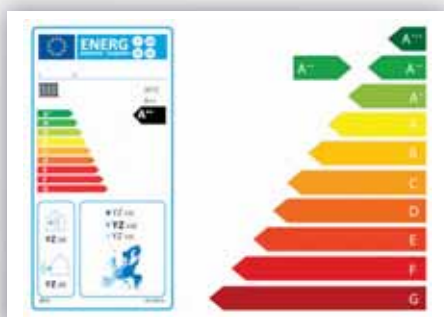
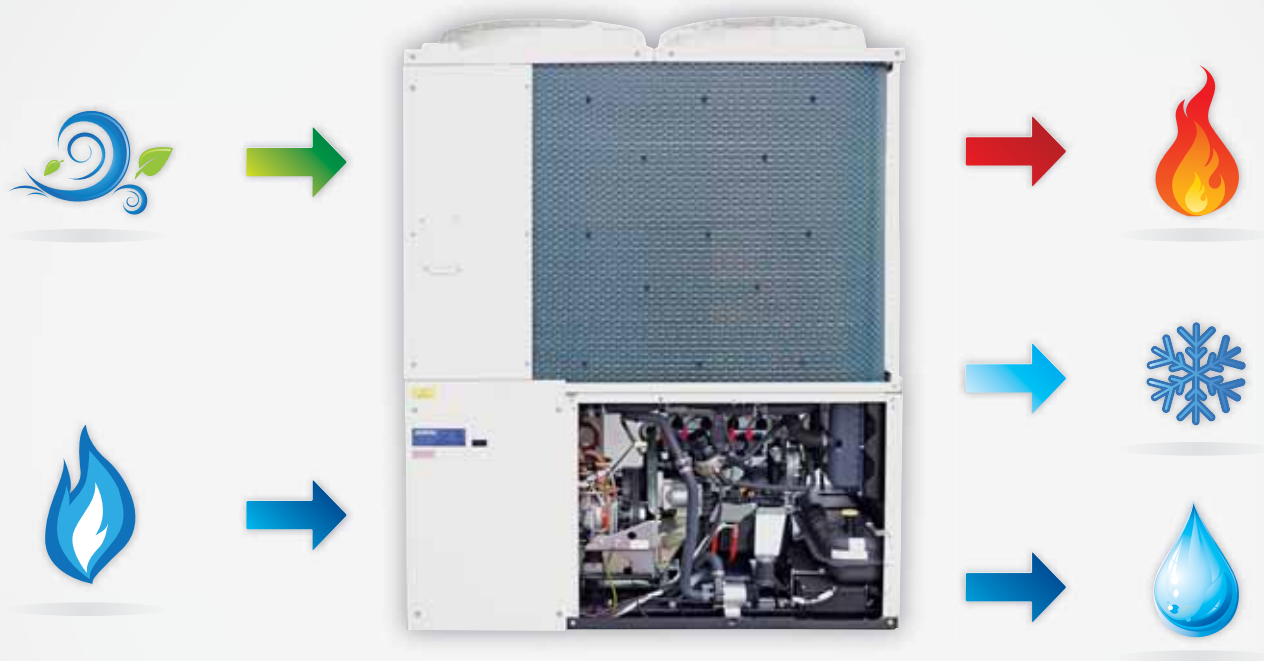




ROZUMNÉ VYUŽITIE ENERGIE: to je

GHP AISIN TOYOTA a ESM YZAMER energetické služby a monitoring s. r. o



Vyšší komfort s nižšou spotrebou energie. To je nová výzva, ktorej musí čeliť svet klimatizácie. Len využitím udržateľných technológií je možné doceliť dobré výsledky. Obnoviteľné zdroje a efektívne využitie primárnych zdrojov sú kľúčom k úspechu.

Tepelné čerpadlo s plynovým pohonom (GHP) AISIN je schopné čerpať teplo z najdostupnejšieho obnoviteľného zdroja energie: **vzduchu**. Použitie plynového spaľovacieho motora TOYOTA predstavuje najlepšie možné využitie plynu, ktorý zároveň predstavuje jeden z najlepších ekologicky udržateľných primárnych zdrojov energie.



ESM YZAMER, energetické služby a monitoring s. r. o. Trnava

www.yzamer.sk

V.O.Č. SLOVAKIA s.r.o.

ve spolupráci
s Fakultou stavební
VŠB-TU Ostrava



pro vás připravují

2. ročník konference



**SPRÁVA
BUDOV CZ
2019**

10. - 11. 10. 2019

**HOTEL AKADEMIE NAHÁČ
CHOCERADY**



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

*Konference
pro profesionální
správce domů*

Generální partner konference:



Partneři konference:



Občanské sdružení
majitelů domů v ČR
www.osmd.cz

Mediální partneři konference:

bytová družstva | SVJ | správa domů



Praktický rádce pro SVJ

INFORMACE PRO SVJ, BD, SBD, SPRÁVY A MAJITELE BYTŮ

Školská 23, Košice | bližší informace na voc@voc.sk | www.voc.sk

Získajte kvalifikáciu absolvovaním akreditovaného kurzu

SPRÁVA BYTOVÉHO FONDU

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



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

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

Kurz je možné absolvovať
prostredníctvom príspevku
z programu REPAS+ z Úradu práce,
sociálnych vecí a rodiny

ĎALŠIE INFORMÁCIE

tel.: 0905 541 119, 0917 240 207

e-mail: voc@voc.sk

www.voc.sk

www.tzbportal.sk



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



Recenzovaný odborný časopis zaoberajúci sa správou bytových aj nebytových domov

Periodicita: Dvojmesačník

Ročník: Štrnásty

Vyšlo: August 2019

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
Mobil: +421 – 905 541 119
E-mail: voc@voc.sk
www.voc.sk
www.tzbportal.sk/sprava-budov

Príjem inzercie:

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

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

Nepredajné!
Rozširovanie výhradne
formou predplatného!

Za vecné a gramatické nepresnosti
redakcia časopisu neručí!

OBSAH 4/2019

- 6 THERMOSOLAR: SLNEČNÉ KOLEKTORY SI NÁJDU MIESTO AJ NA VAŠOM DOME
- 8 NA VAŠE OTÁZKY ODPOVEDÁ ZSaUN
- 10 PRÁVNÍK RADÍ...
- 14 ODBORNÉ SYMPÓZIUM „MANUÁL KOMPLEXNEJ OBNOVY BD“
V BANSKEJ BYSTRICI
- 15 PSS: NAJLEPŠIE OBNOVENÝ BYTOVÝ DOM ZA ROK 2018
- 16 ZSaUN: GENERAČNÁ VÝMENA V SPOLOČENSTVÁCH VLASTNÍKOV BYTOV –
A ČO ĎALEJ?
- 18 ESM YZAMER: PRÍNOSY REKONŠTRUKCIE ZDROJA TEPLA POMOCOU
PLYNOVÉHO TEPELNÉHO ČERPADLA (GHP) AISIN TOYOTA
- 20 OBNOVA VÝMENNÍKOVÝCH STANÍC TEPLA PRE BYTOVÉ DOMY
- 21 2. ROČNÍK MEDZINÁRODNEJ KONFERENCIE „SPRÁVA BUDOV CZ 2019“
- 23 EXPANDOVANÝ POLYSTYRÉN, VYRÁBANÝ ČLENMI ZDRUŽENIA EPS SR, MÁ
SPRACOVANÉ SEKTOROVÉ ENVIRONMENTÁLNE VYHLÁSENIE O PRODUKTE
- 24 ENERGYCAMP 2019
- 26 REAKCIA ČITATEĽA NA ČLÁNOK Z KONFERENCIE SOI NA KONFERENCII
- 28 UMYJEM TO: UMYVANIE, ČISTENIE A NATIERANIE FASÁDY
- 30 ZSaUN: VODÁRENSKÉ A KANALIZAČNÉ PRÍPOJKY – STÁLE HORÚCI PROBLÉM
- 31 E-KASA ÁNO ALEBO NIE
- 33 FINANČNÉ CENTRUM: RIZIKÁ LETNÝCH MESIACOV
- 34 JUBILEJNÁ 20. MEDZINÁRODNÁ KONFERENCIA TEPELNÁ OCHRANA BUDOV
- 36 REHAU: PROTIPOŽIARNE ZABEZPEČENIE PRESTUPOV PRI OBNOVE
BYTOVÝCH DOMOV
- 38 PROGRESÍVNE NAPOJENIE BYTOVÉHO DOMU NA CENTRÁLNY ZDROJ TEPLA
- 40 SANAC: SANÁCIA BYTU PO POŽIARI

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

ZASKLENIE BALKÓNOV

ZÁBRADLIE NA BALKÓN



Hliníkové systémy

MontAlu

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

Systemové riešenie ...

... všetko od jedného dodávateľa

PLOTY BRÁNY

ZIMNÉ ZÁHRADY PERGOLY

CARPARKING

ZASTREŠENIE BAZÉNOV



SLNEČNÉ KOLEKTORY SI NÁJDU MIESTO AJ NA VAŠOM DOME

O výhodách a možnostiach použitia slnečných kolektorov sa popisalo aj píše neúrekom. Preto sa budeme v tomto článku venovať konkrétnejšej problematike, a to ich rozumnému umiestneniu a trasovaniu potrubia. Pozrieme sa, kde a ako je možné slnečné termické kolektory inštalovať, najmä ak máte dom s členitou strechou, nevhodne orientovaný voči svetovým stranám alebo z iného dôvodu nie je umiestnenie kolektorov jednoduché a jednoznačné.

Ideálne je inštalovať kolektory, samozrejme, na strechu, nie vždy je to však technicky, stavebne alebo architektonicky možné alebo vhodné. Pri uvažovaní o vhodnom umiestnení kolektorov treba myslieť na potrubnú trasu spájajúcu kolektorové pole so solárnym zásobníkom, ktorý sa zväčša nachádza v nejakej tech-



nickej miestnosti vo vnútri domu. Potrubná trasa by mala byť čo možno najkratšia a najmenej členitá. Členité a zložené potrubné trasy majú vyšší hydraulický odpor a pri nedôslednej montáži sa môžu objavovať úseky, kde by mohli vzniknúť vzduchové kapsy a tie budú následne problematické odvzdušniť, prípadne vyprázdniť. Taktiež jednoduchá a krátka trasa šetrí vaše peniaze. Pomerne jednoduché to majú majitelia novostavieb vo fáze výstavby, kde je možné potrubnú trasu na kolektory vopred pripraviť a skryť či už vo fasádnej izolácii, podlahe, podkrovi a pod. Z hľadiska materiálov je pri malých solárnych systémoch do 5 kolektorov najčastejšie používané antikorové vlnovcové potrubie buď dimenzie DN16 prípadne DN20 alebo menej časté ale tiež bežné je medené potrubie Ø18 mm. Je samozrejme, že solárne potrubia musia byť tepelne zaizolované vhodnou izoláciou buď na báze EPDM kaučuku s uzavretou bunkovou štruktúrou prípadne minerálnymi izoláciami, ktoré odolávajú vysokým teplotám až do 175 °C aj nízkym teplotám a UV žiareniu. K potrubnej trase patrí taktiež dvojžilový kábel na napojenie snímača teploty kolektorov, ten je obvykle vedený súbežne s potrubím.



Samotné umiestnenie kolektorov je rôznorodé a nie je podmienkou inštalovať ich výhradne na strechu, ak je k dispozícii vhodnejšie miesto. Ideálna orientácia kolektorov voči svetovým stranám pre naše územie je južná odklonená o 5° na západ so sklonom kolektorov 35° až 40° voči horizontálnej rovine. To je ideálny stav, ktorý je na väčšine domoch ťažko dosiahnuteľný, preto všetky inštalácie od JV po JZ v sklone od 25° po 50° sú v poriadku a z hľadiska celoročného energetického zisku predstavujú zanedbateľné rozdiely. Nami vyrábané štandardné nosné konštrukcie pre slnečné kolektory je možné inštalovať na



akúkoľvek krytinu šikmých striech, rovné strechy, voľný terén prípadne na fasádu. Nie zriedka sa vyskytujú požiadavky na rôzne atypické riešenia. Pri špecifických riešeniach vám vyrobíme konštrukciu pre konkrétnu inštaláciu. Návrh a vhodnosť takéhoto unikátneho riešenia je potrebné vopred konzultovať. Zaujímavým a estetickým riešením je možnosť integrácie kolektorov priamo do strešného plášťa alebo do fasády.



Situácie, kedy nie je potrebné riešiť atypický návrh konštrukcie alebo kde sa nevyžaduje vážny zásah do štandardnej nosnej konštrukcie sú napríklad pri rodinnom dome so sedlovou strechou, ktorá je situovaná na východ/západ. Riešením takejto situácie je napríklad inštalácia kolektorov na južnú stranu fasády, prípadne predsadiť konštrukciu pred balkón, ak je k dispozícii. Okrem tohto najjednoduchšieho riešenia sa naskytujú aj ďalšie zložitejšie, ktorých opodstatnenie, výhody a nevýhody je najlepšie prediskutovať s odborníkmi na konkrétnom mieste.



Situácie, kedy je k štandardnej konštrukcii potrebné dodatočne pripraviť iné nosné/podporné prvky sú napríklad zelené strechy, kedy je požiadavka, aby boli kolektory na streche, prípadne rovné strechy s mäkkou krytinou, ktoré nie je možné zaťažiť alebo na architektonickom dotvorení objektu a osobitných požiadavkách investorov.



Ak neexistuje žiadne vhodné miesto na dome, vždy je možné kolektory inštalovať ako samostatne stojace na pripravenom pevnom podklade prípadne využiť okolité konštrukcie (múry, prístrešky, pergoly, garáže,...). Okrem technickej a funkčnej stránky treba zohľadniť najmä pri špecifických riešeniach tak-



tiež estetickú stránku. Slnéčné kolektory by nemali kaziť celkový dojem pri pohľade na dom, na ktorom sú nainštalované.



Ako je to aktuálne so štátnou podporou na solárny systém?

Národný projekt na podporu OZE pod názvom Zelená domácnostiam úspešne funguje už od roku 2015 a záujemcovia o tento segment sa určite stihli oboznámiť s jeho podmienkami. Ak však nemáte jasno v tom, ako získať finančný príspevok na inštaláciu zariadenia, nájdete všetky potrebné informácie a podmienky na webe projektu www.zelenadomacnostiam.sk. Aktuálne po úspešnom pilotnom projekte beží jeho druhá etapa Zelená domácnostiam II a SIEA na stránkach k projektu nedávno zverejnila informáciu o otvorení ďalších štyroch kôl, z ktorých jedno je vyhradené práve pre slnečné kolektory. Podľa aktuálneho harmonogramu budú teda môcť záujemcovia tento rok požiadať o poukážku na slnečné kolektory ešte v dvoch plánovaných kolách a to 6. 8. a 17. 9. o 15:00 h. Preto ani vy nepremeškajte šancu získať finančný príspevok na inštaláciu slnečných kolektorov až 1750 Eur.



V prípade, že inštaláciu slnečných kolektorov zvažujete, ale stále váhate a nie ste si istí či sú vhodným zariadením aj pre vás, kontaktujte nás alebo niektorého z našich odborne školených montážnych partnerov z vášho okolia, ktorý s vami prediskutuje vaše zámery a ochotne poradí.

THERMO/SOLAR Žiar s. r. o.
Na vartičke 14
965 01 Žiar nad Hronom
tel.: +421 45 601 60 80-84
mail: info@thermosolar.sk
web: www.thermosolar.sk





NA VAŠE OTÁZKY ODPOVEDÁ



Výmenu meračov SV si na schôdzi odsúhlasilo 13 vlastníkov z celkového počtu vlastníkov v dome 93. Náklady na výmenu presahujú odsúhlasený limit finančných prostriedkov, na základe ktorého môže správca konať aj bez schválenia vlastními bytov. Keďže výmena je nutná po 6 rokoch, môže správca považovať výmenu meradiel

SV ako VTZ a aj bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome zrealizovať výmenu?

V zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z. vyhradené technické zariadenia delíme na:

- Tlakové
- Zdvíhacie
- Elektrické
- Plynové

U týchto VTZ sa zo zákona musí vykonávať odborná prehliadka alebo odborná skúška. Merače SV teda do VTZ nepatria. Výmena meračov SV po 6 rokoch sa musí vykonať v zmysle zákona o metrologii č. 157/2018 Z. z., v opačnom prípade nemožno tieto merače po uplynutí 6 rokov, bez overenia považovať za fakturačné. A teraz vyjadrenie k samotnému hlasovaniu na schôdzi vlastníkov: § 14b, ods. 1, písm. i) zákona o vlastníctve bytov jasne stanovuje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, ak hlasujú o použití prostriedkov z fondu opráv. V odsúhlasených zásadách samostatného konania správcu ste prekročili limit vo výške 1 659,70 €, nakoľko výmena meračov bola dojednaná s nákladom 1 819 €, teda správca bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny nemôže konať.

Odporúčame urýchlene zabezpečiť písomné hlasovanie, aby správca získal súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov vlastníkov v dome, nakoľko bez overenia (výmeny) merače SV nemožno považovať za fakturačné meradlo. Zákon o metrologii neprikazoval montáž bytových meračov SV, pretože fakturačným meradlom SV je meradlo vodárni na päte domu, rozhodnutia vlastníci o montáži meradla SV prijímali z toho dôvodu, aby bola spravodlivejšie rozpočítavaná spotreba a náklady. Merače na TV v bytoch sú fakturačnými zo zákona a ich montáž v byte stanovil zákon.

Naša otázka pokračuje, lebo na uvedenej schôdzi sme taktiež schválili 13 vlastními z 93 vlastníkov výmenu PRVN s rádiovým zberom vo výške 7 858,50 €. Je uvedené hlasovanie platné?

NIE, nie je platné. Zákon o tepelnej energetike č. 657/2004 Z. z. v znení neskorších predpisov uložil povinnosť montáže meračov tepla v bytoch (PRVN). Ich výmena a čerpanie prostriedkov z fondu opráv musí byť schválená nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome. Odsúhlasenie vykonajte písomným hlasovaním, keďže nie je možné zabezpečiť dostatočnú účasť vlastníkov na schôdzi. Plán opráv na rok 2019 vlastníci na schôdzi schválili, ako celok, nie však čerpanie nákladov na jednotlivé položky.

Dovoľujem sa obrátiť na vás s prosbou o odbornú radu ohľadom rozporu so správcou nehnuteľností bytového domu. Robila som rekonštrukciu bytu na prízemí bytového domu. Bola odstránená stará sanita a do bytu sa tlačili kanalizačné

né splašky, čo som oznámila správcovi, aby uvedenú haváriu riešil. Služba, ktorá bola správcou privolaná, danú haváriu neodstránila. Situáciu som bola nútená vyriešiť sama s privolaním pomoci. Správca mi do vyúčtovania ročných nákladov za správu účtuje predmetnú havarijnú službu, ktorú mi svojvoľne a drzo zosobil. Je arogantný, neviem ako sa voči nemu mám brániť. Neodstránil havarijnú situáciu a šachta bola upchatá nejakými handrami, ale jeho to nezaujíma. V akých intervaloch má povinnosť kontrolovať revíziu kanalizačnú šachtu, čo mu vyplýva v rámci správcovských povinností v tejto oblasti?

Z otázky vyplýva, že splašky v byte sa objavili po vykonanej rekonštrukcii v byte. Z čoho je zrejmé, že pri rekonštrukcii v byte došlo zo strany vlastníka k poruche na spoločných rozvodoch, a teda správca domu za poruchu spôsobenú vlastníkom nezodpovedá a musí ju odstrániť vlastníci na svoje náklady. Financovanie opráv na spoločných rozvodoch v dome je sice z fondu opráv, ale nie v prípade, ak oprava je nutná z dôvodu spôsobenej závady zo strany vlastníka. Kanalizačné potrubie nepodlieha povinnej revízii, prečistenie zabezpečuje správca v prípade poruchy. Táto porucha však bola spôsobená vlastníkom. Žiaľ, vaša informácia je jednostranná, pre objektívne posúdenie by sme potrebovali aj vyjadrenie správcu.

Prosím vás, v ktorom článku v zákone sa píše o výbere dodávateľov prác pre SVB?

