



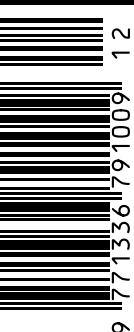
Ceresit

Jednoduché a odolné Revolúcia v škárovacích hmotách

škárovacie hmoty Ceresit - riešenie 3 v 1:

- Jednoduché miešanie a aplikácia
- Vysoká pevnosť a odolnosť
- Dokonalá stálosť a intenzita farieb

www.ceresit.sk



REKONŠTRUKCIE PLOCHÝCH STRIECH PANELOVÝCH DOMOV

PROGRESÍVNÝM SYSTÉMOM RpSt

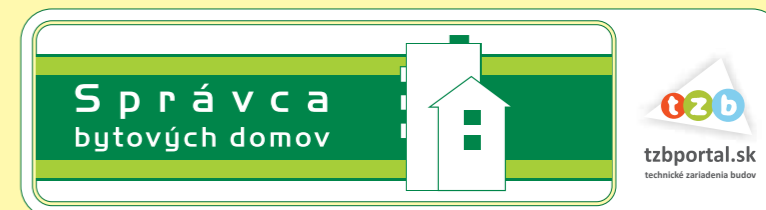
OD ROKU 1995 VIAC AKO 1300 REALIZÁCIÍ

www.strechy92.sk +421 911 808 115

STRECHY PRIPRAVENÉ NA INŠTALÁCIU FOTOVOLTAIKY



Objednajte si časopis a využite zľavu z ceny predplatného!!!



ak si objednáte časopis do **15.1.2024**, bude Vám poskytnutá zľava – 10% z ceny

Prečo je to výhodné?

Žiaľ situácia je taká, že **iba predplatiteľom vieme garantovať, že dostanú náš časopis naozaj celý rok!** Objednaním časopisu získate najnovšie, **vždy aktuálne informácie** z diania vo svete správcov bytových a nebytových priestorov, facility managementu a legislatívnych noviniek!

Kolíšavé ceny balného, poštovného, tlačiarne a grafického spracovania printov sú permanentne zo dňa na deň drahšie a drahšie. Objednávkou si zabezpečíte dodávku časopisu na celý rok a nám pomôžete v ťažkých časoch zvýšených cien!

Ročné predplatné je 18 € + DPH

Objednať časopis môžete:

Mailom: voc@voc.sk

prelink <https://voc.sk/spravca-bytovych-domov/objednavka-casopisu-sbd/>

Poštou: V.O.Č. Slovakia s.r.o., Školská 23, 040 11 Košice
(Vypĺňte tlačivo viď nižšie rukou.)

Načítaním QR kódu:



ZĽAVA
10%

Predplatné pre rok 2024 – Objednávka

Meno a priezvisko /
Názov firmy:

Sídlo/Bydlisko:

PSČ:

IČO:

IČ DPH:

tel.:

Kontaktná osoba:

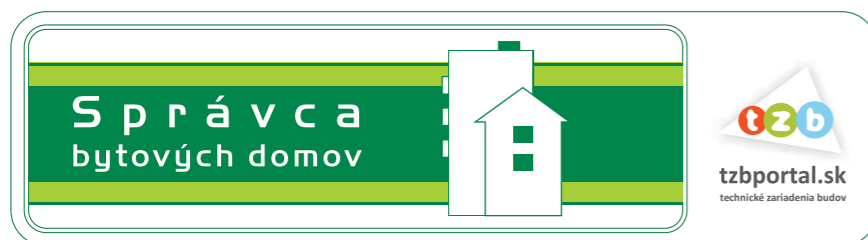
mail:

Dátum:

