

S p r á v c a
bytových domov



2/2023

Ročník 18



tzbportal.sk
technické zariadenia budov

*Využite príležitosť zvýšiť
odbornosť manažérov,
ktorí pracujú v oblasti
správy bytových
domov!*

Novinka na slovenskom trhu

AKREDITOVANÝ KURZ

Základy správy bytového fondu

Pre koho: Kurz je určený pre stredných manažérov správy bytových domov, predovšetkým pre zástupcov vlastníkov, predsedov a členov rady spoločenstiev vlastníkov

Rozsah kurzu: 24 vyučovacích hodín

Učebné osnovy: Právne predpisy
Administratívne zabezpečenie správy bytových domov
Odborné a technické zabezpečenie správy a prevádzky budov
Finančný manažment a hospodárenie

Bližšie info: V.O.Č. Slovakia s.r.o., Školská 23, 04 11 Košice
+421 905 541 119, +421 918 969 099, e-mail: voc@voc.sk



HILTI

BEZPEČNOSŤ BUDOV NA PRVOM MIESTE



**Naskenujte
a zistite
viac:**



Spoločnosť Hilti ponúka široký sortiment produktov pre protipožiarne tesnenia, školenia pre realizáciu prestupov, softvér pre návrh a dokumentáciu protipožiarne prestupov a technickú podporu pri projektovaní systémov protipožiarne upchávok.

Ceresit

CT 76

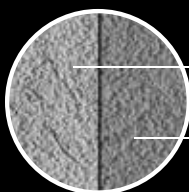
Omietka, ktorá chráni vašu fasádu



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

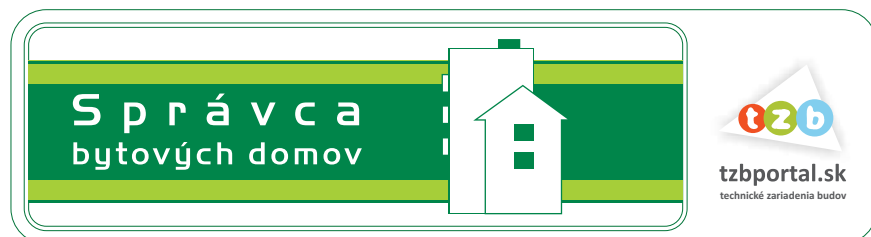
S použitím CT 76

www.ceresit.sk





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



Recenzovaný odborný časopis zaoberajúci sa správou bytových aj nebytových domov

Periodicita: Štvrtročník
Ročník: Osemnásť
Vyšlo: Máj 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** PORUCHY FASÁDY SPÔSOBENÉ NEVHODNÝM VÝBEROM FARIEB
- 8** PREČO SA ROZHODNÚŤ PRE ZATEPLENIE SYSTÉMOM ETICS S VYUŽITÍM EXPANDOVANÉHO POLYSTYRÉNU?
- 9** VY SA PÝTATE – ZSaUN ODPOVEDÁ
- 11** CHCETE BYŤ TOP?
- 12** FOTOVOLTAIKA NA STŘECHÁCH PANELOVÝCH DOMŮ
- 16** BRATISLAVSKÁ VODÁRENSKÁ SPOLOČNOSŤ, A.S. ODPOVEDÁ NA OTÁZKY Z DISKUSNÉHO FÓRA
- 17** KONFERENCIA SPRÁVA BUDOV 2023 DOPADLA NAD OČAKÁVANIA VÝBORNE
- 20** KONFERENCIA SPÁVA BUDOV 2023 VAŠIMI OČAMI
- 21** ZASADNUTIE VALNÉHO ZHROMAŽDENIA ZDRUŽENIA SPRÁVCOV A UŽÍVATEĽOV NEHNUTEĽNOSTÍ
- 22** AJ STARŠIE BYTOVÉ DOMY MÔŽU PONÚKNUŤ MODERNÉ BÝVANIE
- 24** STÚPACIE POTRUBIA
- 26** NOVINKY V POISTENÍ
- 28** KOMPLEXNÁ OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV Z PROSTRIEDKOV ŠFRB
- 30** KVALITNÉ CERTIFIKOVANÉ BALKÓNY, LODŽIE A ZÁBRADLIE PRE BYTOVÉ DOMY
- 32** NEZABUDNITE: POSLEDNÝ TERMÍN NA PREDLOŽENIE KONEČNÉHO VYÚČTOVANIA JE 31. 5. 2023 !!!
- 33** ZODPOVEDNOSŤ SPRÁVCU PRI VÝMENE VÝŤAHU V DOME
- 36** BIBLOCK®, NOVÉ HIGH-TECH TEPELNÉ ČERPADLO. TICHÉ A VÝKONNÉ.
- 38** PRÁVNIK RADÍ...

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

PEKSTRA

VÝROBCA BALKÓNŮ A LODŽÍÍ

VYRÁBAME BALKÓNY NA KLÚČ UŽ 30 ROKOV

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

PORUCHY FASÁDY SPÔSOBENÉ NEVHODNÝM VÝBEROM FARIEB

Fasády sú pre väčšinu z nás to čo nás najskôr na domoch zaujme, resp., čo spôsobí, že nás dom, stavba, zaujme alebo nezaujme. Fasáda je akýmsi obrazom, plochou, ktorá často vytvára „prvý dojem“. Vďaka technologickému pokroku a výraznému pokroku v stavebníctve máme možnosť používať na fasádach farby od výmyslu sveta. „...máme možnosť“, ale je to tak technicky správne? Na riziká, ktoré táto „možnosť“ prináša by som sa chcel zamerať vo svojom článku. Dovolím si upozorniť, nie je to žiadna vedecká štúdia, nie je to PR-článok, ktorý má vyzdvihovať výrobcu toho ktorého produktu pred iným, konkurenčným. Je to zamyslenie, možno s troškou fyziky a so skúsenosťami z praxe.

Začnem trochu teórie, aby sme si vzájomne, čitatelia a autor, v ďalších častiach textu rozumeli.

Index HBW, index odrazivosti svetla. Tento index hovorí, koľko % slnečnej energie sa z povrchu odrazí späť do priestoru. Ak má farba omietky HBW Index 45%, znamená to, že zo 100% dopadnutej slnečnej energie sa 45% odrazí späť do priestoru. Zvyšných 65% vo forme tepelnej energie ostáva v povrchovej vrstve. Pri HBW Indexe 5% to bude iba 5%, ktoré sa odrazia, a celých 95% ostane v povrchovej vrstve vo forme tepla. Z uvedeného vyplýva, čím je HBW Index vyšší, tým bude menej energie vo forme tepla v povrchovej vrstve, lebo sa jej viac odrazí späť do priestoru. Svetlejšie farby majú HBW Index vyšší, ako farby tmavšie, intenzívnejšie. HBW Index je uvádzaný pri každom odtieni vo vzorkovnici fasádnych farieb.

Fasáda s tepelnou izoláciou a bez tepelnej izolácie, pre potreby tohto článku bude pre nás najdôležitejším rozdiel, či je pod fasádnu omietku, povrchovým súvrstviem tepelná izolácia, alebo je fasádna omietka alebo fasádny náter nanosený bez tepelnej izolácie, priamo na murivo (samozrejme mám na mysli s penetráciou, prípadne aj s výstužnou vrstvou). Rozdiel je v tom, ak sa bude vplyvom slnečného žiarenia zahrievať povrchová vrstva priamo na murive, toto murivo bude „odoberať“ veľkú časť tepla z povrchovej vrstvy a bude fungovať ako akýsi „chladič“. ALE, ak je omietka, náter, nanosený na tepelnej izolácii, potom táto tepelná izolácia „bráni“ odobratiu tepla obvodovým murivom a nedochádza k ochladeniu. Povrchové súvrstvie si musí so zahrievaním poradiť samo.



Tepelno-objemové zmeny, sú zmeny v objeme, v rozmere telesa, zapríčinené zmenou teploty pozorovaného telesa. So zvyšujúcou teplotou sa predmety zväčšujú a pri ochladení sa veľkosť predmetov zmenšuje. A presne takto isto reaguje aj povrchová vrstva fasády. Čím budú rozdiely v teplote povrchovej vrstvy väčšie (zima/leto, noc/deň) tým viac bude povrchová vrstva namáhaná.

Tak a poďme k tým poruchám. Predstavme si fasádu domu, s tepelnou izoláciou a omietkou v tmavej sivej, alebo hnedej farbe s HBW Indexom, s hodnotou okolo 12-15%. Je apríl, nočné teploty sú okolo 6°C, možno 10°C. Ráno vyjde slnko a oprie sa do fasády. Okolo 10tej hodiny môže mať priamo oslnená fasáda s takýmto HBW kľudne aj 55-60°C. Za 4 hodiny sa teplota fasády zmenila

z 10°C na 55°C. A ešte si predstavme, že celé súvrstvie, omietka-penetrácia-výstužná vrstva má okolo 5,5 – 6 mm. Táto „škrupina“ hrubá 6mm to musí celé vydržať.

Výsledok? Na fasáde sa po troch rokoch objavujú mikrotrhliny a fasádu je potrebné pretieť s fasádnym náterom, ktorý tieto trhliny uzavrie. Pri takýchto opravách sa snažíme aby nový náter mal farbu svetlejšiu, s čo najvyšším HBW Indexom.

Teplotné zmeny na fasáde sú v praxi podstatne väčšie a takéto cykly trvajú celý rok, každý deň dochádza k tepelno-objemovým zmenám povrchovej vrstvy. Pri plánovanej minimálnej životnosti fasády 25 rokov a viac je fasáda vystavená tomuto namáhaniu 25 a viac rokov. Je takmer isté že vzniknú na fasáde mikrotrhliny a následne aj poruchy.

Mnou najvyššia nameraná teplota fasády, bola v 2020, v okrese Nitra, 24.júna. Fasáda rodinného domu s indexom HBW 12 mala 74°C! Na takto zahriatej fasáde by sa mala dať urobiť z vajčiek praženica! Čo myslíte, ako vyzerá takáto fasáda po 5tich rokoch,





po 5tich letách?

Iný extrém som namerl v okrese Senec, opäť na fasáde rodinného domu, fasáda s HBW 28. Bol pekný slnečný deň a na fasádu svietilo slnko, pred časťou fasády rástol strom, ktorý vrhal na časť fasády tieň. Na oslnenej časti fasády bola teplota povrchu 55 °C a v časti zatienenej stromom bolo na povrchu 26 °C. Tieto rozdielne teploty boli namerané v tom istom čase na tej istej ploche, rozdiel medzi bodmi, kde som meral (na slnku a v tieni) bol 30 cm. Na tak malej vzdialenosti boli tak veľmi rozdielne teploty povrchu. A básnická otázka: „Čo na fasáde vzniklo po 3 rokoch, 3 letách?“.

Toto enormné prehrievanie fasád, veľkosť teplotných rozdielov vplyvom teplotných cyklov, vplyvom dispozícií slnko/tieň prinášajú veľmi veľké riziko

vzniku mikrotrhlín. Cez tieto mikrotrhliny vniká do systému vlhkosť, voda, následne príde mráz a máme poruchu na svete. Jasně, existujú systémy, kde aj my hovoríme o celoplošných fasádach s veľmi nízkym až extrémnym HBW, ale tieto systémy majú vždy svoje „ALE“.



Preto by som chcel odporučiť, na základe skúseností, vyberajme farby na fasády citlivejšie, nepoužívajme veľmi intenzívne odtieňe, zohľadňujme fyzikálne zákony. Predsa nechceme fasády každú chvíľu opravovať, sanovať, premaľovávať. Chceme aby nám fasády dlho a spoľahlivo slúžili a nie aby nám prinášali vrásky.



Ing. Slavomír Vician, HENKEL SLOVENSKO spol. s r.o.

PREČO SA ROZHODNÚŤ PRE ZATEPLENIE SYSTÉMOM ETICS S VYUŽITÍM EXPANDOVANÉHO POLYSTYRÉNU?

Kvalitná izolácia vonkajšej obálky budovy znamená množstvo benefitov pre jej používateľov. Od tepelného komfortu v lete, cez znižovanie tepelných strát v zime a odstraňovanie plesní – až po zabezpečenie celkovej tepelnej pohody. To však nie sú jediné dôvody, prečo by ste mali zatepliť systémom ETICS s využitím expandovaného polystyrénu (EPS).

Vonkajší kontaktný tepelnoizolačný systém ETICS je ideálnym riešením pre dodatočné zateplenie obvodových plášťov nielen rodinných domov, ale aj bytových budov. V porovnaní s inými riešeniami ide o finančne výhodnejší spôsob.

Teplotný komfort verzus vlhkosť

Schopnosť udržiavať teplo v interiéri zabezpečuje tepelnoizolačná vrstva v systéme ETICS, ktorá môže byť vyrobená z expandovaného polystyrénu. Ide o riešenie, ktoré jednoznačne vyhráva v pomere cena a výkon. „EPS je odolný a nenasiakavý materiál. Správne zvolený typ EPS je potrebné inštalovať aj v miestach, kde sa budova stretáva so zemou, pretože v kombinácii s hydroizoláciou objekt chráni pred vzlianjucou vlhkosťou,“ vysvetľuje Marta Strapková, predsedníčka Združenia EPS SR.

Treba myslieť na to, že budovou sa vždy šíri okrem tepla aj vlhkosť vo forme vodnej pary. Vzniká dýchaním, ale aj varením, či sušením bielizne. Preto by mal mať tepelnoizolačný materiál – v tomto prípade EPS – vhodné difúzne vlastnosti. „Hydroizolačné materiály, ktoré chránia murivo pred vlhkosťou sa vyznačujú vysokým difúznym odporom. Výsledkom toho je fakt, že k pridanému ETICS sa nedostane toľko vodnej pary, koľko jej dopadá na povrch steny v interiéri a tak nevzniká kondenzácia vodnej pary v obvodovom plášti.

Prečo môže kondenzovať vodná para?

Vznik tohto fyzikálneho javu ovplyvňuje napríklad to, ako pre-

púšťajú stavebné materiály vodnú paru, ale aj ich tepelnoizolačné vlastnosti. Vždy platí pravidlo, že vodná para sa šíri z miesta, kde je vyšší tlak vzduchu – z interiéru do exteriéru. Pomôcť jej možno jednoducho. „Vetraním. Nárazové vetranie niekoľkokrát do dňa (v zime aj v lete) šetrí náklady na vykurovanie, pretože za rýchly čas sa kompletne vymení vzduch v interiéri.“ Pravidelné vetranie prospieva nielen zlepšeniu kognitívnych vlastností človeka a jeho zdraviu, zamedzuje tiež kumulácii vlhkosti v interiéri a predchádza vzniku plesní.

Aký materiál zvoliť?

Základom zatepľovacieho systému ETICS môžu byť polystyrénové tepelnoizolačné dosky. Skvelú tepelnú izoláciu zabezpečí štandardný biely, ako aj sivý (grafitový) polystyrén. „Obidva sa vyznačujú vysokou mechanickou odolnosťou a trvanlivosťou,“ dopĺňa Marta Strapková. Bezchybná vonkajšia izolácia spája dva dôležité prvky: kvalitný produkt a bezchybnú montáž licencovanou firmou. Systém ETICS s EPS je obľúbený systém zateplenia, ktorý sa v európskej výstavbe využíva už viac ako 50 rokov. Na Slovensku sa týmto systémom zatepluje už 20 rokov.

Prečítajte si viac na: www.epssr.sk.





VY SA PÝTATE – ZSaUN ODPOVEDÁ

Na vaše otázky odpovedá:

JUDr. Jana Guoth, výkonný predseda ZSaUN



Som členkou SVB. Pri rekonštrukcii domu bol namontovaný na všetky vchody „Automatický vrátnik“ to znamená, že na zvonenie pred vchodom môžem automaticky otvoriť vchodové dvere. Asi pred dvomi mesiacmi však v mojom byte to prestalo fungovať a zvonenie zdola sa nekoná. Robí mi to rôzne problémy s poštou, lekárom a podobne. V jedinom čase sa to prihodilo aj v byte na do mnou, a možno, že aj v iných bytoch. Zástupca SVB mi povedal, že si to mám dať opraviť na vlastné náklady.

Toto sa mi nepozdáva, nakoľko zariadenie bolo namontované v celom dome z fondu opráv. Prosím o vysvetlenie, či mi zástupca SVB povedal pravdu.

V zmysle § 2 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je uvedené, čo sa v bytovom dome považuje za spoločné zariadenia bytového domu, pričom tento výpočet nie je konečný, keďže zákonodarca použil slovo „najmä“. Spoločného automatického bytového vrátnika môžeme považovať za spoločné zariadenia bytového domu a kľudne by sme to mohli zastrešiť aj pod telefónne prípojky.

„Spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumujú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takými zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočikarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.“

V zmysle § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov : „Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, **spoločných zariadení domu**,...

Aj vzhľadom k tomu, že tento vrátnik bol riešený, montovaný a finančne zabezpečený ako spoločné zariadenie domu a nie vlastníckymi individuálne, mám za to, že by opravy mali byť hrazené z fondu prevádzky, údržby a opráv.

Chcem sa spýtať nakoľko som nikde nenašla odpoveď - ešte minulý rok sa v našom SVB menil predseda. Zmena bola nahlásená, zápis v registri SVB bol vykonaný, avšak k návrhu na zmenu nebol doložený dodatok k Zmluve o SVB. Je možné ho odovzdať na okrese úrade aj dodatočne? Príp. je nejaký postih za nesplnenie?

V zmysle § 7 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je dodatok k zmluve o SVB povinnou prílohou k návrhu na zmenu zapísaných údajov v registri SVB. Je otázne ako je možné, že bola takáto zmena zo strany registra

urobená. Ak k pochybeniu došlo aj z ich strany, keďže Vás mali vyzvať na doplnenie tohto dodatku.

Postih zo strany registra SVB nehrozí. Ale možno by som ich na Vašom mieste kontaktovala v tejto veci, aby ste mali založené potrebné dokumenty do budúcnosti. Ak máte rozhodnutie tak viete aj spisovú značku, na ktorú je potrebné sa odvolať.

Podľa zákona nemôže byť osobou pre styk so správcom ten kto nevlastní byt v BD. V byte býva bývalý vlastník s právom doživotného práva užívania bytu. Môže tento doživotný užívateľ, ktorý už nie je vlastníkom vykonávať túto funkciu, a ak áno za akých podmienok.

Nie, nemôže. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov presne definuje, že zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov musí byť vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Žiadne plnomocenstvá alebo niečo podobné na výkon tejto funkcie nie sú tiež prípustné.

Obraciam sa s prosbou o usmernenie. Do bytu chceme dať namontovať klimatizáciu (umiestnenie vonkajšej jednotky na loggíu). Potrebujeme k tomu súhlas väčšiny vlastníkov bytov. Je potrebné zvolať schôdzu alebo postačuje ak prejdem susedov od dverí k dverám a týmto spôsobom vyzbieram podpisy? Čo všetko musí takýto doklad odsúhlasenia obsahovať? Čo v prípade bytov, ktoré sú v prenájme? Asi podpis podnájomcu neplatí a musím kontaktovať priamo majiteľa bytu.

