmysle zákona § 8a lehota 3 mesiace neobstál, argumentom bola uzatvorená zmluva so 6-mesačnou výpovednou lehotou a správca spor vyhral (teda, co je psáno, to je dáno, hovoria bratia Česi).

Spoločenstvo má uzatvorenú Mandátnu zmluvu na spracovanie ekonomickej agendy spoločenstva. Musí mať mandatár súhlas na spracovanie osobných údajov od každého vlastníka?
Mandatár vykonáva službu pre spoločenstvo a nie je jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Súhlas so spracovaním osobných údajov vlastníkov má spoločenstvo.

V NR SR je v 2. čítaní novela zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Viete nás informovať, čo táto novela prinesie?
Druhým čítaním v parlamente prejde novela v septembri 2018. Z dôvodovej správy vyplýva, že navrhovaná novela prináša predovšetkým jednoznačnejšiu, systematickejšiu a prehľadnejšiu úpravu prijímania rozhodnutí vlastníkmi. Zároveň spresňuje viacero súčasných zákonných ustanovení a zavádza mechanizmy, ktoré by mali prispieť k zvýšenej informovanosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov o veciach týkajúcich sa správy domu. Prináša účinnejšie mechanizmy na zvýšenie kontroly orgánov spoločenstva alebo správcu bytových domov, pričom zavádza nové práva a povinnosti týchto subjektov. Naše združenie poskytlo k novele mnoho podnetov z praxe, nie všetky však sú, resp. budú obsahom tejto novely, čo nás úprimne mrzí.

S odpoveďou na písomnú reklamáciu ročného vyúčtovania v spoločenstve nie som spokojný, môžem sa obrátiť na Slovenskú obchodnú inšpekciu?
SOI v spoločenstve kontroluje len niektoré ustanovenia zákona o vlastníctve bytov, týkajúce sa dodržiavania povinnosti správcu domu a to tie na ktoré je možné aplikovať aj zákon o ochrane spotrebiteľa č. 250/2007 Z. z. Samotný zákon č. 182/1993 Z. z. Slovenská obchodná inšpekcia nedozoruje. V prípade jeho porušenia, následkom čoho vznikne poškodenie vlastníka bytu alebo NP sa títo vlastníci môžu domáhať svojich práv súdnou cestou. V spoločenstve musí fungovať dozorný orgán, ktorým je rada spoločenstva. Rada kontroluje priebežne počas roka dodržiavanie zákona, dodržiavanie Zmluvy o spoločenstve a dodržiavanie prijatých rozhodnutí vlastníkov, pred samotným ročným zúčtovaním nákladov spojených s užívaním bytu rada skontroluje výšku jednotlivých položiek za služby, ktoré sú predmetom rozúčtovania. Ak sú za členov rady zvolení vlastníci, ktorí nemajú záujem o účasť na školení členov rád, nič nepreštudujú a nevzdelávajú sa, potom ich činnosť je v podstate nulová a samozrejme aj reklamácie vlastníkov nie sú vybavené alebo vysvetlené tak, aby bola spokojnosť v dome.

Zdenka Jurčáková
odborný konzultant ZSaUN

VIAM
dražobná spoločnosť s.r.o.

Vaše starosti sú aj našimi starosťami.
Nechajte si pomôcť !

Office adress: **Trieda SNP 39, 040 11 Košice**
Office mobil: **0907 337 779, 0903 435 423**
e-mail: **viamdrazobna@gmail.com**

www.viamdrazobnaspolocnost.eu

COMAP
SOLUTIONS FOR EFFICIENCY

novinky 2018

VARIODESIGN TERMOSTATICKÝ VENTIL PRE DOPOJENIE VYKUROVACÍCH TELIES

Pre doskové vykurovacie telesá a dizajnové kúpeľňové radiátory. Kompaktná verzia armatúry predávaná ako set vrátane termostatickej hlavice. Vyrába sa v dvoch farebných vyhotoveniach – biela farba alebo chróm. Vždy sa jedná o univerzálne vyhotovenie, ktoré umožňuje rohové alebo priame nastavenie na stavbe.

DYNAMICKÝ TERMOSTATICKÝ VENTIL – SAMOVYVAŽOVACÍ

V tele termostatického radiátorového ventilu je integrovaný regulátor diferenčného tlaku.
Tento regulátor zaisťuje konštantný požadovaný prietok v l/h bez ohľadu kolísania tlaku v systéme.
V ponuke nájdete tri druhy vyhotovenia v dvoch dimenziách.

INTELIGENTNÁ REGULÁCIA VYKUROVACÍCH TELIES

Nové riešenia regulácie pre vykurovacie telesá prinášajú v ponuke kompletné riešenie pre inteligentnú stavbu.
Moderný a jednoduchý dizajn, nové vyhotovenie ventilových prvkov systému, možnosť využitia aplikácie pre vzdialené ovládanie.

UNIKÁTNE SYSTÉMY PCI PRE VŠETKY TYPY BALKÓNOV, LODŽIÍ A TERÁS BEZ OBMEDZENÍ

Počas celého roka sledujeme trendy a požiadavky trhu a následne sa vyjadrujeme k aktuálnym témam. Zorganizovali sme niekoľko desiatok školení zameraných na aplikáciu materiálov PCI. V priebehu školení a sledovania trhu sme postrehli zvýšený záujem o informácie z oblasti obnovy balkónov, lodžií a terás. Realizačné spoločnosti v tejto oblasti kombinujú rôzne materiály od viacerých dodávateľov a skladajú svoj vlastný „UniNoName" systém na stavbe. Túto aktivitu hodnotíme ako vysoko rizikovú. Viaceré bázy materiálov nie sú vzájomne kompatibilné, a preto dochádza často k následným poruchám.

BASF Slovensko spol. s r. o. hodnotí systémovú skladbu pre balkón, lodžiu alebo terasu ako veľmi dôležitú súčasť dlhodobej životnosti celého diela. V prípade, ak začne zatekať balkón alebo lodžia, môže to mať negatívny vplyv aj na priľahlé zateplenie budovy, ktoré sa môže časom z časti alebo celkom poškodiť. Je preto dôležité používať odskúšané a certifikované riešenie. Slovenská legislatíva upravuje systémy pre balkóny, lodžie a terasy ako stavebný výrobok, ktorý musí spĺňať predpísané parametre a tie musia byť na stavbe aj dodržiavané a kontrolované.

Naša spoločnosť bude v tejto oblasti neustále organizovať školenia a informovať verejnosť prostredníctvom médií, aby sme dosiahli stav, kedy sa budú systémy pre balkóny, lodžie a terasy realizovať kvalitne, so životnosťou približujúcou sa životnosti zatepľovacích systémov. Aj preto sme si zvolili tento rok ako tému na prezentáciu: Unikátne systémy pre balkóny, lodžie a terasy.
Viacerí vlastníci nemajú záujem zatepľovať balkón alebo lodžiu, nakoľko im to príde zbytočné. Naša spoločnosť využíva najmodernejšiu termokameru od amerického výrobcu FLUKE, ktorá vie odhaliť tepelné mosty a dokáže presvedčiť vlastníkov, že nielen zateplenie fasády je dôležité, ale aj zateplenie balkóna, lodžie alebo terasy dokáže prispieť k celkovej tepelnej pohode bez plesní v interiéri na stene.