Pečiatka / podpis



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: Štvrťročník
Ročník: Osemnásť
Vyšlo: December 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.tzportal.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 ÚLOHA FACILITY MANAGEMENTU PRI SPRÁVE A ÚDRŽBE BUDOV
- 8 MEDZINÁRODNÁ KONFERENCIA „TÝDEN FACILITY MANAGEMENTU“ V PRAHE POSÚVA AJ NÁS NA SLOVENSKU O KROK DOPREU
- 10 PODMIENKY PRE VÝPOČET NÁKLADOVO OPTIMÁLNYCH MINIMÁLNYCH POŽIADAVIEK NA ENERGETICKÚ HOSPODÁRNOSŤ BUDOV
- 13 ULAHČITE SI MODERNIZÁCIU VÝTAHU. MÁME PRE VÁS TRI PRAKTICKÉ TIPY!
- 14 NOVINKY V POISTENÍ
- 16 KONFERENCIA „SPRÁVA BUDOV – JESEŇ 2023“ DOPADLA OPĎ NA VÝBORNÚ
- 18 MERANIE A ROZPOČÍTANIE TEPLA 2023
- 19 EPOXIDOVÉ ŠKÁROVACIE HMOTY A LEPIDLÁ CERESIT PRINÁŠAJÚ REVOLÚCIU V STABILITE FARIEB, ODOLNOSTI A V KOMFORTE PRI PRÁCI
- 20 AKO NA MODERNÉ BÝVANIE? O BYTOVÝ DOM SA TREBA PRAVIDELNE STARÁŤ
- 22 VY SA PÝTATE – ZSaUN ODPOVEDÁ
- 23 ODPOVEDE NA OTÁZKY Z KONFERENCIE SPRÁVA BUDOV JESEŇ 2023
- 25 INOVÁCIE V BÝVANÍ
OCEĽOVÉ SAMONOSNÉ LÓDŽIE PRE BYTOVÝ DOM
- 26 ÚSPEŠNÝ SEMINÁR Z DIELNE CECHU STRECHÁROV ZAUJAL AJ SPRÁVCOV
- 27 ZÁKON O VLASTNÍCTVE BYTOV A NP A JEHO BUDÚCA ZMENA
- 28 KVÓRUM HLASOV PRE ROZHODNUTIE O ROZPOČÍTANÍ NÁKLADOV NA KÚRENIE
- 30 KOBD 2023
- 30 AKO SPRAVOVAŤ BYTOVÉ DOMY EFEKTÍVNE A JEDNODUCHO?
- 32 ÚVERY ZO ŠTÁTNEHO FONDU ROZVOJA BÝVANIA EŠTE VÝHODNEJŠIE
- 36 SPRÁVA BUDOV – AKÉ SÚ JEJ PERSPEKTÍVY?
- 38 KONFERENCIA FÓRUM BD 2023

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 päťna 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 správcov a predsedom SVB informácie o aktuálnych novinkách na trhu poistenia bytových domov.

Poist'ovňa PREMIUM už získala viacero prestížnych ocenení od odbornej verejnosti v kategórii poistenie podnikania. V rubrike Novinky v poistení Vám predstavíme výhody tohto produktu v kontexte poistenia vlastného majetku správcovských spoločností a zodpovednosti za škody spôsobené pri výkone správy bytových domov.

Výhody spolupráce s FlexaFIN s.r.o.:

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



partner



člen skupiny





ÚLOHA FACILITY MANAGEMENTU PRI SPRÁVE A ÚDRŽBE BUDOV

Ing. Denis Konovalov., prof. Ing. Dušan Katunský, CSc., doc. Ing. Jozef Švajlenka, PhD., MBA, ING.PAED.IGIP, Stavebná fakulta TUKE, Vysokoškolská 4, 040 01 Košice, email: denis.konovalov@tuke.sk

V súčasnej dobe kedy je veľký dôraz kladený na energetickú úsporu v budovách a nezávislosť týchto budov, je vhodné túto efektivitu dosiahnuť pomocou podporných činností. Do týchto podporných činností patria bezpochyby moderné technológie a rozličné modifikácie softvérových riešení. Práve vo fáze užívania stavebného diela vznikajú počas tohto obdobia najvyššie náklady.

Životný cyklus stavby

Keďže životný cyklus stavby je neodmysliteľnou súčasťou každého stavebného diela, je na mieste definovať fázy životného cyklu. Životný cyklus stavby je rozdelený do štyroch základných fáz, ktorými sú: fáza predinvestičná, investičná, fáza užívania a fáza likvidácie. Tieto fázy sú rozdielne časovo náročné a v každej fáze vznikajú rozdielne finančné náklady. Fázy životného cyklu nesmú byť v žiadnom prípade podcenené a musia sa dôkladne pripraviť, realizovať a riadiť.

Životný cyklus stavby je možné definovať ako časové obdobie od vzniku myšlienky na stavbu až po jej likvidáciu. Definícia životného cyklu stavby sa vzťahuje na všetky stavebné objekty a to nehladiac na jeho účel či veľkosť.



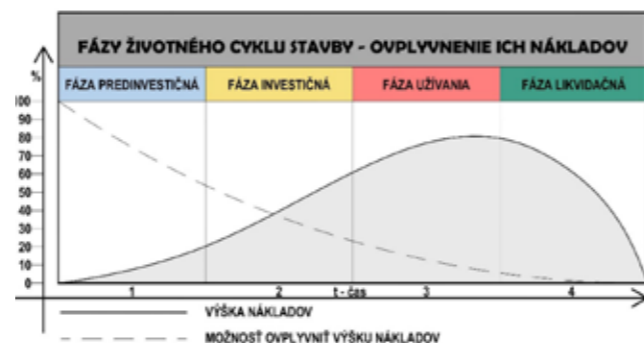
Obr. 1 Fázy životného cyklu stavby a ich výška nákladov

Užívanie stavebného diela je z finančného hľadiska najnáročnejšie a tvorí vyše 70% celkových nákladov v životnom cykle stavby. Zatiaľ čo predinvestičná a investičná fáza tvorí dokopy iba 23% z celkových nákladov. Poslednou fázou je fáza likvidačná, ktorá tvorí z celkových nákladov 6%. Keďže užívanie stavebného diela tvorí až 3/4 z celkových nákladov v životnom cykle stavby, je nutné ba priam až dôležité jasne zadefinovanie materiálov a použitých technológií a to z toho hľadiska, aby sa znížili náklady pri užívaní stavby či už ide o energie alebo správu a údržbu budovy.