V zmysle § 14b ods. 1 písm. m) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

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

m) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príslušeného pozemku, ak zmluva o spoločensťve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak.

Montážou klimatizačnej jednotky jednak meníte vzhľad bytového domu a jednak zasahujete aj do spoločných častí domu, ktorý je obvodový múr, preto je potrebné, aby ste si montáž dali vopred odsúhlasiť. Je potrebné požiadať správcu bytového domu o zvolanie schôdze vlastníkov alebo vypísanie písomného hlasovania v tejto veci. Nájomcovia nie sú oprávnení hlasovať, ibaže by mali plnomocenstvo. Hlasovať sú oprávnení len vlastníci bytov a nebytových priestorov daného bytového domu.



Chcel by som sa opýtať, či zástupkyňa vlastníkov bytov môže pri písomnom hlasovaní ovplyvňovať hlasujúcich, presvedčať ich a kázať im ako majú hlasovať?

Samozrejme, že nie. Niečo také vo všeobecnosti nie je prípustné.

Chcela by som sa informovať ohľadom výmeny tzv. stúpačky. Bývam v 6 bytovom dome. Bytovka má cez 50 rokov. Potrubie ktoré vedie cez wc je spoločné pre ďalšie dva byty nad nami. Stúpačka je v havarijnom stave a začína nám pretekať na viacerých miestach. Problém je v tom, že byt nad nami majú novo prerobený okrem výmeny tohto potrubia a nie sú ochotní znovu rozbiť kúpeľňu „kvôli nám“. Byt sa nachádza na prízemí a nad nami sú ešte ďalšie dva. Po informovaní domovníčky sme sa pomoci nedočkali „že si to máme spraviť na vlastné náklady“. Do fondu sa platí pravidelne už niekoľko rokov.

Tzv. „stúpačky“ v bytoch sú spoločným zariadením bytového domu a teda ich oprava alebo výmena by mala byť financovaná z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv.

V tomto prípade je na výber celková výmena v celom dome alebo ak je to technicky možné a efektívne tak čiastková oprava len vo Vašom byte. Je to na rozhodnutí vlastníkov v bytovom dome. Ak by sa realizovala len čiastková oprava vo Vašom byte aj tá by mala byť hradená z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv. Skúste sa v tejto veci obrátiť priamo na Vášho správcu bytového domu.

Odparovacie PRVN sú konštruované ako merače jedného cyklu. Po odčítaní údajov musia byť vymenené. Z dôvodu hygienických opatrení v roku 2020 bol vykonaný samoodpočet a ampulky neboli vymenené. K odčítaniu sa pristúpilo pri výmene odparovacích meračov za elektronické. Správca nechal vyhodnotiť spotrebu podľa vzorca stav 2021 mínus stav 2020. Dva údaje získané z jedného merača. Ktorý predpis umožňuje uvedený postup? Keď nie je, ako mal správca postupovať?

To, že boli pri odporovacích meračoch tepla vykonané samoodpočty vlastníkami priniesla neštandardná situácia v celej spoločnosti.

Ideálne je ak sa merače menia vždy ku koncu kalendárneho roka, keď sú vykonávané odpočty. Nie však vždy to takto je. Žiaden predpis to neprikazuje ani zároveň neupravuje postup v takomto prípade.

Prax je však medzi správcami taká ako uvádzate vo Vašej otázke, časť vyúčtovania sa vykoná podľa odparovacích meračov a časť podľa elektronických, vždy musí byť samozrejme zachovaný vyhodnocovací faktor pri oboch rozdeľovačoch vykurovacích nákladov.

To, že správca nechal odparovacie ampulky dlhšie ako je štandardne určené do času výmeny za elektronické, nevidím v tom nejaký zásadný problém. Oni sú predplnené aj o nejaký predpokladaný letný odpar, takže môžeme predpokladať, že tekutiny tam bolo dosť na nejaké mesiace v ďalšom kalendárnom roku.

Na budúci mesiac končí riadne registrovaná platnosť funkcie predsedu SVB a NP. Stačí odstúpenie z funkcie z dôvodu veku a zdravotného stavu oznámiť na zhromaždení s nadpolovičnou účasťou, čo bude aj v zápisnici uvedené? Predpokladám, že nový predseda nebude zvolený a rada neprevezme dočasne funkciu.

Funkčné obdobie predsedu končí automaticky uplynutím doby

na akú sa volí predseda spoločenstva, a teda 3 roky. Pred uplynutím funkčného obdobia je potrebné zvolať zhromaždenie, s programom voľba nového predsedu SVB. Na zhromaždení ústne oznámite, že vo funkcii predsedu končíte a nemáte ďalej záujem byť kandidátom na predsedu SVB. Samozrejme zapíše sa to do zápisnice.

Následne by mohla prebehnúť voľba nového predsedu. Na zvolenie nového predsedu SVB je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov v dome.

Ak nebude zvolený predseda SVB, v zmysle § 7c ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov funkciu predsedu vykonáva člen rady určený radou. Je potrebné vyzvať radu, aby zo svojich členov určila jedného kto bude dočasne vykonávať funkciu predsedu, tomu je následne potrebné odovzdať všetky dokumenty.

Písomne sme požiadali o odstúpenie od zmluvy so súčasným správcom spolu s menným zoznamom podpísaný 90% vlastníckmi. Správca po dvoch týždňoch zvolal schôdzu no bola malá účasť a nechce od zmluvy odstúpiť, žiadali sme o písomné hlasovanie no to odmietol, že urobí ďalšiu schôdzu no ubehli 2 týždne a nič sa nedeje. Prosím ako máme postupovať ďalej?

V prvom rade vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome rozhodujú zákonom predpísanou formou a to buď rozhodovaním na schôdzi alebo v rámci písomného hlasovania. Je úplne pochopiteľné, že správca neuznal nejaký podpísaný papier od vlastníkov.

V zmysle § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

„Schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby, alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca alebo rada v tomto termíne nekoná alebo sa rada podľa § 7c ods. 6 neziada, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. „

Vzhľadom na vyššie uvedené znenie zákona musíte požiadať správcu o zvolenie schôdze alebo vypísanie písomného hlasovania. Správca nie je oprávnený žiadosť odmietnuť. Môže však nastať situácia, že si svoju povinnosť nesplní a schôdzu alebo písomné hlasovanie nezvolá. V takom prípade môžete zvolať schôdzu alebo vypísať písomné hlasovanie vy vlastníci. Následne zápisnicu s prezenčnou listinou/hlasovacie hárky odstúpíte správcovi a on by výsledok mal akceptovať. Pozor, aby zvolenie schôdze/písomného hlasovania bolo v zmysle zákona a obsahovalo všetky náležitosti.

Pozor aj na to, ak ste už o tejto veci raz hlasovali, platí ustanovenie 14b ods. 6 zákona a teda podmienky hlasovania o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania. V tomto prípade budete potrebovať súhlas 2/3 všetkých vlastníkov v dome.



CHCETE BYŤ TOP?

Nechajte si vyškolit Vašich manažérov, ktorí pracujú v oblasti správy!

Akreditovaný kurz: „Základy správy bytového fondu“ je pre všetkých!

Novinkou na slovenskom trhu v oblasti bytového fondu je akreditovaný kurz „Základy správy bytového fondu“. Ako vznikla myšlienka akreditovať takýto kurz, pre koho je určený a čo obsahuje nám porozprával Mgr. Eugen Kurimský, ktorý školí správcov už od roku 2007 a teraz sa rozhodol rozšíriť vzdelávanie aj na širší manažment, čím sa zvýši odborná kvalifikovanosť správy bytových domov ako celku.

Aký cieľ má takéto vzdelávanie stredných kádrov v oblasti správy budov?

Akreditovaný kurz, ktorý je určený pre zástupcov vlastníkov, predsedov a členov rady spoločenstiev vlastníkov bytov má za cieľ zvýšiť ich odbornosť a hlbšie preniknúť do problematiky správy bytového fondu. Cieľom kurzu je zvýšiť odborné vedomosti u týchto manažérov, ktorí sú nepostrádateľnou súčasťou správy bytových domov a nebytových priestorov. Správa ako taká, stojí nielen na majiteľovi správcovskej spoločnosti, ale na komplexnej starostlivosti o vlastníkov. Táto sa nedá realizovať bez zástupcov vlastníkov.

Prečo kurz aj pre spoločenstvá?

U spoločenstiev vlastníkov zákon nevyžaduje k správe bytového domu žiadne odborné vzdelanie a ani nemajú v súčasnosti možnosť žiadneho cenovo dostupného vzdelania. Zákon 246/2015 Z.z. sa ich síce netýka, ale som toho názoru, že to neznamená, že by nemali mať aspoň základné vedomosti. Týmto kurzom chceme pomôcť práve spoločenstvám, ktoré samé budú chcieť získať prehľad o tom, s čím všetkým sa môžu pri správe stretnúť. Radi pomôžeme k tomu, aby získali nadhľad. Či spoločenstvo pošle na kurz predsedu, alebo člena rady, budeme radi, ak aspoň takouto formou pomôžeme. Predsedovia a rada disponuje s nemalými finančnými prostriedkami a spravuje bytové domy tak isto, ako správcovia. Hovorí o tom par.6 zákona 182/93 Z.z.

Využite príležitosť zvýšiť odbornosť manažérov, ktorí pracujú v oblasti správy bytových domov!

**NOVINKA NA SLOVENSKOM TRHU:
AKREDITOVANÝ KURZ**

Základy správy bytového fondu

Pre koho:	Kurz je určený pre stredných manažérov správy bytových domov, predovšetkým pre zástupcov vlastníkov, predsedov a členov rady spoločenstiev vlastníkov
Rozsah kurzu:	24 vyučovacích hodín
Cieľ:	Absolvent vzdelávacieho programu má po ukončení kurzu ovládať základné vedomosti z oblasti správy budov, znalosti o priebehu a fungovaní správy bytového domu. Ovládať základnú legislatívu vyplývajúcu z existujúcich predpisov a zákonov a taktiež pracovné povinnosti, ktoré pre neho z týchto predpisov pri výkone funkcie vyplývajú.
Učebné osnovy:	Právne predpisy Administratívne zabezpečenie správy bytových domov Odborné a technické zabezpečenie správy a prevádzky budov Finančný manažment a hospodárenie
Forma vzdelávania:	Prednášky a semináre prezenčne s možnosťou on-line
Vyučujúci:	Odborníci z oblasti správy budov
Záverečná skúška:	Písomnou formou
Organizátor:	V.O.Č. Slovakia s.r.o., Školská 23, 04 11 Košice
Príhlášky:	Písomne na adresu organizátora, mailom: voc@voc.sk
Absolvent získa:	Osvetlenie o absolvovaní akreditovaného kurzu

Získajte ucelené odborné vzdelanie a prehľad všetkého, s čím sa vo vašej práci môžete stretnúť!

Blížšie informácie: p. Kurimský +421 905 541 119

(1) Správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“) alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len „správca“).

Som toho názoru, že aj predsedom a členom rady odborné vzdelávanie pomôže na to, aby získali prehľad a znalosti – či už ekonomické, právne alebo technické.

Ako vznikla myšlienka?

Dotazmi zástupcov vlastníkov ako aj konzultáciami vznikla myšlienka akreditovať kurz takpovediac pre všetkých, ktorých problematika správy bytových domov zaujíma. Samotní zástupcovia vlastníkov chcú viac vedomostí. Vyššie vzdelanie zástupcov vlastníkov znamená v neposlednom rade aj ich vyššie ocenenie. Správcovia, ktorí budú mať akreditovaných zástupcov vlastníkov, stúpnu na cene hlavne u vlastníkov samotných.

Úctu a ocenenie získajú aj spoločenstvá. Chceli by sme urobiť prvý krôčik k tomu, aby sa vzdelávanie SVB stalo bežnou prácou.

Čo ste zaradili do kurzu?

Základ sme prevzali z kurzu: Správa bytového fondu, ktorý organizujeme s obmenami už od roku 2007.

Pri spracovávaní učebných osnov a tém, ktoré budú prednášané, sme zúžili vyhlášku 328/2015 a zúžený obsah sme premietli do učebných osnov. Naďalej ostali štyri základné oblasti, iba v menšom rozsahu. Ide o okruhy:

- Právne predpisy týkajúce sa výkonu správy
- Administratívne zabezpečenie správy bytových domov
- Odborné a technické zabezpečenie správy a prevádzky budov
- Finančný manažment a hospodárenie

Ako dlho trvá tento kurz a akou formou prebieha?

Kurz trvá spolu 24 hodín a v súčasnosti je možné ho absolvovať on-line, ako aj prezenčne. Každý predmet končí písomnou skúškou, na konci kurzu získa absolvent na svoje meno osvedčenie. Ale UPOZORNENIE!!! Tento kurz neoprávňuje absolventa k zápisu do „Zoznamu správcov“ v zmysle zákona 246/2015 Z.z.! Treba ho chápať tak, že kurz je pre všetkých, ktorí nepodliehajú povinnosti absolvovania akreditovaného kurzu v zmysle zákona 246/2015 Z.z.

Kde sa majú hlásiť záujemcovia o kurz?

Všetci, ktorí by chceli kurzu absolvovať, sa môžu prihlásiť

- mailom na adrese voc@voc.sk alebo
- telefonicky na číslach 0905 541 119 a 0918 969 099,
- prípadne poštou na adrese Školská 23, 04011 Košice.

Budeme radi, ak takouto formou pomôžeme zvýšiť odbornosť manažérov, ktorí sa podieľajú na zveľaďovaní a správe bytového fondu.

FOTOVOLTAIKA NA STŘECHÁCH PANELOVÝCH DOMŮ

Ing. Pavel Hanačík, Ing. Josef Slánský, Strechy 92 s.r.o.

Legionárska 17, 911 01 Trenčín, info@strechy92.sk, +421 911 808 115



Fotovoltaické elektrárny (FVE) pro bytové domy jsou nyní velké téma, které vzhledem k současné situaci s cenami elektřiny zajímá mnoho SVJ, bytových družstev i dalších vlastníků domů.

Jak o ní přemýšlet a proč je důležité současně řešit i střechu?

Při rozhodování, zda umístit na BD fotovoltaickou elektrárnu je vždy nutné zvážit více aspektů.

A to nejenom cenu vlastní FVE, ale také stav střechy, na kterou máme v plánu fotovoltaiku montovat.

Fotovoltaické panely je možné montovat jak na ploché, tak na šikmé střechy bytových domů.

Velmi efektivním řešením pak může být spojení instalace FVE spolu s rekonstrukcí stávající ploché střechy variantou šikmého přestřešení.

Montáž FVE na ploché střechy BD

S ohledem na budoucí instalaci FVE v zásadě existují 3 případy plochých střech:

- Střecha vhodná bez úprav – tzv. ideální střecha
- Střecha vhodná s nutnými úpravami
- Střecha nevhodná

Jak by tedy měla vypadat tzv. ideální střecha v 8 bodech:

a) Celá plocha střechy je správně spádovaná, bez kaluží

Pro správné fungování ploché střechy je výskyt kaluží nepřipustný

b) Zbytková životnost krytiny je 25 let a více

Minimální předpokládaná životnost panelů je 25 let. Aby nemuselo docházet k pracné a nákladné demontáži fotovoltaických panelů během jejich životnosti, je nutné, aby střecha měla minimálně stejnou zbytkovou životnost, jako je životnost fotovoltaických panelů

c) Střešní panely přenesou další přitížení od FVE

Na ploché střechy je nutné umístit panely ve sklonu pomocí speciálních konstrukcí, které jsou vystaveny značným silám od účinků větru v závislosti na jejich tvaru a výšce ploché střechy nad terénem. Tyto konstrukce je proto nutné ukotvit mechanicky přímo do střešní betonové konstrukce nebo je dostatečně přitížit přímo na stávající hydroizolaci ploché střechy.

Mechanické ukotvení přes střešní krytinu do betonových panelů obnáší vytvoření velkého počtu otvorů (prostupů) ve střešní krytině, které je nutné vyřešit se stejným požadavkem na životnost, jako v případě krytiny. Nejen z tohoto důvodu se fotovoltaické panely obvykle přitěžují pomocí betonového závaží. Pokud se rozhodneme pro toto řešení, je nutné posoudit únosnost původních střešních panelů.



d) Tuhost střešního pláště je dostatečná

Střešní plášť musí být dostatečně tuhá, aby nedocházelo k zatlacení konstrukcí do ploché střechy. Mohlo by tak docházet ke vzniku kaluží a v krajním případě poškození krytiny. Toto platí zejména pro zateplené střechy.

e) Provedení detailů na střeše je bez defektů

Je nezbytná kontrola provedení správnosti všech detailů

f) Střechou neteče a ve střešním plášti není zabudovaná vlhkost

Po provedení vizuální kontroly ploché střechy z exteriéru je nezbytná kontrola samotné skladby pod hydroizolací, a to pomocí vhodně rozmístěných kontrolních sond. Kromě vlhkostních poměrů se také kontroluje skutečná skladba jednotlivých vrstev, zda je v souladu s dostupnou dokumentací a zda jednotlivé vrstvy ještě mohou plnit svoji funkci.

g) Střešní krytina vyhovuje z hlediska požárních předpisů

Požárním požadavkům musí vyhovovat nejenom samotná hydroizolace, ale celá skladba střechy na základě provedených požár-

ních zkoušek. Střecha musí mít klasifikaci střechy BROOF(t3) do požárně nebezpečného prostoru.

h) Na střeše je minimum překážek a možné stínění pro FVE

Nejčastějšími překážkami bývají strojovny výtahů a vzduchotechnické jednotky.

Pokud je střecha hodně výškově členitá s častým rozmístěním strojoven, komínů a vzduchotechnických komor, je mnohdy velmi obtížné rozmístit požadovaný počet panelů na střeše a zajistit tak dostatečný sluneční svit bez stínění.

V praxi do kategorie „ideálních střech“ většinou patří nově provedené opravy plochých střech s kompletní výměnou původních vrstev a nového provedení ploché střechy dle platných norem. I zde se však většinou jedná o střechy, které mají hydroizolaci provedenou z mPVC anebo z asfaltových pásů a zbytková životnost je od 15 do 20 let (bod b není splněn). Dalším problémem pak bývá omezená možnost instalace FV panelů kvůli existujícím překážkám na střeše (bod h není splněn). Proto i tyto střechy nejsou ideální pro FVE.

Do kategorie „střech vhodných s nutnými úpravami“ pak patří všechny střechy, které nevyhoví většinou v dalších z 8 předcházejících bodů.

O jaké nutné úpravy se může jednat?

Vůbec nejlepší variantou je případ, kdy střecha vyhoví v bodech a, c, d, f.

V tomto případě lze pouze provést novou vrstvu kvalitní hydroizolace (např. folie TPO případně EPDM membrány) a připravit místa pro bodové či plošné ukotvení hliníkové konstrukce pod FV panely.