Žiaden zákon neurčuje SVB ani správcovi, že je povinný urobiť výber dodávateľa. Nie je potrebné urobiť verejný obstarávanie v zmysle zákona o verejnom obstarávaní, podľa ktorého robia výber dodávateľa štátne inštitúcie. Na základe projektovej dokumentácie je vlastníkom jasné, čo sa dosiahne obnovou bytového domu. Projektant predloží vlastníkom slepý rozpočet – výkaz výmer. Oslovené firmy predložia cenové ponuky podľa spracovaného výkazu výmer, aby bola možnosť porovnávať porovnateľné. Vlastníci bytov by sa nemali pri výbere zamerať na najnižšiu cenu, ale na kvalitu práce firmy z overených referencií a komplexnosť ponuky. Investícia do obnovy je zvyčajne vysoká a z toho dôvodu by mal byť výber firmy zodpovedný. Je vhodné overiť si referencie, navštíviť bytové domy, kde firma robila práce, ako boli s firmou vlastníci spokojní nielen predseda SVB.

Ako by mal postupovať predseda:

1. Vypracuje plán opráv na rok napríklad 2019, prejedná v rade a schváli na zhromaždení vlastníkov, ak plán opráv nie je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome, potom použitie finančných prostriedkov na jednotlivé opravy musí schváliť predseda v písomnom hlasovaní nadpolovičnou väčšinou.
2. Výberové konanie spoločenstvo nemusí realizovať, ale výber dodávateľa vždy odporúčame urobiť aspoň z troch ponúk.
3. Pri schválení plánu opráv musia vlastníci vždy rozhodnúť, akým spôsobom sa bude v dome zabezpečovať výber dodávateľa. Môže to byť v zložení predsedu + rada, pri celkovej obnove bytového domu to už môže byť komisia v zložení: predseda + rada + 3 vlastníci a pod. O každom rozhodnutí je treba vlastníkov informovať spôsobom v dome obvyklým.
4. Predseda zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkom alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí (§ 7c, ods. 4). To sa poväčšine stáva, ak predseda rozhoduje sám, nemá súhlas vlastníkov k čerpaniu prostriedkov z fondu opráv na plánované opravy a zabúda, že účet v banke nie je jeho, ale všetkých vlastníkov bytov v dome.



V našom bytovom dome dal predseda odsúhlasiť zmenu v kompetencii rady, a to tým, že rada samostatne bude rozhodovať bez súhlasu nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome o čerpaní z fondu opráv, a to vo výške 5000 € v každom jednotlivom prípade. Je tento postup správny?

NIE, nie je. Rada má presne vymedzené svoje kompetencie zákonom o vlastníctve bytov v § 7c, ods. 5. Rada je dozorný orgán spoločenstva:

- Zvoláva zhromaždenie najmenej raz za rok.
- Kontroluje vedenie účtovníctva a iných dokladov.
- Navrhne odvolanie predsedu.
- Kontroluje činnosť spoločenstva a navrhuje opatrenia na nápravu nedostatkov.
- Kontroluje či spoločenstvo vykonáva činnosť v súlade so zákonom, zmluvou o spoločenstve a prijatými uzneseniami zhromaždením vlastníkov.

Z otázky sa dá vycítiť jednostranná snaha volených orgánov rozhodovať v dome, bez účasti vlastníkov. Takéto uzurpovanie rozhodovania bez účasti vlastníkov je v príkrom rozpore so zákonom a poslaním pôsobenia rady v spoločenstve. V žiadnom prípade nesúhlasíte.

V zmluve o spoločenstve máme roky zakotvené doručovanie do poštových schránok. Teraz rada vyvesila jednu pozvánku na písomné hlasovanie v každom vchode a nedodrжала postup doručovania. Postup je alebo nie je správny, môže byť takéto písomné hlasovanie neplatné?

Rada pri vyhlásení písomného hlasovania musí vždy postupovať v zmysle zákona o vlastníctve bytov § 14, ods. 2 Termín, miesto a otázky písomného hlasovania v listinnej podobe musí obdržať kaž-

dý vlastník bytu, ak zmluva o spoločenstve neurčí iný spôsob. Keďže máte túto podmienku roky zakotvenú aj v zmluve o spoločenstve došlo k porušeniu zákona aj zmluvy. Každý vlastník v dome má teda právo súdnou cestou požiadať súd, aby písomné hlasovanie vyhlásil za neplatné. Námietky neplatnosti môžu byť – formálne, procesné nedostatky, ale aj vecné obsahové nedostatky – teda rozpor so zákonom alebo obchádzanie zákona, môžu to byť aj námietky, že ide o rozhodnutie, ktoré zasiahlo do vlastníckych práv vlastníka.

Je už k dispozícii odpoveď týkajúca sa zápisu do katastra a z toho plynúci problém tvorby fondu opráv?

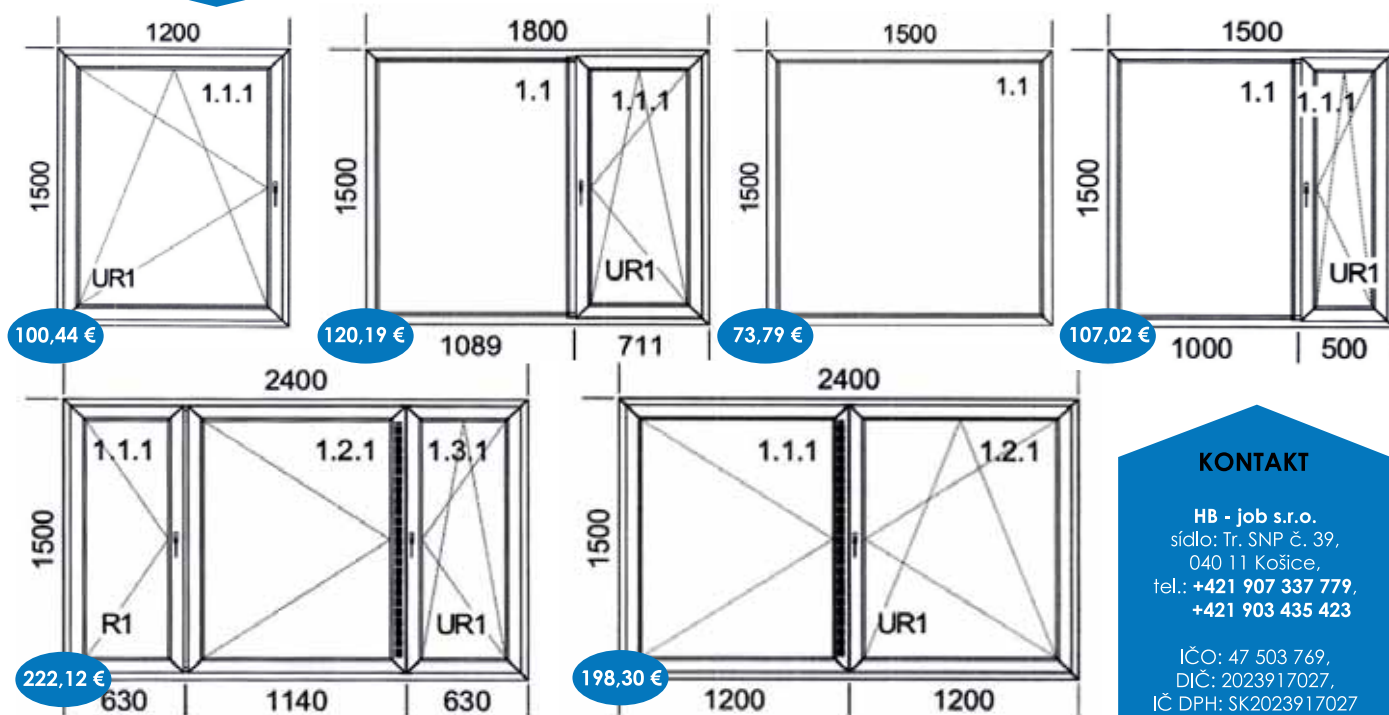
ÁNO. V časopise Správca bytových domov č. 3 sme rozoberali otázku oneskoreného zápisu nového vlastníka v katastri nehnuteľností a s tým súvisiacu tvorbu FO. Starý vlastník bytu byť odovzdal a nový ho aj užíval. Platby za služby spojené s bývaním už platil nový vlastník, avšak odmietol platiť FO, pretože kataster povolenie vkladu nového vlastníka realizoval nie v lehote 30 dní, ale až za 3 mesiace.

Úrad geodézie kartografie a katastra SR vo svojej odpovedi zaujal stanovisko totožné so zákonom č. 182/1993 § 10 s poukázaním na zákonnú povinnosť prispievať do spoločného fondu počas trvania vlastníctva k bytu alebo NP, ktorej sa nemožno zbaviť bez ohľadu na to či vlastník skutočne byt užíva. Prevodca platí tvorbu FO do tej doby, dokiaľ nie je povolený vklad nadobúdateľa. Na túto skutočnosť musí upozorniť správca alebo predseda spoločenstva vlastníkov pri vydávaní potvrdenia pre kataster v zmysle § 5 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Zdenka Jurčáková
odborný konzultant ZSaUN



Kvalitné plastové okná cenovo výhodné



KONTAKT

HB - job s.r.o.
sídlo: Tr. SNP č. 39,
040 11 Košice,
tel.: +421 907 337 779,
+421 903 435 423

IČO: 47 503 769,
DIČ: 2023917027,
IČ DPH: SK2023917027



PRÁVNÍK RADÍ...



Odpovede na otázky účastníkov č. 10 až 18 z konferencie Správa budov 2019

Ako každý rok, mohli aj na tohoročnej konferencii Správa budov 2019 účastníci zaslať otázky, na ktoré potrebovali dostať odpoveď. V tretí deň konferencie na otázky odpovedala JUDr. Zuzana Adamová Tomková. Všetky odpovede z konferencie budeme postupne uvádzať v najbližších číslach.

Otázka č. 10: Spresnenie počítania zákonom stanovených lehôt – Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred.

Príklad: Oznámenie doručené 10.01.2019, konanie schôdze alebo písomného hlasovania určené na 17.01.2019, čiže na siedmy deň. Aby bola v súlade s § 122 Občianskeho zákonníka dodržaná lehota sedem dní vopred nemalo byť konanie schôdze alebo písomného hlasovania určené na 18.01.2019? (Praktická osobná skúsenosť, nie v tomto termíne, kedy správca tvrdil, že je všetko v poriadku). Pritom v dôvodovej správe (parlamentná tlač č. 975) k zákonu č. 283/2018 Z. z. je uvedené: „Zároveň sa navrhuje zakotviť neplatnosť hlasovania nedodržaním zákonného postupu pri zvolávaní schôdze vlastníkov, resp. vyhlásení písomného hlasovania, ako aj pri samotnom hlasovaní. V tomto prípade ide o absolútne neplatný právny úkon, ktorý nemá právne účinky. Ak napriek neplatnosti

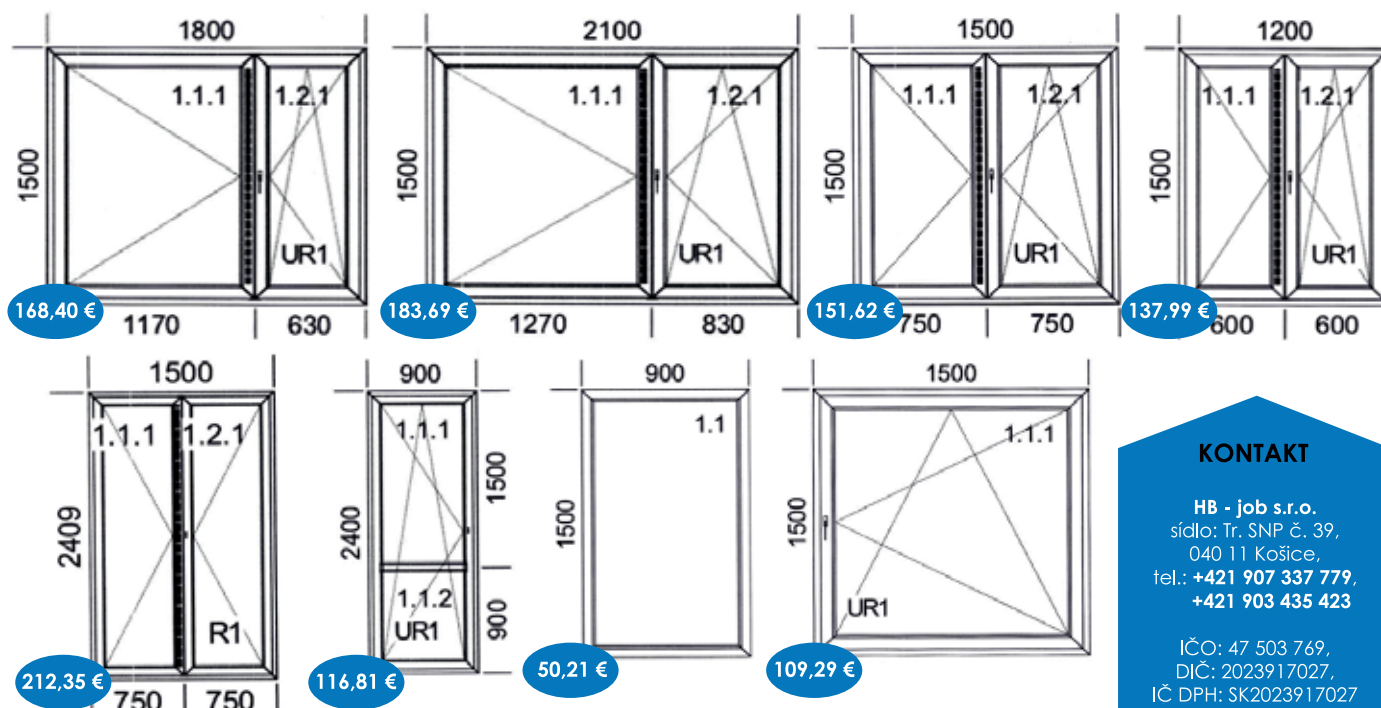
hlasovania, dôjde k plneniu na základe neplatne prijatého rozhodnutia, má druhá strana právo na vydanie bezdôvodného obohatenia.“ Ak nastane extrémna situácia, keď správca nedodrží zákonný postup, nadpolovičná väčšina vlastníkov prijala rozhodnutie, došlo k plneniu aj napriek tomu, že čo len jeden vlastník namietal nezákonnosť postupu a prehlasovaní vlastníci nesúhlasia s plnením rozhodnutia a nezostáva nič iné, len sa obrátiť na súd.

V tomto prípade sa jedná o kalendárne dni. Lehota určená podľa dní začína sa dňom, ktorý nasleduje po udalosti, ktorá je rozhodujúca pre jej začiatok. Je určená lehota sedem dní, ktoré by mali uplynúť po oznámení (deň oznámenia poslednému vlastníkovi je rozhodujúci pre začatie plynutia lehoty) a pred konaním oznámenej schôdze alebo hlasovania. Ak bolo oznámenie doručené 10.01.2019, najskôr by sa schôdza alebo hlasovanie malo konať 18.01.2019.

Otázka č. 11: V zmysle CSP, koho treba označiť ako žalobcu? Všetkých vlastníkov a spoluvlastníkov, ktorí nesúhlasia? A koho ako žalovaného? Správca a všetkých ostatných vlastníkov a spoluvlast-



Kvalitné plastové okná cenovo výhodné



KONTAKT

HB - job s.r.o.
sídlo: Tr. SNP č. 39,
040 11 Košice,
tel.: +421 907 337 779,
+421 903 435 423

IČO: 47 503 769,
DIČ: 2023917027,
IČ DPH: SK2023917027

níkov? Na tento prípad asi nie je aplikovateľné ustanovenie o zastupovaní vlastníkov správcom.

Je potrebné rozlišovať aktívnu legitimáciu – t. j. právo podať žalobu a pasívnu legitimáciu – okruh subjektov proti ktorým má žaloba smerovať. Ak vlastník spochybňuje platnosť hlasovania, ktorého sa zúčastnil a bol prehlasovaný, musí podať žalobu na súd v zákonom určenej lehote, inak jeho právo zaniká. Tento vlastník alebo ak sú viacerí vlastníci, vystupujú ako žalobcovia – uvádzajú svoje údaje ako žalobcov. Žaloba sa podáva voči ostatným vlastníkom bytov a NP v bytovom dome. V zmysle zákona správca zastupuje v konaní pred súdom aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Zákonodarcu vymedzuje okruh aktívne legitimovaných osôb na uplatnenie špeciálneho prostriedku právnej ochrany. A preto právo podať žalobu na súde podľa interpretovanej právnej normy nemajú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Prehlasovaný vlastník má svoj návrh smerovať proti tým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí žalobcu prehlasovali. (Rozhodnutie Krajský súd Prešov, sp. zn. 5Co/195/2013)

Z dôvodovej správy k novele zákona od 1.1.2016:

... zavádza zákonný režim priameho zastúpenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom v súdnych konaniach, v ktorých sú vlastníci žalovaní iným vlastníkom alebo vlastníkom, ktorý bol prehlasovaný. V aplikácii praxi vznikajú procesne neriešiteľné situácie, kde jeden vlastník musí žalovať niekoľko desiatok alebo dokonca stoviek vlastníkov, aby sa v režime bytového (spolu)vlastníctva dovolal súdnej ochrany. Uvedený stav nielenže bráni prístupu k spravodlivosti, ale súčasne zásadným spôsobom sťažuje aj postup súdu, ktorý musí konať s jednotlivými vlastními bytov a nebytových priestorov, týmto osobitne doručovať a pod.

V súlade s navrhovanou dikciou bude správca v určených sporoch zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov na strane žalovaných, pričom v danom návrhu má žalobca označiť ako pasívne legitimovaných vlastníkov (všeobecná formulácia s prípadnými prílohami v podobe listu vlastníctva) a uviesť, že zo zákona koná v danom súdnom konaní v mene a na účet žalovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov správca.“

Na základe uvedeného ustanovenia by mal ďalej súd konať so správcom nie s jednotlivými vlastními, z dôvodu priameho zákonného zastúpenia.

Rozhodnutie vlastníkov je výsledkom procesu tvorby ich kolektívnej vôle a je záväzná pre správcu, ktorý je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Právnym úkonom sa vôľa vlastníkov bytov a nebytových priestorov stane až tým, že ju správca navonok prejaví (§ 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z.). Z toho teda vyplýva, že rozhodnutia vlastníkov bytov na schôdzi vlastníkov nie sú právnymi úkonmi a nemožno sa úspešne domáhať určenia ich neplatnosti. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo zúčastňovať sa na správe bytového domu a koná týmto spôsobom okrem iného aj prostredníctvom svojej účasti na zhromaždení vlastníkov, kde má právo hlasovať a ovplyvniť výsledok hlasovania vo veciach správy domu. Môže tak prejsť svoju slobodnú vôľu a pokiaľ je prehlasovaný, má právo obrátiť sa na súd v zákonnej lehote, aby vo veci rozhodol. Vlastník teda nemôže napadnúť uznesenie ako rozhodnutie kolektívneho orgánu, ale môže napadnúť len jeho výsledok.

Otázka č. 12 Otázka zastupovania vlastníkov – V stanovisku vlády Slovenskej republiky (tlač 975) sa uvádza: ...navrhujeme doplniť..... v § 9 nielen odseky 5 a 6, ako je uvedené v návrhu zákona, ale aj ďalšie odseky 7 a 8 takto:..... Návrh je zapracovaný do zákona.

V odôvodnení sa uvádza: Pri správe domu koná spoločenstvo alebo správca v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Iný spôsob konania spoločenstva alebo správcu je pri súdnych sporoch. V záujme zlepšenia vymožitelnosti práva sa novo ustanovuje zákonný režim konania správcu a spoločenstva za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súdnych a iných konaniach. Ide nielen o spory s tretími osobami, ale aj o konania, v ktorých vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome žalujú alebo sú žalovaní iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome. V aplikácii praxi vznikajú procesne ťažko riešiteľné situácie, kde je stranou sporu niekoľko desiatok alebo dokonca stoviek vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú zároveň spoluvlastníkmi spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, prípadne príľahého pozemku. Uvedený stav nielenže obmedzuje prístup týchto vlastníkov k spravodlivosti, ale súčasne zásadným spôsobom sťažuje aj postup súdu, ktorý musí konať s jednotlivými vlastními bytov a nebytových priestorov v dome, týmto osobitne doručovať a pod. V súlade s navrhovanou dikciou bude správca alebo spoločenstvo aktívne alebo pasívne legitimovaným bez ohľadu na zmenu vlastníckych vzťahov v dome po začatí súdneho konania. Zo zákona koná v danom súdnom alebo inom konaní za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome spoločenstvo alebo správca.