Tradičné ponímanie správy a údržby budov

Správa budov sa datuje od čias kedy bola postavená prvá budova na svete. Budovy potrebujú byť neustále udržiavané a spravované istým typom správcu. V tradičnom ponímaní sa jedná o údržbárske a upratovacie služby, ktoré zvláda aj jeden pracovník. Ak by tento správca alebo subsystém neexistoval, budovy by chátrali a stratili časom veľkú časť svojej životnosti. Postupom času sa služby v rámci správy budov neustále skvalitňovali a rozširovali. Údržba budov tvorí kombináciu všetkých manažérskych a administratívnych činností počas prevádzky danej budovy, tieto činnosti zabezpečujú zachovanie a funkciu

budovy. Spomaliť starnutie alebo opotrebenie je možné vykonať technickými zásahmi a taktiež je možné budovu obnoviť alebo zlepšiť jej doterajšie funkcie. Správu a údržbu budovy je možné taktiež ovplyvniť vhodným výberom stavebných materiálov, správnym konštrukčným riešením v kombinácii s optimalizáciou týchto aspektov. Tieto faktory zásadne vplyvajú na náklady vynaložené pri správe a údržbe budov a taktiež na dĺžku životného cyklu budovy. Každý investor je viazaný ekonomickou rovnováhou, častokrát je pre investora prioritou sledovanie vstupných nákladov, ktoré sú vynaložené pri výstavbe. V ideálnom prípade by bolo vhodné ak by sa už na začiatku prizval budúci užívateľ a správca budovy, ktorý by navrhol optimálne a ekonomicky výnosné riešenie, ktoré by v budúcnosti pozitívne ovplyvňovalo ekonomiku pri užívaní budovy.



Obr. 2 Ovplyvnenie nákladov vo fázach životného cyklu stavby

Správu a údržbu budov je možné taktiež zabezpečiť prostredníctvom Facility managementu. Tento systém prináša nový pohľad na riadenie, organizáciu a správu nehnuteľností. Je súčasťou technickej správy budov. Je to služba, kde cieľom je zaistiť bezporuchový chod budov, technických a technologických zariadení, ktoré sa v budove nachádzajú.

Facility management pri správe a údržbe budov

Vznik samotného Facility managementu sa datuje do druhej polovice minulého storočia. Kolískou Facility managementu sú Spojené štáty americké, kde istá skupina projektantov a zároveň prevádzkovateľov stavebných objektov usúdila, že funkcia stavebných objektov sa počas životného cyklu vo fáze užívania môže meniť. Tento systém prináša do riadenia podniku poriadok a správne usporiadanie jednotlivých procesov.

Facility management – je to moderná metóda, ktorá riadi podporné činnosti celej organizácie. Slovo „Facility,“ v preklade znamená budovu, v ktorej sa nachádza zariadenie ale aj služby, ktoré sú poskytované s určitým cieľom. Slovo „management,“ v preklade znamená riadenie alebo správu. Každý stavebný objekt sa realizuje s vedomím, že jeho účel je už zadefinovaný



a je vytvorený pre rôzne subjekty alebo organizácie. Činnosti, ktoré prebiehajú v organizáciách sú rôzne, tieto činnosti je možné definovať ako:

- primárne – hlavné činnosti (procesy)
- sekundárne – podporné činnosti (procesy)

Primárnou – hlavnou činnosťou sa rozumie cieľ, kvôli ktorému organizácia vznikla. Core business sa radí medzi hlavné činnosti, je ho možné definovať ako dominantný proces, ktorý realizuje jednotlivec alebo skupina jednotlivcov alebo organizácia, ktorá má za cieľ plniť základnú funkciu ako je napríklad dosiahnutie zisku z určitej činnosti v podniku.

Sekundárna – podporná činnosť sú všetky ostatné činnosti, ktoré prebiehajú v stavebnom objekte. Avšak tieto podporné činnosti vytvárajú podmienky pre priebeh hlavnej činnosti. Pod podporné činnosti patria napríklad: prevádzka objektu, údržba objektu, riadenie kvality, administratíva nehnuteľností alebo správa majetku.

Záver

Základným cieľom FM je posilniť v organizácii tie procesy, pomocou ktorých pracovníci na svojich pracoviskách podajú najlepšie výkony. Facility management tak pozitívne prispieva k prosperite a ekonomickému rastu organizácie a taktiež k zvyšovaniu konkurencieschopnosti organizácie. Za všeobecne uznávanú definíciu Facility managementu sa niekedy považuje definícia 3P. Do ktorej podľa Kudu spadajú tieto tri prvky:

1. Ľudské zdroje – pracovníci
2. Činnosti – procesy
3. Miesto výkonu činnosti – pracoviská.