Náklady se v tomto případě mohou pohybovat od 40 - 80,- €/m² ploché střechy v závislosti na volbě hydroizolace.

Poněkud horší variantou může být tvorba kaluží na střeše a pak je nutné doplnit předcházející variantu o přespádování celé střechy. Cenově se pak blížíme 125,- €/ m² plochy střechy.

Pokud však střecha nevyhoví ve většině z 8 bodů a především pak v bodech c, d, f je nutné přistoupit k nejnákladnější úpravě a tou je odstranění všech vrstev, neboli vytvořit tzv. ideální střechu.

Musíme ale taky počítat s nejvyššími náklady okolo 200 €/m², s velkým nebezpečím zatečení do bytů v průběhu realizace a s velkou zátěží hluku a provozu na obyvatele domu.

Montáž na FVE na šikmé střechy BD

Kromě existujících výhod šikmého přestřešení oproti ploché variantě se při instalaci FVE na šikmou střechu vyřeší všech 8 výše popsaných bodů pro tzv. ideální plochou střechu.

Mimoto je obecně známé, že na šikmou střechu lze umístit takřka 2x tolik FVE panelů než na původní plochou střechu.

Problémy se spádováním ploché střechy, se zbytkovou životností krytiny (záruka 40let na krytinu), statikou panelů, tuhostí horní vrstvy hydroizolace, kvalitou detailů, zabudovanou vlhkostí, požární odolností hydroizolace a s překážkami pro instalaci – to vše se vyřeší variantou šikmého přestřešení. Cena za novou šikmou střechu v systému RpSt od firmy Střechy 92 se pohybuje od 145,- €/m² půdorysné plochy střechy. U šikmé střechy je oproti ploché nutné čekat na vyřízení SP. A to je snad jediná nevýhoda při volbě šikmé střechy.



Kotvení fotovoltaických panelů přes trapézový plech až do nosné dřevěné konstrukce.



Stávající stav ploché střechy před rekonstrukcí a se záměrem budoucí instalace FVE



Navržené rozmístění FVE na vizualizaci šikmé střechy nad plochou střechou

POSOUZENÍ ZÁMĚRU INSTALACE FVP V 7 KROCÍCH			
krok	popis jednotlivých kroků	šikmá střecha	plochá střecha
1	možnost přitížení nosné konstrukce střechy panelového domu	kontrola únosnosti nosné konstrukce šikmé střechy ověřovací sondy střešního pláště nejsou nutné posudek stávajících střešních panelů není nutný	zjištění typu panelového systému s ohledem na krajové rozdíly studium dostupných podkladů, ověření skutečné skladby pláště vypracování statického posudku únosnosti střešních panelů
2		stav stávající skladby střechy	posudek skladby pláště není nutný vizuální kontrola stavu střechy- kontrola detailů, těsnosti krytiny vyhodnocení stavu skladby z kontrolních sond
3	odhad zbytkové životnosti krytiny	odhad není nutný (záruka na krytinu až 40 let)	porovnání návrhové životnosti FVP se zbytkovou životností krytiny možné prodloužení životnosti krytiny (zvýšení difúzního odporu, změna vlhkostní bilance střechy, přitížení), výměna krytiny či celé skladby
4	tuhost skladby střechy	posudek není nutný	nutný posudek tepelného izolantu v případě ukotvení FVP na skladbu
5	odvodnění a údržba pod FVP	katvení vždy přes horní vlny trapézu a kaloty, bez nutnosti pravidelné údržby	správná orientace podpůrné konstrukce vzhledem k odtoku vody, ztížená údržba pod FVP
6	zvýšený pohyb pracovníků údržby	instalace provozních lávek nebo zvýšený počet záchytných bodů	příprava provozních chodníků kolem FVP pro pracovníky údržby
7	hledisko šíření požáru	není nutné posuzovat	požadavek na možnost šíření požáru může být požadován

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.

ČSOB Poist'ovňa sa systematicky venuje poisteniu bytových domov. V rubrike Novinky v poistení, Vám predstavíme hlavné výhody produktu a zároveň zhrnieme najvýznamnejšie novinky v rozsahu poistného krytia a dojednaných limitov plnenia.

Výhody spolupráce s FlexaFIN s.r.o.:

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



partner



člen skupiny

respect.



BRATISLAVSKÁ VODÁRENSKÁ SPOLOČNOSŤ, A.S. ODPOVEDÁ NA OTÁZKY Z DISKUSNÉHO FÓRA

Novinkou na konferencii „Správa budov 2023“ bola elektronická diskusia, ktorá sa uskutočnila prostredníctvom aplikácie SLIDO. Cieľom elektronickejho posielania otázok do diskusie bolo okrem zrušenia „pobehovania s mikrofónom“ po prednáškovej sále aj úspora času a hlavne sa mohli diskusie zúčastniť aj tí účastníci, ktorí patria do rodiny „hanblivejších“. Z časových dôvodov sme vo štvrtok večer ukončili diskusiu predčasne, napriek tomu Vaše otázky nezostali nezodpovedané. Za odpovede chceme poďakovať pánu Ing. Jakubovi Dušičkovi. Prinášame ich tak, ako sme ich pre obdržali bez zmien a korektúry.

Prečo sú bytovým domom spoplatnené papierové faktúry, keď bytové domy nemajú IČO? Správca vlastníkov v bytových domoch iba zastupuje.

Nie sú spoplatnené samotné faktúry, ale ich spôsob doručenia, o ktorom rozhoduje správcovská spoločnosť, nakoľko zastupuje vlastníkov domov. Ak by si správcovská spoločnosť nastavila elektronicke komunikáciu s BVS, v takom prípade je zasielanie e-faktúry bez poplatku (poplatok za vystavenie by nebol fakturovaný.)

Mohli by ste zaviesť account managera pre správcovskú spoločnosť? Ak čokoľvek aspoň telefonicky potrebujeme riešiť, tak neexistuje kontakt kam zavolať.

V neštandardných otázkach a záležitostiach môžete kontaktovať account manager pre firemné záležitosti:
Jakub Dušička
Telefón: +421 940 982 936
E-mail: jakub.dusicka@bvsas.sk
Tento kontakt nájdete aj na webstránke BVS tu:
Individuálny prístup | BVS a. s. (bvsas.sk)

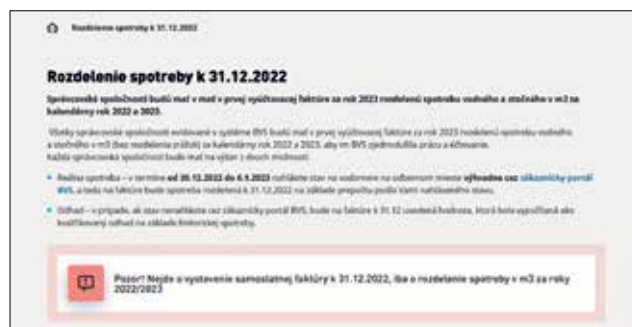
Kedy bude mať BVS odberné miesta vybavené diaľkovým odpočtom, keď pre správcov existuje táto povinnosť od 1.1.2027?

BVS momentálne testuje technológiu Smart meračov na vybranej vzorke 2000 odberných miest. Po úspešnom otestovaní má BVS v pláne osadiť Smart merače na všetky odberné miesta so ročnou spotrebou vyššou ako 280 m³.

Je potrebné si však uvedomiť, že rozdiel medzi bytovými domami a BVS je v tom, že Smart merače ktoré osadujú správcovská spoločnosť je nad úrovňou zeme v dobre prístupných priestoroch. BVS osadzuje smart merače do vodovodných šacht, ktoré nie sú majetkom BVS. Tie sú skonštruované tak, aby spodná voda nezaplavila vodomer, čo znamená sú použité hrubé múry a železné poklapy, ktoré bránia prenosu signálu, preto BVS nevie garantovať osadenie smart merača na každom odbernom mieste.

Ak je do portálu BVS doručený odpočet vodomera k 31.12. - prečo nie je použitý k vyúčtovaniu s tým, že vyúčtovacia faktúra je doručená v januári?

Inštrukcie ako bude BVS postupovať ohľadom rozdelenia spotreby k 31.12. boli zverejnené od 10.12. do 15.1.2023 na webstránke BVS.



Prečo nie sú štandardne bytovým domom vystavované vyúčtovanie faktúry k 31.12., tak ako to robia všetci dodávatelia energií?

V priebehu tohto roka pripravujeme novú funkcionalitu na portáli BVS, kde bude možné požiadať o mimoriadne vyúčtovanie k 31.12. Zákazník však musí splniť nasledovné podmienky:

- Musí mať aktivovanú elektronicke komunikáciu s BVS
- Musí zadať online odpočet prostredníctvom portálu BVS v požadovanom termíne. V prípade ak odpočet nezašle akceptuje odhad = odpočet, ktorý vygeneruje systém na základe predchádzajúcej spotreby na odbernom mieste.
- Mimoriadne vyúčtovanie bude umožnené len správcovským spoločnostiam a odberným miestam, ktoré eviduje spoločnosť BVS v svojom systéme.



KONFERENCIA SPRÁVA BUDOV 2023 DOPADLA NAD OČAKÁVANIA VÝBORNE

V dňoch 19.-21.4.2023 sa uskutočnila už 12. Medzinárodná konferencia „Správa budov 2023“. Konferencia patrí už dlhoročne medzi najobľúbenejšie konferencie, ktoré sú určené pre správcov bytových domov a nebytových priestorov, spoločenstvá vlastníkov ako aj iných odborníkov v oblasti správy na Slovensku. Ako sme avizovali, pokúsili sme sa tohoročnú konferenciu urobiť pútavejšou a zaujímavejšou. Podarilo sa. Po vyhodnotení dotazníkov spokojnosti môžeme smelo prehlásiť, že účastníci ohodnotili túto konferenciu na výbornú.

Už 12 rokov je zmyslom našej konferencie zvyšovanie odbornej úrovne správcov. Každý rok sa usilujeme o zabezpečenie najnovších informácií nielen z oblasti finančného zabezpečenia, ale aj z oblasti technických riešení s ktorými sa správcovia stretávajú najčastejšie pri obnove bytových domov. Najobľúbenejšou časťou konferencie je každoročne sekcia práva, právnych riešení a riešení z praxe. Práve skúsenosti a odpovede na vopred zaslané otázky sú najviac očakávanou časťou konferencie.



Nebolo tomu inak ani na tohtoročnej konferencii. Základnú organizačnú štruktúru sme zachovali ako vždy. **Prvý deň konferencie** bol venovaný financiám, kde už tradične dominujú otázky týkajúce sa podmienok poskytnutia úverov zo ŠFRB. Tieto sa každým rokom menia a je dosť možné, že rok 2023 bude posledným rokom, v ktorom ŠFRB bude poskytovať tak lukratívne úvery ako doposiaľ.

Z oblasti financií nechýbal ani náš dlhoročný partner - Prvá stavebná sporiteľňa, a.s. Financovanie bytových domov prezentovala aj Slovenská sporiteľňa, a.s. Nechýbala ani časť poisťovníctva, ktorú prezentovala spoločnosť FlexaFin s.r.o., ktorá nám v spolupráci s ČSOB poisťovňou predstavila svoje novinky pre rok 2023. Správne postupy ako riešiť neplatičov v rámci bytového fondu sme sa dozvedeli od spoločnosti Dražobník, s.r.o. Softwarová spoločnosť ANASOFT APR, spol. s r.o. sa predstavila so svojou novinkou DOMUS verzia 11. Prvý deň konferencie bol ukončený prednáškou na tému: Ako na neprispôsobivého suseda z dielne ZSaUN.

Rekapituláciu **druhého dňa konferencie** zhrnieme len v krát-



kosti. Úvodná prednáška patrila nášmu partnerovi z VŠB Technická univerzita Ostrava ČR a týkala sa často zanedbávanej témy: „Pasportizácia bytových domov“. Po tejto prednáške odzneli zaujímavé témy týkajúce sa obnovy bytových domov v podaní spoločnosti: Baumit s.r.o., HENKEL SLOVENSKO spol. s r.o. a LUKYSTAV, s.r.o., Strechy 92 s.r.o. Obzvlášť by sme chceli vyzdvihnúť kombináciu obnovy bytových domov s obnoviteľnými zdrojmi energie. Téma „fotovoltaika na strechách panelových domov“ bola na našej

konferencii úplnou novinkou. Zaujímavou bola aj téma výberu farieb fasády, kde sme sa dozvedeli, že nevhodný výber farieb môže spôsobiť aj poruchy fasády. Na tieto témy nadväzovala prednáška umývania a náterov fasád v praxi od UMYJEM TO s.r.o. Exkluzívna bola jediná prednáška z oblasti výťahov od spoločnosti OTIS Výťahy s.r.o. Firmou, ktorá sa po prvýkrát zúčastnila konferencie bola spoločnosť Hilti Slovakia s.r.o. so svojou prednáškou o stúpačkách, ako najslabšom mieste pre šírenie požiaru zaujala mnohých správcov.

Sekciu komfortu v bytových domoch zahájila spoločnosť Ostendorf – OSMA s.r.o. s témou správnej voľby kanalizácie pri rekonštrukcii domových odpadov. Správcov zaujala nepochybne aj téma tepelných čerpadiel v podaní spoločnosti Weishaupt s.r.o. Táto spoločnosť sa tiež prezentovala na našej konferencii prvýkrát. Efektívnejšie vykurovanie v podaní Comap Praha s.r.o. a prednáška o hygienických štandardoch pri porojektovaní od UPONOR s.r.o. ukončila túto sekciu.

Snáď najzaujímavejšou a najviac očakávanou bola sekcia Merania a rozpočítavania. Nová vyhláška o rozpočítavaní tepla dominovala skoro u všetkých prednášajúcich. Bola predstavená Asociáciou rozúčtovateľov ARTAV, na ktorú nadväzovali prednášky spoločnosti TECHEM s.r.o., ista Slovakia s.r.o. a ENBRA SLOVAKIA s.r.o. Na množstvo otázok museli odpovedať aj



predstaviteľa Bratislavskej vodárenskej spoločnosti, ktorí sa venovali téme odpočtov a fakturácie. Odpovede, na ktoré nestihli odpovedať na konferencii, prinášame na inom mieste nášho časopisu. Zberu dát pre malých a stredných odberateľov sa venovala spoločnosť Nobius s.r.o. Náročné popoludnie ukončili poznatky SOI pri rozúčtovaní dodaného tepla podľa vyhlášky č. 503/2022. Celé toto popoludnie pokladáme za veľmi náročné a bolo pre všetkých vyčerpávajúce. Chceme poďakovať nielen prednášajúcim firmám, ale aj prítomným správcom, ktorí vydržali a pozorne sledovali dianie do konca všetkých prednášok.



Tretí deň konferencie patrila úvodná prednáška o okenných výplniach nášmu českému partnerovi z ČVUT Praha. Po tejto prednáške nasledovala téma, ktorá sa venovala splachovaniu v bytových domoch pitnou vodou v podaní doc. Ing. Danici Košičanovej, PhD. zo Stavebnej fakulty TU Košice, ktorá je už našim dlhoročným odborným garantom, za čo jej ďakujeme. Skvelé prednášky o povinných kontrolách a revíziách v bytovom dome ako aj téma, týkajúca sa problémov pri preberaní bytového domu do správy, boli taktiež zaujímavé. Zodpovednosť správcu pri výmene výťahu v dome a predstavenie nového akreditovaného kurzu „Základy správy bytového fondu“ boli poslednými z radu prednášok piatkového dopoludnia. Každoročne sú očakávané odpovede na otázky správcov ako aj aktuálne riešenia problémov pri správe budov v podaní právnych odborných konzultantiek ZSaUN. Tieto boli posledným bodom konferencie, ktoré sa skončila v piatok okolo obeda.



Keď ste došli až po tieto riadky, pochopili ste, že program oficiálnej časti bol nesmierne náročný. Musíme pochváliť a s obdivom poďakovať správcom za ich hojnú účasť na odborných prednáškach. Toto ocenili hlavne prezentujúce sa firmy, ktoré si dali záležať na kvalite svojich prezentácií. Firmy, obzvlášť ďakujú aj touto cestou správcom za ich pozornosť.



Za to, že správcovia vytrvali na prednáškach, sme im prvýkrát v histórii konferencie ponúkli na spoločenskom večeri živú kapelu a možnosť vytancovať sa a zabaviť sa do sýtosti. Nechýbali tradične ani odovzdávania cien: „Firma časopisu Správca bytových domov“, ktorú získala spoločnosť HENKEL SLOVENSKO s.r.o. a „Firma časopisu Plynár-vodár-kúrenár“, ktorú dostala spoločnosť SERIO s.r.o.

Prvý spoločenský večer bol otvorený prípitkom generálneho partnera LUKYSTAV s.r.o. a druhý večer prípitkom druhého generálneho partnera ista Slovakia s.r.o.



Mimo oficiálnej časti musíme poďakovať nielen generálnym partnerom a partnerom, ktorí sa zúčastnili konferencie s prednáškou, ale chceme sa poďakovať všetkým ostatným partnerom, ktorí sa konferencie zúčastnili. Že bol záujem o partnerské stolíky, to sme videli v preplnených kongresových sálach č. 2 a č. 3, kde sme zhodnotili, že záujem správcov o spoluprácu s firmami bol naozaj extrémne veľký. Partneri konferencie boli na správcov pripravení novými informáciami, odbornými radami a konzultáciami. Poďakovanie patrí partnerom: Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s., ALUMISTR SE, ant s.r.o., Bratislavská metrologická spoločnosť s.r.o., Heliotics s.r.o., Lak Consulting s.r.o., Optyway s.r.o., PMGSTAV SK, s.r.o., POLYFORM s.r.o., Rehau s.r.o., SanaTOP s.r.o., Sensus Slovesko a.s., SERIO, s.r.o., Výtahy Pardubice, a.s., ZEM s.r.o.

Čo na záver?

Vytvorili sme jednu veľkú rodinu. Tohto roku sme opäť prelomili počet nad 300 prítomných účastníkov, čím sme sa priblížili k predcoronavírusovému časom. Na záver by som chcel v prvom



rade poďakovať osobne Vám všetkým, bez ktorých by naša práca nemala zmysel.

Partnerom konferencie: vedeniu spoločností, ktoré nám poskytli podporu, ich kolegom, prednášajúcim, marketingovým pracovníkom, a v neposlednom rade všetkým správcom - účastníkom konferencie.

Podakovanie patrí aj z časti novému, „omladenému“ organizačnému tímu, bez ktorého by to nedopadlo tak dobre, ako to dopadlo. Ďakujem im za nové myšlienky – grafické, ako aj softwarové inovácie, spôsob organizácie konferencie aj programu. Ďakujem proste všetkým, ktorí pomáhali na tohoročnej **konferencii „Správa budov 2023“**, ktorú pokladám aj vďaka Vám - za najúspešnejšiu v „dejinách“ našich konferencií. Verím, že tento trend ostane zachovaný a v nasledujúcich konferenciách sa bude ďalej úspešne rozvíjať.

