

Správca bytových domov



4/2022

Ročník 17



tzbportal.sk
technické zariadenia budov

Právna pomoc pri vymáhaní pohľadávok od neplatičov.

Výkon záložného práva

- príprava na hlasovanie,
- predražobné výzvy,
- dražobný proces

Exekučné vymáhanie

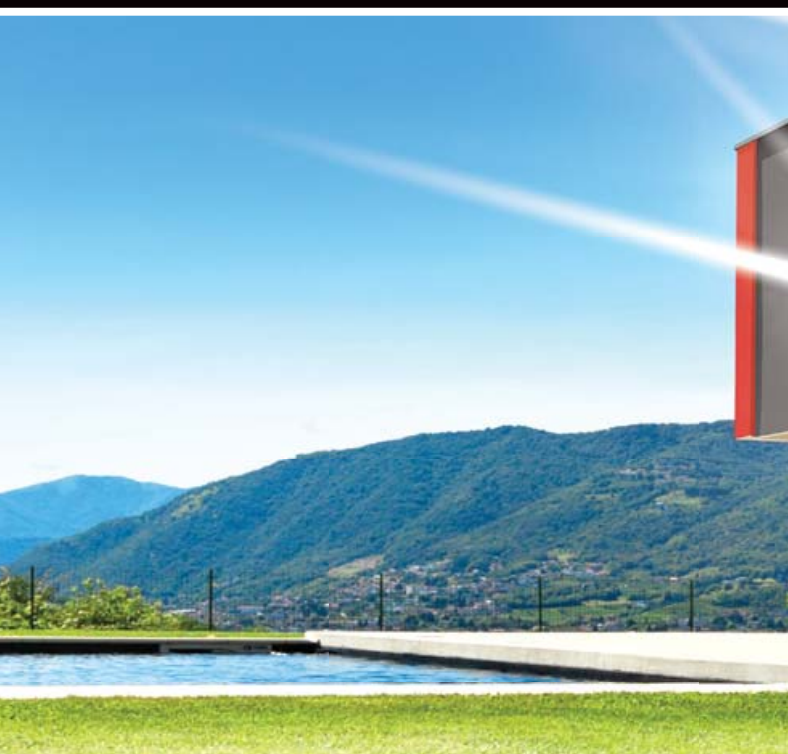
- návrh na vydanie platobného rozkazu
 - návrh v upomínacom konaní



DRAŽOBNÍK

CT 76

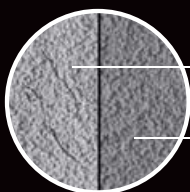
**Omietka,
ktorá chráni
vašu fasádu**



Výhody siliko-elastomérovej omietky CT 76:

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

DETAIL POVRCHU
OMIETKY
PO ROKOCH
UŽÍVANIA



Bežná omietka

S použitím CT 76



Cesta k udržateľnejším budovám vďaka plošnému vykurovaniu a chladeniu

COMAP



Naše systémy plošného vykurovania a chladenia:



Sú vhodné pre všetky projekty novostavieb aj renovácií akejkoľvek veľkosti.



Sú úsporné a udržateľné.



Poskytujú užívateľom maximálny komfort. s efektívnou spotrebou energie.



Spĺňajú všetky stavebné požiadavky na rýchlu inštaláciu.

Pre lepšiu budúcnosť!



Pre viac informácií navštívte stránku Plošného vykurovania a chladenia na našom webe.

hydronic flow control
Czech Republic
+420 284 860 404
cz.info@aalberts-hfc.com
www.comap.aalberts-hfc.com



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



Recenzovaný odborný časopis zaoberajúci sa správou bytových aj nebytových domov

Periodicita: Dvojmesačník

Ročník: Sedemnásty

Vyšlo: November 2022

Vydáva:

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

Šéfredaktorka:

doc. Ing. Danica Košíčanová, PhD.

Redakčná rada:

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

Grafická úprava:

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

Adresa redakcie:

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

Príjem inzercie:

V. O. Č. SLOVAKIA, s. r. o.
Školská 23, 040 11 Košice
Mobil: +421 905 541 119
+421 918 969 099
Tel.: +421 55 678 28 08
a redakcia časopisu

Registrácia časopisu povolená
MK SR EV 3282/09

ISSN 1336-7919

Nepredajné!

Rozširovanie výhradne
formou predplatného!

Za vecné a gramatické nepresnosti
redakcia časopisu neručí!

OBSAH 4/2022

- 6 DRAŽOBNÍK: DOBROVOĽNÁ DRAŽBA
- 8 VY SA PÝTATE – ZSaUN ODPOVEDÁ
- 10 PEKSTRA: POZOR NA NECERTIFIKOVANÉ BALKÓNY A LODŽIE
- 11 HENKEL: OMIETKA CERESIT CT 76 CHRÁNI FASÁDU PRED NEGATÍVNYMI VPLYVMI SLNEČNÉHO ŽIARENIA
- 12 NOVELA ZÁKONNÍKA PRÁCE ÚČINNÁ OD 1.11.2022
- 14 SPRÁVA BUDOV – JESEŇ 2022
- 16 SOUČASNÉ TRENDY OPRAV PLOCHÝCH STŘECH NA PANELOVÝCH DOMECH
- 19 PSS: NOVINKY VO FINANCOVANÍ OBNOVY BYTOVÝCH DOMOV
- 20 VYUŽITIE EKOLOGICKÉHO POTENCIÁLU PLOCHÝCH STRIECH V PROCESE ADAPTÁCIE NA ZMENU KLÍMY
- 24 ANASOFT: BONUS PANDÉMIE. DOMOVÉ SCHÔDZE SÚ MOŽNÉ AJ BEZ HÁDOK V TMAVÝCH PIVNICIACH
- 26 AFM: NA ČO V BYTOVÝCH DOMOCH ZABÚDAME?
- 28 VYUŽITIE DAŽĎOVÝCH VÔD PRE BYTOVÉ DOMY
- 31 ZDRUŽENIE EPS SR POMÁHA BRÁNIŤ ÚNIKU MIKROPLASTOV DO PRÍRODY
- 32 MERANIE A ROZPOČÍTANIE TEPLA 2022
- 34 ENBRA: S INTELIGENTNÝMI TECHNOLOGIAMI MOŽNO ZNÍŽIŤ SPOTREBU DOMÁCNOSTI AŽ O 30 PERCENT
- 36 FLEXA FIN: NOVINKY V POISTENÍ
- 38 SCHINDLER: DIGITALIZÁCIA VÁM PRI SPRÁVE VÝTAHU POMÔŽE UŠETRIŤ ČAS AJ PENIAZE
- 39 AKO PLYTVAŤ TEPLOM?
- 44 JESENNÝ KURZ: SPRÁVA BYTOVÉHO FONDU
- 45 SIEA: 10 RÁD, AKO V BYTOVÝCH DOMOCH ZNÍŽIŤ SPOTREBU ENERGIE
- 46 KONKURZNÝ ZÁKON – ZMENY PRI PRIHLASOVANÍ POHĽADÁVOK V KONKURZE PRÁVNICKEJ OSOBY ÚČINNÉ OD 17.7.2022

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



Rekonštrukcie plochých striech bytových domov systémom RpSt

Osvedčené riešenie spočívajúce v použití nového šikmého zastrešenia systémom RpSt. Hlavnou myšlienkou šikmého zastrešenia je odvedenie dažďovej vody mimo plochy strechy do obvodových odkvapových žlabov, čím sa dlhodobo zabráni možnému zatečeniu do bytov panelových domov.

STRECHY 92 s.r.o.

- Skúsenosti a tradícia od roku 1995
- Viac ako 1 300 realizácií
- 5 pobočiek v rámci Česka a Slovenska
- Moderná plnoautomatizovaná výroba drevených konštrukcií
- Vlastné projekčné oddelenie

Výhody systému RpSt:

- Neporovnateľne vyššia životnosť oproti plochej streche
- Možnosť inštalácie fotovoltaiky
- Odvedenie dažďovej vody mimo plochy strechy
- Odstránenie problémov s premrzaním a prehrievaním bytov
- Jednoduchá kontrolovateľnosť strechy pri užívaní
- Zhodnotenie domu a jednotlivých bytových jednotiek

www.strechy92.sk

+421 911 808 115





DOBROVOLNÁ DRAŽBA

Jednou z nie práve najobľúbenejších foriem riešenia neplatičov je dobrovoľná dražba. Dobrovoľná dražba je verejné konanie, ktorého účelom je prechod vlastníckeho práva alebo iného práva k predmetu dražby. Samotné konanie sa začína na návrh navrhovateľa, pri ktorom sa licitátor obracia na vopred neurčený okruh osôb prítomných na vopred určenom mieste s výzvou na podávanie ponúk a pri ktorom na osobu, ktorá urobí najvyššiu ponuku, prejde príklepom licitátora vlastnícke alebo iné právo k predmetu dražby.

Týka sa to všetkých správcov. Podľa ustanovenia § 14b/ zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platí, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú okrem iných aj o podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Aké sú poznatky z praxe? Spoločnosť DRAŽOBNÍK, s.r.o. je dlhoročným profesionálnym partnerom všetkých správcov či spoločenstiev vlastníkov bytov. O nej, ako aj o svojich skúsenostiach nám porozprával Ing. Bc. Michal Sedlačko, konateľ spoločnosti.

Môžete nám povedať pár slov o histórii vašej spoločnosti?

Sme na trhu od roku 2007, od toho času sa zapodieваме dražbami a vymáhaním pohľadávok od neplatičov. Za roky našej činnosti sme nazbierali množstvo skúseností a poznatkov, čo nás priviedlo k tomu, že v súčasnosti sa nachádzame medzi najprestížnejšími dražobnými spoločnosťami na Slovensku. Ak by sme sa mali porovnávať, v rebríčku sme jedna z „top“ troch naj... dražobných spoločností na Slovensku.

Čo je hlavná činnosť vašej spoločnosti?

Ako už vyznieva z názvu našej spoločnosti, hlavnou činnosťou našej spoločnosti je dražobná činnosť. Vykonávame dobrovoľné dražby v zmysle zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách v prospech záložných veriteľov, resp. vlastníkov (navrhovateľov dražieb). Dražby realizujeme po celom území Slovenskej republiky, špecializujeme sa na dražby nehnuteľností bez ohľadu na ich individuálnu hodnotu, druh, pôvod a lokalitu.

Sme silným partnerom pri riešení reálnych problémov s nesplatenými dlhmi, zabezpečenými záložným právom, či už zákonným alebo záložným. Zároveň sa špecializujeme na celý proces vymáhania pohľadávok aj mimo dražieb zákonným spôsobom. Pri výkone svojej činnosti využívame najmodernejšie prostriedky na dosahovanie najlepších výsledkov v čo najkratšom čase.

Stojíme k dispozícii nielen pre fyzické a právnické osoby, ale naše služby ponúkame práve aj správcom bytových domov a nebytových priestorov, ako aj spoločenstvám vlastníkov, ktorí potrebujú riešiť dobrovoľné dražby a nemajú s tým skúsenosti. Radi zrealizujeme všetky potrebné náležitosti v zmysle platných zákonov tak, aby boli spokojné obe strany.

Pre koho vykonávate v prevažnej miere dražobnú činnosť?

Dá sa povedať, že sme firma, ktorá má široký záber klientov, povedal by som, že služby poskytujeme takpovediac všetkým, ktorí ich potrebujú. Našími klientmi sú:

- Bankové inštitúcie
- Spoločenstvá vlastníkov bytov
- Bytové družstvá
- Mestá a obce
- Konkurzní správcovia
- Právnické osoby
- Fyzické osoby

Naše služby sa snažíme vykonávať kvalitne. Sme držiteľmi certifikátu manažérstva kvality ISO 9001:2008, čo nás zaväzuje k tomu, aby sme poskytovali služby v čo najvyššej úrovni. Práve pre kvalitu našich služieb je naša spoločnosť vyhľadávaná, nakoľko referencie našich klientov sú pre posúdenie kvality našej činnosti najväčším prínosom.

Aké by ste charakterizovali prednosti vašej spoločnosti?

Výhody, prečo sa obrátiť na našu spoločnosť, by som zhrnul v nasledujúcich bodoch:

Sme silným partnerom

Naša spoločnosť je silným partnerom pri riešení reálnych problémov s nesplatenými dlhmi, zabezpečenými záložným právom.





Navrhovateľ dražby má istotu, že jeho pohľadávka bude v čo najkratšom termíne uspokojená, a to v najväčšom možnom rozsahu. Dostatočné skúsenosti a znalosti sú zárukou, že žiadený problém týkajúci sa dražby nie je neriešiteľný. Dražbám sa venujeme už takmer 15 rokov a za nás hovoria jednoznačné výsledky.

Rýchlosť a flexibilita

Špecializujeme sa na dražby nehnuteľností bez ohľadu na ich individuálnu hodnotu, druh, pôvod a lokalitu či pôvod vzniku pohľadávky – zákonné, alebo zmluvné, prípadne realizujeme aj dražbu pre vlastníka nehnuteľnosti ako formu predaja zväčša nadbytočného majetku.

Legálnosť

Všetky dokumenty vzťahujúce sa na výkon záložného práva v zmysle občianskeho zákonníka, zákona o dobrovoľných dražbách a zákona o bytoch vrátane jednotlivých zmlúv, zabezpečí pre navrhovateľa dražby naša spoločnosť v rámci komplexného servisu.

Ohľaduplnosť

Diskrétnosť sme z povinnosti premenili na zásadu. Všetky informácie, týkajúce sa výkonu záložného práva a dražby, sú prísne dôverné. Bez vzájomnej dôvery by sme nemohli vykonávať našu činnosť diskkrétne a zodpovedne.

Náklady

Pre mnohých je odmena dražobníka práve demotivačná, nakoľko si mnohí myslia, že poplatok pre dražobníka je pre navrhovateľa neúnosne vysoký. Pravda je taká, že odmena dražobníka závisí od predaja zálohu na dražbe a od výšky ceny dosiahnutej vydražením. Navrhovateľ dražby nemá s výkonom spojené žiadne náklady.

Čo má urobiť správca alebo spoločenstvo vlastníkov, ak má problém týkajúci sa výkonu záložného práva a v problematike sa nevyzná?

Téma záložného práva je často oblasťou, v ktorej nemajú jasno ani samotní správcovia. Keď hovoríme o profesionalite, sme to na to, aby sme v prípade nejasností pomohli. Pre všetkých platí, že bezplatne poradíme telefonicky alebo emailom na mailovej adrese: drazby@drazobnik.sk alebo **055 671 0001**.

Kto by chcel sa poradiť a prísť osobne, sídlime v Košiciach, ale pobočku máme aj v Bratislave. Obrátiť sa na nás môžu správcovia z celej republiky, lebo dražby vykonávame na celom Slovensku. Pre každého správcu platí naša ponuka, že sa na nás môže vždy s dôverou obrátiť, určite nájdeme pre klienta najvýhodnejšie riešenie.

Predpokladá sa, že v súvislosti so zvyšovaním cien energií vzniknú nedoplatky a následne vzrastie počet neplatičov a platobná neschopnosť vlastníkov. Budete mať viac práce. Ako by ste odporučili riešiť tento problém?

Je to dosť pravdepodobné, nakoľko nie je jasné, ako ceny energií porastú. Nie je zriedkavosťou, že vlastníci majú problém platiť zálohový predpis a uhradiť náklady za energie. Hlavne u sociálne slabších môžu byť práve rastúce ceny energií kameňom úrazu. Ako tento problém riešiť? Nečakať do posledného momentu kedy už budú pohľadávky neúnosné, ale snažiť sa riešiť situáciu v dostatočnom časovom predstihu s čím radi pomôžeme.

S akými problémami sa potýkate pri výkone dražieb v komunikácii so správcami a spoločenstvami vlastníkov? Čo by sa dalo /malo vylepšiť, čoho sa vyvarovať?

Hlavným problémom je podľa nás časový faktor. Riešenie problémov necháva každý na poslednú chvíľku, a problémy sa začínajú riešiť až vtedy, keď sú už neúnosné. Čo môžeme odporučiť, aby sme týmto problémom predišli? Snažiť sa situáciu riešiť čím skôr, existuje viacero možností avšak s pribúdajúcim časom sa tieto možnosti značne znižujú.

Čo by ste odkázali na záver našim čitateľom – správcom bytových domov a spoločenstvám vlastníkov?

Správcom prajeme hlavne veľa zdravia, a málo neplatičov. Ak by niekto mal problém, na vyššie uvedených kontaktoch radi pomôžeme všetkým, ktorí to budú potrebovať.



12. ročník medzinárodnej konferencie

**SPRÁVA
BUDOV
2023**

ZSaUN
Združenie správcov
a užívateľov nehnuteľností

tzbportal.sk
technická zariadenia budov

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

19. – 21. apríl 2023
Hotel THERMAL PARK** Bešeňová**



VY SA PÝTATE – ZSaUN ODPOVEDÁ

Na vaše otázky odpovedá:

JUDr. Jana Guoth, odborná konzultantka ZSaUN



Ako postupovať v prípade, že som kúpila byt v bytovom dome, kde je 9 bytov, avšak z pre mňa neznámych dôvodov, v dome nie je zabezpečená správa ani založené spoločenstvo vlastníkov? Vlastníci netvoria žiaden fond opráv, stav spoločných priestorov je nevyhovujúci a na dome bez opráv a údržby sa prejavujú stále väčšie vady. Ako môžem prinútiť ostatných vlastníkov k povinnosti zabezpečiť správu a začať prispievať do fondu opráv?

V zmysle § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov „Správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“) alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len „správca“). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.“

Vo vašom prípade vzniká zo zákona povinnosť zabezpečiť správu bytového domu prostredníctvom spoločenstva vlastníkov bytov alebo uzatvorením zmluvy o výkone správy so správcom. Je nepravdepodobné, že by v bytovke od jej postavenia nebolo ani spoločenstvo vlastníkov, ani správca. Na posúdenie situácie by sme potrebovali presnejšie informácie o tom, ako bola správa vykonávaná v minulosti. Je ťažké si predstaviť ako je v bytovom dome riešené platenie za energje. Vodu, kúrenie, každý vlastník má uzatvorenú samostatnú zmluvu s dodávateľom? A čo napríklad elektrická energia využívaná v spoločných častiach? Kto ju platí?

Ideálne riešenie je vlastníkov presvedčiť, že ide o nevyhnutnú vec. (Verím, že nejaké maličké domy by mohli nejakú dobu fungovať aj tak, maličké myslím možno 4-bytovka, ale to tiež len do času, kým nie je potrebné riešiť náročnejšie opravy).

Spoločné časti a spoločné zariadenia domu sú v podielovom spoluvlastníctve všetkých vlastníkov. Zabezpečiť správu domu je zákonnou povinnosťou, ktorá zaväzuje všetkých vlastníkov v dome. V tomto prípade ide teda o nesplnenie zákonnej povinnosti, a teda cestou, ktorá by už bola asi krajným riešením, by bolo podanie žaloby na súd o určenie povinnosti pre vlastníkov zabezpečiť správu bytového domu.

Zákon nezakotvuje sankciu v prípade, že zo strany vlastníkov došlo k porušeniu povinnosti zabezpečiť správu bytovky zákonom predpísaným spôsobom, môžu však hroziť sankcie zo strany dodávateľov služieb (energie, médiá), pokiaľ nebude zabezpečené ich riadne vyplácanie alebo zo strany štátnych orgánov pokiaľ nebude zabezpečené plnenie povinností voči nim.

Chcem sa opýtať, či je možné, aby správca BD v rámci vyúčtovania za položku teplo (dodávateľom je SPP) účtovala o viac než 3000 Eur vyššiu sumu pre BD než je uvedené na vyúčtovacej faktúre od dodávateľa, čiže SPP? Môže vôbec správca v rámci dodávky tepla (plyn) generovať zisk pre seba? Máme za to, že celková fakturovaná suma od SPP by mala byť len rozúčtovaná medzi jednotlivých vlastníkov, ale po spočítaní to môže byť len suma, ktorú si účtuje SPP ako dodávateľ, či sa mýlime? Ako máme postupovať smerom k správcovi BD? Vyúčtovaciu faktúru od SPP nám spočiatku ani nechcela dať, až po viac ako 2 mesiacoch ju svokre hodila so slovami: „aj tak sa tomu nerozumiete.“ Spoločnosť SPP nie je dodávateľom tepla, ale dodávateľom plynu. V tomto prípade odporúčam zistiť, kto je výrobcom tepla. Výrobcom tepla môže byť aj váš správca bytového domu, musí mať na to samozrejme licenciu. V takom prípade sa cena plynu, resp. faktúry, ktorú ste videli. Výrobca tepla si totiž môže samozrejme vytvoriť svoj zisk do určitej výšky, ktorá je stanovená Úradom pre reguláciu sieťových odvetví.

Vy potrebujete vyúčtovaciu faktúru od výrobcu tepla, nie od dodávateľa plynu. Vyúčtovacia faktúra od dodávateľa tepla by potom mala korešpondovať s vyúčtovaním pre jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

§14a ods. 1 „Schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.“

Pri požiadaní rady spoločenstva o zvolanie schôdze štvrtinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov sú potrební aj overovatelia podpisov ako je to povinné pri požiadaní o písomnom hlasovaní?

Nie, zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nič také nevyžaduje. Rade je potrebné predložiť „Žiadosť o zvolanie schôdze alebo vyhlásenie písomného hlasovania“, ktorá by mala obsahovať:

- Podpisy minimálne ¼ vlastníkov dome s uvedením aj mena a priezviska.
- Navrhovaný program schôdze alebo otázky do písomného hlasovania.
- Mohla by obsahovať navrhovaný termín, kedy sa má schôdza/písomné hlasovanie uskutočniť (je potrebné prihliadať na to, že správca, rada má na zvolanie schôdze/vyhlásenie písomného hlasovania 15 dní.
- Podpisy žiadateľov nemusia byť nijakým spôsobom overované

Chcel by som sa spýtať, či je zverejnenie cenovej ponuky správcu na www.poschodoch.sk pred schôdzou vlastníkov bytového domu povinné, alebo stačí, ak cenovú ponuku na schôdzi na ktorej je uvedený v bodoch schôdze hlasovanie o danej veci zástupca vlastníkov predloží. (Správca predložil len jednu cenovú ponuku avšak my ako vlastníci sme si zabezpečili ďalšiu cenovú ponuku na porovnanie avšak len 4 dni pred konaním schôdze.) Otázka je, že ak by sme si schválili ponuku, ktorá nebola na hore uvedenom portáli zverejnená či toto bude platné. A v prípade, že je to uverejnenie povinné, či je správca na našu žiadosť povinný toto bezodkladne zverejniť.

V zmysle § 8b ods. 1 písm. k) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov medzi povinnosti správcu patrí aj „priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené, postup pri obstarávaní tovarov a služieb, v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk“.

K vyššie uvedenému zneniu zákona asi toľko, že je veľmi všeobecné a málo konkrétne. Správca by mal mať spracovaný a vami schválený postup pri obstarávaní tovarov a služieb, ktorého obsahom by mali byť aj informácie o zverejňovaní. Je dôležité ako to máte upravené tam a tým by ste sa mali riadiť v bytovom dome.

V prvom rade k otázke, kde to má byť zverejnené. Má ísť o miesto v dome obvyklom. Takže cenové ponuky sa zverejňujú na mieste, kde máte štandardne zverejnenú pozvánku na schôdzu a iné dôležité odkazy. Portál poschodoch.sk je fajn, áno aj tam by bolo dobré to zverejňovať, ale podľa môjho názoru to nestačí. Nie je povinnosťou každého vlastníka mať aktívny portál poschodoch.sk a ten kto ho nemá sa k ponukám nedostane.

Otázka kedy zverejniť ponuky? Zákon neupravuje lehotu ani dĺžku zverejnenia. Ponuky je potrebné zverejňovať priebežne. Priebežne môže byť pred schôdzou, ale aj až po výbere zhotoviteľa. Strela som sa sťažnosťou od zhotoviteľa, ktorý namietal zverejnenie svojej cenovej ponuky na mieste verejne dostupnom pre výberom zhotoviteľa, ktorým bytový dom je.

Nezverejnenie cenovej ponuky nespôsobuje neplatnosť v prípade jej schválenia vlastními.

Sme SVB, ktoré sa skladá z 85 bytov v piatich vchodoch. V jednom z vchodov, je v priestoroch kočikárne dlhodobá zriadená kancelária spoločenstva. Nie je uzatvorená žiadna zmluva o prenájme, ani vlastníci bytov z danej brány nemajú žiadnu kompenzáciu za nemožnosť užívať dané spoločné priestory. Náklady ako teplo a svetla však platia aj za tieto priestory. Je možné užívať spoločné priestory bez akejkoľvek zmluvy o prenájme alebo súhlasu majiteľov bytov? Na poslednom zhromaždení, pri účasti 22 majiteľov bytov, bolo dané do uznesenia, že zhromaždenie schvaľuje prenájom týchto priestorov na zriadenie kancelárie spoločenstva. Nadpolovičná väčšina u nás je 43 majiteľov. Je možné takto postupovať? Je dané uznesenie platné?

