

Správa
bytových domov



1/2023

Ročník 18



tzbportal.sk
technické zariadenia budov

pod záštitou

SIFIRB

ŠTÁTNY FOND ROZVOJA BÝVANIA

12. ročník medzinárodnej konferencie



tzbportal.sk
technické zariadenia budov

ZSaUN

Združenie správcov
a užívateľov nehnuteľností



SPRÁVA
BUDOV
2023

v spolupráci

so Stavebnou fakultou
TU v Košiciach



so Stavebnou fakultou
ČVUT Praha



s FAST VŠB
TU Ostrava

VŠB TECHNICKÁ
UNIVERZITA
OSTRAVA | FAKULTA
STAVEBNÍ
OSTRAVA

19. – 21. apríl 2023

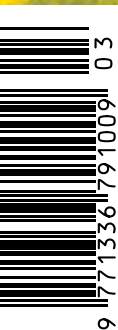
Hotel THERMAL PARK**** Bešeňová

generálni partneri



PRIHLÁŠKU NA KONFERENCIU A PROGRAM NÁJDETE VO VNÚTRI ČASOPISU.

Využite možnosť zľavy do 31. 3. 2023!



9 771336 791009 03



**REKONŠTRUKCIE PLOCHÝCH
STRIECH PANELOVÝCH DOMOV**

PROGRESÍVNYM SYSTÉMOM RpSt



OD ROKU 1995 VIAC AKO 1300 REALIZÁCIÍ

www.strechy92.sk +421 911 808 115

STRECHY PRIPRAVENÉ NA INŠTALÁCIU FOTOVOLTAIKY



AŽ O 20 % ÚSPORNEJŠIA FASÁDA?

ÁNO! S PCI OMIETKAMI.

**ZATIERANÉ OMIETKY PCI MULTIPUTZ SO ZRNITOSŤOU 1,5 MM
S JEDINEČNOU RECEPTÚROU NA TRHU**

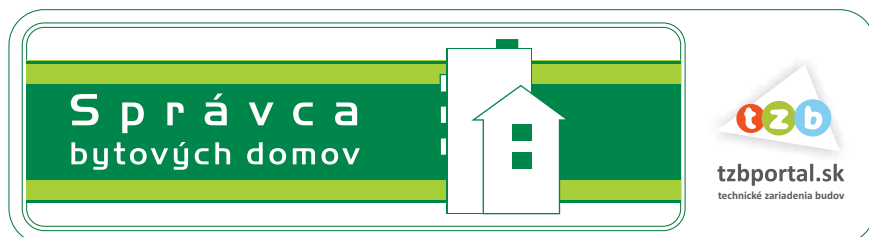
- Spotreba: ručná aplikácia 2 – 2,1 kg/m²; striekanie cca 1,8 kg/m²
- Tri typy výstužných vlákien
- Upravené triedené kamenivo
- Fotoaktívne zložky a špeciálne aditíva

**AŽ O 20 %
NIŽŠIA SPOTREBA**





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: Osemnásť
Vyšlo: Marec 2023

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

Šéfredaktorka:
doc. Ing. Danica Košičanová, PhD.

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

Grafická úprava:
Ing. Ľubica Murinová - Abyss s.r.o.
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

- 6 **Vyhodnocení úspor při nočním útlumu vytápění**
- 14 **NOVINKY V POISTENÍ COLONNADE INSURANCE S.A. -**
- 16 **Firma časopisu „Správca bytových domov“
za rok 2022: HENKEL SLOVENSKO s.r.o.**
- 20 **Vy sa pýtate – ZSaUN odpovedá**
- 24 **Chcete zvýšiť komfort bývania a hodnotu bytu?
Zaobstarajte si balkón alebo lodžiu.**
- 26 **Čistá fasáda je známkou zdravého domu.**
- 27 **Ako postupovať, keď vlastníci nespolupracujú**
- 29 **Bonus pandémie. Domové schôdze sú možné aj
bez hádok v tmavých pivniciach**
- 30 **Smart systém ista – spoľahlivé riešenie diaľkových
odpočtov**
- 32 **Obnova bytového domu pomôže zabojsť s drahými
energiami**
- 33 **Hodnotenie budov z hľadiska udržateľnosti**
- 36 **Splachovanie v bytových domoch pitnou vodou**
- 40 **Bol by vhodný akreditovaný kurz aj pre zástupcov
vlastníkov a členov rád SVB?**
- 42 **Tešíte sa už na konferenciu „Správa budov 2023“ aj VY?**



FLEXAFIN

PRÉMIOVÉ POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV

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

Kontaktné údaje:

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

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

Poisťovňa COLONNADE je špecialistom na poisťovanie rozsiahlych rezidenčných projektov s individuálnym prístupom. V rubrike Novinky v poistení, Vám predstavíme prednosti poisťovne z pohľadu správcov bytových domov.

Výhody spolupráce s FlexaFIN s.r.o.:

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



partner



člen skupiny



VYHODNOCENÍ ÚSPOR PŘI NOČNÍM ÚTLUMU VYTÁPĚNÍ

doc. Ing. Ondřej ŠIKULA, Ph.D. VUT Brno, Fakulta stavební
Ing. Josef PLÁŠEK, Ph.D. VUT Brno, Fakulta stavební

Článek kvantifikuje možné úspory potřeby tepla, které lze dosáhnout nočním útlumem vytápění bytového domu. Pro nezačleněný a zateplený stav budovy, bylo prověřováno několik variant útlumu a to jak z hlediska jeho trvání, tak z hlediska potřeby zabezpečit při útlumu minimální potřebnou vnitřní teplotu. Článek vychází, z počítačových simulací, které byly provedeny v softwaru BSim. V závěru jsou pak uvedena doporučení pro provoz útlumu vytápění.

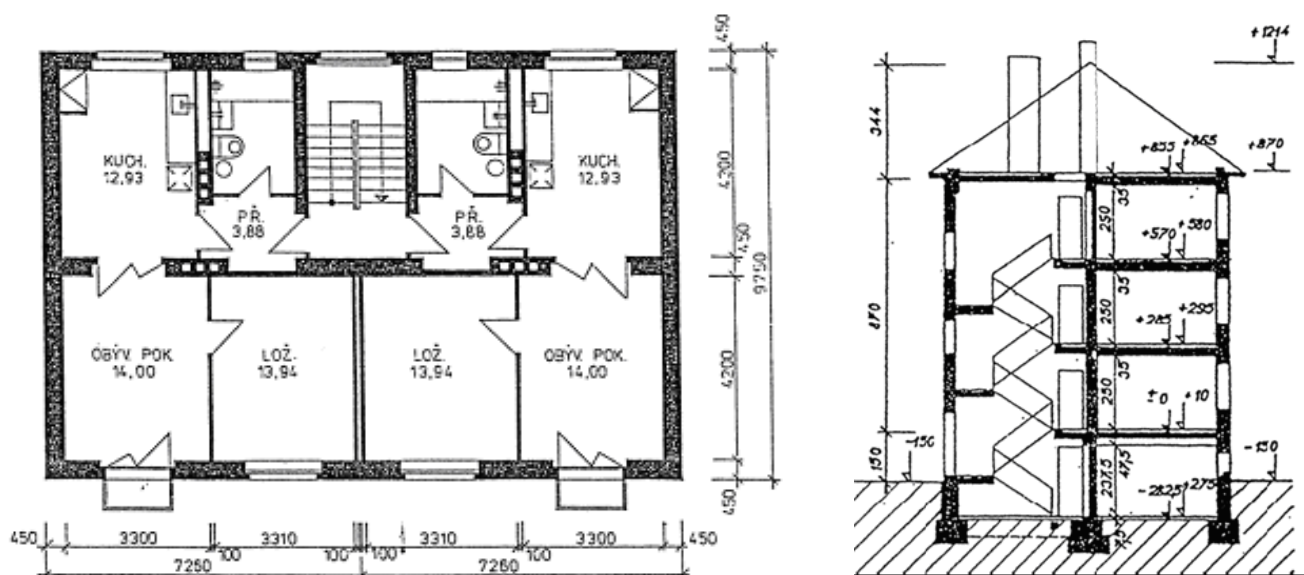
Klíčová slova: vytápění, útlum, úspory energie, bytový dům, matematická simulace

Útlum ve vytápění se zavádí z ekonomických, energetických, ale i zdravotních důvodů. U bytových objektů se většinou jedná o noční 8 hodinový útlum od 22:00 do 6:00 hodin, nebo navíc denní v době odchodu uživatelů do zaměstnání, případně víkendový útlum vytápění při odjezdu uživatelů na víkend. V nebytových prostorech to může být nejen noční útlum, ale i útlum vytápění v dnech pracovního volna. V případě vytápění elektřinou pak může být útlum vytápění vázán na dobu snížené sazby elektřiny apod. Zdravotní přínos útlumu vytápění v bytových domech spočívá ve zdravějším a kvalitnějším spánku, který se dostavuje při nižších teplotách v místnosti. Nevýhodou útlumu vytápění mohou být hlukové projevy při nabíhání otopné soustavy a nutnost navýšení výkonu zdroje tepla vlivem zátopového tepelného výkonu, který podle normy ČSN EN 12831 zavádí korekční součinitel f_{RH} [W/m²]. Ten zvyšuje návrhový tepelný výkon Φ_{HLi} [W] pro vytápěný prostor. Cílem příspěvku je posoudit vliv útlumu vytápění v konkrétním bytovém domě na snížení spotřeby tepla na vytápění, dále jeho vliv na snížení teploty v místnostech v době útlumu a také posoudit vliv na potřebu zátopového výkonu a délku otopného období a to pro budovu ve stávajícím stavu a budovu zateplenou přibližně

na úroveň nízkoenergetického standardu. K dosažení těchto cílů byla použita teoretická metoda časově neustálené počítačové simulace v softwaru BSim 2000.

Řešený případ

Na vybraném objektu v Brně byly simulovány teoretické úspory tepla. Jedná se o čtyřpodlažní zděný bytový dům s typovým označením T12/51 z první poloviny padesátých let s třemi sekcemi – viz obr. 1. Hlavní vstupy do objektu jsou v úrovni mezipodestý domovního schodiště mezi podzemním a nadzemním podlažím. Ve všech nadzemních podlažích jsou vždy dva byty v jednom patře. Celkem je zde 24 stejných bytů. V každém z nich je kuchyně, ložnice, jeden pokoj a koupelna s WC. Užitná plocha jednoho bytu je cca 50 m². Celková užitná plocha domu je cca 1 200 m². V podzemním podlaží je průchozí chodba, ve které se nacházejí sklepní boxy pro jednotlivé byty společně s prostory pro domovní vybavení. Na obr. 1 jsou zobrazeny výkresy jedné sekce bytového domu stejné konstrukční varianty jako domu řešeného, avšak menšího o jedno nadzemní podlaží s byty.



Obr. 1 Schéma jedné sekce bytového domu typu T12/51

Objekt je konstrukčně řešen jako podélný dvoutakt, který je založen na železobetonových základových pasech. Nosné konstrukce jsou podélné obvodové, střední a příčné ztužující stěny. Obvodové zdivo je z plných pálených cihel tloušťky 45 cm. Nosnou konstrukci stropu nad podlažím tvoří železobetonová

monolitická deska tloušťky 35 cm. Strop nad čtvrtým nadzemním podlažím je dřevěný trámový se záklopem a podbitím. Střecha je šikmá s dřevěným krovem a keramickou krytinou. Vzhled objektu je patrný na obr. 2. Tato budova je podrobněji popsána v [1].



Obr. 2 Vzhled bytového domu typu T12/51

SOFTWARE BSIM

Software BSim 2000 je založen na časově neustáleném řešení tepelných toků metodou kontrolních objemů s předpokládaným lineárním teplotním profilem mezi sousedními objemy. Z hlediska časového jsou v každém časovém okamžiku počítány teploty pro jednotlivé teplotní zóny a diskretizované vrstvy stavebních konstrukcí implicitní numerickou metodou. Sdílení tepla stěnami je při výpočtu uvažováno jako 1D. Prostorová diskretizace byla provedena pro všechny stěny vrstvy stěn automaticky s maximálním krokem 5 cm. Volby největšího časového kroku Δt_{\max} vychází z upraveného Fourierova kritéria a udává je rovnice (1).

Pro úspěšné numerické řešení softwarem BSim tak bylo nutné vhodný časový krok výpočtu na základě tohoto kritéria vytipoval. Obecným cílem je nalezení takového časového kroku vý-

$$\Delta t_{\max} = \min_{\text{všech kontrolních objemů}} \left(1,25 \cdot \frac{\rho \cdot c_p}{\lambda} \cdot \Delta x^2 \right)$$

kde

Δx ... vzdálenost mezi středy sousedních kontrolních objemů [m]

ρ ... objemová hmotnost materiálu [$\text{kg} \cdot \text{m}^{-3}$]

λ ... tepelná vodivost materiálu [$\text{W} \cdot \text{K}^{-1} \cdot \text{m}^{-1}$]

c_p ... měrná tepelná kapacita materiálu [$\text{J} \cdot \text{kg}^{-1} \cdot \text{K}^{-1}$].

počtu, který zajistí konvergenci ve všech výpočtových časech v průběhu celého roku. Protože největší vzdálenosti mezi středy sousedících kontrolních objemů nejsou na počátku výpočtu známy, musely být odhadnuty. Zkusmo, jeho opakovanou volbou, byl nalezen a následně pro potřebné simulace použit časový krok výpočtu definovaný jako 1/256 hodiny, což je přibližně 14 s. V kontrolních uzlech ve středech místnosti se vyčísluje celková tepelná bilance všech uvažovaných tepelných toků. Jsou jimi tepelné toky ze vzduchu, oken, stěn, otopných ploch, osob, vnitřních zisků a části sluneční radiace.

V kontrolním uzlu místnosti je počítána teplota, která reprezentuje prostorově průměrnou teplotu vzduchu v místnosti. Přerozdělení solární radiace na jednotlivé povrchy nastavuje uživatel.

Uživatel stejně tak nastavuje jakou část tepelného výkonu pro danou místnost je přenesen z otopné plochy konvekcí a radiací. V daném případě bylo zvolen poměr 70 % konvekcí a 30 % radiací, což odpovídá přibližně deskovému otopnému tělesu. Ze známých povrchových teplot, teploty vzduchu a předpokladu rychlosti proudění se pak dopočítává operativní teplota pro každou místnost. Obdobným způsobem BSim počítá také bilanci vlhkosti. Software BSim 2000 ve výpočtu neuvažuje s dlouhovlnnou radiací uvnitř místností, ani vně. Není tedy například uvažováno sálání proti noční obloze a tepelný tok radiací je zahrnut pouze v součiniteli přestupu tepla na venkovních površích stavebních konstrukcí. Blíže viz [2].

Popis výpočetního modelu

V programu BSim 2000 byl vytvořen energetický model vybraného bytového domu, ve kterém byly sledovány dvě vytápěné zóny – viz obr. 4. První zónou je zóna bytová, která je vytápěna na operativní teplotu 20 až 22 °C s minimální regulovanou teplotou při útlumu vytápění 18 °C. Druhou vytápěnou zónou je schodišťový prostor vytápěný na operativní teplotu 16 až 20 °C. Infiltrace ve vytápěných zónách je uvažována jako konstantní v čase a je do výpočtu zahrnuta číslem výměny $n = 0,50 \text{ h}^{-1}$. Pro pokrytí tepelných ztrát a zajištění celkového zátopového výkonu byl ručním výpočtem podle [7] stanoven a do softwaru BSim dosazen maximální topný výkon zdroje tepla – viz tab. 2. Výpočet návrhového tepelného výkonu vycházel z teplot definovaných v tab. 1.

Prostředí	Teplota [°C]
Exteriér	-12
Půda	-6
Sklep	3
Schodiště	20
Byty	22

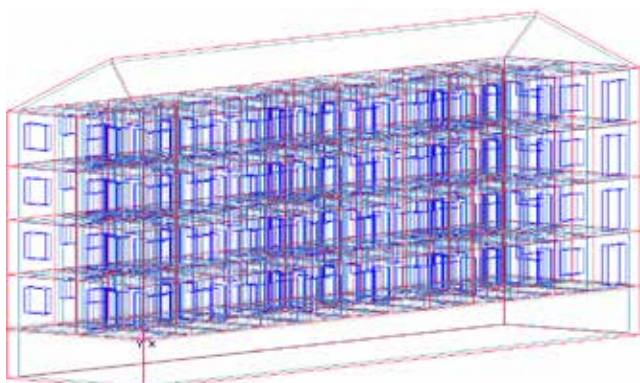
Tab. 1 Přehled výpočtových podmínek



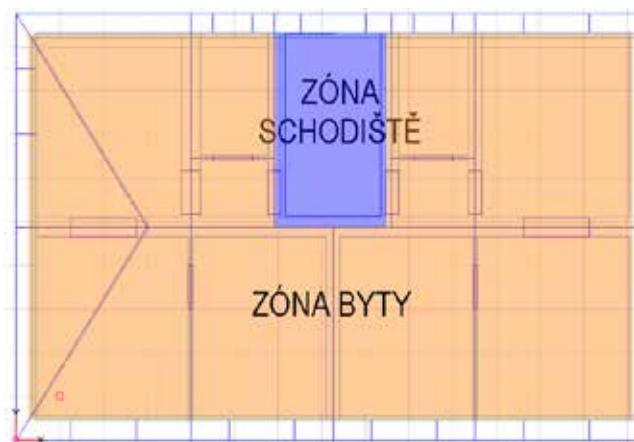
Půda a sklepní prostor nejsou vytápěny. Teplota v těchto prostorách je tak automaticky dopočítávána na základě tepelných toků sdílených s okolím. Geometrický model objektu v programu BSim 2000 je na obr. 3. Lokalizace budovy byla provedena zadáním souřadnic severní šířky a východní délky a úhlem vystihující orientaci geometrického modelu ke světovým stranám.

		Byty	Schodiště	Suma
Násobná výměna n	[h ⁻¹]	0,50	0,50	
Plocha zóny A	[m ²]	1237	176	1413
Objem zóny O	[m ³]	3092	440	3532
Množství čerstvého vzduchu V	[m ³ /h]	1546	2203	1766
Tepelná ztráta větráním	[kW]	17,70	2,52	20,22
Tepelná ztráta prostupem	[kW]	65,10	6,83	71,93
Tepelná ztráta	[kW]	82,80	9,35	92,15
Zátopový součinitel f_{RH}	[W/m ²]	45,00	13,00	
Přirážka na zátop	[kW]	55,66	2,29	57,95
Návrhový tepelný výkon	[kW]	138,46	11,64	150,10

Tab. 2 Přehled veličin pro výpočet návrhového tepelného výkonu



Obr. 3 Geometrický model budovy v programu BSim 2000



Obr. 4 Teplotní zóny – výsek jedné sekce domu

Na tomto modelu bytového domu byl v programu BSim 2000 variantně simulován vliv doby nočního útlumu vytápění na roční potřebu tepla pro vytápění a to pro stávající a zateplenou budovu. Tepelně-technické parametry pro původní stav vycházely ve své podstatě z literatury [1] ze specifikace původního stavu a pro zateplený stav z téže literatury z varianty s nejlepším na-

vrhovaným zateplením – varianty III. Stávající tepelně-technický stav budovy je dále označován jako „původní“ a zlepšený tepelně-technický stav budovy je dále označován jako „zateplený“.

Použité součinitele přestupu tepla na vnitřní i vnější straně každé konstrukce jsou softwarem automaticky dopočítávány podle aktuálních vnitřních a vnějších klimatických podmínek, čímž se hodnoty součinitelů prostupu tepla v čase mírně mění. Přehled vybraných tepelně-technických parametrů nejdůležitějších stavebních konstrukcí je uveden v tab. 3. Tyto součinitele prostupu tepla jsou uváděny se standardními součiniteli přestupu tepla dle ČSN 730540.

Součinitel prostupu tepla U [W.m ⁻² .K ⁻¹]	Stávající stav	Zateplený stav
Venkovní stěny	1,38	0,31
Okna	2,8	1,3
Vstupní dveře	5,2	1,3
Strop pod půdou	0,81	0,19
Podlaha nad suterénem	0,78	0,36
Vnitřní stěny u schodiště	1,62	1,62

Tab. 3 Použité součinitele prostupu tepla

Pro simulaci byla použita reálná hodinová klimatická data z meteorologické stanice Brno Tuřany za rok 2005. Tato klimatická data byla upravena a dopočtena tak aby obsahovala všechny veličiny v příslušných formátech, tak jak to vyžaduje software BSim. Vstupními klimatickými daty do softwaru pak byly tlak atmosférického vzduchu, teplot vzduchu, teplota mokrého teploměru, relativní vlhkost vzduchu, měrná entalpie vzduchu, intenzita přímé sluneční radiace ve směru paprsků, difúzní sluneční radiace, rychlost a směr proudění větru. Dále byly použity modely podrobného užívání s vnitřními zisky dle [5]. V každé bytové jednotce 2 + 1 o ploše cca 50 m² žijí průměrně 2 osoby. Tyto osoby jsou ve výpočtu zahrnuty jako vnitřní zdroje tepla o hodnotě 70 W na osobu. Vliv tepelné produkce osob závisí na relativní obsazenosti budovy v čase uvedené na obr. 5. V každé bytové jednotce byl uvažován tepelný zisk svítidel o hodnotě 9,4 W/m² relativně rozložený v čase dle obr. 6. Tepelný zisk z domácích elektrických spotřebičů pak byl uvažován hodnotou 3 W/m². Působení tohoto tepelného zisku v čase vyobrazuje obr. 7. Bližší informace k těmto modelům užívání jsou uvedeny v [4], [5] a [6].

Útlum vytápění byl simulován dvojího druhu. Nejprve jako „totální“ (ve zkratce označován „T“) spočívající v úplném vypnutí zdroje tepla po celou nastavenou dobu. Tento typ útlumu může nastat v případě že je objekt napojen například na systém centrálního zásobování teplem s přerušovanou dodávkou tepla, nebo využívá elektrického vytápění využívajícího výhradně tarif s nízkou sazbou elektrické energie bez její řízení akumulace. Druhý typ útlumu takzvaný „regulovaný“ (ve zkratce označován „R“) je takový, při kterém je po dobu útlumu udržována zdrojem tepla minimální požadovaná teplota v bytech – v daném případě 18 °C.

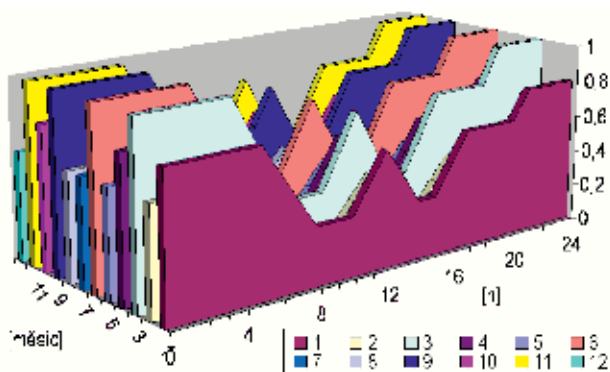
Pro obě varianty tepelně-technického stavu budovy bylo provedeno 11 simulací pro shodná klimatická data a „profily užívání“. Útlum vytápění byl posuzován v těchto variantách:

- 0 h
- 6 h T, R
- 8 h T, R
- 10 h T, R
- 12 h T, R
- 14 h T, R

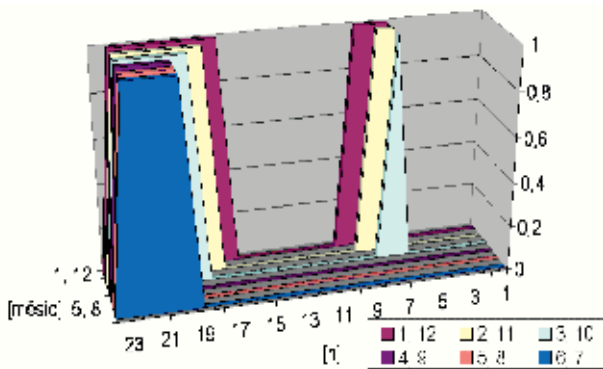
Čas útlumu vytápění je specifikován v tab. 4.

Denní útlum		Čas útlumu		Doba útlumu
Od	Do	Od	Do	[Hodin]
---	---	---	---	0
---	---	23:00	5:00	6
---	---	22:00	6:00	8
9:00	10:00	22:00	6:00	10
8:00	12:00	22:00	6:00	12
8:00	14:00	22:00	6:00	14

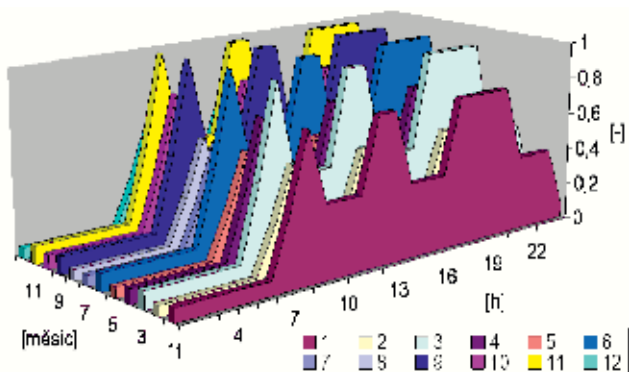
Čas útlumu vytápění je specifikován v tab. 4.