Teším sa s Vami na ďalšie stretnutie!

E.Kurimský





KONFERENCIA SPÁVA BUDOV 2023 VAŠIMI OČAMI

(POZRITE, SA, ako ste konferenciu vyhodnotili v dotazníkoch spokojnosti)

Dôležitým ukazovateľom pre organizátorov konferencie je „Dotazník spokojnosti“, ktorý dávame ako možnosť vyplniť účastníkom konferencie každý rok. Na základe neho dostanú potom účastníci konferencie po odovzdaní tombolové lístky. Tohto roku bolo tombolových lístkov trochu viac, lebo sme počas konferencie uskutočnili charitatívnu zbierku pre choré dievčatko. Napriek tomu sa vrátilo dotazníkov spokojnosti úctyhodných 137 kusov, čo je dostatočná vzorka na to, aby ovplyvnila vývoj našej konferencie do budúcnosti. A aké sú Vaše názory?

Dotazník bol v zásade zameraný na Vaše aktívne a pasívne názory na konferenciu. Skúmal na jednej strane existujúci stav: čo sa Vám páčilo, alebo nepáčilo na konferencii. Zaznamenali sme spolu 136 pozitívnych názorov, čo činí necelých 100%.

Najviac sa Vám páčila odborná úroveň konferencie (54, 01%). Chválili ste v 74 prípadoch odbornosť, úroveň prednášok a prednášajúcich, vyzdvihli ste dobré témy prednášok, pričom absolútnu prioritu získali prednášky týkajúce sa vyhlášky 503 a téma o rozúčtovaní a teple. Viac pozitívnych názorov zaznamenali aj prednášky zamerané na právnické témy a SOI.

Nebolo cieľom dotazníku zožať len pochvaly. Viac nás zaujímalo, že čo ste na konferencii v oblasti odbornosti postrádali? Čo by ste si želali rozšíriť? Zo všeobecných námietok, ktoré podľa vás chýbali, sme zaznamenali prevažne „správcovské“ témy. Stále vnímate nejasnosti v právnych oblastiach, túžite po novom zákone o správe (to aj my!), chýbajú pravidelné školenia o komunikácii, dožadujete sa plošného zvyšovania poplatku za správu, a hlavne vám chýbali témy z praxe, ktoré by sa týkali bežného života správcu (rozúčtovanie, domový poriadok, likvidácia SVB, elektronické hlasovanie a pod). Mnohí si želajú pokračovať, ale aj rozšíriť spoluprácu so SOI. Vyskytli sa ale aj námety, týkajúce sa práce správcu s vlastníkmi. Šikanovanie správcu zo strany vlastníkov a ako riešiť problémy medzi správcami a vlastníkmi. Bonbónikom bola v dotazníku otázka, ktorá chcela odpoveď na to, že aký bude vývoj cien energie do roku 2024? Táto otázka mala smerovať skôr na vešteckú kanceláriu niektorého nášho ministerstva ☺

Technické témy, ktoré chýbali, sa týkali obnoviteľných zdrojov energií, prepočty návratnosti. Zaujímajú vás nové technológie, praktické skúsenosti z regulovania UK v BD, chceli by ste prezentácie viacerých firiem na meranie tepla a pomerné rozdeľovače. Veľmi zaujímavá myšlienka, ktorú sa pokúsime splniť, je téma, týkajúca sa projektantov, ktorí „zabúdajú“ na niečo v projekte a vďaka ich „zabudlivosti“ vznikajú práce navyše – ako sa dajú postihovať projektanti? Pokúsime sa do budúcnosti zapojiť aj rie-

šenia protipožiarnej bezpečnosti a expertov z praxe, možnosti inštalácií výťahov v BD, kde doteraz výťahy nie sú a témy, ktoré ste v dotazníkoch navrhovali.

Druhou najviac chválenou témou bola organizácia konferencie (45,25%). 62 pozitívnych ohlasov bolo spokojných a páčil sa im hlavne program a voľnočasové aktivity, veľmi pekne ste nám napísali, že sa vám páčila radosť zo stretnutí. Tomu sme radi aj my a urobíme všetko preto, aby sme v tomto trende pokračovali. S pozitívnym ohlasom sa stretli aj nové metódy a systém otázok do diskusného fóra. Prevažná väčšina z vás sa už teraz teší na ďalšiu konferenciu. Čo sa týka miesta, programu, zábavy a organizácie – prevažná väčšina sa vyjadrila ku všetkým pozitívne. Vyčítame si, že sme nedali možnosť len jednej možnej odpovede, niektorí z vás zaškrtnú všetky políčka, čím sme stratili možnosť hodnotenia. A keďže ste tak chválili elektronický systém otázok, možno budeme uvažovať aj o elektronizácii v dotazníku spokojnosti. Chcete to?

Ďakujeme aj za praktické pripomienky. Stolíky najbližšie doplníme, klimatizácia a ústretovosť s orientáciou na hoteli neboli v našej „právomoci“. O polročnom organizovaní konferencie tuho rozmyšľame, možno jesenné stretnutie hoci aj len na dva dni by nebolo od veci, veď budú už snáď praktické skúsenosti z rozúčtovania a bude čo si za skúsenosti vymieňať, čo myslíte? Ak ste na hocičo pri vyplňovaní dotazníku spokojnosti zabudli, vždy sme tu pre VÁS!!!

A želanie na záver?

Na otázku: „*Odporučili by ste konferenciu svojim známym a kolegom?*“ ... ste VŠETCI odpovedali ÁNO !!! Sme tomu veľmi radi a veríme, že na najbližšej konferencii sa to aj tak stane a „donesiete“ so sebou niekoho, kto ešte na konferencii nebol. Verím, že nejaké ocenenie pre Vás za to vymyslíme ☺
Ešte raz ďakujeme za Vašu účasť a tešíme sa na stretnutie (termín ešte nemáme potvrdený)!

E. Kurimský, ZSaUN



ZASADNUTIE VALNÉHO ZHROMAŽDENIA ZDRUŽENIA SPRÁVCOV A UŽÍVATEĽOV NEHNUTEĽNOSTÍ

Dňa 19.4.2023 sa uskutočnilo v rámci konferencie Správa budov 2023 prvé tohtoročné zasadnutie valného zhromaždenia členov Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností.

V zmysle platných stanov Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností je valné zhromaždenie najvyšším orgánom Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností, ktoré je prezident združenia povinný zvolať aspoň raz ročne.

Stalo sa pravidlom, že zasadnutie valného zhromaždenia sa uskutočňuje v rámci konferencie Správa budov, tento rok tak bolo dňa 19.4.2023 a teda v prvý deň konferencie.

Zasadnutia valného zhromaždenia mali právo zúčastniť sa všetci členovia združenia, ktorí mali k termínu 31.3.2023 riadne uhradené členské príspevky a obdržali pozvánku.

Valné zhromaždenie prebehlo v pokojnej atmosfére s konštruktívnymi návrhmi a riešeniami zúčastnených členov.

Program valného zhromaždenia:

- 1. Otvorenie Valného zhromaždenia a schválenie programu rokovania**
- 2. Voľba zapisovateľa a členov mandátovej komisie**
- 3. Správa mandátovej komisie o uznášaniaschopnosti Valného zhromaždenia**
- 4. Členské príspevky na r. 2024 / výška, úhrady, ukončenie členstva/**
- 5. Správa o činnosti Združenia za obdobie rok 2022**
- 6. Finančné hospodárenie za rok 2022**
- 7. Programové ciele ZSaUN na rok 2023 - 2024**
- 8. Diskusia**
- 9. Ukončenie Valného zhromaždenia**

Valné zhromaždenie otvoril prezident združenia Mgr. Eugen Kurimský a následne ho viedla JUDr. Jana Guoth ako výkonný predseda Združenia.

V úvode valného zhromaždenia boli prítomní členovia oboznámení s programom, ktorý schválili a nemali návrhy na jeho doplnenie. Valné zhromaždenie jednohlasne schválilo aj zapisovateľa a člena mandátovej komisie, ktorá podala informácie o počte prítomných členov a uznášaniaschopnosti valného zhromaždenia.

V rámci bodu č. 4 členské príspevky na rok 2024 boli prítomní informovaní o zmene výšky členských príspevkov už pre rok 2023, pričom sme na základe zvyšovania členského nezaznamenali zníženie počtu členov združenia. JUDr. Jana Guoth podala informácie o počte členov v združení k termínu 31.3.2023.

Každoročne sú členovia informovaní o činnosti združenia a aktivitách, ktorým sa združenie venovalo za predošlý rok, a inak tomu nebolo ani tentokrát.

Správa o činnosti združenia za rok 2022 obsahovala informácie o konferenciách a online seminároch uskutočnených v roku 2022, vykonaných konzultáciách a odborných poradenstiev pre členov ale aj nečlenov združenia. Boli prezentované činnosti, ktorými sa združenie snaží poskytovať čo najlepšie služby pre svojich členov a efektívne pracovať na zvyšovaní nielen svojich kvalít ale aj počtu členov v združení.

Združenie bolo v roku 2022 a je aj v súčasnosti členom pracovných skupín, ktoré sa podieľajú na príprave možných legislatívnych zmien.

Ďalším bodom programu bolo finančné hospodárenie združenia za rok 2022. Valné zhromaždenie zobralo na vedomie výsledky hospodárenia za rok 2022 a ročnú uzávierku Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností. V rámci tohto bodu bolo prehodnotených aj odmeňovanie prezidenta a výkonného predsedu združenia a schválený návrh prítomných členov.

Medzi programové ciele združenia pre rok 2023-2024 bolo zahrnuté najmä uskutočnenie konferencie Správa budov a možných lokálnych školení, aktívne pracovať na poskytovaní aktuálnych a odborných informácií členom združenia a získanie nových členov.

V pléne prebehla diskusia aj o výške účastníckeho poplatku za konferenciu a počte konferencií v rámci jedného roka. Pričom bolo konštatované, že v rámci konkurencie za podobné konferencie máme poplatok najnižší. Vo všeobecnosti prevládala názor, že poplatok sa môže kľudne zvýšiť z dôvodu aby sa zachovala úroveň konferencie a s prihliadnutím samozrejme na zvyšujúce sa náklady.

Mgr. Eugen Kurimský v krátkosti prezentoval aj nový akreditovaný kurz vhodný pre zástupcov vlastníkov bytov, predsedov SVB a členov rady. Akreditáciu získalo V.O.Č. Slovakia s.r.o. (vydavateľstvo odborných časopisov). Kurz obsahuje 24 vyučovacích hodín a po jeho úspešnom absolvovaní účastník získava akreditované osvedčenie.

Prítomní členovia prezentovali návrh na prípadnú zmenu stanov vo veci uznášaniaschopnosti valného zhromaždenia. Výsledkom diskusie bola dohoda, že sa budeme pri zvolávaní ďalšieho valného zhromaždenia tejto problematike venovať.

V závere sa prezident Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností Mgr. Eugen Kurimský poďakoval prítomným členom za účasť a poprial im príjemnú a na informácie bohatú konferenciu keďže sme mali za sebou v tejto chvíli len prvý blok prednášok.

Spracovala: JUDr. Jana Guoth – výkonný predseda ZSaUN





AJ STARŠIE BYTOVÉ DOMY MÔŽU PONÚKNUŤ MODERNÉ BÝVANIE

Približne polovica ľudí na Slovensku býva v bytových domoch. Ich výstavba u nás prebiehala najmä do konca 80-tych rokov, čiže dnes už majú viac ako 40 rokov. Aj dnes však môžu svojim obyvateľom poskytnúť plnohodnotné a moderné bývanie.

O každý bytový dom sa jeho obyvatelia musia pravidelne starať. Obzvlášť to platí pri tých stavbách, ktoré vznikli pred desiatkami rokov. Bývanie v starom bytovom dome dnes môže byť v mnohých ohľadoch menej pohodlné a nákladné. Po dôkladnej obnove môžu svojim obyvateľom ponúknuť kvalitné bývanie hodné 21. storočia. Navyše, ich obyvateľom klesnú náklady na energiu a obnova či hodnota nehnuteľnosti sa zvýši.

Bývanie v obnovenom bytovom dome je príjemnejšie a bezpečnejšie. Dôležitým faktorom, pre ktorý ľudia stále viac uvažujú nad obnovou svojho bytového domu, je snaha usporiť. Rastúce ceny energií sa odrážajú na pravidelných platbách obyvateľov, ktorí ich vplyv cítia vo svojich peňaženkách. Pred desiatkami rokov, kedy sa väčšina bytových domov u nás stavala, nebola energetická efektívnosť takou významnou témou, ako je dnes. Za uplynulé polstoročie sa tiež zvýšili nároky na tepelnú odolnosť obalových konštrukcií budov a energetickú efektívnosť budov, až po súčasné požiadavky takmer nulovej spotreby energie. Trendom sú dokonca alternatívne zdroje, ako napríklad fotovoltaické panely alebo tepelné čerpadlá. Ak chcú obyvatelia staršieho bytového domu bývať moderne, bezpečne a energeticky efektívne, modernizácii domu sa nevyhnú. V opačnom prípade doslova vypúšťajú peniaze hore komínom. Bývanie v nezrekonštruovanom a nezateplenom bytovom dome sa už onedlho môže stať finančne veľmi náročné.

Úspora nákladov

Bývanie v starom dome je spravidla energeticky náročné. Naopak, po jeho obnove môže klesnúť spotreba až o desiatky percent. „Z praxe vieme, že aj starší bytový dom dokáže po rozumnej modernizácii na energiách dosiahnuť úspory rádomo v desiatkach percent. Bytové domy postavené v druhej polovici minulého storočia môžu tak bez problémov slúžiť svojim obyvateľom aj naďalej bez toho, aby predstavovali vysokú záťaž pre ich peňaženky,“ hovorí vedúci odboru komunikácie Prvej stavebnej sporiteľne Jozef Pliško.

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 energiu. 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, umožňujú 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 správcom 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 spoločenstvá 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 energiu, 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.



Získajte kvalifikáciu absolvovaním akreditovaného kurzu

SPRÁVA BYTOVÉHO FONDU

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

NAJBLIŽŠÍ
KURZ
ZAČÍNA
29.5.2023

KURZ JE MOŽNÉ
ABSOLVOVAŤ
PROSTREDNÍCTVOM
PRÍSPEVKU Z PROGRAMU
REPAS+ Z ÚRADU
PRÁCE, SOCIÁLNYCH VECÍ
A RODINY

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

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

Ďalšie informácie

tel.: 0905 541 119, 0918 969 099

e-mail: voc@voc.sk

www.voc.sk • www.tzbpportal.sk

STÚPACIE POTRUBIA

Najslabšie miesto pre šírenie požiaru



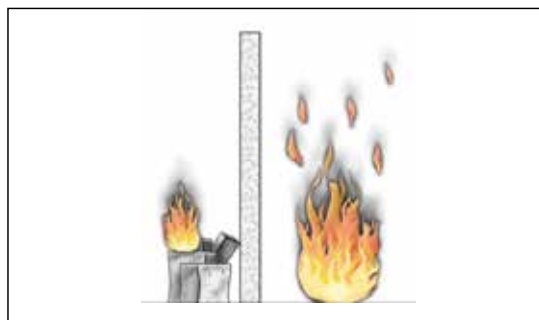
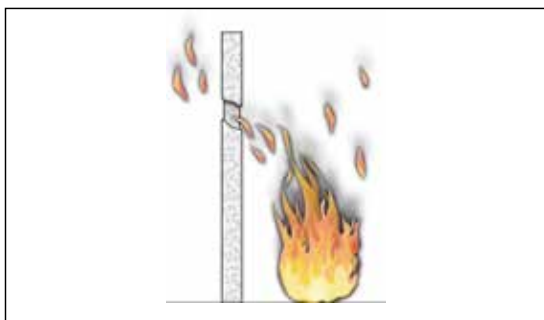
Aleš Havel, Hilti Slovakia spol. s r.o.

Správne utesnenie združených prestupov cez protipožiarne deliace steny alebo stropy je často veľmi náročné pre projektantov aj dodávateľov. Pri návrhu je potrebné vziať do úvahy veľa aspektov ako veľkosť otvoru, materiál alebo konfigurácie potrubí a samotné tesnenie vzduchotechnického potrubia. Rovnako je dôležitá požiarne odolnosť, na ktorú sa navrhuje tesnenie prestupu. Zanedbanie ktoréhokoľvek prvku pri samotnom návrhu riešenia môže mať fatálne následky.

Veľa bytových domov prechádza rekonštrukciami stúpacích potrubí, ale táto tematika sa týka aj výstavby nových budov. Je dôležité vedieť v prvom momente rozoznať, či zrealizované stúpa-

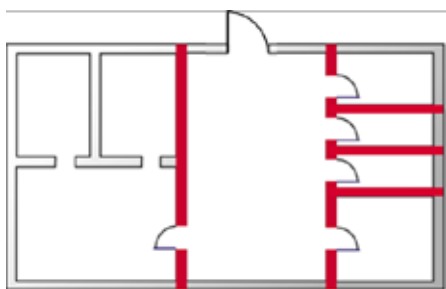
cie potrubia sú utesnené správnym spôsobom, pretože to chráni váš majetok, vaše zdravie a vašu bezpečnosť.

Požiarne odolnosť konštrukcie sa stanovuje dvomi písmenami a číslom, príkladom je EI 60. Písmeno E znamená celistvosť, I izoláciu a 60 sú minúty počas ktorých musia byť tieto kritéria dodržané. Keď to zjednodušíme – 60 minút sa na druhú stranu prestupu nesmie dostať plameň a ani na druhej strane požiaru nesmie teplota narásť počas týchto tejto doby na hodnotu vyššiu ako 180 stupňov. Dosiahnuť tieto kritériá pri skúške je náročné, preto sa na VZT potrubia a kovové potrubia dodatočne izolácie, Skúsenosti z praxe sú však znepokojujúce.

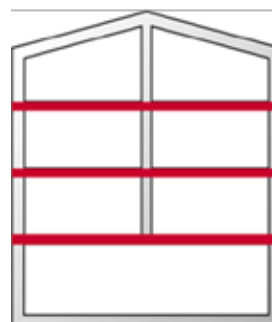


Budovy sú rozdelené do požiarne úsekov, ktorých účelom je chrániť únikové cesty pre možnosť evakuácie ľudí, poskytnúť dostatočnú stabilitu konštrukcie, zvýšiť čas pre požiarnikov, aby

vstúpili do budovy a zachránili evakuujúcich, zachytiť oheň v oblasti pôvodu a zabrániť jeho rýchlemu šíreniu do celej budovy.