O tom, že nejaká spoločná časť bude slúžiť na niečo iné ako bolo pôvodne stanovené by mali rozhodnúť vlastníci. Priestor sa prenajal na účely zriadenia kancelárie, mala by byť uzatvorená nájomná zmluva. O nájme a vypožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva rozhodujú v zmysle § 14b ods. 1 písm. p) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vlastníci nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových

priestorov v dome. Teda hlasovaním, ktoré prebehlo ako uvádzate, nemohlo dôjsť k odsúhlaseniu nájomu.

Je len na vzájomnej dohode ako sa vlastníci vysporiadajú s tým, že jeden vchod je ochudobnený o priestor. Môžete si v dome schváliť nejakú kompenzáciu. Rozúčtovanie elektrickej energie platná legislatíva nerieši. Preto je to na dohode v bytovom dome. Nevieť či máte elektromer jeden pre celý dom alebo máte samostatný pre každý vchod. Faktúry, ktoré dostáva SVB sú samostatne pre každé odberné miesto. Ak sa elektrická energia za celý dom delí rovným dielom pre všetky vchody, tak v tom nevidím problém. Ak však sa rozúčtováva pre každý vchod osobitne, odporúčala by som možno zriadiť podružné meranie pre účely kancelárie, aby sa to čo sa tam nameria rozdelilo rovným dielom pre všetky vchody, pretože kancelária slúži všetkým. Čo sa týka tepla tam sa pre účely rozpočítavania uplatňuje vyhláška 240/2016 Z. z.

Žiadam o radu ako postupovať pri podaní žiadosti o výťah. Sme 4-poschodový bytový dom so 4 vchodmi bez výťahu. Chceli by sme si dať zriadiť do nášho bytového domu výťah. Poprosím o radu, ako postupovať pri vybavovaní si žiadosti na ŠFRB. Na stránke ŠFRB sme našli iba 2 typy úveru na výťah (výmena a modernizácia). V našom BD nie je výťah, takže potrebujeme nové výťahy.

Štátny fond rozvoja bývania poskytuje úvery pre bytové domy na presne stanovené účely. Čo sa týka výťahov, je možné využiť financie zo ŠFRB na modernizáciu alebo rekonštrukciu starého výťahu. ŠFRB neposkytuje úver na účel výstavby nového (predtým neexistujúceho výťahu v bytovom dome). Možnosti ako financovať výstavbu sú našetrené vlastné financie z fondu prevádzky, údržby a opráv alebo požiadať banku o komerčný úver.

Mám dotaz či je potrebné mať spoločenstvo vlastníkov v bytovom dome, ktorý má 4 byty a sú tam len dvaja vlastníci (2 byty na jedného vlastníka). V zákone sa píše že spoločenstvo musí byť zložené minimálne z 3 – 4 členov (vlastníkov), presne neviem. Tak to v praxi nejde založiť. Prosím o radu.

V zmysle § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa bytovým domom rozumie budova, v ktorej viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Ak sú splnené podmienky definície bytového domu, tak by ste si mali zabezpečiť v zmysle § 6 ods. 1 zákona správu bytového domu založením spoločenstva lebo prostredníctvom správcu.

Bežne existujú spoločenstvá v bytových domoch, kde sú 4 byty, práveže takéto malé bytové domy si skôr zakladajú SVB ako uzatvárajú zmluvy so správcami. V takomto malom SVB budete mať len predsedu a zhromaždenie, ktoré je tvorené všetkými vlastními bytov a nebytových priestorov v dome. Vo vašom bytovom dome ide o špecifický prípad samozrejme, ktorý však nemusí trvať navždy.

Chcem sa spýtať či môže robiť zástupcu nájomníkov bytovky osoba ktorá je súčasne zamestnancom správcovskej spoločnosti danej bytovky? Nie je to konflikt záujmov?

Áno môže byť. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neupravuje nejaké požiadavky na osobu zástupcu vlastníkov bytov. Jedinou podmienkou je, aby bol vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v danom bytovom dome.



POZOR NA NECERTIFIKOVANÉ BALKÓNY A LODŽIE

Naši čitatelia už českú spoločnosť PEKSTRA s.r.o. a jej zastúpenie na Slovensku – firmu KACZER s.r.o. isto poznajú. Majú za sebou stovky realizácií a spokojných klientov. Už viac ako 20 rokov sa firma špecializuje na poradenstvo, výrobu a dodávku závesných oceľových balkónov a samonosných oceľových a hliníkových lodžií na bytové domy. Vďaka týmto skúsenostiam sa stali odborníkmi, ktorí vyriešia balkón alebo lodžiu na každom dome. Nie je dom, pre ktorý by nebolo riešenie a možnosť rozšíriť byt o balkón alebo lodžiu. Práve vďaka úspešným realizáciám uverejňujeme článok o ďalších úspechoch a hlavne skúsenostiach z výberových konaní v podaní pána Miroslava Fefku, konateľa spoločnosti KACZER s.r.o.

Čo všetko musia spĺňať v zmysle platnej legislatívy balkóny a lodžie?

Firma PEKSTRA vyrába balkóny a lodžie už viac ako 20 rokov. Vždy reagovala na zmeny a situácie, ktoré nastali či už zmenou zákonov v stavebníctve, alebo zmenou nariadení čo sa týka výrobkov alebo používaných certifikovaných materiálov. Záujemcom o balkóny ponúka naša firma iba certifikované výrobky – balkóny a lodžie, ktoré majú atest výrobcu a sú s označením „CE“ tak, ako to je to legislatívne správne.

Mnohé firmy a hlavne slovenskí výrobcovia balkónov vám toto neponúkajú a ani vás na toto podstatné neupozornia. Je nutné, aby každý výrobok, ktorý si kúpite alebo v tomto prípade necháte namontovať (balkón alebo lodžiu) na váš dom, musí podliehať certifikácii a výrobok musí tento certifikát výrobku CE vlastniť. S týmto problémom sa teraz stretávame skoro každý deň a pri každom výberovom konaní, kde sú tieto podmienky zákona porušované. Balkón alebo už len samotné zábradlie je výrobok, ktorý je nutné aby prešiel technickým a skúšobným ústavom či je spôsobilý pre montáž a osadenie na bytovom dome.

Na čo teda dávať pozor pri ponukách od realizačných firiem?

Konkurenčné firmy, ak ich vôbec takto môžeme nazvať, toto vôbec nerobia a nedodržiavajú zákon. Často sa oháňajú len statickým posudkom alebo certifikátom od materiálu, ktorý možno použili pri výrobe. Na toto POZOR!!! Statický posudok vám nenahrádza certifikát výrobku a neposudzuje výrobok ako taký, a tým pádom nie je možné ho vôbec na dom namontovať a skolaudovať.

Na toto sa snažíme apelovať a upozorňovať zákazníkov, aby nezaleteli na praktiky firiem, ktoré ponúkajú necertifikované výrobky, lebo je toho čím ďalej viac. To, čo je však najhlavnejšie je skutočnosť, že ide o životy užívateľov týchto necertifikovaných balkónov alebo lodžií. Dnes a hlavne teraz v tejto dobe, keď firmy a hlavne obyvatelia bytových domov pozerajú a prepočítavajú každé euro, by si mali dať na tieto praktiky necertifikovaných výrobcov pozor. Často je v popredí cena a vlastníci pri

rozhodovaní nehľadia na kvalitu a certifikáciu výrobkov, ktoré kupujú. Porovnávajú neporovnateľné veci – ani sami nevedia, že čo s čím porovnávajú. Ono je možno lákavé kúpiť si lacnejší necertifikovaný balkón. Mnohí zákazníci však ani nevedia, čo si vlastne kupujú. Potom nám podvedení zákazníci volajú alebo sa nás pýtajú prečo tie ich balkóny sa kníšu, prehýbajú, kordujú...

Čo s necertifikovanými balónmi, ktoré nespĺňajú legislatívu?

Najhoršie, čo sa vlastníkom bytových domov môže stať, že na nekvalitu balkónov bez certifikácie príde až potom, keď zistia, že ich nemôžu vôbec skolaudovať. Vtedy si uvedomia, že „naleteli“ alebo že vlastne robia tzv. „pokusného zajaca“ nejakému výrobcovi, ktorý tu teraz síce je a existuje, ale keď sa niečo stane, už tu nebude, alebo bude fungovať pod iným názvom firmy a vy sa už ničoho nedomôžete. Áno, bohužiaľ, takto to dnes funguje na trhu s balkónmi, lodžiami a aj so samotným zábradlím. Už na viacerých domoch sme museli demontovať tieto necertifikované, nekvalitné balkóny a nahradiť ich našimi certifikovanými, kvalitnými balkónmi. Preto ak nechcete naletieť takýmto firmám, vždy si dajte na výbere výrobcu záležať. Vždy žiadajte len overenú kvalitu a hlavne certifikované výrobky pre váš dom. Predsa len ide o bezpečnosť a kvalitu vášho bývania a užívania.

Pokiaľ plánujete rekonštrukciu, výmenu alebo dodatočnú montáž balkónov, využite servis a poradenstvo českého výrobcu balkónov a lodžií **PEKSTRA spol s.r.o.**, kde vám všetko vysvetlí a poradí. Úspech firmy spočíva v tom, že produkty, balkóny a lodžie, ktoré ponúka, sú ošetrované náležitými certifikátmi tak, ako to vyžaduje legislatíva. Určite takto ušetríte aj zbytočne vyhodnené peniažky, ktoré by ste museli zaplatiť následne výmenou necertifikovaných za kvalitné, certifikované balkóny.

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

OMIETKA CERESIT CT 76 CHRÁNI FASÁDU PRED NEGATÍVNYMI VPLYVMI SLNEČNÉHO ŽIARENIA

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

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

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



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

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

UV pohlcovače fungujú ako filter na fasáde a spoľahlivo absorbujú škodlivé UV žiarenie. Vďaka ich pôsobeniu chráni omietka

aj vrstvy pod ňou a klesá tiež celková teplota fasády. Úlohou lapačov voľných radikálov je zachytávať a deaktivovať voľné radikály pred ďalšími reakciami, vedúcimi k degradácii polyméru. Lapače voľných radikálov sa aktivujú pôsobením svetla a kyslíka a prispievajú k procesu samoliečby polymérových väzieb vo vnútri štruktúry omietky.



Iné omietky po rokoch užívania



Ceresit CT 76 po rokoch užívania

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

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



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

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



HENKEL SLOVENSKO spol. s r.o.
Záhradnícka 91
820 09 Bratislava

www.henkel.sk
www.ceresit.sk

NOVELA ZÁKONNÍKA PRÁCE ÚČINNÁ OD 1.11.2022

Či ste už zamestnávateľ, zamestnanec alebo dohodár, každého z nás sa zákon č. 311/2001 Z. z. Zákonník práce viac či menej dotýka. Dňa 1.11.2022 nadobudla účinnosť novela Zákonníka práce pod číslom zákona 350/2022 Z. z. Aby sme pomohli zorientovať sa v spleti novely Zákonníka práce všetkým našim čitateľom spracovali sme pre vás sumár zmien ktorými Zákonník práce prechádza od 1.11.2022.

1. Skúšobná doba pri pracovnom pomere na dobu určitú.

Novela Zákonníka práce zaviedla pravidlo pre dĺžku skúšobnej doby pri pracovnom pomere na dobu určitú. U zamestnanca s pracovným pomerom na určitú dobu nesmie byť dohodnutá skúšobná doba dlhšia ako polovica dohodnutej doby trvania pracovného pomeru. Obmedzenie skúšobnej doby maximálne na tri mesiace a u vedúceho zamestnanca maximálne na šesť mesiacov však naďalej platí.

2. Skončenie pracovného pomeru v dôsledku uplatňovania práv zamestnanca

Nie je neobvyklé, že sa zamestnanci boja uplatniť svoje práva, prípadne podať sťažnosť alebo oznámiť kriminalitu a inú protispoločenskú činnosť, aby ich v dôsledku toho zamestnávateľ neprepustil alebo neznevýhodňoval v zamestnaní.

Toto by sa mohlo zmeniť schválením novely Zákonníka práce, nakoľko táto umožňuje zamestnancovi sa v prípade skončenia pomeru zo strany zamestnávateľa v pracovnoprávnom spore odvolať na to, že k skončeniu pracovného pomeru došlo kvôli aktívnemu uplatňovaniu práv zamestnancom.

Ak dôjde v pracovnoprávnom spore k takémuto oznámeniu, zamestnanec je povinný predložiť dôkaz o tom, že si uplatňoval svoje práva, v dôsledku čoho s ním následne zamestnávateľ rozviazal pracovný pomer alebo ho inak znevýhodňoval.

Ak zamestnanec pri pracovnoprávnom spore oznámi, že pracovný pomer skončil kvôli porušeniu jeho práva, napríklad požadoval príplatok za nadčasy či trval na podmienkach dohodnutých v pracovnej zmluve, firma bude musieť jeho tvrdenia preukázať teľne vyvrátiť.

Dôkazné bremeno bude teda na jej pleciach, nebude sa ho môcť len tak zbaviť. Zamestnancovi stačí, ak predloží dôkaz o tom, že od zamestnávateľa požadoval splnenie svojich nárokov napríklad aj elektronicky.

3. Výkon inej zárobkovej činnosti

Zamestnávateľ nesmie zamestnancovi zakázať výkon inej zárobkovej činnosti mimo zamestnávateľom určeného pracovného času. Avšak, ak chce zamestnanec popri svojom zamestnaní vykonávanom v pracovnom pomere vykonávať inú zárobkovú činnosť, ktorá má k predmetu činnosti zamestnávateľa konkurenčný charakter, môže tak urobiť až po udelení písomného súhlasu zamestnávateľom.

Ak sa zamestnávateľ nevyjadrí do 15 dní od doručenia žiadosti, považuje sa súhlas za udelený. Súhlas sa nevyžaduje na výkon vedeckej, pedagogickej, publicistickej, lektorskej, prednášateľskej, literárnej a umeleckej činnosti.



4. Prechod na inú formu zamestnania

Aby zamestnanci, ktorí majú pracovný pomer na dobu určitú mohli požiadať o formu zamestnania s predvídateľnejšími a istejšími pracovnými podmienkami, sa do zákona novelou pridalo ustanovenie, ktoré zamestnancovi umožňuje požiadať zamestnávateľa o prechod na inú formu zamestnania, napr. na pracovný pomer na dobu neurčitú.

Zamestnávateľ je povinný zamestnancovi s pracovným pomerom na určitú dobu alebo s pracovným pomerom na kratší pracovný čas, ktorého pracovný pomer trvá viac ako šesť mesiacov a ktorému uplynula skúšobná doba, ak bola dohodnutá, na jeho žiadosť o prechod na pracovný pomer na neurčitý čas alebo na ustanovený týždenný pracovný čas poskytnúť písomnú odôvodnenú odpoveď do jedného mesiaca odo dňa podania žiadosti; to sa vzťahuje aj na každú ďalšiu žiadosť zamestnanca podanú najskôr po uplynutí 12 mesiacov od podania predchádzajúcej žiadosti.

U zamestnávateľa, ktorý je fyzickou osobou, a zamestnávateľa, ktorý zamestnáva menej ako 50 zamestnancov, je povinnosť na žiadosť odpovedať najneskôr do troch mesiacov odo dňa podania žiadosti a pri opakovanej žiadosti môže poskytnúť odpoveď v ústnej forme, ak sa odôvodnenie odpovede nezmenilo.

5. Otcovská dovolenka

Zavedením inštitútu otcovskej dovolenky patrí otcovi nárok v rozsahu 14 kalendárnych dní a to v období najneskôr šiestich týždňov od narodenia dieťaťa. Po novom tak otcovia môžu stráviť 2 týždne s dieťaťom po jeho narodení doma.

Počas tohto obdobia a po splnení podmienok budú mať otcovia nárok na tzv. „otcovské“. Je to dávka, ktorú vypláti Sociálna poisťovňa, pričom v podstate je to čerpanie časti materskej (ak má na ňu otec nárok).

Podmienky na získanie otcovského sú nasledovné:

- byť aktívne nemocensky poistený alebo byť v ochranej lehote po skončení nemocenského poistenia v deň, od ktorého si uplatňuje nárok na tzv. „otcovské“,
- získať 270 dní nemocenského poistenia za posledné dva roky
- starať sa o dieťa

Ak je otec samostatne zárobkovo činná osoba alebo nemocensky poistený, nesmie mať nedoplatky v Sociálnej poisťovni.

6. Podstatné náležitosti pracovnej zmluvy

V pracovnej zmluve sa po novom dohodnú len všeobecné podstatné náležitosti a pri ostatných pracovných podmienkach a podmienkach zamestnávania bude mať zamestnávateľ právo voľby, či informáciu o nich poskytne zamestnancovi samostatne v písomnej forme (či už listinne alebo ako elektronický dokument), alebo ich dohodne v pracovnej zmluve ako ďalšie pracovné podmienky.

Okrem identifikačných údajov zamestnávateľa a zamestnanca podľa novely Zákonníka práce postačuje, ak sú obsahom pracovnej zmluvy tieto podstatné náležitosti:

- druh práce a jeho stručná charakteristika,
- miesto alebo miesta výkonu práce, príp. pravidlo, podľa ktorého miesto určuje zamestnanec,
- deň nástupu do práce,
- mzdové podmienky.

Okrem toho bude zamestnanec a zamestnávateľ môcť dohodnúť ďalšie podmienky, o ktoré budú mať záujem.

O ostatných podmienkach má zamestnávateľ právo rozhodnúť sa, akou formou zamestnancovi tieto informácie poskytne. Ďalšie informácie môže poskytnúť samostatne v inom písomnom dokumente alebo ich zakomponuje priamo do pracovnej zmluvy.

7. Zmeny v dohodách o práci mimo pracovného pomeru

Nielen zamestnanci musia dobre poznať svoje pracovné podmienky, ale aj dohodári. Pre jedného zamestnávateľa možno vykonávať prácu na dohodu o vykonaní práce, ktorá nepresiahne 350 hodín v kalendárnom roku. Na základe dohody o pracovnej činnosti zase možno vykonávať prácu najviac 10 hodín týždne.

Táto novela Zákonníka práce pre dohodárov upravuje minimálnu predvídateľnosť, teda zamestnávateľ bude povinný dohodárovi pri uzatvorení dohody poskytnúť písomnú informáciu o dňoch a časových úsekoch, počas ktorých môže požadovať vykonávanie práce a informáciu o lehote, v ktorej bude informovaný o požiadavke na výkone práce pred jej začiatkom, ktorá nesmie byť kratšia ako 24 hodín.

Zamestnávateľ môže zrušiť dohodárovi plánovaný nástup na výkon práce, musí to však dohodárovi oznámiť v rovnakej lehote, ako mu oznamuje začiatok práce. „Ak si zamestnávateľ túto lehotu neustriehne, dohodárovi bude patriť náhrada odmeny najmenej v sume 30 % odmeny, ktorú by dosiahol, ak by prácu vykonal.“

8. Odborná lehota zásielky

Zväčša sa stretávame s tým, že zamestnávateľ doručuje výpoveď zamestnancovi osobne, ak nie je osobne doručenie možné, nezastihne na pracovisku či ani na inom známom mieste, spravidla až vtedy nastupuje doručenie poštou.

Súčasný Zákonník práce neupravuje lehoty uloženej zásielky na pošte, ak ju zamestnanec jednoducho neprevezme. Úložná lehota zásielky a možnosť jej skrátenia vyplýva z poštových podmienok. Štandardne je to 18 dní, ale zamestnávateľia často skracovali lehotu aj na tri dni.

Legislatíva po novom v Zákonníku práce určuje, že firma nebude môcť určiť pre zásielku odbornú lehotu kratšiu ako 10 dní. To má prispieť k právnej istote ako na strane zamestnávateľov, tak i zamestnancov.

9. Rozšírenie zrážok zo mzdy

Zákonník práce stanovuje, aké zrážky môže zamestnávateľ strhnúť zo mzdy zamestnanca bez toho, aby ho o tom informoval.

Rozširuje sa okruh postihnuteľných súm o nevyúčtované predavky na príspevok zamestnávateľa na stravovanie alebo na príspevok na stravovanie.

Od 1. novembra už v týchto prípadoch nebude potrebné so zamestnancami uzatvárať dohodu o zrážke zo mzdy.

JUDr. Jana Guoth
Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností



SPRÁVA BUDOV – JESEŇ 2022

Medzinárodná konferencia Správa budov, ktorá má na Slovensku dlhoročnú tradíciu a patrí medzi vyhľadávané odborné konferencie pre správcov, priniesla na jar novinku. Bola ňou požiadavka správcov, aby organizátori usporiadali konferenciu Správa budov dvakrát ročne. Vyhoveli sme tejto požiadavke a v septembri sme usporiadali konferenciu Správa budov – jeseň 2022. Ako sa podarila? Dočítate sa v nasledujúcich riadkoch...

Konferencia **Správa budov – jeseň 2022** sa konala v dňoch 21. – 23.9.2022 už klasicky v priestoroch hotela Galeria Thermal Bešeňová**** a hotela Bešeňová***.

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

Naše pozvanie prijali zástupcovia firiem ako partneri konferencie, ktorí svojimi produktmi, či službami vstupujú do bytových domov, venujú sa obnove domov, obnove technických častí a zariadení. Pri konferenčnej miestnosti sa nachádzali stolíky partnerov konferencie. Pracovníci firiem predstavovali svoje produkty a služby, ktoré poskytuje ich firma. Účastníci mali možnosť konzultovať témy, ktoré ich zaujali v prednáškach prezentujúcich sa firiem. Každý z partnerov sa snažil predstaviť novinky zo svojho odboru, čím každý z nich zvýšil odbornú úroveň konferencie, za čo im patrí vďaka.



Za úspešnú konferenciu patrí naša vďaka nielen **Štátnemu fondu rozvoja bývania**, pod ktorého záštitou sa konferencia uskutočnila, ale aj našim generálnym partnerom: spoločnosti **LUKYSTAV s.r.o.** a spoločnosti **UMYJEMTO SK, s.r.o.** Poďakovanie patrí aj všetkým firmám a spoločnostiam, ktoré sa konferencie zúčastnili či už ako aktívni alebo pasívni partneri. Poďakovanie patrí: ALUMISTR SE, Dražobník s.r.o., FlexaFIN s.r.o., Generali Poistovňa, Henkel Slovensko s.r.o., ista Slovakia, s.r.o., LAK CONSULTING s.r.o., Master Builders Solutions Slovakia s.r.o., Ostendorf – OSMa s.r.o., OTIS Výťahy s.r.o., PMGSTAV SK, s.r.o., Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., SanaTOP s.r.o., Sensus Slovensko s.r.o., Slovenská sporiteľňa a.s., Strechy 92 s.r.o., Techem s.r.o., TT – VÝTAHY s.r.o., UPONOR s.r.o., Výťahy Pardubice, a.s.

Na konferencii **Správa budov – jeseň 2022** sa zúčastnilo 181 účastníkov. Na konferenciu prijali pozvanie zástupcovia profesionálnych správcovských spoločností, správcovia spravujúci bytové domy ako fyzické osoby, zástupcovia spoločenstiev vlastníkov bytov, pracovníci stavebných a správcovských bytových družstiev, zástupcovia bytových hospodárstiev, vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí majú záujem o informácie, či sa správne postupuje pri správe ich domov, pracovníci štátnej správy s agendou správy budov, stavebných konaní a pod.



Okrem predstaviteľov a pracovníkov správcovských spoločností sa na konferencii zúčastnili aj zástupcovia Slovenskej obchodnej inšpekcie a akademickej obce, konkrétne doc. Ing. Danica Košičanová, PhD., zo SvF TUKE a Ing. Michal Faltejsek z VŠB Ostrava.

Program konferencie bol rozdelený do sekcií:

- FINANCOVANIE SPRÁVY BUDOV
- OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV
- MERANIE A ROZPOČÍTAVANIE
- SPRÁVA BUDOV

Prvý deň konferencie bol už tradične zameraný na financovanie správy budov. Úvodom tejto sekcie bola dominantná prednáška Ing. Juraja Bartoša, v ktorej sa správcovia dozvedeli o aktuálnom stave v podávaní žiadostí na ŠFRB v roku 2022. Mnoho správcov podáva žiadosti na obnovu práve cez ŠFRB, preto

informácie pre nich boli dôležité. Termín podávania žiadostí do 30.9.2022 sa blížil, o to cennejšie boli rady, čoho sa majú správcovia pri podávaní žiadostí vyvarovať. Po prednáške p. Bartoša nasledovali spoločnosti, poskytujúce finančné služby: Prvá stavebná sporiteľňa, a.s., Slovenská sporiteľňa, a.s., poisťovňa spoločnosť FlexaFIN, s.r.o., v spolupráci so spoločnosťou Generali poisťovňa.



Prvý deň konferencie bol ukončený generálnym partnerom spoločnosťou UMYJEMTO SK, s.r.o., netradične nie prednáškou, ale prítomným ponúkli zábavu v podobe „30 minút magickej show s generálnym partnerom Umyjemto“ v podaní zabávača Jakuba Vosáhla. Klasicky aj prípitok v prvý večer konferencie patril generálnemu partnerovi – spoločnosti UMYJEMTO SK, s.r.o.