Nesprávne riešenia balkónových systémov s použitím nevhodných materiálov

Učenie sa na chybách druhých

Naša spoločnosť je veľakrát prizvaná ako odborný poradca na návrh obnovy zdegradovaných balkónových systémov, ktoré boli realizované neodborne a nevhodnými materiálmi. Existujú prípady, keď boli vykonané opravy balkónov, ale už po krátkom čase sa opäť vyskytli chyby a bolo nevyhnutné opravu opakovať. Často užívatelia nehnuteľnosti ani nesplatia jeden úver a už si musia brať druhý na opravu toho istého problému. Je preto dôležité sa z týchto chýb poučiť a vybrať si riešenie, ktoré naozaj funguje.

Príčin porúch po realizácii môže byť niekoľko:

- nesprávne naprojektovaná skladba konštrukcie balkóna
- nekvalitné zhotovenie
- požiadavka na najlacnejší variant s materiálmi, ktoré sú ekonomické a nezvládajú záťaž
- realizácia v období, keď mali byť stavebné práce vonku zastavené
- v ostatnom čase sa často vyskytuje aj problém nevhodného použitia balkónového profilu

Poruchy balkónov sa objavujú relatívne často aj napriek tomu, že práce boli zrealizované na vysokej odbornej úrovni a boli použité najnovšie izolačné a lepiace materiály od renomovaných firiem. Kde je teda problém? Problémom je veľmi často použitie klasického nesystémového odkvapového ohýbaného profilu z oceľového pozinkovaného alebo poplastovaného plechu hrúbky od 0, 5 do 1, 0 mm. Z dôvodu, že tieto plechy nemajú ukončovaciu hranu, tzv. „čielko“, a sú náchylné na ohyb vplyvom dilatácie, dochádza často už po prvých mrazoch k uvoľneniu tesniaceho tmelu, resp. škárovacej hmoty a zatečeniu vody do konštrukcie balkóna, následne dochádza k vymŕzaniu dlažby a dielo začína degradovať. V prípade, že sa oprava odkladá, postupnou degradáciou sa situácia každým rokom rapídne zhoršuje. Často dochádza taktiež k súbežnej degradácii povrchovej úpravy a následne pri oceľových plechoch k úplnému prehrdzaveniu profilu už po 18 mesiacoch. Funkcia profilu je tak nedostatočná z estetického, ale aj z funkčného hľadiska. Následné zatečenie vody do konštrukcie balkóna a vymrznutie dlažby je len otázkou času.

Zanedbaná oprava má za následok degradáciu konštrukcie a okolia

Sanácia poškodených balkónov a lodžií by mala byť jednou zo základných súčastí obnovy bytových domov. Poškodenie pôvodných konštrukcií býva často rozsiahle a má vplyv aj na statické vlastnosti a funkčnosť. Opravy sa často zanedbávajú a podceňujú, pričom balkóny a lodžie sú z hľadiska poveternostných vplyvov a s prihliadnutím na ich použitie najviac zaťažované exteriérové konštrukcie budov. Oveľa viac ako strechy. Vlastníci nepripisujú týmto opravám žiaden význam a berú ich len ako estetickú úpravu. Toto zmýšľanie sa snažíme zmeniť a vysvetliť pravý opak problému.

Oprava sa musí dobre premyslieť

Oprava nesmie prebiehať bez riadneho uváženia. Je nevyhnutné zodpovedne posúdiť použitie jednotlivých materiálov a zároveň disponovať komplexným návrhom skúseného odborníka, ktorý bude rešpektovať požiadavky užívateľa. Zároveň musí spĺňať aj kvalitatívne požiadavky na konštrukciu budovy. Spoločnosť PCI má na Slovensku odborno-technických poradcov, ktorí sú uvedení na firemnej stránke **www.pci-sk.sk**. Títo technici priamo na stavbe posúdia situáciu a odporučia vhodného projektanta alebo realizačnú firmu. Výsledkom by mala byť realizácia systému s kvalitnými produktami PCI tak, aby skladba dosiahla maximálnu možnú životnosť.

Čo je nutné riešiť:

- Statiku konštrukcie
- Tepelno-technické požiadavky
- Skladbu konštrukcie a dilatačné polia
- Hydroizoláciu konštrukcie a odvod zrážkovej vody
- Povrchovú úpravu
- Vhodné upevnenie zábradlia

PCI riešenia obnovy balkónov, lodžií a terás bez obmedzení

Spoločnosť PCI sa snaží prinášať unikátne riešenia pre všetkých, ktorí svoj dom stavajú alebo obnovujú. K dispozícii sú tri systémy určené pre balkóny, lodžie alebo terasy.

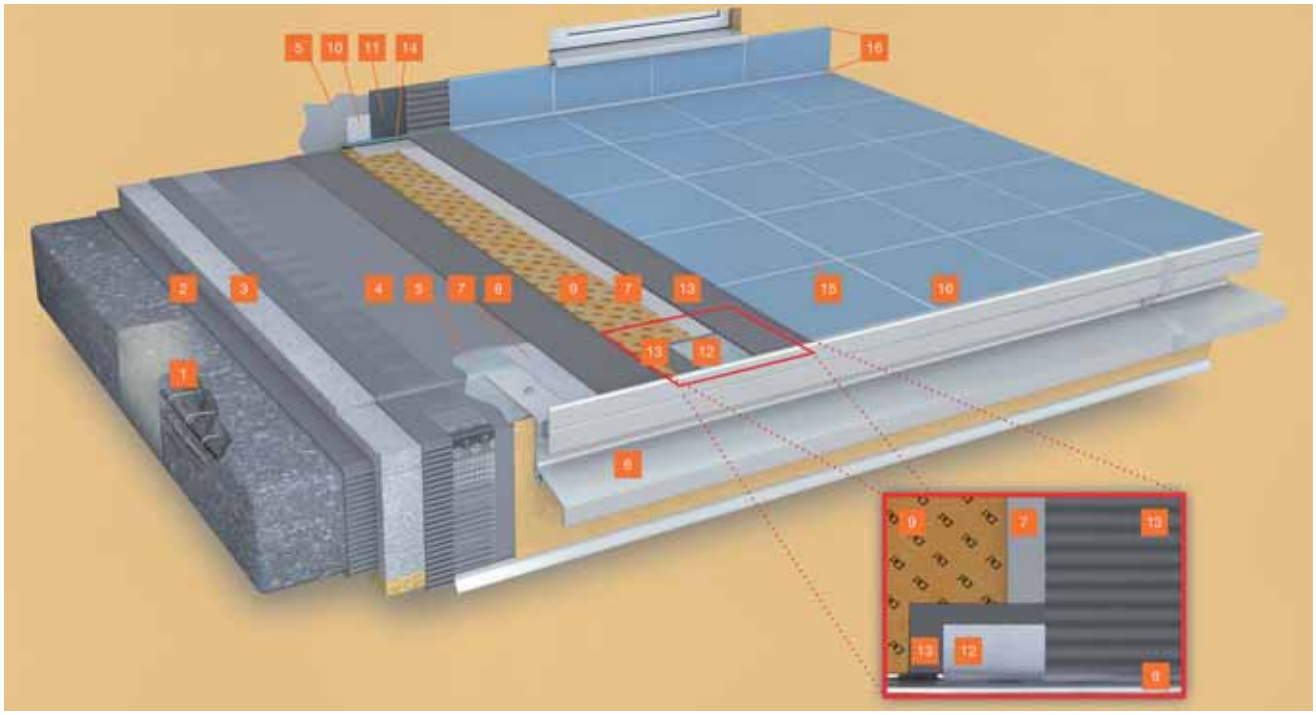
1. PCI Pecitherm® MultiPlus – riešenie skladby bez cementového poteru