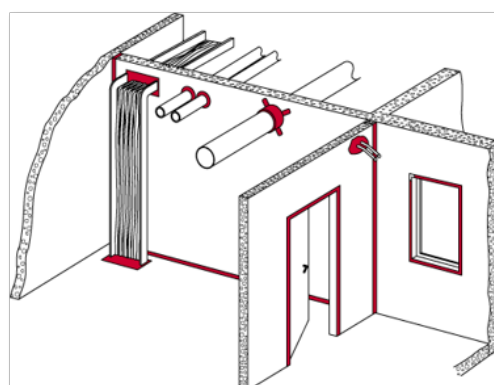


Vertikálne delenie požiarne úsekov



Horizontálne delenie požiarne úsekov

Všetky otvory v týchto konštrukciách musia byť utesnené vhodným spôsobom, aby vytvorené prestupy spĺňali minimálne rovnakú požiarne odolnosť ako samotná požiarne deliaca konštrukcia.



ČO JE DÔLEŽITÉ SI VŠIMNÚŤ?

- **Celistvosť prestupu** – prestup zvyčajne tvoria dosky z minerálnej vaty, ktoré musia mať objemovú hmotnosť minimálne 140 kg/m^3 a sú natreté bielym protipožiar- nym náterom, ktorý musí byť celistvý, rovnomerne natre- tý v dostatočnej hrúbke na celej ploche minerálnej vaty z oboch strán. (tenké priesvitné nátery, prípadne nátery primalexu nie sú vhodné)
- **Vyjadrenia typu „betón nehorí“** – ak máte zabetónova- ný prestup, môže to byť v poriadku, avšak všetky potru- bia a káble musia byť opatrené primeraným spôsobom alebo chránené minerálnou vatou voči prestupu tepla. Pokiaľ máte prestup, ktorý môže pri požiari odhorieť, zaliaty betónom a nenachádzajú sa v ňom žiadne ma- teriály okolo potrubí, ktoré by vzniknutý otvor zacelili – vyhotovenie nie je správne.
- Každé potrubie, ktoré je plastového, plast hliníkového alebo iného horľavého materiálu je nutné ošetriť, aby sa otvor v prípade požiaru po prehorení potrubia uzatvoril a nešíril oheň ďalej. Toto ošetrenie sa robí **páskou** alebo **manžetou** okolo potrubia.
- Každé kovové potrubie, ktoré nezhorí v prípade požiaru musí byť zaizolované **minerálnou vlnou** na dĺžku pod- ľa schválenia pred a za prestupom. Táto izolácia slúži na prerušenie prenosu tepla za prestup a tým pádom zabráňuje vznieteniu ohňa na nevystavenej strane po- žiaru.
- Každý prestup musí byť označený **štítkom**, na ktorom je vyznačená požiar- na odolnosť prestupu ako aj použi- té materiály, aby bol prestup kontrolovateľný. Rovnako je na štítku napísaná realizačná spoločnosť, ktorá ne- sie zodpovednosť za to, že tento prestup je zhotovený správne.
- Všetky škáry a medzery ako aj pomedzi káble musia byť utesnené **tmelom**, aby sa zabránilo šíreniu dymu. Rov- nako ak sa v prestupe nachádzajú káble je potrebné aby boli pretreté protipožiar- nym náterom na určitú vzdia- lenosť podľa certifikátu pred aj za prestupom (zvyčajne je to 200-350 mm)
- **Dokumentácia** je dôležitá, práve z dôvodu, aby ste si



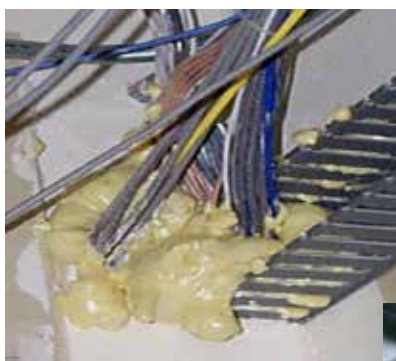
vedeli skontrolovať správnosť riešenia. Má zahŕňať zo- znam prestupov, označenie prestupov v pôdoryse, cer- tifikáty použitých materiálov, technologický postup a prí- padnú fotodokumentáciu zrealizovaných prestupov.

AKO TO NEROBIŤ

Svetlo ružová „protipožiar- na“ alebo akákoľvek PUR pena v pre- stupoch s požiar- nou odolnosťou nie je správne riešenie a práve naopak pri horení sa uvoľňujú jedovaté splodiny horenia (kyani- dy), ktoré ohrozujú váš život.

Záver

Riešenie požiar- nej ochrany nie je jednoduché, no na trhu je množstvo odborníkov, ktorí vám radi poradia. Požiar- nej ochra- ne sa kladie stále nízky dôraz, pretože je pasívna a kým sa nič nestane je všetko v poriadku. Napriek tomu, že legislatíva nevy- žaduje pravidelné kontroly prestupov, každý z nás by si mal byť istý, že má prestup utesnený správne a v súlade s legislatívou, pretože ide o ochranu nášho majetku a našich životov. V prípa- de požiaru je na kontrolu už neskoro.





FLEXAFIN

PRÉMIOVÉ POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV



KOMPLEXNÁ A VARIABILNÁ OCHRANA BYTOVÉHO DOMU

B. Sedlák, FlexaFIN: Pani Körmendiová, ČSOB disponuje kvalitným produktom pre poistenie bytových domov, ktorý zároveň neustále inovuje. Aké sú hlavné výhody Vášho poistenia?

ČSOB Poistovňa: Produkt poskytuje komplexnú a variabilnú ochranu bytového domu. V poistení sú okrem samotného bytového domu **automaticky zahrnuté stavebné súčasti** zabudované vlastníkmi. **Kryjeme taktiež vedľajšie stavby** bytového domu, napríklad stojiská pre kontajnery, osvetlenie, detské ihriská, ploty, spevnené plochy a podobne. **Nezabúdame ani na príslušenstvo** slúžiace na hasenie požiaru (hydranty, hasiace prístroje) a materiál slúžiaci k opravám, rekonštrukcii, či údržbe bytového domu. Vlastníci majú možnosť pripoistenia motorových vozidiel zaparkovaných v poistených garážach a enviro architektúry (okrasné porasty, skalky, jazierka, zelená strecha a iné) pre prípad živelných rizík.

ZODPOVEDNOSŤ KRYJE AJ PREVÁDZKU DOMÁCNOSTI

FlexaFIN: Akým spôsobom je riešená zodpovednosť za spôsobené škody?

ČSOB: Ide o jednu z najdôležitejších častí poistenia. Okrem finančnej náhrady je veľkou pomocou aj to, že o riešenie záležitosti s poškodenou stranou sa postará naša poisťovňa. Poistenie zodpovednosti za škodu teraz zahŕňa:

- zodpovednosť za škodu vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov spôsobenú iným osobám,
- zodpovednosť za škodu, ktorú si spôsobia jednotliví vlastníci navzájom tzv. „Křížová zodpovednosť“,
- **zodpovednosť z bežného občianskeho života,**
- zodpovednosť za škodu pri výkone drobných svojpomocných stavebných prác v jednotlivých bytoch, nebytových priestoroch alebo spoločných častiach domu.

Dojednaním poistenia zodpovednosti získajú vlastníci bonus v podobe krytia zodpovednosti za škodu vyplývajúcu z výkonu správy poisteného bytového domu. **Benefit ocenia najmä spoločensvá vlastníkov bytov**, ktoré zväčša túto činnosť nemajú poistenú inou poistnou zmluvou. V poistení je zahrnuté aj krytie finančných škôd.

PRODUKTOVÉ NOVINKY PRE ROK 2023

FlexaFIN: Váš produkt prešiel minulý rok výraznou aktualizáciou.

NOVINKY V POISTENÍ – ZNAČKA ČSOB MÁ NA SLOVENSKU SILNÉ POSTAVENIE. SPOMEDZI VEĽKÝCH FINANČNÝCH INŠTITÚCIÍ AKO JEDINÁ DISPONUJE BANKOU AJ POISTOVŇOU. TO JEJ DÁVA JEDINEČNÉ POSTAVENIE V MODERNOM KONCEPTE BANKOPOISTENIA. SÚČASŤOU SKUPINY JE AJ LEASINGOVÁ SPOLOČNOSŤ A SPRÁVCA AKTÍV. VĎAKA TAKTO ŠIROKÉMU PÔSOBIENIU MÁ VÄČŠINA Z NÁS OSOBNÚ SKÚSENOSŤ SO SLUŽBAMI ČSOB.

S Mgr. Ingrid Körmendiovou, regionálnou riaditeľkou z ČSOB Poistovne, Vám predstavíme hlavné výhody produktu poistenia bytových domov. Zároveň zhrnieme najvýznamnejšie novinky v rozsahu poistného krytia a dojednaných limitov plnenia.

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

ciou. Ktoré zmeny by ste chceli vyzdvihnúť?

ČSOB: Posledná aktualizácia priniesla viacero pozitívnych zmien v produkte poistenia bytových domov. Rozšírili sme samotnú definíciu bytového domu. V produkte bytových domov je **možné poistiť aj apartmánový alebo polyfunkčný dom**, kde sa viac ako polovica podlahovej plochy využíva na trvalé bývanie a pozostáva minimálne z troch bytov. Novinkou je **poistenie zariadenia domácnosti vlastníkov** pre prípad živelných rizík do výšky 1 000 €. Do krytia je zahrnutý aj tzv. čistý vnútorný vandalizmus - nezistený páchatel', s limitom 500 €. Nad rámec poistnej sumy bytového domu sú kryté aj vypratávacie náklady po poistnej udalosti. Limity pre vypratávacie náklady sú navyše zvýšené z 5 % na 10 %, maximálne do výšky 100 000 € a o túto sumu sa navyšuje prípadné poistné plnenie nad rámec dojednanej poistnej sumy. **Došlo taktiež k navýšeniu limitov plnenia pre pripoistenia**, ktoré klienti poznajú z minulosti – atmosférické zrážky, škody spôsobené voľne žijúcimi živočíchmi, strata vody, plynu alebo iných médií.



BENEFITY, KTORÉ ZÍSKATE IBA V ČSOB POISTOVNI

FlexaFIN: Aké sú jedinečné benefity, ktoré väčšinou Vaša konkurencia neponúka?

ČSOB: Medzi takéto benefity by som určite zaradila možnosť výberu stanovenia poistnej sumy, či už na novú východiskovú hodnotu alebo na trhovú cenu. Zaujme taktiež úhrada nájomného vlastníkov bytov, ktoré sa po poistnej udalosti stali neobývateľné. Likvidácia poistných udalostí pre väčšinu škôd do 500 € funguje bez nutnosti obhliadky poisťovňou – stačí zaslanie fotodokumentácie klientom, prípadne uznesenie polície. **Iba v ČSOB poskytneme EKO bonus na ekologickú rekonštrukciu bytového domu po poistnej udalosti až do 30 000 €.**

FlexaFIN: Pani Körmendiová, ďakujeme za predstavenie Vášho produktu. Chceli by ste niečo doplniť na záver?

ČSOB: Rada by som vyzvala zástupcov správcovských spoločností, bytových družstiev a SVB, aby si náš produkt vyskúšali v praxi. Prostredníctvom nášho partnera FlexaFIN radi predložíme atraktívnu ponuku poistenia. Obzvlášť výhodný je pre novostavby s eko-prvkami, SVB a pre zateplené budovy s energetickým certifikátom.

POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV

BENEFITY ČSOB POIŠŤOVNE

VARIABILNÉ
A KOMPLEXNÉ
POISTENIA

ÚSPORA
FINANČNÝCH
PROSTRIEDKOV
V PRÍPADE
NEČAKANÝCH
UDALOSTÍ

ASISTENČNÉ
SLUŽBY
24/7 ZADARMO

- **Poistenie** zabezpečí opravu, prípadne znovunadobudnutie poškodeného bytového domu alebo jeho častí **v nových – aktuálnych cenách**.
- **Variabilnosť** nastavenia rozsahu poistenia a limitov poistného plnenia podľa individuálnej požiadavky.
Spoluúčasť vlastníkov na poistnej udalosti pre živelné riziká už od 0 €.
- Zabezpečenie **náhradného ubytovania a ochrany majetku** po poistnej udalosti pre obyvateľov bytového domu.
- **Úhrada nájomného** vlastníkov bytov, ktoré sa po poistnej udalosti stali neobývatelné až do 3 000 € ročne.
- Profesionálne poradenstvo pri nastavení optimálnych parametrov poistenia, výhodná cena poistenia a celková úspora finančných prostriedkov.
- **Likvidácia poistných udalostí pre väčšinu škôd do 500 € bez nutnosti obhliadky poisťovňou** – na základe fotodokumentácie zaslanej klientom, uznesenia polície alebo inej vyžadanej dokumentácie. Ide najčastejšie o škody po živelnej udalosti, odcudzení, vandalizme alebo rozbití skla.
- **Asistenčné služby pre bytové domy zadarmo** v rozsahu **technickej asistencie** (odstránenie havarijnej situácie vrátane materiálu na opravu, náklady na deratizáciu, oprava elektrických zariadení,...) až do **500 € ročne** a **právnej asistencie** (právna ochrana v prípade žaloby, náklady na znalca pri spornej výške škody,...) až do **300 € ročne**.

EKO BONUS



Iba v ČSOB Poisťovni získate navyše preplatenie:

- **nákladov na obnovu budovy použitím ekologickej architektúry** s využitím materiálov ohľaduplných k životnému prostrediu a prírodných materiálov,
- **nákladov na ekologicky šetrné alebo energeticky efektívnejšie zariadenia** (napr. solárne panely, systém na recykláciu dažďovej vody),
- **energetickej certifikácie budovy** – náklady na získanie energetickeho certifikátu v prípade totálnej škody alebo významnej obnovy po poistnej udalosti,
- **nákladov na architekta** spojené s vypracovaním projektu ekologickej architektúry,
- až do 10 000 € ročne.

ČSOB
POIŠŤOVŇA



KOMPLEXNÁ OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV Z PROSTRIEDKOV ŠFRB

Ing. Juraj Bartoš, Štátny fond rozvoja bývania, Lamačská cesta č. 8, 833 04 Bratislava 37
e-mail: juraj.bartos@sfrb.sk

Štátny fond rozvoja bývania je významným predstaviteľom financovania obnovy bytového fondu na Slovensku. ŠFRB už vyše 26 rokov aplikuje overený a úspešný mechanizmus poskytovania finančných prostriedkov za účelom uskutočnenia pomoci štátu pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu. Štátnu podporu, poskytnutú formou zvýhodnených úverov, využilo doteraz viac ako 40 000 žiadateľov. V predchádzajúcom kalendárnom roku Štátny fond rozvoja bývania, vďaka zdrojom ktoré mal k dispozícii, poskytol finančné prostriedky pre účel obnova bytovej budovy všetkým žiadateľom, ktorí splnili zákonom stanovené podmienky pre pridelenie podpory. Aj v tomto roku je situácia naďalej priaznivá, pretože financovanie obnovy bytových domov je jedným z prioritných programov fondu. ŠFRB nastavil nové pravidlá, ktoré mu umožnia čerpať finančné prostriedky na obnovu bytových domov aj zo štrukturálnych fondov EÚ.

O podporu zo ŠFRB môžu požiadať vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, zastúpení spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo správcom, ktorý vykonáva správu bytového domu na základe zmluvy o správe. Žiadateľom môže byť ďalej obec, samosprávny kraj, mestská časť v hlavnom meste SR Bratislave a v Košiciach, právnická osoba so sídlom na území SR, nezisková organizácia poskytujúca všeobecne prospešné služby na zabezpečenie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu a fyzická osoba s trvalým bytom na území SR.

Štátny fond rozvoja bývania poskytuje podporu na obnovu bytových budov na tieto účely:

Zateplenie bytového domu alebo rodinného domu
Odstránenie systémovej poruchy bytového domu
Modernizácia alebo rekonštrukcia spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu v rozsahu:

Výmena alebo modernizácia výťahu v bytovom dome

Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla v bytovom dome

Iná modernizácia bytového domu (aj vybudovanie nových spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu ako sú napr. balkóny)

Stavebná úprava spoločných častí a zariadení bytového domu, ktorou sa umožní prístup do bytov pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu

Financovanie obnoviteľných zdrojov energie

Maximálne možný rozsah podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania pre konkrétneho žiadateľa, spolu s podmienkami pre jej poskytnutie je vymedzený v zákone č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov a s ním súvisiacou vyhláškou č. 284/2013 Z. z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo ŠFRB, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadostí v znení neskorších predpisov. Napr. fyzické osoby môžu požiadať o podporu len na zateplenie rodinného domu, fyzické osoby - reštituenty na obnovu bytového domu atď.

VŠEOBECNÝ PREHLAD - OBNOVA BUDOV - VÝŠKA PODPÔR V ROKU 2023

ON – obstarávací náklad, PP – podlahová plocha, ZSS – zariadenie sociálnych služieb

Úver sa určí vo výške nižšej hodnoty, vypočítanej podľa uvedených kritérií.

¹⁾ Úver na zateplenie so zvýhodnenými parametrami môže byť poskytnutý, ak budova dosiahne hodnotu hornej hranice energetickej triedy A0 pre budovy s takmer nulovou potrebou energie alebo hodnotu nižšiu podľa osobitného predpisu, ktorým je vyhláška MDV SR č. 364/2010 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov v znení neskorších predpisov.

²⁾ Zmena zvýšenia max. limitov k 1.4.2023 je podmienená novelizáciou Vyhlášky MD SR č. 284/2013 Z. z. o podrobnostiach, o výške poskytovanej podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadostí v znení neskorších predpisov.

Poznámka:

Okrem komplexnej obnovy bytových budov ŠFRB poskytuje podporu na obnovu všetkých typov zariadení sociálnej starostlivosti (účel zateplenie alebo modernizácia).

Typ obnovy	Lehota splatnosti /roky/	% z ON /€/	Úrok /%/	Max. podpora (zmena) ²⁾ /€/
Zateplenie bytového a rodinného domu – úver 75% OC (stavba staršia ako 10 rokov)	20	75	1	190 €/ m ² PP bytu
Zateplenie bytového a rodinného domu - úver 100% OC ¹⁾ (stavba staršia ako 10 rokov)	25	100	0,5	200 €/ m ² PP bytu
Odstránenie systémovej poruchy BD (stavba daná do užívania pred 1.1.1994)	20/25	75	1	125 €/ m ² PP bytu
Výmena výťahu	20/25	100	0,5	75 000 €/ výťah
Modernizácia výťahu	20/25	75	0,5	50 000 €/ výťah
Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla v bytovom dome	20/25	75	0,5	125 €/ m ² PP bytu
Vybudovanie bezbariérového prístupu do všetkých bytov v bytovom dome	20/25	100	0,5	175 €/ m ² PP bytu
Iná modernizácia bytového domu	20/25	75	2	110 €/ m ² PP bytu
Iné:				
Modernizácia zariadenia sociálnych služieb	25	100	0,5*	800 €/m ² PP
Zateplenie zariadenia sociálnych služieb	25	100	0,5*	200 €/m ² PP

Výška podpory spolu nesmie prekročiť max. limit 800 €/m² PP bytu.