Z odôvodnenia jednoznačne vyplýva, že správca koná za vlastníkov v súdnom konaní:napr. vymáhanie škody spôsobenej predchádzajúcim správcom, vymáhanie nedoplatkov nižších ako 2000,00 eur formou platobného rozkazu, návrh na vydanie predbežného opatrenia a pod.

Pochybnosti: V odôvodnení je jednoznačne uvedené: Zo zákona koná v danom súdnom alebo inom konaní za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome spoločenstvo alebo správca.

Na súde zastupuje vlastníkov správca prostredníctvom svojho štatutárneho orgánu? Na súde zastupuje vlastníkov správca prostredníctvom svojho zamestnanca – právnik?

Na súde zastupuje vlastníkov správca prostredníctvom správcu splnomocneného advokáta? Ak áno, tak advokáta si vyberá správca alebo vlastníci?

Povinnosť zastupovať má správca ako subjekt (§9 ods. 8 zák. č. 182/1993 Z. z.). Kto je oprávnený vystupovať za správcu vyplýva z § 13 Obchodného zákonníka, ktorý upravuje konanie podnikateľa, ktorým správca vždy je. Za fyzickú osobu podnikateľa môže vystupovať táto fyzická osoba alebo jej zamestnanec podľa jeho pracovného zaradenia. Za právnickú osobu môže vždy vystupovať jej štatutárny orgán aj zamestnanec podľa jeho pracovného zaradenia (ako je právnik, riaditeľ a p.). Správca sa vždy môže dať zastúpiť advokátom, no v tomto prípade je zastúpený správca a nie vlastníci, preto platí trovy právneho zastúpenia má správca. Správca má nárok na preplatenie uhradených trov voči vlastníkom, za ktorých vystupuje v prípade, ak mal takéto zastúpenie s odplatou odsúhlasenou vlastními.

Otázka č. 13: Vlastník bytu v SVB sa domáha prejednávania a schválenia na zhromaždení podľa §7c ods. 2c – výšky mesačných záloh za plnenia aj v prípade, že došlo k ich zmene z titulu zmeny ceny podľa rozhodnutia URSO. Je oprávnený sa toho domáhať alebo sa to týka len tých plnení, o ktorých rozhodujú vlastníci,



napr. odmena upratovačky alebo iných plnení, kde sa neuplatňuje rozhodnutie cenotvorného orgánu, kde vlastník nijako nemôže túto skutočnosť zmeniť?

§7c ods. 2/ (Predseda navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie výšku mesačných úhrad za plnenia), je v rozpore s § 14b ods. 1 j/, kde sa už deklaruje len rozhodovanie o zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia. Ktorý § sa teda uplatňuje?

URSO – Úrad pre reguláciu sieťových odvetví – cenovými rozhodnutiami, napr. v tepelnej energetike schvaľuje alebo určuje regulovaným subjektom, ktoré vykonávajú regulovanú činnosť v tepelnej energetike na základe a v rozsahu povolenia na podnikanie, cenu za výrobu a dodávku tepla alebo za výrobu, distribúciu a dodávku tepla alebo za distribúciu a dodávku tepla. Takáto úprava ceny samotná nemá vplyv na výšku mesačných úhrad na plnenia. Ak majú vlastníci v dome odsúhlasenú konkrétnu výšku sumy mesačne, platia túto sumu vlastníci aj naďalej (do zmeny novým platným rozhodnutím vlastníkov). Zmena ceny sa prejaví vo vyúčtovaní mesačných úhrad a skutočne spotrebovaných plnení. Spomínaný § 7c ods. 2 písm. c) hovorí o návrhu na schválenie výšky mesačných úhrad a § 14b ods. 1 písm. j) hovorí o prijatí rozhodnutia vo veci hlasovania o zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia, čo je širší pojem. Vlastníci si môžu odsúhlasiť mesačné platenie konkrétnej sumy alebo sumy, ktorá sa určí z jednotlivých plnení a niektoré môžu byť viazané na počet osôb bývajúcich v byte. Dôležité je dodržať potrebné kvórum pri hlasovaní – nadpolovičnú väčšinu hlasov všetkých vlastníkov v dome.

Otázka č. 14: Otázka k výpovednej lehote – Správca uzatvoril zmluvu o výkone správy v roku 2001 so 6-mesačnou výpovednou lehotou. Dodnes urobil 3 dodatky (aj po roku 2007), ale ani v jednom neskorigoval stav, ktorý mu ukladala novela zákona v roku 2007 – t. j. upraviť lehotu na 3-mesačnú.

Dnes pri výpovedi sa domáha plnenia zo zmluvy, t. j. 6 mesiacov – ako zmluvne dohodnutú lehotu.

Je povinný rešpektovať zákonnú úpravu, t. j. 3-mesačnú výpovednú lehotu, pretože neupravil zmluvu podľa povinnosti zo zákona č. 182/1993 Z. z. vo vtedy platnom znení, a preto platí zákonný predpis (prechodné ustanovenia o neplatnosti rozporných ustanovení zmluvy so zákonom) alebo platí, že ak od 1. 11. 2018 platí §, kde je výp. lehota 3-mesačná, ak sa nedohodli inak (čo správca aplikuje a domáha sa, že sa dohodli inak, aj keď k tej dohode nedošlo od 1. 11. 2018, ale ešte v roku 2001? Platí teda stav zmluvne určený od roku 2001 alebo zákonný od roku 2007?

Uvedené alebo ak sa dohodnú inak znamená iná lehota uvedená v mesiacoch napr. tých 6 alebo 2, alebo sa myslí na napr. dohodu?

V zákone č. 182/1993 Z. z. platného do 30. 06. 2007 platilo znenie: Výpovedná lehota je šesť mesiacov, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Po zmene novelou zákona č. 268/2007 – od 01. 07. 2007 platí znenie: Výpovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Zákon č. 182/1993 po jeho zmene neukladal povinnosť zmeniť výpovednú lehotu na kratšiu lehotu, pretože zákon umožňoval stranám upraviť si lehotu odchylne, teda dohodnutá lehota nebola v rozpore so zákonom. Podľa prechodných ustanovení len – Tie časti zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve, ktoré sú v rozpore s ustanoveniami tohto zákona, sú po uplynutí tejto lehoty neplatné. Keď nedošlo k prijatiu zmeny zmluvy o výkone správy vlastníckmi ani k inej práv-

nej skutočnosti, ktorá by zneplatnila predmetné zmluvné ustanovenie, platí medzi stranami pôvodne dohodnuté zmluvné znenie a správca sa môže odvolávať na zmluvne dohodnutú výpovednú lehotu. Väčšinový výklad s ohľadom na dôvodovú správu k novele a potrebu minimálnej lehoty na zmenu správcu / správy je v zmysle, že tri mesiace je minimálna výpovedná lehota a strany sa môžu dohodnúť na lehote dlhšej.

Z rozhodnutia súdu (OS Liptovský Mikuláš, 9Cb/129/2009):

Novely Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (zákon č. 367/2004 Z. z. a zákon č. 268/2007 Z. z.) nemali vplyv na platnosť zmluvného dojednania článku 9 bod 1 zmluvy o výkone správy uzavretej dňa 18. 8. 2003 o šesťmesačnej výpovednej lehote, hoci ku dňu uzavretia zmluvy bola podľa platného zákona výpovedná lehota 6 mesiacov a toto ustanovenie bolo prevzaté do zmluvy a ani po 1. 7. 2004 a ani po 1. 7. 2007 nebolo na návrh vlastníkov bytov a nebytových priestorov a správcu – odporcu zmenené.

Navrhovateľ bol toho názoru, že ak odporca s vlastníckmi bytov a nebytových priestorov do 31. 12. 2007 nedal do súladu zmluvu o správe bytov so znením ustanovenia § 8a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom od 1. 7. 2007 stala sa zmluva v časti trvania výpovednej lehoty 6 mesiacov, preto platí výpovedná lehota zo zákona v trvaní 3 mesiacov, lebo zmluvné strany sa v zmluve o výkone správy nedohodli inak.

Súd je toho názoru, že zmluva o správe bytov v časti článku 9. 1 o dĺžke trvania výpovednej lehoty 6 mesiacov je platná, lebo nie je v rozpore s ustanovením § 8a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom od 1. 7. 2007. Preto ju v tejto časti (dĺžke trvania výpovednej lehoty 6 mesiacov) nebolo potrebné uvádzať do súladu s týmto zákonom, keďže ustanovenie § 8a ods. 5 citovaného zákona nemá kogentný charakter v zmysle výlučnosti trvania výpovednej lehoty len 3 mesiace, ktorá trojmesačná výpovedná lehota platí, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Zmluvné strany sa dohodli inak pri uzavretí zmluvy o výkone správy 18. 8. 2003 a to tak, že výpovedná lehota je 6 mesačná, čo nie je v rozpore s ustanovením § 8a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom od 1. 7. 2007. Súd má za to, že zmluvné strany sa o dĺžke výpovednej lehoty dohodli inak a je irelevantné, či tak urobili ešte pred 1. 7. 2007, pokiaľ to nie je v rozpore s § 8a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom od 1. 7. 2007. Hoci aj prevzali do zmluvy zákonné ustanovenie kogentného charakteru, ktoré určovalo šesťmesačnú výpovednú lehotu. Tým, že ani jeden z účastníkov zmluvy nenavrhol zmenu dĺžky trvania výpovednej lehoty, vyjadrili súhlas s v zmluve upravenou dĺžkou výpovednej lehoty 6 mesiacov. Ustanovenie § 8a ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom od 1. 7. 2007 je úpravou výpovednej lehoty pri uzatváraní zmlúv o výkone správy, alebo zmene zmlúv o výkone správy, podľa ktorého sa môžu zmluvné strany v zmluve o výkone správy dohodnúť o dĺžke výpovednej lehoty a ak sa na dĺžke výpovednej lehoty nedohodnú, je výpovedná lehota 3 mesiace. Zmluvným stranám ostáva zachovaná zmluvná voľnosť pri dojednávaniach o dĺžke trvania výpovednej lehoty. Prechodné a záverečné ustanovenie § 32c ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení účinnom od 1. 7. 2007 sleduje, aby sa zmluvy o výkone správy uzatvorené do 1. 7. 2007, najneskôr do 31. 12. 2007 uviedli do súladu s týmto zákonom, ale len tie časti zmluvy o výkone správy, ktoré sú v rozpore s ustanoveniami tohto zákona, sú po uplynutí tejto lehoty neplatné. Preto zmluvné dojednanie o trvaní výpovednej lehoty 6 mesiacov nie je v rozpore s § 8a ods. 5 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení účinnom od 1. 7. 2007. Zákonodarcu ponechal dĺžku trvania výpovednej lehoty na vóli zmluvných strán.

Otázka č. 15: V prípade hybridného domu (vlastníci a nájomcovia), kde žiadny z vlastníkov nemá záujem o funkciu zástupcu vlastníkov môže túto činnosť vykonávať nájomník družstevného bytu so súhlasom bytového družstva ako vlastníka? (Byť ešte nebol prevedený do osobného vlastníctva), resp. môže vlastník bytu delegovať túto možnosť na 3 osobu? V praxi je veľa bytov už prevedených z rodičov na deti, pričom reálne naďalej v tom byte bývajú rodičia, ktorí vykonávali funkciu zástupcu vlastníkov v dome.

Podľa § 8a ods. 5 Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Bez ohľadu na súhlas vlastníkov, zákonne je prípustné zvoliť za zástupcu vlastníkov len vlastníka z domu. Zákon však nezakazuje zástupcovi zvoliť si zástupcu. Zástupca vlastníkov však nemá zverenú žiadne osobitné právomoci – informuje vlastníkov bytov a NP v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu, je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a NP v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a NP v dome.

Otázka č. 16: Kto má vypracovať vyúčtovanie služieb spojených s bývaním pri odovzdaní domu v priebehu roka?

Podľa § 8a ods. 2 platného zák. č. 182/1993 Z. z. správca je v lehote do 31. mája nasledujúceho roka zároveň povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Podľa § 9 ods. 6 doterajší správca je povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, pracovné zmluvy a poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné na riadny výkon správy domu novou osobou. Zo zákonnej úpravy preto vyplýva, že povinnosť vykonať vyúčtovanie úhrad za plnenia služieb spojených s bývaním, ak sa mení správca pred 31. májom daného roka, má najprv pôvodný správca a následne nový správca, táto povinnosť v konečnom dôsledku zaťažuje ten subjekt, ktorý je správcom k poslednému dňu lehoty – k 31.5. kalendárneho roka.

Otázka č. 17: Aký je potrebný súhlas pri prístavbe balkónov – 2/3 alebo 100 % súhlas vlastníkov bytov v dome ?

Pre určenie potrebného kvóra na hlasovanie je nevyhnutné presne určiť čo sa myslí pod prístavbou balkónov – či sa na existujúcu stavbu pripájajú konštrukcie balkónov (vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu – 1/2 všetkých hlasov + 1), alebo sa menia spoločné časti domu na balkóny či sa pristavuje nová časť domu (2/3 všetkých hlasov) alebo či dochádza k zmene v podielovom spoluvlastníctve spoločných častí domu (100% všetkých hlasov).

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtrietinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:

- a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
- e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť.

Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome.

Otázka č. 18. Ide o hlasovanie § 14b ods. 1 písm. i) ... konkrétne účel použitia finančných prostriedkov.

Pod pojmom účel použitia finančných prostriedkov je potrebné chápať realizáciu prác v bytovom dome? Napr. schválenie výmeny okien v spoločných častiach, maľby, ale aj zateplenie alebo výťahy (bez ohľadu na rozsah práce).

Lebo nikde v tých možnostiach nie je uvedené že akou väčšinou vlastníci odsúhlasujú práce..... stretla som sa s odlišnými názormi.. niekto tá dáva pod ten § 14b ods. 1 písm. i) a niekto to tvrdí že v žiadnom prípade lebo by neodsúhlasili nič na schôdzach keďže ich chodí málo tak to potom zastrešuje § 14 b ods. 4.

Pojem „účel použitia prostriedkov fondu“ sa má vykladať tak ako je uvedený. To, na čo sa majú prostriedky fondu použiť = účel, musí byť schválené uvedenou väčšinou (nadpolovičnou všetkých vlastníkov), okrem prípadu, ak by to bolo už v samotnej zmluve upravené (na aký účel sa určená časť prostriedkov fondu použije).

Výklad z Dovôdovej správy a Ministerstva financií SR znenie tohto ustanovenia vykladá.

§ 14 ods. 1 písm. i) zák. č. 182/1993 Z. z.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:

- i) predpokoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,

Z dôvodovej správy k poslednej novele účinnej od 1.11.2018:

Zjednodušuje sa úprava hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Návrh zákona predpokladá štyri druhy rozhodovania vlastníkov:

1. Súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov sa vyžaduje na platné hlasovanie o koncepčných otázkach prevádzky domu, ako sú zmluvné vzťahy, personálne otázky, výška mesačných platieb na spoločné účty vlastníkov a použitie týchto prostriedkov napr. na opravu, rekonštrukciu alebo modernizáciu domu, užívanie spoločných častí a spoločných zariadení domu, prípadne súhlas s úpravami bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Z uvedeného vyplýva, že zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy by mala upravovať zásady, podľa ktorých predseda spoločenstva alebo správca postupujú pri čerpaní finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv (dispozičné oprávnenia, limit čerpania, účel použitia atď.). Nakladanie s prostriedkami fondu si vlastníci môžu upraviť viacerými spôsobmi, pričom môžu zohľadniť najmä účel ich použitia a rozsah čerpania týchto prostriedkov. Vlastníci môžu viazať určité sumy vo fonde prevádzky, údržby a opráv len na vymedzené účely. V tom prípade platí, že použitie týchto prostriedkov na iný účel je možné len na základe nového hlasovania vlastníkov o zmene účelu použitia podľa § 14b ods. 1 písm. i) zákona o vlastníctve bytov. Ak je rozsah dispozície s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv v zmluve o spoločenstve alebo v zmluve o výkone správy vymedzený len rámcovo, použitie týchto prostriedkov fondu vyžaduje predchádzajúce schválenie vlastníckmi podľa § 14b ods. 1 písm. i) zákona o vlastníctve bytov.

ODBORNÉ SYMPÓZIUM „MANUÁL KOMPLEXNEJ OBNOVY BD“ V BANSKEJ BYSTRICI

Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností v spolupráci so Združením pre podporu obnovy bytových domov a Združením spoločenstiev vlastníkov bytov na Slovensku zorganizovalo dňa 17. júna 2019 v priestoroch hotela DIXON v Banskej Bystrici odborné sympóziu s názvom Manuál komplexnej obnovy bytových domov.

Akcie sa zúčastnili zástupcovia spoločenstiev vlastníkov bytov, ako aj správcovia z Banskej Bystrice a okolia.

Sympóziu bolo rozdelené do 3 sekcií:

- I. Legislatíva
- II. Realizácia komplexnej obnovy bytových domov
- III. Financovanie, poistenie a dražby



Sympóziu otvoril prof. Ing. Dušan Petráš, PhD., prezident Združenia pre podporu obnovy bytových domov. Vo svojej prednáške sa zameriaval na znižovanie energetickej náročnosti. Prezidentka Združenia spoločenstiev vlastníkov bytov na Slovensku Ing. Monika Šamková oboznámila prítomných so spôsobom a možnostiach odmeňovania v spoločenstvách vlastníkov bytov. O pripravovanom zákone o Komore správcov hovoril Mgr. Eugen Kurimský, prezident Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností. K tejto téme sa rozprúdila diskusia, v ktorej vystúpil aj JUDr. Ing. Jaroslav Kováč zo SZBD.



Po krátkej prestávke na občerstvenie sympóziu pokračovalo sekciou o realizácii komplexnej obnovy BD. Prítomných zaujala prednáška Dušana Vačeka z firmy Ekonorm, s. r. o. o sanácii balkónov modernjším spôsobom. „Človek by neveril“, ako je možné zmeniť balkón či loggiu. Na prednášku nadväzovala prednáška Dušana Hipíka z ALUMISTR SE o nových trendoch v konštrukciách zábradlia či možnostiach zasklenia. Zateplené fasády už sú na Slovensku pár rokov a vzniká potreba ich ošetrovania či odborného vyčistenia. O odbornom čistení, ochrane a náteroch zateplených

fasád hovoril Andrej Wiedermann z firmy AWCLEAN s. r. o. Ing. Igor Krajčovič z firmy REHAU s. r. o. upozornil na dôležité detaily pri obnove rozvodov v TZB a protipožiarnych opatreniach a výmene vzduchotechnických potrubí. V poslednej prednáške pred obedom vystúpil pán Mižigár z S2K servis, ktorý vzbudil pozornosť účastníkov vtipom a následnou prednáškou o renovácii okien a dverí.

Po ukončení sekcie mali účastníci možnosť sa vyjadriť k odprednášaným témam, ako sa aj opýtať, čo im bolo nejasné. Potom nasledoval obed.



V III. sekcii boli prednášky zamerané na financovanie, poistenie a dražby. Pracovník Štátneho fondu rozvoja bývania Ing. Juraj Bartoš oboznámil prítomných s možnosťami financovania obnovy bytových domov z prostriedkov ŠFRB. Financovanie obnovy bytových domov ponúkla zástupkyňa firmy Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a. s. O najčastejších chybách pri poistení bytových domov hovoril Ing. Daniel Žilovec z Finančného centra, a. s. Súčasné trendy vo vymáhaní pohľadávok a spôsobe dobrovoľných dražieb predstavil Mgr. Richard Belí z VIAM – dražobná spoločnosť s. r. o. Prednášajúci v krátkej diskusii odpovedali na otázky.

Účastníci sympózia mohli svoje názory a pripomienky vyjadriť v dotazníku spokojnosti. Na záver sympózia bolo zlosovanie vyplnených dotazníkov, kde vylosovaných potešili hodnotné ceny.

V dotazníkoch väčšina účastníkov vyhodnotila sympóziu ako vydatenú akciu, z ktorej si odniesli nové poznatky. Prínosom bolo, že mali možnosť sa so zástupcami firiem porozprávať pri stolíku o prezentovaných výrobkoch či službách.

Ing. Tatiana Cirbusová, výkonný predseda ZSaUN



NAJLEPŠIE OBNOVENÝ BYTOVÝ DOM ZA ROK 2018

Zateplenie a obnova obvodového plášťa, fasády, strechy, odstránenie statických chýb, rekonštrukcia balkónov a lodžii, elektroinštalácie či výmena stúpačiek. V bytovom dome na prešovskom sídlisku Sekčov odvieďli majstri kus práce. Stálo to však za to, získal ocenenie Najlepšie obnovený bytový dom za rok 2018.