Obr. 5 Relativní obsazenost lidmi v čase



Obr. 6 Relativní tepelné zisky z umělého osvětlení v čase



Obr. 7 Relativní tepelné zisky z elektrických spotřebičů v čase

Výsledky A DISKUSE

Energetický význam útlumu vytápění

Níže jsou v tab. 5 a 6 uvedeny podrobné průběhy spotřeb tepelné energie v jednotlivých měsících posuzovaného roku 2005. Této úspory tepelné energie při útlumu vytápění bylo dosaženo primárně snížením tepelné ztráty postupem a sekundárně snížením tepelné ztráty větráním jak je vidět v tab. 5 a 6, která informuje o ročních spotřebách a produkcích tepelné energie v objektu pro nejtypičtější dobu útlumu vytápění – 6 hodin a použitý regulovaný útlum.

Útlum [h]	I	II	III	IV	V	IX	X	XI	XII	Celkem [MWh]
0	37,54	23,44	16,15	6,59	0,52	3,99	11,71	21,01	37,79	158,8
6T	35,81	22,08	14,81	5,58	0,26	3,49	10,55	19,72	36,14	148,5
6R	36,18	22,26	14,94	5,63	0,41	3,62	10,61	19,93	36,41	150,0
8T	34,78	21,40	14,22	5,24	0,25	3,20	10,03	19,09	35,03	143,2
8R	35,67	21,84	14,44	5,28	0,25	3,21	10,10	19,42	35,96	146,2
10T	33,92	20,94	13,83	5,04	0,25	3,05	9,60	18,68	34,26	139,6
10R	35,24	21,54	14,13	5,09	0,25	3,07	9,69	19,07	35,60	143,7
12T	32,52	20,26	13,30	4,70	0,26	2,89	9,17	18,02	32,91	134,0
12R	34,46	20,88	13,66	4,76	0,38	3,01	9,36	18,59	34,88	140,0
14T	30,68	19,84	12,98	4,64	0,26	2,76	8,94	17,55	30,91	128,6
14R	34,26	21,07	13,72	4,91	0,26	2,88	9,29	18,38	34,70	139,5

Tab. 5 Spotřeby energií v MWh pro jednotlivé měsíce v roce – původní stav

Útlum [h]	I	II	III	IV	V	IX	X	XI	XII	Celkem [MWh]
0	8,74	3,52	0,52	0,00	0,00	0,00	0,00	1,54	8,93	23,3
6T	8,32	3,25	0,41	0,00	0,00	0,00	0,00	1,32	8,44	21,7
6R	8,32	3,25	0,41	0,00	0,00	0,00	0,00	1,32	8,44	21,7
8T	8,11	3,19	0,39	0,00	0,00	0,00	0,00	1,22	8,24	21,2
8R	8,12	3,19	0,39	0,00	0,00	0,00	0,00	1,22	8,24	21,2
10T	7,93	3,14	0,39	0,00	0,00	0,00	0,00	1,17	8,06	20,7
10R	7,94	3,14	0,39	0,00	0,00	0,00	0,00	1,17	8,07	20,7
12T	7,69	2,98	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00	1,10	7,77	19,9
12R	7,71	2,99	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00	1,10	7,80	20,0
14T	7,45	2,98	0,41	0,00	0,00	0,00	0,00	1,09	7,54	19,5
14R	7,57	3,13	0,40	0,00	0,00	0,00	0,00	1,10	7,65	19,8

Tab. 6 Spotřeby energií v MWh pro jednotlivé měsíce v roce – zateplený stav

Vliv na délku otopného období

Zateplení objektu pak má vliv na zkrácení otopného období a tím pádem i na teplotu venkovního vzduchu, při které vytápění začne, respektive skončí. Díky provedeným simulacím tak bylo možné otopné období definovat logičtěji a přesněji než jak jej definuje vyhláška č. 152/2001 Sb. která jej definuje na základě teploty venkovního vzduchu. Primárním kritériem pro zapnutí zdroje tepla v simulaci je pokles operativní teploty v nejméně obytné místnosti objektu pod smlouvené minimum – v daném případě 20 °C v době bez útlumu a 18 °C v době útlumu vytápění. Simulace totiž podrobně zohledňují solární a vnitřní zisky, které mohou nástup otopného období oddálit. Začátek otopného období jsme tedy definovali dnem v otopném období, kdy bylo vytápění spuštěno a po kterém následovaly další dny, ve kterých bylo nutné vytápění alespoň na část dne aktivovat. Analogicky byl definován i konec otopného období. V případě původního stavu a jakoukoliv dobu regulovaného útlumu vytápění vychází otopné období od 16. 9. do 27. 5. tedy celkem 253 dnů.

V případě zatepleného stavu budovy trvalo otopné období od 7. 11. do 24. 3. tedy celkem 137 dnů, což znamená zkrácení otopného období o 116 dní. Pro srovnání norma [7] udává pro klimatické místo Brno a průměrnou denní venkovní teplotu $n_{p,e} = 15$ °C – která je o něco vyšší, než průměrná denní teplota v době počátku a konce otopného období – celkem 263 dnů otopného období.



Ze srovnání plyne, že délka otopného období v původním stavu budovy stanovená simulací je o deset dní kratší než délka otopného období dle normy. Příčiny lze hledat především v použití klimatických dat pro konkrétní rok 2005 ale také v podrobném uvažování tepelných zisků v simulaci. Zcela nesrovnatelná je však situace s definicí začátku a konce otopného období v za-

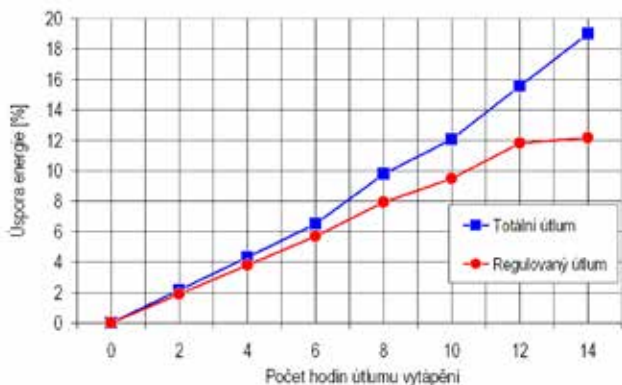
tepleném stavu budovy. V tomto případě je totiž průměrná teplota venkovního vzduchu ve dni začátku topného období stanoveného simulací -1 °C. Přičemž tomuto dni předchází dny o průměrné teplotě 2,48 °C a 1,1 °C. Konec otopného období je pak ve dni s průměrnou teplotou venkovního vzduchu 13,1 °C, kterému předchází dny s teplotou 11,5 °C a 7,1 °C.

Položka	Celkem [MWh]	[kWh]											
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
potřeba tepla pro vytápění	150,0	36181	22261	14937	5628	409	1	0	0	3623	10612	19930	36413
tepelné ztráty infilrací	-68,5	-9965	-7292	-6523	-4728	-3922	-4078	-3188	-3645	-4060	-5028	-6229	-9850
tepelné zisky sluneční radiací	72,0	2573	4732	7153	7487	8567	8784	6845	8191	6649	5912	2880	2234
tepelné zisky lidí	32,4	2753	2486	2753	2664	2753	2664	2753	2753	2664	2753	2664	2753
tepelné zisky vybavení	59,9	5089	4596	5089	4925	5089	4925	5089	5089	4925	5089	4925	5089
tepelné ztráty prostupem	-245,8	36631	26783	23408	15976	12896	12296	11498	12387	13800	19338	24171	-36639

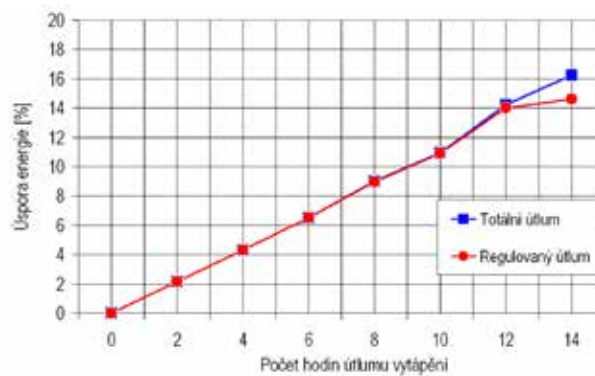
Tab. 7 Měsíční a roční energetické bilance – 6 R, původní stav

Položka	Celkem [MWh]	[kWh]											
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
potřeba tepla pro vytápění	150,0	36181	22261	14937	5628	409	1	0	0	3623	10612	19930	36413
tepelné ztráty infilrací	-68,5	-9965	-7292	-6523	-4728	-3922	-4078	-3188	-3645	-4060	-5028	-6229	-9850
tepelné zisky sluneční radiací	72,0	2573	4732	7153	7487	8567	8784	6845	8191	6649	5912	2880	2234
tepelné zisky lidí	32,4	2753	2486	2753	2664	2753	2664	2753	2753	2664	2753	2664	2753
tepelné zisky vybavení	59,9	5089	4596	5089	4925	5089	4925	5089	5089	4925	5089	4925	5089
tepelné ztráty prostupem	-245,8	36631	26783	23408	15976	12896	12296	11498	12387	13800	19338	24171	-36639

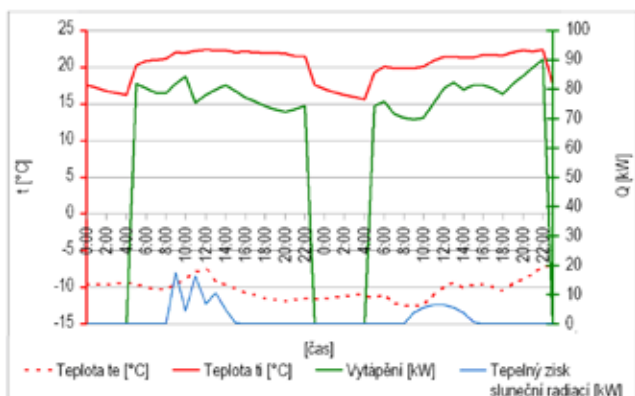
Tab. 8 Měsíční a roční energetické bilance – 6 R, zateplený stav



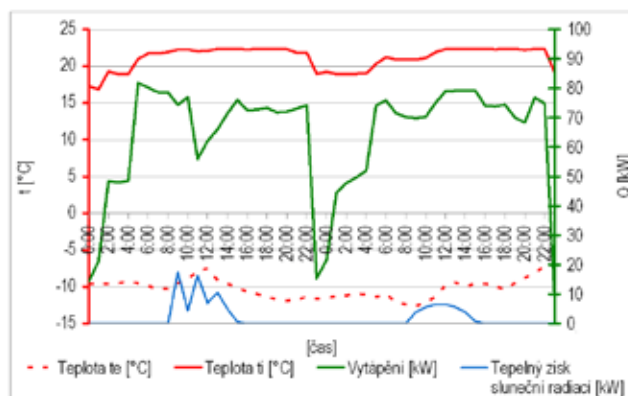
Obr. 8 Procentuelní úspora energie - původní stav



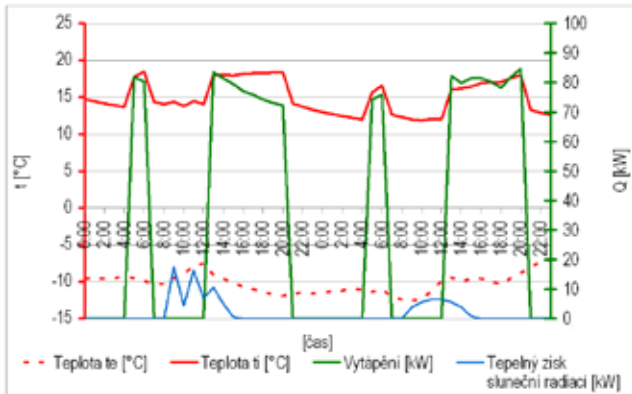
Obr. 9 Procentuelní úspora energie - zateplený stav



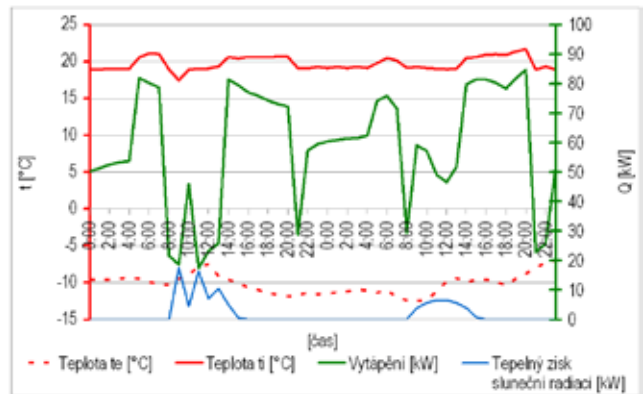
Obr. 10 Průběh teplot a tepelných toků v bytech 8. a 9. 1., 6 T, původní stav



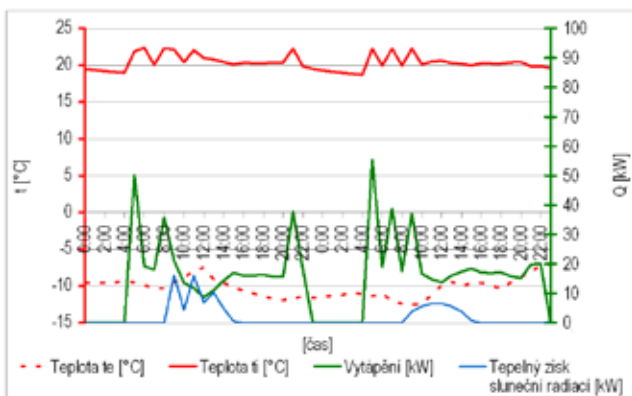
Obr. 11 Průběh teplot a tepelných toků v bytech 8. a 9. 1., 6 R, původní stav



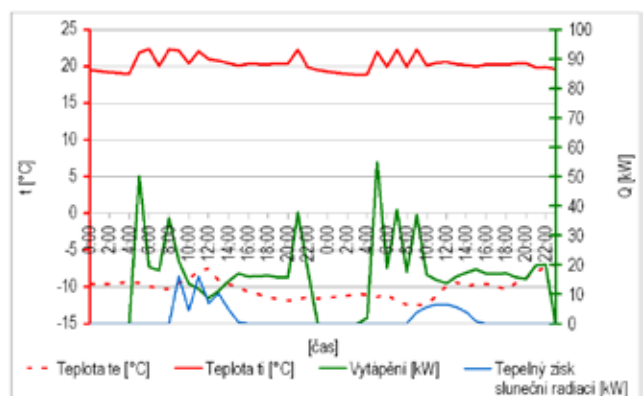
Obr. 12 Průběh teplot a tepelných toků v bytech 8. a 9. 1., 14 T, původní stav



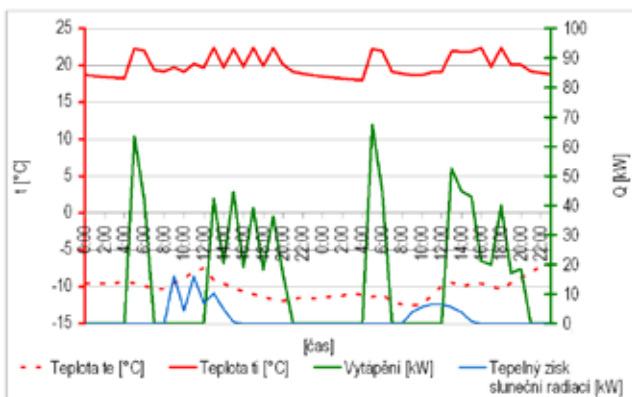
Obr. 13 Průběh teplot a tepelných toků v bytech 8. a 9. 1., 14 R, původní stav



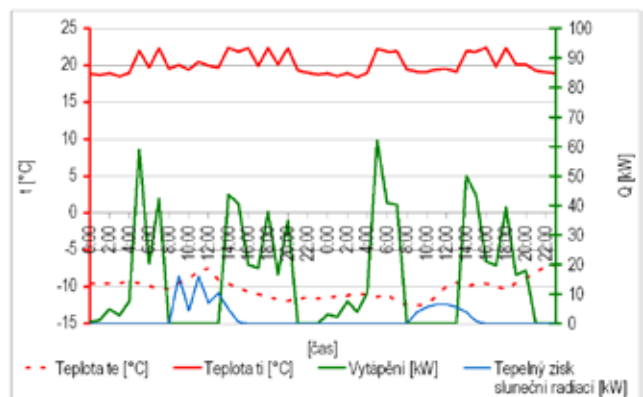
Obr. 14 Průběh teplot a tepelné toky v bytech 8. a 9. 1., 6 T, zateplený stav



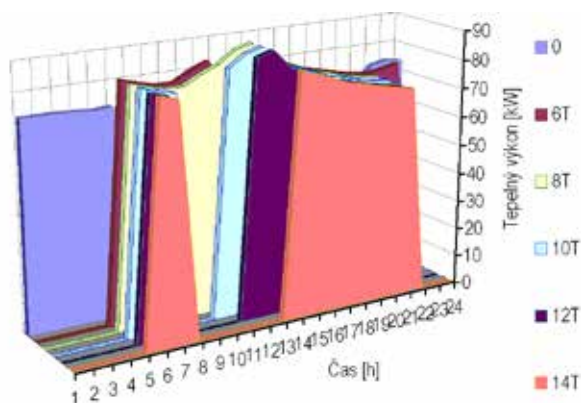
Obr. 15 Průběh teplot a tepelných toků v bytech 8. a 9. 1., 6 R, zateplený stav



Obr. 16 Průběh teplot a tepelných toků v bytech 8. a 9. 1., 14 T, zateplený stav



Obr. 17 Průběh teplot a tepelných toků v bytech 8. a 9. 1., 14 R, původní stav



Obr. 18 Porovnání průběhů tepelných výkonů 8. 1. při totálním útlumu, původní stav

Na obr. 10 a 11 jsou zobrazeny průběhy vybraných teplot – červená křivka a topných výkonů – zelená křivka pro variantu s 6h útlumem vytápění. Jedná se o nejchladnější dny a současně dny s nejvyšší potřebou tepelného výkonu pro vytápění z celé otopné sezóny. Z těchto grafů je patrné, že při zcela vypnutém zdroji tepla došlo v bytech v době útlumu vytápění k poklesu operativní teploty o cca 4 K pod požadovanou úroveň 20 °C, čímž je významně narušena tepelná pohoda. Úplným extrémem je pak situace zobrazená na obr. 12, která odpovídá 14h totálnímu útlumu vytápění. Zde se vnitřní operativní teplota klesá až k 7 °C. Srovnání všech dob totálního útlumu je pak uvedeno na obr. 19. V dalších simulacích pak byl zdroj tepla regulován tak, aby zajistil dosažení minimální požadované teploty v bytech – v daném případě 18 °C. Průběh příslušných teplot a tepelných výkonů je pro tento případ zobrazen na obr. 11, 13, 15, 17.



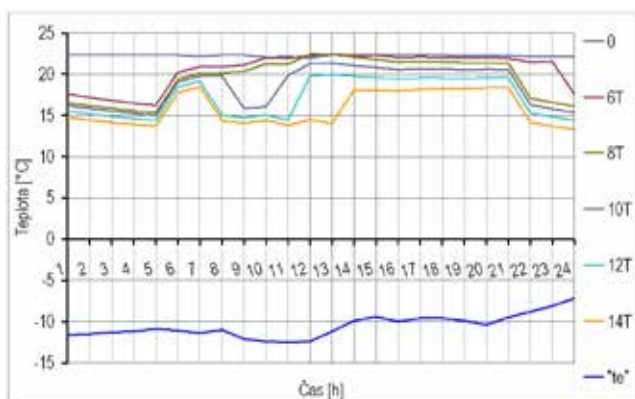
Při regulovaném útlumu je vnitřní operativní teplota udržována ve stále ještě přijatelných mezích a stále se s narůstající dobou útlumu dostává efekt snížení potřeby tepla na vytápění. Varianta s regulovaným útlumem se tedy jeví pro původní stav objektu jako jediná vhodná.

Po zateplení objektu na úroveň odpovídající přibližně nízkoenergetickému stavu – tedy takové jaká byla zvolena v případě zatepleného stavu budovy – je teoreticky možné použít i totálního útlumu vytápění protože objekt nestačí ani při 14h útlumu vychladnout na hygienicky nepřijatelnou teplotu. Tato skutečnost je doložena na obr. 20, kde je zobrazen průběh vnitřní a vnější teploty pro nejméně chladný den v roce – 8. 1.

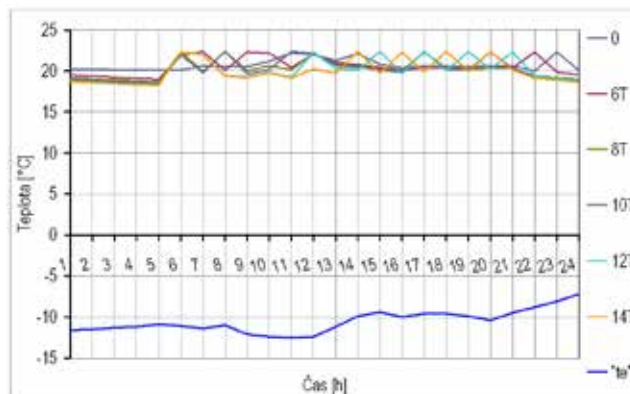
Na základě dosažených výsledků lze také konstatovat, že průběhy vnitřních teplot při totálním útlumu jsou jen velmi málo odlišné od těch dosažených při regulovaném útlumu. Průběh teplot na obr. 20 není příliš plynulý. Příčinu lze hledat v simulované ekvitermní regulaci zdroje tepla. Ten při takto nízkých venkovních teplotách a potřebě topit spíná vysokým výkonem a pak stejně náhle výkon snižuje – jak lze blíže vidět např. na obr. 16. Objekt v zatepleném stavu – tedy s nízkými tepelnými ztrátami – totiž reaguje rychlým zvýšením vnitřní teploty, a tím se regulace stává nestabilní. Lze tedy konstatovat, že zvolený způsob regulace není vhodný.

Úspory a mikroklima – původní versus zateplený stav

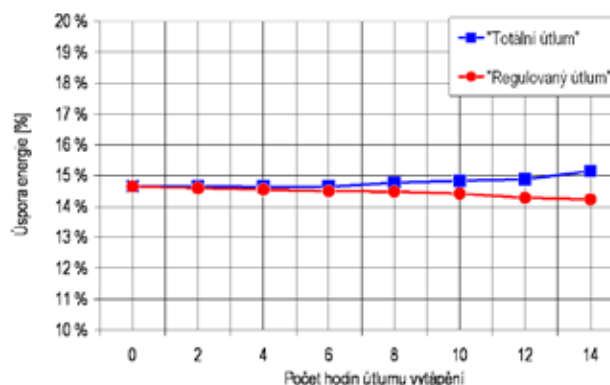
Srovnáním útlumu vytápění na objektu v původního a zatepleného stavu zjišťujeme, že samotným zateplením objektu došlo – bez uvažování vlivu útlumu vytápění – ke snížení spotřeby tepelné energie na 14,6 % původní hodnoty. Tato úspora se dále navyšuje s narůstající dobou útlumu vytápění. Jak rychle narůstá, lze posoudit z obr. 21 který znázorňuje kolik se relativně uspoří v zatepleném stavu při různých dobách útlumu ve srovnání se stavem původním a stejnými dobami útlumu. Z tohoto grafu plyne, že regulovaný útlum vytápění je v zatepleném stavu s narůstající dobou útlumu relativně stále méně výhodný (i když jen nepatrně), zatímco útlum totální je ve stejném smyslu stále výhodnější. Pokud tedy dáme dohromady toto zjištění s výše uvedeným zjištěním, že teploty v zatepleném stavu při totálním útlumu neklesají pod smlouvanou, hygienicky přípustnou mez, lze z toho vyvodit, že pro zateplený stav je výhodnější zavedení totálního útlumu.



Obr. 19 Srovnání průběhů teplot ti a teplota te pro původní stav



Obr. 20 Srovnání průběhů teplot ti a teplota te pro zateplený stav



Obr. 21 Srovnání úspor zatepleného stavu vůči původnímu

Vliv na zátopový výkon

Z dosažených výsledků vyplývá, že nastavený výkon zdroje tepla 150,1 kW, který byl vypočten dle [7] plně dostačuje pro pokrytí tepelných ztrát objektu i potřebného výkonu zátopového specifikovaného výše a to pro všechny typy a doby útlumu.