Maximálna doba splatnosti podpory je daná typom obnovy bytového domu, výška úrokovej sadzby závisí od počtu a kombinácie účelov, pre ktoré sa podpora požaduje.



VÝPOČET ÚROKOVEJ SADZBY

- Ak sa na jednej stavbe budú súčasne realizovať **dva typy obnovy**, spoločná úroková sadzba sa určí vo výške **nižšej z hodnôt** úrokovvej sadzby pre dané typy obnovy.
- Ak sa na jednej stavbe budú súčasne realizovať **tri a viac typov obnovy**, spoločná úroková sadzba sa určí vo výške vypočítanej ako **rozdiel medzi najnižšou úrokovou sadzbou pre realizované typy obnovy a 0,5 percentuálneho bodu**.
- Ak **jedným z troch typov** obnovy je výmena spoločných rozvodov, výmena /modernizácia výťahu, alebo zateplenie v energetickej triede určenej pre ultra nízkoenergetické budovy, výsledná úroková sadzba bude 0%-tná.

PODMIENKY POSKYTNUTIA PODPORY NA ZATEPLENIE BYTOVEJ BUDOVY

- zníženie potreby tepla na vykurovanie minimálne o 35 % oproti výpočtovo určenej potrebe tepla na vykurovanie pred realizáciou stavebných úprav, ktorými sa vykonal zásah do tepelnej ochrany budovy,
- splnenie hygienického kritéria, kritéria výmeny vzduchu a energetického kritéria podľa STN 73 0540-2:2012/ Z1:2016 a STN 73 0540-3:2012,
- splnenie kritéria min. tepelnoizolačných vlastností stavebných konštrukcií,
- stavbu zrealizuje zhotoviteľ, ktorý má na realizáciu tepelnoizolačného systému vydanú správu z inšpekcie akreditovaným inšpekčným orgánom,
- dohľad na stavbe zabezpečí autorizovaný odborný technický dozor,
- súčasťou projektového riešenia sú nevyhnutne stavebné úpravy súvisiacich stavebných konštrukcií (oprava vystupujúcich častí stavby, lodžii, balkónov, prekrytie vstupov, úprava strojovní výťahov a pod.), 100% výmena otvorových výplní v spoločných častiach, min. 85% výmena okenných otvorových výplní v bytoch,
- súčasťou projektového riešenia zateplenia bytovej budovy musí byť vyregulovanie vykurovacej sústavy,
- v prípade výskytu systémovej poruchy na bytovom dome žiadateľ musí preukázať, že systémová porucha bola ku dňu podania žiadosti odstránená alebo jej odstránenie je súčasťou predkladanej žiadosti,
- odstránenie systémovej poruchy: budova bola skolaudovaná pred 1.1.1994,
- obnova bytovej budovy: budova bola daná do užívania min. 10 rokov pred podaním žiadosti,
- žiadateľ preukázal údaje o skutočnej spotrebe tepla na vykurovanie za 2 ročné vyúčtovacie obdobia pred podaním žiadosti,
- žiadateľ sa zmluvne zaviazal, že bude poskytovať údaje o skutočnej spotrebe tepla na vykurovanie po dobu 5 ročných vyúčtovacích období, nasledujúcich po realizácii zateplenia,
- žiadateľ preukázal, že rozsah obnovy, výber zhotoviteľa, výška a zabezpečenie úveru bol riadne odsúhlasený vlastníckmi bytov v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

POSTUP PRI PODÁVANÍ ŽIADOSTI

- Písomnú žiadosť o poskytnutie podpory zo ŠFRB, vrátane všetkých povinných príloh, žiadateľ podáva na fond prostredníctvom mestského úradu v sídle okresu

(MÚ), určeného podľa miesta stavby, v termíne od **15.1. - 30.9.** príslušného kalendárneho roka.

- Žiadosť bude zaevidovaná do elektronického systému žiadostí. Pracovník MÚ overí jej úplnosť v poradí podľa doručenia žiadosti. Kompletnú žiadosť odošle na posúdenie na ŠFRB.
- Ak sa v žiadosti vyskytnú menej závažné nedostatky, ŠFRB vyzve žiadateľa aby ich odstránil v lehote 10 pracovných dní od doručenia písomnej výzvy.
- ŠFRB po posúdení žiadosti oznámi žiadateľovi možnosť poskytnutia podpory v zákonných lehotách, najneskôr do 31. decembra príslušného kalendárneho roka.
- Ak žiadosť nespĺňa podmienky na priznanie podpory podľa zákona, fond rozhodne o neposkytnutí podpory a vráti bezodkladne žiadosť žiadateľovi.
- V prípade poskytnutia podpory fond zašle žiadateľovi návrh zmluvy o poskytnutí podpory do 30 dní odo dňa podpisu rozhodnutia.
- Po podpise úverovej zmluvy, zriadení záložného práva a registrácii záložnej zmluvy v Centrálnom registri, ŠFRB otvorí žiadateľovi čerpací účet v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, z ktorého budú hradené faktúry za vykonané práce a dodávky, priamo na účet zhotoviteľa.
- Všetky vykonané práce a dodávky musia byť fakturované podľa schváleného rozpočtu stavby, ktorý je súčasťou žiadosti.

ZMENY POČAS REALIZÁCIE

Ak počas realizácie stavby dôjde k technickým zmenám, alebo k zmene rozpočtu vyvolanej úpravou technického riešenia, alebo k inflačnej úprave obstarávacej ceny diela, žiadateľ môže ŠFRB písomne požiadať o odsúhlasenie tejto zmeny resp. úpravy, cez pracovníka príslušného mestského úradu, prostredníctvom ktorého žiadosť o podporu podal.

Od 1.1.2019 je pracovník MÚ oprávnený, na základe preverenia skutkového stavu na stavbe, odsúhlasiť zmenu menšieho rozsahu (napr. zmenu v rozpočte, ktorá neprekročí sumu 10.000,- €), **ak pritom nedôjde:**

k zmene pôvodných obstarávacích nákladov stavby
k zhoršeniu technických parametrov stavby
k podstatným zmenám projektového riešenia, ktoré by si vyžadovali stanovisko zodpovedného projektanta a stavebného úradu.

VÝHODY FINANCOVANIA OBNOVY BYTOVÝCH BUDOV Z PODPORY ZO ŠFRB

Výška úrokovvej sadzby už od 0,00%

Výška úveru až do výšky 100% obstarávacích nákladov stavby

Garancia úroku počas celej doby splácania úveru

Poplatok za zriadenie splátkového účtu 0,00 Eur

Mesačný poplatok za vedenie splátkového účtu 0,00 Eur

Dostatok finančných prostriedkov, finančné zdroje zo štruktúrnych fondov EÚ

ZÁVER

Širší prehľad poskytovaných podpôr zo ŠFRB v aktuálnom roku, tlačivá jednotlivých žiadostí, príslušné zoznamy príloh, všeobecné informácie a odpovede pre najčastejšie kladené otázky nájdete na internetovej stránke www.sfrb.sk.

KVALITNÉ CERTIFIKOVANÉ BALKÓNY, LODŽIE A ZÁBRADLIE PRE BYTOVÉ DOMY.

Potrebuje na Vašom bytovom dome vymeniť staré balkóny za nové? Alebo chcete zhodnotiť Váš bytový dom, ktorý bol doteraz bez balkónov, a zároveň obyvateľom spríjemniť život a balkóny im dopriať? Ak chcete rekonštruovať, meniť alebo vybudovať nové balkóny obráťte sa na českého výrobcu firmu Pekstra spol s.r.o. a jeho zastúpenie pre Slovensko firmu Kaczer s.r.o. , ktorá už viac ako 30 rokov vyrába certifikované závesné oceľové balkóny a samonosné oceľové lodžie pre bytové domy. Môžete si byť istý , že majú veľké skúsenosti a za sebou zrealizované projekty, ktoré si vyžadovali dlhoročné znalosti v obore.

Firma používa iba kvalitné certifikované materiály a moderné technológie, aby zaistila najlepšiu možnú kvalitu a životnosť certifikovaných výrobkov. Balkóny sú vyrobené z ocele ktorej povrch je opatrený žiarovým zinkom a z hliníku, čo sú materiály, ktoré sú odolné proti poveternostným podmienkam a korózií. Konštrukcia balkónov je navrhnutá tak, aby mohli byť inštalované na akýkoľvek bytový dom, a aj tam, kde doteraz žiadne balkóny neboli. Balkóny vyrobia v akomkoľvek rozmere, kde je jediným obmedzením únosnosť stien do ktorých sú kotvené. Vzhľad balkónu záleží nielen na veľkosti a tvaru konštrukcie, ale tiež na použitom materiálu výplne. Práve výplň balkónu dodá domu nový vzhľad a premení ho. Balkón Vám môže slúžiť ako únik z rušného sveta a poskytnúť kľudný priestor na relax a odpočinok. Pokiaľ chcete využívať balkón na maximum, tak odporúčame zasklenie. Zasklený balkón poskytuje ochranu pred nepriazňou počasia a umožňuje balkón využívať celoročne. V ponuke je rámové a bezrámové zasklenie balkónu.



Balkóny pridávajú estetickú a vizuálnu hodnotu budovy. Môžu slúžiť aj ako architektonický prvok, ktorý zdôrazňuje dizajn a štýl budovy. Byt s balkónom má vyššiu hodnotu na trhu. Byty s balkónom sú žiadanejšie pretože ponúkajú pridanú hodnotu k bývaniu.

Pokiaľ by ste chceli balkón, ktorý kombinuje luxus, eleganciu a neuveriteľný výhľad, tak si zvolte balkón osadený kaleným bezpečnostným sklom v čírom prevedení, ktorý Vám ponúkne spojenie s okolím.



Ako novinku firma ponúka stĺpikové zábradlie vyrobené z hliníkových profilov a kaleného skla. Zábradlie je navrhnuté tak, aby spĺňovalo najnáročnejšie technické a bezpečnostné štandardy. Zábradlie s týmto sklom je veľmi elegantné a moderné.

Vďaka čistým líniam a minimalistickému dizajnu sa ľahko prispôbi každému štýlu architektúry. Kalené sklo je pevné a odolné. Rozteč medzi stĺpmi je maximálne 130cm, čo zaisťuje bezpečné a stabilné používanie zábradlia.

Na webových stránkach www.pekstra.cz a www.kaczer.sk nájdete veľa fotografií z realizácií, ktoré Vám ponúknu inšpiráciu ako by mohli vypadáť Vaše nové balkóny.

Taktiež tam nájdete katalóg pre rok 2023, ktorý si viete pozrieť.

**KACZER****PEKSTRA**

www.pekstra.cz
www.kaczer.sk
Tel.: 0903 924 153



NEZABUDNITE: POSLEDNÝ TERMÍN NA PREDLOŽENIE KONEČNÉHO VYÚČTOVANIA JE 31. 5. 2023 !!!

Správcom bytových domov a spoločenstvám vlastníkov bytov a nebytových priestorov ostáva už len pár dní na predloženie konečného vyúčtovania. Práve tento dokument je medzi vlastníkami bytov a nebytových priestorov najviac očakávaný, pretože sa dozvedia výsledok svojho celoročného správania sa v byte alebo nebytovom priestore, ktorý sa premieta do celkového preplatku alebo nedoplatku na spotrebách energií.

V zmysle § 7b ods. 3 a § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je tak správca povinný splniť svoju povinnosť predložiť konečné vyúčtovanie vlastníkov do 31.5 nasledujúceho (kalendárneho) roka.

Konečné vyúčtovanie, pojem ktorý je medzi vlastníkami a správcami vo všeobecnosti zaužívaný, by malo obsahovať správu o činnosti správcu/SVB, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

Pri spracovaní konečného vyúčtovania sa musí správca/SVB riadiť platnými právnymi predpismi, zmluvou o výkone správy alebo zmluvou o spoločenstve a samozrejme platne prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

V rámci legislatívy je najdôležitejšou vyhláškou v súčasnosti pre vyúčtovanie ešte platná vyhláška č. 240/2016 Z. z. ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbornom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla.

Meniť pravidlá rozúčtovania prijaté vlastníkami môžu len samotní vlastníci svojim kolektívnym rozhodnutím, nie správca alebo predseda SVB.

Viete čo musí obsahovať „konečné vyúčtovanie“ ?

Obsahom vyúčtovania nákladov spojených a užívaním bytu alebo nebytového priestoru musia byť všetky položky, ktoré boli hradené z účtu služieb daného bytového domu. Medzi takéto základné položky patria najmä náklady za teplo na vykurovanie, ohrev a spotreba teplej úžitkovej vody, vodné a stočné, zrážková voda, elektrická energia v spoločných priestoroch domu, náklady za používanie výťahu, havarijná služba, poplatok za STA, poistenie bytového domu, upratovanie, poplatok za správu, odmena pre zástupcu vlastníkov a iné, ktoré sa odvíjajú individuálne od každého bytového domu. Hoci každý správca/SVB môže rovnakú položku nazvať rôzne, vyúčtovanie by malo byť pre vlastníkov spracované tak, aby vedel porozumieť jednotlivých položkám a vyúčtovanie bolo vo všeobecnosti zrozumiteľné.

V neposlednom rade musí konečné vyúčtovanie samozrejme obsahom identifikačné údaje bytu alebo nebytového priestoru a príslušného vlastníka ako sú meno, počet osôb v domácnosti, ulica bytového domu a číslo vchodu a bytu, výmeru bytu ale tiež údaj o roku za, ktorý je vyúčtovanie spracované.

Základným princípom konečného vyúčtovania je porovnanie zálohových platieb a reálnych nákladov na prevádzku bytu/NP a aj celého bytového domu za kalendárny rok. Následne vlastník môže vidieť kladný alebo záporný výsledok ročného vyúčtovania.

Vlastník ako konečný spotrebiteľ dostane informáciu o spotrebe bytového domu v merných jednotkách, náklady domu vyčíslené v eurách, jednotkovú cenu, spotrebu bytu a vyčíslenie nákladov na predmetný byt. Súčasťou konečného vyúčtovania sú grafy spotrieb tepla na vykurovanie, tepla na ohrev teplej úžitkovej vody, teplej úžitkovej vody a studenej vody.

Správa o činnosti správcu alebo spoločenstva musí obsahovať informácie týkajúce sa bytového domu za predchádzajúci kalendárny rok. Ide o informácie o finančnom hospodárení domu, o technickom stave spoločných častí a spoločných zariadení domu ako aj iných významných skutočnostiach, ktoré súviseli so správou bytového domu.

Povinnosťou správcu/SVB je predložiť aj vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv rozúčtované na jednotlivé byty a nebytového priestory v bytovom dome.

Čo ak mám pochybnosti o správnosti vyúčtovania?

Ak má vlastník pochybnosti o správnosti vyúčtovania môže sa na správcu/SVB obrátiť s podaním reklamácie vyúčtovania. Vo vyúčtovaní by mala byť uvedená lehota, do ktorej možno vyúčtovanie reklamovať. Obvykle je to 30 dní od prevzatia vyúčtovania. Ak táto lehota nie je uvedená, môže byť dohodnutá v zmluve o výkone správy alebo zmluve o spoločenstve. Nezávisle od toho však možno v prípade reklamácie vyúčtovania využiť štandardnú reklamačnú lehotu v zmysle Občianskeho zákonníka v trvaní 24 mesiacov. Tu však narážame na praktickú stránku použitia tak dlhej reklamačnej lehoty, kedy medzi tým už správca spracuje aj ďalšie dva konečné vyúčtovania. Práve toto je dôvod, prečo si túto lehotu správcovia úpravou v zmluvách skracujú.

V zmysle ustanovenia § 18 ods. 4 zákona o ochrane spotrebiteľa, vybavenie takto uplatnenej reklamácie nesmie trvať dlhšie ako 30 dní. Ak uvedená lehota nebude dodržaná, môže spotrebiteľ podať podnet na vykonanie kontroly na inšpektorát SOI podľa sídla poskytovateľa služby.

V prípade chyby vo vyúčtovaní je správca bezodkladne povinný vyhotoviť nové opravné vyúčtovanie. Táto povinnosť vzniká správcovi aj vtedy, ak chyba nastala na strane vlastníka ako je napr. chybné nahlásenie spotreby.

Zo skúsenosti vieme, že niekedy na objasnenie pochybnosti o správnosti vyúčtovania postačí aj vysvetlenie zo strany správcu/SVB.

Vysporiadanie preplatkov a nedoplatkov

Výsledkom vyúčtovania je pre vlastníka preplatok alebo nedoplatok vyjadrený v eurách. Správca je povinný vrátiť preplatok v lehote do 30 dní od predloženia vyúčtovania. V rovnakej lehote je vlastník povinný uhradiť nedoplatok. Podanie reklamácie vyúčtovania nemá odkladný účinok na splnenie si povinnosti uhradiť nedoplatok alebo vrátiť preplatok.

Nesplnenie povinnosti zo strany správcu

§ 8a ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov myslí aj na situáciu keď si správca nesplní povinnosť predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote, teda do 31.5.



V takomto prípade správca nemá nárok na platbu za správu až do predloženia vyššie uvedených dokumentov. Za obdobie, kedy je správca v omeškaní, mu nemôže byť platba za správu spätne doplatená.

V prípade zmeny správcu bytového domu počas roka, ročné vy-

účtovanie za predchádzajúci rok vykoná správca, ktorý v čase predkladania vyúčtovania reálne správu vykonáva.

JUDr. Jana Guoth



ZODPOVEDNOSŤ SPRÁVCU PRI VÝMENE VÝŤAHU V DOME

Pavol Hlušek, Stavebné bytové družstvo, Námestie slobody 560, Púchov, e-mail: hlusek@sbdpuchov.sk

Obnova technických zariadení je nevyhnutnou súčasťou zabezpečenia prevádzkyschopnosti budov. Jej rozsah závisí od stavu technického zariadenia v danom čase a rozhodnutia vlastníka budovy o rozsahu obnovy. Na životnosť a nevyhnutnosť vykonania úplnej obnovy, resp. výmeny zariadenia, má významný vplyv dodržanie prevádzkových predpisov a servisných úkonov, uvedených v technickej dokumentácii, počas prevádzky. Základom k zabezpečeniu výrobcom deklarovanej životnosti a bezproblémovej funkčnosti je kvalitná montáž a uvedenie zariadenia do prevádzky.

ZODPOVEDNOSŤ ZA PREVÁDZKU VÝŤAHU V BYTOVOM DOME

Jedným z technických zariadení vo viacpodlažných budovách je výťah. Ako vyhradené technické zariadenie zdvihacie v zmysle vyhlášky č. 508/2009 Z. z. musí spĺňať prísne technické a bezpečnostné požiadavky. Za ich splnenie pri montáži nového výťahu zodpovedá zhotoviteľ prác, po uvedení do prevádzky preberá zodpovednosť prevádzkovateľ. Prevádzkovateľom je vlastník výťahu.