Difúzne otvorený systém na hydroizoláciu a zateplenie balkónov a lodžií bez spádového a vyrovnávacieho poteru – rýchle, jednoduché a spoľahlivé riešenie s dlhou životnosťou vďaka špeciálnej difúznej, oddeľovacej a hydroizolačnej vrstve PCI Pecilastic® U a systémovému hliníkovému profilu PCI s odvodom kondenzátu.

Výhody systému PCI Pecitherm® MultiPlus

Vynechanie poteru zo systémovej skladby prináša viacero výhod. Hlavnou výhodou je malá hrúbka skladby, čo umožňuje

Poškodené balkóny

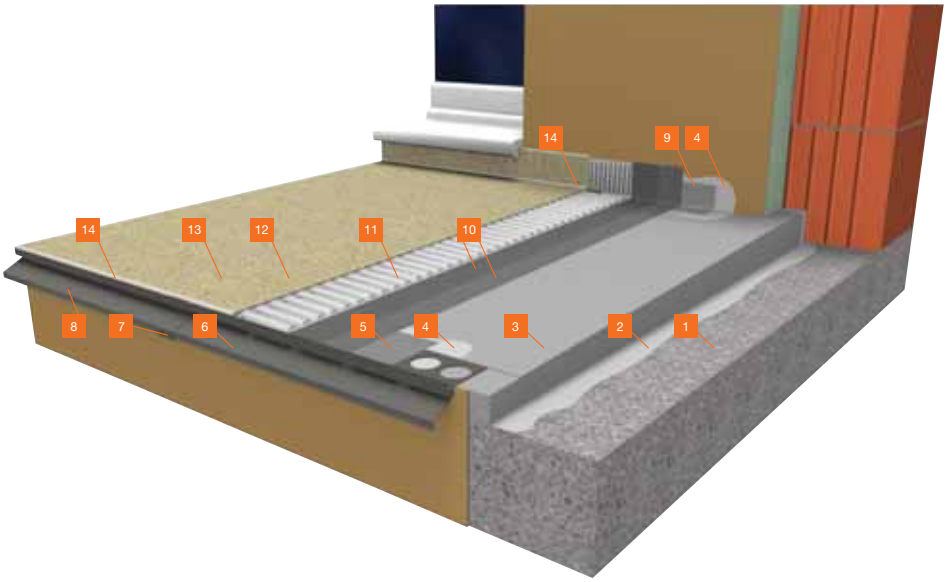


1 Balkónová konštrukcia opravená s PCI Polycret® K 40 a výstuž ošetrená s PCI Nanocret® AP, 2 Lepiaca hmota PCI Multicret® Super, 3 Spádový klin z podlahového stabilizovaného polystyrénu EPS 150 S (alt. EPS 200 S), 4 Stierková hmota PCI Multicret® Super s vloženou výstužnou tkaninou, min. 160 g/m², minimálna hrúbka 3 mm, 5 Penetrácia PCI Gisogrund® PGM, 6 Systémový balkónový profil PCI a príslušenstvo, 7 Tesniaca a spojovacia páska PCI Pecitape® Butyl, Flexibilná lepiaca hmota PCI Pericol® Fluid – trieda C2FE S1, 9 Hydroizolačný a oddeľovací pás PCI Pecilastic® U, 10 Tesniaca páska PCI Pecitape® Butyl, 11 Hydroizolačná stierka PCI Seccoral®, 12 Difúzna páska PCI Pecitape® DB, 13 Flexibilná lepiaca hmota PCI Pericol® Fluid – trieda C2FE S1, 14 Polyetylénový výplňový profil PCI DIN-Polyband 08, 15 Škárovacia hmota PCI Nanofug® Premium, sivá – tr. CG2 WA, 16 Polyuretánový tmel PCI Elritan® 140

pôvodnú konštrukciu lepšie tepelne zaizolovať. Celková hrúbka stavebnej chémie PCI aj s dlažbou hrúbky 1 cm je 3 cm a zvyšná výška je k dispozícii pre tepelný izolant. Ďalšou výhodou je nízke zaťaženie konštrukcie. Práve pri sanáciách balkónov je problémom dodatočné zaťaženie už zdegradovanej konštrukcie. Takéto riešenie by veľakrát nebolo možné zo statického hľadiska a s klasickým riešením sanovať a zatepliť. Zaťaženie sa pohybuje v priemere cca 90 kg/m². V neposlednom rade je výhodou aj nižšia prácnosť. Odpadá prácne miešanie ťažkého poteru a jeho transport na lešenie. V systéme sa používa ako hydroizolácia pás PCI Pecilastic® U. Tento pás, ktorý sa vkladá do lepiaceho lôžka, plní hydroizolačnú, oddeľovaciu a difúznu funkciu. Pri použití tohto špeciálneho výrobku je dlažba vhodne oddilatovaná od podkladu. Prípadné vodné pary z podkladu sú transportované cez vzduchové kanáliky v páse a ústia do perforovaného odkvapového profilu, kadiaľ sú exportované do exteriéru. Vlhkosť v podklade tak nevytvára tlak na pevne spojené vrstvy. Predlžuje sa tak na maximum životnosť tohto systému, ktorá sa približuje životnosti zatepľovacích systémov.