Zátopový výkon se s narůstající dobou útlumu zásadně nenavýšuje a hodnota zátopového výkonu daná normou [7] se v daném případě ukázala být dostatečná i pro delší doby útlumu a původní stav objektu. Hodnota zátopového výkonu se pro různé doby a typy útlumu mění a v provedených simulacích nebyl potvrzen jeho průběžný nárůst se zvětšující se dobou útlumu – jak lze logicky předpokládat. O maximálním aktuálně potřebném výkonu zdroje tepla totiž rozhoduje jednak typ a kvalita regulace a to na všech stupních systému a pak také jistá náhodnost v souběhu tepelných zisků a ztrát. Porovnání průběhů tepelných výkonů pro den 8. 1.- tedy den s nejvyšší potřebou topného výkonu v roce při totálním útlumu a původním stavu budovy je uvedeno na obr. 18.

Závěr

V programu BSim 2000 byly simulace spočteny na základě skutečných a velmi podrobných vstupních dat avšak jen v jedné variantě „uživatelského profilu“ přítomnosti osob a dalších vnitřních zisků a také pouze pro jedna klimatická data. Pro potřeby ještě většího zevšeobecnění dosažených výsledků by bylo vhodné provést obdobné výpočty i pro jiné budovy, jiné „profily užívání“ a širší spektrum klimatických dat. Z důvodu předpokladu využití centrální regulace výkonu zdroje tepla pro celý objekt byl objekt rozdělen a simulován pouze jako dvoj zónový – zóna



bytů a zóna schodiště. Tímto nebyl plně postihnut možný individuální provozní režim jednotlivých místností, který může být rozdílný vlivem individuální regulace výkonu každého otopného tělesa jeho škrticím ventilem a vlivem zásahů uživatelů bytů. Vliv rozdílného provozování se může malou měrou projevit ve změně celkové ušetřené tepelné energie při útlumu vytápění. Projevit více by se zde mohla tepelně-akumulační schopnost vnitřních konstrukcí budovy. Tyto skutečnosti budou náplní dalších kroků při zdokonalování energetického modelu budovy. Dosažené výsledky nasvědčují, že zavedení útlumu ve vytápění v daném bytovém domě má svůj energetický i ekonomický význam. Při původním stavu objektu a totálním útlumu vytápění, kdy je po dobu útlumu zdroj tepla zcela vypnut, dochází k nadměrnému poklesu operativní teploty v bytech. Proto lze v tomto případě doporučit regulovaný útlumu vytápění s dodržением minimálně požadované operativní teploty – například 18 °C, čímž nebude uživatelský komfort narušen.

Po zateplení objektu, tak aby přibližně odpovídal nízkoenergetickému standardu, se na základě simulací jeví výhodnější a možné použít totálního útlumu vytápění.

Poděkování

Tento článek vznikl s podporou specifického výzkumu Vysokého učení technického v Brně č. FAST-J-23-8193.

Kontakt na autora: sikula.o@vutbr.cz

Použité zdroje

- [1] STÚ-E, a.s., Opravy a energetická certifikace bytových budov postavených v období 1945 až 1955. www.CEA.cz
- [2] Kim B. Wittchen, Kjeld Johnsen, Karl Grau: BSIm 2000 – User's Guide, November 2000.
- [3] Valenta, V. a kol.: Topenářská příručka 3, ISBN 978-80-86028-13-2, Praha 2007.
- [4] Šikula, O.; Plášek, J. Simulation of energy demands for the internal microclimate formation in BSImsoftware and its verification. In Simulace budov a techniky prostředí Sborník 5. konference IBPSA-CZ. Brno, IBPSA-CZ. 2008. p. 85 - 90. ISBN 978-80-254-3373-7.
- [5] Zweifel G.: Case study building "Elfenau", Lucerne – Specification, IEA ECBCS Annex 50.
- [6] Šikula, O.; Plášek, J. Vliv nočního útlumu vytápění na roční potřebu tepla. TZB-info, roč. 2023, č. 1, s. 1-7. ISSN: 1801-4399.
- [7] ČSN EN 12831 – Tepelné soustavy v budovách – výpočet tepelného výkonu.



22. medzinárodná konferencia

TEPELNÁ OCHRANA BUDOV 2023

Prvý krok k energetickej nezávislosti

17. - 19. máj 2023

Vysoké Tatry – Štrbské Pleso

Sekretariát konferencie:

Slovenská stavebná vedecko-technická spoločnosť
Ing. Eugénia Kiselyová

Kocel'ova 15, 815 94 Bratislava, Slovak Republic

Tel.: +421 2 502 076 50

Mobil: +421 915 241 438

e-mail: stav@zsvts.sk

www.zsvts.sk

Tematické okruhy vedecko-technickej konferencie:

1. Právne a technické predpisy súvisiace s tepelnou ochranou a energetickou hospodárnosťou budov.
2. Stavebné materiály a stavebné konštrukcie zabezpečujúce tepelnú ochranu budov, predpoklady splnenia požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov a uhlíkovú neutralitu (steny, strechy, podlahy, okná a dvere).
3. Skúsenosti z výstavby budov s takmer nulovou potrebou energie a energeticky hospodárnej obnovy budov, trendy vývoja.

Každý tematický okruh bude obsahovať prednášky prednesené v hlavnom odbornom programe, vystúpenia mladých vedeckých pracovníkov, diskusné fórum, prednášky zverejnené v zborníku a posterovú sekciu. Program dopĺňajú firemné prezentácie, výstavka a spoločenský večer.

Odborná garancia:

prof. Ing. Sternová Zuzana, PhD.

Technický a skúšobný ústav stavebný, n.o.

Ing. Šála Jiří, CSc.

ŠÁLA-MODI, Praha, Česká republika

Rokovacie jazyky:

slovenčina, čeština, angličtina (s tlmočením).

Podrobnejšie informácie získate na:

www.zsvts.sk



FLEXAFIN

PRÉMIOVÉ POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV



s aktuálnym rozsahom krytia alebo kvalitou servisu? V prípade záujmu o konzultáciu prípadne vypracovanie indikatívnej ponuky sme Vám k dispozícii: flexafin@respect-slovakia.sk alebo 0911 124 050.

PRIEKOPNÍK V PRINÁŠANÍ NOVINIEK NA SLOVENSKÝ TRH

B. Sedlák, FlexaFIN makléř: Pani Doktoríková, Colonnade je inovatívna poisťovňa, ktorá rozširuje slovenským klientom možnosť, poistiť sa voči v minulosti „nepoistiteľným“ rizikám. Mohli by ste uviesť príklady noviniek, ktoré využili aj správcovia?

R. Doktoríková, COLONNADE poisťovňa: Najväčšej obľube medzi správcami sa tešilo poistenie zodpovednosti štatutárov a riadiacich pracovníkov za škody spôsobené spoločnosti (D&O), v čase uvedenia na slovenský trh. Zaujala tiež novinka poistenia ochrany osobných údajov (GDPR) a poistenie počítačovej kriminality (Cyber). Pri výškových objektoch využívajú správcovia poistenie majetku proti terorizmu. V oblasti poistenia vozidiel sme ako prví poskytovali poistenie finančnej straty (EuroGAP).

ŠPECIALISTA NA VEĽKÉ PROJEKTY

FlexaFIN: Colonnade poisťuje veľké správcovské spoločnosti so stovkami bytových domov v správe. Spolu poisťujeme niekoľko prestížnych rezidenčných projektov v hlavnom meste v hodnote desiatok miliónov eur. Vďaka čomu poisťovňa môže ísť do poistenia takto veľkého majetku?

COLONNADE: Poisťovňa má poistenie veľkých projektov vo svojej DNA. Sme súčasťou nadnárodnej finančnej spoločnosti Fairfax Financial Holdings so sídlom v Kanade. Holding sa zaoberá poisťovacou a zaistovacou činnosťou. Na Slovensku sme prevzali v roku 2014 portfólio austrálskej poisťovne QBE a v roku 2017 poisťovacie aktíva americkej AIG, ktoré sa špecializovali na poistenie veľkých projektov.

Okrem vysokej odbornosti nášho tímu v oblasti veľkých rizík sme finančne silní. Ako jedny z mála na Slovensku sme držiteľom ratingu finančnej sily A- (Excellent) od agentúry A.M. Best.

INDIVIDUÁLNY PRÍSTUP OD PONUKY PO LIKVIDÁCIU

FlexaFIN: Z pohľadu makléřa by som pridal ešte jeden dôvod, pre ktorý sa Vám darí uspieť v jedinečných projektoch. Tým je individuálny prístup ku každému obchodnému prípadu. Pani Doktoríková, mohli by ste predstaviť prístup poisťovne?

NOVINKY V POISTENÍ COLONNADE INSURANCE S.A. - ŠPECIALISTA NA POISŤOVANIE VEĽKÝCH REZIDENČNÝCH PROJEKTOV S INDIVIDUÁLNYM PRÍSTUPOM.

S Ing. Renátou Doktoríkovou – senior upisovateľkou Colonnade Insurance S.A., Vám predstavíme prednosti poisťovne z pohľadu správcov bytových domov.

Riešite poistenie zložitého objektu, nie ste spokojní

COLONNADE: Výhodou poistenia v spoločnosti Colonnade je naozaj individuálny prístup od začiatku poistenia až po likvidáciu poisťných udalostí.

Napriek stále vzrastajúcemu trendu online riešení v oblasti poistenia, Colonnade stále preferuje individuálny úpis, ktorý zohľadňuje požiadavky jednotlivých bytových spoločenstiev alebo správcovských spoločností. Nemáme univerzálny produkt na poistenie bytových domov a pracujeme individuálne s každou požiadavkou. Snažíme sa nastaviť podmienky čo najbližšie tomu, čo požaduje klient, sprostredkovateľ poistenia alebo čo my považujeme za nevyhnutné pre správne nastavenie poistenia.

Nepracujeme cez call centrá a komunikácia prebieha priamo so zodpovednými osobami, s upisovateľmi rizika pri príprave poisťných zmlúv a nastavovaní rozsahu poistenia. Neskôr s likvidátormi v prípade poisťnej udalosti.

Pri poisťných udalostiach spolupracujeme aj s renomovanou sanačnou spoločnosťou a využívame jej služby. Sanačná spoločnosť vie pomôcť našim klientom urýchliť proces odstraňovania následkov poisťnej udalosti a tým aj urýchliť proces vrátenia sa „do normálu“. Na prvom mieste je u nás rýchle odstránenie následkov poisťnej udalosti a umožnenie vrátiť klientom veci do pôvodného stavu čo najskôr. Z tohto dôvodu využívame sanačnú spoločnosť, ktorá má technológie a skúsenosti efektívne a rýchlo odstrániť následky škôd napr. vysušenie zatečených priestorov alebo vyčistenie zadymených vecí.

SPOKOJNOSŤ KLIENTOV JE PRVORADÁ

FlexaFIN: Pani Doktoríková, dovoľte mi sa Vám poďakovať za predstavenie poisťovne. Chceli by ste niečo odkázať správcom?

COLONNADE: V COLONNADE chceme byť partnerom, nie iba inštitúciou bez tváre. Budeme radi, ak si pri najbližšej príležitosti na vlastnej skúsenosti overíte, že náš servis je konkurencieschopný a stojíme pri našich klientoch.

COLONNADE
A FAIRFAX COMPANY

Kontakt: flexafin@respect-slovakia.sk
0911 124 050

Poistenie bytových domov

COLONNADE
A FAIRFAX COMPANY



Mať všetko poistené „pod jednou strechou“ je výhoda, ktorú svojim komplexným rozsahom krytia ponúka poisťovňa Colonnade.

Poistenie majetku vrátane ušlého zisku zo straty nájomného	Automatické poistenie strojných a elektronických zariadení	Poistenie zodpovednosti vrátane krížovej zodpovednosti medzi jednotlivými vlastníkmi
<ul style="list-style-type: none">• Poistenie bytového domu a jeho súčastí proti živelným nebezpečenstvám a ďalším nebezpečenstvám ako napr. vodovodné škody, vandalizmus (vrátane sprejerstva)• Krytie pre rôzne náklady, ktoré vzniknú poistenému v súvislosti s poistnou udalosťou (napr. náklady na náhradné ubytovanie)• Krytie ušlého zisku, ktorý vznikne poistenému stratou možnosti prenajímať spoločné priestory• Asistenčné služby pri poistnej udalosti: sklenár, kúrenár, plynár...	<ul style="list-style-type: none">• Krytie sa vzťahuje na všetky stacionárne stroje a elektronické zariadenia pevne zabudované v poistovaných nehnuteľnostiach alebo pevne spojené s budovou a do výšky dojednaného limitu poistného plnenia poskytuje ochranu pre škody spôsobené tzv. lomom stroja (napr. chyba obsluhy, mechanické poškodenie, vada materiálu a pod.)• Poistenie sa dojednáva bez potreby dokladania zoznamu strojov a zariadení a bez rizika podpoistenia (pokiaľ je správne nastavená poistná suma bytového domu vrátane technológií a elektroniky)	<ul style="list-style-type: none">• Kryje škody, ktoré sú spôsobené tretej osobe (nie vlastníci bytov alebo domu) na živote alebo zdraví a vyplývajú z vlastníctva poistenej nehnuteľnosti• Krytie krížovej zodpovednosti poistených z titulu vlastníctva bytov a nebytových priestorov za škody spôsobené iným vlastníkom bytov a nebytových priestorov

Prečo si vybrať poistenie v Colonnade?

- ✿ **Kvalita, rýchlosť a férovosť** pri uzatváraní poistenia, obhliadke škôd a výplate poistných plnení
- ✿ **Aktívna spolupráca** so sprostredkovateľom poistenia klienta počas celého života poistnej zmluvy
- ✿ **Spokojnosť klientov:** viac ako 95 % klientov by po likvidácii poistných udalostí odporučilo poisťovňu Colonnade svojim blízkym a známym
- ✿ Naše produkty a služby boli ocenené najvyšším možným hodnotením **SIBAF® Award**
- ✿ **Likvidácia poistných udalostí:** in house, mobilný tel. kontakt na zodpovedného likvidátora poistných udalostí
- ✿ **Finančná stabilita** potvrdená **ratingom:** A- (Excellent) od spoločnosti AM Best
- ✿ Poisťujeme viac ako **55 000 klientov** a ročne vybavíme **4 500** poistných udalostí
- ✿ **Odbornosť:** stabilný tím likvidátorov a upisovateľov s dlhoročnými skúsenosťami a prístupom k svetovému know-how

D&O poistenie – poistenie štatutárov správcovských spoločností	Poistenie Cyber a GDPR – škody spôsobené kyber útokmi alebo únikom osobných informácií
<ul style="list-style-type: none">• Krytie zodpovednosti manažéra - nárokov voči štatutárom spoločností vzniknutých v dôsledku ich neúmyselne nesprávneho rozhodnutia	<ul style="list-style-type: none">• Náklady spojené s hackerským útokom• Pokuty vyplývajúce z konania dozorných orgánov

FIRMA ČASOPISU „SPRÁVCA BYTOVÝCH DOMOV“ ZA ROK 2022: HENKEL SLOVENSKO S.R.O.

Je rozhodnuté. Prestížne ocenenie časopisu „Správca bytových domov“ obdrží za rok 2022 firma HENKEL SLOVENSKO s.r.o., ktorá je dlhoročným dodávateľom vysoko kvalitných materiálov na zateplovanie bytových domov, ktoré sa dodávajú pod obchodnou značkou: CERESIT. Tieto materiály pozná snáď každý správca. Dnes je obnovených množstvo bytových domov práve materiálmi CERESIT. Ženská populácia však pozná značku HENKEL prevažne v inom segmente – pracie prášky a gély. Muži poznajú lepidlá a obľúbený LOCTITE nájdeme snáď v každej domácnosti.

Využívame príležitosť a z príležitosti udelenia tohto ocenenia vypovedáme pána Ing. Slavomíra Vicianu, špecialistu, ktorého poznáme z konferencií „Správa budov“. Pán Vician roky prezentuje nielen zateplovacie a omietkové systémy (ETICS), ale aj iné produkty CERESIT, s ktorými sa pri obnove bytových domov stretávame. Nielen o CERESITE nájdete zaujímavosti spoločnosti HENKEL v nasledujúcich riadkoch...

Aká je história a súčasnosť spoločnosti Henkel?

Na začiatku histórie firmy v roku 1876 stál 28-ročný obchodník Fritz Henkel, ktorý sa zaujímal o vedu. Dňa 26. septembra 1876 založil Fritz Henkel a dvaja spoločníci firmu Henkel & Cie v Aachene. Továrňu vyrábala bielizidlo „Bleich-soda“ a prací prostriedok na báze kremičitanu sodného, ktorý nazvali „Universal-Waschmittel“ (univerzálny prací prostriedok). Na rozdiel od všetkých ostatných podobných produktov, ktoré sa v tom čase predávali sypané, tento prací prostriedok na odolné nečistoty bol na trhu dostupný v praktickom balení.



Vďaka úspechu svojho prvého produktu Bleich-Soda (bielizidla) Fritz Henkel svoju továrňu presťahoval v roku 1878 do Düsseldorfu. Spočiatku si prenajal továrňu v okrsku Flöngern, neskôr v roku 1880 postavil svoju vlastnú továrňu v Düsseldorfe-Oberbilk. V roku 1899 Fritz Henkel kúpil pozemok v Holthausene na predmestí Düsseldorfu. V tom istom roku začal stavať prevádzku na výrobu bieliacej sódy, prevádzku na výrobu kremičitanu sodného, kotolňu s dielňami a administratívnu budovu. V marci 1900 bol Henkel pripravený začať vyrábať v novej továrni.

Nedá mi neopýtať sa na obľúbený produkt našich manželiek a mamičiek – prvý samoaktívny prášok na pranie, ktorý poznáme pod názvom Persil.

V roku 1907 bol na trh uvedený Persil ako prvý samoaktívny prací prášok



na svete, ktorý je odvtedy základným pilierom rastu spoločnosti Henkel. Prací prostriedok, ktorý čistí a bieli bielizeň bez chlóru, nielen odstránil fyzicky náročné ručné pranie a trenie, kvôli ktorému sa textilie rýchlejšie opotrebovali, ale zároveň zlepšil hygienu v domácnostiach. Boli to hmatateľné prínosy Henkel pre spoločenské napredovanie. Dnes je Persil jednotkou na trhu v Nemecku a jednou z najvýznamnejších značiek divízie Laundry & Home Care.

Aká je história výroby lepidiel?

Začiatkom roku 1922 začala spoločnosť Henkel v pivnici budovy, v ktorej sídlila baliaca divízia firmy Holthausen, vyrábať lepidlá pre vlastnú spotrebu: Sula (lepidlo na papier), Desula (lepidlo na dosky) a Buba (lepidlo na balíky). V priebehu prvého roku spoločnosť pre vlastnú spotrebu vyrobila spolu 123 ton lepidla. V roku 1923 lepidlo po prvýkrát predali susednej firme. V roku 1928 začala spoločnosť Henkel lepidlá vyvážať, predovšetkým do susedných európskych krajín a v roku 1929 dokonca i do Austrálie a Južnej Ameriky.

Snáď v každej domácnosti nájdeme obľúbené lepidlo Loctite. Aká je jeho história?

V roku 1956 predstavil prof. Vernon Kriebel svoje lepidlo „Loctite – tekutú maticu na skrutky.“ Kriebel prisľúbil, že jeho lepidlo vyrieši problém uvoľnených skrutiek a matíc na strojoch. Spolu so svojím susedom Paulom G. Havilandom založili firmu American Sealants Company v Hartforde v štáte Connecticut v USA. V roku 1963 sa firma premenovala na Loctite Corporation. V roku 1985 Henkel od rodiny Kriebel odkúpil niečo vyše 25 percent bežných akcií Loctite. Do roku 1996 sa podiel v niekoľkých krokoch zvýšil na 35 percent. Henkel úplne odkúpil Loctite v roku 1997. Dnes je Loctite najväčšou značkou divízie Adhesive Technologies.

A ako to je s Ceresit-om?

V roku 1905 vzniká firma „Wunner’sche Bitumen-Werke“, Datteln. Firmá pracuje na vývoji cementovej hydroizolačnej malty, ktorú aj v roku 1910 predstavuje na celosvetovej výstave v Bruseli. Ide o prvú sériovo vyrábanú cementovú hydroizolačnú maltu na svete. Tajomstvo úspechu bolo primiešanie cca 30% včelieho vosku do pripravenej zmesi. Táto hydroizolačná malta sa volala Ceresit. Vzhľadom na veľký komerčný úspech „Ceresitu“ sa celá firma Wunner’sche Bitumen-Werke premenováva na Ceresit. V roku 1963 Ceresit prichádza na trh so samostatnými produktami určenými na fasády, omietky, stieky, farby a náte-

ry. Týmto Ceresit prezentuje svoju kompetenciu a vôľu venovať sa fasádnym systémom, svojou profesionalitou a neustálym zlepšováním a inováciami.

Rok 1974 a prvé silikónové tmely pod značkou Ceresit, Ceresit Dicht-Profi. Aj pri uvedení týchto produktov sa prejavila filozofia Ceresit-u, ako prvý prichádzajú na trh s tmelmi, ktoré obsahujú protiplesňové prísady.

V priebehu roku 1986 prebehla akvizícia firmy Ceresit pod Henkel a od tohoto roku sa stáva Ceresit súčasťou rodiny Henkel.

A aká bola cesta značky CERESIT na Slovensku?

Na slovenský trh vstupuje Ceresit v roku 1991, a prichádza medzi prvými so systémovými riešeniami na fasády, predstavuje systémy Ceresit Cere-therm, ale aj so systémovými riešeniami pre obklady a dlažby.

A pokračujeme s inováciami:

2001 - revolučná škárovacia malta Ceresit CE 40 Aquastatic. Táto škárovacia malta prišla s v tom čase s jedinečným vodoodpudivým efektom.

2006 - Ceresit CT 84, prvá PU pena certifikovaná na lepenie tepelného izolantu na báze EPS

2013 - hybridné omietky na báze Silikón-Silikátu, spájajú výhody oboch prémiových báz v cenovej hladine štandardných omietok

2018 - omietky DoubleDry, technológia na zvýšenie paropriepustnosti a súčasne na zníženie nasiakavosti omietok.

2020 - špeciálne gélovité prísady do cementových lepidiel, na lepšie a kvalitnejšie spracovanie vody v chemických reakciách, lepidlá sú menej náchylné na zahorenie, dosahujú vyššie pevnosti a súčasne majú lepšie spracovateľské vlastnosti.

A inovácie pokračujú neustále až do dnes.....



Aká je súčasnosť spoločnosti HENKEL?

V súčasnosti Henkel zamestnáva na Slovensku viac ako 2.300 zamestnancov a Henkel celosvetovo je najväčší výrobca lepidiel. Od kancelárskych lepidiel, cez lepidlá na obalovú techniku, automobilový a letecký priemysel až po lepidlá v stavebníctve.

Na záver niečo o značke, ktorú poznáme všetci: CERESIT.

Produkty, ponúkané pod značkou Ceresit, sú založené na kvalite a dlhoročných skúsenostiach. Ponúkame širokú škálu produktov a systémových riešení pre keramické obklady a dlažbu, hydroizoláciu či tepelnú izoláciu budov. Sektor stavebnej chémie neustále rastie a Ceresit je jednou z vedúcich značiek zabezpečujúcich profesionál-



ne riešenia či už pre obklady a dlažbu alebo pre tepelnú izoláciu budov. Základom pre náš úspech je partnerstvo so špecializovanými obchodmi a realizátormi. Naším hlavným cieľom je byť dôveryhodným stavebným partnerom pre profesionálov. Snažíme sa robiť všetko tak, aby sme v súlade s našimi hlavnými hodnotami - Inovácie, Kvalita, Udržateľnosť a Technické skúsenosti - prinášali stabilný prúd nových, vysokokvalitných a na mieru šitých systémových riešení. Ceresit je synonymom pre spoľahlivosť a



kvalitu, ale tiež aj pre zvyšovanie energetickej účinnosti a ochranu prírodných zdrojov.

Naše bohaté skúsenosti, vedomosti, technológie a inovatívne produkty pomáhajú našim zákazníkom byť úspešnými a efektívnymi, pri zachovaní prírodných zdrojov.

Naším motom je: Kvalita pre profesionálov.

Za rozhovor ďakuje a k oceneniu blahoželá: E.Kurimský



K oceneniu redakcia časopisu Správca bytových domov úprimne blahoželá. Prestížne ocenenie bude odovzdané predstaviteľom spoločnosti HENKEL SLOVENSKO, spol. s r.o. dňa 19.4.2023 na 12. Medzinárodnej konferencii „Správa budov 2023“ v Bešeňovej. Ocenenej spoločnosti môžete prísť zablahoželať aj Vy!