„Najväčší problém nám robila zatekajúca strecha. Museli sme to riešiť čo najskôr, aby škody neboli ešte väčšie. Trápil nás aj vysoký únik tepla,“ priznala predsedníčka spoločenstva vlastníkov bytov Adriana Bednárová. Obyvateľom a nájomcom bytov v bytovom dome na ulici Armádneho generála Ludvíka Svobodu v Prešove teda neostalo iné, iba situáciu akútne riešiť. „Tento bytový dom kedysi slúžil ako ubytovňa. Neskôr si tu ľudia byty odkúpili a tie

prešli do ich vlastníctva. Zvolili si správcu a keďže bývanie bolo v dezolátnom stave, tri podlažia dokonca vyhoreli, poskytnutie finančnej pomoci sa muselo riešiť operatívne,“ dodal k slovám predsedníčky bytového spoločenstva Jaroslav Lejko, obchodný zástupca Prvej stavebnej sporiteľne a supervízor pre Prešovský kraj.



Trvalo to, ale stálo to za to

Rekonštrukčné práce sa rozbehli v auguste 2017 a trvali deväť mesiacov. Adriana Bednárová priznala, že nešlo všetko úplne ľahko. „Obnova trvala o pár mesiacov dlhšie ako sme predpokladali a stále to ešte nie je všetko.“ Obyvateľom v rekonštrukcii pomohol úver od Prvej stavebnej sporiteľne a tiež od Štátneho fondu rozvoja bývania. Plánovaná úspora energie je vďaka tomu až neuveriteľných 70 %!

PSS skrášľuje mesto

Čo sa týka financií, žiadne hádky a nezrovnalosti medzi obyvateľmi neboli. „Vyhovovala im najmä celková doba splatnosti úveru – až 30 rokov, čo je pri dnešnej silnej konkurencii finančných produktov jeden z tromfov, ktorý má práve PSS,“ povedal Jaroslav Lejko, ktorý pomohol spoločenstvu s vybavovaním výhodného úveru. Samotná obnova tohto bytového domu sa naozaj vydarila a právom získal titul Najlepšie obnovený bytový dom roka 2018. „Prijemne nás to prekvapilo, vôbec sme to nečakali,“ prezradila Adriana Bednárová.



Radi by ste aj vy obnovili svoj bytový dom a hľadáte vhodný spôsob financovania? Vďaka stavebnému sporeniu a našim úverom jednoducho zvládnete čiastočnú, ale aj celkovú obnovu svojho bytového domu. Kontaktujte nás na čísle **02/58 55 58 55** alebo na www.pss.sk.

GENERAČNÁ VÝMENA V SPOLOČENSTVÁCH VLASTNÍKOV BYTOV – A ČO ĎALEJ?

V roku 2019 nás v bytových domoch dobiehajú dve veci:

- Generačná výmena
- A povinnosť zo zákona, že do volených orgánov spoločenstva, teda do rady a za predsedu môže byť zvolený len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z. z. nadobudol účinnosť 1. septembra 1993, teda je v platnosti takmer 26 rokov.

Prijatých 16 noviel zákon obohatilo o poznatky z praxe, ale aj skomplikovalo pri hlasovaní a určení kvóra. Okrem mnohých zmien zmenila novela č. 367/2004 Z. z. aj podmienku pri voľbe členov rady a novela č. 205/2014 Z. z. podmienku pri voľbe predsedu spoločenstva. V oboch prípadoch teda voliť môžu vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome do volených orgánov, teda za predsedu a členov rady len vlastníci bytov a NP v dome.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome si musia uvedomiť, že zvolením zodpovedných a spoľahlivých ľudí do orgánov spoločenstva zabezpečia bezproblémovú správu domu. Zvolení vlastníci si zase musia uvedomiť, že nesmú presadzovať svoje podnikateľské a iné záujmy v spoločenstve.

Z bežnej a dostupnej praxe, hlavne v poslednom období je zrejmé, že v mnohých spoločenstvách vlastníci nechcú a nemajú záujem pôsobiť vo volených orgánoch. Pre mladších vlastníkov je táto činnosť neatraktívna, málo honorovaná a s veľkou záťažou zodpovednosti. Starší a rozvážnejší vlastníci v dome už takzvané doslúžili.

Ak do volených orgánov len „dotlačíme“ niektorých vlastníkov, potom aj ich činnosť je neodborná, lajdácka, rozhodovanie subjektívne a veľakrát v neprospech vlastníkov v dome. Zhromaždenia vlastníkov sú v priemere s 20 až 25 % účasťou, teda na schôdzi nemožno rozhodnúť takmer o ničom. Rozhodnutia sú z toho dôvodu riešené písomným hlasovaním, ktoré je pre vlastníka časovo menej náročné, ale ľahostajnosť k správe domu pretrváva naďalej a niekedy ani písomné hlasovania nie sú úspešné a musia sa opakovať.

Vzhľadom na to, že spoločenstvo zabezpečuje veľmi širokú oblasť pri správe domu, pričom sa hospodári s nemalými finančnými prostriedkami, stretávame sa v praxi s prípadmi zneužívania dôvery vlastníkov bytov na vlastné obohatenie u tých, ktorí sa angažujú vo volených orgánoch, ale nie s cieľom pracovať pre dom, ale s cieľom vytvorenia si vlastného biznisu. Všetci tí, ktorí sa na zakladaní spoločenstiev v dome podieľali

a venovali správe domu kus svojho života, len v nemom úžase pozerajú na benevolentnosť, neodobnosť, lajdáckosť a až tresťhodné kroky niektorých členov orgánov v spoločenstvách.

Čo ďalej, dávame si otázku za vás, nespokojných vlastníkov.

Východiskom je zrušenie spoločenstva a posun správy domu k profesionálnej správcovskej spoločnosti. Presnú postupnosť krokov pri zrušení spoločenstva sme na združení vypracovali a je k dispozícii každému členovi. Ak teraz máme dohľad na svoje finančné prostriedky v dome, čo nám môže zaručiť správcu?

V spoločenstve sú vlastníci odkázaní na kontrolu dodržiavania zákona, zmluvy o spoločenstve, prijatých uznesení len členmi rady. Zvolení členovia sú veľakrát laici, nerozumejú ekonomike a teda súhlasia s tým, čo povie predseda, ak si ich ešte získa na svoju stranu, potom je osud spečatený a o kontrole nemôže byť ani reč. U volených orgánov SVB sa taktiež nevyžaduje preukázanie odbornosti, vyjadrenie vôle ďalšieho vzdelávania a teda vedomostné a kvalifikačné predpoklady sú rôzne a veľakrát nedostatočné. Ak sa u týchto fyzických osôb stra-



tí ešte súdnosť a zdravý sedliacky rozum, nie je vybudovaný ich vzťah k domu ale len svojmu bytu, potom je skaza vlastnej správy domu zavŕšená. Akú majú teda vlastníci bytov záruku v odbornej správe svojho domu, no žiadnu. Sťažovať sa môžu tak akurát na lampárni, alebo riešiť každý spor súdnou cestou (čo veľakrát odradí napríklad prehlasovaného vlastníka, ktorý musí podať žalobu napríklad pre neplatnosť prijatého uznesenia nie na spoločenstvo, ale voči všetkým vlastníkom v dome). Tu začal teda pokles nezájmu o účasť na zhromaždení, nezájmu byť pri rozhodovaní o správe spoločných častí a spoločných zariadení domu. Tento nezáujem pretrváva, a preto je na vlastníkoch, aby sa mnohonásobne vyššia možnosť kontro-



ly v správcovskej spoločnosti využila po zrušení spoločenstva v prospech spokojnosti všetkých vlastníkov bytov a NP v dome. Možností je viac, či už cestou SOI, FS, DÚ, MDV SR atď. až poslednou štáciou je pre vlastníka riešenie súdnou cestou.

Správca po prijatí zákona č. 246/2015 Z. z. musí byť zapísaný v zozname správcov a spĺňať podmienky na výkon tejto činnosti podľa uvedeného zákona. Teda už to nemôže byť laik, ako v spoločenstve.

Ustanovenie § 2 uvedeného zákona legálne definuje správcu bytových domov. Správca musí byť zapísaný v zozname správcov, musí spĺňať podmienky na výkon činnosti podľa uvedeného zákona. Ustanovenie priamo definuje správcu z pohľadu jeho právneho statusu, povahy subjektu, zákonných podmienok vzniku jeho oprávnenia vykonávať správu bytového domu. Zákon teda určuje podmienky na výkon činnosti správcu, na jeho zápis do zoznamu, a aj podmienky, ktoré sú predpokladom pre zotrvanie správcu bytového domu na zozname.

Odborná spôsobilosť správcu je v zákone definovaná v § 3 a to absolvovaním akreditovaného vzdelávacieho programu a čo je dôležité, zákon ustanovuje povinnosť aj ďalšieho opätovného vzdelávania, ak nastanú zmeny právnej úpravy, ale aj vtedy ak počas 24 mesiacov bol správca viac ako dvakrát pokutovaný za porušenie povinností súvisiacej s výkonom správy a pokuty boli vyššie ako 1 600 eur.

Správca musí mať zriadenú kanceláriu s podmienkami určenými v § 5, čo v mnohých bytových domoch nie je v prípade správy spoločenstvom, musí mať výkon svojej činnosti poistený, atď.

Jednoducho správa bytových domov je už podmienená profesionálnym prístupom každej fyzickej alebo právnickej osoby, ktorá chce túto činnosť vykonávať.

Rada na záver

Ak to vo vašom spoločenstve nejde a ste nespokojní, odhlaste si nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov v dome zrušenie spoločenstva, nájdite si správčovskú spoločnosť a ZSaUN vás na požiadanie povedie krok za krokom k tomu, aby ste nepochybili pri zrušení registrácie spoločenstva a aby výberom vhodného správcu došlo k podstatným zmenám v správe domu k spokojnosti všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Domnievame sa, že skôr či neskôr tak postupne urobia všetky bytové domy.

Zdenka Jurčáková
odborný konzultant ZSaUN





TRADÍCIA • SKÚSENOSTI
KVALITA • ROZMANITOSŤ
VEĽKOSŤ • KOMPLEXNOSŤ
INOVATÍVNOSŤ • LÍDERSTVO



BALKÓNY A LODŽIE PRE VAŠE BÝVANIE



KACZER s.r.o.
Stred 421, 023 54 Turzovka, Slovenská republika
☎ +421 903 924 153

www.kaczer.sk



PEKSTRA spol s r.o.
Rybárska 996, 379 01 Třeboň, Česká republika
☎ +420 605 153 700

www.pekstra.cz

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

PRÍNOSY REKONŠTRUKCIE ZDROJA TEPLA POMOCOU PLYNOVÉHO TEPELNÉHO ČERPADLA (GHP) AISIN TOYOTA

Tepelné čerpadlo s plynovým pohonom (GHP) je kompresorové tepelné čerpadlo poháňané spaľovacím motorom. GHP využíva obnoviteľnú energiu vzduchu + primárnu energiu (zemný plyn alebo LPG plyn) na zabezpečenie vykurovania, chladenia a prípravy teplej vody. GHP je moderným tepelným zdrojom využívajúcim obnoviteľnú energiu. Pracujú v systéme vzduch/voda. Na pohon kompresorov je využívaný spaľovací motor na zemný plyn.



Do tepelného výkonu GHP je využité aj teplo z vlastných systémov:

- kompresorový okruh s chladivom R410A
- chladiaci okruh motora s chladiacou zmesou – glykol

Tieto zdroje tepla umožňujú chod tepelného čerpadla pri veľmi nízkych vonkajších teplotách -25 °C so stabilným tepelným výkonom.

bytovými jednotkami, ktoré zásobuje teplom a teplou vodou. V kotolni boli inštalované štyri nízkotlakové teplovodné automatické kotly na zemný plyn typ KDV 65, vyrábané ČKD Dukla, každý s výkonom 660 kW. Celkový výkon kotolne je 2640 kW. Horáky pre kotly sú z I. Brnenskej strojárne, závod Třebíč, typ horáka APH 10 PZ, každý o výkone 175 – 1190 kW. Zo štyroch kotlov boli využívané dva kotly, ktoré mali inštalovaný aj ekonomizér na spaľinovom potrubí.



Plynové tepelné čerpadlá v praxi

Plynové tepelné čerpadlo v praxi (Lučenec, časť Opatová)

Cieľom rekonštrukcie zdroja tepla v Lučenci, časť Opatová, ktorá prebehla v roku 2018 bola výmena fyzicky i morálne opotrebovaných technologických zariadení s doplnením obnoviteľného zdroja energie v podobe tepelných čerpadiel s plynovým pohonom GHP. Zdroj tepla je umiestnený v samostatnej budove umiestnenej pri troch bytových domoch B1, B2 a B3 s 272



Tepelný zdroj K1 SBD Lučenec – Opatová (pôvodný stav)

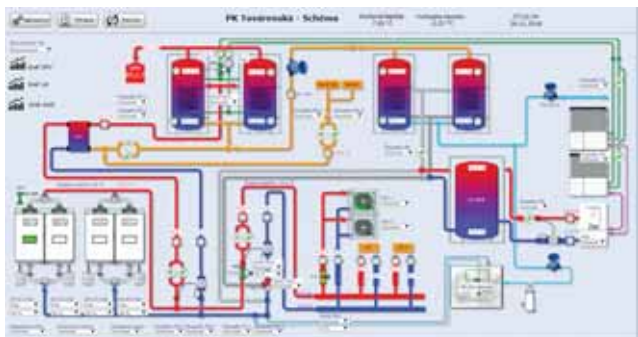
Zrealizovaný nový zdroj

Zdroj tvoria štyri stacionárne plynové kondenzačné kotly Viessmann Vitocrossal 100 typ C11 48-240 kW (50/30 °C) a dvojica tepelných čerpadiel s plynovým pohonom AISIN TOYOTA GHP 20 HP – AWGP560E1-N, výkon 63 kW, ktoré sú inštalované na streche kotolne. Tepelné čerpadlá sú inštalované na nosnú konštrukciu podľa projektu statiky.

Súčasnou rekonštrukcie kotolne je nový rozdeľovač/zberač pre vykurovanie, expanzný automat a nový blok prípravy teplej vody, ktorý bude pripravovať teplú vodu zmiešaným spôsobom (prietokový ohrev + zásobník).



Na rozdeľovači, zberači sú navrhnuté celkovo štyri vetvy. Prvá vetva je prívod od kotlov, na ktorej je navrhnutá dvojica obehových čerpadiel dopravujúca vykurovacie médium (jedno je 100 % rezerva). Na vetve je navrhnutý jeden trojcestný zmiešavací ventil pre reguláciu teploty vykurovacej vody podľa vonkajšej teploty (ekvitermická regulácia) a jeden trojcestný prepínací ventil, ktorý slúži na pripojenie vykurovacej vody od tepelných čerpadiel. Druhá vetva slúži na vykurovanie kotolne. Tretia vetva je zaústená do teplovodného kanála v kotolni a slúži pre vykurovanie bytového domu B3 a posledná štvrtá vetva ústi do protiahlého teplovodného kanála v kotolni pre vykurovanie bytových domov B1 a B2.



Ukážka vizualizácie dispečerského riadenia

Zhodnotenie rekonštrukcie zdroja

Investícia do rekonštrukcie zdroja tepla s využitím plynových tepelných čerpadiel priniesla zvýšenie výkonového faktora ce-

lej sústavy CZT o 32 % na COP sústavy = 1,12. Toto zlepšenie energetickej efektívnosti bolo dosiahnuté výlučne investíciou do zdroja. Navýšenie COP nad 1 je dosahované využitím OZE. Rozvody zostali pôvodné s vysokými stratami. Logickým následným krokom by mala byť výmena starých rozvodov. Významné zlepšenie energetickej efektívnosti sústavy CZT nastalo napriek malej kapacite GHP. Kapacita GHP sa optimalizovala z dôvodu investičnej náročnosti. Kapacita GHP je 126 kW, kondenzačné kotly majú kapacitu 960 kW. Podiel na kapacite zdroja je iba 13 %. Prioritou pre tepelné čerpadlá je prvostupňový ohrev OPV z 10 na 45 °C a do vykurovania prispievajú v čase, ak sú n akumulované zásobníky OPV a teplota vratu zo sústavy UK nepresahuje 42 °C. Pre ohrev OPV sa využíva aj teplo z motora cez W-kity.



Cena tepla je jednotná pre všetky tepelné zdroje umiestnené v Lučenci, regulačný príkon je za všetky zdroje umiestnené v Lučenci.

Cena investície do zdroja bola	310 000 €
Navýšenie fixnej zložky tepla	49 387 €/rok
Návratnosť investície	6,2 rokov

Tento zdroj je príkladom, že napriek malej kapacite GHP sú schopné významne zvýšiť energetickú efektívnosť zdrojov CZT a šetria životné prostredie. Rekonštrukciou zdroja sa znížila tvorba emisií CO₂ o 153 ton/rok.

ESM YZAMER, energetické služby
a monitoring s. r. o. Trnava
www.yzamer.sk





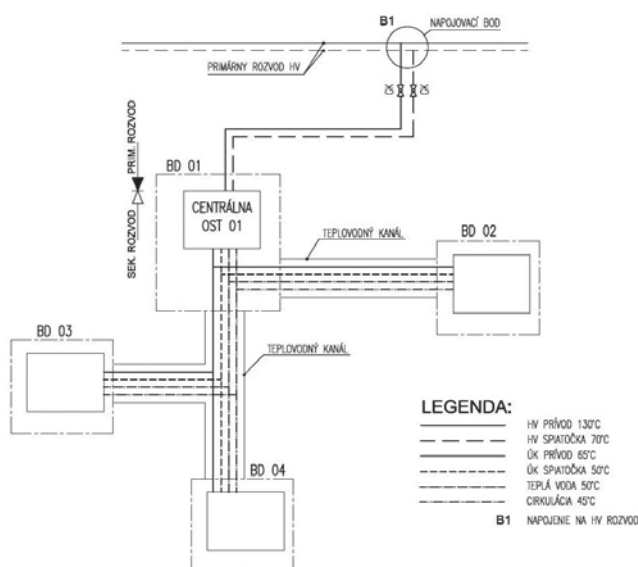
OBNOVA VÝMENNÍKOVÝCH STANÍC TEPLA PRE BYTOVÉ DOMY

Ing. Emil Mucha, projektový manažér, projektant TZB, e-mail: emilmucha1983@centrum.sk

Na transformáciu tepla z centrálného zdroja tepla sa používajú výmenníkové stanice tepla už od nepamäti. V minulosti sa tieto výmenníkové stanice stavali v mestskej zástavbe väčšinou mimo bytových domov v samostatnom objekte. Ojedinele ich dali do suterénov jednotlivých bytových domov. Niekedy nemali inú možnosť a dali ich na pôvodné miesto, kde boli kedysi uhoľné kotolne. Tento systém nebol zlý, ale mal nejaké nevýhody. Ako najväčšie nevýhody výmenníkových staníc v bytovom dome boli vibrácie a hluk. V týchto staniciach boli niekedy veľké hlučné čerpadlá, lebo jedna stanica napájala celý okruh. Tak ako plynul čas a jednotlivé domy sa začali zateplovať (znižila sa aj ich potreba tepla), nebola potreba mať takéto veľké výmenníkové stanice a začali sa postupne modernizovať.

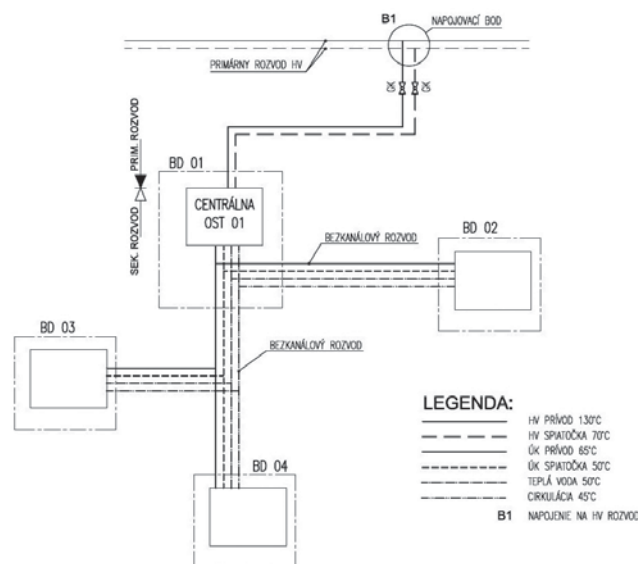
1. Modelový príklad obnovy výmenníkových staníc

Jedná sa o rekonštrukciu a modernizáciu jedného vykurovacieho okruhu, ktorý je napojený na CZT. Súčasný stav, tak ako



Obr. 1 Jestvujúci stav

ho vidíme na obr. 1 je výmenníková stanica priamo v objekte 1 a zásobuje teplom objekty č. 2 až č. 4. Tento stav je zastaraný a je potrebná jeho rekonštrukcia.