Druhý deň paril dopoludnia témam obnovy bytových domov. Prvou prednáškou bolo pokračovanie témy využitia dažďových vôd pre ploché strechy v podaní doc. Ing. Danici Košičanovej, PhD. Po nej nasledovala veľmi zaujímavá prednáška p. Körnera na tému decentralizácie tepelnej techniky v BD, podobnou témou, zameranou na primárne energie v bytových domoch sa zapodieval p. Piták (obaja za ZSaUN).

Témy obnovy bytových domov boli zamerané na správne voľby kanalizácií pri rekonštrukciách domových odpadov v podaní p. Garaiho zo spoločnosti OSMA s.r.o. (CZ), zaskleniam balkónov sa venoval p. Hipík zo spoločnosti ALUMISTR SE a výťahy bez strojojní predstavila spoločnosť OTIS Výťahy, s.r.o. Riešenia obnovy fasád CERESIT predstavil p. Vician od spoločnosti HENKEL Slovensko, s.r.o., trendy v rekonštrukciách striech panelových domov predstavila spoločnosť STRECHY 92 s.r.o. v podaní p. Hanačíka a p. Slánskeho. V sekcii obnovy nesmel chýbať ani generálny partner druhého dňa konferencie – spoločnosť LUKYSTAV s.r.o., kde sa p. Petrovičová vo svojej prednáške zamerala na tému zateplňovacieho systému po jeho životnosti.

Možno aj vďaka nastupujúcej energetickej kríze sa stále zaujímavejšou sa stáva sekcia Meranie a rozpočítavanie. Techem smart systém predstavil p. Laca zo spoločnosti TECHEM s.r.o., digitalizácii a energetickému monitoringu sa venoval p. Jančula z firmy ista Slovakia, s.r.o. Prvýkrát sa prezentovala spoločnosť SENSUS Slovensko s.r.o. s témou merania vody a tepla v bytovom segmente. Tému zavŕšili kolegovia zo SOI prednáškou p. Rondzíka o domových kotelniach, a následne sa poplatkom za teplo venoval p. Tomko. V sekcii sme sa zaoberali ešte problematikou zmeny správcu v bytovom dome v podaní JUDr. Guoth zo ZSaUN.

Tretí deň sa niesol v duchu odborných prednášok, ktoré zahájil akademický kolega zo zahraničia. Ing. Michal Faltejsek z VŠB Ostrava sa venoval problematike softwarovej podpory správy budov. Po nich nasledovali domáce prednášky z kuchyne ZSaUN, ktoré sa venovali zrušeniu SVB likvidáciou, ako aj komunikácii správcu s vlastníkmi. Aktuálnym riešením problémov pri správe budov a myšlienke potreby komory správcov sa venovali JUDr. Jana Guoth a Mgr. Eugen Kurimský. Týmto konferencia skončila, po nej sa uskutočnilo v prednáškovej sále Valné zhromaždenie ZSaUN.

Konferencia sa niesla aj tohto roku v priateľskom a súdržnom duchu. Sme radi, že žiadna mimoriadna udalosť nenarušila pokojný a príjemný priebeh konferencie, účastníci odchádzali spokojní a nabití novými vedomosťami. Organizátori z dotazníkov pokojnosti nazbierali nové námety, ktorým sa budú zapodievať a venovať. Vďaka patrí všetkým, ktorí svojimi podnetmi prispeli na vylepšenie činnosti a organizovania konferencie do budúcnosti.

Záverom chceme poďakovať všetkým za účasť a podporu. Tešíme sa na stretnutie na jar 2023! Veríme, že sa stretneme v ešte hojnejšom počte!

Spracoval: Mgr. Eugen Kurimský





SOUČASNÉ TRENDY OPRAV PLOCHÝCH STŘECH NA PANELOVÝCH DOMECH

V současné době je v Česku a na Slovensku téměř přibližně 102 000 převážně 4 až 8 podlažních panelových domů a již 30 let se panelové domy téměř nestaví. Jejich výstavba začala v 60. letech minulého století. V roce 1953 v tehdejší Gottwaldově vznikl počáteční konstrukční systém G40. Následně bylo postupně jen v ČR zrealizováno 12 základních panelových systémů, které se od sebe dále odlišovaly podle krajových variant a časové realizace.



Součástí velké různorodosti jednotlivých variant bylo pak provedení samotných plochých střech, které mnohdy neodpovídalo typové výkresové dokumentaci nebo bylo upraveno jen částečně.

Drtivá většina těchto střech již musela být opravována a není nic výjimečného se setkat i s vícenásobnou opravou. Jako v každé oblasti, tak i problematika oprav plochých střech se postupně vyvíjela. Některé technologie a materiály se neprosadily či byly postupně vytlačovány progresivnějšími postupy.

Dnes už nezbytnou součástí každé opravy je zpracovaný projekt s návrhem odpovídajícího řešení včetně specifikace použitých materiálů a výběr realizační firmy. Pokud je realizační firma současně i projekční firma se specializací v oblasti plochých střech, dá se předpokládat úspěšná realizace opravy.

Pro životnost zvolené opravy je určující životnost použité hydroizolace, a to životnost „předpokládaná“ deklarovaná výrobcem a životnost „reálná“ ověřená po zabudování.

U povlakových krytin se můžeme setkat s foliemi na bázi PVC, TPO nebo EPDM od tl. 1.2, 1.5, 1.8, 2.28 mm a s modifikovanými pásy tl. od 3 do 5.5 mm.

Předpokládaná životnost u folii PVC je do 20 let, u folii TPO do 25 let, u folii EPDM až do 50 let, u asfaltových modifikovaných

pásů až do 25 let. Reálná životnost je bohužel mnohdy poloviční. U folie EPDM nelze ověřit reálnou životnost, protože jejich první realizace jsou staré asi 30 let.

Povlakové hydroizolace z polyuretanových nástřiků se dnes již prakticky neprovádí a stěrkové opravy s výztužnou tkaninou se kvůli vysoké ceně používají velmi omezeně, a to většinou pouze k opracování složitých detailů na ploché střeše.

U plechových krytin je pak určující druh a tl. povrchového laku, kdy při použití polyuretanového laku v tl. 50 mikrometrů je předpokládaná životnost více než 50 let.

Firma Střechy 92 se zabývá problematikou oprav plochých střech více jak 28 let v ČR a více jak 10 let na Slovensku. U kaž-



Vznik kaluží na nové střeše kvůli nedostatečnému vypádávání

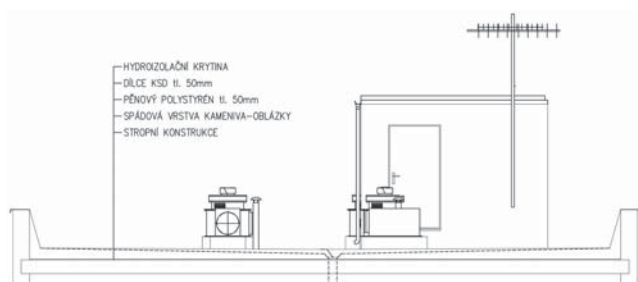
dé opravy je samozřejmostí zaměření, výběr nejvhodnějšího řešení s naceněním, zpracování realizační dokumentace a samotná realizace.

I přesto, že se specializujeme na opravy formou šikmých přestřešení, mnohaleté zkušenosti v této oblasti nám dovoluují popsat a vyhodnotit současné trendy oprav:

1. Oprava ploché střechy pokládkou novou povlakovou krytinou (hydroizolací) bez přiteplení a bez změny sklonu ploché střechy. Dříve nejčastější způsob opravy především z ekonomického hlediska. Kromě samotné pokládky je většinou nutná i příprava podkladu případně odstranění stávající hydroizolace. Tato nejlevnější varianta neřeší střechu z hlediska úspory energie a tepelné techniky, ani stojící vodu na střeše a ostatní dříve akceptované nedostatky. Životnost opravované střechy se zvýší max o 15 let při použití PVC folie.

2. Oprava ploché střechy pokládkou novou povlakovou krytinou (hydroizolací) s přiteplením a bez úpravy sklonu ploché střechy. V současnosti nejčastější varianta opravy, která řeší pouze úsporu energie a tepelnou techniku bez odstranění stojící vody na střeše. Životnost opravované střechy se zvýší max o 15 let při použití PVC folie.

3. Oprava ploché střechy pokládkou novou povlakovou krytinou (hydroizolací) s přiteplením a s úpravou sklonu ploché střechy. Tato varianta vyřeší úsporu energie, tepelnou techniku i odstranění stojící vody na střeše. Dodržení min 3% sklonu krytiny je mnohdy velmi těžko prakticky proveditelné, a proto je často nové přespádování provedeno pouze částečně a kaluže se v omezené míře akceptují. Životnost opravované střechy se zvýší max o 15–20 let při použití PVC folie.



Řez jednoplášťovou plochou střechou

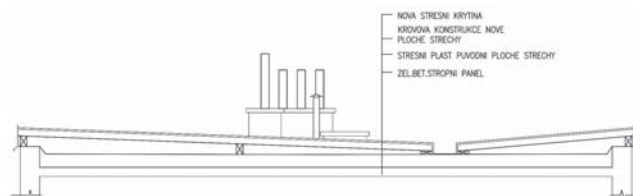
4. Oprava ploché střechy s odstraněním všech původních vrstev a s provedením všech nových vrstev s normovým sklonem. Zřejmě nejdokonalejší varianta opravy při zachování ploché střechy. Vyřeší se úspora energie, tepelná technika, nové vrstvy ploché střechy jsou vykazují požadované vlastnosti a opravená plochá střecha je v normovém sklonu. Nově se však objevuje problém s likvidací odstraněných vrstev, které jsou bez recyklace ukládány na skládku, ve větší míře jako nebezpečný odpad. Samotné odstranění vrstev enormně zvyšuje náklady na provedení nové skladby. Další výdaje pak vzniknou se zajištěním proti zatečení v průběhu realizace. Životnost opravované střechy se zvýší max o 15 – 20 let při použití PVC folie.

5. Oprava střechy s vytvořením nové ploché střechy nad stávající plochou střechou vytvořením dvouplášťové větrané střechy. Tato varianta vyřeší

případnou zabudovanou vlhkost ve stávající ploché střeše i úsporu energie s odstraněním stojící vody. Velkou nevýhodou je však nevyhovující větrání ve vzduchové mezeře, omezená kontrolovatelnost pod krytinou a nemožnost dodatečného přiteplení a svádění dešťové vody do zachytňných systémů mimo budovu. Životnost opravované střechy se zvýší max o 15 – 20 let při použití PVC folie.



Oprava vytvořením nové ploché střechy nad stávající



Řez střešním pláštěm dvouplášťové střechy

6. Oprava střechy s vytvořením nové šikmé střechy nad stávající plochou střechou vytvořením dvouplášťové větrané střechy. Touto variantou se přemění plochá střecha na střechu šikmou a odvětranou. Jedná se o progresivní řešení s řadou výhod oproti předcházejícím řešením:

- Záruka výrobce krytiny na funkčnost je 50 let a životnost celé opravy je 50 a více let
- Nejedná se o nejdražší opravu z výše popsaných oprav
- Po 15 až 20 let od realizace se tato varianta stává nejlevnější variantou
- Je realizovatelná na každý panelový systém, protože se staticky nezatežují střešní panely
- Má vysoký stupeň bezpečnosti proti účinkům sání větru
- Střešní krytina je kontrolovatelná z obou stran



Dřevěná nosná konstrukce



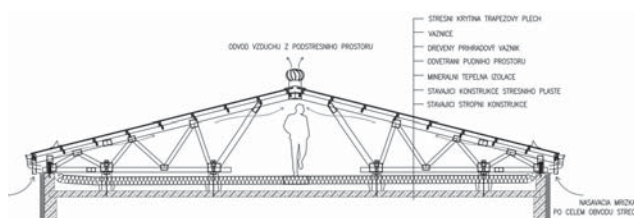
Dokončená strecha

- Stávající vrstvy se ponechávají, nezatěžuje se životní prostředí při jejich odstraňování
- Okapový systém vně budovy umožňuje budoucí zachycení dešťových vod
- Šikmá střecha je ideální pro budoucí montáž fotovoltaických panelů
- Samotnou instalaci i bez zateplení dochází k výraznému zlepšení prostředí v horních bytech
- Je možné dodatečné přiteplení ploché střechy kdykoliv v budoucnu
- Vytvořením tzv. inverzní střechy nedochází ke kondenzaci vodních par v původní skladbě
- Dochází k ochraně stavebních těles v půdním prostoru
- Materiál střešní plechové krytiny je recyklovatelný, nemusí se likvidovat na skládce

Nevýhodou zůstává nutnost vyřizování stavebního povolení spojené se schvalováním na úřadech.



Dokončený půdní prostor



Řez střešním pláštěm šikmé střechy



Ing. Pavel Hanačík, Ing. Josef Slánský
 Strechy 92 s.r.o.
 Legionárska 17, 911 01 Trenčín
info@strechy92.sk
 +421 911 808 115



NOVINKY VO FINANCOVANÍ OBNOVY BYTOVÝCH DOMOV

Obnova bytového domu, najmä ak sa plánuje jeho rozsiahla modernizácia, sa väčšinou nezaobíde bez dodatočného financovania. Majitelia bytov, ktorí plánujú zlepšiť svoje bývanie, však chcú mať istotu, že náklady na úver nepresiahnu únosnú mieru a zostanú dlhodobo stabilné. Prvá stavebná sporiteľňa pre klientov pripravila novinky vo fixácii úrokových sadzieb, ktoré ešte lepšie pomôžu prispôbiť úver potrebám ľudí pri zlepšovaní ich bývania.

Najmä v časoch rastúcej inflácie a úrokových sadzieb majú ľudia stále väčší záujem o to, aby ich pri financovaní obnovy bytového domu nečakali nepříjemné prekvapenia v podobe rastúcich splátok. Ekonomické výkyvy môžu nepříjemne zahýbať nákladmi, čo v konečnom dôsledku môže samotnú rekonštrukciu predražiť a výhoda, napríklad z úspory energií, sa tak zníži. Prvá stavebná sporiteľňa pre klientov pripravila nové druhy fixácií úrokových sadzieb, vďaka ktorým majitelia bytov získajú istotu nemennosti splátky na dlhšiu dobu. Samotné plánovanie rekonštrukcie sa tak výrazne uľahčí.

Flexibilné možnosti

K doterajším možnostiam fixácie pribudli ďalšie dve – na 10 a 15 rokov. „Fixácia úrokovej sadzby na dlhšie obdobie dáva majiteľom bytov možnosť lepšie si naplánovať projekt rekonštrukcie po finančnej stránke. Majú istotu, že počas tohto obdobia sa im nebude meniť výška splátky. Rozšírením možnosti sme zároveň umožnili majiteľom bytov, ktorí plánujú obnovu, väčšiu možnosť voľby. Každý bytový dom si tak môže flexibilne zvoliť také podmienky, ktoré im aktuálne najviac vyhovujú,“ vysvetľuje produktová manažérka PSS Eva Michalcová. V súčasnosti je tak možné vybrať si fixáciu úrokovej sadzby úveru na 5, 10, 15 rokov, alebo aj na celú dobu splatnosti úveru, čiže až na 30 rokov.

Prvá stavebná sporiteľňa vie poskytnúť úver na obnovu bytového domu až na 100 % požadovaných investícií bez potreby vlastných zdrojov, a ak by sa vlastníci rozhodli úver splácať rýchlejšie, môžu tak urobiť kedykoľvek bez sankcií a poplatkov.

Takisto umožňuje refinancovanie starších úverov na obnovu bytových domov z iných bánk za zvýhodnenú úrokovú sadzbu. V prospech financovania prostredníctvom stavebného sporenia však hovorí aj fakt, že spoločenstvá vlastníkov bytov môžu získať nárok na štátnu prémii raz za rok, a to na každé štyri byty v bytovom dome.

Energetická efektívnosť

Veľkou motiváciou, prečo majitelia bytov uvažujú nad rozsiahlou rekonštrukciou bytových domov je najmä zvyšovanie ich energetickej efektívnosti. Väčšina bytových domov na Slovensku bola postavená pred desiatkami rokov, kedy táto téma nebola považovaná za tak dôležitú ako dnes. Ani staršie bytové domy však nemusia byť na odpis. Po dôkladnej obnove môžu svojim obyvateľom ponúknuť kvalitné bývanie hodné 21. storočia. Za uplynulé polstoročie sa zvýšili nároky na tepelnú odolnosť obalových konštrukcií budov a energetickú efektívnosť budov, až po súčasné požiadavky takmer nulovej spotreby energie. Trendom sú dokonca alternatívne zdroje, ako napríklad fotovoltaické panely alebo tepelné čerpadlá. Ak chcú obyvatelia staršieho bytového domu bývať moderne, bezpečne a energeticky efektívne, modernizácii domu sa nevyhne. V opačnom prípade doslova vypúšťajú peniaze hore komínom. Bývanie v nezrekonštruova-

nom a nezateplenom bytovom dome sa už onedlho môže stať finančne veľmi náročné. Úspora nákladov po rozumnej obnove nie je iba kozmetická, ale energetická efektívnosť sa nezriedka zlepši o desiatky percent. Bytové domy postavené v druhej polovici minulého storočia môžu tak bez problémov slúžiť svojim obyvateľom aj naďalej bez toho, aby predstavovali vysokú záťaž pre ich peňaženky.



Kde začať?

Ak sa obyvatelia domu rozhodnú pustiť sa do jeho rekonštrukcie, je dobré, ak k nej pristúpia komplexne. Pri plánovaní je potrebné pozrieť sa na poruchy obvodového plášťa a vysunutých konštrukcií či odstrániť zatekanie. Pozornosť však treba zamerať aj na rozvody tepla a vody, ktoré po rokoch už spravidla nie sú v dobrej kondícii. Pri plánovaní netreba nič nechávať na náhodu. S ideálnym rozložením investície pomôže špecializovaný softvér. „Už od roku 2004 poskytujeme možnosť bezplatného auditu energetickej náročnosti bytových domov postavených do roku 1990 vrátane kalkulácie predpokladaných nákladov na obnovu pomocou špeciálneho softvéru, ktorý vyvinul odborný tím na Stavebnej fakulte STU,“ vysvetľuje vedúci odboru komunikácie PSS Jozef Pliško. Softvér vyhodnocuje parametre, ktorým je potrebné venovať pozornosť pri obnove bytového domu. Záujemca tak získava jasnú a presnú predstavu o nákladoch spojených s obnovou, o možnostiach financovania aj o návratnosti investície.

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



VYUŽITIE EKOLOGICKÉHO POTENCIÁLU PLOCHÝCH STRIECH V PROCESSE ADAPTÁCIE NA ZMENU KLÍMY

Ing. Martin Kováč, PhD., Technická univerzita v Košiciach, Ústav pozemného staviteľstva, Oddelenie technických zariadení budov, Vysokoškolská 4, Košice, email: martin.kovac@tuke.sk

5. júla 2022 bola zaznamenaná na meracej stanici na Mauna Loa (Hawai) v Tichom oceáne úroveň oxidu uhličitého na úrovni 419,88 ppm. Merania skleníkového plynu prebiehajú na tomto mieste už od 50. rokov minulého storočia a čísla hovoria jednoznačne. Trend koncentrácie CO₂ je kontinuálne na vzostupe a hlavnou príčinou veľkého množstva skleníkových plynov v atmosfére (nielen CO₂, ale aj metán, vodná para a iné) je antropogénna činnosť, teda ľudská činnosť. To potvrdilo už mnoho vedeckých štúdií.

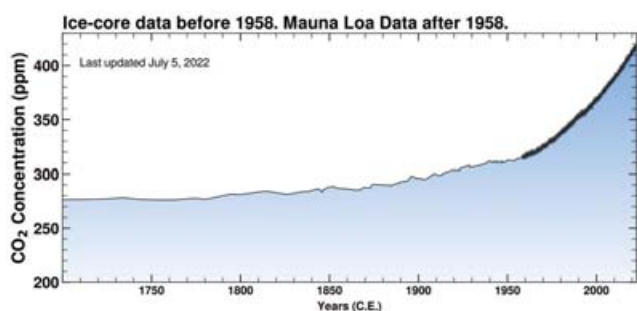
Ak sa pozrieme do blízkej minulosti, na obdobie od roku 1700 po súčasnosť, z grafu vidíme, že úroveň oxidu uhličitého pred rokom 1958 (započaté prvé merania skleníkového plynu Charlesom Davidom Keelingom) nikdy nepresiahla hodnotu 300

nulosti. Nám ľuďom sa však za posledných približne 60 rokov podarilo dostať jej úroveň až na takmer 420 ppm. Táto krivka je vo svete známa ako Keeling's curve alebo Keelingova krivka po slovensky.

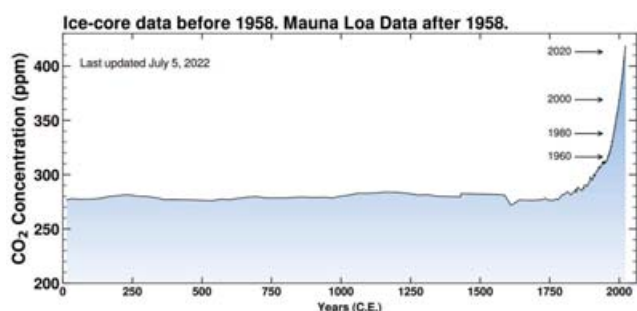


Obr. 1 Trend koncentrácie oxidu uhličitého od roku 1958 po súčasnosť [1]

ppm. A ak nazrieme do ešte hlbšej minulosti, zistíme to isté. Ako to vieme? Skúmanie ľadovcov je ako cestovanie v čase, ako návrat do minulosti. Podrobnou analýzou vzoriek ľadu, získaných z jadrových vrtov v oblasti Arktídy a Antarktídy bola zistená úroveň oxidu uhličitého, ktorá panovala na našej planéte v mi-

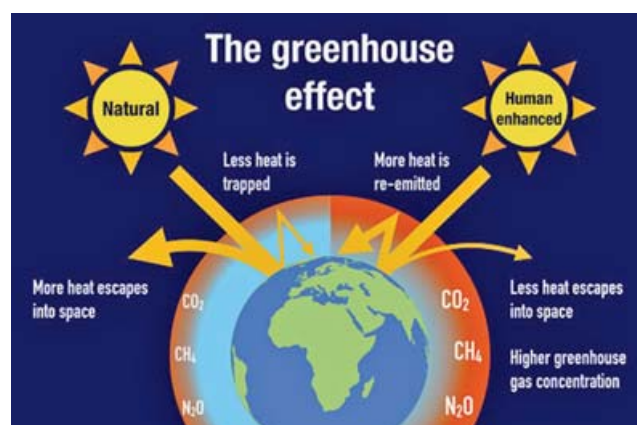


Obr. 2 Trend koncentrácie oxidu uhličitého od roku 1700 po súčasnosť [1]



Obr. 3 Trend koncentrácie oxidu uhličitého od začiatku nášho letopočtu až po súčasnosť [1]

Prečo je vlastne problémom oxid uhličitý a ďalšie skleníkové plyny? Skleníkové plyny samé o sebe nie sú problémom, bežne sa predsa vyskytujú v atmosfére. Všetci dobre vieme, že rastliny vďaka elegantnému procesu známemu ako fotosyntéza viažu vplyvom slnečného žiarenia oxid uhličitý, pričom produkujú kyslík. Komplikácie však nastávajú, keď sa oxid uhličitý hromadí v atmosfére, a to práve vďaka ľudskej činnosti (spaľovanie fosílnych palív – produkcia tepla, elektrickej energie, automobily a podobne). Skleníkové plyny v atmosfére zachytávajú slnečné žiarenie, absorbujú ho, čím dochádza k vzostupu teploty vzduchu – tento efekt sa označuje skleníkovým efektom. To je dôvod, prečo potrebujeme extrémne redukovať emisie skleníkových plynov z našej každodennej činnosti. Musíme si však uvedomiť, že aj okamžitým zastavením produkcie skleníkových plynov problém s globálnym otepľovaním nevymizne ihneď. Prečo? Všetky procesy majú svoju zotrvačnosť, niektoré kratšiu, iné naopak dlhodobú. Dôležité však je, že sme sa na cestu redukcie skleníkových plynov vydali, min. my ako Európska únia, vrátane ďalších krajín. Beriem na vedomie, že napr. EÚ nie je tým hlavným producentom skleníkových plynov (cca 9 – 10 % podiel na celosvetovej produkcii) a že niektoré krajiny (veľkí znečisťovatelia) odmietajú túto cestu, ktorej cieľom je výrazne redukovať tvorbu skleníkových plynov, avšak niekto začať musí a ja verím, že sa postupne zapoja ďalšie a ďalšie krajiny. História náš predsa učí. Spomeňme si na legendárnu vetu amerického astronauta Neila Armstronga z misie Apollo 11, ktorú povedal hneď potom, ako sa dotkol povrchu mesiaca 20. júla 1969: „Je to malý krok pre človeka, ale veľký skok pre ľudstvo“.



Obr. 4 Ilustračné znázornenie skleníkového efektu [2]

Dôsledky globálneho otepľovania pozorujeme celosvetovo už dlhodo, či už v rastúcom počte tornád, postupným úbytkom horských ľadovcov, ulamovaním a topením sa pevninových ľadovcov v oblastiach Arktídy a Antarktídy, postupným rozmrazovaním permafrostu (trvalo zamrznutá zem), ktorý v sebe uchováva gigantické množstvá metánu, o ktorom dobre vieme, že je oveľa nebezpečnejším skleníkovým plynom ako je oxid uhličitý. Sme svedkami extrémnych vln horúčav, sucha a na mnohých miestach aj nedostatku vody.