Optimálnym použitím týchto troch zložiek môžu byť vytvorené podmienky, ktoré dokážu skvalitniť a zefektívniť prácu každého pracovníka. Tieto zložky taktiež vedú k optimalizácii hlavného predmetu činnosti v organizácii.



Obr. 3 Prevádzková efektivita – stratégia FM.

Schéma, ktorá je uvedená vyššie jasne napovedá, že prvé dve oblasti, ktorými sú pracovníci a procesy, sú zhodné vo všetkých odboroch riadenia. Tretia oblasť je pre Facility management však špecifická. Do oblasti pracoviská patrí správa budov a ostatné služby, ktoré sú spojené s priestorom a podporou zamestnancov spoločnosti. Samotný Facility management nie je o revolúcii, je o skvalitňovaní služieb, taktiež prináša do podporných činností profesionalitu. Hranicu medzi hlavnými a podpornými činnosťami stanoví vedenie spoločnosti, táto hranica sa časom mení.

Prínosy Facility managementu je možné sledovať v dlhodobom horizonte. Medzi prínosy patrí napríklad: zníženie nákladov, lepšie zameranie na „core business“, optimálne využitie „3P“ nazývané aj prevádzková efektivita, udáva konkrétne, ktoré osoby zabezpečujú komunikáciu a taktiež jednoznačne udáva kvalitu služieb a náklady na ich prevádzku. Percentuálne vyjadrenie je uvedené v grafe nižšie.



Obr. 4 Percentuálne vyjadrenie prínosov Facility managementu pri zavádzaní do organizácie

Z uvedeného grafu, kde graf poukazuje na prínosy Facility managementu je zrejme, že najväčším prínosom je celkové zníženie nákladov a to až o 49%. Ostatné činnosti majú taktiež prínos no v porovnaní s primárnym cieľom, ktorým je zníženie nákladov sú tieto prínosy oveľa nižšie. V grafe je možné vidieť výrazne zníženie nákladov pri implementácii Facility managementu, avšak aby bolo možné tento faktor dosiahnuť je nutné detailne poznať stav danej budovy alebo stavebného diela.

Podakovanie

Tento príspevok vznikol vznikol v priebehu realizácie projektu VEGA 1/0626/22 Návrh a hodnotenie stavebných konštrukcií a vnútorného prostredia budov pre náročné podmienky, VEGA 1/0228/24

Literatúra

- [1] MARKOVÁ, Leonora: Náklady životného cyklu stavby. Brno: CERM 2011. 125s. ISBN: 978-80-7204-762-8
- [2] <https://www.tzb-info.cz/udrzba-budov/10219-zivotni-cyklus-staveb>
- [3] KUDA, František a kol.: Facility management v technickej správe a údržbe budov. Příbram 2012. 252s. ISBN: 978-80-7431-114-7
- [4] TICHÁ, Alena a kol.: Optimalizace technickoekonomických charakteristik životního cyklu stavebního díla. Brno: CERM 2008. 196s. ISBN: 978-80-7204-599-0
- [5] <https://www.asb.sk/biznis/sprava-budov/facility-management/sprava-budov-verzus-facility-management>
- [6] ŠTRUP, Ondrej: Facility management: Metoda řízení podpurných činností. Ostrava: VŠB-TU 2007. 169s. ISBN: 978-80-248-1569-5
- [7] KUDA, František a kol.: Facility management v kostce pro profesionály i laiky. Olomouc: Form Solution 2012. 50s. ISBN: 978-80-905257-0-2
- [8] <https://www.asb.sk/biznis/sprava-budov/facility-management/manual-uzivania-budov>
- [9] KOŠIČANOVÁ, Danica: Manažér správy budov. Košice: TU 2009. 385s. ISBN: 978-80-553-0303-1
- [10] SOMOROVÁ, Viera: Facility management v stavebníctve. Bratislava: STU 2017. 132s. ISBN: 978-80-227-4720-2

Recenzoval:

doc. Ing. Danica Košičanová, PhD., doc. Ing. Peter Kapalo, PhD.



MEDZINÁRODNÁ KONFERENCIA „TÝDEN FACILITY MANAGEMENTU“ V PRAHE POSÚVA AJ NÁS NA SLOVENSKU O KROK DOPREU

Kdesi som čítal citát: „Pokrok v našich zariadeniach, našej kariére a širšom zastavanom prostredí si vyžaduje, aby sme mali oči dokorán otvorené novej ére FM založenej na údajoch, zameranej na ľudí, klíme a zdrojoch.“ Pokrok si vieme predstaviť rôzne. V správe budov obzvlášť...

Pozvanie na medzinárodnú konferenciu „Týden Facility Managementu“ v Kampusu ČSOB v Prahe prišlo neplánovane a náhle. Správa budov je úzko spätá s facility managementom, ani sami správcovia si niekedy neuvedomujeme, že služby, ktoré poskytujeme, sú z „kuchyne FM“. Nezriedka sme v minulosti zdôrazňovali, že práve ten správca, ktorý bude poskytovať nadštandardné služby navyše, bude vyhľadávaný a žiadaný. Sú správcovia, ktorí okrem bytových domov spravujú aj iné nehnuteľnosti – obchodné centrá, letiská alebo administratívne budovy. Tak sme sa vybrali do Prahy pozrieť na to, čo všetko môžeme pri správe budov klientom ponúkať. Čakali nás tam mnohé prekvapenia a informácie, ktoré by mohli pomôcť aj nám na Slovensku.