V prípade bytového domu definovaného zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej aj ako „bytový zákon“) sú spoločným prevádzkovateľom výťahu vlastníci bytov a nebytových priestorov (NP) v dome. Aj keď prevádzkovateľom výťahu sú vlastníci, zodpovednosť za bezpečnú prevádzku nesie správca domu alebo spoločenstvo vlastníkov bytov. Plnenie tejto úlohy im bolo uložené zákonom č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov:

- § 13 Bezpečnosť stavieb, pracovných priestorov, pracovných prostriedkov a pracovných postupov, ods. (3) :
Zamestnávateľ môže užívať stavby, ich súčasti a pracovné priestory, prevádzkovať pracovné prostriedky a používať pracovné postupy, len ak zodpovedajú predpisom na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ak sú dodržané podmienky, ktoré vymedzil ich projektant, konštruktér, tvorca alebo výrobca a po vykonaní údržby, prehliadok, kontrol, skúšok, úradných skúšok alebo odborných prehliadok a odborných skúšok ustanovených osobitnými predpismi 16) alebo technickou dokumentáciou výrobcu.

- § 13 ods. (7):

Odseky 1 až 6 sa vzťahujú aj na spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu v bytovom dome a na nebytové priestory s výnimkou bytov a rodinných domov v osobnom vlastníctve; úlohy zamestnávateľa plní spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo správca spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, nebytových priestorov a príslušenstva, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Bytový zákon dáva správcovi určité právomoci vo vzťahu k predpísaným prehliadkam, skúškam a opravám technických zariadení domu. Tieto sú však limitované, a podmienené bezprostredným ohrozením života, zdravia alebo majetku:

§ 8b ods. (2) ... Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, 5a) ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.

§ 9 (4) Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, 5a) 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.

Zodpovednosť správcu za plnenie vyššie uvedených povinností je uvedená v § 8 ods. (5) bytového zákona:

Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy.

Uzavretie dohody o zabezpečení servisu výťahu v dome s externým zhotoviteľom neznamena, že zhotoviteľ sa podpísaním dohody stáva prevádzkovateľom výťahu. Zodpovednosť vlastníka výťahu, v tomto prípade prenesená na správcu domu alebo spoločenstvo, naďalej trvá. Dohodu je možné preniesť na zmluvného partnera zodpovednosť za zabezpečenie predpísaných činností, bezpečnej prevádzky a vedenia technickej dokumentácie výťahu.

VÝMENA VÝŤAHU

Rovnako, ako pri zateplení vonkajšej fasády a modernizácii spoločných priestorov domu, aj pri výmene výťahu je pre časť vlastníkov motiváciou k výmene najmä pekná, spravidla väčšia kabína, zníženie prevádzkovej hlučnosti a poruchovosti. Pre za-



bezpečenie prevádzkovej spoľahlivosti je dôležitejšia technická časť a vybavenie výťahu. Aby boli čo najviac naplnené očakávania vlastníkov, proces výmeny výťahu je potrebné mať pod kontrolou už od výberu zhotoviteľa prác.

Výber zhotoviteľa

§ 8b ods. (2) bytového zákona uvádza, že ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.

Nie je úlohou správcu vstupovať do procesu výberu zhotoviteľa vlastníckmi. Jeho pomoc však bude určite prínosom pri určovaní výberových podmienok a technických parametrov výťahu. Nejde pritom iba o nosnosť, veľkosť kabíny, či zrkadlo, madlá a vzhľad kabíny. Pri takto nákladnej a dlhodobej investícii je vhodné dôsledne zvážiť aj výber jednotlivých komponentov výťahu, resp. ich parametrov, napríklad:

- úprava pre imobilné osoby, evakuačné / protipožiarne prevedenie
- typ výťahového stroja (výrobca, prevodový/bezprevodový stroj, nosné prostriedky, umiestnenie stroja v strojovni/v šachte výťahu, spotreba elektriny ...),
- el. rozvádzač výťahu (výrobca, jednoduchosť obsluhy, možnosť diaľkového monitoringu,...),
- manuálne / automatické šachtové dvere
- jednoduchosť vyslobodenia osôb z kabíny
- dojazd kabíny do stanice pri výpadku elektriny
- dostupnosť náhradných dielov
- možnosť servisu výťahu inými osobami, a pod.

Väčšina zhotoviteľov dokáže svoju ponuku čiastočne modifikovať podľa požiadaviek vlastníkov.

Jednoduchším postupom výberu je oslovenie vybraných realizačných spoločností bez určenia požadovaných parametrov a výber zhotoviteľa na základe porovnania technických údajov výťahu, uvedených v cenových ponukách. Komponenty a parametre výťahu sú určené spracovateľom ponuky. Aj v tomto prípade je potrebné pamätať na to, že nízka cena môže znamenať použitie komponentov nižšej kvality, čo môže zvýšiť budúce prevádzkové náklady.

El. prívod výťahu

Pri objednávaní projektu výmeny výťahu je dôležité nezabudnúť na el. prívod výťahu. Nakoľko prívod patrí k el. inštalácii domu a nie je súčasťou výťahu, nemusí byť obsiahnutý v cenovej ponuke zhotoviteľa na výmenu výťahu. Z dôvodu celkovej rekonštrukcie, resp. výmeny zariadenia, musí el. prívod spĺňať podmienky pripojenia nového zariadenia a platné právne a technické predpisy (STN 33 2000-5-54, zmena pripojenia zo štvorvodičovej na päťvodičovú sústavu, príp. zmena prierezovej dimenzie vodičov a pod.). Zodpovednosť prevádzkovateľa výťahu, prenesená zákonom na správcu, môže v tomto prípade aj v neskorších obdobiach skončiť neplánovaným finančným postihom za nedodržanie predpisov, uloženým správcovi domu.

Kontrola prác

Ak správca nedisponuje odbornými pracovníkmi, kontrolu prác pri výmene výťahu treba zveriť do rúk skúseného odborného a technického dozoru a bezpečnostného technika. Máte pocit, že zhotoviteľ je predsa odborne spôsobilý a dostatočne skúsený, navyše bude vykonávať aj prevádzkový servis, na

čo je teda potrebný odborný dozor?

Iba pripomením zodpovednosť správcu podľa § 13 ods. (3) a ods. (7) zákona č. 124/2006 Z. z., ktorú v prípade nedodržania projektu alebo zistenia nedostatkov stavby po odovzdaní (s výnimkou zmluvnej zodpovednosti zhotoviteľa) znáša správca v plnom rozsahu. Príklad nedostatkov realizácie prác a ich dopad na správcu domu je uvedený v ďalšej časti príspevku.

Prevzatie prác, uvedenie výťahu do prevádzky

Aj keď v praxi je to niekedy inak, odovzdanie a prevzatie prác a uvedenie výťahu do prevádzky má byť vykonané súčasne. Iný postup vytvára značné riziká pre zhotoviteľa prác aj pre prevádzkovateľa - vlastníka nového výťahu.

Podmienkou úspešného odovzdania má byť dokončenie celého diela, v ideálnom prípade bez väd a nedorobkov, a odovzdanie technickej dokumentácie výťahu.

Dokumenty k odovzdaniu výťahu:

- stavebný (montážny) denník,
- technická dokumentácia výťahu v rozsahu prílohy č. 2 a 3 vyhlášky č. 508/2009 Z. z. (konštrukčná a sprievodná dokumentácia výťahu, vrátane návodov na bezpečné používanie a údržbu a podmienok vykonávania kontrol a prehliadok, certifikát zhody výťahu vydaný oprávnenou právnickou osobou, vyhlásenie o zhode vydané zhotoviteľom výťahu, ...),
- kniha kontrol výťahu, evidencia týždenných prehliadok výťahu (môže dodať aj servisná organizácia),
- doklad o zaškolení dozorcovi výťahu (môže vykonať aj revidný technik servisnej organizácie),
- doklady o likvidácii odpadov,
- atesty, certifikáty k materiálom použitým pri stavbe (nové ohradenie výťahovej šachty, komponenty výťahu a pod.),
- kľúče (nástroje) k vyslobodeniu osôb z kabíny, nástroje k obsluhu a servisu výťahu,
- ďalšie dokumenty podľa zmluvného rozsahu prác.

Opäť možno iba konštatovať, že za úplnosť technickej dokumentácie výťahu zodpovedá správca.

UPLATNENIE ZODPOVEDNOSTI PRI KONTROLE

(Je správca domu naozaj zodpovedný za všetky nedostatky zistené kontrolou?)

Asi každý väčší správca bytových domov má skúsenosti s kontrolou plnenia svojich povinností z rôznych oblastí činnosti. V súvislosti s prevádzkou vyhradených technických zariadení môže očakávať opakované kontroly v oblasti plnenia povinností na úseku ochrany pred požiarmi a v oblasti bezpečnosti prevádzky zariadení. Ak sú zistené viaceré alebo závažné nedostatky, končí kontrola spísaním protokolu a uložením pokuty správcovi domu.

Dôvodom pre postih správcu je napr. § 6a zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi, alebo už uvedený § 13 ods. (7) zákona č. 124/2006 Z. z.

Dva príklady postihu správcu domu z praxe.

Príklad 1:

O problémoch správcov pri zabezpečení napr. priechodnosti únikových ciest alebo voľného prístupu k el. zariadeniam - rozvodným skriniam na schodiskách vedľa bytov, by sme mohli dlho diskutovať. Napriek skutočnosti, že ide o bezpečnosť vlastníkov bytov v dome, práve títo vlastníci v mnohých prípadoch odmietajú dodržiavať požiarne bezpečnosť a po kontrole splniť uložené

opatrenia. Správca ani pri vyvinutí maximálneho úsilia nedokáže zabrániť opakovanému porušovaniu požiarnej bezpečnosti vlastníckmi v dome. Je však povinný uhradiť uloženú pokutu.

Ak vlastník zapríčinil uloženie pokuty napriek upozorneniam správcu, má znášať dôsledky (aj z preventívneho hľadiska) a pokutu uhradiť. K tomu je ale potrebné určiť jej výšku.

Po opakovanej kontrole bola uložená pokuta, vyčíslená jednou sumou za všetky zistené nedostatky vo všetkých kontrolovaných domoch. Odvolanie správcu proti uloženiu pokuty, s požiadavkou na určenie jej výšky za konkrétne nedostatky, odvolací orgán zamietol so zdôvodnením, že by to malo za následok nedodržanie zásad pre ukládanie sankcií zo strany správneho orgánu. Súčasne sa stotožnil s tvrdením v odvolaní, že účastník konania (správca) nie

je oprávnený posúdiť závažnosť konkrétnych zistených porušení povinností na úseku ochrany pred požiarmi, a teda ani určiť výšku pokuty za konkrétne nedostatky.

Ak teda správca nie je oprávnený určiť výšku pokuty za konkrétny nedostatok, a kontrolný orgán by jej určením porušoval zásady ukládania sankcií, pričom úhrada pokuty nie je oprávneným nákladom pre čerpanie fondu pre vádzky, údržba a opráv domu, ako má správca dosiahnuť náhradu spôsobenej škody?

Ako je v tomto prípade dosiahnutý preventívny účinok, ktorý by mal byť účelom každej uloženej sankcie, ak sankcia nebude zosobnená pôvodcovi porušenia predpisov?

Príklad 2:

Pri prevádzke výťahov vykonávajú kontrolu dodržiavania právnych a ostatných predpisov na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci Inšpektoráty práce. Pri kontrole vykonanej na viacerých nových výťahoch od rôznych zhotoviteľov (niektoré ešte v záručnej dobe), boli zistené aj nasledovné nedostatky:

- sklo šachtových dverí nemá označenie s údajmi o hrúbke a type skla, chýba meno a značka výrobcu,
- na streche kabíny nie je upozornenie o nevyhnutnosti vysunutia zábradlia pri činnosti na kabíne,
- na zábradlí na streche kabíny nie je výstražná tabuľka k vykláňaniu sa cez zábradlie,
- na výťahovom stroji nie je výstražný nápis v slovenskom, ale v cudzích jazykoch,
- na trakčnom kotúči výťahu nie sú vykonané opatrenia na zabránenie vypadnutiu uvoľnených lán z kotúča,
- na streche kabíny výťahu nie je umiestnená soklová lišta s min. výškou 0,10 m (je iba 0,06 m) nad úrovňou strechy.

Na všetky výťahy bolo vydané vyhlásenie o zhode a odovzdaná technická dokumentácia, pred uvedením do prevádzky bola vykonaná úradná skúška oprávnenou právnickou osobou.

Správca domu, ktorý nemusí byť odborne spôsobilou osobou na opravy, údržbu a revízie výťahov, splnil všetky podmienky pre uvedenie výťahu do prevádzky, napriek tomu bola kontrolným orgánom uložená pokuta práve jemu. V prípade výťahu po uplynutí záručnej doby správca navyše nemá oporu pri vymáhaní škody a odstránenia nedostatkov u zhotoviteľa.

Opäť si dovoľím otázku:

Aký preventívny účinok je dosiahnutý uložením sankcie správcovi, ktorý ani pri maximálnom úsilí a odbornej starostlivosti nedokáže zabrániť takýmto nedostatkom, na ktoré ho neupozornili odborné a oprávnené právnické osoby pri uvádzaní výťahu do prevádzky?

Kontrolovanému subjektu je v závere protokolu o kontrole okrem nariadenia odstránenia nedostatkov uložená povinnosť prijať opatrenia na odstránenie príčin vzniku zistených porušení predpisov.

Dovoľím si tvrdiť, že v tomto prípade, kedy je prevádzkovateľ predpismi odkázaný na kontrolu a vyhlásenia vydané inými oprávnenými osobami, správca nedokáže svojimi opatreniami odstrániť príčiny vzniku nedostatkov.

ZÁVER

Veľký rozsah činností zabezpečovaných správcami domu pre vlastníkov bytov a NP kladie vysoké nároky jeho odborné znalosti. Ich využitie pri obnove stavebných častí a technických zariadení domu je pre vlastníkov veľkým prínosom. Právne predpisy upravujúce správu bytových domov definujú množstvo povinností správcu, súčasne široko určujú rozsah jeho zodpovednosti.

Správca je povinný znášať sankcie za preukázané porušenie svojich povinností. Plní sa tým preventívno-výchovný účel a odstraňuje nesúlad jeho činnosti s určenými postupmi.

Ak je ale správca finančne postihovaný za porušenie predpisov, ktorému objektívne nedokáže zabrániť, nejde o plnenie preventívno-výchovného účelu, ale iba o plnenie štátneho, alebo iného rozpočtu. Prevencia zostáva v tomto prípade iba na papieri.



Literatúra

- [1] Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
- [2] Zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- [3] Zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi
- [4] Vyhláška č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia
- [5] Rozhodnutie KR HaZZ v Trenčíne, č. p.: KRHZ-TN-OPP-2021/000030-009
- [6] Protokol, Inšpektorát práce Trenčín, č.: ITN-74-27-2.2/P-B22,24,25-21

BIBLOCK®, NOVÉ HIGH-TECH TEPELNÉ ČERPADLO. TICHÉ A VÝKONNÉ.

Nové modulačné tepelné čerpadlo od Weishauptu spája výkonnosť a veľmi nízku hlučnosť. Biblock® má výhody monoblokového vzduchového tepelného čerpadla a vďaka vonkajšej a vnútornej jednotke je flexibilné ako splitové tepelné čerpadlo.

Na rozdiel od splitových tepelných čerpadiel sa kompresor nenachádza vo vonkajšej jednotke, ale vo vnútornej jednotke, čo má za následok veľmi tichú a efektívnu prevádzku: „prepravné straty“ zvonku dovnútra sú u nového Biblocku® minulosťou.

Okrem toho vstrekovanie pary (EVI) s prídavným výmenníkom tepla vo vnútornej jednotke zabezpečuje výstupnú teplotu až 65 °C. V dôsledku použitia ventilátora s lopatkami v tvare sovích krídel a skutočnosti, že sa kompresor nenachádza vo vonkajšej jednotke, sú splnené najvyššie požiadavky TA Lärm (35 dB(A)) v noci v čisto obytných oblastiach už pri minimálnej vzdialenosti.

Tieto funkcie robia z Biblocku® jedno z najtichších a najúspornejších tepelných čerpadiel vzduch/voda na trhu - skutočný prémiový produkt pre novostavby aj rekonštrukcie. V neposlednom rade sa to odráža aj v inovatívnom a jedinečnom dizajne.

Plná výbava a vysoká účinnosť.

Vnútorňá jednotka privádza teplo získané z vonkajšieho vzduchu do vykurovania. Kompresor Scroll s tichým chodom a s inverter technológiou zabezpečuje veľký modulačný rozsah, umožňuje výstupné teploty až do 65 °C a spoľahlivo pracuje až do vonkajšej teploty -22 °C. Hodnota COP 4,4 (pri A2/W35, WBB 20) je jedna z najlepších na trhu. Aj vďaka tomu je tepelné čerpadlo Biblock® zaradené do najvyššej triedy energetickej účinnosti (A+++).

Biblock® je vysokokvalitné tepelné čerpadlo s kompletnou výbavou: v štandarde je zahrnutý celý odvzdušňo-

vací systém, kompletný odkaľovací systém a príslušenstvo pre prevádzku chladenia. Regulácia, nastavovanie, uvádzanie do prevádzky a obsluha sú ľahko pochopiteľné a logické vďaka osvedčenému systému energetického manažmentu Weishaupt (WEM).

Ideálne pre novostavby a rekonštrukcie.

Biblock® spája vynikajúcu účinnosť s mnohými užívateľsky príjemnými prednosťami a preto predstavuje kvalitatívny vrchol v segmente tepelných čerpadiel vzduch/voda, pokiaľ ide o komfort vykurovania a pitnej vody.

Vylepšené vstrekovanie pary EVI (Enhanced Vapor Injection) v invertorovo ovládanom kompresore Scroll zabezpečuje zvýšenú výstupnú teplotu až do 65 °C. Okrem toho umiestnenie kompresora vo vnútornej jednotke zamedzuje stratám energie medzi vonkajšou a vnútorňou jednotkou a znižuje hladinu akustického tlaku - efektívne a tiché riešenie.

Prídavný výmenník tepla s elektronickým expanzným ventilom integrovaným do chladiaceho okruhu tiež zvyšuje účinnosť systému, pretože sa tým opäť využíva stratový výkon a privádza sa späť do vykurovacieho okruhu. Zvýšený tepelný komfort umožňuje využívať tepelné čerpadlo ako pre radiátory tak aj pre podlahové vykurovanie a spĺňa tak rôzne požiadavky na vykurovacie systémy - ideálne pre novostavby a rekonštrukcie.



Maximálna variabilita pri inštalácii.

Inovatívna vonkajšia jednotka s vysokokvalitným krytom a aerodynamicky tvarovanými hliníkovými lamelami nastavuje nielen nové štandardy z hľadiska dizajnu, ale predstavuje aj prémiový produkt v tomto segmente trhu z hľadiska tichosti prevádzky. Kompresor, ktorý sa nachádza vo vonkajšej jednotke, veľmi tichý ventilátor s lopatkami v tvare sovích krídel ako aj veľký výparník BlueFin znižujú prevádzkovú hlučnosť na takmer nepočuteľnú úroveň. Hladina akustického tlaku vonkajšej jednotky WBB 12 je vo vzdialenosti 1,5 metra len 35 dB(A). To zodpovedá najvyšším požiadavkám TA Lärm (napríklad v noci v čisto obytných oblastiach). Preto nie sú potrebné stavebné obmedzenia podmienené hlučnosťou.