Z toho všetkého plynie pre nás jedno a to, že okrem cesty redukcie skleníkových plynov sa musíme naučiť vysporiadať sa s klimatickými zmenami. Tomuto procesu sa hovorí adaptácia na zmenu klímy. Veľkomestá trápí v posledných rokoch tzv. efekt tepelných ostrovov (UHI – urban heat islands), ktorého príčinou sú budovy, množstvo spevnených plôch, doprava a nedostatok zelene. Kombinácia týchto faktorov spôsobuje zvýšenie vonkajšej teploty vzduchu v porovnaní s okrajovými časťami veľkomiest, alebo s vidieckymi oblasťami. Vysoké teploty vzduchu počas horúcich letných dní prinášajú zvýšenie počtu zdravotných komplikácií, z ktorých mnohé majú aj fatálne následky. Potrebujeme zvýšiť podiel zelene v mestách, nestačia len lokálne parky, strohá výsadba stromov na uliciach, ale potrebujeme integrovať zeleň aj do budov samotných. Hovoríme o tzv. zelenej architektúre budov alebo prvkoch zelenej architektúry. V súčasnosti už sú tzv. vegetačné (alebo niekedy zelené) strechy, fasády a steny dobre známe a používané. Avšak počet budov s takýmito prvkami zelenej architektúry je stále malý.



Obr. 5 Mestské tepelné ostrovy – problémy a možné riešenia [3]

Prítomnosť zelene na strechách budov

V súčasnosti je zeleň prítomná na strechách budov vďaka realizácii tzv. intenzívnych resp. extenzívnych vegetačných striech. Hlavný rozdiel spočíva v hrúbke substrátu a v použitej zeleni. Vegetačná strecha má viacero funkcií, ako napr. ochrana hydroizolačnej vrstvy pred degradačnými účinkami slnečného žiarenia a pred nadmerným mechanickým namáhaním vplyvom teplotných rozdielov (leto/zima, slnečné žiarenie), ďalej znižuje povrchovú teplotu strešného plášťa, čím minimálne prispieva k vzostupu teploty okolitého vzduchu (v porovnaní so strechami bez vegetačnej vrstvy). Pri náhlých a intenzívnych dažďových zrážkach plní vegetačná strecha aj retenčnú funkciu, t. z., že odvod vody zo strechy napr. do mestskej kanalizácie je spomalený, čím sa minimalizuje riziko zahltenia prepravnej kapacity kanalizačnej siete. Tu je potrebné si pripomenúť, že tento efekt je možné očakávať hlavne v prípade intenzívnej vegetačnej strechy, ktorá disponuje väčšou vrstvou substrátu v porovnaní s extenzívnou vegetačnou strechou. Zeleň do určitej miery „filtruje“ vzduch, viaže oxid uhličitý a produkuje kyslík. Miera produkcie kyslíka je závislá od veľkosti listovej plochy - tzv. index listovej plochy (LAI). Čím je jeho hodnota vyššia, tým je miera produkcie

kyslíka danou zeleňou väčšia. Ak sa teda pozrieme na nasledujúcu tabuľku (Tab. 1), je zrejme, že realizácia trávnik (LAI = 6 m²) resp. trávín (LAI = 50-100 m²) na streche budovy má z tohto hľadiska väčší prínos, ako strecha s rozchodníkovým porastom. Tento fakt je podľa môjho názoru veľmi dôležitý, ak nie najdôležitejší v prípade, že chceme hovoriť o efektívnosti prínosov z realizácie vegetačnej strechy. Osobne vnímam hlavný význam a vplyv vegetačnej strechy predovšetkým pre okolie, ako pre budovu samotnú, ak chceme hovoriť o procese adaptácie na zmenu klímy. Prečo? Či už pôjde o extenzívnu alebo intenzívnu vegetačnú strechu, obidva typy výrazne redukujú tepelné sálanie z povrchu strechy, nakoľko znižujú jej povrchovú teplotu. Strechy takýchto budov tak minimálne prispievajú k ohrievaniu okolitého už aj tak dosť teplého vzduchu počas letných dní. Je zrejme, že v tomto prípade budú efektívnejšie intenzívne vegetačné strechy. Ďalším pozitívom je zadržiavanie vody po dažďových zrážkach a následne zvlhčovanie okolitého vzduchu. Aj v tomto prípade budú efektívnejšie intenzívne vegetačné strechy, ktoré majú spomínanú retenčnú schopnosť vyššiu v porovnaní s extenzívnymi vegetačnými strechami. Spomínaný už bol tzv. index listovej zelene, takže ak chceme hovoriť o filtrácii vzduchu od prachových nečistôt, o viazaní oxidu uhličitého a tvorbe kyslíka, tak potom majú intenzívne vegetačné strechy väčší potenciál.

Tab. 1 Prehľad číselných údajov indexu listovej plochy [4]

Druh vegetácie	Výška vegetácie (cm)	Index listovej plochy - LAI (m ²)
Strecha s rozchodníkovým porastom	do 8	1
Strecha s hustým rozchodníkovým porastom	10	2,4
Trávnik intenzívny	3	6
Trávnik v parku	6	10
Strecha s trávami	15-50	50-100
Lúka	60	až 225



Obr. 6 Príklad extenzívnej vegetačnej strechy [5]



Obr. 7 Príklad intenzívnej vegetačnej strechy a s aktívnym využitím [6]



Ako projektant technických zariadení budov a vysokoškolský učiteľ pre navrhovanie trvalo udržateľných budov však vnímam, či už v prípade návrhu a realizácie extenzívnej alebo intenzívnej vegetačnej strechy, jeden, dva až tri nedostatky alebo citlivejšie povedané, jednu, dve až tri nevýhody. Aké to sú?

1. V prípade existujúcich budov je uvažovanie o realizácii vegetačnej strechy skôr v rovine realizácie extenzívnej vegetačnej strechy, a to kvôli statickej únosnosti nosnej konštrukcie strechy. Samozrejme, statické posúdenie nosnej konštrukcie je nevyhnutné aj v prípade uvažovania nad realizáciou menšej vrstvy substrátu (extenzívna strecha). Avšak prínosy extenzívnej strechy pre okolie nie sú až také, ako v prípade intenzívnej vegetačnej strechy (bolo vysvetlené v texte vyššie). Okrem statického hľadiska, je potrebné si uvedomiť existujúcu infraštruktúru na povrchu existujúcej strechy, čo môže komplikovať riešenie a realizáciu.
2. Strecha je v mnohých prípadoch priestorom, ktorý sa využíva pre umiestnenie technologických zariadení akými sú napr. vzduchotechnické jednotky, chillery a podobne. To samozrejme znižuje plochu strechy, ktorá môže byť využitá práve pre realizáciu vegetačnej strechy, či už extenzívnej alebo intenzívnej. Okrem toho, v okolí takýchto zariadení sú manipulačné plochy, rôzne prístupové chodníky, čo teda znižuje tzv. index zazelenania strechy.



Obr. 8 Príklad extenzívnej vegetačnej strechy s umiestnenou vzduchotechnickej jednotkou vrátane VZT distribučných rozvodov [7]

3. Ak je plánované aktívne využívanie priestoru plochej strechy ako terasy, opäť sa znižuje index zazelenania takejto „pôdorysne veľkej“ plochy a navyše priestor, ktorý má byť využívaný na oddych, posedenie nie je vôbec chránený pred účinkami slnečného žiarenia počas horúcich letných dní. Riešenie v podobe inštalácie veľkopriemerových slnečníkov tiež síce vytvorí, ale zeleň priestoru nedodá a teda ani nezlepší komfort návštevníkom.



Obr. 9 Príklad využitia plochej strechy ako terasy avšak bez tienenia a s minimálnou prítomnosťou zelene [8]



Obr. 10 Príklad využitia plochej strechy ako terasy avšak bez tienenia a s minimálnou prítomnosťou zelene. Tmavé povrchy stien budú navyše výrazne absorbovať slnečné žiarenie, čo povedie k vysokej povrchovej teplote, ktorá následne bude sálať teplo na okolie a samozrejme aj návštevníkov terasy – tepelný diskomfort [9]



Obr. 11 Príklad využitia plochej strechy ako terasy s inštaláciou slnečníkov avšak bez živej zelene [10]

Tieto tri vyššie spomínané dôvody ma priviedli na myšlienku ako inak dostať zeleň:

- na strechy budov,
- na strechy existujúcich budov,
- na strechy s množstvom technologických zariadení,
- na strechy aktívne využívané ako terasy pre posedenie a relax.

Alternatívne riešenie je založené na inštalácii ľahkej oceľovej konštrukcie, kde zvislé prvky tvoria nosné stĺpy, na ktorých je uložená horizontálna sieť z oceľových lán (odľahčenie celej konštrukcie) vytvárajúca priestor pre popínajúce rastliny. Takáto konštrukcia by predstavovala akýsi prírodný slnečník, ktorý by:

- chránil návštevníkov terás pred slnečným žiarením, zlepšoval kvalitu vzduchu a komfort priestoru pod ním,
- prekrýval technologické zariadenia (vzduchotechnické jednotky, chillery...), čím by sa zvýšil index zazelenania strechy,
- použitím popínajúcich rastlín (vďaka vyššiemu indexu listovej plochy) zlepšil filtráciu vzduchu, a tak na jednej strane zachytával viac oxidu uhličitého a na strane druhej produkoval viac kyslíka.

Súčasťou tohto prírodného slnečníka by boli prvky pre zachytávanie dažďovej vody, ktorá by sa akumulovala v nádržiach priamo na streche a ktorá by sa následne využívala na zavlažovanie popínajúcich rastlín. Zemina by bola uložená v drevených boxoch, alebo boxoch z recyklovaného materiálu, pričom tieto by boli rozmiestnené po ploche strechy tak, aby minimálne zaťažovali vodorovné nosné prvky (stropná nosná doska). Súčasťou boxov bude zavlažovacie potrubie, ktoré sa pripojí na nádrže s dažďovou vodou. Nádrž na vodu by nebola iba jedna, ale skôr viac a objemovo menších, aby bola zabezpečená s nimi ľahšia

manipulácia, údržba a menšie lokálne zaťaženie strechy. Dažďová voda bude zachytávaná pomocou záchytnéj fólie, ktorá sa zavesí na oceľovú konštrukciu, pod popínavé rastliny, čím nedôjde k zmenšeniu indexu zazelenania strechy. Zachytená dažďová voda sa odvedie plastovým potrubím do zbernej nádrže na dažďovú vodu. V mieste odtoku vody zo záchytnéj fólie bude umiestnený mechanický filter, obsahujúci sito na hrubé nečistoty (lístie z popínavých rastlín). V prípade, že by sa filter upchal, dažďová voda sa preleje cez okraj záchytnéj fólie na plochú strechu budovy, kde sa bezpečne odvedie do strešného vpustu. Zberná nádrž na dažďovú vodu obsahuje aj bezpečnostný prepád, ktorý obdobne vodu odvedie z nádrže na plochú strechu, ktorá má svoj odvodňovací systém. Počas zimnej sezóny sa nádrže vypustia, zavesené záchytné fólie demontujú (zrolujú), ostnú stále uchytené na konštrukcii, aby nedošlo k ich poškodeniu od vrstvy snehu (zaťaženie fólie). Popínavé rastliny by tvorili tienenie pre rôzne technologické zariadenia (vzduchotechnika, chillery...), čo by do určitej miery mohlo zlepšiť efektívnosť ich prevádzky.

Samozrejme nesmieme zabúdať na údržbu, resp. starostlivosť o navrhovanú zeleň. Tak ako budova samotná a jej systémy technických zariadení potrebujú pravidelnú kontrolu a servis, podobne je potrebné pristupovať aj k starostlivosti o zeleň (popínavé rastliny), vo väčšine prípadov o akúkoľvek zeleň. Na jednej strane sa vytvára tak priestor na aplikáciu nových technológií (IoT a podobne), ktoré budú sledovať rôzne parametre (aktuálnu teplotu vzduchu a pôdy, vlhkosť vzduchu a pôdy, úroveň hladiny dažďovej vody v záchytných nádržiach na dažďovú vodu, ďalej predpoveď počasia na nasledujúce dni), a tak nastavovať plán starostlivosti o zeleň (napr. zavlažovanie v závislosti od očakávaných dažďových zrážok – predpoveď počasia) a na strane druhej sa generujú úplne nové pracovné miesta, s novou funkciou, odbornými predpokladmi a podobne (nový typ záhradníka).

Zostavil som tím odborníkov a spoločne sme podali projekt pod názvom „Transformácia existujúcich budov na trvalo udržateľné budovy – ekologický potenciál plochých striech“ na grantovú

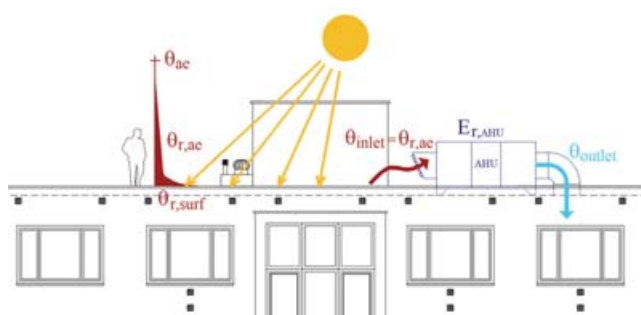
agentúru VEGA, so začiatkom riešenia január 2023. Veríme, že projekt bude finančne podporený, aby sme už čoskoro mohli priniesť prvé výsledky z výskumu.



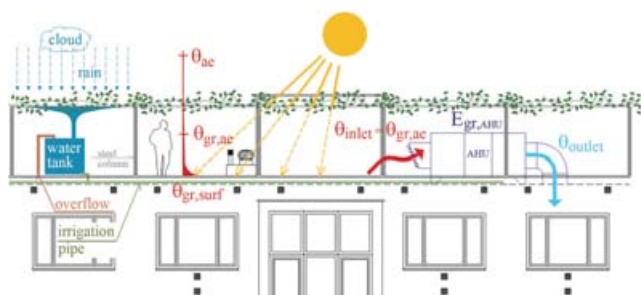
Obr. 14 Teoretický príklad realizácie prírodného slnečníka na streche existujúceho bytového domu

LITERATÚRA:

- [1] <https://keelingcurve.ucsd.edu/>
- [2] <https://www.shutterstock.com/search/greenhouse-effect>
- [3] <https://sk.pinterest.com/>
- [4] <https://www.archinfo.sk/firmy/materialy-pre-stavbu/strecha/zelene-vegetacne-strechy/preco-je-dobre-ozelenit-strechu-1-cast.html>
- [5] <https://www.archinfo.sk/firmy/materialy-pre-stavbu/strecha/zelene-vegetacne-strechy/video-serial-o-strechach-5-cast.html>
- [6] <https://www.archinfo.sk/firmy/materialy-pre-stavbu/strecha/zelene-vegetacne-strechy/preco-je-dobre-ozelenit-strechu-1-cast.html>
- [7] <https://www.voda-portal.sk/Dokument/data-o-zelenych-strechach-preberame-zo-zahranicia-slovenski-vyskumnici-to-chcu-zmenit-101347.aspx>
- [8] <https://www.archinfo.sk/firmy/materialy-pre-stavbu/strecha/zelene-vegetacne-strechy/video-serial-o-strechach-5-cast.html>
- [9] https://www.archdaily.com/985227/saint-sabin-offices-studio-vincent-eschaliere?utm_medium=email&utm_source=Notifications&utm_campaign=daily&kth=6189196
- [10] <https://www.youtube.com/channel/UCQQiS-OvKJGpPPtLo0HitRA>



Obr. 12 Grafická schéma plochej strechy bez zelene, vystavená účinkom slnečného žiarenia



Obr. 13 Grafická schéma navrhovanej konštrukcie prírodného slnečníka

Podakovanie

Tento príspevok vznikol v priebehu realizácie projektu KEGA 047TUK-4/2020 – Projektovanie budov vo svete udržateľných miest.



BONUS PANDÉMIE. DOMOVÉ SCHÔDZE SÚ MOŽNÉ AJ BEZ HÁDOK V TMAVÝCH PIVNICIACH

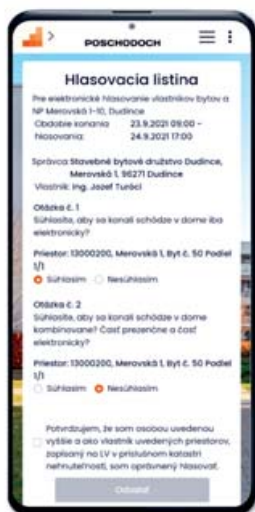
Zatuchnuté pivnice, zbytočný krik a hádky a riziko, že znechutení odídete skôr, než dosiahnete rozumný posun v prospech spoločného „baráku“. Domové schôdze vnímajú mnohí ľudia ako zbytočnú stratu času a energie. V čase, keď sa vracia covid, sú navyše rizikové pre zdravie ich účastníkov.

Viaceré správčovské spoločnosti preto v období pandemických obmedzení hľadali spôsob ako domové schôdze preniesť do bezpečného online prostredia. Jedným z nich je elektronické hlasovanie na diaľku – cez mobil, tablet či počítač. Vďaka elektronickému hlasovaniu môže o upratovaní spoločných priestorov, zavedení optického internetu do domu či stavebných úpravách budovy rozhodnúť každý vlastník jednoducho z pohodlia svojej obývačky či kancelárie.

Ako to funguje? Najpoužívanejším portálom na Slovensku, ktorý umožňuje elektronicky hlasovať o veciach, ktoré sa týkajú spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov je portál **poschodoch.sk**. Od spustenia v lete minulého roka – po vypuknutí pandémie – elektronické hlasovanie už využili správcovia spravujúci viac ako 150-tisícov bytov. Portál vyvinula spoločnosť Anasoft, ktorá na Slovensku pôsobí takmer tridsať rokov.

Vlastník dostane do e-mailu link, na ktorý klikne a na obrazovke sa mu zobrazí téma alebo viaceré témy hlasovania. Súčasne vidí termín, v ktorom je potrebné poslať hlas a tiež podiel na spoločných priestoroch bytového domu. Následne označí svoje rozhodnutie v danej veci a odošle. Hlasovanie je chránené pred zneužitím alebo nesprávnym zakliknutím dvojstupňovým zabezpečením – esemeskou a e-mailom.

Po ukončení hlasovania príde vlastníčkovi potvrdzovací e-mail s informáciou o hlasovaní. „Elektronické hlasovanie sme sa snažili prispôbiť potrebám hlasujúcich vlastníkov tak, aby bolo pre nich prehľadné a rýchle,“ vysvetľuje Jaroslav Hanúsek, ktorý je v spoločnosti Anasoft zodpovedný za vývoj portálu **poschodoch.sk**.



bola nastavená tak, aby užívatelia platili len v prípade, že ho použijú a nie mesačný paušál, pričom jeden hlas stojí dvanásť centov.



Elektronické hlasovanie bolo spustené v júli 2021 po schválení novej legislatívy, ktorá tento spôsob rozhodovania umožnila. Podľa štatistik spoločnosti Anasoft prebieha elektronické hlasovanie cez portál **poschodoch.sk** v priemere každý deň a profesionálne správčovské spoločnosti, ktoré túto možnosť vyskúšali ho následne využívajú opakovane.

Správcovia bytových domov okrem iného oceňujú fakt, že elektronické hlasovanie zvýšilo záujem účastníkov rozhodovať o spoločnom osude bytového domu a posúvať tak veci k lepšiemu. „Najmä staršia generácia je zvyknutá hlasovať na papieri a to asi nezmeníme. Ale vďaka elektronickému hlasovaniu sa nám darí pri hlasovaniach dosiahnuť dostatočný počet hlasov požadovaný zákonom,“ uzavrel Pavol Hlušek, riaditeľ Stavebného bytového združstva v Púchove, ktoré používa hlasovanie cez portál **poschodoch.sk** a stálo aj pri jeho vývoji.

Zdroj: ANASOFT APR, spol. s r. o.



Podmienkou elektronického hlasovania je, aby správca bytového domu či spoločenstvo vlastníkov používal informačný systém Domus spoločnosti Anasoft. Cena za elektronické hlasovanie



FLEXAFIN

PRÉMIOVÉ POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV

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

Kontaktné údaje:

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

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

Poist'ovňa PREMIUM si svojim kvalitným produktom poistenia podnikateľov získala priazeň odbornej verejnosti v podobe viacerých ocenení. V rubrike Novinky v poistení Vám predstavíme výhody tohto produktu v kontexte poistenia vlastného majetku správcovských spoločností a zodpovednosti za škody spôsobené pri výkone správy bytových domov.

Výhody spolupráce s FlexaFIN s.r.o.:

- Špecializácia na poistenie bytových domov a centrálny zdroj tepla
- Nadštandardná kvalita služieb



partner



člen skupiny



NA ČO V BYTOVÝCH DOMOCH ZABÚDAME?

Vlastníci bytových domov vedia investovať množstvo peňazí do zvyšovania estetiky svojich bytov, avšak nie vždy sú naklonení riešeniam, ktoré sú technického charakteru. Nie je to, žiaľ, správne, lebo takýmto konaním sa niekedy dopúšťajú „samodeštrukčného“ poškodzovania svojich vlastných bytov. Jedným z takých deštrukčných technických konaní býva nezriedka „zablendovanie“ vetracích otvorov, ktoré cez vetráciu šachtu bytového domu viedli najčastejšie na strechu, kde ventilátor odsával splodiny. Dôvodom je často nefunkčnosť ventilátorov na streche budovy, ktoré sa počas rekonštrukcie nezriedka uzavreli alebo nenahradili ničím. Kuchyňa síce bez vetracej mriežky vyzerá „vraj“ krajšie, ale... je to tak správne? Na problematiku sa pokúsil odpovedať František Mičko, konateľ spoločnosti AFM, s.r.o.

Prečo sa doteraz málo rieši čistenie vzduchotechniky v bytových domoch?

Čisteniu vzduchotechniky sa doteraz venuje málo spoločností. Bude to asi tým, že ani neexistujú požiadavky bytových domov na túto technickú sanáciu v tak hojnom počte, ako bolo napríklad zateplovanie alebo výmena stúpačiek. Pôvodné projekty bytových domov obsahujú vetracie šachty, na ktoré sa často pri obnove bytových domov zabudlo. Nezriedka sa samotné šachty na strechách bytového domu pri obnove strechy uzavreli celkom, alebo v lepšom prípade sa nahradili napríklad vetracími turbínami. Určitú časť zodpovednosti nesú na tomto aj samotní vlastníci, ktorí si vetracie mriežky svojvoľne pri rekonštrukcii svojich bytov odstránili alebo prekryli inými materiálmi, vďaka ktorým sa mriežky stali nefunkčnými.



Aké sú možné následky znefunkčnenia vetracích šachiet v bytových domoch?

Za podstatné by som spomenul dve riziká. Jedným je požiarne riziko, kde vetracie šachty zohrávajú dôležitú úlohu pri šírení požiarov. Správne fungujúca vetracia šachta odtiahla oheň na strechu a zabránila požiaru šíriť sa do ostatných bytov. Druhé riziko by sa dalo nazvať hygienickým rizikom, nakoľko vetranie malo za účel odťahovanie napríklad mastných splodín, ktoré vznikajú pri varení v kuchyni na strechu bytového domu. Toto všetko zanikne v momente, kedy sme pri obnove strechy uzavreli vetráciu šachtu.

Aké sú možnosti?

Je na rozhodnutí vlastníkov, či chápu vážnosť situácie. Správnu cestou je vetráciu šachtu obnoviť a vyčistiť ju tak, aby sme sfunkčnili jej stav, v akom bola pôvodne naprojektovaná. Čistenie šachiet sa prevádza rôznymi spôsobmi, od mechanického čistenia po čistenie suchým ľadom. Najčastejšie je však používaná chémia, ktoré šachtu nielen očistí, ale aj odmastí a za-

bezpečí jej hygienickú funkčnosť do budúcnosti. Môže sa použiť aj kombinácia týchto možností, alebo riešenia podľa danej situácie a existujúceho stavu vetracích otvorov.



Čo je k tomu treba?

V prvom rade je k tomu treba uvedomelých vlastníkov, ktorí si „spočítajú“ riziká vyplývajúce zo zanedbania alebo odstránenia vetracích otvorov a ciest. Kompletné prečistenie nie je lacná záležitosť, avšak ich sfunkčnenie môže ušetriť výrazne vyššie náklady, napríklad v prípade vzniknutého požiaru. Ak sa bytový dom rozhodne na prečistenie a obnovu šachiet, odporúčame aj rekonštrukciu požiarnych ciest a rozvodov doplnených o protipožiarne detektory, ktoré taktiež vedú výrazne znížiť riziká požiaru.



Čo s kvalitou vzduchu?

Áno, zatiaľ sme sa o kvalite vzduchu nezmienili. Zamedzenie výmeny vzduchu môže spôsobiť množstvo problémov. Výmena vzduchu je jedným zo základov zdravej životosprávy. Ak škodliviny neodvedieme, tak výrazne viac cítime pachy zo záchodov aj kuchyne v byte a bytovom dome. Funkčnosť je preto veľmi dôležitá, čo by si mali uvedomiť práve správcovia a čistenie vzduchotechniky by malo byť práve jednou z plánovaných aktivít

bytového domu v pláne opráv pre budúce obdobie. Ide predsa o komfort a kvalitu života nás všetkých.