Ako funguje facility management v Českej republike? Odpovede som sa dočkal v úvodnom príhovore prevádzkovateľa KAMPUSU z úst predstaviteľa predstavenstva ČSOB, pána Hutla:



„Posledných pár let je facility management na raketovom vzestupu. Nečekané udalosti rokov minulých zásadným spôsobom urychlili rozvoj v oblasti digitalizácie, zmeny pracovného prostredia a zmenili i pohľad na údržbu a správu budov. Inflačná tlaky v ekonomike nás ženou k vyššej efektívnosti. Motto letošného ročníku proto znělo: „EFEKTIVNĚ A BEZPEČNĚ“. Odborný



program přichystala IFMA.CZ, jejímž členem představenstva je Daniel Rubricius, ředitel FAM budov ČSOB. Zároveň se ČSOB stala i generálním partnerem celé akce. Účastníky v jedné z nejužších budov v České republice přivítal Petr Hutla, člen představenstva ČSOB, dalšími hosty byli například Lara Paemen z IFMA EMEA, Jiří Knap (prezident IFMA CZ), Radek Nehoda (Letiště Praha) nebo Jan Šámal (KONE). Hosté konfe-



rence se také zúčastnili workshopu, kde vystoupil Jan Zubíček s tématem: Kate ČSOB – jak měníme pomocí konverzační AI zákaznickou zkušenost.

Nejen díky našim moderním budovám jsme mezi tuzemskými firmami v oblasti udržitelnosti na špici, ale orientace na chování šetrné k přírodě se projevuje v každé činnosti, kterou vyvíjíme“ ... ukončil privítanie účastníkov pán Hutla z ČSOB.

Aký bol program, čo zaujalo účastníkov konferencie?

Ako bolo spomenuté, téma konferencie sa niesla v duchu motto: „Efektívne a bezpečne“.

Program bol neskutočne bohatý.

Vyberáme z neho len niektoré prednášky, podrobnejšie sa im budeme venovať v nasledujúcich číslach nášho časopisu.



Po úvodnom slove hostiteľa z ČSOB nasledovala prednáška pani Lary Paemen, šéfky IFMA Europe. Témou prednášky bol rozvoj facility managementu v Európe. Nakoľko pani Lara Európe šéfuje, informácie z prvej ruky sú na nezaplatenie.



Po nej predniesol svoj prejav pán Ing. Jiří Knap, prezident IFMA Czech Republic Chapter. Po jeho úvodnom slove nasledovala téma digitalizácií noriem, po ktorej nasledovala neskutočne zaujímavá bola prednáška p. Radka Nehody zo spoločnosti Letiště Praha na tému „CAFm – Digitalizace údržby Letiště Praha“. Krásne 3D digitálne bola spracovaná viziya letiska, ako (by mohlo – alebo bude) letisko vyzerať v roku 2030.



O nič menej pútavá bola prednáška spracovaná z poznatkov vyšetrovateľa pražského hasičského zboru – „Rizika vzniku požáru a představení práce hasičského vyšetřovatele“ s pestrými fotkami a poznatkami z praxe.

Zaujímavé boli aj nasledujúce prednášky. Jakub Bican z Arkance Systems CZ + SK sa venoval téme „Optimalizace dat pro FM“. Služby a podpora spoločnosti Arkance Systems zahŕňajú imple-

mentáciu riešení CAD, CAM, BIM, PDM, GIS a FM, či už ide o produkty spoločnosti Autodesk, aplikácie z vlastného vývoja spoločnosti Arkance Systems alebo softvér tretích strán, bonusové nástroje CS+, poradenstvo, školenia a nezabudnime na vývoj aplikácií na zákazku.

Aj na Slovensku známy generálny riaditeľ spoločnosti KONE a.s. pán Šámal sa venoval téme „Jak digitalizace výřahu pomáhá s efektivním a bezpečným provozem budovy“. Vieme všetci, že táto téma sa týka isto iste aj bezpečnosti výřahov v bytových domoch.



Z firmy DEZADATA, spol. s r. o., sa venoval téme „BIM, facility management a dodavateľ“ pan Kývala.

Na záver by som spomenul ešte prednášku „Bezpečný provoz a údržba budov a technických zařízení, nejčastější nedostatky, chyby, mýty a omyly...“ od pána Baletku zo spoločnosti eFACILITY consulting, s.r.o. Nedá mi vymenovať všetkých, ale verím, že o rok bude v Prahe pribudnúť aj nejakí prednášajúci zo Slovenska. Verte mi, stojím to za to....