Obr. 2 Nový stav – alternatíva obnovy č. 1

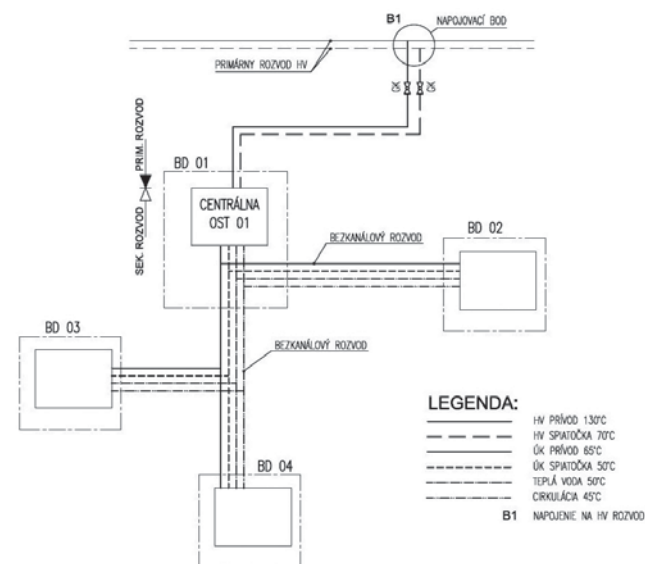
Rekonštrukcia a modernizácia tohto okruhu je v dvoch alternatívach. V prvej alternatíve je navrhnutý stav, kde koncepcia ostane zachovaná, t. j. jedna centrálna výmenníková stanica (obr. 2), ktorá bude zásobovať teplom a teplotou vodou jednotlivé bytové domy. Nová výmenníková stanica bude nadimenzovaná podľa aktuálnych potrieb okruhu.

Nevýhody

- Cirkulácia TV (dlhé vonkajšie rozvody, väčšie tepelné straty, Z OST je potrebné ísť do blokov s vyššou teplotou vody)
- Teplota vykurovacej vody (ak sú niektoré BD zateplené a niektoré nie, je potrebné ísť vyššou vykurovacou teplotou do rozvodu a v zateplených objektoch je potrebné osadiť na pätu objektu zmiešavaciu skupinu)

Výhody

- Menšie investičné náklady oproti alternatíve 2 (nie je potrebné hľadať miesto na umiestnenie nového zdroja tepla, potrubia sa ukladajú v mieste jestvujúcich teplovodných kanálov a v objekte sa napoja na jestvujúci rozvod)
- Rýchla montáž (pri rekonštrukcii vonkajších sekundárnych rozvodov je dnes bežné používať plastové predizolované potrubia)
- Dlhá životnosť potrubí (potrubie je z plastov, nehrdzavie, nezanáša sa)



Obr. 3 Nový stav – alternatíva obnovy č. 2

V druhej alternatíve je koncepcia zmenená tak, že pre jednotlivé bytové domy je navrhnutá samostatná výmenníková stanica priamo v objekte (obr. 3). Jednotlivé výmenníkové stanice sa napočítajú podľa potrieb jednotlivých bytových domov.

Nevýhody

- Majetko-právne (nie vždy sa nájde priestor vhodný na umiestnenie novej technológie výmenníkovej stanice v objekte a vôľa majiteľov prenajať daný priestor)
- Vyššie investičné náklady na zriadenie zdroja tepla (úprava nového priestoru pre technológiu, aby spĺňal technické požiadavky)

Výhody

- Výmenníkové stanice (každá stanica sa dimenzuje na aktuálnu potrebu tepla a potrebu teplej vody)
- Priestorové umiestnenie (tieto výmenníkové stanice sú malé kompaktné a nie je na to potrebný veľký priestor, štandardne sa zmestia do priestoru 3 x 4 m)
- Zlepšenie občianskej vybavenosti (ak sa vybudujú nové výmenníkové stanice v jednotlivých bytových domoch, objekt pôvodnej výmenníkovej stanice ostatne prázdny a je možnosť ho využiť pre ďalšiu občiansku vybavenosť)

- Lepšia regulácia tepla a teplej vody priamo pre daný bytový dom
- Cirkulácia TV (kratšie rozvody, menšie tepelné straty, nižšia teplota vody a pod.)

3. Záver

V závere treba povedať to, že ani jedna z alternatív nie je vhodná pre každú aplikáciu v praxi. Každý okruh v mestách má svoje špecifiká, a preto sa k nemu musí pristupovať osobitne. Najlepšie poznajú svoje okruhy jednotliví prevádzkovatelia.

Medzi najväčšie nevýhody pri rekonštrukciách a modernizáciách výmenníkových staníc a okruhov považujem stále majetko-právne dôvody, kedy obyvatelia nie sú technici a nevedia posúdiť najlepšie technické riešenie, ale nesúhlasia s ničím novým.

Správne rozhodnutie o voľbe použitého systému ostane stále na strane projektanta a prevádzky investora, ktorý posúdia obe alternatívy. Iba oni poznajú miestne pomery daného okruhu a vedia najlepšie posúdiť súvislosti a danosti navrhovaného systému.

2. ROČNÍK MEDZINÁRODNEJ KONFERENCIE „SPRÁVA BUDOV CZ 2019“



Úspešnú konferenciu „Správa budov“ poznajú správcovia na Slovensku už 8 rokov. Práve na žiadosť českých firiem začal organizátor konferencie organizovať obdobnú konferenciu aj v Česku. Minulý rok sa konal prvý ročník konferencie Správa budov CZ 2018 v Brne, tohoto roku sa konferencia presúva bližšie k Prahe, do hotela Adamie Naháč v Choceradoch. Termín konferencie je určený na 10. – 11. 10. 2019. Za usporiadateľov sme sa opýtali Mgr. Kurimského: Aký bude druhý ročník?

Na úvod otázka: Ako hodnotíte minuloročnú konferenciu v Čechách?

Minuloročná konferencia v Brne bola lastovičkou, ktorá nám potvrdila, že konferencia Správa budov má svoje opodstatnenie nielen na Slovensku, ale aj v Česku. Naozaj problémy máme spoločné nielen preto, že bytový fond a vek spravovaných bytov je rovnaký, ale aj z mnohých iných dôvodov. Konferencia je určená pre vedenie a pracovníkov stavebných bytových družstiev, profesionálne správckové spoločnosti všetkých typov správy bytových domov, správcov nehnuteľností, zástupcov SVJ, realitné kancelárie, ktoré sú v Česku tiež často správcami



nehnuteľností, a tiež pracovníkov štátnej správy s agendou správy bytových domov a budov. Názor týchto účastníkov je dôležitejší ako názor môj. Preto ma teší, že práve títo odborníci hodnotili minuloročnú konferenciu ako úspešnú.

Aká bude tohoročná konferencia?

Úspech každej konferencie spočíva v jej príprave. Veríme preto, že tohoročná konferencia nás posunie zase o krôčik dopredu a účastníkov pribudne. Spoločné problémy, starosti ale



aj radosti sú pre mňa hybnou silou, aby sme konferenciu organizovali naďalej v oboch krajinách. Pre obe strany je totižto skvelé, ak budeme pokračovať vo výmene svojich skúseností a v oblasti správy našich bytových domov našli to pozitívne, čo môže obohatiť správu v oboch našich krajinách.



Tohoročná konferencia sa uskutoční aj za podpory Svazu českých a moravských bytových družstev. Partneri konferencie sa budú venovať nielen histórii a problémom v správe BD, ale hlavne aj plánovaniu budúcnosti v družstevnej bytovej výstavbe. Mimo iných sa dozvieme aj to, akým smerom sa bude vyvíjať financovanie aj legislatíva. V dvoch samostatných prednáškach sa budeme venovať pálčivej otázke zúčtovávania, ktorá má v Česku tiež trochu iné zásady, ako na Slovensku.

Téma obnovy bytových domov bude pokrytá klasicky problematikou obnovy fasády, čistenia a starostlivosti o ňu. Mimo nej sa budeme venovať aj zasklievacím systémom balkónov, zariadeniam, eliminujúcim nebezpečie vzniku požiaru a iným témam, ktoré sa dotknú napríklad plynových kotolní a problematiky výmeny stúpačiek v bytovom dome. Nevynecháme ani problematiku merania spotrieb v bytových domoch, súdne a mimosúdne vymáhanie dlhov v SVJ a iné zaujímavé témy.



Z teoretickej strany sa tešíme na tému, spoločnú v oboch našich krajinách. Doc. Ing. František Kuda, CSc., z Fakulty stavební VŠB-TU Ostrava, prednesie tému budúcnosti s názvom: Zavádění BIM při správě bytových domů.

Nebude chýbať samozrejme ani spoločenský raut spojený s ochutnávkou tokajských vín.

Prečo by sa mali správcovia konferencií zúčastňovať?

Problematika výkonu správy je rozsiahla téma s mnohými problémami, ktoré každého správcu zaujímajú. Konferencia Správa budov má už tradičné poslanie, pomôcť správcovi v ich práci ponukou riešení a nápadov či už v legislatívnej, ekonomickej, právnej oblasti, ako aj v technických aspektoch výkonu správy. Na konferencii, ktorú organizujeme tohoto roku v Choceradoch, budú prezentované technické, technologické a iné novinky, s ktorými sa správcovia stretávajú pri obnove



bytových domov. V neposlednom rade ponúka konferencia nielen stretnutie s partnermi, ale aj nadviazanie nových kontaktov, stykov či priateľstiev na neformálnom spoločenskom večeri.

Tak ako minulý rok, potešíme sa aj účasti správcov zo Slovenska aj na tohoročnej konferencii. Určite je prijateľná aj cena účastníckeho poplatku, kde poskytujeme zľavy pre tých účastníkov, ktorí doručia prihlášky do 31. 8. 2019 – zľava 20 %. Pre tých, ktorí doručia prihlášky do 30. 9. 2019 – zľava 10 %.

Tešíme sa na vašu účasť!

Bližšie informácie nájdete na www.voc.sk/sprava-budov-cz

Za rozhovor ďakuje redakcia

EXPANDOVANÝ POLYSTYRÉN, VYRÁBANÝ ČLENMI ZDRUŽENIA EPS SR, MÁ SPRACOVANÉ SEKTOROVÉ ENVIRONMENTÁLNE VYHLÁSENIE O PRODUKTE



Penový polystyrén, známy aj ako expandovaný polystyrén, patrí v súčasnosti medzi najrozšírenejšie izolačné materiály. Jeho použitie je v súlade s princípmi trvalo udržateľného stavebníctva. Potvrdila to aj nezávislá inštitúcia.

Európska asociácia spracovateľov EPS (EUMEPS), ktorej členmi sú aj slovenskí výrobcovia a spracovatelia expandovaného polystyrénu, iniciovala spracovanie environmentálneho vyhlásenia o produkte (EPD – Environmental Product Declaration) pre 7 typov izolačných dosiek z expandovaného polystyrénu.

Čo v praxi znamená EPD? Ide o systém medzinárodného environmentálneho overovania vlastností stavebných výrobkov a ich vplyvu na životné prostredie s ohľadom na celý životný cyklus.

Posúdením vplyvu výrobku na životné prostredie na základe hodnotenia životného cyklu EPS bol poverený uznávaný nemecký Inštitút Bauen und Umwelt (IBU), ktorý spracoval EPD pre izolačné EPS dosky. Výsledky overovania dokázali, že environmentálne parametre EPS sú priaznivé a na základe toho je možné povedať, že má pozitívny vplyv na životné prostredie. Expandovaný polystyrén je tak pre priemysel ekonomicky, sociálne a environmentálne prínosný a udržateľný.

Údaje pre výpočty EPD, pri ktorých boli zahrnuté všetky fázy životného cyklu (LCA), poskytlo celkom 21 európskych spracovateľov, členov EUMEPS, vrátane slovenského výrobcu.

Majiteľom sektorového EPD pre izolačné EPS dosky je Európska asociácia spracovateľov EPS (EUMEPS) so sídlom v Bruseli. Keďže Združenie EPS SR je jej členom, tak EPD môžu používať všetci jeho členovia.



Aktívny prístup k zvýšeniu recyklácie

Expandovaný polystyrén je 100 % recyklovateľný materiál. To je jedna z najväčších výhod materiálu pri posudzovaní vplyvu výrobku na životné prostredie. Je možné recyklovať ho chemicky aj mechanicky, a to až 20-krát bez výraznej straty fyzikálnych vlastností (zdroj: František Vörös, Združenie EPS ČR).

Napriek každoročne narastajúcemu podielu recyklácie expandovaného polystyrénu a preukázaným prínosom nie je jeho používanie vždy vnímané pozitívne.

Združenie EPS SR sa preto aktívne snaží o naplnenie dobrovoľného záväzku Európskej asociácie výrobcov a spracovateľov EPS (EUMEPS), ktorým sa v rámci Stratégie pre plasty dobrovoľne zaviazalo zabezpečiť úplnú obehovosť EPS do roku 2030.

Kontrolným bodom má byť rok 2025, kedy si asociácia EUMEPS dala cieľ zrecyklovať minimálne 46 % z celkového vyprodukovaného množstva EPS na území jej členských krajín. Združenie EPS SR predpokladá, že v roku 2025 by mohol podiel recyklácie na Slovensku dosiahnuť viac ako 50 %, a to v oblasti obalového aj stavebného expandovaného polystyrénu.

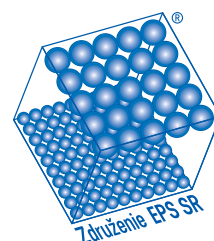
Ďalšie výhody EPS v trvalo udržateľnom stavebníctve

Po viac ako 60-ročnom používaní EPS dosiek v stavebníctve nebol zistený žiadny negatívny vplyv na zdravie ľudí a zvierat. Vyznačujú sa vynikajúcimi tepelnoizolačnými vlastnosťami, mechanickou odolnosťou, nízkou absorpciou vody, ľahkou manipuláciou a vysokou ohňovzdornosťou. Izolačné a mechanické vlastnosti sa nemenia počas celej životnosti, ktorá dosahuje minimálne 50 rokov.

Ďalšou výhodou expandovaného polystyrénu je jeho nízka objemová hmotnosť, keďže je zložený z 98% vzduchu. Zatiaľ čo na výrobu jedného kubického metra fasádneho EPS je potrebných len 15 až 18 kg suroviny, množstvo materiálu potrebného na iné typy izolácií fasád môže byť až desaťkrát vyššie.

Expandovaný polystyrén ponúka trvalo udržateľnému stavebníctvu množstvo environmentálnych výhod, vrátane zníženej spotreby energie, použitia recyklovaných surovín, lokálnej distribúcie a zlepšenia kvality vnútorného prostredia. Je považovaný za environmentálne vhodný materiál, ktorý je praktický a spoľahlivý z hľadiska jeho používania.

Aktuálne EPD sú k dispozícii na stránke www.epssr.sk





ENERGYCAMP 2019

V dňoch 30. a 31. 5. 2019 spoločnosti CHASTIA s. r. o. a TERMOKLIMA s. r. o. organizovali už siedmy ročník odborných kempov – dvojdňovú odbornú konferenciu EnergyCamp 2019. Priniesli sme množstvo prípadových štúdií a poukázali na nové trendy v oblasti Energy managementu nielen na Slovensku, ale aj v Českej republike.

Už od roku 2013 usporadúvame EnergyCamp a FM Camp (odborné konferencie striedame každý druhý rok podľa hlavného zamerania, či už na Energy alebo Facility management). Veľmi nás teší narastajúci záujem. Už štvrtýkrát po sebe sa môže konferencia opäť pochváliť naozaj výbornou účasťou vyše 300 poslucháčov.

Aj tento rok sme začali neformálne už v predvečer konferencie s našimi partnermi a speakrami pri spoločnej večeri a ochutnávke rumov.



Odborný program konferencie <http://2019.energycamp.sk/> Program mal štyri celky. Nesmierne nás teší množstvo prípadových štúdií z oblasti CZT, ale aj energetického manažmentu. Veríme, že je to najprínosnejšia časť pre zúčastnených odborníkov, prinášať konkrétne riešenia z praxe. Samozrejmosťou je legislatíva a financovanie predovšetkým v kontexte EÚ. Pravidelnou súčasťou sa stáva blok venovaný IT a IoT technológiám, ktorý poukazuje na nové trendy v tejto sfére.

Aj tento rok sme poňali v unikátnom duchu. Premýšľali sme, čo by malo najviac vystihovať EnergyCamp, jednoducho sme skonštatovali, že energia, ale aká... Práve v máji, v mesiaci, v ktorom sa konal EnergyCamp, uplynulo 100 rokov od tragického úmrtia M. R. Štefánika. Aspoň trochu sme si chceli uctiť tohto významného človeka. Málokto vie, že bol vášnivým astronómom a najviac sa venoval práve Slnku, slnečnej koróne. A tak dva dni pulzovala sálou ohnivá slnečná energia.

Každý rok je nielen o práci, ale aj o zábavnom večere. Úvod bol relaxačný v bazénoch Blue Diamond v AquaCity Poprad. A neskôr sa presunul do reštaurácie, kde nás zabával Michal Hudák s Inkognito spolu s neskutočnými Cimbal Brothers. Fotozáznam z konferencie nájdete na adrese <http://www.energycamp.sk/> alebo na našej Facebook stránke www.facebook.com/chastia.poprad/photos_stream.

Veľmi radi by sme poďakovali všetkým účastníkom konferencie za účasť a veľmi vysoký záujem o jednotlivé odborné sekcie

a taktiež všetkým partnerom konferencie, bez ktorých by sa takáto výnimočná akcia nikdy nemohla zorganizovať <http://2019.energycamp.sk/Partners>.

Generálni partneri:

- KOOR s. r. o.
- eloT.sk

Odborný garant:

- SIEA – Slovenská inovačná a energetická agentúra

Hlavní mediální partneri:

- Vydavateľstvo JAGA GROUP s. r. o. – Časopisy ASB, Správa budov a TZB Haustechnik

Partneri:

- CHASTIA s. r. o.
- TERMOKLIMA s. r. o.
- AquaCity Poprad
- (f)ITcubator n. o.
- APLI s. r. o.
- ARI-Armaturen Albert Richter GmbH & Co. KG
- BK, a. s.
- Bratislavská teplárenská, a. s.
- Buderus – Robert Bosch spol. s r. o.
- DANFOSS spol. s r. o.
- Decon, spol. s r. o.
- Energy Center Bratislava
- ENGIE Services a. s.
- Engul, s. r. o.
- ESM YZAMER s. r. o.
- Grundfos s. r. o.
- Hoval SK spol. s r. o.
- MENERT spol. s r. o.
- NRG flex, s. r. o.
- PAUFEX Prešov, s. r. o.
- Popradská energetická spoločnosť, s. r. o.
- Robert Bosch spol. s r. o.
- ROBUR, s. r. o.
- Slovenská asociácia Facility Managementu
- TLE s. r. o.
- Veolia Energia Slovensko, a. s.
- Viessmann, s. r. o.

Mediální partneri:

- Energie pre Vás
- Energie-portal.sk
- Časopis Facility Manager
- V. O. Č. SLOVAKIA s. r. o.
- vEnergetike.sk
- Združenie pre lepšiu správu bytových domov

Spolupracovali:

- PRO GRUP, s. r. o.
- Agentúra PRO-STAFF s. r. o.

Zdroj: tlačová správa

JIŽ TĚMĚŘ 30 LET HÁJÍME ZÁJMY MAJITELŮ NEMOVITOSTÍ



**Občanské sdružení majitelů domů v ČR od roku 1990 zajišťuje služby
pro majitele nemovitostí, hájí jejich ústavní práva a zájmy.**



**Občanské sdružení
majitelů domů v ČR**

www.osmd.cz

Naše služby: přednášky na aktuální témata, právní, daňové a technické odborné poradenství, internetová členská zóna plná informací potřebných ke správě domu, včetně vzorů nájemních smluv a dalších rad respektujících platnou legislativu ČR, ochrana zájmů majitelů nemovitostí na domácí i evropské půdě (jsme členy mezinárodní organizace majitelů nemovitostí UIPI se sídlem v Bruselu), informační servis prostřednictvím tištěného odborného časopisu Střecha – také možnost tematické inzerce.