Aké motivácia by mala viesť vlastníkov k sanáciám vzducho-techniky v bytových domoch?

Zhrnieme to do troch oblastí:

- a) Hygiena – ktorú zhrnieme do kvality ovzdušia. Nečistoty, mastnoty, kvasinky, plesne – toto všetko prináša vysoké zdravotné riziko.
- b) Požiarne riziko – nevyčistené vzduchotechnické cesty sú zanesené mastnotou z kuchynských splodín, pričom všetci vieme, že mastnota horí rada.
- c) Sanáciou systémov zabezpečíme zlepšenie výkonu odsávacieho a vzduchotechnického systému.

Aké sú možnosti sanácií vetracích šacht?

Ako som povedal, možností je viac. Neexistuje jednotné riešenie. Rozhodnutie je individuálne podľa stavu šachty v tom-ktorom bytovom dome. Určite mimo prečistenia šachty je treba pristúpiť k dezinfekcii už vyčistenej vetracej šachty, aby celý proces mal význam.

Aké sú ďalšie možné riešenia, aby bytový dom mal kvalitné odvetranie?

Okrem dezinfekcie vetracích šacht ponúkame pre bytové domy

aj technické riešenia, ktoré spočívajú vo výmene energeticky náročných ventilátorov za výkonnejšie s nižšou spotrebou. Doba pokročila a v súčasnosti existuje množstvo vysokokvalitných ventilátorov s výrazne nižšou spotrebou, ako boli tie pôvodné, ktoré boli montované pri stavbe bytového domu. V dnešných časoch, kedy sa energetika stáva jedným z kľúčových momentov, je na mieste zamyslieť sa aj nad touto stránkou možnosti šetrenia energií a nákladov pre bytový dom.

Na záver by som ešte odporučil kontrolu prestupov z bytu do vetracej šachty. Tieto prestupy sú už tiež dávno za zenitom a keď sa už bytový dom rozhodne sanovať šachtu samotnú, určite by som odporučil venovať sa aj týmto prestupom.



Čo na záver?

V prípade záujmu sa ozvite telefonicky **0905 477 470**, radi príjdeme na obhliadku každého bytového domu, ktorý prejaví záujem o obnovu vetracích šacht. Tejto pomerne podceňovanej súčasti obnovy bytového domu sa vlastníci neradi venujú, lebo to nie je veľmi vidno a nerobí problémy do chvíle, kým sa niečo nestane. A tomu chceme predísť, či nie?

*Za rozhovor ďakuje:
E. Kurimský*

*Všetkým obchodným partnerom a spolupracovníkom
dakujeme za doterajšiu spoluprácu
a v roku 2023 želáme hlavne pevné zdravie,
vela radostných dní a mnoho chuti do práce.*

VYUŽITIE DAŽĎOVÝCH VÔD PRE BYTOVÉ DOMY

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

Doterajšia prax na Slovensku od začiatku hromadnej výstavby bytových domov bola signifikantná čo najrýchlejší odvodom dažďovej vody z územia intravilánov mesta do kanalizácie. Táto prax bola zaužívaná dlhé desaťročia, no rast miest, zahusťovanie výstavby a výstavba budov na bývanie sa v posledných rokoch muselo zmeniť. Inovatívne riešenia prináša Best Management Practises, kde sú formy zelenej infraštruktúry určené na ochranu kvality a množstva vody znížením odtoku dažďovej vody, riešenie skladovania a úpravy dažďovej vody predtým, ako sa dostane do povrchových vôd, systémy na umelé zadržanie dažďovej vody v štruktúrach mesta a ich alternatívne riešenia. Dažďová voda má správny názov „voda z povrchového odtoku“, pre účely príspevku budem používať pojem „dažďová voda“.

Pokroky v oblasti hospodárenia s dažďovou vodou

V oblasti hospodárenia s dažďovou vodou je značný pokrok aj na Slovensku vyvolaný technickými podmienkami verejnej kanalizačnej siete, ktorý sa prejavuje už viac ako desať rokov. Všetky novodstavby (s výnimkou budov, kde to nie je technicky možné) musia riešiť odvod dažďových vôd nasledovne:

- Zber a následné využívanie dažďovej vody.
- Vsakovanie na pozemku formou vsakovacích jám, či systémov na vsakovanie.

Veľmi malý rozsah predstavuje spätné využívanie dažďovej vody v objekte, napríklad na splachovanie WC, ale často sa objavuje polievanie záhrad, či čistenie terás. Prebytok odteká do trativodu a na terén alebo do vsaku.

Otázka – čo s bytovým fondom, ktorý tu je celé desaťročia? Keď chceme riešiť odvod dažďových vôd z bytových domov, povedzme si možnosti. Zahusťovaním výstavby, hlavne v centrách miest je odvod dažďových vôd možný do akumulačnej nádoby v budove s napojením na samostatný rozvod do WC zariadení, pričom je potrebné urobiť prepočet využiteľnosti a nákladov tak, aby systém na spätné využívanie bol energeticky a ekonomicky efektívny. Napríklad: pre výškovú budovu s malou plochou strechy a veľkým počtom odberových miest je technológia finančne náročná a návratnosť nízka. Navyše, pri riešení dopadov z hľadiska environmentálneho je využitie vody na splachovanie a nie na navrátenie do zeme málo environmentálne.

Jednou z možností riešenia odvodu dažďových vôd zo striech bytových domov sú dažďové záhrady. Podmienky realizácie sú:

- Vzdialenosť od budovy – 10 m,
- poloha v rovine alebo mierne klesajúci terén,
- dôkladne zmapovaný terén, poznať rozlohu plochy, z ktorej zachytávame dažďovú vodu,

- zistiť vlastnosti pozemku, kde chceme umiestniť dažďovú záhradu,
- záhradu neumiestňujeme pri vysokej hladine spodnej vody, kde je miesto ohrozené zosuvmi pôdy a tam kde je nedostatočné vsakovanie vody (ílovité pôdy),
- najvhodnejšie je slnečné miesto, nie pod veľkými stromami, ani v lokalite veľkých koreňov,
- umiestnenie dažďovej záhrady odporúčame tam, kde sú už prirodzene vytvorené znížiny terénu, ak sa tam dá odtoková voda nasmerovať.

Parametre dažďových záhrad

Dažďové záhrady sa navrhujú v závislosti od plochy strechy a možného príslušného pozemku, pričom by sa mali dodržať určité zásady a mali by sa vykonať jednoduché pôdne testy na zistenie vsakovateľnosti pôdy. Najlepšie pôdy sú piesčité (pôdu vylepšujeme kompostom), alebo prachové, pri ílovitých pôdach



Obr. 1. Vybratá lokalita pre návrh dažďovej záhrady – DZ



Obr. 2 Určenie okolitých plôch využiteľných pre dažďové záhrady

je vsakovanie minimálne. S vynaložením prác naviac, navýšením tak ceny za dažďovú záhradu je možné zlepšiť ílovité zeminy tak, aby boli vhodné na použitie do dažďových záhrad. Niekoľko výborných rád môžete získať z voľne prístupnej príručky „Realizujem si vlastnú dažďovú záhradu“ od p. Michala Kravčika, MVO Ľudia a voda.

Základné parametre dažďovej záhrady sú:

- Hĺbka 15 – 30 cm,
- svah dažďovej záhrady do 12 %,
- pomer strán 1:2,
- plocha jednej záhrady do 30 m²,
- pomer odvodňovanej plochy ku ploche dažďovej záhrady 5:1 (pri vhodných vsakovacích vlastnostiach pôdy),
- pomer odvodňovanej plochy ku ploche dažďovej záhrady 3:1 (pri menej vhodných vsakovacích vlastnostiach pôdy).

Návrh dažďovej záhrady pre bytový dom

Pre účely príspevku som vybrala bytový dom v starej zástavbe Košíc, nie úplne v centre mesta, ale na príľahlom sídlisku v katastri Košice-Sever, kde je zástavba nedotknutá zahusťovaním výstavby, s primeranou zeleňou, príľahlými zelenými časťami a charakteristická rovinatými pozemkami s minimálnym sklonom. Tým sú splnené základné vstupy pre možnosť aplikovania dažďovej záhrady.

Na obrázku je zobrazená oblasť, kde som vybrala, ulicu Tolstého, s príjemným pomerom zelených plôch okolo zástavby. V tejto časti Košíc je zástavba z rokov okolo 1960, 1970, s množstvom zelene a zelených plôch. Pôda v okolí je kyprá humusová s dobrou vsiakavosťou. Pomer DZ ku streche budeme brať 1:5.

Návrh pre 1. budovu

- plocha strechy 260 m², DZ by mala byť 52 m²
- dažďová záhrada 1 – využiteľná plocha až 51 m² – navrhujem 30 m²
- dažďová záhrada 2 – využiteľná plocha až 71 m² – navrhujem 30 m²

- spolu: využiteľná plocha až 122 m² – navrhujem 60 m² – plocha vyhovuje s rezervou.

Návrh pre 2. budovu

- plocha strechy 260 m², DZ by mala byť 52 m²
- dažďová záhrada 1 – využiteľná plocha až 37 m² – navrhujem 30 m²
- dažďová záhrada 2 – využiteľná plocha až 96 m² – navrhujem 30 m²
- spolu: využiteľná plocha až 133 m² – plocha vyhovuje s rezervou.

Rezerva umožňuje architektovi záhrady vytvoriť tvar a koncept DZ tak, aby čo najlepšie zapadal do okolia budovy a aby spriemňoval a skrášľoval okolie.

Vzdialenosť plôch je minimálne 10 m od objektov, v tomto kroku návrh ukončíme, keďže účelom bolo preveriť a zistiť, či je možné umiestniť v okolí bytového domu dažďovú záhradu. V ďalšom kroku by sa postupovalo podľa zásad pre tvorbu záhrad. Venovať sa chcem ekonomickej stránke a perspektívam do budúcnosti.

Analýza

Prehľad cien stočného za rok 2021 a 2022 na Slovensku. V tabuľke 1 nájdete prehľad stočného za dva roky z celého Slovenska. Porovnanie je s rokom 2021, pričom ak nedošlo k navýšeniu ceny, je to preto, že cena bola navýšená pred rokom 2021 a ponechaná.

Nasledovná krátka analýza je aplikovaná na priemernú cenu na Slovensku, pričom rátam jednoduchú návratnosť bez vplyvu stúpajúcich cien. V prípade stúpajúcich cien je veľká pravdepodobnosť, že ak stúpnu ceny materiálu, budú stúpať aj ceny stočného, návratnosť by mala zostať na približne rovnakej úrovni. Výpočet nákladov zohľadňuje skutočnosť, že pri dažďovej záhrade sa nedoporučuje výkop ináč ako ručne, aby nedošlo k utlačeniu pôdy ťažkou technikou, náklady sú rátané predbežne na jeden objekt, teda dve záhrady.



Tab. 1 Prehľad stočného za roky 2021 a 2022 na Slovensku

VODÁRENSKÁ SPOLOČNOSŤ	STOČNÉ 2022	STOČNÉ 2021	ROZDIEL %
Bratislavská vodárenská spoločnosť	1,1982	1,1982	0
Liptovská vodárenská spoločnosť	1,4878	1,4878	0
Oravská vodárenská spoločnosť	1,449	1,449	0
Podtatranská vodárenská spoločnosť	1,3798	1,3397	3
Považská vodárenská spoločnosť	1,348	1,348	0
Severoslovenské vodárne a kanalizácie	1,3622	1,3136	3,6
Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť	1,4399	1,4399	0
Vodárenská spoločnosť Ružomberok	1,1524	1,1524	0
Trenčianske vodárne a kanalizácie	1,35	1,35	0
Trnavská vodárenská spoločnosť	1,4485	1,3796	4,75
Turčianska vodárenská spoločnosť	1,1888	1,188	0
Vodárenská spoločnosť Ružomberok	1,1524	1,1524	0
Východoslovenská vodárenská spoločnosť	1,3566	1,2282	9,46
Západoslovenská vodárenská spoločnosť	1,338	1,2687	5,2
priemer	1,3322	1,3068	1,9

Zdrojom informácií boli jednotlivé [www.stranky](http://www.stranky.vodarenskych.slovenska) a vyhlášky vodárenských spoločností.

Náklady na dažďovú záhradu:

- Výkop – svojpomocne ☺
- Kvetenstvo – cca 400 – 500 euro (rezerva 100 euro pre uhynuté rastlinky)
- Štrk cca 2 m³ – cca 1,8 t/m³ = 3,6 t = cca 20 euro/tonu = 72 euro
- Zemina – humusová – 2 m³ – cca 1,5 t/m³ pridáme humus 5 balíkov po 18 litrov za 5 euro/ks = 25 euro
- Potrubie DN 110 – 30 m (5 m rúra OSMA DN 110 cena 24,59 euro) = 147,54 euro
- Celková cena = cca 650 – 750 euro bez výkopu.
- Cena za stočné zo strechy: 240 m² priemer 650 l/m²/rok = 156 m³ = 1,3322*156 = 207,83 euro

Za predpokladu stabilných cien z roku 2022, jednoduchá návratnosť je od 3 do 4 rokov. V súčasnosti sú ceny za materiál vysoké, dúfam, že sa časom upraví, alebo aspoň nebudú extrémne narastať. Za predpokladu nárastu cien odporúčam čo najskôr realizovať svoju dažďovú záhradu...

Záver

Výhody dažďových záhrad

- neplatíme za dažďovú vodu, náklady na obstaranie sú nízke (20 – 30 eur/m², ak sa manuálne práce robia svojpomocne, resp. 70 – 100 eur/m², s pomocou architektu),
- rýchla návratnosť investície (3 – 4 roky),
- zmiernenie problémov povodní,
- zlepšujú kvalitu vôd v potokoch filtrovaním dažďovej vody cez pôdu pred vstupom do potoka,

- zvyšujú atraktivitu okolia budov záhradnou architektúrou,
- doplňujú zásoby podzemných vôd,
- zvýšenie vlhkosti vzduchu, výparov v letnom období, stávajú sa klimatizačným zariadením obcí a miest,
- poskytnú a vytvárajú vhodné prostredia pre vtáky, motýle a iný užitočný hmyz.

Nevýhody

- pri hustej zástavbe sa nedajú zrealizovať,
- je potrebná starostlivosť o kvety, rastliny (v prípade dlhotrvajúceho sucha je potrebné napr. poliať záhon).

Záverom môžem len dúfať, že sa dažďové záhrady a ich aplikácia na bytové budovy rozšíri aj v meste Košice, hlavne pri bytových stavbách, ktoré majú dostatočný a vhodný trávnatý priestor. Technickými možnosťami s aplikáciou zberných nádob, či vsakovacích zariadení, dažďových záhrad alebo jazierkami je možné vyriešiť dažďovú vodu skoro každej bytovky.

Podakovanie

Tento príspevok vznikol v priebehu realizácie projektu KEGA 047TUKE-4/2020 – Projektovanie budov vo svete udržateľných miest.

LITERATÚRA:

- [1] Vlastné digitálne mapové podklady Košice
- [2] [www. Stránky vodárenských spoločností Slovenska](http://www.stranky.vodarenskych.slovenska)
- [3] Michal Kravčík, MVO Ľudia a voda, Realizujem si vlastnú dažďovú záhradu, Košice, Slovensko



ilustračné foto

ZDRUŽENIE EPS SR POMÁHA BRÁNIŤ ÚNIKU MIKROPLASTOV DO PRÍRODY



Združenie výrobcov, spracovateľov a užívateľov expandovaného polystyrénu na Slovensku (Združenie EPS SR) udelilo prvé Osvedčenie o udelení značky „Prevádzka bez úniku mikroplastov“. Osvedčenie získala Spoločnosť POLYFORM, s.r.o., z Podolíncu, výrobca tepelných a zvukových izolácií, obalov a tvaroviek z expandovaného polystyrénu.

Výrobcovia plastov a plastových výrobkov po celom svete prijímajú dobrovoľné záväzky na zabránenie úniku mikroplastov do prírody, pod názvom **Operation Clean Sweep (OCS)**. Ich cieľom je zabrániť úniku nerozložiteľných alebo veľmi zle rozložiteľných mikroplastov, ktoré sa hromadia v životnom prostredí.

Medzinárodný program **Operation Clean Sweep** prostredníctvom konkrétnych usmernení pomáha priemyslu plastov znížiť náhodné straty peliet, vločiek alebo prášku zo spracovateľského zariadenia do životného prostredia s víziou dosiahnuť nulové straty.

Združenie EPS SR sa k tejto iniciatíve dobrovoľne prihlásilo v októbri 2021 s cieľom zapojenia sa do OCS najneskôr do roku 2025. Ako člen združenia EUMEPS (Združenie pre európskych výrobcov expandovaného polystyrénu) spolupracuje na osвете a preškolení svojich členov.

„Združenie EPS SR interne vypracovalo postup o implementovaní a kontrole požiadaviek OCS, ktorého súčasťou je zlepšenie a usporiadanie pracoviska na prevenciu a riešenie únikov, vytvorenie interných postupov na dosiahnutie nulových strát, zabezpečovanie školenia zamestnancov, vykonávanie

pravidelného auditu plnenia a dodržiavanie národných ako aj miestnych predpisov, ktoré upravujú reguláciu plastov. Splnenie podmienok tejto smernice umožňuje členom získať Osvedčenie o udelení značky **Prevádzka bez úniku mikroplastov**,“ vysvetľuje Marta Strapková, predsedníčka Združenia EPS SR.

Do tejto iniciatívy sa ako prvý člen združenia zapojila spoločnosť POLYFORM, s.r.o. V rámci auditu bolo preukázané, že splnila podmienky a získala Osvedčenie Prevádzka bez úniku mikroplastov. „V našich výrobných závodoch kladieme veľký dôraz na čistotu a správne výrobné procesy, čo sa ukázalo aj v celkovom vyhodnotení kontroly. Verím, že ostatní členovia združenia na seba nenechajú dlho čakať. Každý tak bude môcť prispieť k čistejšiemu životnému prostrediu,“ hovorí Pavol Dudzik, vedúci technického oddelenia spoločnosti POLYFORM, s.r.o.



Zľava: Pavol Dudzik, vedúci technického oddelenia spoločnosti POLYFORM, s.r.o., Jana Behrová, projekt manažérka Združenia EPS SR, Marta Strapková, predsedníčka Združenia EPS SR a Jozef Vaľko, konateľ spoločnosti POLYFORM, s.r.o.

Audit preukázal, že opatrenia, ako záchyty únikov do kanalizačnej siete, zabezpečenie výpustí z čistiareň odpadových vôd a pravidelná prísna kontrola čistenia plôch sú funkčnou súčasťou praxe pri výrobe obalov a tepelnoizolačných dosiek z expandovaného polystyrénu.

MERANIE A ROZPOČÍTANIE TEPLA 2022

Ako každý rok, tak ani tohto roku nemôžeme inak, ako pochváliť špičkovú úroveň konferencie Meranie a rozpočítavanie tepla 2022, ktorú SSTP usporadúva každoročne pod vedením Ing. Michala Piterku. Vo svojom zameraní jedinečná konferencia bola aj tohto roku unikátna nielen svojim zameraním, ale aj diskusiou, ktorá bola zameraná na návrh novej Vyhlášky MH SR, ktorou sa ustanovujú pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo dodaného tepla alebo množstvo tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla, vrátane pomeru základnej zložky a spotrebnej zložky a ekonomicky oprávnených nákladov na teplo vyrobené v decentralizovanom zdroji tepla.

Konferencia sa uskutočnila v dňoch 3. 11. 2022 – 4. 11. 2022 už klasicky v hoteli Senec****, Slnčné jazerá, ktorý poskytuje už po mnoho rokov prístrešie tejto konferencie. Odborná sekcia SSTP **Meranie a rozpočítavanie spotreby tepla** pripravila 21. ročník tradičnej odbornej konferencie s medzinárodnou účasťou na výbornú.

Po konferencii nám odborný garant uviedol:

Pokračujúca pandémia, nárast cien energií, vojna len kúsok od našich hraníc a v dôsledku nej ďalší nárast cien energií, ich nedostatok, pripravované obmedzenie spotreby, nárast cien tepla, nebývalá inflácia, zatváranie firiem, prepúšťanie, stupňujúca sa a dlhé roky nikým neriešená energetická chudoba – to všetko nie je v našich životoch celkom tradičné.



V tejto atmosfére sme sa zamýšľali nad zmyslom organizovania tohto podujatia, veď v závere predchádzajúcej konferencie sme sa po 20. rokoch s podujatím a jeho účastníkmi vlastne potichu snažili rozlúčiť...

Udalosti posledných mesiacov nás všetkých presvedčajú, že nie je vhodný čas na rozlúčku a je vhodné/potrebné pripraviť konfe-

renciu tak, aby sme v rámci možností ktoré máme, zorganizovali podujatie ktoré všetkým jeho účastníkom, ale najmä správcom bytových domov poskytne maximum informácií potrebných pre ich prácu v týchto náročných dňoch. Napokon, budú to najmä správcovia bytových domov, kto bude musieť takpovediac „na drobné“ premeniť politické rozhodnutia v energetike, premietnuť do mesačných zálohových platieb nové, akokoľvek zastopované, ale predsa len vysoké ceny plynu, elektrickej energie, tepla, vody.



Pozornosť bola tradične venovaná rozpočítavaniu nákladov, budovám na bývanie, kvalite ich vnútorného prostredia, diagnostike stavu budov, vplyvu existujúceho stavu na náklady na vykurovanie. V programe sme vytvorili priestor na pripomenutie možností úspor, šetrenia.

V diskusnom fóre sme sa venovali predstaveniu návrhu novej Vyhlášky MH SR, ktorou sa ustanovujú pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo dodaného tepla alebo množstvo tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla, vrátane pomeru základnej zložky a spotrebnej zložky a ekonomicky oprávnených nákladov na teplo vyrobené v decentralizovanom zdroji tepla.

Pozornosť sme venovali určeným meradlám a technickým prostriedkom na podporu spravodlivého rozpočítania, s dôrazom na stále sa vyvíjajúce inteligentné meracie systémy, ktorých zavádzanie sa dotýka každého účastníka trhu s teplom, či je už na strane výroby alebo spotreby tepla.

Priestor dostali prezentácie špičkových výrobcov inteligentných meracích prostriedkov a technológií na monitorovanie spotreby energie a najnovšie trendy v tejto oblasti.

Ako pán Piterka vo svojom príhovore povedal, tak aj bolo. „Husť“, skvelo zorganizovaný program, privítal viac ako 250 účastníkov konferencie, ktorí sa zúčastnili aj aktívne svojimi príspevkami v diskusii. Musíme povedať, že konferencia si tradične udržiava vysokú úroveň.

Podľa záujmu o podujatie medzi odbornou verejnosťou, prednášateľmi a prezentujúcimi sa firmami, je možné povedať, že toto podujatie parí k špičke medzi podujatiami organizovanými SSTP.

E. Kurimský

Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností ponúka pre správcov BD zľavy za členské za rok 2023

Že sa ceny komodít a služieb z týždňa na týždeň menia a zvyšujú, s tým sme sa už zmierili a naučili pomaly žiť. Dobrou správou je preto skutočnosť, že ZSaUN členstvo v svojom združení pre rok 2023 potvrdilo v tej výške, ako bolo v minulom roku. Dovoľujeme si Vás za ZSaUN osloviť s ponukou členstva v Združení správcov a užívateľov nehnuteľností, ktoré už 11 rokov združuje správcov bytových domov a iných nehnuteľností, spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale aj samotných vlastníkov.

Členstvo v združení určené je určené pre:

- ❖ správcov bytových domov
- ❖ správcov iných nehnuteľností
- ❖ spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov
- ❖ vlastníkov bytov a nebytových priestorov
- ❖ firmy a profesijných partnerov združenia

Čo získavate členstvom v združení:

- ❖ pravidelné informácie o aktuálnych udalostiach a problematikách v správe nehnuteľností
- ❖ poradenstvo pri problémoch spojených s bývaním a správou
- ❖ konzultácie so špecializovanými odborníkmi
- ❖ možnosť odborného písomného stanoviska alebo právnej analýzy týkajúcej sa správy bytových domov
- ❖ metodické usmernenie pri novelách zákonov týkajúceho sa výkonu správy bytových domov
- ❖ vybrané vzorové dokumenty a možnosť ich analýzy
- ❖ predplatné odborného časopisu **Správca bytových domov** zadarmo
- ❖ možnosť byť volený do orgánov združenia
- ❖ možnosť zapojiť sa do pripravovaných zmien v legislatíve
- ❖ zľava z účastníckeho poplatku na každoročnej konferencii **Správa budov**
- ❖ zľavy z účastníckeho poplatku za odborné semináre
- ❖ iné rady, ktoré skvalitnia Vaše bývanie, prípadne pomôžu pri vzniknutých problémoch

Ak Vás zaujíma alebo trápi problematika správy bytových domov a iných nehnuteľností, staňte sa súčasťou nášho Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností a využívajte výhody členstva.