Jednoduchý moderný dizajn, ako aj odolnosť voči poveternostným vplyvom a robustnosť zariadenia navyše umožňujú maximálnu variabilitu pri inštalácii. Ako je u Weishauptu obvyklé, s optimalizovanými možnosťami z hľadiska transportu a montáže.



Rýchly a spoľahlivý: energetický manažment Weishaupt

Ako je u Weishauptu zvykom, tepelné čerpadlo Biblock® sa ovláda veľmi intuitívne pomocou ovládacej jednotky s farebným displejom alebo jednoducho cez aplikáciu a na webe. Symbolika a ovládacia logika Weishaupt sú už známe. Pomocou novej aplikácie Weishaupt sa smartfón môže v prípade potreby tiež stať štandardným ovládacím prvkom vykurovacieho zariadenia.

Systém energetického manažmentu Weishaupt znamená výrazné zvýšenie komfortu aj pre profesionálov. Svojim zákazníkom môže ponúknuť komfortný diaľkový monitoring a diaľkovú údržbu prostredníctvom portálu WEM, čím významne prispieva k prepojeniu so zákazníkmi.

Modulárny systém energetického manažmentu od Weishauptu je univerzálne použiteľný a pri rozširovaní nepozná takmer žiadne hranice - dokonca ani pri komplexných systémoch.

Pomocou asistenta uvedenia do prevádzky v energetickom manažérovi Weishaupt (WEM) môže byť Biblock® pripravený na prevádzku len v niekoľkých krokoch - šetrí to čas a náklady. Jednoduché a zrozumiteľné uvedenie do prevádzky zvyšuje funkčnú spoľahlivosť a chráni pred chybami v nastavení.

Ing. Peter Štvrtecký



– weishaupt –



PRÁVNÍK RADÍ...

Výber z tém konferencie Správa

budov 2023 Odpovedá: JUDr. Zuzana Adamová Tomková



Počas chodu bytového domu vznikajú rôzne zmluvné vzťahy. Môžeme rozlíšiť dve roviny, jednak vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytového domu a vo vzťahu k tretím osobám. Základné zmluvné vzťahy, ktoré môžu v rámci bytového domu vzniknúť s osobami, oprávnenými vykonávať správu, sú zmluva o spoločenstve (vlastníci bytov a NP a nimi založené spoločenstvo) a zmluva o výkone správy (vlastníci bytov a NP a správca zapísaný v zozname správcov vedeného ministerstvom, v zmysle § 2 ods. 2 a § 24 ods. 1 prvá veta zákona č. 182/1993 Z.z.). Tieto zmluvné vzťahy sa považujú za správu bytového domu v zmysle príslušného zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Naproti tomu, v prípade ak dve subjekty vykonávajúce správu bytového domu uzatvorí vzájomne zmluvu, tento zmluvný vzťah zákon nepovažuje za správu bytového domu. Teda zmluvu medzi spoločenstvom vlastníkov bytov a NP v dome a správcom zapísaným v zozname správcov môžeme považovať len za ich vzájomných vzťah (napríklad obchodnoprávny za účel poskytnutia služieb), nie však za výkon správy bytového domu.

Správca bytového domu pri výkone správy vstupuje vždy do viacerých zmluvných vzťahov, týkajúcich sa činností pre riadny chod spravovaného bytového domu - tieto môžu byť ústne alebo písomné. Písomná podoba zmluvy sa vyžaduje pre platnosť zmluvy, len pokiaľ to stanovuje zákon (napr. zmluva o výkone správy, zmluva o prevode vlastníctva bytu, zmluva o prevode obchodného podielu ...). Postup správcu limitujú jednak ustanovenia právnych predpisov a jednak základné princípy, ako napr. povinnosť hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a NP v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy; dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a NP v dome a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými; dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a NP v dome; riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a NP v dome o výbere dodávateľa (neplatiť pre zabezpečenie odborných prehládok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu).

Z toho nám vyplýva otázka, aké postavenie má vlastne správca v rámci zmluvných vzťahov, potrebných pre riadny chod spravovaného bytového domu. Je možné považovať správcu za odberateľa pri záležitostiach týkajúcich sa spravovaného domu?

Častokrát dodávatelia energií uvádzajú ako zmluvného partnera - odberateľa energií správcu bytového domu. Na faktúrach sú uvedené identifikačné údaje správcu bez uvedenia, že sa jedná o zastúpenie vlastníkov bytov a NP daného bytového domu. Dodávatelia uplatňujú voči správcovi bytového domu ako odberateľovi sankcie, napr. sankciu za neoprávnené vypúšťanie vôd z povrchového odtoku do verejnej kanalizácie na odbernom mieste bytového domu, a to vo výške určenej podľa ich cenníka pre právnické osoby - odberateľov, či dokonca náhradu škody. Je takýto postup správny?

Podľa § 9 ods. 7 zák. č. 182/1993 Z.z. **spoločenstvo a správca sú povinní vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.** Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov spoločenstva alebo správcu so zá-

ujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Podľa § 8b zák. č. 182/1993 Z.z. pri správe domu je správca povinný zabezpečovať všetky ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom a podľa § 6 uvedeného zákona správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (okrem iného) iné činnosti, ktoré bezprostredne **súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami** bytov a nebytových priestorov v dome.

Pozrieť sa môžeme aj na názor Finančného riaditeľstva SR, ktoré síce vo svojom stanovisku riešilo prioritne uplatňovanie ustanovení zákona o DPH v prípade správy bytových domov, no pre vytvorenie právneho názoru bolo rovnako potrebné najprv zhodnotiť postavenie správcu bytového domu v rámci vzniknutých vzťahov. **Zo stanoviska môžeme vyodiť záver že Finančné riaditeľstvo SR považuje za príjemcov plnení (t.j. zmluvnú stranu zmluvných vzťahov) jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov**, ak správca koná pri zabezpečovaní tovarov a služieb v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov a na ich účet.

Stanovisko Finančného riaditeľstva SR - Uplatňovanie § 69 ods. 12 písm. j) zákona o DPH v prípade správcov bytových domov:

- Správou domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušného pozemku a príslušenstva, služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, vedenie účtu domu v banke, vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov, iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov uzavrujú zmluvu o výkone správy so správcom, tak správca je podľa § 8b zákona č. 182/1993 Z. z. povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov



v dome a na ich účet a je oprávnený konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom.

- FR SR zastáva názor, že ak správca bytového domu koná pri zabezpečovaní stavebných prác podľa § 8b ods. 1 zákona 182/1993 Z.z. v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet, tak správca nie je v postavení príjemcu stavebných prác a z uvedeného dôvodu nie je osobou povinnou platiť daň podľa § 69 ods. 12 písm. j) zákona o DPH. T.j. dodávateľ stavebných prác vyhotoví v takomto prípade faktúru s uplatnením DPH.
- (Podľa názoru MF SR, ak správca bytového domu koná v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov, tak by nemal vystupovať pri objednávaní akýchkoľvek plnení ako platiteľ dane, ak má pridelené IČ DPH ako platiteľ dane z dôvodu vykonávania správy bytov a nebytových priestorov, ale len ako správca bytov zastupujúci vlastníkov bytov a nebytových priestorov).
- **Ak správca koná pri zabezpečovaní tovarov a služieb v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov a na ich účet, príjmom stavebných prác, resp. iných plnení sú v konečnom dôsledku jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov.**

Zo súdnej praxe môžeme aplikovať napr. rozsudok Okresného súdu Bratislava III zo dňa 25. 10. 2022, sp.zn. 61C/8/2021. V tomto súdnom konaní si žalobca uplatnil proti žalovanému správcovi bytového domu zaplatenie odplaty za dodávku pitnej vody. Žaloba bola zamietnutá, žalobca nepodal odvolanie.

Nižšie citujem výber z textu rozhodnutia:

- Súd zistil, že žalobca je obchodná spoločnosť, ktorej predmetom činnosti (podnikania) je okrem iného aj prevádzkovanie verejných vodovodov I. až III. kategórie (od 24.02.2005) a žalovaný je obchodná spoločnosť, ktorej predmetom činnosti (podnikania) je okrem iného aj správa bytového a nebytového fondu (od 25.08.2009).
- Súd zistil, že žalobca ako dodávateľ a vlastníci bytov a nebytových priestorov nachádzajúcich sa v obci X na ulici Q. č. X-X ako odberateľ (dodávateľ a odberateľ ako zmluvné strany) zastúpení žalovaným ako platiteľom dňa 06.02.2013 uzatvorili zmluvu číslo PZX o dodávke pitnej vody a odvádzaní odpadových vôd podľa § 15 ods. 7 písm. b) a § 16 ods. 7 písm. b) zákona č. 442/2002 Z.z..
- Na základe takto zisteného skutkového stavu súd vec právne posúdil nasledovne.
- Podľa § 8 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov“) musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu.

- Vzhľadom na uvedené skutočnosti a citované ustanovenia súd poukazuje na nedôvodnosť podanej žaloby. Žalobca v konaní nepreukázal pasívnu vecnú legitimitáciu žalovaného.
- Súd poukazuje na to, že sporným v konaní bola teda nielen výška samotnej pohľadávky žalobcu, ale najmä samotná pasívna vecná legitimitácia žalovaného v danom spore, v prvom rade v dôsledku absencie ktorej súd žalobu zamietol.
- Napokon samotný žalobca v konaní poukázal na to, že z predmetných zmlúv vyplýva, že odberateľ (teda vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu) ako zmluvná strana, sa zaväzuje uhrádzať dodávateľovi (žalobcovi) cestou (prostredníctvom) správcu platby za dodávku vody a odvádzanie odpadových vôd zrealizovaných pre odberateľa. Uvedené vyplýva zo samotných písomných zmlúv predložených žalobcom. A odberateľom vody je v danom prípade osoba, ktorá má uzatvorenú zmluvu o dodávke vody s vlastníkom verejného vodovodu a ktorá odoberá vodu z verejného vodovodu na účely konečnej spotreby vody (§ 4 ods. 3 zákona č. 442/2002 Z.z.). Súd sa teda stotožnil s argumentáciou žalovaného, že žalobcom tvrdený dlh, ktorého úhrady sa voči žalovanému domáha, nie je dlhom žalovaného, ale dlhom príslušného odberného miesta, a teda dlhom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ku ktorému príslušné odberné miesto patrí. Správca ani pri uzatváraní dotknutých zmlúv nebol účastníkom zmluvného vzťahu (zmluvnou stranou), zmluvy uzatvoril ako priamy zástupca vlastníkov. Súd teda ustálil tú skutočnosť, že žalovaný, pokiaľ ide o žalované plnenia najmä vo vzťahu k bytovým domom S. cesta XX-XX a Q. X-X v H., jednak nie je v konaní pasívne vecne legitímovaný, pretože nie je nositeľom hmotnoprávnej povinnosti, ktorá je predmetom tohto sporu a vo vzťahu k žalovanej sume týkajúcej sa bytového domu R. X v H. napokon žalovaný tiež preukázal, že predmet sporu bol ešte pred podaním žaloby (18.03.2021) uhradený v zmysle vystavených faktúr (17.04.2020).“

Z ustanovení zákona č. 182/1993 Z.z., Občianskeho zákonníka, názoru finančnej správy aj súdnej praxe nesporne vyplýva, že správca bytového domu nie je zmluvnou stranou v zmluvných vzťahoch, ktoré uzatvára pre chod spravovaného bytového domu. Správca bytového domu má v týchto zmluvných vzťahoch postavenie priameho zástupcu vlastníkov bytov a NP v bytovom dome, koná v mene a na účet týchto vlastníkov. Z týchto dôvodov nemôžeme považovať správcu za odberateľa pri záležitostiach týkajúcich sa spravovaného bytového domu.

Otázka:

V bytovom dome s individuálnym vykurovaním v byte plynovými kotlami majú vlastníci pre každý byt individuálny samostatný prieduch na odvod spalín. Komínové teleso sa nachádza vo vnútri bytového domu, nie na fasáde. Vlastníci sa dohodli, že revíziu komína chcú zabezpečovať spoločne naraz a hradí ju zo spoločného fondu p, ú a o. Pri revízii kominár zistil, že niektoré komínové prieduchy nespĺňajú podmienku pripojenia plynového spotrebiča / kotla v byte / , nakoľko nie sú vyvložkované. Ostatní vlastníci si vyvložkovanie prieduchu zabezpečili na vlastné náklady.

Naša otázka znie, či je možné vyvložkovanie prieduchov, slúžiacich pre jednotlivé byty, zabezpečiť financovaním zo spoločného



fondu p.ú. a o. , nakoľko komín ako teleso je v zmysle z. 182/93 v pl. znení spoločná časť bytového domu ? Môže schádza vlastníkov žiadať vrátenie nákladov na vyvložkovanie do fondu p.ú. a o. od vlastníkov, ktorí si vyvložkovanie nezrealizovali individuálne, nakoľko vyvložkovaním prieduchu sa odstraňuje v rámci protipožiarnej prevencie závada z kontroly komínov? Rozvody plynu v spoločných priestoroch bytového domu (od hlavného uzáveru plynu po bytové uzávery) patria medzi vyhradené technické zariadenia skupiny Bg (viď IV. časť prílohy

- 1 vyhlášky
- 508/2009 Z. z.) a vzhľadom na to, ich bezpečnosť overuje odbornou prehliadkou a odbornou skúškou revíziu technik.

Podľa § 2 ods. 5 zák. č. 182/1993 Z.z. spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú **zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu**, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplotné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky.

V súlade s § 13 ods. 3 zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej „zákon č. 124/2006 Z. z.“) zamestnávateľ môže užívať stavby, ich súčasť a pracovné priestory, prevádzkovať pracovné prostriedky a používať pracovné postupy, len ak zodpovedajú predpisom na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci, ak sú dodržané podmienky, ktoré vymedzil ich projektant, konštruktér, tvorca alebo výrobca a po vykonaní údržby, prehliadok, kontrol, skúšok, úradných skúšok alebo odborných prehliadok a odborných skúšok ustanovených osobitnými predpismi alebo technickou dokumentáciou výrobcu. Podľa § 13 ods. 6 zákona č. 124/2006 Z. z. sa uvedená povinnosť vzťahuje aj na spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu v bytovom dome a na nebytové priestory s výnimkou bytov a rodinných domov v osobnom vlastníctve; úlohy zamestnávateľa plní spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo správca spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, nebytových priestorov a príslušenstva, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Ak správca na opravy nemá prostriedky a je to stav, ktorý porušuje základné požiadavky stavby (čo pri komínoch existuje vysoké riziko vzniku požiaru a ohrozenie bezpečnosti osôb ako aj majetku), 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.

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 predížila jej užívateľnosť. 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. Užívateľia bytov a nebytových priestorov sú povinní umožniť vykonanie nariadenej údržby stavby. Tieto ustanovenia platia pri-

merane aj pre terénne úpravy, práce a zariadenia podľa tohto zákona. 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. 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 nesplnenia 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. 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.

V uvedených ustanoveniach zrozumiteľne vidno priebeh postupu, aj dôvody a konanie, ktoré vedie orgán verejnej moci - stavebný úrad. Správca splní svoju povinnosť a stavebný úrad má právomoci potrebné úkony nariadiť aj prípadne nekonanie sankcionovať. Inú možnosť správca vlastne nemá, ak napríklad na vykonanie opravy nemá prostriedky alebo potrebuje pre stavebné konanie, kde sú účastníkmi jednotliví vlastníci bytov a NP ich súhlas alebo poverenie.

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 (napr. OZ, stavebný zákon a p.)

Vždy to závisí 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. Správca by pre svoj postup mal mať odborné posúdenie alebo správu odborníka príslušného v danej oblasti.

Prvoradým preto je určenie, o aké zariadenie alebo súčasť stavby sa jedná, aby bolo možné správne vyhodnotiť, kto je vlastníkom, kto je zodpovedným za funkčnosť zariadenia a tiež otázku financovania opráv, údržby alebo odborných prehliadok.

Ak je záverom, že zariadenie je spoločným v bytovom dome, za jeho údržbu, prevádzku a opravy zodpovedajú vlastníci bytov a NP spoločne. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Ak niektorí vlastníci bytov a NP vynaložili prostriedky na vyvložkovanie komínov, urobili to nad rámec povinností, ak to nevyplývalo z prijatého rozhodnutia vlastníkov bytov a NP. Vhodným spôsobom vysporiadania by bolo zistenie stavu, ktorí vlastníci a aké sumy vynaložili na vyvložkovanie komínov; ktoré komíny zostali nevyvložkované a akú sumu je potrebné vynaložiť na uvedenie komínov do funkčného stavu; a následne prijať rozhodnutie vlastníkov, ktorým by bol skonštatovaný celý stav a určené sumy, ktoré jednotliví vlastníci (pozn. ktorí sa dovtedy na údržbe komínov nepodieľali) majú uhradiť do fondu prevádzky údržby a opráv, aby sa postavenie vlastníkov vyrovnalo.



Viac fotografií našich prác nájdete na:

📘 SANATOPofficial, 🌐 www.sanatop.sk, 📷 sanatop_official

V prípade záujmu sme tu pre vás na nižšie uvedených kontaktoch:

✉ @info@sanatop.sk, 📞 0907 647 558, 0911 886 455

Spôsob realizácie našich prác:

výškové práce, plošiny, v prípade nutnosti náročných prác - zdvíhacie lávky.



Ťažko znečistená fasáda bytového domu



Fasáda bytového domu po kompletnej dezinfekcii a následne jej naimpregnovaní



Komplexná modernizácia exteriéru bytového domu, ktorá zahŕňa okrem čistenia fasády aj úplnú zmenu a úpravu vizuálnej stránky bytového domu s 12 ročnou zárukou, vrátane obnovy balkónových konštrukcií. Výber odtieňu volených farieb je vždy odsúhlasený včas a vopred, samozrejme v prvom rade je vždy voľbou klienta.



REKONŠTRUKCIE PLOCHÝCH STRIECH PANELOVÝCH DOMOV

PROGRESÍVNÝM SYSTÉMOM RpSt



OD ROKU 1995 VIAC AKO 1300 REALIZÁCIÍ

www.strechy92.sk +421 911 808 115

STRECHY PRIPRAVENÉ NA INŠTALÁCIU FOTOVOLTAIKY



Čistý dizajn. Progresívna technika.



Tepelné čerpadlá Biblock[®] pre novostavby a rekonštrukcie

Tepelné čerpadlo vzduch/voda Biblock[®] spája vysoký výkon s tichou a efektívnou prevádzkou. Využíva energiu z okolitého vzduchu.

To je spoľahlivosť.

–weishaupt–



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