Kontakt:
www.osmd.cz
osmd@osmd.cz





REAKCIA ČITATEĽA NA ČLÁNOK Z KONFERENCIE SOI NA KONFERENCII

Chcem reagovať na nepresnosti, resp. neúplnosti, o ktorých som sa dočítal v časopise Správca bytových domov 3/2019, na strane 35, v článku SOI na konferencii.

Konkrétne sa jedná o časť Obstarávanie dodávateľa, kde sú okrem iného použité príklady. Príklad, ktorý je v článku spomenutý sa zrejme týka podnetu od správcu, ktorý sa týka aj nášho domu, kde som vo funkcii zástupcu vlastníkov. V článku je nesprávne a všeobecne konštatované, že oprava elektrického vrátnika je havarijný stav.

K tomu mám tieto technické pripomienky a možno aj ako odborník v oblasti telekomunikácií. Je potrebné rozlišovať dvere, ktoré sa nedajú zatvoriť alebo otvoriť.

Pokiaľ ide o stav, že sa nedajú elektronicky zatvoriť, tak nejde o stav núdze, a tu by som pripustil havarijný stav, lebo vstup a výstup je fyzicky síce bezproblémový, ale opravu je nutné určiť riešiť s pohľadu bezpečnosti v krátkom čase. Ak by sa jednalo o zabránenie vstupu cudzích osôb, núdzovo existujú možnosti, že vo vnútri bytového domu sú ešte vnútorné uzamykateľné dvere, od ktorých majú vlastníci kľúče a ak nie, dajú sa dodatočne vyhotoviť i pre takýto prípad.

Ak by sa vchodové dvere nedali otvoriť, tak by to teoreticky mohol byť pre nezalého problém, ale elektronický systém je navrhnutý tak, že i v prípade poruchy, aj výpadku elektrického napájania sú dvere vždy elektricky otvorené, a teda nejde o núdzový stav, resp. môžeme hovoriť o havarijnom stave, lebo dvere nie sú funkčné, ale rovnako ako v prvom prípade fyzicky je vstup a výstup bezproblémový. Aj v prípade núdze vždy existuje ešte vo väčšine prípadov riešenie, že bytové domy majú uzamykateľný aj zadný vchod, od ktorého má každý vlastník kľúč, aj keď nie sú elektronicky uzamykateľné. Oba stavy sú teda riešiteľné, ale treba ich v krátkom čase riešiť z pohľadu bezpečnosti a hodnotiť ako havarijný stav.

V prípade nášho správcu nešlo ani v jednom prípade o takýto stav, ale o stav, keď jediná vlastníčka staršieho veku mala zrejme problém so sluchom, a teda s hlasitosťou interkomu alebo inak povedané hlasitosťou prichádzajúceho návštevníka, teda rozhodne nešlo o havarijný stav. Dvere boli po všetkých stránkach funkčné a spĺňali všetky podmienky svojej funkcie. Tento stav pretrvával už dlhšiu dobu pred samotnou opravou, preto opravu bolo možné riešiť priebežne tak, aby spĺňala výber dodávateľa a všetky náležitosti ceny i samotným preplatením faktúry, kde nastal problém, s ktorým som nesúhlasil. Preto som podal podnet aj na SOI, ktorý to klasifikoval ako havarijný stav, a teda z môjho pohľadu ako neodborný prístup a vyhodnotenie stavu poruchy, ktorá sa dala riešiť priebežne a nie ako havarijný stav. Na základe toho voči správcovi nebolo začaté ani správne konanie a ja som ako zástupca vlastníkov „utrel nos“. Podľa mňa rozhodne takýto stav poruchy prístupového systému nemožno považovať na základe vyjadrenia SOI za havarijný a rozhodne je potrebné rozlišovať a špecifikovať daný stav, ktorý som popísal, tak ako sa stal v mojom prípade.

Preto vyjadrenie v článku a uvedenie ako príklad, ktorý zasla SOI na základe konkrétnej skutočnosti považujem minimálne za diskutabilný, zovšeobecňujúci, ktorý neberie do úvahy odborné a špecifické kritéria poruchy prístupového systému konkrétneho bytového domu. Je to pre mňa skúsenosť a poučenie. Problém vidím aj v tom, že v SOI sú štatisti, úradníci a nie odborníci na všetko a v prípade takýchto nejasností by sa mali kontaktovať s odborníkmi a vyžiadať si odborné stanovisko.

Ing. Pavel Matyáš

www.voc.sk

výrazne modernejšia a prehľadnejšia





SLNEČNÉ KOLEKTORY
AJ PRE BYTOVÉ DOMY

www.thermosolar.sk



UMÝVANIE, ČISTENIE A NATIERANIE FASÁDY

Prečo sa musí fasáda čistiť?

Fasády môžu byť napadnuté tzv. mikroorganizmami, t. j. riasami a plesňami. Rovnako môžu byť poškodené a znečistené smogom a dymom. Môžete to vidieť na mnohých bytových a rodinných domoch po celej ČR a SR. Čierne, zelené riasy a plesne sa musia odstraňovať z fasády z niekoľkých dôvodov:

- z dôvodu ochrany zdravia človeka
- z dôvodu nefunkčnosti ochrany zatepľovacieho systému (fasádna omietka je poškodená plesňami a riasami)
- z estetického dôvodu

Čo sú plesne a riasy?

Plesne sú mikroskopické huby, ktoré odolávajú teplotám až od -15°C až do $+45^{\circ}\text{C}$. Plesne na fasádach domov sú veľmi škodlivé mikroorganizmy, ktoré škodia ľudskému zdraviu, tvoria tzv. mykotoxíny.

Zelené riasy sú z rodu chlorophyta a je ich viac ako 8000 druhov. Riasy potrebujú k svojmu rastu teplo a svetlo (plesne svetlo nepotrebujú), vlhkosť a minerálne látky. Na rozdiel od plesní viažu na seba z ovzdušia CO_2 a za pomoci slnečného žiarenia tvoria syntézou živiny – tzv. asimilácie.



Prečo sa riasy a plesne objavujú na fasádach?

Vlhkosť na fasáde = základ pre vznik a šírenie plesní, rias a machov. Nie je to len zväčšujúca sa vlhkosť, ale aj vlhkosť vyžrážaná na povrchu fasády. Na severných stenách, kde nesvieti slnko, tak povrch fasády nevyschýna a zvýšená vlhkosť je pre plesne dostačujúca. V noci dochádza k ochladeniu vonkajšej vrstvy zatepľovacieho systému – fasádne omietky až o niekoľko stupňov ($2 - 4^{\circ}\text{C}$). Následkom tohto ochladenia sa vytvorí rosa, ktorá na severnej strane pomaly schne, niekedy ani nevyschne v priebehu dňa a proces sa opakuje. Severná strana zostáva v priebehu roka vlhká = ideálna klíma pre plesne a riasy.

- **Prítomnosť veľkých stromov** v blízkosti fasády
- **Zlé klimatické podmienky** – priemyselné oblasti – veľké množstvo smogu v ovzduší a časté hmly.
- **Zle navrhnutý zatepľovací systém** – nevhodne navrhnutý rosný bod, zlá hrúbka izolantu, nepriepustný izolant – difúzne uzavretý (napr. fasádny polystyrén)
- **Zle vykonané detaily na fasáde**
 - Malá hrúbka armovacej vrstvy zatepľovacieho systému = malé mikropaskliny

- Oplechovanie atiky a parapetov
- Malé presahy pri oplechovaní

- **Malý presah strechy** – nedostatočné krytie fasády
- **Nesprávne použitý materiál** realizujúcou firmou (napr. dom s rovnou strechou a použitie omietky s veľkou nasiakavosťou)
- **Zlá kvalita fasádnych omietok** – neobsahujú biocid (alebo už je vyprchaný – staré technológie výroby fasádnych omietok)
- **Nedostatočná starostlivosť o fasádu**, t. j. fasáda nebola nikdy umytá (prirovnanie: osobný automobil ideme tiež umyť vtedy, keď je špinavý v zime od soli alebo od blata, prachu,... i fasáda domu je špinavá od prachu, smogu, zárodkov rias alebo plesní...)

Ktoré domy je možné čistiť?

1. Bytové domy, Panelové domy,
2. Rodinné domy,
3. Historické objekty,
4. Administratívne budovy,
5. Komerčné objekty.

Čím sa vykonáva čistenie a umývanie fasád?

Pomocou chemických látok, ktoré obsahujú algizidy, biocidy, fungicidy a pomocou horúcej vody a pary. Medzi najväčších odborníkov na umývanie, čistenie a natieranie fasád patrí v Českej republike a na Slovensku **firma UMYJEMTO** patriaca k prvým, ktorí sa začali venovať umývaniu a **čisteniu fasád** v ČR. Naša spolupráca začala v roku 2015. Od tej doby pomáhame spoločne riešiť problémy s plesňami a riasami pre mnoho SVJ, BD a pre mnoho majiteľov rodinných domov. Vďaka špeciálnej technológii výroby fasádnych farieb, môže **firma UMYJEMTO** natierať nielen akýkoľvek typ fasády, ale aj historické pamiatkové chránené objekty. Predĺžené záruky a špeciálny vernostný program pre SVJ a pamiatkarov je samozrejmosťou.

Aký náter je vhodný?

- Ak je na povrchu zatepľovacieho systému viditeľná mikropasklina (bola zle vykonaná armovacia vrstva, t. j. málo lepidla na krytie tkaniny perlinky), väčšinou sú na nej viditeľné zelené riasy. Po očistení a umytí fasády je potrebné ako prvé použiť tzv. plnič **Novalith fibre** alebo **Calsilith fibre** a mikropasklinu vyplniť špeciálnym plničom s vláknom, čím sa vlásočnicová mikrotrhlina uzavrie. Plnič Novalith fibre a Calsilith fibre je vodeodolný a mikroporézny = je paropriepustný na vodnú paru.
- Ak je na zatepľovacom systéme veľa vlásočnicových prasklín, odporúčame urobiť rozbor spoločne s našim technikom.
- Ak fasádna omietka farbí pred umytím a čistením, je nutné použiť príslušnú fasádnu penetráciu pod základnú farbu.
- Na očistený povrch, ktorý sa nedá špecifikovať (neznáme zloženie, môže to byť napr. akrylátová alebo **silikónová fasádna omietka**, ale nie sme si 100 % istí), tak môžeme použiť fasádnu silikátovú farbu. **Silikátová fasádna farba NOVALITH** so špeciálnou technológiou APS dokáže predĺžiť životnosť fasády aj o 20 rokov. Ak vieme, že na povrchu je stará silikónová omietka, tak môžeme použiť silikónovú fasádnu farbu ARMASIL, ktorá má najväčšiu odolnosť proti poveternostným vplyvom,



vďaka svojmu zloženiu a špeciálnej chemickej štruktúre silikónovej živice.

- Špecifické je čistenie, umývanie a natieranie pre historické a pamiatkové objekty (domy), ktoré sú staré viac ako jedno storočie. Fasádne nátery, ktoré je možné použiť pre tieto domy musia byť určite paropriepustné, difúzne otvorené, aby neuzavreli štruktúru povrchu historickej fasády. Preto odporúčame čo najviac prírodné fasádne farby na báze silikátu. **CALSILITH fasádna silikátová farba** je jedna z najlepších fasádnych farieb na historické a pamiatkové objekty na českom a slovenskom trhu. Špeciálne vyvinutá pre historické objekty a domy, roky osvedčená. Napr. riaditeľstvo Mariánskych kúpeľov bolo natreté pred 20 rokmi, zámok Kostomlaty, golfový zámoček v Ludgeřoviciach a ďalšie pamiatkové chránené objekty, zámky a stavby.
- Fasádne farby KABE Farben obsahujú:
 - špeciálne UV filtre – sú veľmi stálofarebné
 - špeciálne mikrotechnológie proti plesniam a riasam (mikrokapsule, ktoré sa aktivujú iba vtedy, keď prší)
- Životnosť fasády domu sa po očistení a následnom natrení fasády predĺži o cca 15 – 20 rokov. Takto predĺžite životnosť svojej fasády o niekoľko rokov.

UMYJEMTO

UMYJEM TO s. r. o.
Blagoevova 9
851 04 Bratislava
e-mail: poptavky@umyjemto.sk
www.umyjemto.sk



Staňte sa partnerom
www.tzbportal.sk

a využite jeho benefity:
priestor na reklamu, odborné články, newsletter...

Zviditeľnite sa.

Viac info na voc@voc.sk



VODÁRENSKÉ A KANALIZAČNÉ PRÍPOJKY – STÁLE HORÚCI PROBLÉM

(Vyjarenie Ministerstva životného prostredia SR)

Ten, kto bol na konferencii Správa budov 2017 v Poprade si iste pamätá, že v diskusii sa veľa hovorilo o posunutí určenia hraníc patriacich k bytovým domom v neprospech vlastníkov bytov. Z konferencie sa „zrodili“ závery, ktoré boli zaslané na ministerstvo financií. Časť, ktorá sa týkala vodovodných a kanalizačných prípojek bola zaslaná na ministerstvo životného prostredia. Z uznesenia Valného zhromaždenia ZSaUN vznikla úloha pre prezidenta združenia zaslať otvorený list prezidentovi, na úrad vlády a predsedu NR SR.

V dňoch 22. – 24. 2. 2017 sa v Poprade konala 6. medzinárodná konferencia SPRÁVA BUDOV 2017, ktorej sa zúčastnilo 318 účastníkov. Jedným zo záverov konferencie bolo, že je potrebné urýchlene novelizovať **zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach.**

Týmto zákonom sa vodárenské a kanalizačné spoločnosti s monopolným postavením v SR na úkor a v neprospech cca 1 000 000 vlastníkov bytov žijúcich v bytových domoch (BD) zbavili toho, čo im nevychovalo. Zbavili sa zodpovednosti ako dodávateľ, predajca tovaru – pitnej vody, že nemajú fakturačné meradlá pre každý byt v BD tak, ako je to štandardné a systémové pri dodávke elektriny a plynu pre každú domácnosť v SR.

Okrem tohto zákona č. 442/2002 Z. z. došlo k posunutiu určenia hraníc vodovodných a kanalizačných prípojek patriacich k BD opäť v neprospech vlastníkov bytov žijúcich v bytových domoch, ktoré vôbec nezohľadňujú majetkovo - právny stav v čase odpredaja bytov v BD do osobného vlastníctva v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

V uvedenom zákone č. 442/2002 Z. z. sme navrhovali zmeniť znenie zákona nasledovne:

- konečným spotrebiteľom vody je vlastník bytu v BD,
- dodávateľ, predajca tovaru – pitnej vody musí mať fakturačné meradlá pre každý byt v BD, tak ako je to pri dodávke elektriny a plynu,
- zmeniť hranice určenia vodovodných a kanalizačných prípojek patriacich k BD.

Otvoreným listom sme oslovili predsedu vlády SR, predsedu Národnej rady SR a prezidenta SR, aby každý v rámci svojich kompetencií pomohli odstrániť tieto diskriminácie zo strany vodárenských a kanalizačných spoločností, na ktoré dopláca minimálne 1 milión vlastníkov bytov žijúcich v BD na Slovensku.

V diskusii na konferencii sa zapojil do problematiky Ing. Jozef Ďurčík, ktorý k problematike „Vodovodné a kanalizačné prípojky“ zhrnul problematiku nasledovne:

„V súlade § 4 ods.6 zákona č. 442/2002 Z. z. je vlastníkom vodovodnej prípojky a kanalizačnej prípojky osoba, ktorá zriadila prípojku na vlastné náklady. V § 42 ods. 7) sa píše, že vlastníctvo ku vodovodným a kanalizačným prípojkám, prí-

padne ich častiam zriadeným pred účinnosťou tohto zákona zostáva zachované. To znamená, že vlastníkom v minulosti vybudovaných týchto prípojek nie sú bytové domy – vlastníci bytov, spoločenstvá vlastníkov bytov. Ale náklady na ich opravy a údržbu musia znášať vlastníci bytov a nebytových priestorov. Ako môže spoločenstvo vlastníkov bytov vynakladať finančné prostriedky na opravu, údržbu toho čo nie je súčasťou bytového domu? A v súvislosti s touto otázkou nie je zo strany spoločenstva porušovaný zákon 182/1993 Z. z.?

Podľa § 4 ods. 3 zákona č.442/2002 je odberateľom vody fyzická alebo právnická osoba, ktorá má uzatvorenú zmluvu o dodávke vody s vlastníkom verejného vodovodu a ktorá odberá vodu z verejného vodovodu na účely konečnej spotreby vody alebo jej ďalšej dodávky konečnému spotrebiteľovi.

Konečným spotrebiteľom je vlastník bytu. Nič neprekáža vlastníkovi bytu, aby dodávka vody bola fakturovaná tak ako je to pri dodávke plynu a elektrickej energie. Medzičlánok správca, či spoločenstvo vlastníkov bytov – je zbytočný. Nebolo by vhodné vynechať z tejto právnej normy právnické osoby správca a spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov a priamo fakturovať náklady vlastníkovi bytu?“

Obrátili sme sa na vládnych činiteľov. Jedinou odpoveďou, ktorú sme dostali 27. júna 2019, bola odpoveď z Ministerstva životného prostredia SR. Citujeme:

Ministerstvo sa Vašimi návrhmi podrobne zaoberalo pri tvorbe návrhu zákona, ktorým sa menil a dopĺňal zákon č. 442/2002 Z. z. v roku 2018, keď prebiehal legislatívny proces, aj v rámci medzirezortného pripomienkového konania, ako aj osobne na rozporovom konaní s Vaším zástupcom združenia, kde nedošlo k zhode najmä z nasledovných dôvodov:

- predchádzajúce právne predpisy ako napr. vyhláška Ministerstva lesného a vodného hospodárstva Slovenskej socialistickej republiky č. 154/1978 Zb. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, vyhláška Ministerstva lesného a vodného hospodárstva a drevospracujúceho priemyslu Slovenskej socialistickej republiky č. 15/1989 Zb., ktorou sa mení a dopĺňa vyhláška č. 154/1978 Zb. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a aj súčasne platný zákon č. 442/2002 Z. z. jednoznačne ustanovili podmienky pre vodovodné prípojky a kanalizačné prípojky a retroaktívne stanovenia hraníc prípojek patriacich k bytovým domom nie je neprípustná podľa legislatívnych



pravidiel vlády Slovenskej republiky, t. j. späťne meniť a určovať podmienky napr. pre vodovodné prípojky a kanalizačné prípojky.

Treba vychádzať aj z ustanovení platného zákona č. 442/2002 Z. z.

- v paragrafe 3 odseku (1) Verejné vodovody a verejné kanalizácie sa zriaďujú a prevádzkujú vo verejnom záujme najmä na účely hromadného zásobovania obyvateľov pitnou vodou a hromadného odvádzania odpadových vôd zo sídelných útvarov,
- v paragrafe 3 odseku (3) písm. e) za verejný vodovod ani jeho súčasť sa nepovažujú vodovodné prípojky,
- v paragrafe 3 odseku (4) písm. h) za verejnú kanalizáciu ani jej súčasť sa nepovažujú kanalizačné prípojky,
- a v paragrafe 4 odseku (6) Vlastníkom vodovodnej prípojky alebo vlastníkom kanalizačnej prípojky je osoba,

ktorá zriadila prípojku na svoje náklady, a to spôsobom určeným prevádzkovateľom verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie. Ak je vlastníkom nehnuteľnosti vlastníkom vodovodnej prípojky alebo vlastníkom kanalizačnej prípojky, prechádza pri zmene vlastníctva nehnuteľnosti vlastníctvo vodovodnej prípojky alebo vlastníctvo kanalizačnej prípojky na nového vlastníka nehnuteľnosti.

Na základe vyššie uvedeného neakceptujeme Vami predložený návrh.

S uvedeným vyjadrením sa neuspokojíme a „NEVZDÁME TO!“

Spracovala:
Ing. Tatiana Cirbusová,
výkonný predseda ZsáUN



E-KASA ÁNO ALEBO NIE

Má správca povinnosť používať e-kasu?