2. PCI Pecitherm® Klasik – riešenie skladby klasickou cestou s výnimočnými parametrami

Systém na hydroizoláciu a obnovu balkónov a lodžií so spádovým poterom a so stierkovou hydroizoláciou pod keramickou

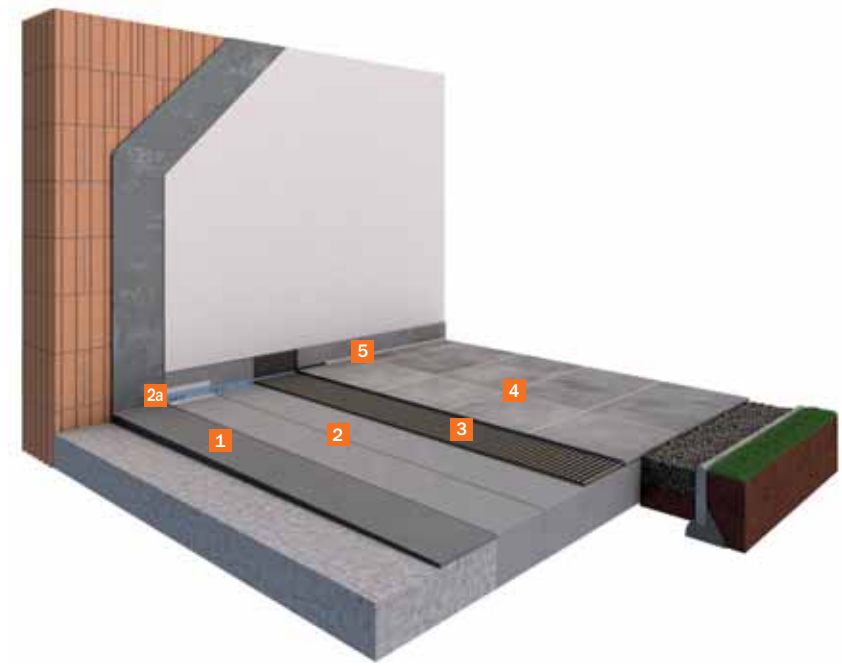


1 Balkónová konštrukcia opravená s PCI Polycret® K 40 a výstuž ošetrená s PCI Nanocret® AP, 2 Spojovací mostík PCI Pericem® Grund, 3 Spádový pripojený cementový poter PCI Pericem® EBF Special, 4 Penetrácia PCI Gisogrund® PGM, 5 Samolepiaca butylkaučuková páska PCI Pecitape® Butyl, 6 Systémový profil DRIP s odvodom kondenzátu/vody, 7 Systémová spojka DRIP, 8 Systémový roh DRIP, 9 Samolepiaca butylkaučuková páska PCI Pecitape® Butyl alt. PCI Pecitape® Objekt, 10 Rýchlotuhnúca flexibilná hydroizolačná stierka PCI Seccoral® 2K Rapid, 11 Flexibilná lepiaca hmota PCI Pericol® Fluid – trieda C2FE S1, 12 Mrazuvzdorná dlažba, 13 Škárovacia hmota PCI Nanofug® Premium, sivá – trieda CG2 WA, 14 Polyetylénový výplňový profil PCI DIN-Polyband 08 a pružná výplň škár PCI Elritan® 140

dlažbou – rýchle, jednoduché, spoľahlivé a ekonomicky výhodné riešenie. Systém je určený pre klasické riešenie skladby, kde sa konštrukcia v prípade potreby doteplí tepelným izolantom a následne sa aplikuje roznášací cementový poter, stierková hydroizolácia a na záver aj keramická dlažba a pružný tmel so škárovacou hmotou.

Výhody systému PCI Pecitherm® Klasik

Klasický systém je určený pre prípady, kedy je dopyt po ekonomickom riešení a je dostatočný priestor na vyskladanie všetkých vrstiev s tepelným izolantom a roznášacím poterom v min. hrúbke 50 mm. PCI vkladá do tejto klasickej skladby viacero výnimočných materiálov, ktoré robia aj z klasického riešenia technicky veľmi zaujímavú skladbu. Hydroizolácia PCI Seccoral® 2K Rapid v tomto systéme je použitá ako dvojzložková stierková cementová hmota, ktorá sa môže aplikovať už na priamo pochôdzny poter a netreba čakať 28 dní na jeho vyzretie. V prípade použitia klasickej hydroizolácie, bežne dostupnej na stavebnom trhu, je časová úspora len pri tejto aplikácii na jednej konštrukcii cca 25 dní. Cementové lepidlo PCI Pericol® Fluid, ktoré sa používa v skladbe, je rýchlotuhnúce a používa sa na bezdutinové lepenie dlažby. Dutiny pod dlažbou sú nežiaduce a znižujú životnosť systému. Lepiaca hmota je v prípade ideálnych podmienok po 6 hodinách pochôdzna a škárovateľná. V prípade, že by v čele systému skondenzovala vlhkosť, je odvádzaná cez perforovaný odkvapový profil do exteriéru a nenamáha skladbu v čele profilu. Pre tieto výnimočné vlastnosti je možné rýchle zhotovenie celej skladby už do 5 dní!



1 *Rýchlo vytvrdzujúca univerzálna vyrovnávacia malta PCI Pericret®,*

2 *Rýchlotuhnúca flexibilná hydroizolačná stierka PCI Seccoral® 2K Rapid,*

2a *Špeciálna kašírovaná gumená páska na vodotesné rohové a napojovacie škáry PCI Pecitape® 120,*

3 *Extra vysokoflexibilné lepidlo na všetky keramické obklady a dlažby PCI Flexmörtel® Premium – trieda C2FE S1,*

4 *Škárovacia hmota PCI Nanofug® Premium, sivá – trieda CG2 WA,*

5 *Polyuretánový tmel PCI Elritan® 140*

3. PCI systém I – riešenie pre terasy, balkóny a lodžie s veľkoformátovou dlažbou

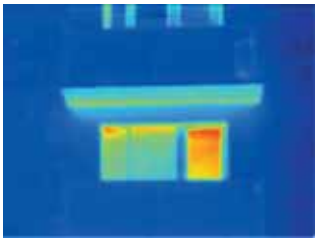
Systém na hydroizoláciu terás, balkónov a lodžií s najvyššími nárokmi. Systém ponúka jedinečnú odskúšanú skladbu materiálov, ktoré dokážu odolať aj extrémnym poveternostným podmienkam z dlhodobého hľadiska. V systéme je možné pokladanie veľkoformátovej dlažby, čím sa tento systém radí medzi jedinečné na Slovensku.