A ako vyzerá naša akčná ponuka?

Ak ste správcom BDaNp a rozhodnete sa stať novým členom ZSaUN, máme pre Vás dobrú správu! Ak stihnete do 31.12.2022 doručiť prihlášku do Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností (použite on-line prihlášku na stránke: <https://zsaun.sk/clenstvo/>), získavate pre rok 2023 zľavu – 10 % z členského, ktoré si na stránke vypočítate sami podľa počtu Vami spravovaných bytov.

Informácie o benefitoch pre profesijných partnerov združenia poskytujeme individuálne.





S INTELIGENTNÝMI TECHNOLOGIAMI MOŽNO ZNÍŽIŤ SPOTREBU DOMÁCNOSTI AŽ O 30 PERCENT

Moderné meracie technológie ponúkajú nové príležitosti, ako znížiť výdavky za energie. Na rozdiel od predošlých čias totiž domácnostiam umožňujú kontrolovať spotrebu doslova v každej minúte, napríklad prostredníctvom online aplikácií. Pri správnom využití inteligentných prvkov môže používateľ touto cestou dosiahnuť až tridsaťpercentné úspory na energiách.



Masívne zdražovanie cien energií núti domácnosti hľadať riešenia, ako v danom smere efektívne usporiť. Okrem variantov v podobe zadovážania fotovoltiky, nových okien či kvalitného zateplenia sa mnoho Slovákov snaží optimalizovať vlastnú spotrebu elektriny, plynu a vody. Laickým pohľadom však nie je jednoduché správne vyhodnotiť, ktoré opatrenia sa do výsledných účtov premietnu najviditeľnejšie. S rozhodovaním však dokážu účinne pomôcť moderné digitálne zariadenia.

„Mať informácie o svojej spotrebe iba z každoročných vyúčtovaní už dnes úsporne zmýšľajúcim domácnostiam nemôže stačiť. Ak chceme mať dobrý prehľad o tom, akým spôsobom energie spotrebávame, musíme ich byť schopní adekvátne merať. To sa však nezaobíde bez moderných digitálnych technológií. Tie sú totiž schopné v reálnom čase získavať potrebné dáta, ktoré môže zákazník kontrolovať napríklad prostredníctvom notifikácií vo svojom mobilnom zariadení,“ opisuje Dušan Slobodník, generálny riaditeľ spoločnosti ENBRA SLOVAKIA.

Úspora na kúrení bez straty komfortu

Jednu zo zásadných položiek rodinných rozpočtov predstavujú obvykle účty za elektrinu. Skvelým pomocníkom na zisťovanie energetickej náročnosti jednotlivých spotrebičov je inteligentný merač. Ten môže v tomto smere napovedať, ktoré príslušenstvo sa oplatí nahradiť novým úspornejším. Z pohľadu výdavkov za vykurovanie je potom výhodné vybaviť radiátory inteligentnými elektrickými hlaviciami a otočiť ich kohútiky na nižší stupeň. Vďaka moderným technológiám dnes možno takto ušetriť aj bez narušenia vlastného komfortu.

Výrazné úspory možno totiž dosiahnuť samotnou optimalizáciou tepelného režimu, napríklad prostredníctvom ekvitermickej regulácie. Tá spočíva v nastavení teploty vykurovacej vody na základe vonkajšieho počasia. „V prípade nižšej vonkajšej teploty je požadovaná vyššia teplota dodávanej vykurovacej vody. Vďaka tomu dôjde k rovnováhe medzi dodaným teplom a tepelnými stratami miestnosti a počet stupňov vnútri tak zostane konštantný. Nedochádza tak k prekurovaniu a domácnosť

môže týmto spôsobom ušetriť vyše 10 percent energie bez straty akéhokoľvek komfortu,” vysvetľuje Dušan Slobodník. Moderné kotly značky ENBRA sú štandardne vybavené možnosťou ekvitermickej regulácie.

Kontrolujte spotrebu vody

Cena vody nevzrástla v ostatnom čase takým razantným spôsobom, ako tá za plyn a elektrinu. Zdražovanie sa však pravdepodobne v budúcich mesiacoch bude týkať aj jej. Kontrolovať množstvo litrov vypustených z kohútikov možno v domácnosti jednoducho pomocou vodomeroch s rádiovým odpočtom. Presné dáta umožňujú členom domácnosti porovnávať svoju spotrebu s predchádzajúcimi obdobiami či s inými bytovými jednotkami v rámci panelového domu. Inteligentné vodomery dokážu navyše nielen pomôcť optimalizovať bežnú spotrebu, ale aj zabrániť následkom nečakaných porúch. Notifikácia v mobilnej aplikácii totiž dokáže upozorniť používateľa v momente, keď sa jeho odber oproti normálu neobvykle zvýši.

Časom ručných odpočtov odzvonilo

Zavádzanie novej meracej techniky neznamená iba zvýšenie kontroly nad vlastnou spotrebou, ale poskytne obyvateľom bytov a domov aj vyšší komfort. Vďaka možnosti diaľkového odpočtu, ktorým sú moderné prístroje vybavené, už nebudú musieť ďalej riešiť pravidelné návštevy pracovníkov vykonávajúcich odpočty. Samotná zákonná povinnosť mať nainštalovaný vodoměr a merač tepla umožňujúci diaľkový odpočet vstúpi na Slovensku do platnosti začiatkom roku 2027.



Aj tu vedľa bytové domy ušetriť pri inštalácii meračov. Napriek tomu, že povinnosť prevádzky meračov tepla s funkciou diaľkového odpočtu je až od 1. 1. 2027, už teraz je v niektorých prípadoch ekonomicky neefektívne montovať meradlá bez funkcie diaľkového odpočtu. Dôvodom je, že každé určené meradlo má svoju dobu platnosti overenia a PRVN svoju dobu životnosti. To

znamená, že ak termín overenia práve inštalovaného meradla vychádza po termíne 1. 1. 2027, je ekonomicky neefektívne inštalovať meradlo bez funkcie diaľkového odpočtu.

Napríklad čas overenia bytových vodomeroch a ich pravidelná výmena päť rokov. Ak si teda vlastníci bytov zaobstarali teraz nový vodoměr, tak v tomto čase o päť rokov budú podliehať povinnosti, aby bolo zariadenie vybavené diaľkovým odpočtom. Vodoměr tak budú musieť vymeniť alebo ho dodatočne vybaviť komunikačným modulom.

Veľmi podobne sú na tom bytové merače tepla. Pri aplikácii rovnakej logiky je možné povedať, že pri nich dáva zmysel montáž výhradne s diaľkovým odpočtom už od roku 2023. Lehota platnosti overenia a ich výmena je totiž o rok kratšia, teda štyri roky.

Náklady pod kontrolou vďaka centrálnemu zberu dát

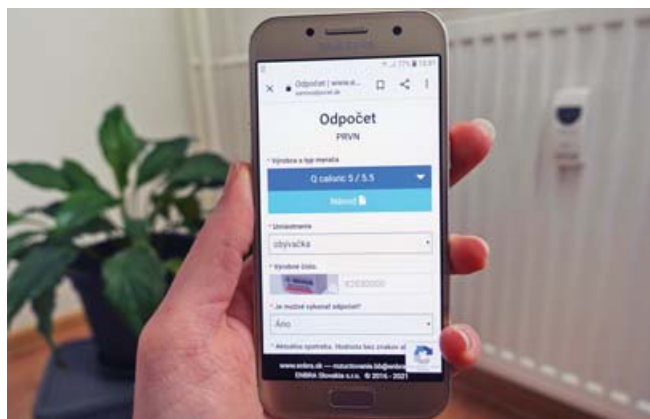
Spoločnosť ENBRA ponúka pre svojich zákazníkov v tomto smere ideálne riešenie. Je ním moderné zariadenie ENBRA EASY 2, ktoré umožňuje centrálny zber dát z prístrojov, ako sú vodomery, prietokomery, merače tepla alebo pomerové rozdeľovače nákladov na vykurovanie, bez ohľadu na výrobcu zariadenia. Centrály sa umiestňujú do spoločných priestorov domu, kde prijímajú údaje z jednotlivých meračov a následne ich posielajú na server ENBRA Connect. S ním prepojená aplikácia potom dáta dešifruje, dekóduje a sprístupňuje na ďalšie spracovanie.

Úspora až 30 percent energie

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

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

ENBRA SLOVAKIA s.r.o.
Zvolenská cesta 29
974 05 Banská Bystrica
www.enbra.sk





FLEXAFIN

PRÉMIOVÉ POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV



NOVINKY V POISTENÍ – PREMIUM POIŠTOVŇA ZÍSKALA ZA OSTATNÉ DVA ROKY VIACERO OCENENÍ V KATEGÓRII POISTENIE PODNIKATEĽOV. DNES VÁM PREDSTAVÍME VÝHODY ICH POISTENIA ZODPOVEDNOSTI SPRÁVCOV A PREDSEDŮV SVB.

S Ing. Milanom Holindákom – riaditeľom úseku produktového manažmentu, Vám predstavíme dôvody, pre ktoré má zmysel prehodnotiť Vaše aktuálne poistenie správcovskej zodpovednosti.

V prípade záujmu o porovnanie podmienok poisťovne PREMIUM, voči Vášmu aktuálnemu poisteniu, sme Vám k dispozícii: flexafin@respect-slovakia.sk alebo 0911 124 050.

ČOMU VĎAČÍ PRODUKT ZA ÚSPECH

B. Sedlák, FlexaFIN: Pán Holindák, poisťovňa PREMIUM získala v ostatnom čase viacero prestížnych ocenení od odbornej verejnosti v kategórii poistenie podnikania, napr. 1. miesto v súťaži Slovenskej asociácie sprostredkovateľov v poisťovníctve; 3. miesto v súťaži finančných produktov Zlatá minca. Čo je podľa Vás dôvod tohto úspechu?

M. Holindák, PREMIUM Poistovňa: Naším klientom ponúkame vždy tie najlepšie riešenia. V prípade podnikateľských rizík je PREMIUM Poistovňa, ako špecialista pre poistenie majetku a zodpovednosti za škodu, garanciou kvality. Jedinečnosťou produktu je najmä komplexné krytie v základnej cene poistenia; krytie rizík typu All risk a krytie všetkých ponúkaných predmetov poistenia typu All in One aspoň na min. limit plnenia 2000 € pre všetkých klientov; automatická obnova limitov pripoistení po každej poistnej udalosti; tolerancia podpoistenia až do výšky 15 % a dojednávanie franšízy namiesto spoluúčasti.

PRÉMIOVÉ PODNIKANIE V OBLASTI SPRÁVY BYTOVÝCH DOMOV

FlexaFIN: Povinnosťou družstva, správcovskej spoločnosti a spoločenstva vlastníkov bytov (SVB), je zabezpečiť činnosti potrebné na riadny výkon správy bytového domu. Aké sú najčastejšie škody a čo všetko je možné kryť, prostredníctvom produktu poisťovne PREMIUM?

PREMIUM Poistovňa: Značným rizikom vzniku škody je zanedbanie povinností, ktoré vyplývajú z prevádzkovej činnosti a z nedostatočného sledovania termínov. Typickými príkladmi sú:

- starostlivosť o vyhradené technické zariadenia, nedodržanie zákonných lehôt pri pravidelných revíziách vyhradených technických zariadení,
- vymáhanie nedoplatkov spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru vo vzťahu ku konkurzom, k nesprávnym právnym podaniam na súd, voči dražobníkom či záložným veriteľom,
- zanedbanie údržby a odstraňovanie havarijných stavov s následkom vzniku úniku média z vodovodného, vykurovacieho, klimatizačného či odpadového zariadenia
- všeobecné obstarávanie tovaru a služieb, zmena dodávateľov, preberacie a reklamačné konania

Spomenuté nedodržanie povinností a termínov sa môže premietnuť do škôd na majetku, zdraví alebo živote. Základné krytie rozširujeme o škody spôsobené na prenájatých nehnuteľnostiach, regresné náhrady uplatnené Sociálnou alebo zdravotnými poisťovňami za pracovný úraz zamestnancov. V základnej cene kryjeme aj škody spôsobené na veciach zamestnancov, či návštevníkov a tak tiež environmentálnu zodpovednosť. Škôd na zdraví a na veci, ktoré správca môže spôsobiť vlastníkom je výrazne menej ako **čistých finančných škôd**. Z tohto dôvodu sme základný rozsah rozšírili aj o krytie finančných škôd vrátane ušlého zisku.

Bonusovým krytím, ktoré oceňujú najmä väčšie správcovské spoločnosti a družstvá je poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú členmi orgánov spoločnosti (D&O), ktoré chráni správcu pred porušením povinností zo strany jeho štatutárov alebo manažérov, tzn. na rozdiel od štandardných druhov poistenia zodpovednosti za škodu ide o škodu vzniknutú samotnému správcovi, a nie tretím stranám.

PRE KOHO JE POISTENIE URČENÉ

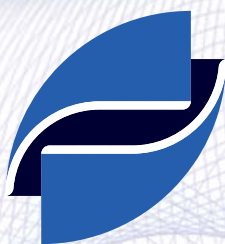
FlexaFIN: Pre koho sú produkty poisťovne predovšetkým určené?

PREMIUM Poistovňa: V prvom rade bytovým družstvám a správcovským spoločnostiam, ktoré spravujú majetok tisíckam vlastníkov a je len otázkou času, kedy môže nastať udalosť, ktorú som spomínal v predchádzajúcej odpovedi. Špeciálne by som chcel upriamiť pozornosť družstiev s veľkým majetkom na naše prémiové poistenie s All Riskovým krytím. Spoločenstvo v zmysle platnej legislatívy nemá povinnosť mať dojednané poistenie, ale vyššie spomínané riziká, ktoré sú spojené s výkonom správy bytových domov sa vzťahujú rovnako tak na správcu, ako aj na spoločenstvo. Preto uzavretie tohto poistenia odporúčame aj spoločenstvám vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

AKÉ VÝHODY KLIENT ZÍSKA

FlexaFIN: Pán Holindák, dovoľte mi sa Vám poďakovať za predstavenie významných noviniek pre správcov a predsedov SVB.

PREMIUM Poistovňa: Rád by som vyzval správcov, aby sa obrátili na kolegov z FlexaFINu, s ktorými Vám pripravíme návrh poistenia majetku a zodpovednosti za spôsobené škody. Členom ZsAUN bude poskytnutá aj dodatočná členská zľava.



PREMIUM
INSURANCE COMPANY

PREMIOVÉ Podnikanie

Oceňovaný produkt poistenia majetku a zodpovednosti za škodu malých a stredných podnikateľov, ktorý zahŕňa aj vlastný majetok správcovských spoločností, vrátane zodpovednosti za škody spôsobené pri výkone správy bytových domov, získal viacero ocenení za kvalitu a komplexnosť.



OCENENIE SASP 2020

2. miesto v kategórii

Poistenie majetku a zodpovednosti
podnikateľov a podnikov



OCENENIE SASP 2021

1. miesto v kategórii

Poistenie majetku a zodpovednosti
podnikateľov a podnikov



ZLATÁ MINCA 2022

3. miesto v súťaži

finančných produktov v kategórii
Poistenie podnikania

Naším klientom ponúkame vždy tie najlepšie riešenia a v prípade podnikateľských rizík je PREMIUM Poistovňa, ako špecialista pre poistenie majetku a zodpovednosti za škodu, garanciou kvality vďaka širokému rozsahu krytia formou All Risk.

Ďakujeme za dôveru
PREMIUM Poistovňa

DIGITALIZÁCIA VÁM PRI SPRÁVE VÝŤAHU POMÔŽE UŠETRIŤ ČAS AJ PENIAZE



Prispieva k výraznému zníženiu počtu neplánovaných odstávok, umožňuje rýchlejšie riešiť prípadné problémy aj efektívnejšie plánovať údržbu. Zjednoduší tiež administratívu a zdieľanie informácií. V čom vám digitalizácia uľahčí prevádzku výťahov, ako funguje a dá sa uplatniť aj vo vašom bytovom dome?

Digitalizácia a moderné technológie pomáhajú v najrôznejších oblastiach a správa výťahov nie je výnimkou. Takzvaný internet vecí umožňuje digitálne prepojenie výťahu so všetkými, ktorí sa na jeho správe podieľajú, teda s majiteľom budovy, správcom, ale aj s dispečingom servisnej organizácie a so samotnými technikmi. Tí všetci majú kedykoľvek po ruke aktuálne informácie o stave zariadenia a môžu na ne okamžite reagovať, čo uľahčuje nielen komunikáciu, ale aj samotné zabezpečenie plynulej prevádzky. Digitalizácia tak posúva servisné služby na úplne inú úroveň.



Aké výhody z toho pre vás vyplývajú?

1. Minimum neplánovaných odstávok

Úplne prelomová je služba vzdialeného monitoringu. „Funguje celkom jednoducho. Senzory umiestnené vo výťahu neustále sledujú stav kľúčových komponentov a včas upozornia na možnú komplikáciu. Výsledkom je takzvaná prediktívna údržba. Vďaka nej je možné prípadný technický problém, napríklad opot-

rebovanú súčiastku, odhaliť a riešiť skôr, ako ovplyvní plynulú premávku výťahu,“ vysvetľuje Robert Riegler, prevádzkový riaditeľ zo spoločnosti Schindler výťahy a eskalátory a.s. Výrazne tak ubudnú situácie, kedy musia vyjsť po schodoch ľudia s ťažkým nákupom alebo dokonca kočiarom či s palicou.

2. Rýchlejšie riešenie problému

Ak sa porucha predsa len vyskytne, k technikom okamžite mieri automatické servisné hlásenie a oni sa môžu pustiť do práce. To podľa doterajších skúseností firmy Schindler znamená priemerne trojhodinový náskok oproti minulosti, kedy k riešeniu problému došlo až vo chvíli, keď ho zaznamenal a nahlásil zákazník. Množstvo drobných porúch (napríklad pokiaľ ide o software) je navyše možné vyriešiť vzdialene, teda bez nutnosti príchodu technika na miesto.

3. Lepšia správa výťahu aj plánovanie investícií

Efektívnejšia je aj práca technika v teréne. Zatiaľ čo predtým mohol urobiť diagnostiku až na mieste a vyriešenie prípadného problému si tak spravidla vyžiadalo viacero návštev, teraz má kompletné informácie o stave zariadenia k dispozícii online. Môže sa teda dobre pripraviť, zabezpečiť si náhradné diely a v rámci jedinej návštevy vybaviť všetko potrebné.

Digitalizácia uľahčí majiteľom budov aj plánovanie investícií. Vzhľadom k dokonalému prehľadu o stave zariadenia totiž dobre vedieť, čo ešte môže počkať a čo už rozhodne neodkladať. Navyše aj v prípade výťahov obvykle platí, že účinná prevencia je lacnejšia ako riešenie už vzniknutého problému. Správcovia zase ocenia, že majú vždy po ruke kompletné informácie o zariadení, rovnako aktuálne, ako aj z histórie.

Do digitálnej éry bez obáv

Informácie môžu mať oprávnené osoby stále k dispozícii nielen prostredníctvom počítača, ale tiež cez aplikáciu pre mobilné telefóny a tablety. Ovládanie je prehľadné a jednoduché, takže ho

bez problému zvládnete, aj ak nie ste technický typ. Namiesto analógových liniek využíva Schindler bezdrôtové pripojenie 4G/LTE. Samozrejmosťou je prvotriedne zabezpečenie dát. Pre prípad výpadku napájania je zariadenie vybavené záložnou batériou.



Príležitosť aj pre staršie výťahy

Služby Schindler Ahead je v súčasnej dobe možné využívať len vo výťahoch značky Schindler. Nevyhnutnou výbavou je hardwarové zariadenie CUBE, prostredníctvom ktorého celý systém funguje. Automaticky sú ním vybavené výťahy Schindler vyrobené od roku 2018. Bez problémov je možné ho nainštalovať tiež do starších výťahov tejto značky, konkrétne do tých, ktoré boli vyrobené v rokoch 2010 až 2017.



Zaujali vás možnosti digitalizácie a chcete ich využívať alebo sa o nich dozvedieť viac? Obráťte sa na zástupcov značky Schindler vo vašej oblasti. Radi vám pomôžu. Kontakty nájdete na www.schindler.sk.



AKO PLYTVAŤ TEPLOM?

Ing. Jozef Habánek, e-mail: info@zateplo.sk, autor je energetický audítor, pracuje v Žiline

V predchádzajúcich číslach časopisu Správca bytových domov som publikoval viacero článkov zameraných na úspory energie, energetickú efektívnosť, znižovanie nákladov na vykurovanie a prípravu teplej vody. Názory uverejnené v článkoch si, žiaľ, nezískali veľkú podporu. Myslím, že príčinou boli mnohé výčitky či upozornenia na chyby, ktoré robia vlastníci a správcovia pri obnove a prevádzke bytových domov. A to nemá nikto rád. Preto som sa rozhodol napísať pozitívny článok o tom, ako sa budeme mať dobre, keď nebudeme robiť nič, len ticho čakať na spasiteľa, ktorý nás od vysokých cien zachráni.

Predpokladám, že na Slovensku je veľa domácností, ktoré si ešte nevšimli rastúce náklady na bývanie a mierne zvyšovanie cien všetkého, vrátane palív a energie. Jednou z možností, ako by sa mohli tieto domácnosti zaradiť do kategórie obyvateľov s vysokými nákladmi na bývanie je plytvanie teplom.

Čo pre to treba urobiť?

Odpoveď na túto otázku je pomerne jednoduchá, netreba robiť skoro nič. Legislatívne predpisy sú u nás nastavené priaznivo a stačí pri vykurovaní využiť často sa vyskytujúci systém regulácie – od septembra do mája kúriť naplno. Veď keď chce niekto poriadne vykúriť byt, tak mu treba dopriať a prižmúriť jedno oko aj pri posudzovaní energetickej efektívnosti.

Netreba sa pri tom obávať takých prekážok ako je zatepľovanie bytových domov, ani hydraulické vyregulovanie a termoregulačné ventily na vykurovacích telesách. Tie sú v našich zákonoch a predpisoch uvedené len formálne, a preto ich nemusí brať nikto veľmi vážne. A čo taký Energetický certifikát? Ten nám predsa určuje akú by sme mali mať spotrebu tepla na vykurovanie v BD po jeho zateplení.

Ale prosím vás! Veď tie údaje v certifikáte tiež nikto nezaujíma. Spotreba tepla sa predsa nesleduje, nevyhodnocuje ani neporovnáva s certifikátom. Ľudia v dome tomu nerozumejú, im stačí, že majú na nástenke nejakú dekoráciu. A všetkým kompetentným inštitúciám takýto stav vyhovuje. Tak žiadny problém. Stačí prižmúriť aj druhé oko. Teda až do chvíle kým sa neobjavia prípady



výrazných nedoplatkov za spotrebu tepla a teplej vody. Vlastníci, ktorí sa dostanú do takejto nepríjemnej situácie sa potom sťažujú a situáciu treba riešiť. Lenže ako?

Oficiálne je všetko v poriadku. Na konferencii Správa budov uviedol pracovník Slovenskej obchodnej inšpekcie príklad s nedoplatkom bytu vo výške 6 800 €. Nepoznám podrobnosti tohto prípadu, ale každému je myslím jasné, že je to nedoplatok priam katastrofálny. Podľa výsledkov kontroly bolo meranie aj rozpočítanie nákladov v poriadku. Problém bol vraj v tom, že v riešenom BD bolo veľa nevykurovaných bytov.

Neviem aký podiel nedoplatku pripadá na teplú vodu a koľko z toho predstavuje vykurovanie. Pamätám si však navrhované riešenie. V prípade zmeny pomeru základnej a spotrebnej zložky, by bol nedoplatok v problematickom byte menej ako 650 €. Zmena spôsobu rozúčtovania nákladov na vykurovanie sa teda javí ako správne riešenie uvedeného problému. Ale len z pohľadu problémového bytu s nedoplatkom. Chýbajúcu časť nedoplatku, teda v tomto prípade asi 6 150 € treba rozdeliť medzi ostatných vlastníkov. Ak ich bude napríklad 10, tak je to nárast platieb o 615 € na každý byt. S tým budú určite všetci spokojní a začnú posilať pochvalné listy na SOI za to, ako výborne tento problém vyriešili. Skutočne bolo nedostatočné vykurovanie niektorých bytov jedinou príčinou problému?

Ako dosiahnuť vysokú spotrebu?

Predstavme si všeobecný príklad. Zateplený dom by mal mať spotrebu tepla na vykurovanie do 40 kWh/m².rok, ale skutočná spotreba je dvojnásobná. Rozdiel v nákladoch na teplo medzi predpokladanou a skutočnou spotrebou tepla nech je napríklad 20-tis. €. Vlastníci bytov túto skutočnosť vyhodnotia ako škodu a rozhodnú sa ju vymáhať prostredníctvom orgánov činných v trestnom konaní. Na podanie žaloby je potrebné určiť výšku škody, vynnika od ktorého budú škodu vymáhať a predpis ktorý porušil pri vzniku škody.