Povinnosť používať e-kasu sa nerozlišuje podľa činnosti podnikateľov, teda vzťahuje sa aj na správcov bytových domov (sú to povinne podnikateľské subjekty). Podľa oficiálneho zverejnenia na stránke Finančnej správy SR: „**Podnikatelia, ktorí majú povinnosť účtovať tržbu v pokladnici, majú povinnosť požiadať o pridelenie kódu eKasa do dňa účinnosti novely zákona.** Daňové kódy doterajších elektronických registračných pokladníc (ERP) sa zrušia. Podnikatelia však budú môcť naďalej účtovať tržby na týchto pokladniciach aj so zrušeným DKP. Finančná správa nebude pokutovať za nepoužívanie eKasy do konca roka. Parlament totiž schválil prechodné obdobie na pokuty do 31. 12. 2019. Podnikatelia tak dotedy majú čas zaobstaráť si eKasu od certifikovaného výrobcu.“

Je rozdiel medzi návrhom zákona a schváleným znením zákona, ktorým sa dopĺňa zákon č. 289/2008 Z. z. o používaní elektronickej registračnej pokladnice. Čo sa týka schváleného odkladu e-kasa, v schválenom znení zostala už len podmienka: „... ak požiadal o pridelenie kódu pokladnice e-kasa klient najneskôr do dňa účinnosti tohto zákona.“ Tento zákon nadobudne účinnosť dňom vyhlásenia. Nie je tam však už uvedená podmienka záväznej objednávky u certifikovaného výrobcu. **Lehota tzv. predĺženia – v podstate je to len čas neudeľovania pokút – je do 31. 12. 2019.** Schválené znenie zákona ešte nemá číslo, malo byť vyjst' v zbierke zákonov v najbližších dňoch.

Odpovedala JUDr. Zuzana Adamová Tomková,
odborný konzultant ZsáUN



**Pridajte sa k nám na facebook
a sledujte tie najzaujímavejšie informácie
a novinky z oblasti kúrenia-vody-plynu,
správy budov a stavebníctva.**

**Nájdete nás na
www.facebook.com/tzbportal**



Finančné[®]
centrum



RIZIKÁ LETNÝCH MESIACOV

Dovolenkové obdobie je už v plnom prúde. Prvé čo nám po prečítaní tejto vety napadne je piesok, pláž, more a oddych. A je to tak. Ale leto prináša aj neprijemné situácie spojené s rozmarom počasia a uvoľnenou náladou obyvateľov bytových domov. Počas týchto mesiacov na správcu čaká množstvo nástrah, na ktoré by mal byť pripravený reagovať. V prípade vzniku škody sa vlastníci často obracajú na správcu, pre ktorého je najjednoduchšie obrátiť sa na odborníkov.



Meraním sa zistilo, že za posledných 10 rokov vystupuje teplota na viac ako 35 °C, čoho priamym následkom je prehriatie vzduchu, budov a aj vlastníkov, teda vznikajú komplikácie a zhoršené podmienky na bývanie. Vyššie teploty znamenajú zvýšené riziko požiarov, ktoré patria bez debaty k najnebezpečnejším poistným udalostiam a zanechávajú po sebe najväčšie škody. Ďalšou z nástrah sú nevyspytateľné búrky spojené so silným vetrom a prívalovými dažďami. Silný vietor najčastejšie poškodzuje stavebné súčasti budov, ako sú strechy, časti fasády, balkóny. Blesk môže spôsobiť svojim prepätím poškodenie elektroniky v bytovom dome ako napríklad riadiace jednotky, výťahy, kamerové systémy. Pri silných dažďoch dochádza k zatečeniam do bytov, spoločných priestorov i pivníc.

Budeme predpokladať, že bytový dom už máte poistený v niektorej z poisťovní a potrebujete vedieť, čo je vašim poistením kryté. Ako prvé musíme definovať, čo je požiar. Za požiar považujeme oheň, ktorý sa vlastnou silou nekontrolovateľne rozšíril mimo určeného ohniska. Teda napríklad skrat vypínača a zadymenie nemôžeme považovať za požiar, a to v prípade, že sa nerozšíril. Upozorňujeme hlavne na to, že škody po požiaroch spôsobených činnosťou vlastníkov (napr. z horiacej sviečky či zapálenej cigarety alebo ohňostroja) môžu byť regresované voči vinníkovi škody.

Víchrice je prúdenie vzduchu dosahujúce v mieste poistenia rýchlosť minimálne 75 km/h (resp. 20,8 m/s). Ak však nemôže byť rýchlosť prúdenia vzduchu zistená, poskytne poisťovateľ poistné plnenie za škodu spôsobenú víchricou tak či tak. Jednou z výluk pri tomto druhu rizika je špeciálny prípad kedy, vám napríklad vplyvom bočného vetra počas víchrice napršalo do bytu cez otvorené okno. Keby toto okno víchrice poškodila

a v dôsledku toho vám následne napršalo do bytu, prebehne poistné plnenie za normálnych okolností.

Prívalové dažde spôsobujú lokálne záplavy, čo je problémom najmä posledných piatich rokov. V týchto prípadoch dochádza k upchatiu kanalizácií, dažďových zvodov, ktoré spôsobujú značné škody v domoch. Záplava je súvislá vrstva vody, buď stojaca alebo prúdiciaca na danom mieste určitý čas. Teda v takejto situácii máte nárok na poistné plnenie. Nepatrí sem však zdvihnutie hladiny podzemnej vody, ktoré nesúviselo s povodňou alebo záplavou.

Práve tieto spomínané riziká letných mesiacov spôsobujú najrozsiahlšie škody, pri ktorých môžete naraziť na problémy s kvalitou vašej poistnej zmluvy. Napríklad chýbajúce pripoistenia alebo ich nepostačujúce limity či neaktuálna poistná suma bytového domu. V dôsledku mnohých faktorov ako najmä nárast ceny nehnuteľností sa často stane, že je váš bytový dom podpoistený (poistený na nižšiu sumu, ako je jeho reálna hodnota), a teda v prípade, že vás zasiahne nejaké zo spomínaných rizík vám nebude vyplatená celá suma, dôjde ku kráteniu poisteného plnenia a nebude mať kto uhradiť rozdiel v plnení. Pováčšine tento rozdiel riešia vlastníci z bytového fondu teda z vlastného vrečka.

Naša spoločnosť Finančné centrum, a. s. sa zaoberá optimalizáciou poistného krytia klientov a zároveň vykonáva aktualizáciu spomínaných rizík a poistných súm, takže budete mať istotu správne poistenej budovy! V prípade záujmu o bezplatné preverenie uvedených skutočností nám pošlite vašu požiadavku na info@financnecentrum.sk. Na tento e-mail môžete taktiež smerovať akékoľvek otázky, prípadne zavolať na bezplatné telefónne číslo **0800 500 234**.

JUBILEJNÁ 20. MEDZINÁRODNÁ KONFERENCIA TEPELNÁ OCHRANA BUDOV

V dňoch 22. až 24. mája 2019 sa na Štrbskom Plese v hoteli Patria konal jubilejný, už 20. ročník medzinárodnej konferencie Tepelná ochrana budov 2019. Tematické zameranie konferencie bolo Navrhovanie stavebných konštrukcií a budov. Odborným garantom konferencie bol Technický a skúšobný ústav stavebný, n. o., zastúpený odbornou garantkou prof. Ing. Zuzanou Sternovou, PhD. Organizačným garantom konferencie bola Slovenská stavebná vedecko-technická spoločnosť.

Konferencia sa koná tradične vo Vysokých Tatrách od roku 1970. Pôvodným názvom konferencie bolo Navrhovanie a posudzovanie stavebných konštrukcií z hľadiska stavebnej tepelnej techniky.

Na úvod tohtoročnej konferencie sa využitím videozáznamu k prítomným prihovril doc. Ing. Jaroslav Řehánek, DrSc. (autor prvej tepelnotechnickej normy ČSN 73 0540 z roku 1962), ktorý oslávil svoje deväťdesiatiny pri stále aktívnej činnosti v oblasti tepelnej ochrany budov. Je potrebné uviesť, že pripomenul potrebu zohľadňovania podstatných vlastností stavebných konštrukcií a dôležitosť správneho uvažovania podstatných parametrov tepelnotechnických vlastností tepelnoizolačných materiálov.



Medzinárodná konferencia sa konala v období transpozície zmeny smernice EÚ č. 844/2018 o energetickej hospodárnosti budov do právneho predpisu v SR a v období zabezpečovania podmienok na výstavbu a obnovu budov s takmer nulovou potrebou energie.

Konferencie sa zúčastnilo 151 účastníkov, najmä zo Slovenskej a Českej republiky, ale aj z Poľska, Nemecka a Rakúska. Prednášateľmi boli zástupcovia z výskumných pracovísk, stavebných fakúlt, združení výrobcov, znalcov a ďalších odborníkov činných v danej oblasti. Na konferencii odznelo 43 prednášok. Všetky príspevky sú vydané tlačou v zborníku z konferencie. Prednášky odzneli v štyroch tematických okruhoch.

Prvý tematický okruh sa zameriaval na právne a technické predpisy súvisiace s tepelnou ochranou a energetickou hospodárnosťou budov (EHB). Odzneli informácie o pripravovanej novele zákona o EHB, preberaní noriem EHB 2. generácie do sústavy Slovenských technických noriem a aj o pripravovanom vydaní konsolidovaného znenia STN 73 0540-2. Na stavebné materiály a ich vlastnosti zabezpečujúce tepelnú ochranu budov sa zameriaval druhý tematický okruh konferencie. Odznelo v ňom 14 prednášok. Rozhodujúca pozornosť sa venovala vlastnostiam a dosiahnutým výsledkom overovania tepelných izolácií (EPS, MW a dosiek z fenolovej peny) ako komponentov ETICS, ich kotveniu v systéme

ETICS, ako aj poznatkami so zhotovovaním väčších hrúbok tepelných izolácií v ETICS. Dosiahnutie tvarovej a statickej stability ETICS pri plnení požiadaviek ultranízkoenergetickej úrovne výstavby a výstavby budov s takmer nulovou potrebou energie vyžaduje deklarovanie nielen tepelnotechnických, ale aj mechanických vlastností tepelnoizolačných výrobkov. Zabezpečenie dlhodobej kvality ETICS vyžaduje zabezpečenie nových podmienok vyplývajúcich z aplikácie väčších hrúbok tepelnoizolačných vrstiev.

Ďalších 14 prednášok sa zameriaval na tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií, ktoré sa uplatňujú na zhotovenie tepelnoizolačného obalu budovy. Efektívna tepelná ochrana budovy je základným predpokladom splnenia minimálnych požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov. Upozorniť na túto skutočnosť bolo jedným z hlavných cieľov konferencie. Prednášky sa preto venovali otvorovým konštrukciám, obvodovým plášťom zhotovovaným na rôznej materiálovej báze, strešným konštrukciám.

Výpočtové a meracie metódy aplikované pri posudzovaní stavebných konštrukcií a budov boli predmetom tretieho tematického okruhu konferencie. Pozornosť sa venovala partikulárnym problémom spresňovania výpočtových postupov aj so zameraním na hodnotenie detailov, tepelných mostov a analýzu experimentálnych a numerických výsledkov hodnotenia stavebných konštrukcií.



Potreba a spotreba energie v budovách, vplyv tienenia na tepelnú bilanciáciu budovy, problematika letného prehrievania vnútorného prostredia budov, hodnotenie vnútorného prostredia budov ovplyvňovaného vzduchotesnosťou obalu budovy boli obsiahnuté v prezentáciách štvrtého okruhu prednášok. Prítomní sa dozvedeli aj o výsledkoch dopadu opatrení hĺbkovej obnovy bytového domu na vykurovanie a prípravu teplej vody vyplývajúcich z trojročného monitorovania spotreby energie.

21. medzinárodná konferencia Tepelná ochrana budov sa uskutoční v dňoch 12. až 14. mája 2021.



REHAU®

Unlimited Polymer Solutions



NAVŠTÍVTE WWW.STUPACKY.SK

Všetko o výmene rozvodov v bytových domoch

10 rokov
skúseností

80 000
bytov

PROTIPOŽIARNE ZABEZPEČENIE PRESTUPOV PRI OBNOVE BYTOVÝCH DOMOV

Úspešná výmena rozvodov v bytovom dome je komplexné dielo kladúce na objednávateľa i zhotoviteľa náročné požiadavky. Bezproblémový priebeh celého procesu zabezpečí skúsený zhotoviteľ, ktorý okrem všetkých potrebných formalít (najmä ohľadom likvidácie azbestu) disponuje špecifickými skúsenosťami z výmen rozvodov a rovnako slušným a odborne zdatným personálom.



1. Úvod

Kľúčovými faktormi pri obnove technických zariadení, najmä zvislých rozvodov v bytových domoch, sú výborná organizácia a hladký časový priebeh sanácie. Na rozdiel od nových inštalácií je nutná súčinnosť montážnej organizácie, správcu aj obyvateľov, ktorý musia v stanovený termín sprístupniť inštalračné šachty, ktoré sú spoločným priestorom bytového domu. Stavom techniky je doba sanácie v priebehu jedného až dvoch dní na byt, resp. celý súbor bytov napojených na spoločný zvislý rozvod, aby nedošlo k nadmernému obťažovaniu obyvateľov v užívaní bytu. Vzhľadom na uvedené a tiež značné investičné náklady v podobe montážnych a stavebných prác odporúčame meniť v šachte všetky rozvody naraz. Iné varianty sú veľmi neefektívne a narazia na odpor obyvateľov.

2. Predmet príspevku

Odborná prednáška sa zameria na protipožiarné zabezpečenie pri výmene rozvodov TZB v bytových domoch.

3. Protipožiarné zabezpečenie prestupov podlaží

Rekonštrukcia rúrových inštalácií v bytových domoch poskytuje jedinečnú príležitosť zvýšiť úroveň požiarnej odolnosti toho naj-

slabšieho článku v požiarnej bezpečnosti týchto stavieb. Táto príležitosť sa nebude opakovať ďalšie desiatky rokov.

Inštalračné šachty bytových domov sú skrytým nebezpečenstvom pre šírenie požiaru z dvoch dôvodov.

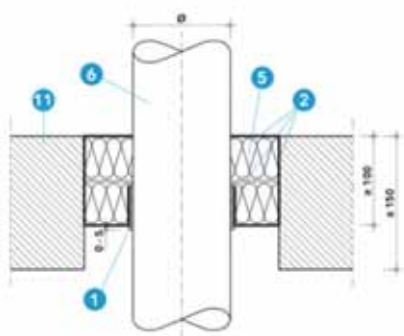
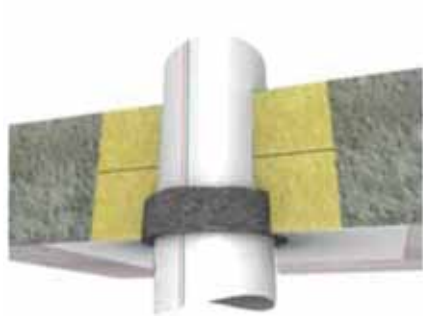
- do šachty ústia odsávacie otvory od sporákov. Stačí obyčajná nepozornosť a zabudnutá panvica s olejom na zapnutom sporáku spôsobí požiar.
- šachty sú sústredené horľavé (plastové) rúry, ktoré prepájajú byty nad sebou

Účel požiarneho tesnenia (požiarnej upchávky)

Požiarne tesnenie prestupov (tzv. požiarne upchávky) zabráni prestupu požiaru z jedného požiarneho úseku (bytu) do druhého požiarneho úseku (bytu). Táto vlastnosť sa nazýva požiarne odolnosť. Vyjadruje sa symbolmi EI a časom v minútach, napríklad EI90.

Požiadavky na požiarne odolnosť tesnení prestupov

Požiadavky sa môžu pre rôzne bytové domy rôznej veľkosti postavené v rôznych obdobiach značne líšiť. Normové požiadavky



Legenda:

- 1 – PROMASTOP-W
- 2 – náter PROMASTOP-CC, -I
- 4 – malta PROMASTOP
- 5 – minerálna vlna vysokej objemovej hmotnosti
- 6 – odhlučnená kanalizačná rúra RAUPIANO Plus
- 11 – strop

Zdroj:

Technická informácia Promat TI-2018-01

môžu byť veľmi nízke (napríklad EI30) pretože zohľadňujú čas potrebný na evakuáciu. Pre majiteľa bytu je iste okrem záchrany vlastného života dôležitá aj ochrana majetku. Preto odporúčame všetky tesnenia aplikovať v úrovni EI90, minimálne však EI60. Čas 1,5 hodiny podstatne zvyšuje šancu, že byt bude v prípade požiaru zachránený. Cenový rozdiel medzi EI30 a EI90 je malý.

Technické riešenie

Utesnenie rôznymi horľavými materiálmi je nevhodné a treba ich odstrániť. **Najmä vypenenie PUR penou je extrémne nebezpečné. Pri požiari sa z nej uvoľňuje smrteľne jedovatý kyanid.**

V šachte sa utesňuje stavebný otvor v mieste stropnej dosky medzi bytmi, ktoré spravidla tvorili a aj po rekonštrukcii majú tvoriť samostatné požiarne úseky. Ďalej uvedené riešenie vychádza z bežného prípadu, že v šachte sú vedené 2 až 3 vodovodné plastové rúry menšieho priemeru, medená rúra pre plyn a plastová rúra priemeru 110 mm. Tieto sú vedené buď voľným stavebným otvorom alebo sú zabetónované (zamurované). Teda riešenie delíme na dve samostatné oblasti - tesnenie priestoru medzi rúrami a tesnenie rúr.

Tesnenie prestupu medzi rúrami

Ak je priestor medzi rúrami zabetónovaný na hr. 150 mm (strop) alebo zamurovaný murivom hr. min. 100 mm môžeme ho pokladať sa dostatočne požiarne odolný.

Ak je priestor v šachte v mieste stropnej dosky voľný (nezabetónovaný), utesní sa tzv. mäkkou upchávkou. Mäkká upchávka medzi rúrami zabezpečí celistvosť E (neprenikne dym) a izoláciu I (neprenikne oheň) po dobu 90 minút.

Tesnenie rúr vodovodných a kanalizačných rúr

Zabetónovanie a ani mäkká upchávka nezamedzia rozšíreniu požiaru po plastových rúrach. Plastové rúry sa roztopia a cez vzniknuté otvory sa požiar rozšíri. Navyše môžu rúry aj horieť. Zvislá kanalizácia v šachte spôsobuje komínový efekt čo ešte zhoršuje podmienky. Z toho dôvodu navrhujeme okolo rúr použiť protipožiarnu pásku, tzv. WRAP. Môže lícovať s povrchom minerálnej vlny alebo môže vyčnievať až 5 mm. Podľa priemeru rúry sa mení počet návinov pásky. Ak vznikla medzierka medzi páskou a minerálnou vlnou (prípadne betónovým stropom), utesní sa príslušnou protipožiarnou stierkou alebo tmelom.

Všetky protipožiarne materiály – WRAP, náter, tmel alebo stierka, patria k tzv. intumescentným materiálom, ktoré pri kontakte s ohňom napeňujú. Násobne tak zväčšia svoj objem a majú takto schopnosť uzavrieť otvor po rúrach, ktoré medzičasom zhoreli. Spoločnosť Rehau spolupracuje pri protipožiarnom zabezpečení pri rekonštrukciách TZB v bytových domoch s reno-

movanou firmou Promat, ktorej komponenty distribuuje. Všetky komponenty a konkrétne typy prestupov sú certifikované v nezávislých skúšobniach podľa platných európskych noriem.

4. Komplexné služby Rehau

Spoločnosť Rehau sa v oblasti sanácie bytových domov neobmedzuje len na dodávky kvalitných materiálov. Na základe nadobudnutých skúseností ponúkame UCELENÉ RIEŠENIE pre výmenu rozvodov, počínajúc poradenstvom pred realizáciou, obhliadkou vášho bytového domu a spracovaním cenovej po-



nuky a v neposlednom rade zorganizujeme po úspešnej dohode výmenu vašich rozvodov prostredníctvom certifikovaných montážnych partnerov. Realizácia zahŕňa výmenu vodovodných potrubí, plynu, prípadne aj vzduchotechniky, a samozrejme likvidáciu azbestu ako nebezpečného odpadu v zmysle platných právnych predpisov SR. Všetko k vašej maximálnej spokojnosti! Za uplynulých 10 rokov naši montážni partneri použili systémy rozvodov Rehau na viac ako 100 000 bytov len v Slovenskej republike (stav v 10. mesiaci 2018), čo je dobrým indikátorom kvality a vhodnosti komplexného riešenia.