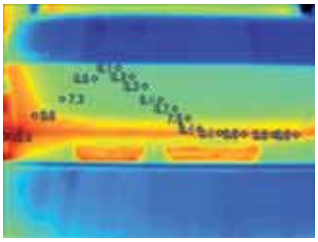
Výhody systému PCI Systém I

Systém je zložený z najvyššieho radu stavebnej chémie od spoločnosti PCI. Ako hydroizolácia je použitý materiál PCI Seccoral® 2K Rapid, ktorý urýchľuje proces zhotovenia a umožnuje ukladať dlažbu už po 4 hodinách od aplikácie poslednej vrstvy. S hydroizoláciou nie je potrebné čakať na vyzretie cementového podkladu. Aplikuje sa už na pochôdznu vrstvu. Systémová lepiaca hmota na dlažby PCI Flexmörtel® Premium je zaradené do triedy C2FE S1. Táto lepiaca hmota sa radí medzi TOP lepidlá na stavebnom trhu. Poskytuje maximálnu spoľahlivosť a univerzálne použitie. Pevnosť v ťahu je viac ako 300 ton/m^2. Prekonáva trojnásobne požadované hodnoty pre lepidlá tejto kategórie. Lepiaca hmota prekleňuje pohyby medzi dvoma vrstvami a správa sa veľmi plasticky. Práve vďaka tejto vlastnosti je možné v exteriéri okrem klasickej dlažby nalepiť aj veľkoformátovú, čo by s bežnými lepidlami nebolo možné. V prípade požiadavky na urýchlené zrenie sa využíva rýchlotuhnúca vlastnosť, kde sa garantuje pochôdznosť a škárovateľnosť už po 4 hodinách. Spoločnosť PCI si je vedomá kvalít systému aj pri veľkoformátových dlažbách, preto na takúto realizáciu poskytuje 12-ročnú záruku v prípade realizácie certifikovaným zhotoviteľom.

Termokamera ako pomôcka na preverenie tepelných mostov

V prípade otázok, či je konštrukciu potrebné zatepliť alebo nie, je tu pomocník vo forme termokamery. Odborne spôsobilé osoby ako projektanti samozrejme z konštrukčného riešenia stavby vedia, či je lodžia votknutá do obvodovej steny. Problémom sú však niektorí vlastníci bytového domu, ktorí sú presvedčení,





Možný dôsledok tepelných mostov

že ich bytový dom, postavený z plnej pálenej tehly spĺňa všetky parametre modernej stavby. Pre týchto obyvateľov je prospešné, ak sa spraví meranie termokamerou v zimnom období a na snímkach je reálne vidno, či je daná konštrukcia tepelným mostom a či hrozí riziko vzniku plesní v interiéri. V hodnotiacom protokole sú zvýraznené kritické miesta aj s konkrétnymi teplotami na povrchu konštrukcie, ktoré sú veľakrát aj o 10 °C vyššie ako je teplota okolia. V takomto prípade je už málokto presvedčený, že pôvodná konštrukcia spĺňa všetky tepelno-technické požiadavky. Spoločnosť BASF Slovensko spol. s r. o. disponuje najmodernejšou kamerou z dielne amerického výrobcu FLUKE a ponúka svoje služby.

Zábradlie

Zábradlie je nevyhnutnou súčasťou každého balkóna alebo lodžie. Je špecifikované ako trvalá konštrukcia určená na ochranu osôb proti neúmyselnému pádu z okraja pochôdznej plochy. Zvyčajne býva tvorené kovovou konštrukciou, prípadne sa môže nahradiť inou konštrukciou s ochrannou funkciou, ako napr. murovanou konštrukciou. Veľmi dôležité je, aby stĺpiky zábradlia (s ohľadom na hydroizolačnú spoľahlivosť pochôdznej vrstvy) boli kotvené do nosnej konštrukcie zboku alebo zo spodnej strany. Uchytenie zábradlí cez nášľapnú vrstvu je takmer vždy problematické a pokiaľ je to možné, je treba sa mu vyhnúť. Všeobecne je prechod prvkov nášľapnou vrstvou komplikovaný a náročný na špeciálne materiály, technológie a najmä precíznosť realizácie. Často sa pri takýchto riešeniach nedodrží presne stanovený technologický postup a tak dochádza k poruchám, ktoré spôsobujú poškodenie. V prvých fázach dochádza k deštrukcii nášľapných vrstiev, neskôr potom môže dôjsť až k celkovej deštrukcii balkóna alebo terasy.

Zábradlia s uchopením mimo podlahovú skladbu

Odkvapové profily

Vo všetkých systémoch je použitý kvalitný hliníkový eloxovaný profil s celým príslušenstvom, ako sú rohy, ukončovacie plastové profily a spojky. Profil aj s príslušenstvom je možné v prípade požiadavky zhotoviť v odtieni vzorkovníka RAL. Odporúčajú sa profily s perforáciou v prednej časti na odvod vlhkosti a kondenzátu. Profily vďaka svojej povrchovej úprave eloxovaním alebo nástrekom nepodliehajú korózii.

Ukážka fixácie hliníkového profilu s perforáciou a s povrchovou úpravou

PCI®
Für Bau-Profis

Ing. Jozef Horváth
BASF Slovensko spol. s r. o.
Divízia Stavebné hmoty, Žilina
Na stanicu 937/26B, 010 09 Žilina
e-mail: jozef.horvath@basf.com

Stanovisko Úradu na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky

POPLATOK ZA OCHRANU OSOBNÝCH ÚDAJOV V ZÁLOHOVÝCH PLATBÁCH SPOJENÝCH S UŽÍVANÍM BYTOV

Úrad v poslednom období zaznamenal zvýšený počet sťažností vlastníkov bytových a nebytových priestorov, ktorým správcovia bytových družstiev účtujú v zálohových platbách za služby spojené s užívaním bytu poplatok s názvom „POPLATOK ZA OCHRANU OSOBNÝCH ÚDAJOV.

Zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov v znení neskorších predpisov (ďalej len „nový zákon“), ani Nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27.04.2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov, ktorým sa zrušuje smernica 65/46/ES (všeobecné nariadenie o ochrane osobných údajov), ďalej len („Nariadenie“) **neupravujú povinnosť alebo oprávnenie prevádzkovateľa (a teda i správcu bytového družstva) žiadať úhradu nákladov za spracúvanie osobných údajov dotknutej osoby.**

Z nového zákona, ani z nariadenia **nevyplývajú pre prevádzkovateľa také povinnosti, ktoré by mali priamy vplyv na finančný rozpočet prevádzkovateľa**, a preto účtovanie akýchkoľvek poplatkov prevádzkovateľa vo vzťahu k dotknutej osobe za spracúvanie jej osobných údajov **je nedôvodné**.

Prevádzkovateľ nesmie podmieňovať poskytnutie primeranej úrovne ochrany osobných údajov dotknutých osôb úhradou poplatku na tento účel. Prevádzkovateľ je povinný chrániť osobné údaje dotknutých osôb z nového zákona (ex lege) tak, ako tomu bolo doteraz. V danom prípade teda nejde o „nadštandard“ poskytovania služieb upravených medzi zmluvnými stranami. Ak dotknutá osoba odmietne uhrádzať takýto poplatok prevádzkovateľovi a prevádzkovateľ nebude poskytovať primeranú úroveň ochrany osobných údajov dotknutým osobám, porušuje nový zákon, pretože si nesplnil všetky povinnosti, ktoré mu nový zákon ukladá ako prevádzkovateľovi a v danom prípade mu môže úrad uložiť pokutu podľa § 104 ods. 1, 2 nového zákona.