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

udeluje ocenenie

Firma časopisu

Správca
bytových domov

tzb
tzbportal.sk

za rok 2022

spoločnosti

HENKEL SLOVENSKO spol. s r.o.

za inovatívne riešenia pri obnove bytových domov, pomoc pre správcov pri výbere vhodných materiálov a produktových riešení - konkrétne použitie siliko-elastomérovej ometky CERESIT CT 76 SOLAR PROTECT, ktorá chráni fasádu pred negatívnymi vplyvmi slnečného žiarenia ako aj za dlhodobú spoluprácu s časopisom „Správca bytových domov“ a V.O.Č. Slovakia s.r.o.

Mgr. Eugen Kurimský
konateľ spoločnosti

Košice, február 2023

CT 76

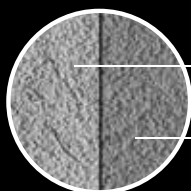
Omietka, ktorá chráni vašu fasádu



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





VY SA PÝTATE – ZSaUN ODPOVEDÁ

Na vaše otázky odpovedá:

JUDr. Jana Guoth, odborná konzultantka ZSaUN



Som predseda SVBaNP v malom bytovom dome. Spoločenstvo je vytvorené zo 4 vlastníkov bytov, z ktorých 3 sú aj vlastníkmi nebytových priestorov, teda máme spolu 7 hlasov. Nadpolovičnou väčšinou hlasov (4:3, dvomi vlastníkmi bytov a 2 vlastníkmi NP) sme odsúhlasili spôsob upratovania spoločných priestorov, pretože ostatní 2 vlastníci bytov sa trvalo odmietali podieľať na tejto činnosti. Odsúhlasili sme príspevok do FO vo výške 5 € za neupratané spoločné priestory v plánovanom týždni. Prehlasovaní vlastníci však naďalej ignorujú svoju povinnosť upratovať spoločné priestory aj nezaplatili ani príspevok do FO za minulý rok. Otázky:

- Ako by sa mohol tento problém ideálne vyriešiť?
- Ako donútiť predmetných vlastníkov, aby si začali plniť svoje povinnosti voči spoločenstvu?

Tento sankčný mechanizmus žiaľ nefunguje, pretože reálne nemáme potvrdené, aby takto zavedené poplatky napr. aj v Domových poriadkoch boli vymožiteľné. Teda je to všetko na dobrovoľnej báze, teda častokrát nefunkčné.

Riešením je odsúhlasenie upratovacej spoločnosti, ktoré Vám bude upratovať celý bytový dom. Náklady na upratovanie sa budú hradíť z fondu prevádzky, údržby a opráv, takže ak vlastníci platia bežné úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv tak budú automaticky hradíť aj upratovanie.

Samozrejme negatívom je, že budú „trpieť“ aj vlastníci, ktorí doteraz riadne upratovali.

Sme bytovka - spoločenstvo vlastníkov bytov, ktorá má tri vchody a v prvom a v treťom vchode je spoločná pivnica. Je tento spoločný priestor k užívaniu iba tohto vchodu, alebo ho má právo využívať aj iný vchod? Napríklad: spoločná pivnica v prvom vchode je k užívaniu iba prvého vchodu alebo ho môže užívať aj druhý a tretí vchod?

Predpokladám, že myslíte pivnicu ako jednu miestnosť danú do užívaniu všetkým vlastníkom, nie rozdelené pivničné kóčky, ktoré prislúchajú ku konkrétnemu bytu.

Takéto miestnosti v bytových domoch ako sú takéto pivnice, kočíkárne, sušiarne a podobne sú v zmysle § 2 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov spoločnými zariadeniami bytového domu, pričom každý vlastník v bytovom dome má na tomto zariadení svoj spoluvlastnícky podiel.

Z toho vyplýva, že tieto priestory by mali mať možnosť využívať všetci vlastníci v dome. Ak nastane takáto situácia ako je vo Vašom prípade (je takýchto domov veľa) je potrebná vzájomná dohoda medzi vlastníkmi a to najmä z praktického hľadiska. A teda rozdeliť pri užívaní pivnic vlastníkov stredného vchodu.

Päť rodín odsúhlasilo zateplenie bytovky a tým pádom by sa musela brať pôžička no jedna rodina na to nemá a s pôžičkou nesúhlasí nakoľko bude za dva roky na dôchodku a tým pádom z dôchodku by splácanie nevychádzalo. Aký je potom postup?

V zmysle § 14a ods. 7 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov „Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“.

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ani iná platná legislatíva neupravuje nejaké výnimky alebo obmedzenia a úľavy v takýchto prípadoch.

Bývanie v bytovom dome je spoločným bývaním so spoločnou starostlivosťou o spoločné časti a zariadenia bytového domu, kde sa rozhoduje zákonom stanovenou väčšinou.

Ak vlastníci platne rozhodnú o úvere pre bytový dom, priamo povedané nemusí sa brať ohľad na ostatných, a tí sa musia podieľať na zvýšenej tvorbe do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Prosím informáciu ako má byť uvedené na hárku písomného hlasovania pri 4 spoluvlastníkovi bytu otázka a kto sa má od nich podpísať? Keďže viem, že sa musia medzi sebou dohodnúť a majú len jeden hlas za byt pripadá mi nelogické, aby na hlasovacom lístku boli uvedení všetci spoluvlastníci bytu a pri každom mene otázka a odpoveď ANO resp., NIE. Ako by sa to vyhodnocovalo keď dvaja budú odpovedať áno a dvaja nie a všetci majú 1/4 podiel bytu, Resp. vyjadri sa len jeden spoluvlastník a ostatní nie sú k zohnaniu a ten čo hlasoval nemá splnomocnenie na ostatných, aby povedal, že súhlasí aj za nich.

Podľa mňa by tam mala byť otázka s menami všetkých 4 ale odpoveď ANO a NIE nie u každého mena ale len pre celý byt - 1x.

Je to presne tak, ako si myslíte, že by to nemalo byť.

Na hlasovacom hárku musia byť všetky štyri mená a musí tam byť možnosť, aby sa vedeli vyjadriť všetci štyria, teda pri každom mene možnosť hlasovania ÁNO – NIE alebo Súhlasím – nesúhlasím.

Ak majú ľudia aj splnomocnenia za ostatných vlastníkov, musia to tam podpísať za nich.

Žiaľ toto je nežiadúci stav pri hlasovaní podielových spoluvlastníkov, ale je to tak. Ak budú dvaja hlasovať ÁNO a dvaja NIE, hlas bude žiaľ neplatný. Ak neviete časť spoluvlastníkov zastihnúť je to smola, situáciu v takomto prípade vyriešia len splnomocnenia, ale to by malo byť v prvom rade v záujme spoluvlastníkov, Vy ich k tomu neviete prinútiť.



Ak príde na schôdzu vlastníkov menej ako polovica všetkých vlastníkov bytov môžu hlasovať o zmene programu, ktorý bol v pozvánke? Ktorá časť zákona sa tomu venuje? Môžu vlastníci prijať uznesenie, že vlastník bytu, ktorý nebyva v dome nemôže kandidovať za člena do Rady spoločenstva? Vlastník byt prenajíma, ale zaujíma sa o dianie v SVB a chodí na schôdze.

Program schôdze vlastníci schvalujú na schôdzi súhlasom nadpolovičnej väčšiny prítomných vlastníkov v zmysle § 14b ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, teda takýmto súhlasom ho môžu kľudne aj doplniť.

Zákon v § 7c ods. 6 stanovuje podmienky, kto môže byť volený do rady spoločenstva a podmienkami sú, aby bol vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v tomto spoločenstve a nebol zároveň jeho predsedom. Ak by vlastníci niečo také schválili, išlo by o upretie jeho práva kandidovať na túto funkciu, ktoré mu poskytuje zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, takže podľa môjho názoru nie.

V bytovom dome sú 6 vlastníci bytov súčasne aj vlastníkmi garáží, 3 vlastníci bytov garáže nevlastnia. Tí 6 vlastníci majú garáže napojené na spoločnú elektriku v bytovom dome. Na členskej schôdzi, na ktorej boli prítomní všetci 9 /vlastníci aj nevlastníci garáží/ nebola odsúhlasená cenová ponuka na samostatné elektromerace v jednotlivých garážach z dôvodu vysokej ceny, pričom bola predložená len jedna cenová ponuka. Súčasne bolo odsúhlasené, že vlastníci garáží budú za elektrinu uhrádzať sumu v závislosti od metráže jednotlivých garáže. Je uvedený postup správny a zákonný, ak sa rozhodlo o úhrade elektriny v jednotlivých garážach v závislosti od ich metráže? Prípadne akým postupom tento stav napraviť?

Platná legislatíva nerieši spôsob rozúčtovania elektrickej energie, to znamená, že platí spôsob rozúčtovania, ktorý si vlastníci schvália. Môže ísť o spôsob rozpočítanie rovným dielom na každý byt, nebytový priestor alebo garáž, alebo podľa počtu osôb obývajúcich byty, ako aj podľa metrov štvorcových ako je to vo Vašom prípade. To znamená, že uvedený postup nie je protizákonný.

Samozrejme najspravodlivejším spôsobom by bolo samostatné odborné miesto pre každú garáž, resp. zriadenie podružného merania, a tak by bolo vyúčtovaná vlastníkovi garáže jeho reálna spotreba.

Môže správca BD do uznesení zo schôdze uvádzať mená vlastníkov, ktorí hlasovali inak ako zúčastnená väčšina vlastníkov?

Príklad: Za uznesenie: 20

Proti: Valachová A.

Zdržal sa: Peterka Ľ

Je alebo nie je porušený zákon o ochrane osobných údajov?

V zmysle § 9 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

„Správca alebo spoločenstvo je oprávnené na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Správca alebo spoločenstvo je oprávnené na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch

do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.“

Osobné údaje môže správca použiť na úkony, teda na plnenia svojich práv a povinností, ktoré mu zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ukladá.

Ak sa uskutočňuje schôdza vlastníkov, je potrebné, aby bol zvolený zapisovateľ, overovateľ, uvádza, kto schôdzu zvolal, kto ju viedol, toto sú údaje, ktoré sa môžu zverejňovať v zápisnici zo schôdze, lebo ide o zákonom stanovený postup.

Zákon neprikazuje resp. nevyžaduje, aby boli zverejnené mená vlastníkov, ktorí sú proti, ktorí sa zdržali hlasovania a podobne. Preto si myslím, že svojvoľne by to správca zapisovať a zverejňovať nemal. Jedine ak by s tým súhlasili všetci vlastníci v dome.

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov má príjem z prenajímania nebytových priestorov, z ktorého sa platí ročne daň zrážkou. Dá sa táto daň využiť ako pri podnikateľoch, že si ju dajú tzv. do nákladov a v našom prípade by sa využila na opravy, spoločnú elektrinu, údržbu bytového domu a pozemku bytového domu? Za akých podmienok musí spoločenstvo podať daňové priznanie?

Predpokladám, že v spoločenstve ide o nebytový priestor podľa § 2 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, a teda:

„Nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu 5) ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.,,

V mnohých spoločenstvách si nebytový priestor, ktorý prenajímajú zamieňajú so spoločným priestorom domu.

Odvedená zrážková daň sa neodpočítava, ako u podnikateľských subjektov. Stále sa spoločenstvo ako právny subjekt musí riadiť tým, čo má vymedzené zákonom § 7b ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Odporúča sa, aby daňové priznanie podalo každé SVB, aj keď nulové.

Tí ekonómovia, ktorí zabezpečujú ekonomickú činnosť v spoločenstvách to vedia, aj keď niekedy niektoré daňové úrady informujú, že to nie je potrebné, ak spoločenstvo nemá žiadne príjmy.

Príjmy zdaňované zrážkou sú taxatívne uvedené v § 43 zákona o dani z príjmov.

Prosím vás o radu, ako donútiť/prehovoriť suseda v byte podo mnou v ktorom nikto nebyva a v zime byt vôbec nevykuruje/netemperuje. Hrozí pri nevykurovaní aj možnosť degradácie/poškodenia stavby bytového domu, teda spoločných častí domu? Na akú teplotu by sa malo vykurovať/temperovať? Je na to nejaká norma alebo zákon/vyhláška? Každý byt v bytovke má vlastný plynový kotol na vykurovanie. Už teraz je v porovnaní s predošlými zimnými obdobiami cítiť od podlahy chlad a v byte je pri rovnakom vykurovaní pocitovo chladnejšie.

Platné právne predpisy nehovoria nikde o tom aká musí byť teplota, resp. neprikazujú, že takáto musí byť teplota v byte, avšak



vyhláška č. 152/2005 Z. z. o určenom čase a o určenej kvalite dodávky tepla pre konečného spotrebiteľa, hovorí o odporúčanej teplote aj v bytoch.

Žiaľ, asi neviete vlastníka prinútiť nijako, len ho požiadať aspoň o temperovanie, samozrejme nemusí to urobiť. Ide o jeho byt, je to jeho rozhodnutie, hoci tým trpia aj bývatelia okolo.

Nemyslím, že nevykurovaním jedného bytu by mohlo dôjsť k znehodnoteniu bytového domu zo stavebného hľadiska.

Bývame v starom bytovom dome, dom má 5 vchodov, 5 poschodí, každý byt má vlastný zdroj kúrenia - či už pôvodné plynové „gamatky“ alebo plynové kolte. Štyri krajné byty, medzi nimi aj náš má vonkajšiu severovýchodnú stenu studenú, v zime máme problém izby a kúpeľňu vykúriť a tvorí sa v nich pleseň. Opakovane sme žiadali zateplenie štítovej steny ale ostatní vlastníci ktorí bývajú vo vnútorných bytoch s tým nesúhlasia a opakovane hlasovanie týkajúce sa zateplenie celého domu alebo aspoň najstudenejšej štítovej steny dopadli v náš neprospech. Podľa kalkulácie dvoch firiem by zateplenie 180 m² stálo cca 20-25 000 Eur. Aké máme možnosti? Je možné dať SVB na súd? Ďakujem.

Obvodový múr bytového domu je v zmysle § 2 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov spoločná časť bytového domu, ktorej prevádzka, údržba, oprava, modernizácia a obnova sa financuje z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv.

Ide o spoluvlastníctvo všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a preto sa o týchto veciach vyžaduje spoločné rozhodovanie.

Plesne v byte sú však veľmi vážna vec, ktorá je zdraviu škodlivá. V súdnom konaní by ste ale museli preukázať, že Vám v dôsledku práve tejto vady vznikajú v byte plesne, dôkazné bremeno bude na Vás.

Je možné konštatovať, že v rámci žaloby prehlasovaného vlastníka bytu je zdravie a život jedna z najdôležitejších záležitostí, ktorú by súd mal určite chrániť.

Podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platí, že prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká.

Takže po schôdzi alebo písomnom hlasovaní máte 30 dní na podanie žaloby.

Balkóny o rozmere 1,5 m x 0,9 m chcú rozšíriť na betónové loggie 3,1 m x 1,5 m a mňa zaujíma, či to podľa aktuáln. zákona 182/1993 v zmysle §14b ods. 3/b možno považovať za rozšírenie pôdorysu a tým potreba 100% hlasov. V súvislosti s tým nám povedal budúci realizátor investície, že keď sa úver bude vybavovať cez ŠFRB bude treba 100% hlasov, ale keď to pôjde cez úver v banke stačí iba 2/3 hlasov. Moc nechápem, ako sa dá kriviť zákon. Ďakujem.

V súlade so závermi súdnej praxe (napr. rozhodnutie Najvyššieho súdu SR sp. zn. 5 Sžr 6/2014 z 9.9.2015) sa do definície spoloč-

ných častí domu explicitne zakotvujú aj balkóny, lodžie a terasy, čo doteraz vyplývalo z právnej úpravy len implicitne. Ide totiž o spoločné časti domu, na ktoré niektorí vlastníci prispievajú aj zvýšeným príspevkom do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa § 10 ods. 1 zákona.

V prípade balkónov, lodží a terás nejde o priestorovo vymedzenú časť budovy, ktorú by bolo možné charakterizovať ako miestnosť alebo súčasť súboru miestností, ale o konštrukčné prvky vonkajšej konštrukcie obvodových múrov, prípadne strechy domu, ktoré už zo svojho technického riešenia a svojej technickej funkcie musia byť spoločnými časťami domu, rovnako ako spoločný obvodový plášť, či strecha budovy. Tento princíp sa uplatní aj v prípade, ak ide o prvky priliehajúce k jednotlivým bytom, pričom možno označiť za nepodstatné, že na takéto konštrukčný prvok majú prístup iba vlastníci priliehajúcich bytov. V zmysle právnej teórie ide o tzv. relatívne spoločné časti domu.

V zmysle § 14b ods. 3 písm. b) zák. č. 182/1993 Z. z.

Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o zmluve výstavbe výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom alebo o jej zmene.

Pri konzultáciách so stavebnými úradmi bolo podané stanovisko, že dobudovaním sa zväčšuje samotný objem budovy – pri ich priemere do pôdorysu sa zväčšia aj rozmery bytového domu.

Vybudovaním nových lodží by tak mal platiť § 139b ods. 5 písm. b) Stavebného zákona, prístavby, ktorými sa stavby pôdorysne rozširujú a ktoré sú navzájom prevádzkovo spojené s doterajšou stavbou.

Keď je prípad, že sa asanuje starý balkón a dostavuje sa nový, pôdorysne väčší je potrebný súhlas všetkých vlastníkov v dome, pretože dom sa pôdorysne rozšíri.

Podľa vyjadrenia Štátneho fondu rozvoja bývania, „Každá nová konštrukcia rozširujúca pôdorysnú plochu bytového domu musí byť odsúhlasená 100 % vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Myslím, že aj banka by mala vyžadovať takýto postup, aj keď úprimne poviem skúsenosti sú niekedy rôzne.

Správca nášho bytového domu si nesplnil povinnosť k 30.11.2022 vypracovať plán opráv na nasledujúci rok. Túto zákonnú povinnosť si však nesplnil ani v roku 2020 a 2021, ani dodatočne neskôr v priebehu roka. Môžeme si vyžiadať späť vrátenie poplatkov za správu bytového domu, alebo nárok na neplatenie poplatkov za správu vzniká od 1.12.2022.

Nárok na platbu za správu správcovi zaniká v prípade nepredloženia plánu opráv na nasledujúci rok do 30.11., a teda vo Vašom prípade od 1.12.2022 správca nemá nárok na platbu za správu. Platíť by vlastníci nemali až do doby predloženia.

Ak správca nepreložil plán opráv v rokoch 2020,2021 a taktiež teraz v roku 2022, vlastne už by ste mali mať správu dva roky zadarmo.

Na vrátenie poplatku za správu sa bude vzťahovať bežná premličacia doba 3 roky, teda ešte máte právo uplatniť si vrátenie poplatku za správu od 1.11.2020.

Je potrebné vyzvať správcu na vrátenie finančných prostriedkov a predloženie plánu opráv, inak je možné domáhať sa týchto platieb súdom.

Na schôdzi vlastníkov v r. 2019 boli za overovateľov vyhláseného písomného hlasovania v našej bytovke zvolení: overovateľ1,



overovateľ2 a overovateľ3, pričom overovateľ1 a overovateľ2 boli zároveň aj zástupcami vlastníkov, ktorí v priebehu r. 2022 odstúpili z funkcie zástupcov vlastníkov, ale zároveň zostali overovateľmi podpisov v písomnom hlasovaní. V septembri 2022 bola jedna z otázok v písomnom hlasovaní: „Vlastníci bytov a NP volia v zmysle § 14a) ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov za overovateľov podpisov pre vyhlásené písomné hlasovania od termínu konania tejto schôdže nasledovných vlastníkov bytov a NP: overovateľ3, overovateľ4 a overovateľ5“, pričom overovateľ3 je ten istý, ktorý bol zvolený na schôdzi v r.2019 a overovateľ4 a overovateľ5 sú zároveň aj novými zástupcami vlastníkov. Otázka bola jednoducho odsúhlasená, zápisnica z písomného hlasovania schválená a nenapadnutá. V blízkej dobe by sa malo konať ďalšie písomné hlasovanie a na otázku adresovanú správcovi, kto teda bude vlastne overovateľom podpisov, s poukázaním na znenie § 14a) ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, správca odpovedal: „Potvrdzujeme správnosť hlasovania o odsúhlasení overovateľa v písomnom hlasovaní, nakoľko písomné hlasovanie je rovnocenné s hlasovaním na schôdzi vlastníkov. V zákone nie je uvedené, že overovatelia sú volení „iba“ na schôdzi vlastníkov. Overovateľ bol zvolený podľa §14b ods. 4.“ Chcem sa spýtať na Váš názor na túto situáciu a teda aj, ktorý z overovateľov je v súčasnosti oprávnený k overovaniu podpisov v ďalšom písomnom hlasovaní. Ďakujem.

Myslím, že je to v poriadku. Overovateľmi od konania písomného hlasovania v roku 2022 pre ďalšie nasledujúce písomné hlasovania (do ďalšej schválenej zmeny) bude overovateľ3, overovateľ4 a overovateľ5.

Je potrebné, aby tí overovatelia písomného hlasovania boli zvolení vopred vypísaním písomných hlasovaní, čo je bolo dodržané.

Už dlhodobo (cca 3-4 roky) máme problémy s vonkajšou fasádou, v dôsledku ktorých nám zateká do bytu. Správcu sme kontaktovali, boli aj podniknuté kroky ku náprave (drobné opravy), tie však neboli postačujúce a tak sa škody na byte rok čo rok stále len zhoršujú. Tohto roku to vyzeralo sľubne - správcovská spoločnosť sa spojila s expertom, s tým, že chceli podniknúť významnejšiu (a aj nákladnejšiu cca do 5000 EUR) opravu, s ktorou však zástupca vlastníkov bytov nesúhlasil.

Čo môžeme urobiť preto, aby správca fasádu čo najrýchlejšie a najefektívnejšie opravil? – je to zákonná povinnosť správcu budovy konať v prípadoch ohrozujúcich zdravie vlastníkov bytov? Má zástupca vlastníkov bytov právomoc na zastavenie konania vo veci opravy fasády, aj napriek tomu, že nám to výrazne zhoršuje kvalitu života a neblaho pôsobí na naše zdravie?

Máme právo vyžadovať náhradu škody spôsobenú na našom majetku v dôsledku zatekania, v prípade, že budú konanie naďalej predlžovať?

V prvom rade ku kompetenciám zástupcov vlastníkov. V zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zástupcovia vlastníkov bytov nemajú žiadne ekonomické a rozhodovacie kompetencie, ide čisto o zabezpečenie komunikácie medzi správcou a vlastními. Avšak v mnohých prípadoch majú zástupcovia vlastníkov zo strany vlastníkov schválené nadštandardné kompetencie, ktoré by mali byť riadne schválené vopred a súčasťou zmluvy o výkone správy. Ako príklad uvádzam kompetenciu zástupcu vlastníkov rozhodnúť o opravách v bytovom dome v hodnote do 1 000 Eur. Tieto kompetencie by mali slúžiť na to, aby sa najmä kvôli drobným a urgentným opravám nemusela zvolávať schôdza vlastníkov alebo vypisovať písomné

hlasovanie. Z toho vyplýva, že by ste mali zistiť či Váš zástupca vlastníkov má takto schválené kompetencie.

V druhom rade toto však nemusí byť pravidlo!!! Zástupca vlastníkov hoci má takto schválené kompetencie, to neznamená, že ich musí stále uplatniť. V tomto prípade by som požadovala zvolanie schôdže vlastníkov s programom, kde bude sa bude rozhodovať a schválení opravy. Na schôdzi vlastníkom prednesiete svoj problém a navrhované riešenie a nech oni rozhodnú a nie zástupca vlastníkov.

V zmysle § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. má právo o zvolanie schôdže požiadať 1/4 vlastníkov v dome. Takže podajte správcovi žiadosť o zvolanie schôdže s podpismi 1/4 vlastníkov. Ak ju správca do 15 dní nezvolá, máte právo ju zvoliť sami.

U správcu nášho bytového domu máme nahlásené pre rozpočítanie spoločných energií (výťah a električka v spoločných priestoroch) v ročnom vyúčtovaní pre náš byt 4 osoby. Dcéra študuje na vysokej škole v zahraničí formou denného štúdia, kde je odcestovaná z bydliska celý kalendárny rok. K žiadosti nášmu správcovi o zníženie osôb zo 4 na 3 pre ročné vyúčtovanie nám stačí doručiť správcovi potvrdenie z vysokej školy o štúdiu v konkrétnom období, alebo zníženie osôb pre rozpočítanie musia odsúhlasiť ostatní vlastníci bytov na spoločnej domovej schôdzi. Správca žiada od nás súhlas ostatných vlastníkov.