Každoročný „Týden Facility Managementu 2023“ pod taktovkou IFMA CZECH REPUBLIC CHAPTER v Prahe bol veľkým úspechom.

Približne 260 profesionálov z FM sa stretlo v pôsobivom sídle spoločnosti ČSOB na celodenné prezentácie o efektívnosti, udržateľnosti a bezpečnosti a mnohých príležitostiach na vytváranie sietí. Deň sa skončil slávnostným odovzdaním cien v krásnej pražskej Starej radnici.

Mgr. Eugen Kurimský



PODMIENKY PRE VÝPOČET NÁKLADOVO OPTIMÁLNYCH MINIMÁLNYCH POŽIADAVIEK NA ENERGETICKÚ HOSPODÁRNOŠŤ BUDOV

prof. Ing. Zuzana Sternová, PhD., Technický a skúšobný ústav stavebný, n.o.

Smernica o energetickej hospodárnosti budov [1], [2] počnúc rokom 2013 v periodicite piatich rokov požaduje od ČŠ uskutočniť podľa určenej metodiky [6] výpočtové odvodenie nákladovo optimálnych minimálnych požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov (EHB). V SR sa prvá fáza výpočtov uskutočnila v roku 2013 [10] a druhá fáza výpočtov nákladovo optimálnych minimálnych požiadaviek (ďalej „nákladovo optimálne požiadavky“) sa vykonala v roku 2018 [11]. Výsledky sa uplatnili pri zmene technickej normy [7]. Podľa požiadavky smernice sa v roku 2023 musí uskutočniť tretia fáza výpočtov.

Výpočet zásadne ovplyvní rozkolísaný stav cien stavebných výrobkov a cien energie, najmä plynu a elektriny. Potreba zabezpečiť nezávislosť od ruského plynu vedie k urýchleniu uplatňovania obnoviteľných zdrojov energie. Od roku 2021 by mali byť všetky nové budovy v úrovni budov s takmer nulovou potrebou energie. Požiadavky na nové budovy musia splniť aj existujúce budovy pri ich obnove, ak je to technicky, funkčne a ekonomicky uskutočniteľné. Požiadavky na tieto budovy stanovil zákon o EHB [4], vykonávacia vyhláška [5] a technická norma [7]. Podľa pripravovanej revízie smernice [3] by mali byť novopostavené a obnovené budovy s nulovými emisiami. Metodiku výpočtového odvodenia nákladovo optimálnych požiadaviek na EHB vydá EK najneskoršie k 30. júnu 2026.

Požiadavky európskych a národných právnych predpisov

Prepracovaným znením smernice 2010/31/EÚ o EHB [1] sa v čl. 4, bod 1 spresňuje, že ČŠ prijímú potrebné opatrenia na stanovenie minimálnych požiadaviek na energetickú hospodárnosť pre budovy alebo jednotky budov s cieľom dosiahnuť nákladovo optimálne úrovne minimálnych požiadaviek. Ďalej sa uvádza, že energetická hospodárnosť sa má vypočítať podľa článku 3, t.j. v súlade s rámcom porovnávacej metodiky uvedenej v článku 5. Smernica [1] v čl. 2, bod 14 definuje nákladovo optimálnu úroveň ako úroveň energetickej hospodárnosti, ktorá vedie k najnižším nákladom počas odhadovaného ekonomického životného cyklu, pričom:

- najnižšie náklady sa stanovujú s ohľadom na investičné náklady súvisiace s energiou, prípadné náklady na údržbu a prevádzku (vrátane nákladov na energiu, úspor, kategórie dotknutej budovy, príjmov z vyrobenej energie) a prípadné náklady na likvidáciu a
- odhadovaný ekonomický životný cyklus určuje každý členský štát. Predstavuje zvyšný odhadovaný ekonomický životný cyklus budovy, ak sú požiadavky na energetickú hospodárnosť stanovené pre budovu ako celok, alebo odhadovaný ekonomický životný cyklus prvkov budovy, ak sú požiadavky na energetickú hospodárnosť stanovené pre prvky budov.

Rámec porovnávacej metodiky vyžaduje od členských štátov, aby určili referenčné budovy, bytové budovy a nebytové budovy, nové aj existujúce, aby určili opatrenia energetickej efektívnosti, posúdili konečnú a primárnu potrebu energie, vypočítali náklady (t. j. čístu súčasnú hodnotu) na opatrenia energetickej efektívnosti počas očakávaného ekonomického životného cyklu uplatňované na referenčné budovy aplikovaním zásad RPM. Vzhľadom na to, že Komisia (EÚ) nevydala novú rámcovú metodiku a usmernenie, výpočty nákladovo optimálnych požiadaviek je možné vykonať iba podľa zatiaľ platného usmernenia [6]. Zmenou smernice 2018/844/EÚ [2] sa požaduje transformácia existujúcich budov na budovy s takmer nulovou potrebou energie, a to najmä zvýšením počtu uskutočnenia ich hĺbkovej obnovy. Budovou s takmer nulovou potrebou energie (§ 2, ods. 10) [4] sa rozumie budova s veľmi vysokou energetickou hospodárnosťou. Potrebné takmer nulové alebo veľmi malé

množstvo energie potrebnej na užívanie takejto budovy musí byť zabezpečené efektívnou tepelnou ochranou a vo vysokej miere energiou dodanou z obnoviteľných zdrojov nachádzajúcich sa v budove alebo v jej blízkosti.