Z pohľadu civilného práva, takáto zmluva by bola v časti zbavenia sa zodpovednosti prevádzkovateľa poskytovať primeranú úroveň ochrany osobných údajov dotknutej osobe **NEPLATNÁ**. Prevádzkovateľ sa zodpovednosti podľa nového zákona chrániť osobné údaje dotknutých osôb zmluvnými dojednaniami zbaviť nemôže.

Príklad povinností podľa z. č. 122/2013 Z. z. vs. nové povinnosti stanovené zákonom:
Účinnosťou nového zákona odpadli inštitúty uvedené v z. č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon č. 122/2013 Z. z.“), a to konkrétne prihlasovacia povinnosť a s ňou spojené správne poplatky, ako i oznamovacia povinnosť podľa §§ 38 – 41 zákona č. 122/2013 Z. z., ktoré neboli nahradené obdobnými inštitútmi, odpadla povinnosť vypracovať bezpečnostný projekt podľa § 19 ods. 2 zákona č. 122/2013 Z. z., ktorý nebol nahradený obdobným inštitútom a pod. Informačnú povinnosť stanovenú v § 19 nového zákona si môže prevádzkovateľ splniť prostredníctvom jeho webového sídla.

Úrad na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky
Hraničná 12, 820 07 Bratislava 27, Slovenská republika
tel.: +421 /2/ 323 132 14, e-mail: info@pdp.gov.sk, www.uoou.sk

VYHODNOTENIE SÚŤAŽE

PREPLÁCHNUTIE POTRUBNÝCH SYSTÉMOV PRÍSTROJOM REMS – MULTI-PUSH

Tak, ako sme vás informovali v časopise Správca bytových domov 3/2018, výhercom o prepláchnutie stúpačky sa stala firma BYTERM VRANOV N. T., s. r. o. z Vranova nad Topľou. Po dohode s firmou BYTERM VRANOV N. T., s. r. o. a firmou REMS sme sa 13. 6. 2018 stretli vo Vranove nad Topľou a porozprávali sa s Ing. Jurajom Vasiľom, ktorý má v tejto firme na starosti správu bytov a nebytových priestorov.

1. Ako sa vám podarilo vyhrať súťaž o preplach stúpačky?
Nakoľko sme každoročným účastníkom konferencie SPRÁVA BUDOV, aj tohto roku sme neváhali a zúčastnili sme sa v poradí 7. medzinárodnej konferencie Správa budov 2018. Zapojili sme sa do súťaže a šťastena sa usmiala práve na našu firmu.

2. Čím sa zapodieva firma BYTERM VRANOV N. T., s. r. o.?
Firma vznikla v roku 1993, čiže je 25 rokov na trhu. Od samého začiatku spravuje byty a nebytové priestory vrátane zabezpečovania údržby. Do roku 2001 sme spravovali nájomné byty zabezpečovali výrobu tepla a výstavbu potrubných systémov. Našou výraznou aktivitou, je aj činnosť realizovaná v rámci ŠPORTOVÉHO AREÁLU vo Vranove nad Topľou.

V súčasnosti je to hlavne výstavba domových kotolní, montáž slnečných kolektorov a tepelných čerpadiel. Náš zámer sú hlavne alternatívne zdroje energie.

Na základe mandátnej zmluvy alebo zmluvy o výkone správy spravujeme 2 000 bytov a 21 domových kotolní. Väčšina našich klientov využíva a preferuje správu na základe mandátnej zmluvy. Výhodou tejto formy je hlavne to, že spoločenstvo vlastníkov bytov (SVB) si ponecháva kontrolu nad všetkými krokmi mandatára, ako i nad svojimi financiami.

Svojim klientom ponúkame individuálny prístup, odborné poradenstvo a výber najlepšieho riešenia pri údržbe a obnove bytového domu. Pre našu firmu je dôležitá najmä spokojnosť zákazníkov, preto kladieme dôraz na odbornosť a profesionalitu našich zamestnancov, hlavne na komunikáciu s klientom.

3. Ako ste boli spokojní s prezentáciou stroja REMS Multi-Push a ako čistenie prebiehalo?
Oceňujeme profesionálny prístup technikov od spoločnosti REMS. V prvej fáze nám bola predstavená elektronická preplachovacia jednotka REMS Multi-Push. Príjemne nás prekvapilo jej multifunkčné využitie, jednoduchá navigácia, možnosť

sústavného sledovania procesu počas použitia a viac ako 10 preplachovacích a skúšobných programov s konečným protokolovaním s výstupom na tlačiareň. Vo vybranom bytovom dome sme realizovali preplach stúpačky na teplej vode. Na

preplachu sa okrem našich odborných zamestnancov zúčastnili aj zástupcovia bytového domu. Proces čistenia je veľmi jednoduchý.

4. Aký máte názor na výsledky čistenia?

Všetci sme ostali prekvapení. Rozvody vo vybranom dome boli menené pred 10 rokmi. Sú z PPR a nečistoty, špina, inkrusty a kalové povlaky, ktoré boli uvoľnené zo stúpačky nás mierne zaskočili. Po polhodinovom čistení s použitím zmesi vody/vzduchu s prerušovaným stlačeným vzduchom bola stúpačka čistá.

Spolu sme sa zhodli s vlastníkmi, že vyplachovanie inštalácií pitnej vody je určite potrebné aby dodávka studenej, či teplej vody bola z hygienického hľadiska bezchybná.

5. Čo odporúčate ostatným správcom ?

Za posledné roky je v oblasti údržby bytového fondu výrazný krok. Každá firma, resp. inštalatér, ak chce vykonať svoju prácu podľa určitých technických pravidiel, mal by mať vo výbave takéto zariadenie. Prístroj slúži aj na tlakové skúšky a kontrolu tesnosti stlačeným vzduchom, čistenie a konzervovanie vykurovacích systémov, preplachovanie a dezinfekciu rozvodov pitnej vody. Kvalitná voda určite ovplyvňuje naše zdravie, takže ďalšie komentáre by boli asi zbytočné.

BYTERM

REMS for Professionals

KACZER
www.kaczer.sk

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

PEKSTRA
www.pekstra.cz

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

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

„OPOZDILCI“ NA KURZE MANAŽÉR SPRÁVY BUDOV

BUDE, NEBUDE...? To bola otázka, ktorú sme si položili ešte tesne pred začiatkom kurzu, keďže nebol dostatočný počet uchádzačov. Na koniec však všetko dobre dopadlo. Niekedy aj veci na poslednú chvíľu majú veľký význam. Kurz sme sa rozhodli zorganizovať, aby aj „opozdilci“, ktorí si neskôr uvedomili, že potrebujú absolvovať akreditovaný kurz na získanie odbornej spôsobilosti v oblasti výkonu správy bytových domov mali tú možnosť. Sme radi, že sme tak mohli dopomôcť správcom či už novým alebo existujúcim, aby mohli vykonávať svoju činnosť.