Ing. Igor Krajčovič

REHAU, s.r.o., Kopčianska 82 A 850 00 Bratislava,

tel: +421 / 2 / 682 091 49

e-mail: igor.krajcovic@rehau.com

www.stupacky.sk

www.rehau.sk

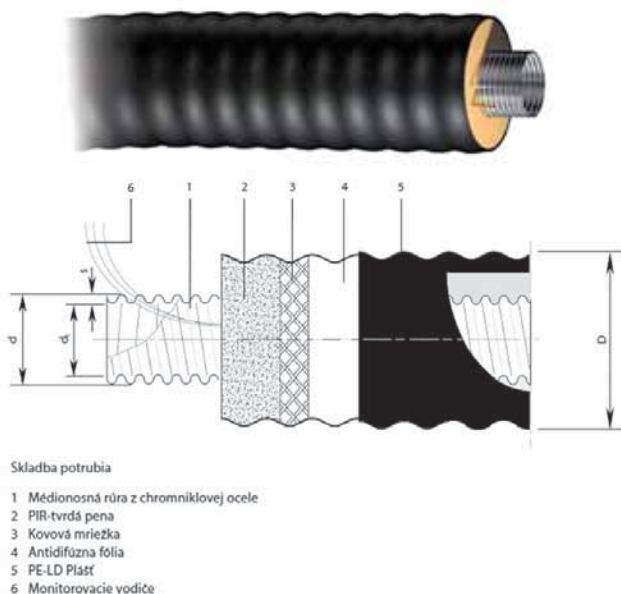
PROGRESÍVNE NAPOJENIE BYTOVÉHO DOMU NA CENTRÁLNY ZDROJ TEPLA

Ing. Emil Mucha, projektový manažér, projektant TZB, e-mail: emilmucha1983@centrum.sk

Na prenos a distribúciu tepla z mestských teplární nám slúžia oceľové potrubia od nepamäti. V 50. rokoch minulého storočia boli ale tieto potrubia umiestňované v kanáloch. Tento systém nebol zlý, ale mal nejaké nevýhody. Ako najväčšie nevýhody boli dlhá doba výstavby (teplovodného kanála) a to, že v niektorých prípadoch boli kanáli zaplavované, a tým sa značne menili teplotné vlastnosti potrubí v nich. Preto sa začal vyvíjať systém bezkanálového zloženia, kde sa okolo 80. rokov minulého storočia už v Európe začali používať predizolované potrubia priamo do zeme. Tieto potrubia sa postupne vyvíjali ďalej a postupne z priameho predizolovaného potrubia vznikli aj predizolované flexibilné potrubia. S týmito potrubiami dnes vieme štandardne obchádzať rôzne prekážky (stromy, betónové pätky rôznych stĺpov a pod.).

1. Predizolované potrubia – flexibilné

Jedná sa o flexibilný, samo-kompenzujúci sa, predizolovaný potrubný systém s potrubiami z ušľachtilej nehrdzavejúcej ocele dostupný ako jedno- alebo dvojrúrový systém.



Obr. 1 Flexibilné predizolované potrubie

Popis produktu

- Štruktúra – vnútorná rúra: ušľachtilá nehrdzavejúca chrómniklová oceľ, vonkajší plášť: PUR pena
- Max. prevádzková teplota: 160 °C
- Max. teplota v špičke (krátkodobu): 180 °C
- Dostupné dimenzie: DN 20 – DN 80, max. prevádzkový tlak PN 25
- DN 100, max. prevádzkový tlak PN 16

Výhody

- Flexibilita – potrubie je samo-odvzdušňovacie aj samo-kompenzujúce
- Redukuje náklady na materiál, montáž a zemné práce
- Redukuje čas výstavby (minimálny počet zvarov)
- Jednoduché polozenie (na vopred pripravené pieskové lôžko)
- Jednoduchá technika pripájania (napojenie koncoviek bez zvaru)

- Má vynikajúce tepelno-izolačné vlastnosti pri vysokom teplotnom zaťažení
- Kompatibilita so všetkými monitorovacími systémami na trhu

Možnosti použitia

- Miestne a diaľkové vykurovacie siete
- Obnoviteľné zdroje energie (solárna energia a iné)

2. Modelový príklad napojenia bytového domu na CZT

Jedná sa o napojenie akejkoľvek novostavby BD na jestvujúcu CZT sústavu v jej blízkosti. Napojený objekt bude mať pre vlastnú potrebu novovybudovanú OST priamo v objekte. Hlavný rozvod CZT, na ktorý sa bude napájať budúci objekt, je z oceľového predizolovaného systému, ktorý dnes vyrába niekoľko výrobcov na trhu. Pre odbočku BD z hlavnej vetvy bude použitý flexibilný predizolovaný systém, tak ako je to znázornené na obr. 2.

Parametre sústavy CZT pre mesto Košice:

Teplonosným médiom je horúca voda z teplárne s prevádzkovými teplotami:

Zima_{max. parametre} 150/70 °C

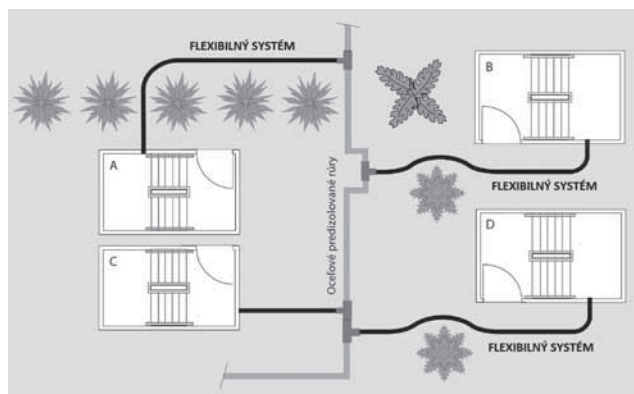
výpočtové parametre 120/60 °C

Max. prevádzkový tlak

2,5 MPa

Skúšobný tlak

3,575 MPa



Obr. 2 Vedenie trasy flexibilného predizolovaného potrubia

Či už bude investorom nejaké tepelné hospodárstvo, developer, alebo bytové spoločenstvo, všetkých zaujímajú hlavne náklady na zriadenie prípojky tepla. Tento flexibilný systém ušetrí investorovi peniaze, pretože má mnoho výhod pri samotnej výstavbe. Ako hlavná výhoda výstavby je relatívne plytký a úzky výkop

o šírke 0,6 m a hĺbke 1 m. Výkopom je možné obísť stromy a iné prekážky na pozemku. Do tohto výkopu sa urobí pieskové lôžko, na ktoré sa potrubia uložia. Potrubia po uložení na pieskové lôžko je potrebné privariť iba na koncoch a nie po trase, čím sa šetrí čas výstavby pri zvarení. Dĺžky potrubí bez spoja sa pohybujú od 55 m do 320 m, podľa dimenzie jednotlivých potrubí. Takto pozvárané potrubie sa zasype zeminou, urobí sa tlaková skúška a môže sa naplno využívať.

3. Záver

V závere treba poukázať na to, že ani tento systém nemá iba výhody a nedá sa použiť vždy a všade. Medzi jeho najväčšie nevýhody patria hlavne väčší hydraulický odpor, ako pri bežných oceľových predizolovaných rúrach a obmedzené dimenzie prípojek DN20 až DN80 pre tlakovú triedu PN25.

Z hydraulického hľadiska projektant musí vždy posúdiť, kde je vhodnejšie zvoliť aký druh potrubia. Ak je to potrubie situované niekde v strede primárneho rozvodu, kde je dostatočný tlak v sústave a nie je potrebné prenášať veľký výkon, prichádza do úvahy zvoliť predizolovaný samo-kompenzujúci flexibilný systém. Ak je ale miesto pripojenia niekde na koncovej vetve, kde je pomerne nízky dispozičný tlak, bolo by vhodnejšie použiť priamy oceľový predizolovaný systém, pretože je na tom po hydraulickej stránke lepšie ako flexibilný systém.

Správne rozhodnutie o voľbe použitého materiálu ostane na strane projektanta, ktorý najlepšie pozná miestne pomery danej distribučnej siete a vie posúdiť súvislosti a danosti navrhovaného systému.



pozvánka

na konferenciu
OKNO - DVERE - FASÁDY
za odbornej garancie profesora Ing. Borisa Bieleka, PhD.

Zvolen, hotel TENIS, 26.9.2019

program bude zverejnený na internetovej stránke a v newsletteri

informácie e-mail: tajomnik@slovenergookno.sk
www.slovenergookno.sk

SANÁCIA BYTU PO POŽIARI

Svojpomocne alebo s firmou?



Je ťažké si predstaviť niečo viac traumatizujúce ako požiar, ktorý vám dokáže zničiť vaše pohodlie domova. Po požiari prichádza zúfalstvo a bezradnosť. Hasiči už urobili svoju prácu, tak ako aj obhliadkár z poisťovne. Teraz je potrebné rozhodnúť, čo ďalej. Čitatelia na rôznych fórach hľadajú odpovede na problém – ako postupovať pri škodách po požiari a ako vyčistiť steny a inventár, ktorý bol zadymený od sadzí a popola. Preto sa dnes budeme zaoberať otázkou, či je vhodné sanácie vykonávať svojpomocne, alebo je lepšie osloviť odborníkov.



Po požiari je kľúčových prvých 48 hodín na to, aby sa človek správne rozhodol, ako ďalej postupovať. Vypratávanie termicky nenávratne poškodených vecí si viete urobiť aj svojpomocne, ale ako si poradiť s technicky náročnejšími vecami a hlavne priviesť svoj domov do pôvodného, t. j. zdraviu nezávadného stavu? Z pohľadu následnej škody sú najhoršie materiály na báze polymérov, ktoré sa nachádzajú napr. v kobercoch z polyakrylonitrilu (PAN), v sedačkách z polyuretánu, resp. molitanu (PU), v textilách z polyesteru (PES) až po rôzne hračky a elektroniku z (PVC). Pri termickej reakcii (horení) sa totiž tieto polyméry štiepia a okrem mastných sadzí, dechtov a iného, sa produkuje aj kyselina chlorovodíková (HCl). Práve tá následne reaguje so vzdušnou vlhkosťou a veľmi agresívne napáda hlavne povrchy rýdzich kovov, na ktorých vytvára oxidáciu, tzv. koróziu. Pri veľkých plochách ide skôr o estetický problém, ale čo napr. pri elektrických vedeniach, resp. chladných často pár milimetrových spojoch v elektronických zariadeniach?

Účinná a mimoriadne dôležitá pomoc sa začína prvotnými opatreniami, aby človek zastavil rozširovanie škody a získal viac času na konzultáciu napr. s poisťovňou o preplatení primeraných nákladov na uvedenie do pôvodného stavu. Po požiari treba objekt zastabilizovať a zakonzervovať. Ďalším problémom po požiari sú usadeniny sploďín horenia. Tieto látky majú neblahý vplyv na ľudský organizmus.

Otázka od čitateľky Andrey z fóra:

Reštaurujeme dom, už sme ho mali takmer dorobený a zasiahol gulový blesk. Na chodbe bolo ohnisko a zhorela plastová detská tatrovka a jedna kartónová krabica. Dom bol našťastie zatvorený, takže keď došiel kyslík dohorelo, ale celý dom je čierny a zadymený. Steny, sadrokartónové stropy, podlahy, nové radiátory, všetko je čierne od sadzí. Prosím skúste poradiť, ako to očistiť.

Samozrejme v celom dome strašný zápach. Budem vďačná za všetky rady.

Odpoveď z fóra bola:

Sestra nedávno vyhorela. Vyhodili iba veci, ktoré boli pôvodne biele a nedali sa dobre očistiť, prípadne boli ohorené. Smrad tam bol strašný, no po očistení – namaľovaní, to neprešlo umyli to nejakou špeciálnou hubkou na tieto účely. Byť nanovo vymaľovali, ale spomínala, že im tiež radili dať dole omietku aspoň v tej miestnosti, kde bolo ohnisko požiaru, no zápach stále zostal.

Pri neodbornej sanácii steny a inventár nevyčistíte tak, aby boli bez zápachu a aby bol priestor v zdraví nezávadnom stave.

Veľakrát sa už pri neodbornom vysávaní, resp. ometaní robí veľká chyba, lebo tieto pevné častice sa môžu viac zatrieť do omietky, resp. iného povrchu. Sadze po požiari nemožno zotrieť tak ľahko ako bežný domáci prach a ani zápach po požiari nemožno len tak vyvetrať. Na to,

aby bol dosiahnutý uspokojivý výsledok – to znamená úplného odstránenia škodlivých látok a zápachu – je potrebné profesionálne vybavenie a značné množstvo skúseností. Po odsatí sadzi sa mastné kontaminované povrchy musia umýť špeciálnou chémiou, pretože bežne dostupnými prostriedkami nemožno odstrániť kontamináciu a veľakrát dochádza iba k rozmazaniu a nie k dekontaminácii (odstráneniu škodlivín). Samozrejme, že zasiahnutá omietka sa dá aj stavebne obiť a naniesť nanovo, ale z ekonomickejšieho a časového hľadiska je rentabilnejšie takýto povrch špeciálne zneutralizovať, a tým pádom pripraviť na maľovanie, ktoré dôsledne chytí iba na odmastený povrch. Avšak, ak sa nová maľovka naniesie na rozmazaný a častokrát iba na oko umytý povrch, môže časom táto kontaminácia za-





čať vystupovať na povrch a vytvárať tzv. mapy. Ak sa na začiatku zvolí zlý postup, tak už budete musieť dať dolu aj omietku, čo je finančne nákladová záležitosť. Preto je tu potrebná ruka odborníka. Sanačná firma na odstraňovanie sadzí použije špeciálny prístroj, ktorým zabráni zatlačaniu popola do omietky. Po odstránení sadzí sa steny môžu následne umýť mokrou sanačnou metódou. Samozrejme aj tu je potrebné použiť špeciálnu chémiu na čistenie a steny následne zneutralizovať. Ľudia si častokrát myslia, že inventár, ktorý je od sadzí sa musí vyhodiť. Svojpomocným čistením nedokážu dosiahnuť požadovaný výsledok. Inventár potom vyhodia a riešia kúpu nového. Dá sa však tiež zachrániť. Treba ale povedať, že sanácia musí byť rentabilnejšia, ako kúpa nového inventáru. Pri čistení inventáru sa zvolí adekvátny postup sanačnej metódy a následne, napr. za použitia látky na báze prírodného kaučuku či už vo forme nastriekania filmu, ktorý do 24 hodín uschne a stiahne sa z povrchu ako koža alebo špeciálnymi špongiami, ktorými povrch tzv. gumujeme, resp. sanujeme, bez použitia mokrej sanačnej metódy. Touto špeciálnou technikou sa dajú zachrániť dôležité dokumenty, obrazy a rôzne druhy starších fotografií, pri ktorých nie je možné použiť mokré procesy. Po dokončení sanačných prác prichádzajú na rad rekonštrukčné práce. Tu prichádza na rad otázka, či chcete všetky práce vykonávať svojpomocne v rámci svojej dovolenky, alebo hľadáte spoľahlivého partnera, ktorý vám vie podať pomocnú ruku a zastrešiť všetko od A po Z.

Iba profesionálnym prístupom sa dá dosiahnuť slobodné rozhodnutie človeka, ktorý je už aj tak v krízovej situácii. Nemusíte byť na to sami. Profesionáli vám vedľa ušetriť čas aj peniaze. Po odbornej bezplatnej konzultácii budete vedieť, ako máte ďalej postupovať. Za opýtanie nikto nič nedá a následne sa môže stále slobodne rozhodnúť... a ako sa vraví radšej sanovať ako banovať...

Spoločnosť SANAC ponúka nasledovné služby:

- sanáciu škôd spôsobených požiarom a vodou
- odstránenie graffitov
- lokalizáciu priesakov – termovíznou kamerou, luminačnou skúškou, tlakovou skúškou, Tracer gasom, inšpekčnou kamerou

Pri našej činnosti vám ponúkame:

- spoluprácu s expertami, poisťovňami, maklérmi
- odborné a profesionálne poradenstvo
- vypracovanie cenovej ponuky do 48 hodín
- odstránenie vody po hasení
- zafixovanie škody proti jej ďalšiemu rozširovaniu vďaka prvotným opatreniam
- zákonzervovanie elektroniky, dokumentov a dátových nosičov
- odstránenie spalín v celom byte
- sanáciu budovy a inventáru
- odstránenie zápachu, ozonizáciu, ionizáciu, dezodoráciu
- ultrazvukové čistenie, aj malých domácich predmetov, predovšetkým šperkov
- profesionálne odstraňovanie plesní v celom byte
- čistenie vozidiel – farba, asfalt, vápenaté látky, stavebná chémiá, sadze, živice, vtáčí trus
- sanáciu umeleckých diel a kníh
- sanáciu a čistenie elektroniky, TV, bielej a čiernej techniky

Počas sanačných prác preberieme kompletnú zodpovednosť za svoju prácu a skončíme, až keď' byt odovzdáme zákazníčkovi. Neváhajte nás preto ihneď' potom ako odídu hasiči kontaktovať. Buďte si istý, že vám pomôžeme, urobíme všetky nevyhnutné opatrenia na zamedzenie ďalších škôd, ochránime váš majetok a preberieme všetok stres zo sanácie.



SANAC

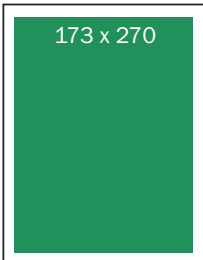
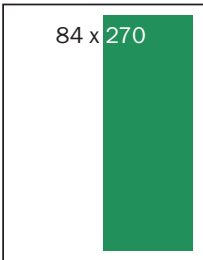
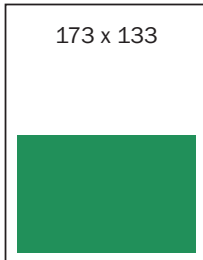
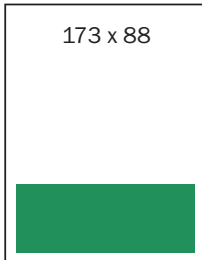
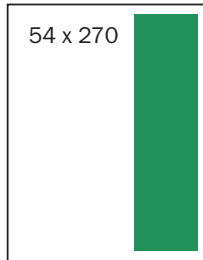
SANÁCIE PO POŽIAROCH A ŠKODÁCH SPÔSOBENÝCH VODOU

24-hodinový servis 0800 222 221, www.sanac.sk





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

1 strana A4	1/2 strany	1/2 strany	1/3 strany	1/3 strany
173 x 270	84 x 270	173 x 133	173 x 88	54 x 270
				
210 x 297 mm	105 x 297 mm	210 x 148 mm	210 x 99 mm	75 x 297 mm

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

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



Objednávka predplatného na rok 2019

Závazne si objednávame (označte):

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

na e-mailovú adresu:

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

Kontaktné údaje

Meno a priezvisko / Názov firmy :

Fakturačná adresa: PSČ:

IČO: IČ DPH: tel.:

Korešpondenčná adresa kam máme zasielať časopis:

Kontaktná osoba: tel./mobil:

e-mail:

Dátum:

.....

Pečiatka – podpis

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

POTŘICÁTÉ

MEZINÁRODNÍ STAVEBNÍ VELETRH

POMÁHÁME VAŠIM SNŮM...



OD PRVNÍHO TAHU...
...PO POSLEDNÍ ŽÁROVKU

17.-21. 9. 2019

www.forarch.cz

FOR[®] ARCH

PVA
EXPO PRAHA

GENERÁLNÍ
PARTNER



SKUPINA ČEZ

HLAVNÍ
ODBOBNÝ
PARTNER



PARTNER
DOPROVODNÉHO
PROGRAMU



tzbinfo
www.tzb-info.cz

OFICIÁLNÍ
VOZY



Go Further



Interiér v pohode

Zdravé steny, zdravý vzduch

Klima omietky pre zdravý život



Vnútrotná omietka Baumit Klima s hrúbkou 2 cm významnou mierou pomáha regulovať vnútornú vlhkosť vzduchu a znižuje mieru výskytu organizmov škodlivých pre naše zdravie. Ľudia sa cítia najlepšie, ak sa vlhkosť vzduchu pohybuje v rozmedzí 40 až 60 %.

Interiér v pohode

- Regulácia vlhkosti
- Čistý vnútorný vzduch
- Prijemné bývanie