Podmienky na určenie nákladovo optimálnych požiadaviek

Porovnanie výsledkov nákladovo optimálnych úrovní sa vykonáva pre jednotlivé referenčné budovy. Tak, ako v 2. fáze nákladovo optimálnych výpočtov, sa pre výpočet uvažovalo 9 referenčných budov (3 rodinné domy, 3 bytové domy a 3 administratívne budovy). Výpočty sa uskutočňujú pre pôvodný stav a tri úrovne balíkov opatrení s cieľom potvrdiť nákladovo optimálne minimálne požiadavky pre úroveň budov s takmer nulovou potrebou energie. Pri výpočtoch sa uvažujú opatrenia s predpokladom dosiahnutia zavedených úrovní požiadaviek, pričom pri všetkých úrovniach sa uvažuje spätné využitie tepla rekuperáciou. Na výpočet potreby energie na vykurovanie sa uvažujú ako zdroj pre rodinné domy kondenzačné kotly, tepelné čerpadlá vzduch-voda a kombinácie s fotovoltikou, pre bytové domy CZT (aj KVET) a tepelné čerpadlá ako aj kombinácia s fotovoltikou, pre administratívne budovy plynové kotolne a tepelné čerpadlá v kombinácii s fotovoltikou.

Výpočet čistej súčasnej hodnoty, ktorá sa porovnáva pre jednotlivé vypočítané hodnoty primárnej energie, sa všeobecne vykonáva pre mikroekonomické a makroekonomické podmienky. Uvažuje sa s vplyvom diskontnej sadzby 2 %, vzhľadom na momentálnu situáciu, s vylúčením inflácie.

Globálne náklady sú rôzne pre makroekonomické a finančné hľadisko, avšak polohu optima táto skutočnosť nemení. Referenčná hodnota sa uvažuje na porovnanie vypočítaných nákladovo optimálnych úrovní so súčasnými minimálnymi požiadavkami na energetickú hospodárnosť iba z finančného hľadiska (mikroekonomická), teda vrátane DPH a bez uvažovania nákladov na emisie CO₂ a dotácií. Tento prístup lepšie vystihuje situáciu na trhu a lepšie reflektuje situáciu väčšiny vlastníkov (investorov). Výsledok, teda určená optimálna úroveň energetickej hospodárnosti budov, by bola rovnaká aj v prípade uvažovania makroekonomického hľadiska.



Náklady na údržbu sú súčasťou súčasnej hodnoty ročných nákladov na udržanie požadovanej kvality budovy, konštrukčného prvku a technického systému. To zahŕňa ročné náklady na inšpekciu, čistenie, opravy a súčiastky. Náklady spojené s užívaním budovy a náklady na údržbu sa v rámci 1. a 2. fázy výpočtov uvažovali 2 % z investičných nákladov na stavebné konštrukcie a 4 % na technické systémy. Rovnako sa predpokladá uvažovať náklady na údržbu aj v rámci výpočtov 3. fázy.

Ceny stavebných výrobkov, stavebných prác a energie

Na prelome rokov 2021/2022 došlo k nepredvídateľnému vývoju cien stavebných materiálov, vrátane cien tepelnoizolačných výrobkov. Oproti prelomu rokov 2021 a 2022 je situácia stabilnejšia a v niektorých prípadoch ceny vykazujú skôr pokles. Na základe publikovaných údajov Štatistického úradu SR možno pozorovať vývoj hodnoty indexu cien stavebných materiálov. Na výpočet čistej súčasnej hodnoty sa v súčasnosti uvažuje index zverejnený ŠÚ pre 2. štvrťrok 2023.

Nedostatok kvalifikovaných ľudí na trhu práce a rekordná inflácia ženie smerom hore mzdy vo viacerých odvetviach vrátane stavebníctva. Na túto situáciu zareagovali aj výrobcovia ceníkových databáz a preto mzdy do verzie databázy pre druhý polrok 2022 mimoriadne navýšili. Celkový nárast miezd v ceníkových databázach za celý kalendárny rok 2022 oproti roku 2021 predstavuje 11,6 %. Nová ceníková databáza z januára 2023 sa použije ako vstupný údaj pre výpočet celkových investičných nákladov na zabudovanie potrebných stavebných materiálov pre každú referenčnú budovu.