Nevyhnutnou podstatou pre zápis do Zoznamu správcov je osvedčenie o odbornej spôsobilosti, ktoré je podľa zákona 246/2015 Z. z. jednou z podmienok pre výkon správy. Každý kurz, ktorý organizujeme, nás však presvedčí o tom, že účastníci si nakoniec z kurzu vezmú oveľa viac. Prednášajúci sú ľudia, ktorí sa úprimne snažia odovzdať informácie, poznatky z praxe, ktoré sú veľa krát nové aj pre ľudí, čo už správu vykonávajú dlhšie. Kurz sa konal v Košiciach a to od 11. – 15. júna, následne od 25. – 29. júna 2018.

V zmysle zákona 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov je povinných 90 hodín. Náš kurz je intenzívny, trvá dva týždne a obsahuje 98 hodín výučby. Skladá sa z prednášok, testov a v neposlednom rade prebieha interaktívnou formou. Prednášky sú postavené na vysoko odbornej úrovni. Každého zaujme niečo iné či už ide o právo, technicko-ekonomické aspekty, alebo facility manažment. Cieľom je, aby si kurzisti odniesli čo najviac a mohli sa pýtať aj na konkrétne otázky, ktoré ich zaujímajú. Teší nás, ak výučba prebieha aktívne nielen zo strany prednášajúcich, ale aj zo strany kurzistov. Byť správcom znamená zvládať široké spektrum činností, ovládať množstvo informácií, schopnosť efektívne riešiť problémy a veľa iného. Preto si vážime každého jedného správcu, ktorý sa rozhodol túto prácu vykonávať a veríme, že aj náš kurz Manažér správy budov mu v tom pomôže. Vzťahy sa

u nás koncom kurzu nekončia. Aj tento krát sa vytvorila skvelá skupina ľudí, ktorí si navzájom pomáhali nie len počas kurzu, ale veríme, že aj po jeho skončení.

Atmosféra na kurze sa niesla v priateľskom duchu. Okrem prednášajúcich a kurzistov si to poriadne odpracoval aj náš kávovar.

Išiel v plnom nasadení, aby naši kurzisti boli vždy bdelí a nasali čo najviac informácii. Okrem vzdelávania sa spoznávali zákutia pekného mesta Košíc. Niektorí kurzisti sa spoločne vybrali do divadla, niektorí na trhy pre domáce maliny a iní zase okúsili nočný život. Pri množstve nových vedomostí treba občas nadľahčiť situáciu humorom a to sa na tomto kurze darilo. Ako sa vravieva: „Smiech lieči“.

Slávnostné ukončenie kurzu a odovzdávanie certifikátov po jeho ukončení bolo čerešničkou na torte. Všetci boli radi, že sme aj tentokrát predávanie osvedčení o absolvovaní kurzu vykonali v historickej atmosfére reštaurácie na hrade Boldogkováralja. Okrem chutného občerstvenia, milého personálu a krásneho výhľadu, ktorý nám ponúkala scenéria si kurzisti najviac užili odovzdávanie certifikátov s historickým nádychom. Najväčší úspech malo kovové brnenie. Odovzdaním „Osvedčení“ boli naši „Opozdilci“ oficiálne pasovaní za správcov.

Na záver článku si dovoľujeme uverejniť vyjadrenia niektorých účastníkov:

Povinnosť absolvovanie kurzu som bral ako nutné zlo. Že zase niekde presedím dva týždne a dostanem papier. Lenže počas kurzu sa ukázalo, že moje očakávania nebudú naplnené. Zistil som, že ako správca mám obrovské medzery a so záujmom som počúval školiteľov. Ich úroveň bola veľmi vysoká, hlavne právo a požiarna ochrana. V živote som si nemyslel, že PO vie byť taká zaujímavá. Vďaka našej školiteľke som precitol. Inak hneď ako som prišiel domov som si kúpil hasiaci prístroj domov :-) Samostatnou kapitolou bola atmosféra školenia. Vďaka výbornému prístupu organizátorov to bola veľká pohoda, rodinná atmosféra. Záverečné posedenie nemalo chybu.

Michal Sklienka

Mesto Košice ako miesto konania kurzu hodnotím ako vyhovujúce (priamy vlakový spoj z Vrútok do Košíc, autobusové spojenie z vlakovej stanice ku starej nemocnici na skok od budovy V. O. Č.). Cítila som sa výborne, skoro ako doma. Čo chýbalo, bola počas horúčav fungujúca vzduchotechnika a chýbalo aj pripojenie WIFI. Výborná bola aj organizácia kurzu. Odporučila by som aktualizovať študijný materiál (asi brožúrou o zmenách v legislatíve). Aj keď nás bola malá (ale milá) skupina, určite budeme kamaráti aj do budúcnosti, máme vymenené kontakty a dohodnuté stretnutie do budúcna. Prednášajúci boli odborníci vo svojej oblasti, rozprávajúci zaujímavo a pútavo, prednášky neobsahovali len legislatívny rámec, ale zahŕňali aj poznatky a skúsenosti z praxe, palec hore za výber. Kurz pre mňa znamenal rozšírenie vedomostí potrebných pre výkon správy budov, stretla som tam skvelých ľudí, získala nové kontakty a ten, čo tvrdí, že na východe je nič, tak je na veľkom omyle. Aj pri výbornej organizácii akejkoľvek udalosti je vždy čo do budúcna vylepšovať. Pozdravujem kolektív V. O. Č. a prajem ešte veľa úspešných kurzov a kurzistov.

Jitka Ličková

Prajeme vám množstvo úspechov, nech sa vám darí pri práci prekonávať každú prekážku s nadhľadom a nech vás práca baví. Tešíme sa na ďalšie stretnutia a ďakujeme všetkým, že sa rozhodli kurz absolvovať práve u nás.

Spracovala: Ing. Simona Varechová

Penzión Harlekin

ponúka

ubytovacie kapacity pre kurzy, školenia, ideálne miesto pre team building, menšie rodinné oslavy a agroturistické pobyty.

Vo vzdialenosti 27 km od Košíc, hneď za maďarskými hranicami ponúka ubytovanie pre 18 osôb v dvoj- a trojposteľových izbách.

V okolí sa nachádza množstvo hradov, zámkov, ako aj možnosti kúpania sa a relaxu.

Uvítajte možnosť ochutnávky tokajských vín a unikátnej marhuľovice.

Kontakt: **+421 905 541 119**

CHARAKTERISTIKA JEDNOTLIVÝCH SÚSTAV PANELOVÝCH DOMOV – 13. ČASŤ

STAVEBNÁ SÚSTAVA BA – BC Žilina

Panelová konštrukčná sústava BA-BC (licencia na panelový systém BAURING) sa realizovala podľa typových podkladov „Montované obytné domy panelového systému Bauring-Camus T-BA-BC“ , Stavoprojekt Bratislava 1971 a typových podkladov „Konštrukčná sústava BA.BC“ Stavoprojekt Žilina. Nosný systém objektov tvoria navzájom kolmé nosné steny, konštrukčná výška je 2700 mm. Bytové domy sa realizovali v danej sústave v rokoch 1972 – 1983.