Tieto konkrétne postupy o nahlasovaní a odhlasovaní počtu osôb v bytoch zákon ani vyhláška neupravuje. Postup ako sa preukazuje najmä odhlasovanie počtu osôb by mohol byť súčasťou Zmluvy o výkone správy, ktorú máte so správcou uzatvorenú. Ak to tak nie je, tak by to mohol byť nejaký zauživý spôsob napríklad ako je predloženie potvrdenia o návšteve školy. Odsúhlasovanie na schôdzi mi už príde trochu cez! Ako príklad uvádzam, čo ak každý mesiac príde nejaký vlastník so žiadosťou o zníženie počtu osôb? Bude sa zvolávať schôdza každý mesiac?

Dobrý deň, chcem Vás veľmi pekne poprosiť o odpoveď, odmietam platiť Zástupcu vlastníkov bytov, keď že medzi Správcou bytového domu a Zástupcom vlastníkov bytov nie je zmluvný vzťah? Zástupca vlastníkov bytov nerešpektuje uznesenie schválené na schôdzi vlastníkov bytov, správa sa ku mne, povýšenecky, arogantne.

Prácu zástupcu vlastníkov bytov som vykonávala 13 rokov na základe zmluvného vzťahu, ktorý mi bol každým rokom predlžovaný, za ktorý predošlý správca odvádzal za mňa daň.

Moja otázka, povoľuje zákon vykonávať prácu Zástupcu vlastníkov bytov bez zmluvného vzťahu a poberať odmenu 288 EUR ktorá mu bola schválená na schôdzi vlastníkov bytov?

Funkcia zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie je vykonávaná na základe zmluvného vzťahu. Funkciu zástupcu vlastníkov vykonáva vlastník v bytovom dome na základe platnej voľby zo strany vlastníkov v rámci schôdže vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Zástupca vlastníkov teda vykonáva funkciu bez zmluvného vzťahu. O zmluve môžeme hovoriť až vtedy ak zástupca vlastníkov za výkon svojej funkcie poberá odmenu. V tomto prípade sa uzatvárajú dohody ale skôr príkazné zmluvy. Názory sa však rôznia a metodika nie je jednotná. V správe bytových domov sa stretávame aj s názorom, že na odmeňovanie zástupcu vlastníkov postačuje len schválenie a určenie výšky odmeny a všetky daňové povinnosti sú povinnosťou vlastníka.

Nech je to správne akokoľvek, povinnosť platiť odmenu zástupcovi vlastníkov tým nie je dotknutá.

CHCETE ZVÝŠIŤ KOMFORT BÝVANIA A HODNOTU BYTU? ZAOBSTARAJTE SI BALKÓN ALEBO LODŽIU.

Vlastníte byt v dome bez balkónov a chcete to zmeniť? Spoločnosť PEKSTRA sa už 30 rokov špecializuje na poradenstvo, výrobu a dodávku závesných oceľových balkónov, samonosných oceľových a hliníkových lodžií na bytové domy. Vďaka týmto skúsenostiam sa stali odborníkmi, ktorí vyriešia balkón alebo lodžiu na každom dome. Nieje dom, pre ktorý by nebolo riešenie a možnosť rozšíriť byt o balkón alebo lodžiu. Ich služby využívajú nielen bytové družstvá a spoločenstvá vlastníkov, ale aj architekti a developeri pre novostavby a kompletne rekonštrukcie bytových domov. V súčasnosti sú balkóny a lodžie u bytov veľmi žiadané. Balkóny a lodžie PEKSTRA spĺňajú požiadavky a najprísnejšie kritéria súčasného moderného trhu. Kvalitu produktov potvrdzujú a deklarujú certifikáty kvality výroby, jedinečnosť technických a výrobných postupov zaisťuje mimo iného aj Osvedčenie o zápise priemyslového vzoru.

Základom je vždy individuálny prístup k zákazníkovi, k jeho potrebám a požiadavkám. Tým odborníkov je pripravený zaisťiť zamerania budovy, vypracovanie technickej dokumentácie, balkóny alebo lodžie vyrobiť a následne namontovať na dom. Balkóny je možné dodať aj spolu so zasklením, čo v súčasnej dobe drahých energií ušetrí náklady na vykurovanie bytu. Zároveň predlží čas, kedy si môžete balkón užívať bez ohľadu na počasie.

Prečo si zaobsťarť balkón alebo lodžiu?

Bývanie v byte so sebou prináša veľa výhod, ale aj kopec nevýhod a jednou z nich je častý pobyt medzi štyrmi stenami. Pokiaľ nemáte u bytu balkón, potom Vám v teplých dňoch bude chýbať kde sa môžete posadiť na čerstvý vzduch a vychutnať si slnečné lúče. Tá doba, keď balkón bol len skladištom je preč, dnes sa na balkónoch odpočívajú, relaxujú, pestujú sa kvetiny a bylinky. Na balkón sa vojde aj malý bazén, kde sa môžu deti osviežiť počas parných letných dní. Na balkóne môžete sušiť prádlo, ktoré v byte zaberá miesto. Taktiež tým predchádzate hromadeniu nadmernej vlhkosti v domácnosti. Balkóny a lodžie Vám ponúkajú dostatok priestoru, aby ste mohli mať na balkóne posedenie a mohli si niečo dobre ugrilovať. Najlepšie s bezdymovým pártý grilom.



Aké sú možnosti?

Ponuka je veľmi rozmanitá a všetko je zákazková výroba na kľúč presne podľa výberu a projektu klienta. Či už si zvolíte balkón alebo lodžiu, odborníci spoločnosti PEKSTRA Vám pomôžu s výberom prevedenia pôdorysu, rozmeru, ukážu Vám možnosti výplne a možnosť zasklenia a doporučia doplnky. Na každý projekt je potrebné spracovať individuálnu cenovú ponuku aj s ohľadom na celkový počet, dopravnú vzdialenosť a komplikovanosť montáže. PEKSTRA zaisťuje komplexné riešenie závesných

oceľových balkónov a lodžií priamo na mieru. Pre rok 2023 firma pripravuje nový design balkóna. V súčasnosti ho testuje vo výrobe v Třeboni, kde je možné prototyp nového balkónu vidieť. Pokiaľ si dohodnete schôdzku vopred, technici vo výrobe Vás prevedú, všetko vysvetlia a ukážu. Dostanete informácie nielen



o novom balkóne, ale aj o všetkých balkónoch, lodžiach a možnom príslušenstve firmy PEKSTRA.

Závesný oceľový balkón má svoju vlastnú nosnú konštrukciu balkónu, ktorého povrch je ošetrený žiarovým zinkom. V prípade požiadavky je možný následný komaxitový nástrek farbou podľa výberu zákazníka. Výsledný vzhľad balkónu závisí nielen od tvaru konštrukcie, ale predovšetkým od zvoleného materiálu výplne. Na výber sú výplne z bezpečnostného skla, hladkého ple-





chu, trapézového plechu, dierovaného plechu, dekoratívneho ťahokovu, tyčiek a ich kombinácie. Voľba výplne dodá balkónu výsledný vzhľad. Nebojte sa byť nároční, chcete len to najlepšie a odmenou pre Vás bude krásny moderný balkón. PEKSTRA vyrába balkóny akýchkoľvek rozmerov. Jediné obmedzenie je únosnosť obvodových stien, do ktorých sa balkóny kotvia. Samonosné lodžie ponúkajú najhlbšie v Českej a Slovenskej republike. Rozmer nepredstavuje žiadne obmedzenie, jediným obmedzením je statický posudok možného zaťaženia stavby. Vďaka lodžiám získate nový priestor alebo malú záhradku. Lodžie môžu byť oceľové alebo hliníkové, sú predsadené pred opravovaný objekt, nezaťažujú nosné steny domu a je možné ich dodať aj tam, kde doteraz žiadne balkóny ani lodžie neboli. Návrh rie-

šenia je vypracovaný na základe statického posúdenia. Oproti betonovým lodžiam sú samonosné lodžie vzdušnejšie, majú lepší tok svetla a samozrejme menšiu záťaž budovy a pozemku.

Balkóny a lodžie je možné dodať aj so zasklením, ktoré slúži zároveň aj ako ochrana proti hluku, prachu, splodínám, dažďu a extrémnym teplotám. A v dnešnej dobe drahých energií nie je zanedbateľná ani úspora nákladov na vykurovanie bytu.

Obráťte sa na spoločnosť PEKSTRA, alebo na výhradného zástupcu pre Slovenskú republiku firmu KACZER s.r.o. zastúpenú p. Miroslavom Fefkom, radi Vám poskytnú informácie, prípadne pošlú nový katalóg pre inšpiráciu.



ČISTÁ FASÁDA JE ZNÁMKOU ZDRAVÉHO DOMU.

Rovnako ako sa staráme o naše zdravie, je potrebné sa starať o zdravie nášho domu, v ktorom bývame a ktorý je našim domovom. V zdravom dome, zdraví ľudia. Nezáleží na tom, či bývate uprostred rušného sídliska alebo na samote pri lese – **každá fasáda postupom času stráca svoje pôvodné vlastnosti** a je potrebné ju dôkladne vyčistiť a potom natrieť.

Špinavá fasáda, ktorá má už svoje najlepšie roky za sebou, nie je problémom iba z estetického hľadiska, ale predovšetkým z hľadiska zdravotného. Okrem času, prachu a počasia má na fasádu vplyv taktiež **usadzovanie organizmov**. Riasy a plesne rovnako poškodzujú fasádnu omietku, pričom sa na nej môžu objaviť trhliny, a tak omietka stráca svoje ochranné vlastnosti. Praskliny sa navyše časom zväčšujú, v dôsledku čoho vlhkosť a spolu s ňou aj plesne začnú prenikať až dovnútra.

Väčšinu panelových domov v súčasnej dobe kryje **tepelná izolácia**, ktorá síce zamedzuje úniku tepla, ale taktiež zabraňuje prirodzenému obehu vzduchu, a tým **podporuje množenie plesní a machov**. Na fasáde sa tak začne tvoriť zelený povlak.

noci potom dochádza k ochladeniu vonkajšej vrstvy zatepľovacieho systému a následkom toho sa vytvára rosa, ktorá opäť v priebehu dňa nestihne vyschnúť. Takéto miesto sa stáva ideálnym pre tvorbu a šírenie plesní.

Zlá kvalita omietky

Väčšina výrobcov na českom a slovenskom trhu používa staršie technológie výroby, aby dosiahli čo najnižšej ceny omietok, čo sa neskôr, samozrejme, prejaví na ich zlej kvalite a malej odolnosti a stálosti. Podľa najnovších zistení má na vznik riasového porastu vplyv najmä hrúbka izolačnej vrstvy a práve druh použitej omietky. Umyjem to poskytuje kvalitný náter fasády, vďaka ktorému budete mať na niekoľko rokov kľudnú hlavu, pretože



Obr. 1 Pred náterom

Spóry týchto organizmov sa neskôr dostávajú priamo do vášho domova. Plesne predovšetkým spôsobujú dýchacie problémy. Najväčšie riziko, samozrejme, vzniká pre seniorov a malé deti, u ktorých sa môžu vyvinúť i vážnejšie dôsledky. Pri dlhodobom pôsobení, plesne poškodzujú sliznice dýchacích ciest, dráždia oči i pokožku.

Hlavné dôvody, prečo sa riasy a plesne objavujú na fasádach:

Vlhkosť fasády

Hlavným dôvodom pre vznik a šírenie plesní a rias je vlhké prostredie. Vlhkosť vzniká predovšetkým na stranách fasády, kde nesvieti slnko, a teda povrch dostatočne nevysychá. Neskôr v

používame farby, ktoré sú známe svojou vysokou odolnosťou a samočistiacimi vlastnosťami.

Nedostatočná starostlivosť o fasádu

Aby fasáda rodinného alebo bytového domu vydržala čo najdlhšie a v čo najlepšom stave, je potrebné sa o ňu starať. Pokiaľ dôjde k zanedbaniu starostlivosti a povrch fasády je značne znečistený, samotné umytie fasády nestačí, ale je potrebné urobiť nový náter. Na vznik plesní a rias môžu taktiež pôsobiť zlé klimatické podmienky, obzvlášť v priemyselných oblastiach s vyšším výskytom smogu, preto ak nedochádza k pravidelnej údržbe omietky, šírenie týchto mikroorganizmov je rýchlejšie.

S **Umyjem to** sa postaráme o **kompletnú analýzu** a potom



Obr. 2 Po nátere

o vyčistenie fasády vášho domu. Riasy a huby najskôr odstránime pomocou **vysohtlakového čistenia**. Ak je omietka silne znečistená, vykonáme taktiež nový **náter fasády**, aby vyzerala ako nová. Na náter fasád používame farby značky **Kabe Farben**, ktoré majú vysokú **odolnosť a stálosť**, čo vám zaručí ochranu pred znečistením. Pretože ide o investíciu na niekoľko rokov dopredu, ponúkame taktiež vizualizáciu náteru fasády. Môžete si tak poriadne popozerať konkrétny výber farieb na vašom dome.

Pred samotným umytím fasády a prípadným náterom k vám prídu naši experti a dôkladne skontrolujú stav vašej fasády a vykonajú ukážku čistenia. Pretože je každý dom a jeho stav individuálny, vytvoríme vám **nezáväznú kalkuláciu ceny na mieru**.

UMYJEMTO

AKO POSTUPOVAŤ, KEĎ VLASTNÍCI NESPOLUPRACUJÚ (Poruchy v bytovom dome, ktoré môžu ohroziť život, zdravie a majetok)

Keď sa rozhodneme pre kúpu bytu, sme si vedomí čo všetko kupujeme? Mnoho vlastníkov v bytovom dome vyhradzuje starostlivosť len o svoj byt respektíve nebytový priestor. Fakt, že vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru je aj spoluvlastníkom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku je samotnými vlastníkami posúvaný do ústrania ako nepodstatný. Zrkadlom tohto tvrdenia je neúčast na schôdzach vlastníkov, nezaujímam o upratovanie spoločných priestorov v dome a všeobecnú starostlivosť o bytový dom. Je takáto sebecká starostlivosť len o výlučné vlastníctvo v porovnaní s podielovým spoluvlastníctvom v bytovom dome udržateľná? Padajúce komíny, poruchy na rozvodoch vody, plynu, to je príklad poškodení, ktoré vlastníkov v mnohých prípadoch nezaujímajú až do takej miery, že sa stretávame s prípadmi, kedy dochádza k ohrozeniu života, zdravia a majetku.

V nasledujúcich riadkoch sa zamyslíme nad tým, ako postupovať v takom prípade z pozície správcu, ktorý sa už cíti bezradný a pritom si len plní svoje povinnosti a jeho hlavným záujmom je bezpečnosť v bytovom dome? Právna úprava je všeobecná a nemyslí na špecifiká akými sú napríklad nedostatok finančných prostriedkov na fonde prevádzky, údržby a opráv.
§ 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

„Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené

kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok.“

Ak správca bytového domu zistí poškodenia tak ako sú uvedené v § 9 ods. 4 zákona je povinný o tejto skutočnosti informovať



vlastníkov v dome. V bežnej praxi informuje zástupcu vlastníkov, je zvolaná schôdza alebo vypísané písomné hlasovanie, ktorých výsledkom by malo byť odsúhlasenie opravy, výbeh zhotoviteľa, financovanie a podobne.

Problém nastane ak vlastníci nemajú záujem vykonať opravu a zároveň nemajú dostatok finančných prostriedkov na fonde prevádzky, údržby a opráv a to, aby opravu zabezpečil správca a uhradil z FPUO. A teda technický stav, ktorý deň čo deň ohrozuje život, zdravie a majetok pretrváva a vlastníci sa len bez záujmu riešiť situáciu prizerajú, kým sa nestane nešťastie a bude sa riešiť následná zodpovednosť.

Ako postupovať?

Preukázateľne informovať vlastníkov

Správca musí o takomto stave informovať vlastníkov. Na ochranu správcu už nie je postačujúce len zvolať schôdzu, ale je potrebné vlastníkov informovať individuálne a preukázateľne.

Správca by mal každému vlastníkovi zaslať doporučený list poštou alebo ho doručovať proti podpisu. Obsahom listu by malo byť oznámenie o zlom technickom stave, o možných následkoch, zodpovednosti vlastníkov a navrhovaný postup.

Pri nedostatku finančných prostriedkov je potrebné aj vedieť preukázať, že vlastníkom bolo navrhované zvýšenie tvorby do FPUO resp. aj financovanie prostredníctvom úveru.

Konanie na stavebnom úrade

Ak správca nemá k dispozícii finančné prostriedky vlastníkov potrebné na opravu a ide o stav, ktorý porušuje základné požiadavky stavby a jedná sa o opravu resp. úpravu, ktorá potrebuje aj projektovú dokumentáciu, mal by sa správca podnetom obrátiť na príslušný stavebný úrad v zmysle § 86 alebo § 87 Stavebného zákona.

Aj keď má správca povinnosť zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, musí dodržať aj ostatné zákony, jedným z nich je napríklad Stavebný zákon.

Zabezpečenie prevádzky

Vždy to však závisí aj na okolnostiach prípadu, **správca však nesmie dopustiť prevádzku takej časti alebo zariadenia domu, ktorá by mohla ohroziť životy alebo zdravie napr. zvýšením rizikom vzniku požiaru.** Vychádzať však správca má z odborného posúdenia alebo správy. Aj keď sa to vlastníkom nepáči je potrebné ak je to možné, činnosť takýchto zariadení odstaviť. Práve takéto rozhodnutie častokrát vedie k tomu, že vlastníci sa začnú o vzniknutú zaujímať.

Nezabudnime na to, že stavebný úrad má právomoci opravy nariadiť aj sankcionovať.

Zákon č. 50/1976 Zb. Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (Stavebný zákon)

§ 86

Údržba stavby

(1) Vlastník stavby je v súlade s dokumentáciou overenou stavebným úradom a s rozhodnutím stavebného úradu (stavebné povolenie, kolaudačné rozhodnutie) povinný udržiavať stavbu v dobrom stavebnom stave tak, aby nevznikalo nebezpečenstvo požiarov a hygienických závad, aby nedochádzalo k jej znehodnoteniu alebo ohrozeniu jej vzhľadu a aby sa čo najviac predĺžila jej užívateľnosť.

(2) Ak vlastník stavbu riadne neudržiava, môže mu stavebný

úrad vo verejnom záujme nariadiť, aby sa v určenej lehote a za určených podmienok postaral o nápravu. Užívatelia bytov a nebytových priestorov sú povinní umožniť vykonanie nariadenej údržby stavby.

(3) Ustanovenia odseku 1 a 2 platia primerane aj pre terénne úpravy, práce a zariadenia podľa tohto zákona.

§ 87

Nevyhnutné úpravy

(1) Ak stavba nezodpovedá základným požiadavkám na stavby (§ 43d), a tým ohrozuje alebo obťažuje užívateľov alebo okolie stavby, stavebný úrad vo verejnom záujme nariadi vlastníkovi stavby uskutočniť nevyhnutné úpravy na stavbe alebo na stavebnom pozemku. Nariadené úpravy je vlastník povinný vykonať na vlastné náklady.

(2) Ak sa na uskutočnenie nevyhnutnej úpravy vyžaduje dokumentácia alebo iné podklady, stavebný úrad uloží vlastníkovi stavby alebo stavebného pozemku ich predloženie v určenom rozsahu a lehote. V prípade nespĺnenia uloženej povinnosti môže stavebný úrad obstaráť potrebnú dokumentáciu alebo podklady na náklady povinného. Po ich zabezpečení stavebný úrad nariadi vykonanie úpravy a určí podmienky a lehotu jej uskutočnenia.

(3) Ak nevyhnutná úprava, ktorá sa má nariadiť, nevyžaduje dokumentáciu alebo iné podklady, uloží stavebný úrad vlastníkovi stavby alebo stavebného pozemku vykonanie úpravy a určí rozsah, spôsob, podmienky a lehotu jej uskutočnenia.

(4) Stavbu alebo jej časť, na ktorej boli nariadené nevyhnutné stavebné úpravy, možno užívať len na základe kolaudačného rozhodnutia, ak stavebný úrad od ich kolaudácie neupustil.

Zodpovednosť

Ak vlastníci nemajú záujem spolupracovať so správcou, správcu to trápi asi najviac. Dôvodom je obava z možnej zodpovednosti za vzniknuté škody.

Povinnosťou vlastníkov je umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. **Pri porušení tejto povinnosti, zodpovednosť za prípadné vzniknuté škody nesú vlastníci.**

Správca zodpovedá za záväzky vzniknuté pri výkone správy domu až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom bytovom dome. Správca nie je povinný opravy financovať z vlastných finančných prostriedkov alebo poskytovať vlastníkom pôžičku.

Výpoveď zmluvy o výkone správy

Posledným a definitívnym riešením zo strany správcu je vypovedanie zmluvy o výkone správy. V takýchto problémových bytových domoch je potrebné rátať s tým, že správca bude vykonávať správu domu ďalej maximálne však rok od uplynutia výpovednej lehoty v zmysle § 8a ods. 8 zákona 182/93 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

V tomto článku sme sa venovali poškodeniam, ktoré bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok. Kto je však kompetentný rozhodnúť o tom, že ide o takéto poškodenie a správca teda môže konať aj bez súhlasu vlastníkov? Pri vyhradených technických zariadeniach je to určite revízný technik, v ostatných prípadoch o tom rozhoduje spravidla správca. V prípade posúdenia je to veľmi tenká čiara a mnohokrát je potrebné konať veľmi rýchlo. Preto je ideálne sa každej vzniknutej poruche venovať a nenechať to bokom.

Spracovala: JUDr. Jana Guoth

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.

Viacere 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 vlastníkovi 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 Hanúšek, ktorý je v spoločnosti Anasoft zodpovedný za vývoj portálu poschodoch.sk.

Podmienkou elektronického hlasovania je, aby správca bytové-

ho domu či spoločenstvo vlastníkov používal informačný systém Domus spoločnosti Anasoft. Cena za elektronické hlasovanie 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 štatistík 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 družstva v Púchove, ktoré používa hlasovanie cez portál poschodoch.sk a stálo aj pri jeho vývoji.

"DOMUS
Informačný softvér pre správcov

Inovatívny informačný systém DOMUS predstavuje komplexné riešenie pre správu bytov, nebytových priestorov a výrobu tepla. V prívetivom modulovom prostredí umožňuje vykonávať vysoko efektívnu správu.

ANASOFT



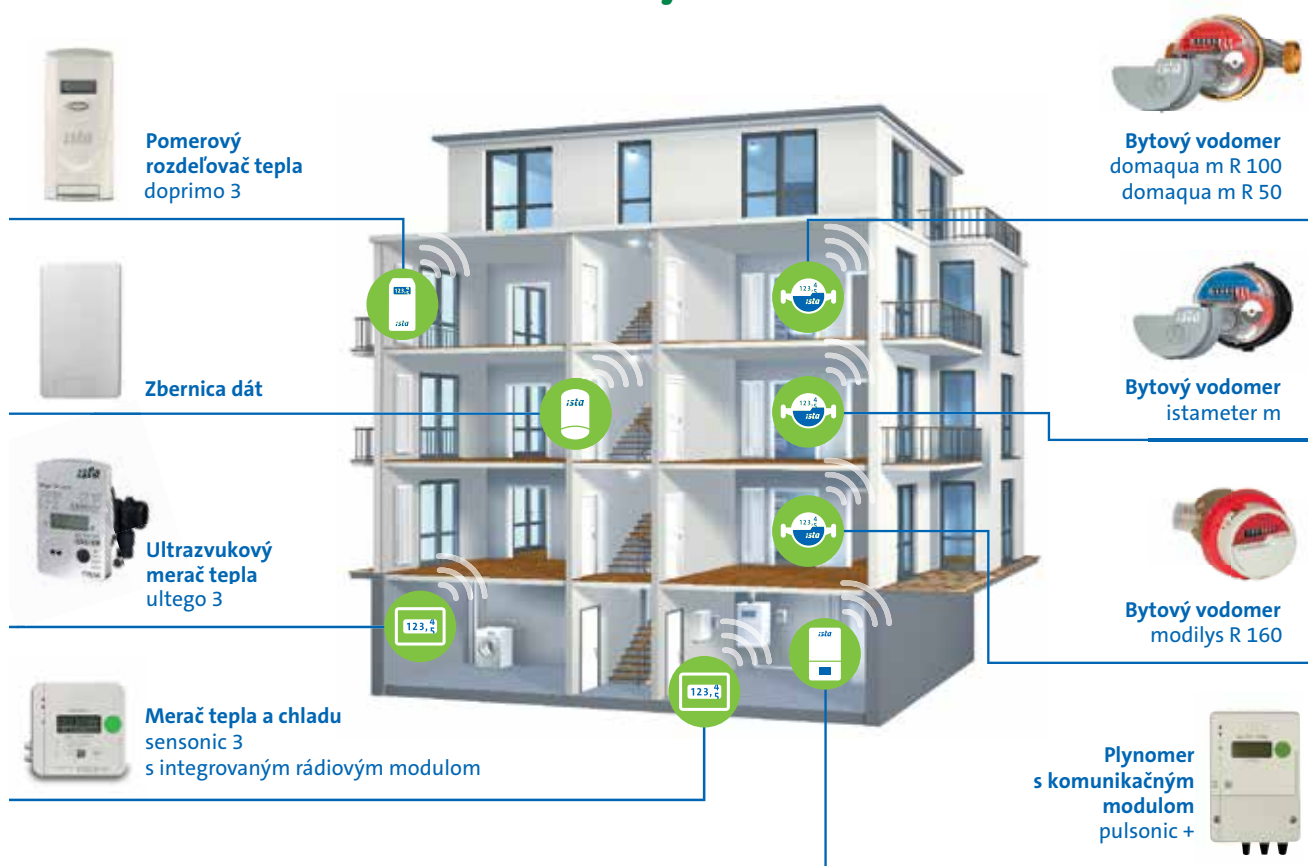
SMART SYSTÉM ISTA – SPOĽAHLIVÉ RIEŠENIE DIAL'KOVÝCH ODPOČTOV

Hľadáte technológiu diaľkového merania spotreby energií a vody, ktorá spĺňa najnovšie štandardy a legislatívne požiadavky? Je lepší prehľad o spotrebe vašou prioritou? Zoznámte sa so smart riešením diaľkového merania, ktoré vďaka digitalizácii procesy nielen zjednodušuje, ale prispieva aj k úsporám energií a k vyššiemu komfortu užívania budov.