Určenie výšky škody je pomerne jednoduché je to 20-tis. €. Teda za predpokladu, že bol energetický certifikát vypracovaný správne a žalovaná strana ho nenapadne. Jedno ani druhé sa nedá zaručiť. Horšie je to ale s určením toho, kto je za vzniknutú škodu zodpovedný. Je to projektant zateplenia, montážna firma, výrobca TRV, dodávateľ tepla, alebo dokonca vlastníci a užívatelia bytov? Potenciálnych páchatel'ov je dosť, každý sa má na koho vyhovoriť. Aby tých problémov nebolo málo, tak najťažšia úloha je zistiť, aký právny predpis bol porušený tým, že niektorému domu vznikla škoda pri nadmernej spotrebe tepla. Znie to síce neveriteľne, ale v našej legislatíve nie je uzákonená konkrétna zodpovednosť za spotrebu tepla na vykurovanie domu. Máme síce normy, smernice aj zákony pre efektívne vykurovanie budov, ale nie je určený zodpovedný subjekt za výslednú spotrebu. Dodávateľ tepla by mal splniť rôzne požiadavky na dodávku tepla a vykurovať objekt efektívne, ale konkrétne čísla, teda akú spotrebu má ktorý dom dosiahnuť a kto je a to zodpovedný v týchto predpisoch nenájdete. Takže na jednej strane všade čítame ako efektívne máme vykurovať bytové domy, ako máme znižovať spotrebu a zlepšovať energetickú hospodárnosť, ale ak nie sú určené presné ciele, či okrajové podmienky, tak sa dodržiavanie týchto opatrení nedá vyhodnotiť a preto sa ich ani neoplatí sledovať.

V reálnych podmienkach môže dodávateľ tepla vykurovať pripojené objekty podľa vlastného uváženia a užívatelia bytov sa tiež môžu správať ako sa im zachce. Nikto bytom neurčil minimálnu ani maximálnu teplotu a preto aj spotreba tepla v jednotlivých bytoch môže byť akákoľvek.

Čo najviac ovplyvňuje spotrebu tepla?

Výslednú spotrebu tepla na vykurovanie ovplyvňuje mnoho faktorov. Ale pre dosiahnutie nadmernej spotreby musia byť splnené dve základné podmienky.

1. dodávateľ musí do objektu dodať nadmerné množstvo tepla;
2. odberateľ musí veľkú časť toho tepla odobrať.

Dodávateľ tepla rozhoduje o dobe vykurovania, teplote aj množstve dodávanej vody do vykurovacieho systému. Povedzme si na rovinu, že nájsť bytový dom, ktorému počas celého vykurovacieho obdobia výrobca tepla dodáva teplo o správnych prevádzkových parametroch, je skôr výnimkou ako pravidlom. Výrobcom a dodávateľovi tepla nikto neurčuje aké množstvo tepla má do jednotlivých objektov dodať. Určenie teploty vykurovacej vody podľa ekvitermickej krivky, správneho prietoku a diferenčného tlaku počas celej vykurovacej sezóny sa možno niekde spomína, ale v skutočnosti to nikto nekontroluje ani nedodržiava. Ono to reálne ani nie je možné, lebo väčšina domov, hlavne tých zateplených, správne prevádzkové parametre proste nepozná. Tak aj v tejto oblasti príjímame oko, veď akosi bude.

Ak zisk výrobcu tepla závisí od množstva predaného tepla, je celkom logické, že sa snaží predáť čo najviac. No ale keď u dodávateľa tepla existuje reálne riziko prekúrenia niektorých (čítaj všetkých) pripojených objektov, kto a ako potom zabezpečí optimálnu spotrebu tepla? No predsa užívateľa.

Na druhom konci reťazca dodávky tepla sú odberatelia. Vykurovací systém je spoločným zariadením domu a pre dosiahnutie optimálnej spotreby musia byť správne prevádzkované všetky jeho časti. V reálnych podmienkach to znamená, že všetky byty by mali byť vykurované tak, aby bol zabezpečený požadovaný tepelný komfort pri minimálnej spotrebe tepla. Medzi hlavné nedostatky na strane odberateľov tepla v bytoch patrí:

- nerovnomerná tepelná ochrana,
- okná rôznej kvality,
- nevhodné vykurovacie telesá,
- nesprávne hydraulické vyregulovanie,
- nevyhovujúce TRV na radiátoroch,
- nesprávne použitie TRV,
- nadmerné vetranie,
- zakrývanie vykurovacích telies.

Myslím, že nie je potrebné vyjadrovať sa podrobne ku všetkým uvedeným nedostatkom. Každému je dúfam jasné, že byt vykurovaný radiátormi s nadmerným tepelným výkonom, pod nezateplenu strechou, ktorý má TRV otvorené stále naplno a pritom často nadmerne vetrá asi nebude mať rovnakú spotrebu ako rovnaký byt, v ktorom sa tieto nedostatky nevyskytujú. Ak má niekto v byte inštalované vykurovacie telesá s nadmerným tepelným výkonom a otvorením TRV na vykurovacích telesách vytvorí podmienky pre nadmerný odber tepla a zvýši tým náklady na teplo užívateľom celého domu! Jeho nadmerná spotreba totiž zvýši celkové množstvo odobraného tepla a tým aj podiel fixných nákladov vyplývajúci z regulačného príkonu.

Položme si otázku. Ak niektorý vlastník nevhodným správaním zapríčiní zvýšenie nákladov na teplo celého domu aj nedoplatok vo vlastnom byte, mali by sme ho zvýhodniť, alebo sankcionovať?

Jednoduché riešenie problému.

Aby sme sa nemuseli zbytočne zaoberať všetkými uvedenými nedostatkami, ktoré sú príčinou nadmernej spotreby tepla, stačí použiť jednoduché riešenie. Pán Goethe síce už pred viac ako

200 rokmi tvrdil, že na každý zložitý problém existuje jednoduché riešenie, ktoré je nesprávne. Ale prečo to neskúsiť.

Všetky nedostatky budeme prehliadať, tak ako doteraz a vinu za nedoplatky zvalíme na spôsob rozúčtovania. Ved' kým neprišlo rozúčtovanie, bolo všetko v poriadku. Zástupcovia ARTAV Slovensko sú presvedčení, že prijatie novej spravodlivejšej legislatívy v tejto oblasti, konkrétne vyhlášky 240/2016 HM SR, ktorou sa ustanovuje ... rozpočítavanie množstva tepla, by malo byť súčasťou balíka opatrení na ochranu spotrebiteľov pred extrémnym nárastom cien energií.

Neviem, aké pohnútky vedú zástupcov združenia ARTAV k návrhu na urýchléné prijatie novely zákona, ale dalo by sa úspešne pochybovať o tom, či je to skutočne odbornosť a spravodlivosť rozúčtovania. Ak pri existujúcich podmienkach vykurovania zmeriame s požadovanou presnosťou skutočnú spotrebu tepla v bytoch a zistíme výrazné rozdiely, nemali by sme za namerané výsledky viniť meranie ani riešiť rozdiely záhadnými úpravami pri rozúčtovaní nákladov. Nie som si istý, či autori návrhu pochopili a správne prehodnotili všetky súvislosti.

Navrhaná novela vyhlášky zavádza problematický článok a dovolením rozdielu v platbe za teplo na vykurovanie bytu v rozsahu 1 : 2,5. Preložené do bežnej reči to znamená, že nikto v dome nemôže platiť za teplo na vykurovanie viac, ako 2,5-násobok najnižšej platby. Ak by bol takýto návrh schválený, nikto z vlastníkov by sa nemohol domáhať vzniknutej škody od bytov s nadmernou spotrebou tepla. Platba by bola upravená automaticky a nadmernú spotrebu by zaplatili susedia, ktorí teplom šetria. Vyhláška by bola žalobcom, sudcom aj katom.

Navrhaná novela vyhlášky má žiaľ niekoľko nedostatkov. Ako hlavný argument pre zavedenie systému bolo použité porovnanie výkonu rovnakého vykurovacieho telesa pri rozdielnej vnútornej teplote. Konkrétne sa jednalo o VT, ktoré má pri vnútornej teplote 24 °C výkon 447 W a pri teplote 4 °C vychádza tepelný výkon 929 kW. To, že v reálnych podmienkach nie je možné takýto stav dosiahnuť autorom návrhu neprekáča. Porovnaním údajov zistíme, že rozdiel vo výkone je 107,8 %. Autori návrhu z toho vydedukovali, že rozdiel v spotrebe tepla na vykurovanie rôznych bytov teda môže byť z fyzikálneho hľadiska maximálne dvojnásobný, preto navrhli pomer medzi najnižšou a najvyššou platbou 1 : 2,5 a považujú to za správny pomer určený s dostatočnou rezervou. V skutočnosti sú v reálnej prevádzke dosahované rozdiely viac ako 2000 %. Tieto neprimerané rozdiely sú považované z fyzikálneho hľadiska za nemožné a vina je pripisovaná nesprávnemu systému rozúčtovania.

Základné údaje pre porovnanie výkonov rovnakého vykurovacieho telesa v dvoch miestnostiach s rôznou vnútornou teplotou sú uvedené v Tab. 1.

Tab. 1 Porovnanie výkonu vykurovacieho telesa

MIESTNOSŤ	A	B
Vnútna teplota	24 °C	4 °C
Tepelný výkon	447 W	929 W
Tepelný výkon	100 %	208 %

Použitie výkonu vykurovacieho telesa z uvedeného príkladu je pre určenie spotreby tepla nevhodné a preto nesprávne aj napriek tomu, že výpočet rozdielu vo výkone môže byť správny. Za najväčšiu chybu považujem určenie spodnej hranice, teda základnej spotreby pri teplote v byte 24 °C. Aj je tepelný výkon radiátora

pri tejto teplote vypočítaný správne ešte to neznamená, že bude vykurovacie teleso odoberať teplo o takomto priemernom výkone celé vykurovacie obdobie. Ak v zateplených BD nie sú niektoré byty vetrané, môže ich spotreba klesnúť na polovicu. Pri využívaní iných zdrojov tepla a tepelných ziskov aj výraznejšie. Ak by sme pripustili zníženie spotreby o 50 % pri efektívnom vykurovaní, teda tak, ako to predpokladá energetický certifikát, dostali by sme pomer najnižšej a najvyššej platby 1 : 5.

Ak do porovnania zahrnieme aj rozdiel vo výkone vykurovacieho telesa (malý radiátor v miestnosti a veľký radiátor v rovnakej miestnosti) dostaneme sa v pomere najnižšej a najvyššej spotreby a teda aj platby na pomer 1 : 10, dokonca aj viac. Len pre zaujímavosť uvediem príklad BD v ktorom som zistil rozdiel v inštalovanom výkone vykurovacích telies 519 W a v rovnakej miestnosti v susednom byte 3087 W. To predstavuje pri rovnakej vnútornej teplote 20 °C pomer 1 : 5,94! Ak pre tieto údaje vypočítame rozdiel vo výkone pri zmene teploty v miestnosti ako v predchádzajúcom prípade, dostaneme výrazne odlišné výsledky. Údaje pre porovnanie výkonu rozdielnych vykurovacích telies v miestnosti sú uvedené v tabuľke č. 2.

Tab. 2 Porovnanie výkonu rozdielnych vykurovacích telies

MIESTNOSŤ	A	C
Vnútna teplota	24 °C	4 °C
Tepelný výkon	446 W	4 900 W
Tepelný výkon	100 %	1 098 %

Z údajov v tabuľke 2 je zrejmé, že pri rovnakých podmienkach ako boli pri pôvodnom návrhu dostaneme pri rozdielnych vykurovacích telesách diametrálne odlišné výsledky. Vypočítaný pomer v spotrebe a teda aj platbe za teplo by v takomto prípade mohol byť až 1 : 11! Nechcem polemizovať o tom, ktorý pomer je správny, či správnejší. Chcel som len upozorniť na to, že navrhnuť pomer minimálnej a maximálnej spotreby, alebo platby, len porovnaním výkonu rovnakých radiátorov a aplikovať ho na všetky byty je nesprávne.

Na príklade porovnania výkonu VT pri rozdielnej vnútornej teplote si treba všimnúť dôležitý fakt. Vykurovacie teleso umiestnené v chladnejšej miestnosti (4 °C) má vyšší tepelný výkon ako rovnaké teleso umiestnené v teplejšej miestnosti (24 °C). To znamená, že pri rovnakých radiátoroch bude mať byt s nižšou vnútornou teplotou vyššiu spotrebu ako rovnaký byt, v ktorom je vo vykurovacom období vyššia teplota. Tento fakt teda vyvracia všeobecne rozšírený názor o „kradnutí tepla“ prestupom tepla cez steny bytov. Ak má byt s nižšou vnútornou teplotou vyššiu spotrebu tepla, tak teplo cez steny prestupuje práve do tohto bytu a nie naopak! Tvrdenie, že niektorý byt má vysokú spotrebu tepla preto, lebo mu susedia kradnú teplo cez steny je teda nelogické, nezmyselné a zavádzajúce. Je to účelovo vytvorená fáma, ktorá má slúžiť na legalizáciu nadmernej spotreby a krivé obvinenie užívateľov, ktoré svoje byty vykurojú úsporne.

Je navrhované riešenie správne?

Navrhovanej zmene v rozpočítaní nákladov za teplo na vykurovanie bytov možno vytknúť dva základné nedostatky:

1. Vychádza z neúplnej, a teda nesprávnej, energetickej bilancie.
2. Nezohľadňuje skutočnú spotrebu objektu.

Pri posudzovaní teploty v byte a spotreby tepla z vykurovacieho systému treba brať do úvahy všetky zdroje tepla. Teda hlavne vnútorné zdroje od elektrických a plynových spotrebiteľov. Rozdiel je aj



vo využití tepla zo slnka, hlavne v prechodnom období. Rozdiel vo využití iných zdrojov na spotrebu tepla z vykurovacieho systému môže byť od 0 % (radiátory bez TRV, prípadne s trvalo otvorenými TRV) až po viac ako 80 % (byty s kvalitnými oknami, veľkou spotrebou elektriny, riadeným vetraním). Vplyv vnútorných tepelných ziskov nie je v predkladanom návrhu vôbec zohľadnený. Pri aplikovaní pomeru nákladov 1 : 2,5 budú najviac poškodené tie byty, ktoré sa snažia rôznymi opatreniami spotrebu znížiť a vykurovať efektívne. Ak by mal byť zavedený pomer minimálnych a maximálnych nákladov na vykurovanie v pomere 1 : 2,5, mal by byť po správnosti aplikovaný na celkovú spotrebu energie vo vykurovacom období, teda aj na spotrebu plynu a elektriny. Aby sa nestalo, že byt, ktorý si prikuruje elektrinou bude ešte platiť iným bytom za nadmernú spotrebu tepla.

Druhý uvedený nedostatok sa zdá byť nepodstatný, ale pre výsledné náklady za teplo je veľmi dôležitý. V úvode článku som spomenul, že podmienkou vysokých nákladov je nadmerná dodávka tepla a jeho odber. Aby bolo teplo v dome odobierané aj vtedy, keď nie je potrebné, stačí aby TRV na radiátoroch v niekoľkých bytoch boli celkom otvorené. Takýmto správaním dochádza k nárastu nákladov pre celý dom, teda pre všetky byty. Otváranie TRV treba preto považovať za nesprávne a treba mu vhodným spôsobom zabrániť. Lenže navrhovaná úprava vyhlášky nič také nerieši. Pomer 1 : 2,5 je navrhnutý univerzálne pre všetky domy s meranou spotrebou tepla, bez ohľadu na to, či je dom prekurovaný alebo nie. Užívatelia bytov, ktorí svojim správaním zapríčinili nadmernú spotrebu tepla domu budú vlastne po prijatí novely ochránení pred nadmernými platbami. Výsledkom bude podpora prekurovania bytov.

Pre riešenie problémov s vysokými nedoplatkami za teplo na vykurovanie nie je potrebná zmena vyhlášky v navrhovanej podobe. Ak sú problémy s nadmernými platbami napríklad v 1 % bytov, potom netreba riešiť zmenu rozúčtovania nákladov za teplo tak, že ovplyvní možno polovicu všetkých bytov. Vyzerá to tak, že niekto robí vlastníkom medvediu službu. Prítom by stačilo do vyhlášky zahrnúť opatrenie, podľa ktorého by pri výrazných rozdieloch v platbách, napríklad nad 1 : 10, posúdila vzniknutú situáciu nezávislá osoba (SOI, SIEA, ARTAV, ZSaUN, energetický audítor, oprávnený stavebný inžinier, ...) a hlavne navrhnúť nielen riešenie aktuálneho nedoplatku, ale aj opatrenia, aby sa podobné rozdiely v platbách neopakovali. Treba pritom posudzovať rozdiely v kvalite jednotlivých domov a bytov. Merače spotreby nepoznajú príčinu rozdielov. Určiť od stola univerzálne platný pomer minimálnej a maximálnej spotreby, alebo nákladov na vykurovanie v €/m², nie je možné všeobecne pre všetky bytové domy. Tak ako nie je možné určiť jediný správny pomer základnej a spotrebnej zložky, ani univerzálne opravné koeficienty.

Energetická hustota

V energetike a teplárenstve existuje výraz energetická hustota, prípadne výkonová hustota. Je to pomer výkonu inštalovaných zariadení a zásobovaného územia. Konkrétne čísla nie sú potreby tohto článku dôležité. Každému je myslím jasné, že čím väčšia je výkonová hustota, tým menší podiel fixných nákladov pripadá na jednotlivých odberateľov. Budovanie CZT je teda vhodné len pre oblasti s dostatočnou výkonovou hustotou. Ale čo robí v prípade, ak výkonová hustota klesá.

K zníženiu výkonovej hustoty dochádza vtedy, keď sa v zásobovanom území pristúpi k rušeniu odberných miest (školy, reštaurácie, prevádzky, ...), alebo k zníženiu spotreby napríklad zatepľovaním objektov. Ak je trend znížovania spotreby a teda aj výkonovej hustoty trvalý, časom dôjde k zníženiu jej hodnoty pod

primeranú úroveň. Potom fixné náklady na prevádzku zariadenia a tepelné straty výrazne prevyšujú hodnotu základného produktu. Teda tepla na vykurovanie, alebo teplej vody. V takom prípade vzniká problém, ako vysoké prevádzkové náklady rozdeliť medzi jednotlivých odberateľov.

Energetické spoločnosti sa snažia tomuto nepriaznivému stavu predchádzať rôznymi spôsobmi. Známa je napríklad snaha o zákaz odpájania odberateľov tepla od systémov CZT. Alebo naopak nariadenie pre povinné pripojenie nových objektov k týmto systémom. Tieto opatrenia boli čiastočne účinné. Ale po r. 2020 by sa mali stavať nové budovy len v štandarde pasívnych domov s veľmi nízkou spotrebou energie a veľkým podielom obnoviteľných zdrojov. Takže na pripájanie nových odberateľov sa existujúci výrobcovia energie v budúcnosti spoliehať nemôžu. Na druhej strane je trvalá snaha o znížovanie spotreby. Tomuto trendu napomáhajú aj rastúce ceny energie. Užívatelia bytov preto hľadajú vhodné alternatívy ako znížiť závislosť na existujúcich zdrojoch tepla. Využívanie tepelných čerpadiel a fotovoltických panelov si získava aj na Slovensku značnú popularitu. V prípade nárastu použitia týchto zariadení v bytových domoch ale hrozí existujúcim dodávateľom energie postupné znížovanie energetickej hustoty so všetkými nepriaznivými následkami.

Ako jeden z príkladov ochrany existujúcich dodávateľov tepla pred poklesom energetickej hustoty možno uviesť štúdiu Protimonopolného úradu SR z r. 2013 s názvom *Fungovanie a problémy v sektore tepelného hospodárstva v SR so zameraním na systémy CZT z pohľadu Protimonopolného úradu SR* (1). Podľa informácií ktoré obsahuje táto štúdia mali systémy CZT už pred desiatimi rokmi problémy s odpájaním odberateľov a klesajúcou energetickou hustotou. Dovolím si odcitovať zaujímavú časť tejto štúdie. „*Otváranie pôvodne regulovaných trhov konkurencii v tak citlivej oblasti, akou je tepelná energetika, je však potrebné dopredu zvážiť. Unáhlený postup a zle vyhodnotené politické rozhodnutie, resp. rozhodnutie konkrétnej samosprávy, môže totiž za určitých okolností miestne tepelné hospodárstvo oslabiť alebo priamo ohroziť jeho existenciu. Je preto nevyhnutné k liberalizácii pristúpiť len po dôkladnom vyhodnotení nákladov, prínosov a všetkých možných rizík, ktoré takýto krok so sebou prináša. Na druhej strane aj dlhodobá politická ochrana monopolných systémov CZT bez ďalších systémových opatrení môže spôsobiť, že tieto strácajú konkurencieschopnosť, stávajú sa menej flexibilnými a nedisponujú dostatočnými schopnosťami reagovať na prípadné zmeny vo vývoji na trhu, čo v konečnom dôsledku môže viesť k nižšej kvalite služieb a vyšším cenám pre spotrebiteľov.*“

Názor na to, čo z uvedených tvrdení sa za posledných 10 rokov naplnilo, si určite spraví každý čitateľ sám. Prevádzkovatelia zdrojov tepla často uvádzajú túto štúdiu ako argument, ktorý má slúžiť proti odpájaniu odberateľov. V štúdii sa tiež uvádza, že: „*problémy sektora, zdá sa, nevyplývajú primárne z porušovania pravidiel hospodárskej súťaže, sú skôr štrukturálneho charakteru, spôsobené najmä nejasným nastavením spoločnej politiky a cieľov zo strany štátu v oblasti tepelného hospodárstva a systémov CZT, ... Jasné a konkrétne stanovenie systémových opatrení na dosiahnutie krátkodobých a dlhodobých cieľov v oblasti fungovania odvetvia tepelného hospodárstva ako takého a konkretizovanie systémových krokov najmä v oblasti existujúcich sústav CZT prostredníctvom aktualizácie štátnej Energetickej politiky SR.*“

Ja za najdôležitejšiu považujem informáciu o tom, že z pripomienok k navrhovaným opatreniam vzišla požiadavka zákonného vymedzenia hraničných parametrov efektívnosti CZT pre jednoduch-

šie rozhodovanie o ďalšej podpore a fungovaní CZT v konkrétnej lokalite. Takú myšlienku vyslovil PMÚ skoro pred 10 rokmi!

V súčasnosti máme napríklad systémy CZT, ktoré pripravujú teplú vodu s účinnosťou nižšou ako 25 %, teda viac ako 75 % predstavujú straty tepla pri príprave a distribúcii TV. Treba takéto systémy podporovať a hľadať riešenia pre „spravodlivé“ rozúčtovanie vysokých strát, alebo zaviesť efektívnejší spôsob prípravy TV napríklad s využitím OZE?

Energetická politika EÚ

Prečo nevyužívame na zníženie spotreby a nákladov na vykurovanie odporúčané prostriedky podľa legislatívy EÚ, ale sa im vyhýbame a hľadáme vlastné superdokonalé riešenia? A to aj napriek tomu, že všetky podobné doterajšie pokusy zlyhali?

Usmernenie EK o efektívnom rozdeľovaní nákladov na vykurovanie (2) napríklad uvádza odporúčanie sledovania vplyvu spôsobu rozúčtovania na celkovú spotrebu tepla. Pri zmene pomeru ZZ a SZ, zavedení opravných koeficientov aj iných zmien v rozúčtovaní, treba sledovať a vyhodnocovať vplyv na spotrebu. Odporúča sa pritom aplikovať také opatrenia, ktoré celkovú spotrebu znižujú. V uvedenom usmernení sa naopak neuvádzajú žiadne pomery ani zastopovanie maximálnych platieb.

Európska únia chce samovýrobou energie podporiť decentralizáciu energetiky. V európskom pláne na odstrihnutie sa od ruských energií REPowerEU sa členské štáty zaviazali, že budú masívne podporovať rozvoj obnoviteľných zdrojov energie vrátane podpory menších zdrojov, ako je strešná fotovoltaika či tepelné čerpadlá pre domácnosti a firmy.

V roku 2020 vláda SR schválila Dlhodobú stratégiu obnovy bytových a nebytových budov. Táto stratégia stanovuje postupy, predpokladá využitie opatrení a určuje potrebný rozsah obnovy budov s cieľom dosiahnuť do roku 2030 zníženie emisií CO₂ aspoň o 55 % a do roku 2050 o 80 – 95 % v porovnaní s rokom 1990 a dosiahnuť tak uhlíkovú neutralitu.

Ako príklad by nám mohli poslúžiť iné štáty. Lídrom v rozvoji samovýroby energie je Litva, kde si bude do roku 2030 vyrábať vlastnú energiu pol milióna domácností. K prelomu v rozvoji obnoviteľnej energie v Litve došlo vďaka kombinácii faktorov, ako sú geopolitické dôvody, klimatická agenda EÚ, tlak občianskej spoločnosti a jednoduchý finančný kalkul. Podľa litovskej Spoločnosti ochrany spotrebiteľov si litovskí spotrebiteľia uvedomili výhody vlastnej výroby zelenej energie aj z dôvodu rastúcich cien energií. (3) Len pre zaujímavosť uvádzam, že Litva má v porovnaní so Slovenskom asi polovicu obyvateľov. Zdá sa, že v Litve si správne vysvetlili výrok A. Einsteina: „*Naše problémy nemôžeme vyriešiť rovnakým myslením, aké sme použili pri ich vytváraní.*“

Podľa aktuálnej informácie predsedu URSO čaká na opatrenia pri cenách tepla. Niektorým domácnostiam totiž môže zdražieť aj o 600 percent! Tak si predstavte následky takéhoto zdraženia na Slovensku a v Litve.