Popis objektov

V stavebnej sústave sa realizovali radové objekty v rôznych typoch sekcií. Objemové riešenia umožňujú výstavbu radových objektov v 4 a 9 nadzemných podlažiach. Osadenie a založenie každého menovitého objektu sa realizovalo podľa samostatného projektu.

Popis konštrukcií

Obvodový plášť je sendvičový, v priečelí a štíte je hrúbky 260 mm (vnútorná železobetónová vrstva hr. 135 mm, armovaná zvarovanou sieťovinou, dosky z penového polystyrénu hr. 50 mm, projektovej objemovej hmotnosti 20 – 22 kg/m^3 a betónová vrstva hr. 75 mm vystužená oceľovou zvarovanou sieťovinou. V I. PP obvodový sendvičový plášť je hr. 220 mm (železobetónová vrstva 135 mm, polystyrénové dosky 20 mm, betónová vrstva – 65 mm.

Povrchová úprava obvodového plášťa je urobená z vonkajšej strany nástrekom, z vnútornej strany stierkovou hmotou. Betónové vrstvy sú navzájom prepojené diagonálami z nehrdzavejúcej ocele (17041) a dištančnými ihličkami.

Škáry vertikálneho styku sú šírky 18 mm, horizontálneho styku šírky 15 mm. Do vertikálneho styku je vkladaný pás tepelnej izolácie z PPS, hr. 35 mm. Križovanie styku je prekryté páskou fólie OPTIFOL E. Kotviaca výstuž dielcov je zaliata betónovou zálievkou B 250. Z vonkajšej strany je do styku vložený tesniaci pásik z penového polystyrénu a styk vyspravený cementovou maltou.

Horizontálny styk je tvorený s dvoma štádiami tesnenia. Výška ozubu dielca je 110 mm. Ako vetrová prekážka je použitý profil z mikroporéznej gumy. Z vonkajšej strany je styk uzavretý tesniacim pásikom z penového polystyrénu a vyspravený cementovou maltou.

Obvodové panely sú nosné, prepojené s nosnými stenami prevlečenými prútmi z ocele 10425. Atikový sendvičový dielec hr. 260 mm a výšky 500 mm je osadený na dielci obvodového plášťa posledného podlažia bez zvláštneho ukotvenia. Vrstvy dielca sú rovnaké ako u obvodových dielcov.

Strešný plášť je vytváraný ako dvojplášťová konštrukcia. Tepelná izolácia je z plynosilikátových dosiek hr. 240 mm. Skladba strechy je nasledovná:

- ŽB stropný panel hr. 150 mm, vzduchová do atiky odvetraná medzera premennej hrúbky od 80 – 150 mm, pórobetónové dosky hr. 240 mm, asfaltopieskový poter hr. 20 mm, hydroizolačná vrstva. Hydroizolačná vrstva môže byť z ťažkých živičných pásov Foalbyt S, Bitagit, Klobit, Alfobit. Na streche sa nachádzajú vetracie potrubia pre odvetranie jadier, tlmiace komory VZT, príp. výlezy na strechu.

Zvislé nosné steny sú zo železobetónových panelov hrúbky 140 mm. Medzi bytmi zo zvukovoizolačných dôvodov sa nachádzajú nosné steny železobetónové hr. 180 mm. Kvalita betónu stien je B 330. V stenových dielcoch sú všetky úpravy pre elektroinštaláciu, drevené zárubne a inštalácie.

Steny v suteréne sú upravené stierkou a maľbou.

Stropné konštrukcie sú zo železobetónových panelov hrúbky 150 mm. Kvalita betónu stropných dielcov je B 330. Zmonolitbnenie konštrukcie zabezpečuje roštová horizontálna výstuž (1 alebo 2 prúty priemeru 10 mm) prevlečené cez okrajové slučky stropných panelov a závesné oká. Povrchová úprava stropov je stierkou a maľbou.

Podlahy hr. 50 mm sú v miestnostiach bytov povlakové z PVC, včítane gumovej podložky lepenej na podkladnú betónovú mazaninu. V izbách sú vlysky, zvukovoizolačnú vrstvu tvoria dosky Staple (Fibrex) prikryté nepieskovanou lepenkou. V suteréne sú podlahy z cementového poteru a betónovej mazaniny. V prvom nadzemnom podlaží je do podlahy vložená tepelná izolácia z dosiek PPS hr. 20 mm.

Priečky sú betónové dielce hr. 70 mm, príp. 100 mm. Kvalita betónu u priečkových dielcov je B 330. V dielcoch sú úpravy pre elektroinštaláciu, drevené zárubne. Povrchová úprava priečok je stierka a maľba.

Schodištia sú železobetónové prefabrikované, dvojramenné. Kvalita betónu schodišťa je B 330. Steny oddeľujúce schodište od bytov sú železobetónové hr. 140 mm. Povrchová úprava schodišťových stien je stierkou a maľbou.

Výťahové šachty sa nachádzajú vedľa schodišťa, vysunuté z líca budovy. Ich vonkajšie steny tvoria obvodové plášte, stena oddeľujúca výťahovú šachtu od schodišťa je betónová hr. 70 mm.

Bytové jadrá sú montované z betónových priečok hr. 70 mm. Dielce bytového jadra sú vybavené úpravami pre elektro a sanitnú inštaláciu. Kvalita betónu dielcov je B 330.

Okná a balkónové dvere sú použité typové drevené s dvojitým zasklením. Suterénne okná oceľové s jednoduchým zasklením. Vstupné dvere sú oceľové s jednoduchým zasklením.

LITERATÚRA:

MVRR SR, VVÚPS

Ing. Vojtech Mozgay

Výbuch plynu + požiar + hasiaca voda

STRATA DOMOVA PRE 16 RODÍN

Milí obyvatelia Košíc a iných miest Slovenska.

V okamihu sme prišli o všetko, o svoje domovy. Musíme nanovo začať budovať všetko prakticky od nuly. Sme zväčša mladé rodiny a dôchodcovia.

Prosíme preto všetkých ľudí dobrej vôle o pomoc.

Zriadili sme si adresný TRANSPARENTNÝ účet s názvom

A BUDUJEME ZNOVU OBCHODNÚ 16

SK67 0900 0000 0051 4364 7576

Sme vďační za každý príspevok. Veľmi si to vážime.

Obyvatelia bytového domu na Obchodnej 16 v Košiciach

FOR® ARCH

MEZINÁRODNÍ STAVEBNÍ VELETRH

- stavební prvky a materiály
- elektrotechnika, zabezpečení
- vytápění, alternativní zdroje energie
- dřevostavby
- bazény, sauny & spa

PVA EXPO PRAHA

www.forarch.cz

18.–22. 9. 2018

GENERÁLNÍ PARTNER

SKUPINA ČEZ

ODBORNÝ PARTNER

tzbinfo
www.tzb-info.cz

OFICIÁLNÍ VOZY

Ford
Go Further