Systém diaľkového merania **ista** je založený na digitálnom základe. Riadi ho inteligentná **zbernica dát**, ktorá prenáša informácie z koncových meracích prístrojov - **meračov tepla/chladu**, **pomerových rozdeľovačov tepla**, **vodomeroch** na server prostredníctvom rádiovéj siete.

Následne sa dáta podľa individuálnych požiadaviek elektronicke importujú do systému rozpočítavania nákladov, energetickeho monitoringu ista24 alebo externých softvérov. Výhodou systému je vysoká spoľahlivosť prenosu dát a **online prístup k denným dátam** o spotrebe pre správcu aj užívateľov budovy.

Smart systém ista



Koncové rádiové meracie prístroje a zariadenia v systéme diaľkového merania ista.
Zdroj: ista Slovakia

Legislatíva vyžaduje diaľkový odpočet

V zmysle zákona č. 419/2020 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 321/2014 Z. z., musia byť od 1. januára 2027 určené meradlá tepla a pomerové rozdeľovače tepla vybavené funkciou diaľkového odpočtu. Podľa európskej smernice 2018/2002/EÚ (EED) má byť diaľkový odpočet technickým predpokladom pre poskytovanie častejších informácií o spotrebe alebo vyúčtovaní. Užívateľ bytu má dostávať tieto informácie raz mesačne. Smart systém ista spĺňa požiadavky EED už dnes.



Zbernica dát - jednoduchá inštalácia a ekonomická prevádzka

Komunikačná brána - **zbernica dát** - sa napája na batériu so životnosťou **10 rokov prevádzky** a je umiestnená v spoločných priestoroch budovy. Na inštaláciu a fungovanie zbernice nie sú potrebné žiadne prídavné zariadenia, stavebné úpravy či odber elektriny.

Funkčnosť systému a meracích prístrojov je **priebežne monitorovaná**, pričom systém prípadné chyby vyhodnocuje a hlási.

Automatický a spoľahlivý zber dát

Zbernica a rádiové moduly meracích prístrojov využívajú na prenos dát obojsmernú technológiu. Koncové rádiové prístroje medzi sebou vzájomne komunikujú a budujú si spoľahlivú cestu k zbernici, ktorá následne dáta odosiela na cloudové úložisko.

Digitalizácia garantuje vysokú úspešnosť prenosu dát a **kvalitu získaných údajov a rozpočítania nákladov** na teplo a vodu pre koncových spotrebiteľov.

Energetický monitoring Webportál ista24 upozorní na úniky vody aj nezvyčajné spotreby

Nadstavbou diaľkového zberu dát sú portálové služby - **energetický monitoring ista24**, ktoré sa dajú aktivovať pre potreby správcu, alebo aj pre vlastníkov/užívateľov budovy. Prostredníctvom **webového portálu www.ista24.sk** môžu užívatelia dáta jednoducho analyzovať, porovnávať a exportovať na ďalšie spracovanie. Systém včas upozorní aj na **nezvyčajné spotreby, úniky vody a poruchy na meračoch**.

Vďaka novým digitálnym technológiám bude možné doručiť informácie o spotrebe alebo vyúčtovaní konečnému spotrebiteľovi tak často, ako bude potrebné. Technológiu diaľkových odpočtov zbernicou dát spoločnosť ista inštaluje na Slovensku už od roku 2012. Dnes ňou odčíta viac než 630 000 prístrojov po celej krajine.



Zbernica dát pre automatický zber údajov o spotrebe vody a tepla.

Výhody diaľkových odpočtov pre správcov budov a vlastníkov:

- Meranie a vyúčtovanie spotreby energií je digitalizované, komfortné a presné,
- dáta sú pravidelne aktualizované a archivované, kedykoľvek k dispozícii,
- prístroje a zariadenia sú monitorované,
- správcovia a vlastníci majú online prístup k denným dátam o spotrebe a stave meracích prístrojov,
- systém spĺňa požiadavky európskej smernice EED, ktorá vyžaduje diaľkový odpočet raz mesačne,
- správcovia aj vlastníci majú prehľad o hospodárení s energiami v budove/byte,
- dáta sú archivované v súlade s GDPR.



Webportál ista24 - online prístup k denným odpočtom.

Viac o produktoch a službách spoločnosti ista nájdete na www.ista.sk.

ista Slovakia, s. r. o.
Podunajská 25
821 06 Bratislava
E - mail: ista@ista.sk
www.ista.sk



OBNOVA BYTOVÉHO DOMU POMÔŽE ZABOJOVAŤ S DRAHÝMI ENERGIAMI

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

Snaha usporiť energie je jeden z rozhodujúcich faktorov, prečo ľudia stále viac uvažujú nad obnovou svojho bytového domu. Rastúce ceny energií sa odrážajú na pravidelných platbách obyvateľov ktorí ich vplyv cítia vo svojich peňaženkách. Za uplynulé polstoročie sa tiež zvýšili nároky na tepelnú odolnosť obalových konštrukcií budov a energetickú efektivitu budov, až po súčasne 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 nevyhnú. V opačnom prípade doslova vypúšťajú peniaze hore komínom. Bývanie v nezrekonštruovanom a nezateplenom bytovom dome sa už onedlho môže stať finančne veľmi náročné.

Dôležité plánovanie

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

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

Ako na financie

Ak sa obyvatelia domu púšťajú do prác veľkého rozsahu, častokrát sa nezaobídu bez úveru. A práve z toho majú častokrát majitelia bytov obavu. Pri rozumnom plánovaní však na strach

nie je dôvod. Úspora nákladov po rozumnej obnove nie je iba kozmetická, ale energetická efektívnosť sa nezriedka zlepši o desiatky percent. Pri dobre nastavenom financovaní sa výška splátok úveru na rekonštrukciu vyrovná úsporám za energie. Majitelia bytov tak nemusia zvyšovať svoje pravidelné platby do Fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. „Fixácia na dlhšiu dobu, 5, 10 či 15 rokov, a rovnako aj dlhšie splatnosti úveru, umožňuje financovať obnovu tak, aby vlastníci bytov nemuseli zvyšovať pravidelné platby do Fondu opráv a údržby bytového domu. Úrokové sadzby úverov pre bytové domy v Prvej stavebnej sporiteľni závisia najmä od rozsahu obnovy a požadovanej lehoty splácania úveru,“ vysvetľuje Jozef Pliško.

Veľa Spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vlastníkov bytov a nebytových priestorov zastúpených správcami bytového domu má možnosť získať na obnovu bytového domu úver s ročnou úrokovou sadzbou od 2,89 %, pričom úver je možné splácať až 30 rokov. Prvá stavebná sporiteľňa vie poskytnúť úver na obnovu bytového domu až na 100 % požadovaných investícií bez potreby vlastných zdrojov, a ak by sa vlastníci rozhodli úver splácať rýchlejšie, môžu tak urobiť kedykoľvek bez sankcií a poplatkov.

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

Ak sa k obnove bytového domu pristupuje zodpovedne, jeho životnosť sa predĺži a bývanie v ňom bude bezpečnejšie a komfortnejšie. Majitelia bytov nielen ušetria financie za energie, ale zvýši sa im kvalita bývania a hodnota samotných bytov. Každá obnovená bytovka totiž naberá na cene a pri prípadnom predaji bytu má jeho vlastník lepšiu východiskovú pozíciu.

„V PSS máme s financovaním obnovy bytových domov dlhoročné skúsenosti. Vďaka nim vieme bytovým domom a ich obyvateľom poskytnúť poradenstvo, financovanie a podmienky tak, aby sa ich cesta za kvalitnejším bývaním naplnila,“ hovorí Jozef Pliško.



HODNOTENIE BUDOV Z HĽADISKA UDRŽATEĽNOSTI

doc. Ing. Jozef Švajlenka, PhD., MBA, ING.PAED.IGIP

Technická univerzita v Košiciach, Stavebná fakulta, Ústav technológie, ekonomiky a manažmentu v stavebníctve

Celosvetový vývoj na stavebnom trhu predurčuje, že udržateľnosť výstavby nadobúda podstatný význam pre celkové zdravé fungovanie spoločnosti a celého životného prostredia. Investori a užívatelia sa čoraz častejšie zaujímajú o túto stránku projektu, a miera „udržateľnosti“ je preto i významným ekonomickým a marketingovým faktorom. Kľúčovým momentom sa tak stávajú nie len environmentálne, ekonomické a sociálne faktory hodnotenia stavieb, vyjadrené rôznymi systémami certifikácie, ale aj marketingové faktory. Cieľom príspevku je preukázať aj ďalší rozmer certifikácie tzv. udržateľných budov ako nástroja konkurenčnej výhody, ktorý v konečnom dôsledku môže tiež prispieť k rozšíreniu nutnosti udržateľnosti výstavby.

1. Zelené budovy ako synonymum trvalej udržateľnosti

Pojem „zelené budovy“, ktorý je synonymom pojmu „udržateľné stavby“, vyplýva z princípov udržateľnosti ako takej. Podľa Brundtlanda [1] udržateľnosť znamená schopnosť uspokojovať potreby bez toho, aby to bolo na úkor uspokojenia budúcich potrieb života na Zemi. Je to stav komplexného dynamického systému, v ktorom tento systém môže neustále prosperovať bez toho, aby to viedlo k jeho vnútornému kolapsu alebo aby si to vyžadovalo vstupy mimo definovaných hraníc systému.

Zelené budovy sú efektívne vo využívaní zdrojov (energetických, prírodných ale aj spoločenských) a ohľaduplné voči životnému prostrediu počas celého ich životného cyklu – to znamená od výberu pozemku a projektového riešenia, cez proces výstavby, prevádzku budovy, až po ich prípadnú obnovu alebo likvidáciu. Pri ich projektovaní a výstavbe zohrávajú rovnako dôležitú úlohu ako ekologické, tak aj ekonomické faktory, kvalita výstavby, či životnosť stavby a neoddeliteľnou súčasťou je aj komfort užívateľov, pri zachovaní ohľaduplnosti voči okolitému prostrediu. Podľa Governor's Green Government Council [2] je hlavným cieľom udržateľnej výstavby minimalizovať negatívny dopad na zdravie ľudí a životné prostredie, prostredníctvom efektívneho využívania energie, vody a ostatných prírodných zdrojov, limitovania odpadu, znečistenia a degradácie životného prostredia a ochrany zdravia užívateľov týchto budov.

2. Systémy pre hodnotenie udržateľnosti budov

Globálny trend výstavby takzvaných zelených budov odráža nielen požiadavky na znižovanie prevádzkových nákladov, ale aj spoločenskú potrebu udržateľného rozvoja zo strany nájomcov, investorov a štátnej správy. Termín „zelené budovy“ však nie je jednoznačný, čo ovplyvnilo aj vytvorenie rôznych certifikačných systémov. Tieto systémy obsahujú viac či menej rôzne kritériá udržateľnosti.

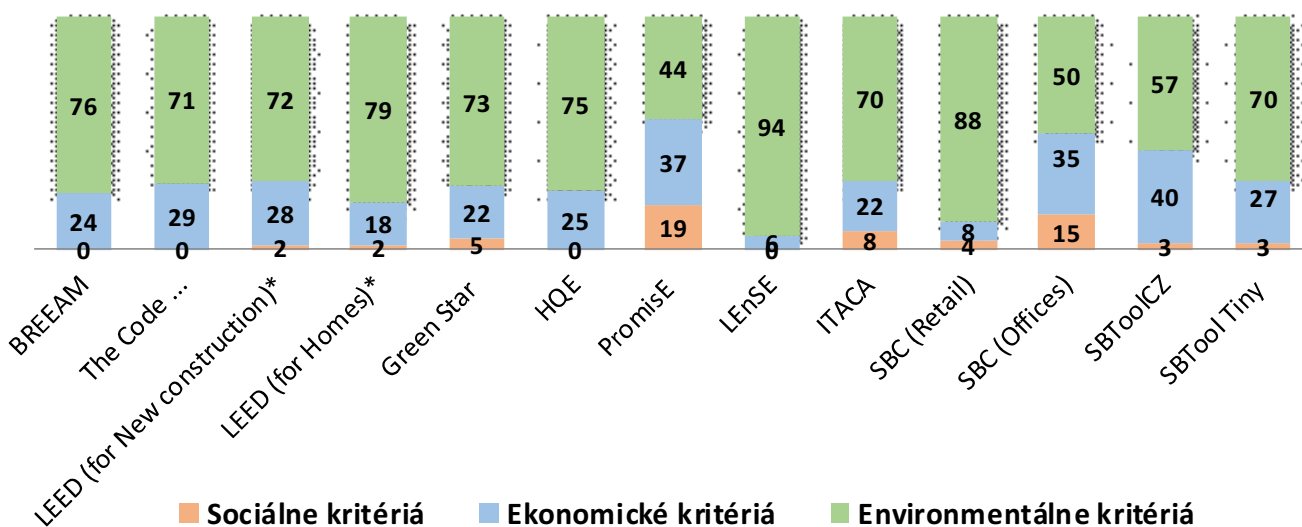
V priebehu posledných 15 rokov vznikla celá rada hodnotiacich systémov, na základe ktorých je možné získať rôzne druhy certifikátov. Väčšina vyspelých štátov si vyvinula svoj vlastný hodnotiaci systém a preto ich dnes existuje na národných úrovniach viac než 60. Aj keď podstata každej takéhto hodnotenia je rovnaká, môžu sa líšiť z hľadiska prispôsobenia sa klimatickým podmienkam, geografickej polohe, tradíciám v stavebných technológiách, materiállovej základni a podobne. Všeobecne je možné povedať, že sa používajú lokálne hodnotiace metodiky, ale taktiež v niektorých štátoch metodiky iných organizácií, s korekciami pre špecifické podmienky danej krajiny. Dokonca v rámci jednotlivých štátov sa používa aj viacero metodík certifikácie. Medzi najznámejšie a najviac uznávané certifikačné systémy patria napríklad americký LEED, britský BREEAM, nemecký DGNB alebo medzinárodne uznávaný SBTool. Zoznam najrozšírenejších hodnotiacich systémov je uvedený v Tabuľke 1.

Metodika hodnotenia	Cieľový trh	Prevádzkovateľ hodnotenia
BREEAM (Offices)	UK	BRE (British Research Establishment)
The Code for Sustainable Homes	UK	BRE (British Research Establishment)
LEED (for New construction)	USA	USGBC (Leadership in Energy and Environment Design)
LEED (for Homes)	USA, globálne	USGBC (Leadership in Energy and Environment Design)
Green Star (Multi Unit Residential PILOT)	Austrália	GBCA
NABERS	Austrália	nezistené
CASBEE (for New Construction)	Japonsko	JSBC
HQE	Francúzsko	HQE (Haute Qualité Environnementale)
NF Bâtiments Tertiaires – Démarche HQE	Francúzsko	CSTB
DGNB	Nemecko	DGNB (Deutsche Gütesiegel Nachhaltiges Bauen)
PromisE (for Residential Buildings)	Fínsko	VTT, Pöyry, Indoor Climate Association
LEnSE	EU	EC FP6 project LEnSE
EcoProfile	Nórsko	nezistené
Protocollo ITACA	Taliansko	iiSBE Italia, ITC CNR and ITACA
Protocollo SBC (Retail)	Taliansko	iiSBE Italia – ITC CNR
Protocollo SBC (Offices)	Taliansko	iiSBE Italia – ITC CNR
SBTool Verde	Španielsko	iiSBE ESPANA
SBToolCZ	ČR	Czech Technical University in Prague
SBTool Tiny (design phase)	globálne	iiSBE
SBTool (generic version for design phase)	globálne	iiSBE
GPR Gebouw	Holandsko	Municipalita Tilburg a W/E consultants
Minergie	Švajčiarsko	nezistené
E-Audyt	Poľsko	nezistené
ATHENA	Kanada	nezistené

Tab.1. Prehľad hodnotiacich systémov v jednotlivých krajinách [7].



Jednotlivé systémy sa líšia nárokmi aj hodnotiacimi kritériami. Podľa Lupiška [7] takmer vo všetkých skúmaných hodnotiacich systémoch sa v najväčšej miere zohľadňujú environmentálne kritériá. Ďalšie dve oblasti kritérií udržateľnosti - ekonomické a sociálne - sú v systémoch zohľadnené väčšími (ekonomické) či menšími (sociálne) váhami (Graf 1).



Graf. 1. Percentuálne rozdelenie váh medzi skupinami kritérií u vybraných hodnotiacich systémov (spracované podľa [7])

Podľa Hodkovej [8] za kľúčové sú považované kritériá, ktoré stanovujú dopad na životné prostredie z hľadiska spotreby energií z neobnoviteľných zdrojov a s tým spojených emisií. Podľa Hájka [9] patrí medzi najčastejšie uvažované kategórie environmentálnych dopadov pri hodnotení budov:

- potenciál globálneho otepľovania - GWP (z globálneho pohľadu),
- potenciál poškodenia ozónovej vrstvy - ODP (z globálneho pohľadu),
- okysľovanie prostredia - AP (z regionálneho pohľadu),
- eutrofizácia vôd - EP (z regionálneho pohľadu),
- vyčerpávanie prírodných zdrojov (z regionálneho i globálneho pohľadu),
- ukladanie odpadov (z regionálneho i globálneho pohľadu),
- znečistenie ovzdušia,
- zdravotná závadnosť prostredia.

O hodnotení udržateľnosti budovy je možné uvažovať v ktorejkoľvek fáze projektovania, výstavby alebo samotného užívania objektu. Najvhodnejšie je začleniť ju už v období prípravy projektovej dokumentácie. Medzi certifikátmi však existujú rozdiely, preto je výber hodnotiaceho systému dôležitým krokom. Jestvujú certifikáty, ktoré sú ťažšie dosiahnuteľné a viac cenené. Čím známejší certifikát budova získa, tým lepšie sa prezentuje na verejnosti a ziskava konkurenčnú výhodu.

3. Hodnotenie udržateľnosti ako marketingový nástroj

V rámci konkurenčného zápasu o kvalitu stavby a teda aj o zákazníka alebo užívateľa stavby, sa podľa Adamuščina [4] trend hodnotenia udržateľnosti postupne dostáva do pozornosti investorov, developerov, ale aj samotných užívateľov (nájomcov) už aj na Slovensku. Prínosy z týchto hodnotení sa prejavia nie len na úsporách na prevádzkových nákladoch, ale aj kvalite vnútorného prostredia, použitých technológií, materiálov a ďalších kritérií.

Dôvody certifikácie podľa Albla [5] sú predovšetkým:

- marketingové - certifikované budovy uprednostňujú investičné fondy a financujúce banky, ktoré tieto budovy považujú za bezpečnú investíciu,
- komerčné - certifikovaná budova je atraktívnejšia pre nájomcov vďaka nižším prevádzkovým nákladom, budova má vyššiu hodnotu na realitnom trhu,
- etické - investor alebo nájomca certifikovanej budovy dáva najavo svoju spoločenskú zodpovednosť,
- spoločenské - v poslednej dobe je v USA a Európe značný trend žiť v certifikovaných budovách, a prispievať k samotnej udržateľnosti.

Napriek pokračujúcej globálnej ekonomickej kríze, a paradoxne aj vďaka nej, investori, developeri ako aj nájomcovia stále viac upriamujú svoju pozornosť na udržateľné budovy. Podľa Adamuščina [4] zelené budovy síce pre developerov znamenajú v prípravnej a realizačnej fáze zvýšené náklady, vo fáze prenájmu a predaja však zvyšujú hodnotu výnosov a hodnotu samotnej budovy. Pre nájomcu znamenajú zlepšenie životného prostredia, nižšie prevádzkové náklady a v neposlednom rade zlepšenie prestíže samotného nájomcu, respektíve správcu. Udržateľné budovy predstavujú z dlhodobej perspektívy menšie riziko a to z dôvodu vyššej konkurencieschopnosti pri opätovnom prenájme, ako aj z dôvodu možnosti dosiahnutia vyššieho nájmu. Necertifikované budovy budú v nevýhode, keďže tlak na energetickú efektívnosť a životnosť budovy sa zvyšuje a budovy musia spĺňať stále prísnejšie požiadavky slovenskej a európskej legislatívy. Saylor [6] ako výhody certifikovaných udržateľných budov uvádza:

- vyššie nájom (o 6 % vyššie ako v nezelených budovách),
- vyššie predajné ceny (o 16 % vyššie ako pri nezelených budovách),
- nižšie náklady na neobsadenosť budov,
- nižšie náklady na energie,
- vyšší dopyt zo strany nájomcov,
- vyššia hodnota budovy a jej dlhodobější udržateľnosť,
- vyššia a dlhodobější hodnota budovy v budúcnosti [6].

Štúdie	Prémie pri prenájme	Prémie predajnej ceny	Prémie obsadenosti
Fuerst a McAllister (2011)	4-5 %	25-26 %	1-3 %
Eichholts a kol. (AER)	3,3-5,2 %	11-19 %	7 %
Eichholts a kol (RICS)	2,1-5,8 %	11-13 %	6-7 %
Pivo a Fisher	2,7 %	8,5 %	nezistené
Wiley a kol. (2010)	7-17 %	nezistené	10-18 %
Miller a kol. (2008)	9 %	nezistené	2-4 %

Tab. 2 Benefity pri prenájme, predaji a obsadenosti certifikovaných zelených budov [3]

Saylor [6] ďalej uvádza nasledovné porovnanie výkonnosti udržateľných budov oproti ostatným budovám:

- o 13 % nižšie náklady na údržbu,
- o 26 - 50 % nižšia spotreba energie,
- o 27 % vyššia spokojnosť nájomcov,
- o 33 - 39 % nižšie emisie CO₂,
- o 40 % nižšia spotreba vody,
- o 70 % menej pevného odpadu na skládky.

Tieto argumenty prispievajú nie len k celkovej kvalite budov, ale aj k ich marketingovým benefítom. Kvalitné, udržateľné budovy, sa skôr v blízkej ako vzdialenejšej budúcnosti stanú štandardom. Hodnota certifikovaných udržateľných budov bude stabilnejšia v porovnaní s hodnotou ostatných. Motorom motivácie investorov je teda očakávanie budúceho vývoja v tejto oblasti. Dôvodom cenového rozdielu je okrem nesporne vyššej kvality udržateľných budov taktiež istá záruka udržateľnej hodnoty investície. Toto očakávanie silne korešponduje so silnejším trendom smerovania k udržateľnosti ako takej.

4. Záver

Otázka udržateľných budov je v poslednom období čoraz častejšie skloňovaná. Dôvodom je viacero. Tými základnými sú napríklad ukazovatele spotreby svetových zásob neobnoviteľných zdrojov, čísla hovoriace o alarmujúcom stave životného prostredia, nutnosť zdieľania udržateľného rozvoja. Preto sa do stavebníctva dostáva nové vnímanie navrhovania budov zohľadňujúcich environmentálne, ekonomické a sociálne kritériá zásad udržateľného rozvoja. Ich certifikáciou dochádza k vytvoreniu uceleného hodnotenia stavby, ktoré môže poskytnúť potenciálnym investorom, užívateľom alebo správcom, predstavu o možných prevádzkových úsporách ale aj marketingových výhodách a teda môže slúžiť aj ako motivačný faktor pre šírenie princípov udržateľnosti. Príspevok na základe štúdia zdrojov preukázal celý rad ďalších benefítov (marketingových, komerčných, etických, spoločenských) certifikovaných udržateľných budov, ako aj ich vyššiu efektívnosť, ktorá v konečnom dôsledku umožní zvýšiť aj efektívnosť celého stavebného odvetvia.