Záver

Možno sa mýlim, aj keď to považujem za málo pravdepodobné, ale ak je teória o riešení nadmernej spotreby prenesením časti nákladov na užívateľov s nižšou spotrebou správna, potom ju treba zaviesť aj pri nákupe potravín, alkoholu, cigariet, motorových palív, platení pokút, ... a konečne sa nám bude na Slovensku žiť hoja-dunda, ako sme vždy chceli.

Načo nám je Zákon o energetickej efektívnosti!? Nebolo by lepšie schváliť zákon o plytvaní energiou?

Vyzeral by asi takto:

- §1 Výrobca tepla môže vyrobiť akékoľvek množstvo tepla za ľubovoľnú cenu.
- §2 Odberatelia sú povinní odobrať aj zaplatiť maximálne množstvo tepla.
- §3 Za odberateľa, ktorý nemá dosť peňazí na zaplatenie, zaplatia jeho spotrebu iní odberatelia, ktorí teplo neodoberali a tým si vytvorili dostatočnú finančnú rezervu.
- §4 Ak finančné úspory všetkých odberateľov nebudú dostatočné na úhradu platieb za dodané teplo, zaplatí to za nich štát.

Ak sa vám navrhovaný zákon páči, mohli by sme z jeho názvu vynechať slovo teplo a rozšíriť ho aj na iné oblasti a životné situácie. Napríklad platby za alkohol zastopovať na 2,5-násobok vymyslenej minimálnej hodnoty. Liehovary predsa vyrábajú alkohol pre všetkých obyvateľov. Preto časť nákladov na výrobu, balenie aj distribúciu a predaj, by mali znášať aj tí občania, ktorí sú neuvedomelí a alkohol nekupujú. Som si istý, že takýto návrh zákona by u nás získal širokú podporu.

Alebo také pokuty za rýchlu jazdu, prečo ich má platiť stále len časť vodičov, ktorá je v menšine a je tým vlastne diskriminovaná. Pritom ich v rýchlej jazde po diaľnici obmedzujú iné vozidlá a kamióny, ktoré by sa na tej pokute mali podieľať. Myslím, že aj v tomto prípade bo bol, ako maximálna pokuta, 2,5-násobok celkom prijateľný.

A teraz už vážne. Existujúci systém merania a rozúčtovania nákladov za teplo na vykurovanie bytov nie je dokonalý a v okrajových podmienkach dochádza k anomáliám v určení konečnej platby. Pri riešení takýchto prípadov ale treba postupovať individuálne. Najskôr hľadať príčinu problému a navrhnúť jej riešenie. Navrhovaná novela vyhlášky 240/2016 HM SR a spôsobu rozúčtovania nákladov za teplo na vykurovanie bytov nespĺňa ani jednu z uvedených požiadaviek. Plošné zavedenie zastopovania maximálnej platby spôsobí viac škody ako úžitku. Pri takom riešení sa na Slovensku jedná o častý problém. Mnoho z našich plánov a reforiem je postavených na predstavách a víziách, ktoré nekorešpondujú s budúcnosťou. Ak by sme sa napríklad chceli vydať podobnou cestou ako Litva, práve navrhovaná zmena rozúčtovania platieb bude veľkou prekážkou. Keby chceli niektoré byty využívať na vykurovanie lacnú energiu z OZE, aj tak by museli platiť výraznú časť nákladov tým bytom, ktoré budú odoberať drahé teplo z CZT. Odpoveď na otázku, či práve tieto následky nie sú náhodou skutočným cieľom navrhovanej novely, nechávam na čitateľoch. Lebo ochrana užívateľov bytov s nadmernou spotrebou tepla, ktorí by mali zachrániť klesajúcu energetickú hustotu, tomu nasvedčuje. Aj v takom prípade našťastie existuje možnosť, ako znížiť platby za energiu. Stačí sa presťahovať do Litvy.

LITERATÚRA:

- [1] *Fungovanie a problémy v sektore tepelného hospodárstva v SR ... PMÚ SR 2013*
- [2] *MBIC (ENER/C3/2013-977) Usmernenia o osvedčených postupoch pri nákladovo efektívnom rozdeľovaní nákladov a účtovaní individuálnej spotreby vykurovania ... EK 2016*
- [3] *Samovýroba energie má zbaviť Európu ruských palív. Euractiv 2022*

JESENNÝ KURZ: SPRÁVA BYTOVÉHO FONDU

Diskusie o potrebe odborného vzdelávania správcov sú už dávno za nami a stále sa hlásia na náš kurz Správa bytového fondu poslucháči, ktorí sa rozhodli zvýšiť si svoju odbornú úroveň a získať osvedčenie, potrebné k zápisu do Zoznamu správcov. Na prelome mesiacov október a november 2022 sa konal kurz pre pomerne malú skupinu potenciálnych budúcich správcov. A tento kurz sa snažil poslucháčom ozrejmiť nielen základné vedomosti potrebné k správe budov, ale aj prehľad o možných situáciách, s ktorými sa budúci správcovia môžu stretnúť.

Boom, ktorý vznikol po prijatí „Zákona o správcov bytových domov“ už síce pominul, ale spoločnosť V.O.Č. Slovensko, s.r.o. usporadúva každoročne ešte stále 2x kurz pre správcov. Cieľom kurzu je ozrejmiť poslucháčom predmety v zmysle prijatej vyhlášky, ale aj oboznámiť ich so skúsenosťami zo života správcov. Nebolo tomu inak ani počas tohoročného „je-



senného“ kurzu. Tento kurz sa konal v čase od 24.10.2022 do 10.11.2022 s prestávkami, nakoľko počas trvania kurzu boli sviatky „Všetechsvätých“, kedy bol kurz prerušený. Kurz **Správa bytového fondu** sa konal v súlade so zákonom 246/15 Z. z. Poslucháči sa stretli s predmetmi, ktoré boli odprednášané nielen vysokoškolskými pedagógmi, ale aj odborníkmi z praxe.

Účastníci boli naozaj z celého Slovenska. Aj preto bola časť kurzu odprednášaná online pomocou komunikačných prog-

ramov, ktoré poskytuje moderná technika. Nosné prednášky, ktoré sa týkali technického stavu bytových domov (pasportizácie, tvorby plánov opráv, hodnotenia technického stavu bytového domu, stavebného zákona a ohlasovacieho zákona a pod.) ako aj prednášky z oblasti práva (zákon 182/93 Z. z., zákon 246/15 Z. z. problematika správy bytových domov verzus ostatné zákony – občiansky, katastrálny, stavebný, trestný... a iné), ako aj ekonomické (daňové zákony, odvodové povinnosti, tvorba zálohového predpisu...) boli však odprednášané face to face.

Aj tu sa ukázalo, že osobný kontakt je nenahraditeľný. Prednášky boli doplnené konzultáciami a odpoveďami na konkrétne problémy, ktoré sa riešili ad hoc. Naozaj musím povedať, že vyučujúcich prekvapila vysoká znalosť a odborné vedomosti poslucháčov. Na prednáškach sa poslucháči prejavili ako problematike znalí, a zjavne bolo vidieť, že prišli na kurz už pripravení a mali kdečo naštudované ešte pred kurzom. Osobné stretnutie však ukázalo ešte jednu stránku kurzistov. Skvelá partia, ktorej nechýbal humor a vtip, sa ukázala zakrátko ako stmelенý kolektív a napriek tomu, že účastníci boli z rôznych kútov Slovenska, môžeme povedať, že práve tento kurz patril v histórii medzi jeden z tých najlepších.



Znalosti a skúšky zodpovedali všetci a sme radi, že sme mohli účastníkom zablažovať k získaným osvedčeniam, ktoré si poctivo zaslúžili. Do ich správcovskej kariéry im želáme mnoho úspechov a trpezlivosti, sme radi že sme sa mohli zoznámiť a zaradiť ich do našej „rodiny“ správcov.

E. Kurimský



Získajte kvalifikáciu absolvovaním akreditovaného kurzu

SPRÁVA BYTOVÉHO FONDU

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

10 RÁD, AKO V BYTOVÝCH DOMOCH ZNÍŽIŤ SPOTREBU ENERGIE

Aj v bytových domoch možno znížiť spotrebu energie. Vyžaduje si to však ochotu a disciplínu všetkých zúčastnených strán. Možnosti, ako znížiť spotrebu energie v bytových domoch, sú limitované a mnohé závisia od ochoty a vytrvalosti správcov, zástupcov vlastníkov a predsedov spoločenstiev. Pre správcov a spoločenstvá v bytových domoch sme pripravili 10 základných odporúčaní, ako možno využívať energiu efektívne a motivovať vlastníkov, aby ňou neplytvali.

1. Najväčšie úspory prináša obnova bytového domu

Najväčšie úspory prináša komplexná obnova, predovšetkým zaťaženie obvodového plášťa bytového domu, no pomôžu aj čiastkové opatrenia. Pri obnove bytového domu je možné využiť zvýhodnené úvery zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Prostriedkov na obnovu bytových domov je vo fonde dostatok.

2. Zaizolujte rozvody tepla a teplej vody

V bytových domoch s podlahovou plochou nad 1 000 m² je stanovená povinnosť zaizolovať rozvody tepla a teplej vody. Toto opatrenie nie je investične náročné a oplatí sa aj menším bytovým domom.

3. Nové rozvody = menšie straty

Preverte, či sú v bytovom dome správne nadimenzované rozvody teplej vody. V obnovených domoch zvyčajne stačia potrubia s menšími priermi, ktoré pracujú efektívnejšie a majú menšie tepelné straty.

4. Vykurovaciu sústavu udržiavajte správne vyregulovanú

Aj keď ste v minulosti dali hydraulicky vyregulovať vykurovaciu sústavu, treba ju pravidelne kontrolovať. Vyregulovanie je potrebné preveriť najmä po zateplení obvodového plášťa bytového domu a výmene okien. Pri dôslednom vyregulovaní sa teplo dostáva rovnomerne do všetkých bytov a vykurovacie telesá reagujú na zmeny rýchlejšie.

5. Zabezpečte zatváranie vstupných dverí do domu

Skontrolujte, či je mechanizmus zatvárania vstupných dverí nastavený tak, aby sa vždy zatvorili. Predídete tým úniku tepla a spoločné priestory domu sa nebudú zbytočne ochladzovať. Často pomôže aj jednoduché upozornenie na dverách: Zatvárajte dvere, šetríme!

6. Vymeňte staré svetelné zdroje v spoločných priestoroch za úspornejšie

Keď nahradíte klasické svetelné zdroje v spoločných priestoroch za LED, môžete ušetriť až 80 % elektriny potrebnej na osvetlenie. A to naozaj nie je málo!

7. Nainštalujte senzory osvetlenia v spoločných priestoroch

Namiesto klasických vypínačov používajte pri osvetlení spoločných priestorov senzory. Snímače reagujú na pohyb aj na denné svetlo a je pri nich možné nastaviť interval svietenia a sklon snímača. Toto opatrenie môže ušetriť až 50 % elektriny v porovnaní s ovládaním osvetlenia len vypínačmi.

8. Pomôže aj úspornejší výťah a jeho rozumné využívanie

Preverte si možnosti, ako znížiť spotrebu elektriny na prevádzku výťahu. Je to možné aj realizáciou čiastkových opatrení. Kompletná výmena výťahu je finančne náročná, no môže ušetriť až 40 %

nákladov na energiu. Fakt je, že obyvatelia domu väčšinou netušia, koľko stoja jednotlivé jazdy výťahom. Keď im tieto informácie poskytnete, môžete ich motivovať, aby výťah používali iba v nevyhnutných prípadoch.

9. Monitorujte spotrebu energie v dome a sprístupnite informácie vlastníkovi

Základom je poznať vlastnú spotrebu energie. Zverejnite prehľad o spotrebe bytového domu ako celku, aby mali vlastníci predstavu o tom, koľko mŕňajú a za čo platia. Zaujímavé môže byť aj porovnanie spotreby elektriny v spoločných priestoroch za posledných päť rokov. Môžete z neho zistiť, či sa vám ju darí znižovať a kde ešte máte rezervy.

Užitočné je aj zverejnenie informácie o priemernej ročnej spotrebe teplej vody na osobu v kubických metroch v konkrétnom bytovom dome, aby si ju mohli porovnať s vlastnou spotrebou a tiež s priemerom na Slovensku. Práve náklady na teplú vodu sú v bytoch druhou najvyššou položkou v rozpočte na energiu a po zateplení domu ich podiel ešte narastá. Priemerná ročná spotreba teplej vody sa v bytových domoch na Slovensku v posledných rokoch znížila zo 16 m³ na 13 m³ na osobu. Podľa odborných odhadov osoba, ktorá neplytvá, spotrebuje denne približne 40 l teplej vody.

10. Informujte obyvateľov domu ako energiou neplytváť

Väčšina majiteľov bytov napríklad nevie, že pri správnej vlhkosti v miestnostiach postačuje na dosiahnutie tepelnej pohody nižšia teplota. Využite možnosť získať bezplatne informačné materiály a odporúčania, ktoré sa pripravujú v poradenských centrách ŽIT ENERGIU.

Ak vás zaujíma, ako môžete ušetriť energiu v bytovom dome, ktorý spravujete alebo zastupujete, kontaktujte SIEA. Odborní konzultanti Slovenskej inovačnej a energetickej agentúry vám ochotne bezplatne poradia, čo konkrétne môžete na zníženie spotreby a nákladov na energiu urobiť v konkrétnom bytovom dome a aké technológie alebo ich kombinácie vám pritom poslúžia. Sú vám k dispozícii v poradenských centrách ŽIT ENERGIU v Bratislave, Banskej Bystrici, Trenčíne, Žiline a v Košiciach a na bezplatnej linke **0800 199 399**.

Pri informovaní vlastníkov bytov v bytových domoch, ktoré spravujete, môžete využiť materiály, ktoré sú k dispozícii na stránke **www.zitenergiou.sk**. Môžete si ich stiahnuť alebo vyžiadať v tlačenej forme. Sú pripravené tak, aby ste ich mohli vlastníkom rozposlať elektronicky alebo vložiť do schránok. Letáky o správnom používaní regulačných hlavíc na radiátoroch a výhodách vyregulovania vykurovacej sústavy sú na žiadosť správcov bytových domov zostavené tak, aby sa dali jednoducho vystaviť na nástenkách v bytových domoch.

Zdroj: Slovenská inovačná a energetická agentúra (SIEA)



KONKURZNÝ ZÁKON

Zmeny pri prihlasovaní pohľadávok v konkurze právnickej osoby účinné od 17.7.2022

Súčasná doba prináša rôzne situácie, ktoré môžu spôsobiť neschopnosť platiť a plniť si svoje záväzky. Takáto nepriaznivá situácia môže postihnúť akúkoľvek osobu, a môže sa týkať aj vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome (resp. budovy, na ktoré sa vzťahuje zákon č. 182/1993 Z. z.), ako aj správcu bytového domu alebo dodávateľa pre vlastníkov v bytovom dome. Ak daná osoba z vlastného návrhu rieši svoj úpadok prostredníctvom konania podľa zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii v znení neskorších predpisov (ďalej ako konkurzný zákon), musia podľa tohto zákona postupovať aj veritelia takejto osoby, ktorí si voči nej chcú uplatniť svoje pohľadávky. V prípade ak je dlžníkom právnická osoba alebo fyzická osoba – podnikateľ, môže návrh na vyhlásenie konkurzu podať aj veriteľ.

Konkurzný zákon upravuje riešenie úpadku dlžníka speňaním majetku dlžníka a kolektívnym uspokojením jeho veriteľov alebo postupným uspokojením veriteľov dlžníka spôsobom dohodnutým v reštrukturalizačnom pláne; zákon upravuje aj hroziaci úpadok, povinnosti súvisiace s hroziacim úpadkom dlžníka a oddĺženie fyzickej osoby. Konkurzný zákon odlišuje konanie pri konkurze právnickej osoby (konkurz, reštrukturalizácia) a fyzickej osoby (oddĺženie).

Zákon odlišuje aj určenie úpadku a oprávnenia podať návrh na vyhlásenie konkurzu v prípade právnickej osoby a v prípade fyzickej osoby. Dlžník je v úpadku, ak je platobne neschopný alebo predĺžený. Právnická osoba je platobne neschopná, ak nie je schopná plniť 90 dní po lehote splatnosti aspoň dva peňažné záväzky viac ako jednému veriteľovi. Predĺžený je ten, kto je povinný viesť účtovníctvo podľa osobitného predpisu, má viac ako jedného veriteľa a hodnota jeho záväzkov presahuje hodnotu jeho majetku. Každý platobne neschopný dlžník, ktorý je fyzickou osobou, je oprávnený domáhať sa oddĺženia konkurzom alebo splátkovým kalendárom podľa tejto časti zákona a to bez ohľadu na to, či má záväzky z podnikateľskej činnosti. Dlžník (fyzická osoba) je oprávnený podať návrh na vyhlásenie konkurzu alebo návrh na určenie splátkového kalendára iba vtedy, ak sa voči nemu vedie exekučné konanie alebo obdobné vykonávacie konanie; ak ide o návrh na vyhlásenie konkurzu, musí od vydania poverenia na vykonanie exekúcie alebo od začatia obdobného vykonávacieho konania uplynúť aspoň jeden rok.

Zákom č. 111/2022 Z. z. o riešení hroziaceho úpadku a o zmene a doplnení niektorých zákonov bol zmenený aj konkurzný zákon s účinnosťou od 17.07.2022. Nastalo viacero zmien zákona, no chceme upriamiť Vašu pozornosť na dôležitú zmenu pri prihlasovaní pohľadávok do konkurzu právnickej osoby (podľa druhej časti zákona). Na prihlasovanie pohľadávok a na schôdzu veriteľov v konkurzoch vyhlásených a reštrukturalizáciách povolených do 16. júla 2022 sa použijú ustanovenia účinné od 17. júla 2022.

Prihlásenie pohľadávky je podstatnou skutočnosťou pri uplatňovaní práv voči dlžníkovi. Doručenie prihlášky správcovi má pre plynutie premĺčacej lehoty a zánik práva rovnaké právne účinky ako uplatnenie práva na súde. Prihlášku pohľadávky je potrebné podať v zmysle zákona, aby bola správcom konkurznej podstaty v konaní akceptovaná.

Je rozdiel medzi začatím konkurzného konania a vyhlásením konkurzu. Ak po podaní návrhu na vyhlásenie konkurzu právnickej osoby súd zistí, že návrh na vyhlásenie konkurzu spĺňa zákonom ustanovené náležitosti, najneskôr do 15 dní od doručenia návrhu rozhodne o začatí konkurzného konania. Uznesenie súd zverejní v Obchodnom vestníku. Je to v podstate len oficiálny začiatok konkurzného konania. Následne súd vykoná postup podľa toho, kto návrh na vyhlásenie konkurzu podával, napr. vyzve dlžníka, aby sa k návrhu veriteľa vyjadril a predložil doklady, stanoví pojednávanie a až následne sa bude rozhodovať o tom, či konkurz vyhlási. Ak sa nepreukáže splnenie podmienok pre vyhlásenie konkurzu, súd konkurzné konanie zastaví. Respektíve, ak súd zistí, že majetok dlžníka nebude postačovať ani na úhradu nákladov konkurzu, konkurzné konanie pre nedostatok majetku zastaví. Ak súd konkurz vyhlási, zverejní toto rozhodnutie v Obchodnom vestníku a uverejní sa to v Registri úpadcov. Register úpadcov spravuje a prevádzkuje Ministerstvo spravodlivosti SR, nájdete ho na webovej stránke: <https://ru.justice.sk/>.

V uznesení o vyhlásení konkurzu súd ustanoví správcu a vyzve veriteľov, aby v zákonnej lehote prihlásili svoje pohľadávky; v uznesení tiež poučí veriteľov o spôsobe prihlasovania pohľadávok odkazom na príslušné ustanovenia tohto zákona.

Pohľadávka, ktorá nie je pohľadávkou proti podstate, sa v konkurze uplatňuje prihláškou. Ktoré pohľadávky sa považujú za pohľadávky proti podstate, určuje konkurzný zákon v § 87 (príkladom sú to najmä pohľadávky, ktoré vznikli po vyhlásení konkurzu, výživné pre deti, náklady na správu konkurznej podstaty...).

Prihláška sa podáva u správcu elektronicky prostredníctvom na to určeného elektronického formulára do elektronickej schránky správcu a musí byť autorizovaná. Prihláška musí byť správcovi doručená v základnej prihlasovacej lehote do 45 dní od vyhlásenia konkurzu. Ak návrh podáva zástupca dlžníka, k návrhu musí pripojiť splnomocnenie na zastupovanie dlžníka pri prihlasovaní pohľadávky v konkurze, ktoré musí byť autorizované dlžníkom (t.j. elektronicky podpísané), inak sa naň neprihliada.

Ak splnomocniteľ nedisponuje možnosťou autorizácie, t. j. elektronického podpisania, za účelom zachovania právnych účinkov pôvodného listinného splnomocnenia a jeho použiteľnosti pri vykonávaní úkonov v mene oprávneného ako účastníka konania v exekučnom konaní ostáva jedinou možnosťou vykonanie zaručenej konverzie splnomocnenia opatreného vlastnoručným podpisom splnomocniteľa z listinnej podoby do elektronickej podľa § 36 ods. 3 zákona o e-Governmente tak ako ju definuje § 35 ods. 2 zákona o e-Governmente. (Z uznesenia Ústavného súdu SR z 31. mája 2018, sp. zn. IV. ÚS 342/2018)

Ak veriteľ doručí prihlášku neskôr, na prihlášku sa prihliada, veriteľ však nemôže vykonávať hlasovacie právo a ďalšie práva spojené s prihlásenou pohľadávkou. Právo na pomerné uspokojenie veriteľa tým nie je dotknuté; môže byť však uspokojený len z výťažku zaradeného do rozvrhu zo všeobecnej podstaty, ktorého zámer zastaviť bol oznámený v Obchodnom vestníku po doručení prihlášky. Zapísanie takejto pohľadávky do zoznamu pohľadávok správca zverejní v registri úpadcov s uvedením okolností, že prihláška bola podaná po uplynutí základnej prihlasovacej lehoty. Ak ide o zabezpečenú pohľadávkou, v prihláške sa musí riadne a včas uplatniť aj zabezpečovacie právo, a to v základnej prihlasovacej lehote 45 dní od vyhlásenia konkurzu, inak sa na zabezpečovacie právo neprihliada.

Prihlásené pohľadávky správca priebežne zapisuje do zoznamu pohľadávok v registri úpadcov. To platí primerane aj o zmenách v zozname pohľadávok v registri úpadcov, ktoré je správca povinný v zozname pohľadávok v registri úpadcov uskutočniť bez zbytočného odkladu. Na účely výkonu práv spojených s prihlásenou pohľadávkou sa v konkurze vychádza zo zoznamu pohľadávok v registri úpadcov.

Ak sa jedná o pohľadávkou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, je potrebné vychádzať zo skutočností - z akého právneho titulu pohľadávka vznikla, pre určenie či je správca bytového domu oprávnený v mene vlastníkov bytov a NP v dome prihlásiť pohľadávkou do konkurzu. Správca bytového domu je oprávnený vystupovať v mene vlastníkov bytov a NP v bytovom dome len v prípadoch stanovených zákonom (tzv. zákonné zastúpenie) - napr. § 8b ods. 1 a § 9 ods. 7 a 8 zákona č. 182/1993 Z. z. Ak zákon neuvádza zastúpenie správcu pri uplatňovaní určitej pohľadávky voči tretej osobe (napr. uplatňovanie bezdôvodného obohatenia voči tretej osobe), správca konkurznej podstaty by mohol neakceptovať prihlášku pohľadávky, ako podanú neoprávnenou osobou. Pri prihlasovaní pohľadávky v konkurze v mene vlastníkov bytov a NP v bytovom dome by mal správca bytového domu pripojiť k prihláške aj dokumenty preukazujúce jeho postavenie správcu bytového domu, aby preukázal svoje oprávnenie vystupovať v mene vlastníkov. Konkurzné konanie je zložitým procesom, preto odporúčame jednotlivé postupy a aktuálne znenie zákona vždy preveriť pred vykonaním úkonu.

JUDr. Zuzana Adamová Tomková



PEKSTRA VÝROBCA BALKÓNOV A LODŽIÍ



Firma KACZER je výhradným zástupcom pre Slovenskú republiku.



KACZER

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

PEKSTRA

Rybářská 996, 379 01 Třeboň, CZ | Tel.: +420 605 153 700 | www.pekstra.cz

OBNOVUJTE BYTOVÝ DOM S EXPERTOM NA FINANCOVANIE BÝVANIA

FINANCOVANIE 100 %
NÁKLADOV

GARANCIA SPLÁTKY
NA DLHÚ DOBU
SPLÁCANIA

FIXÁCIA AJ NA
CELÚ DOBU
SPLÁCANIA

SPLATNOSŤ
AŽ 30 ROKOV



PSS

PRVÁ STAVEBNÁ
SPORITELŇA

BÝVANIE SA ZAČÍNA U NÁS