Recenzent:

doc. Ing. Danica Košičanová, PhD.

Zdroje

- [1] BRUNDTLAND, G.H. a i. 1987. *Our Common Future*. Oxford University Press, Oxford, 1987
- [2] Governor ,s Green Government Council, Pennsylvania, *What is a green? building*<http://www.epa.gov/statelocalclimate/documents/pdf/12_8_what_is_green_GGGC.pdf>.
- [3] BENSON, C. – MACHOLDA, F., *LEED certification in the Czech Republic (Part I)*, 2012, <<http://www.czgbc.org/zpravy/zprava/157/certifikace-leed-v-ceske-republice-cast-i.>>
- [4] ADAMUŠČIN, A., *Economic benefits of green buildings and certificates for sustainable construction*, *Nehnuteľnosti a Bývanie*, 2012 <http://www.stuba.sk/new/docs//stu/ustavy/ustav_manazmentu/NAB2012_1/paper2.pdf>.
- [5] ALBL, P., *Green building and certification*, 2012, <<http://www.asb-portal.cz/architektura/stavby-a-budovy/administrativni-budovy/zelene-budovy-acertifikace>>.
- [6] SAYLOR, D., *Advantages and Disadvantages of Green Building*, *Colliers international*, 2010 <http://amcham.pl/file/pdf/devin_saylor.pdf>.
- [7] LUPÍŠEK, A., *DOCTORAL THESIS - Multi-criteria assessment of buildings in context of sustainable building*, 2013, <http://www.google.sk/url?sa=t&rct=j&q=&esrc=s&source=web&cd=1&ved=OCC8QFJA-A&url=http%3A%2F%2Fkps.fsv.cvut.cz%2Ffile_download.php%3Ffid%3D3700&ei=eEFU5TUGIWzyPV1YDAAw&usg=AFQjCNG_woF-MiyMtPZDMNs7dFGy6_9gsTQ&bvm=bv.61725948,d.bGQ>.
- [8] HODKOVÁ, J.: *Která izolace je nejvíce eko?* Praha: Ekolist, 2011, <<http://ekolist.cz/cz/publicistika/nazory-a-komentare/julie-hodkova-ktera-tepelna-izolace-jenejvice-eko>>.
- [9] HÁJEK, P.: *Udržitelná výstavba v podmínkách České republiky. Konference Dřevo – materiál pro 3. tisíciletí*. Brno: IFB, 2002,
- [10] ČARNICKÝ, Š. - MESÁROŠ, P. - KRUPA, K. - VIERENDEELS, L., *Business Intelligence and Knowledge Management : A Business Perspective*, 1. vyd. Brussels : EuroScientia vzw, 2013. 168 p.
- [11] SPIŠÁKOVÁ, M. – HYBEN, I. – HEREDOŠ, P., *Assessment of environmental risks during the construction process*, In: *SGEM 2012 : 12th International Multidisciplinary Scientific GeoConference*, Albena, Bulgaria. 2012.P. 75-82.
- [12] TAŽÍKOVÁ, A. – POKRYVKOVÁ, J., *Analýza nákladov zateplenia bytového domu*, 2012, In: *Správca bytových domov*. Roč. 7, č. 5 (2012), S. 34-37.
- [13] KOZLOVSKÁ, M. - STRUKOVÁ,Z., *Investigation on key risks in construction projects*, In: *Organization, Technology and Management in Construction*, Dubrovnik, 2013, P. 222-234.
- [14] KOŠIČANOVÁ, D., - KOŠIČAN, M., *Energy facility management*, In: *SGEM 2012 : 12th International Multidisciplinary Scientific GeoConference*, 2012, Albena, Bulgaria. P. 485-491.
- [15] BAŠKOVÁ, R., KRAJNÁK, M., *Efektívnosť nasadenia pomocných konštrukcií pri zatepľovaní budov* In: *Inovatívny prístup k modelovaniu inteligentných konštrukčných prvkov v stavebníctve*, Košice, 2011. S. 6-17.



SPLACHOVANIE V BYTOVÝCH DOMOCH PITNOU VODOU

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

Všetky bytové domy, postavené v minulom storočí a časť novostavieb bytových domov využíva na splachovanie WC kvalitnú pitnú vodu. Veľa sa o tom napísalo, veľa sa analyzovalo, ale výsledok je chabý, bez výrazného dopadu na riešenie rozvodov vody v bytových domoch. Je samozrejme jasné, že počas roka máme obdobie sucha, s nedostatkom dažďovej vody, ale máme obdobia, kedy je tejto vody dostatok a vôbec sa nevyužíva, dokonca sa posielajú preč bez využitia. V minulom príspevku som písala o využití dažďovej vody – vody z povrchového odtoku - v dažďových záhradách. Veľké množstvo bytoviek by vedelo zriadiť takéto záhrady vo svojom okolí, ale sú aj sídliská s vyššou hustotou bez vhodnej zelene, kde takúto záhradu nevieme umiestniť. Otázka zberu dažďovej vody do nádrže sa javí ako vysoká investícia, tak si o tom niečo napíšeme a porovnáme náklady a využitie. Z doterajšej praxe a z obhliadok bytových domov je veľké množstvo bytových domov vhodné na využívanie dažďovej vody.

VHODNOSŤ POUŽITIA DAŽĎOVEJ VODY – PARAMETRE BD

Aké parametre a vlastnosti bytového domu je vhodné sledovať, ak chceme vodu z povrchového odtoku využiť na splachovanie WC.

- Rozmery bytového domu - vhodnejšie sú bytové domy s veľkou plochou strechy,
- Počet obyvateľov - vhodnejšie sú bytové domy s menším množstvom obyvateľov
- Poloha dažďových odpadov - vhodnejšie sú bytové domy s vnútorným dažďovým
- Priestor v suteréne - v blízkosti dažďového odpadu možnosť umiestnenia nádoby na zber vody
- Elektrické pripojenie - možnosť napojenia výtlačného čerpadla
- Kanalizačný odpad - možnosť napojenia prepadu do kanalizácie, alebo na terén

Rozmery bytového domu

Zoberiem si na porovnanie dva typy bytového domu:

- Bytový dom č. 1 je dvojvchod s 5 poschodiami a 4 poschodia sú obývané, plocha strechy je 450 m²,
- Bytový dom č. 2 je vežový dom s 9 poschodiami a 8 poschodí sú obývané, plocha strechy je 318 m².

Počet obyvateľov

- Bytový dom č. 1 - počet bytov na poschodí 5, 2 trojizbové, 2 dvojizbové, 1 jednoizbový, spolu predpoklad obyvateľov 48.
- Bytový dom č. 2 - počet bytov na poschodí 5, 4 dvojizbové, jedna garsónka, spolu predpoklad obyvateľov 72.

Poloha dažďových odpadov

- Bytový dom č. 1 - vnútorné 2 odpady
- Bytový dom č. 2 - vnútorné 2 odpady.

Pri štvorpodlažných budovách sa často stretne so šikmou strechou a s vonkajšími odpadmi, čo navyšuje cenu realizácie, keďže je potrebná podzemná nádrž, najlepšie odolná voči tlaku pod zemou, teda z vodostavebného betónu, nepriepustná. Použitie plastovej nádrže je rovnako vhodné, hlavne s ohľadom na váhu zariadenia a montáž v jednom kuse.

Priestor v suteréne

- obidve budovy majú možnosť umiestnenia nádrže s filtráciou v suteréne / prízemnom podlaží v blízkosti odpadu.

Elektrické pripojenie

- obidve budovy majú možnosť napojenia výtlačného čerpadla

Kanalizačný odpad

- obidve budovy majú možnosť napojenia prepadu na terén - výhodou odvodu na terén je jednoznačnosť vo vyúčtovaní za odvod dažďovej vody - bez odvodu do verejnej kanalizácie.

V prípade odvodu bezpečnostného prepadu do verejnej kanalizácie je problém s určením množstva odtečenej vody s následným zúčtovaním stočného.

BILANCIA SPOTREBY A BILANCIA DAŽĎOVEJ VODY - PREDBEŽNÉ PREPOČTY

Výpočty predstavujú orientačný prepočet množstva dažďovej vody získanej zo strechy v priebehu roka, využitie na splachovanie v priebehu roka, približná cenová úroveň realizácie zbernej nádoby a úsporu na vodnom za rok. Keďže vodu späťne využívame, stočné sa bude za túto vodu platiť. Aby sa získala hodnota stočného, je potrebné na výstupe z nádrže osadiť fakturačný vodomer. Všetky výpočty sú bilančné, keďže určíť presne koľko vody spadne na plochu strechy, alebo koľkokrát človek spláchnie WC za deň sa určiť presne nedá. Napriek tomu sú k dispozícii odborné, či vedecké články, ktoré sa týmito hodnotami zaoberali a preto bilancie sa budú opierať o tieto údaje.

- Pre jedného človeka sa predpokladá spláchnutie WC 6 - 8 krát za deň.

- Nádržka na spláchnutie predstavuje 6 - 8 litrov, staršie nádrže až 10 litrov.

Nasledovná tabuľka predstavuje hodnoty úhrnov zrážok na Východnom Slovensku a na celom Slovensku. Pre potreby príspevku boli použité voľne prístupné údaje zo stránky SHMÚ 13.1.2023 (údaje poskytol Pavol Faško z SHMÚ 13.1.2023; aktualizácia raz mesačne, obvykle koncom 1. dekády nasledujúceho mesiaca), za čo veľmi pekne ďakujem. Hodnoty do bilancie budem brať za celé Slovensko, teda priemernú hodnotu zrážok. Nasledovný stĺpec v tabuľke je počet dní v danom mesiaci, potom trojstĺpec s údajmi pre prvú a druhú bytovku. V zásade až na 4 prípady, je dažďovej vody v obidvoch prípadoch nedostatok. Menšia bytovka má 4 x prebytok vody za celé obdobie 3,5 roka, čo je zanedbateľné množstvo, teda napojenie bezpečnostného prepadu na terén vedľa bytovky neurobí škodu na bytovke. Žiada sa navrhnuť objem nádrže tak, aby nebola príliš veľká, ale ani malá, teda na 15 minútový dážď, čo je v každej lokalite rôzne. Môžeme si pomôcť priemernou hodnotou, čo však znamená silný rozptyl pre oblasti s vysokou a nízkou zrážkovosťou, teda tento údaj bude čisto orientačný, určený pre bilanciu v priemere na Slovensko. Zároveň budeme vedieť orientačnú hodnotu inštalácie.

Veľkosť zásobníka (v m³) = ročná spotreba dažďovej vody (v m³) × doba zásobenia (v dňoch) / 365 (dni v roku).

Výsledok pre bytový dom č. 1

zásoba na 2 týždne:

Veľkosť zásobníka (14 dní) = $(1415/3,5) \cdot 14/365 \text{ d} = 15,3 = 15 \text{ m}^3$.

zásoba na 3 týždne: Veľkosť zásobníka (21 dní) = $(1415/3,5) \cdot 21/365 \text{ d} = 23,01 = 20 \text{ m}^3$.

Výsledok pre bytový dom č. 2

zásoba na 2 týždne: Veľkosť zásobníka (14 dní) =

$(2123/3,5) \cdot 14/365 \text{ d} = 23,2 = 20 \text{ m}^3$.



zásoba na 3 týždne: Veľkosť zásobníka (21 dní) = $(2123/3,5)*21/365 d = 34,8 = 30 m^3$.

Na základe týchto výpočtov môžu byť zvolené dva zásobníky s polovičným objemom, každý k jednému odpadu, alebo jeden

spoločný zásobník podľa priestorových možností. Tento zásobník podľa bilancie nebude preplňovaný. Zásobníky sa doplnia automatickým dopĺňovaním hladiny, ktorý sa napojí priamo na prívod studenej vody.

Údaje o zrážkach				Strecha BD 1			Strecha BD 2		
Mesiac	R[mm]	R[mm]	počet	strecha	potreba	+ prebytok	strecha	potreba	+ prebytok
	VS	SR	dní	(m ³ /mesiac)	- nedostatok	(m ³ /mesiac)	- nedostatok		
XII.2022	83	77	31	21	34	-13	15	51	-37
XI.2022	30	26	30	7	33	-26	5	50	-45
X.2022	29	26	31	7	34	-27	5	51	-46
IX.2022	132	118	30	32	33	-1	23	50	-27
VIII.2022	43	62	31	17	34	-17	12	51	-40
VII.2022	85	73	31	20	34	-15	14	51	-37
VI.2022	32	48	30	13	33	-20	9	50	-41
V.2022	19	34	31	9	34	-25	6	51	-45
IV.2022	50	48	30	13	33	-20	9	50	-41
III.2022	38	27	31	7	34	-27	5	51	-46
II.2022	31	44	29	12	32	-20	8	48	-40
I.2022	35	36	31	10	34	-25	7	51	-44
XII.2021	51	54	31	15	34	-20	10	51	-41
XI.2021	55	53	30	14	33	-19	10	50	-40
X.2021	7	13	31	4	34	-31	2	51	-49
IX.2021	57	54	30	15	33	-19	10	50	-39
VIII.2021	152	140	31	38	34	4	27	51	-25
VII.2021	107	101	31	27	34	-7	19	51	-32
VI.2021	40	33	30	9	33	-24	6	50	-43
V.2021	104	121	31	33	34	-2	23	51	-28
IV.2021	67	55	30	15	33	-18	10	50	-39
III.2021	22	19	31	5	34	-29	4	51	-48
II.2021	66	53	29	14	32	-18	10	48	-38
I.2021	76	65	31	18	34	-17	12	51	-39
XII.2020	60	60	31	16	34	-18	11	51	-40
XI.2020	23	23	30	6	33	-27	4	50	-45
X.2020	134	161	31	43	34	9	31	51	-21
IX.2020	76	89	30	24	33	-9	17	50	-33
VIII.2020	113	99	31	27	34	-7	19	51	-32
VII.2020	120	94	31	25	34	-9	18	51	-33
VI.2020	160	140	30	38	33	5	27	50	-23
V.2020	78	68	31	18	34	-16	13	51	-38
IV.2020	15	12	30	3	33	-30	2	50	-47
III.2020	46	48	31	13	34	-21	9	51	-42
II.2020	55	72	29	19	32	-13	14	48	-34
I.2020	21	20	31	5	34	-29	4	51	-48
XII.2019	72	69	31	19	34	-16	13	51	-38
XI.2019	143	135	30	36	33	3	26	50	-24
X.2019	42	36	31	10	34	-25	7	51	-44
IX.2019	61	68	30	18	33	-15	13	50	-37
VIII.2019	106	91	31	25	34	-10	17	51	-34
VII.2019	80	71	31	19	34	-15	14	51	-38
				739	1415	-676,608	522	2123	-1601

Obr. 1: Bilancie potreby pitnej vody a zrážok za 42 mesiacov

ANALÝZA

Prehľad cien vodného za 2023 na SLOVENSKU. V nasledovnej tabuľke nájdete prehľad cien bez DPH vodného a stočného na rok 2023. Niektoré vodárenské spoločnosti cenu zatiaľ neupravili, preto je uvedená za rok 2022.

Vodárenská spoločnosť	Vodné 2023	Stočné 2023
Bratislavská vodárenská spoločnosť	1,2025	1,125
Liptovská vodárenská spoločnosť	1,043	1,579
Oravská vodárenská spoločnosť	0,986	1,6316
Podtatranská vodárenská spoločnosť (2022)	1,096	1,233
Považská vodárenská spoločnosť (2022)	1,829	1,4745
Severoslovenské vodárne a kanalizácie	1,0094	1,0947
Stredoslovenská vodárenská prevádzková spoločnosť	1,3351	1,3143
Vodárenská spoločnosť Ružomberok (2022)	0,8024	1,0415
Trenčianske vodárne a kanalizácie	1,1369	1,2875
Trnavská vodárenská spoločnosť	0,8409	1,0752
Turčianska vodárenská spoločnosť	0,7978	0,9907
Vodárenská spoločnosť Ružomberok	0,8024	1,0415
Východoslovenská vodárenská spoločnosť	1,6314	1,3626
Západoslovenská vodárenská spoločnosť	1,27	1,4783
Priemer bez DPH	1,1274	1,2664

Tab. 1: Prehľad vodného a stočného bez DPH za rok a 2023 na Slovensku

Bytový dom č. 2 - náklady na nádrže:

Zásobník 2 ks 10 m³ - 1 450 euro

Automatické dopĺňanie vody + armatúry - 1 600 euro

Čerpadlo + armatúry - 1000 euro

Potrubie, stavebné úpravy - 450 euro

Celková cena = cca 4 500 euro.

Cena za vodné zo strechy - množstvo spadnutej dažďovej vody odtečie do kanalizácie. Ušetrí sa hodnota vodného na daný objem.

$1,124 * 150 * 1,2 = 202$ euro

Za predpokladu stabilných cien z roku 2023, jednoduchá návratnosť je od 22 do 23 rokov.

ZÁVER

Výhody

- Dobrý pocit, lebo splachujeme dažďovou vodou a nie pitnou vodou
- V prípade stúpnutia cien rýchlejšia návratnosť
- Environmentálne riešenie - ochrana zdrojov vody

Nevýhody

- Čím je bytový dom pôdorysne menší a vyšší, tak sa výhodnosť realizácie značne znižuje

Zdrojom informácií boli jednotlivé stránky a vyhlášky vodárenských spoločností.

Nasledovná krátka analýza je aplikovaná na priemernú cenu na Slovensku, pričom hodnotíme jednoduchú návratnosť bez vplyvu stúpajúcich cien.

Bytový dom č. 1 - náklady na nádrž:

... Zásobník 15 m³ - 1 530 euro

... Automatické dopĺňanie vody + armatúry - 800 euro

... Čerpadlo + armatúry - 600 euro

... Potrubie, stavebné úpravy - 250 euro

Celková cena = cca 3 180 euro.

Cena za vodné zo strechy - množstvo spadnutej dažďovej vody odtečie do kanalizácie. Ušetrí sa hodnota vodného na daný objem.

... $1,124 * 210 * 1,2 = 283$ euro

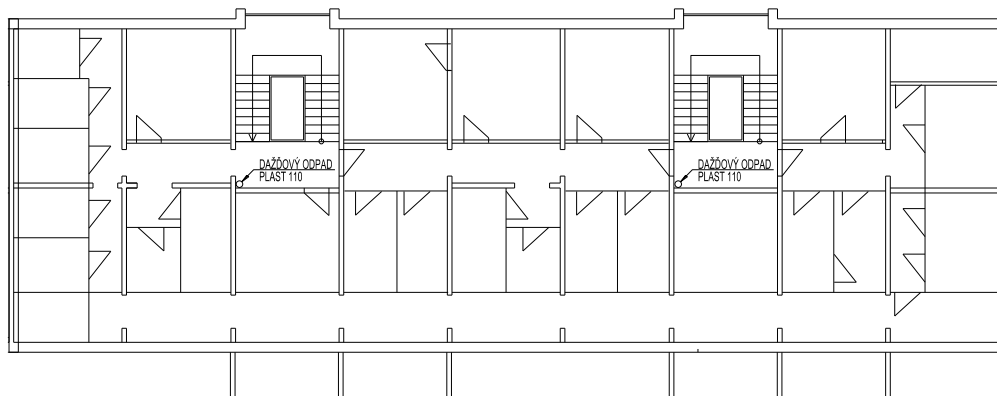
Za predpokladu stabilných cien z roku 2023, jednoduchá návratnosť je od 11 do 12 rokov.

- Výpočet je zohľadňuje potrebu vody na splachovanie s montážou veľkých zásobníkov, ktoré sa počas roka nenaplnajú, musia sa dopĺňať automaticky z rozvodu pitnej vody.

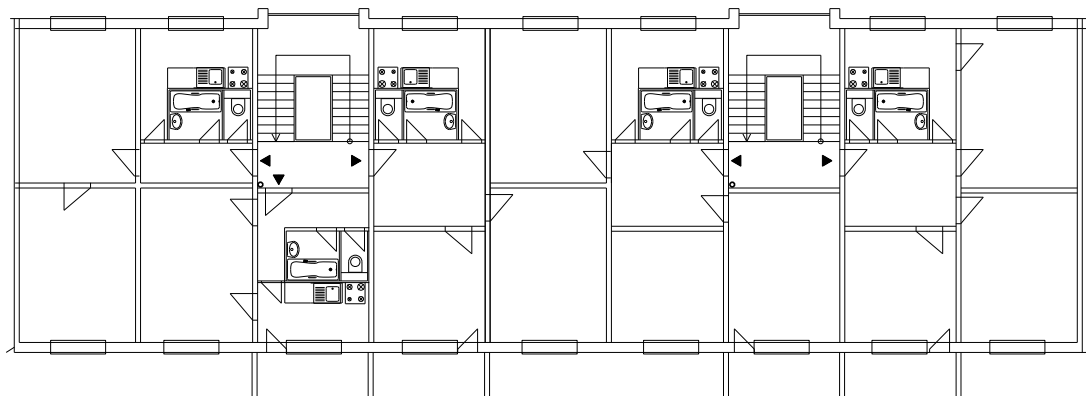
Vhodnosť investície je potrebné dôsledne premyslieť, do analýzy zahrnúť aj možné klimatické zmeny. Nevýhodou mesačnej bilancie je silné zjednodušenie výpočtu, keďže potreba vody na splachovanie nezahŕňa počet osôb, ktoré chodia do práce a školy a počet trvalo zostávajúcich v byte. V závislosti od týchto vstupov je možné predpokladať, že výsledná zberná nádrž by bola na úrovni 50 - 60% z vypočítanej hodnoty. Simulácia naplnenia a užívania bytového domu by určite spresnila hodnoty v prospech využitia dažďovej vody, pretože zásobníky by boli určite menšie a návratnosť rýchlejšia. K určeniu veľkosti zásobníka a bilancie dažďových vôd musia byť preto spracované individuálne za pomoci viacročných odpočtov spotreby v bytovom dome.

Literatúra:

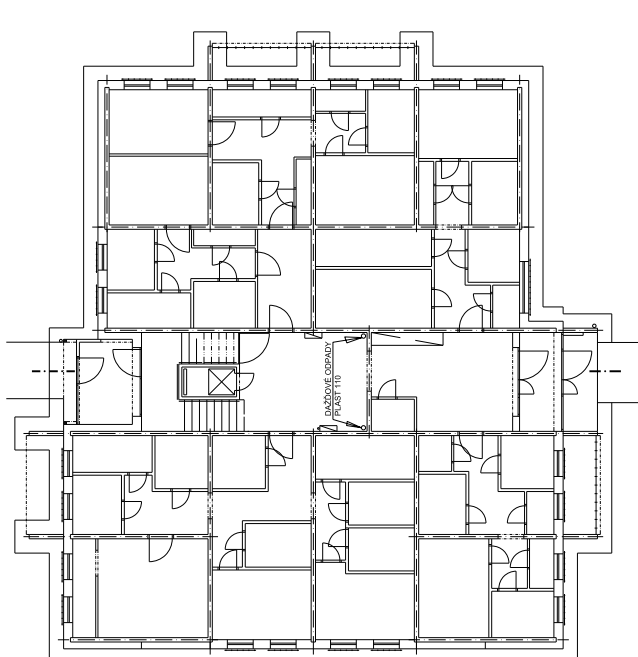
- Vlastné digitálne podklady bytových domov v Košiciach
- www. Stránky vodárenských spoločností Slovenska
- <https://milanlapin.estranky.sk/clanky/tabulka-mesacnych-uhrov-zrazok-na-slovensku.html>, Pavol Faško, SHMÚ 13.1.2023;



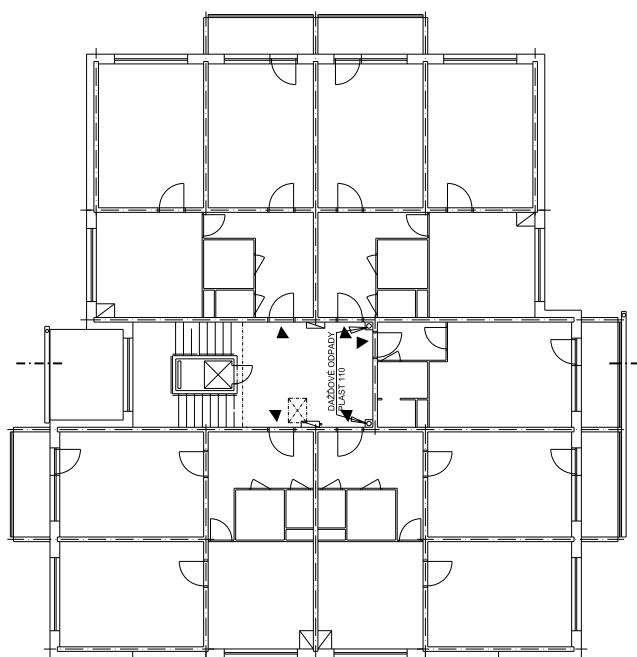
Obr. č. 2 Bytový dom č. 1 - suterénne podlažie



Obr. č. 3 Bytový dom č. 1 – typické podlažie



Obr. č. 4 – Bytový dom č. 2 – vstupné podlažie



Obr. č. 5 – Bytový dom č. 2 – vstupné podlažie



Sledujte nás na
www.facebook.com/tzbportal



BOL BY VHODNÝ AKREDITOVANÝ KURZ AJ PRE ZÁSTUPCOV VLASTNÍKOV A ČLENOV RÁD SVB?

Po mnohých rokoch snahy o nový zákon, ktorý by riešil komplexne problematiku správy bytových domov, uzrel v roku 2015 svetlo sveta zákon 246/15 Z.z. Tento zákon bol prijatý s určitou nevôľou a výhradami. Oddelil však „zrno od pliev“ a vyseletoval reálne existujúcich správcov od tisícov, ktorí mali túto činnosť len ako registrovanú živnosť v predmete činnosti. Nakoniec povinnosť absolvovať akreditované vzdelanie nebola zbytočná. Ak odmyslíme facility management, samostatný odbor „správca budov“ sa na žiadnej vysokej škole nevyučuje. Požiadavky zákona 246/15 a vyhlášky, ktorá upresňuje obsah a osnovy akreditovaného kurzu, sa ukázali ako rozumným riešením. Neriešené ostali spoločenstvá vlastníkov, ktorí ani do dnešného dňa nemajú povinnosť pre výkon svojej funkcie absolvovať žiadne vzdelanie. Táto povinnosť neexistuje nielen pre samotných predsedov SVB ale ani pre nižšie manažérske funkcie, ktoré zo zákona vyplývajú. Sú to zástupcovia vlastníkov (poverené osoby), členovia rady u SVB a pod.

Mnohí z týchto by chceli aj sami zo svojej vôle (bez povinnosti zo zákona) absolvovať odborné vzdelanie. Podobne bolo tomu od roku 2008, kedy uzrel svetlo sveta akreditovaný kurz „Manažér správy budov“, bol záujem o tento kurz bolo obrovský, aj keď nebol zo zákona povinný. Nečudo preto, že v súčasnosti existuje tlak na odborné vzdelávanie vyššie spomenutých funkcií s požiadavkou o akreditovaný kurz aj pre nižšie manažérske funkcie. O plánoch a víziách realizovať takýto kurz sme sa porozprávali s pánom Mgr. Eugen Kurimským, ktorý akreditoval v roku 2007 prvý kurz pre správcov bytových domov a teraz uvažuje o kurze pre nižších manažérov.

Pre koho by sa mal kurz uskutočniť?

Po mnohých debatách nielen so správcami, ale aj zástupcami vlastníkov a spoločenstvami vlastníkov, z ich iniciatívy vznikla myšlienka uskutočniť akreditovaný kurz aj pre nich. Uvažujeme preto o návrhu kurzu, ktorý by bol zameraný na akreditáciu cieľových skupín:

zástupcov vlastníkov - funkciu definuje zákon 182/93 Z.z. par.8 (5) *Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastními bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b*

predsedov SVB - funkciu definuje zákon 182/93 Z.z. par. 7C (2) *Predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene. Predsedu volí zhromaždenie na tri roky. Za predsedu môže byť zvolená len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony, je vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome a je bezúhonná. Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami zverené inému orgánu spoločenstva. Predseda navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie*

členov Rady SVB - funkciu definuje zákon 182/93 Z.z. par. 7C (6) *Rada má najmenej troch členov. Členom rady môže byť len*

vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Členom rady nemôže byť predseda. Funkčné obdobie rady je tri roky. Na platné rozhodnutie rady je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny jej členov. Členovia rady sú oprávnení nahliadať do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti spoločenstva a kontrolujú, či spoločenstvo vykonáva činnosť v súlade s týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami spoločenstva. Rada sa nezriaďuje v domoch, v ktorých je najviac osem bytov a nebytových priestorov; v takom prípade kompetencie rady vykonáva zhromaždenie.

Sú to platené funkcie, výšku odmeny schvaľuje nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov a aj keď to nie sú vysoké sumy, práve akreditácia týchto funkcií by mohla viesť k vyššiemu (aj) finančnému ohodnoteniu týchto funkcionárov. Podstatnou je ale túžba po vzdelaní, potreba a vôľa získať nadhľad, čo všetko zástupcovia vlastníkov smú alebo nesmú počas výkonu svojej funkcie realizovať.



Načo takýto kurz, keď ho zákon nevyžaduje?

Dobrá otázka. Keď sme z iniciatívy správcov tvorili učebné osnovy vtedajšieho akreditovaného kurzu „Manažér správy budov“, tiež to bolo prevažne z iniciatívy správcov samotných. Pamätám, že do osnov sme zahrnuli základy práce s PC, programy v tak rozvinutej forme neexistovali a počítačová gramotnosť tiež nebola na bohvieakej úrovni. Dnes je doba iná, správcovia pracujú s počítačovými programami, ktoré pomáhajú správcovi od chvíle pasportizácie pri preberaní budov, cez facility management, rozúčtovanie a najnovšie sa tlačí do popredia aj elektronické hlasovanie. Práve elektronizácia a novely zákonov vyžadujú, aby aj spoločenstvá vlastníkov (ktoré podľa par.6 zákona 182/93 sú správcami) nadobudli aspoň základný prehľad o fungovaní správy. To isté platí aj pre členov rady a zástupcov vlastníkov, ktorí by mali byť pravou rukou správcu pri výkone jeho činnosti. Toto cítia aj oni samotní, o čom svedčia aj dopyty, či takýto kurz niekde vôbec existuje...



Aké znalosti by mal mať absolvent takéhoto kurzu?

Absolvent takéhoto vzdelávacieho programu by mal získať základné vedomosti z oblasti správy budov. Cieľom sú základné znalosti o priebehu a fungovaní správy bytového domu. Mal by ovládať systém a fungovanie správy, práva a povinnosti jednotlivých druhov správy, ovládať základnú legislatívu vyplývajúcu z existujúcich zákonov a predpisov, prehľad o základných revíziách a kontrolách pri správe BD, takisto by mal vedieť, aké základné pracovné povinnosti, ktoré pre neho z týchto predpisov pri výkone svojej funkcie vyplývajú.



Aký dlhý by mal byť takýto kurz?

Vzhľadom na súčasnú legislatívu, kedy je predseda spoločstva vlastníkov volený na 3 roky, by nebolo rozumné požadovať tak rozsiahly kurz, ako majú správcovia. Koniec koncov, ani zákon ho tak nevyžaduje. Pri koncepcii kurzu uvažujeme sa „odraziť“ z existujúceho kurzu pre správcov, avšak by sme mali obsah učiva silne zredukovať o časti, s ktorými sa spoločenstvá alebo zástupcovia vlastníkov nestretávajú. Uvažovali sme preto o trvaní cca 72 vyučovacích hodín, čo my malo na pochopenie učiva a problematiky stačiť. Ďalším dôvodom pre dĺžku takéhoto kurzu sú financie, kre predpokladáme, že si to budú musieť záujemcovia hradiť z vlastného a nechceme, aby „finančne vykrvácali“. Lektori by mali ostať naďalej tí, ktorí sú už na ministerstve školstva akreditovaní, nemali by byť teda pochybnosti o ich odbornosti a spôsobilosti.

Budeme radi, ak by sa záujemcovia o takýto kurz u nás prihlásili, aby sme mohli prípadne osnovy vylepšiť a skvalitniť prípravu kurzu. Samozrejme vítame všetkých, ktorí by chceli takýto kurz absolvovať.

Prihlásiť sa môžu u mňa mail: kurimsky@voc.sk alebo na univerzálnej mail adrese našej spoločnosti voc@voc.sk.

Dúfam, že prichádzame s dobrou myšlienkou ktorá nájde pochopenie u všetkých, ktorých sa téma dotýka.

redakcia časopisu



Objednávka predplatného na rok 2023

Závazne si objednávame (označte):

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

na e-mailovú adresu:.....

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

Kontaktné údaje

Meno a priezvisko / Názov firmy :

Fakturačná adresa: PSČ:

IČO: IČ DPH: tel.:

Korešpondenčná adresa kam máme zasielať časopis:

Kontaktná osoba: tel./mobil:

e-mail:

Dátum:

.....
Pečiatka – podpis

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

TEŠÍTE SA UŽ NA KONFERENCIU „SPRÁVA BUDOV 2023“ AJ VY?

Tradičná obľúbená konferencia, ktorej už 12. ročník sa uskutoční v Thermal parku v Bešeňovej, patrí už roky medzi najobľúbenejšie konferencie pre správcov bytových domov a nebytových priestorov, spoločenstvá vlastníkov, ako aj iných odborníkov v oblasti správy na Slovensku. Tohto roku pripravujeme pre účastníkov konferencie zmeny a obohatenie programu s cieľom, aby bola konferencia pútavejšia a okrem zvyšovania odbornej úrovne správcov nech slúži aj ako miesto, kde sa správcovia môžu stretnúť a trochu aj relaxovať.



Tohoročná konferencia bude (dúfame) už definitívne bez rúšok a obmedzení. Možno práve toto viedlo Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností k tomu, aby sa vylepšil nielen odborný, ale aj kultúrny program. „Veríme v bohatú účasť, preto sme pripravili oživenie počas prednášok formou kvízov a súťaží“ – hovorí JUDr. Jana Guoth, výkonná predsedkyňa Združenia. „Večerný program obohatíme o živú hudbu a boli by sme radi, ak by sa konečne po „suchých“ rokoch vytancovali k sýtosti všetci, ktorí sa počas corony nevedeli alebo nemohli uvoľniť“ – dodala.

Tradične prvý deň konferencie bude venovaný problematike financovania a poisťovania bytových domov. Štátny fond rozvoja bývania a novinky pre rok 2023 budú dôležitou informáciou, ktorá zaujme určite všetkých, ktorí plánujú v tomto roku obnovu bytových domov. Komerčné financovanie s témami o možnostiach financovania v časoch krízy, je tiež aktuálnou témou. Pri zvyšovaní cien energií sa stále páľčivejšou stáva téma neplatičov, ktorú budeme tiež riešiť a hľadať cesty od napomenutia až po dobrovoľné dražby.

Prvý deň konferencie ukončíme v rámci večerného programu už tradične odovzdávaním cien „Firma časopisu“. Oficiálna časť spoločenského večera bude pokračovať neoficiálnou zábavou v podaní kapely PartyLeaders zo susednej Českej republiky. Ve-

ríme, že spoločenská časť prebehne k spokojnosti všetkých.

Druhý deň býva zameraný na technické riešenia, týkajúce sa obnovy bytových domov. Úvod druhého dňa zahájí prednáška doc. Ing et Ing Františka Kudu, CSc., na tému pasportizácie budov. Nasledujú firemné prednášky z danej oblasti v podaní známych i menej známych firiem. Pre obnovu fasád sa predstavia s prednáškami o svojich novinkách „klasič“ našej konferencie: za výrobcov to budú prednášky v podaní predstaviteľov spoločností Baumit s.r.o., Henkel Slovensko s.r.o., za realizačné firmy STRECHY 92 s.r.o., či generálny partner konferencie – spoločnosť LUKYSTAV s.r.o. Neopomenieme ani výťahy od spoločnosti OTIS Výťahy s.r.o., či umývanie fasád v podaní spoločnosti UMYJEMTO SK s.r.o.. O stúpacích potrubiach ako o najslabšom mieste pre šírenie požiaru nás upozorní vo svojej prednáške spoločnosť Hilti Slovakia s.r.o. Popoludňajší program zahájí prednáška Osvalda Körnera, člena ZSaUN. O správnej voľbe kanalizácie pri rekonštrukciách domových odpadov sa dozvieme od spoločnosti Ostendorf - OSMA s.r.o. z Českej republiky. Tému tepelných čerpadiel vhodných pre bytové domy nám predstaví spoločnosť Weishaupt s.r.o. Riešenia vykurovania v BD nám predstaví spoločnosť COMAP Praha s.r.o. z ČR, tému „hygienické štandardy“ si vypočujeme v podaní spoločnosti UPONOR s.r.o.



Po prestávke na kávu bude nasledovať veľmi aktuálna a zaujímavá téma rozúčtovania. Novú vyhlášku o rozpočítavaní tepla 503/22 predstaví ARTAV Slovensko. Na ňu budú nadväzovať témy energetického monitoringu, odpočtov a fakturácií ako aj zberu dát v podaní prednášajúcich firiem – generálneho partnera konferencie – spoločnosti ista Slovakia s.r.o., TEChem s.r.o., ENBRA SLOVAKIA s.r.o., NOBIUS s.r.o. Nováčikom našej konferencie bude Bratislavská vodárenská spoločnosť s témou pre správcovské spoločnosti – „Odpočty a fakturácia“. Každoročne „čerešničkou na torte“ býva prednáška SOI. Tohto roku bude na tému rozúčtovania tepla - snád' sa dozvieme aj to, ako predísť pokutám za chyby a nedodržiavanie tejto vyhlášky.

Všetky prednášky by mali byť trochu iné, ako obvykle. Veľmi by sme chceli, aby sa informácie a novinky, ktoré budú firmy prednášať, dostali do uší správcov. Preto sme firmy poprosili o oživenie: na niektorých prednáškach zažijeme „kontrolné cvičenia“, na iných kvíz či súťaž. Na týchto aktivitách firmy ocenia Vašu pozornosť malým darčekom alebo pozornosťou. **Chceme preto poprosiť účastníkov konferencie, aby si svoje voľnočasové aktivity nechali na čas po prednáškach.** Maratón prednášok a diskusií ukončí spoločenský večer, ktorý sa začne o 19 hod.

Piatok je už tradične venovaný problematike správy budov. Začneme prednáškou o kontrole okenných výplní v podaní doc. Ing. Pavla Svobodu CSc. z Prahy. V podaní odbornej garantky doc. Ing. Danici Košičanovej, PhD. zaznie prednáška o splachovaní záchodov v bytových domoch pitnou vodou. Určite to bude prednáška plná „romantiky“. Nasledovať bude veľmi dôležitá rekapitulácia povinných kontrol, prehliadok a revízií v bytovom dome, po nej prednáška problémov pri preberaní správy či prednáška zodpovednosti správcu pri výmene výťahu. Klasickým záverom konferencie je časovo neohraničená zmes prednášok a problémov, ktoré sú z rubriky „VY SA PÝTATE – ZSaUN OD-



POVEDÁ, ako aj aktuálne riešenia problémov pri správe budov, ktoré by sme mali ukončiť o 13 hod.

Za pomoc veľmi pekne ďakujeme našim generálnym a aj ostatným partnerom, vďaka ktorým môžeme a vieme konferenciu pre našich správcov zorganizovať. Verím, že si našu priazeň zachovajú aj do budúcich rokov.



Tí, ktorí ešte nie sú členovia ZSaUN, majú možnosť stať sa do 31.3.2023 členmi Združenia a takto získať zľavu 10% z účastníckeho poplatku!!!

Všetkých správcov, družstvá, zástupcov bytového hospodárstva aj spoločenstvá vlastníkov, ako aj samotných vlastníkov, ktorých problém správy budov zaujíma, srdečne pozývame. Za organizačný výbor: E. Kurimský, ZSaUN



Tlačivo prihlášky na konferenciu nájdete v tomto čísle časopisu!!!



PROGRAM KONFERENCIE SPRÁVA BUDOV 2023



Streda 19.4.2023

Do 13.00 – Registrácia účastníkov

SEKCIA: Financovanie správy budov (moderuje: Mgr. Eugen Kurimský)

- 13.00 – 13.20 **Otvorenie konferencie** Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN
13.20 – 13.40 **Obnova bytových domov s podporou ŠFRB pre rok 2023** Ing. Juraj Bartoš, Štátny fond rozvoja bývania
13.40 – 14.00 **Financovanie bytových domov v kontexte požiadaviek na zvyšovanie energetickej efektívnosti** Ing. Jozef Pliško, Ing. Eva Michalcová, Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.
14.00 – 14.20 **Ako financovať bytové domy v čase krízy** Ing. Stanislav Plevák, Ing. Roman Hamran, Ing. Erika Sochorová, SLSP, a.s.
14.20 – 14.40 **Novinky ČSOB poisťovne v poistení bytových domov** Ing. Ingrid Körmendyová, ČSOB poisťovňa, Ing. Branislav Sedlák, PhD., FlexaFIN s.r.o.
14.40 – 15.00 **Neplatiči v rámci bytového fondu** Ing. Michal Sedlačko, Dražobník, s.r.o.
15.00 – 15.20 **DOMUS verzia 11 – otvorené bankovníctvo, kontrola spotreby – EED, elektronické hlasovanie** Ing. Jozef Turóci, ANASOFT APR, spol. s r.o.
15.20 – 15.40 **Ako na neprispôsobivého suseda** JUDr. Jana Guoth, ZSaUN
15.40 – 16.00 Diskusia

16.30 – 17.30 **Valné zhromaždenie Združenia správcov a užívateľov nehnuteľnosti**

19.00 Spoločenský večer, raut

- prípitok generálneho partnera LUKYSTAV, s r.o.
- odovzdanie ceny „Firma časopisu Správca bytových domov“ za rok 2022
- odovzdanie ceny „Firma časopisu Plynár – vodár – kúrenár“ za rok 2022

Štvrtok 20.4.2023

SEKCIA: Obnova bytových domov (moderuje: doc. Ing. et Ing. František Kuda, CSc)

- 09.00 – 09.20 **Pasportizácia bytových domov** doc. Ing. et Ing. František Kuda, CSc., Ing. Eva Wernerová, PhD., Fakulta stavební, VŠB-Technická univerzita Ostrava ČR
09.20 – 09.40 **Súčasný stav obnovy bytových domov** Ing. Monika Štefancová, Baumit, spol. s r.o.
09.40 - 10.00 **Poruchy fasády spôsobené nevhodným výberom farieb** Ing. Slavomír Vician, HENKEL SLOVENSKO spol. s r.o.
10.00 – 10.20 **Potrebuje dnes ešte niekto argumenty pre zateplenie?** Ing. Branislav Madáč, LUKYSTAV, s.r.o.
10.20 – 10.40 **Fotovoltaika na strechách panelových domov** Ing. Josef Slánský, Ing. Pavel Hanáček, Strechy 92 s.r.o.

10.40 – 11.00 Prestávka na kávu

- 11.00 – 11.20 **Umývanie a nátery fasád v praxi** Fratišek Hlávka, UMYJEMTO SK, s.r.o.
11.20 – 11.40 **OTIS Gen360 – Výtah Online** Ing. Henrik Puškáš, PhD., OTIS Výtahy, s.r.o.
11.40 – 12.00 **Stúpacie potrubia = najslabšie miesto pre šírenie požiaru**, Aleš Havel Hilti Slovakia spol. s r.o.

12.00 – 13.00 Prestávka na obed

SEKCIA: Komfort v bytových domoch (moderuje: Osvald Körner, ZSaUN)

- 13.00 – 13.20 **Výroba a akumulácia energie v BD** Osvald Körner, ZSaUN
13.20 – 13.40 **Správna voľba kanalizácie pri rekonstrukci domovních odpadů** Jan Garai, Ostendorf- OSMA s.r.o.
13.40 – 14.00 **Návrh a aplikácia tepelných čerpadiel Weishaupt Biblock® v bytových domoch a administratívne** Ing. Peter Štvrtecký, Weishaupt, s.r.o.
14.00 – 14.20 **Riešenia pre efektívnejšie vykurovanie a zvýšenie Vášho komfortu** Mgr. Jana Bažíková, Michael Balla, Comap Praha s.r.o.
14.20 – 14.40 **Objavte najvyššie hygienické štandardy pri projektovaní s Uponor Hygienic Logic** Ing. Rastislav Hellebrandt, UPONOR, s.r.o.

14.40 – 15.00 Prestávka na kávu

SEKCIA: Meranie a rozpočítavanie (moderuje: Ing. Dušan Slobodník)

- 15.00 – 15.20 **Nová vyhláška o rozpočítavaní tepla 503/2022** Ing. Dušan Slobodník, ARTAV Slovensko
15.20 – 15.40 **Nová vyhláška 503/22 v praxi** Eliana Kostolány, TECHEM s.r.o.
15.40 – 16.00 **Význam energetického monitoringu pre správu budov** Ing. David Samek, ista Slovakia s.r.o.
16.00 – 16.20 **Komplexné služby ENBRA rozpočítavanie nákladov a služby ENBRA CONNECT**
Mgr. Jana Majeríková Bullová a Ivan Ďurica, ENBRA SLOVAKIA s.r.o.
16.20 – 16.40 **Správčovské spoločnosti, Odpočty a fakturácia - komunikačná platforma** Ing. Jakub Dušička,
Ľubor Reháč, Bratislavská vodárenská spoločnosť, a.s.
16.40 – 17.00 **Príklady riešenia SOI pri rozúčtovaní dodaného tepla podľa vyhlášky č. 503/2022**
Ing. Ladislav Tomko a Ing. Pavel Rondzik, Slovenská obchodná inšpekcia
17.00 – 17.20 **Univerzálna platforma zberu dát pre malých a stredných odberateľov** Mgr. Michal Remiáš,
PhD., Ing. Ján Bartko, Nobius s.r.o.
17.20 **Diskusné fórum k problematike rozpočítavania**

19.00 Spoločenský večer, raut

•prípítok generálneho partnera: ista Slovakia s.r.o.

Piatok 21.4.2023

SEKCIA: Prevádzka a údržba bytových domov (moderuje: JUDr. Jana Guoth)

- 09.00 – 09.20 **Jak kontrolovať správnosť okenných výplní** doc. Ing. Pavel Svoboda, Ing. Pavel Neumann,
Ing. Lucie Stupková CSC., ČVUT Praha ČR
09.20 – 09.40 **Splachovanie v bytových domoch pitnou vodou** doc. Ing. Danica Košičanová, PhD.,
Stavebná fakulta TU Košice
09.40 – 10.00 **Povinné kontroly, prehliadky a revízie v bytovom dome** Juliana Michaláčová, DiS, ZSaUN
10.00 – 10.20 **Developer verzus správca - problémy pri preberaní bytového domu do správy**
Bc. Milan Piliar, ZSaUN
10.20 – 10.40 **Zodpovednosť správcu pri výmene výťahu v dome** Pavol Hlušek, Stavebné bytové družstvo, Púchov
10.40 – 11.00 **Komunikácia s vlastními** Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN
11.00 – 11.30 **Vy sa pýtate, my odpovedáme – témy: prítomnosť nevlastníka na schôdzi vlastníkov/práva
a povinnosti vlastníka a správcu pri modernizácii bytu/prenájom spoločných častí bytového
domu a ich užívanie** JUDr. Jana Guoth, ZSaUN
11.30 – 13.00 **Aktuálne riešenia problémov pri správe budov** JUDr. Zuzana Adamová – Tomková, ZSaUN
13.00 Predpokladaný záver konferencie

Generálni partneri:



Pod záštitou:



Partneri konferencie:



ZÁVÄZNÁ PRIHLÁŠKA ÚČASTNÍKA

na 12. medzinárodnú konferenciu SPRÁVA BUDOV 2023
Thermal Park Bešeňová v dňoch 19.-21.4.2023

Meno a priezvisko účastníka /Názov spoločnosti

Adresa:

Telefón: e-mail:

IČO: IČ DPH: DIČ:

Za spoločnosť sa na konferencii zúčastní menovite:

Meno a priezvisko, titul:

Meno a priezvisko, titul:

Meno a priezvisko, titul:

Prehlasujeme, že máme záujem:

• **Stať sa účastníkom konferencie**

nečlen ZSaUN (účastnícky poplatok **119 €**), **člen ZSaUN** (účastnícky poplatok **99 €**)

(za člena sa považuje ten, ktorý má pred konferenciou uhradené členské pre rok 2023)

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

SPOLU počet účastníkov x účastnícky poplatok v sume: €

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

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

Celkom (ceny sú uvedené s DPH) €

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

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

Ubytovanie:

Každý účastník si zabezpečuje ubytovania prostredníctvom promokódu.

Promokód bude zaslaný na základe doručenej prihlášky spolu s faktúrou.

Dňa:

.....

podpis

PEKSTRA

VÝROBCA BALKÓNŮV A LODŽIÍ

INVESTÍCIA DO BÝVANIA SA VŽDY OPLATÍ

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