Vývoj ceny zemného plynu na energetických burzách v priebehu roka 2012, teda v čase spracovania 1. fázy výpočtov, mal rastúci charakter. Dôvodne sa očakával nárast ceny zemného plynu na nemeckej burze na maximálnu hranicu 28,- eur/MWh v roku 2014 a následne sa predpokladal mierny pokles ceny plynu. Trhové ceny zemného plynu vzrástli v priebehu roka 2022 o vyše 500 %, z cca 16 eur/MWh začiatkom januára 2021 na viac ako 100 Eur/MWh v druhej polovici decembra 2021.

V súčasnosti nie je možné určiť cenu, s ktorou by sa mali počítať náklady na energiu. Zastropenie zemného plynu cenou 99 eur/MWh je možné predpokladať ako maximálnu cenu pre domácnosti a pre firmy. K uvedenej cene sa osobitne pripočítava cena za distribúciu. Za distribúciu je stanovená fixná cena, ktorou sa prepočíta odber. Ako minimálnu cenu za plyn uvažujeme cenu stanovenú z 2 % ročného nárastu oproti cene stanovenej v 1. fáze výpočtového odvodenia v roku 2013.

V roku 2013, v čase spracovania 1. fázy výpočtov, sa predpokladalo, že priemerná cena elektrickej energie sa zvýši v roku 2020 na 108,4 eur/MWh a na 112,1 eur/MWh v roku 2030. V súčasnosti nie je možné určiť cenu, s ktorou by sa mali počítať náklady na energiu. Zastropenie elektriny cenou 199 eur/MWh sa uvažuje ako maximálna cena elektriny. Osobitne sa uvažuje cena za distribúciu. Ako minimálnu cenu za elektrinu uvažujeme cenu stanovenú z 2% ročného nárastu oproti cene stanovenej v 1. fáze výpočtového odvodenia v roku 2013.

Podmienky na posúdenie a hodnotenie EHB

Minimálna požiadavka na primárnu energiu podľa právnych predpisov (Zákon č. 555/2005 Z. z. [4] a vyhláška [5]) bola v roku 2013, v čase spracovania prvej fázy výpočtov nákladovo optimálnych úrovní minimálnych požiadaviek na EHB horná hranica energetickej triedy „B“ globálneho ukazovateľa - pri-

márna energia. Výsledkom výpočtov [10] bolo stanovenie optimálnej úrovne požiadaviek, čo korešpondovalo so zavedenými požiadavkami po roku 2015 v ultranízkoenergetickej úrovni výstavby. Horná hranica energetickej triedy „A1“ sa stanovila ako minimálna požiadavka na globálny ukazovateľ - primárna energia. Pre výstavbu a obnovu budov od roku 2021 sa výpočtovým odvođením [11] stanovili požiadavky na budovy s takmer nulovou potrebou energie určené hornou hranicou energetickej triedy „A0“.

Je potrebné zdôrazniť, že škála energetických tried na hodnotenie EHB sa odvodila od určenej referenčnej hodnoty spotreby energie fondu bytových a nebytových budov v SR stanovením hornej hranice energetickej triedy „D“ štatistickou analýzou zo súhrnu meraných údajov z existujúcej databázy budov (teda nie z vypočítaných pre jednotlivé budovy). Horná hranica energetickej triedy „B“ sa stanovila ako 50 % hornej hranice triedy „D“. Horné hranice energetických tried sa stanovili podľa nerovnosti určených vtedy platnou EN 15603: 2008.

V súvislosti so zmenami smernice o EHB sa zaviedli nové technické normy EHB 2. generácie. Zastrešujúcou EHB normou STN EN ISO 52003-1 [9] sa zmenilo rozhranie energetickej triedy A, resp. A1 z 0,25 násobku na 0,35 násobok. Pri uplatnení tejto zmeny by to znamenalo, že namiesto 87,5 % úspor (porovnaním s úrovňou energetickej triedy D) by sa úspory primárnej energie znížili za predpokladu uskutočnenia hĺbkovej obnovy na 82,5 %.

Na výpočet potreby tepla a energie sa zaviedla požiadavka na použitie metódy s hodinovým krokom. Pri mesačnej metóde sa uvažujú spriemerované mesačné hodnoty klimatických parametrov. Výsledky metódy s hodinovým krokom sa odlišujú najmä vplyvom započítania solárnych tepelných ziskov s hodinovým krokom. Výsledky hodnotenia sú priaznivejšie a lepšie reflektujú skutočné podmienky.

Budovy sa z hľadiska energetickej hospodárnosti zaraďujú do energetickej triedy podľa globálneho ukazovateľa primárnej energie určenej z dodanej energie násobením faktorom primárnej energie. Výsledné hodnotenie EHB ovplyvňuje v súčasnosti platná hodnota faktora primárnej energie pre elektrinu, plyn, ale aj CZT. Hodnoty faktorov primárnej energie sa posledne aktualizovali vyhláškou [6] v znení č. 324/2016 Z. z. Hodnoty nižšie ako 1 môže nadobudnúť faktor primárnej energie, ak majú v mixe nosičov určený podiel obnoviteľného zdroje. Z mixu obnoviteľných a neobnoviteľných zdrojov využívaných v SR sa určuje faktor primárnej energie pre elektrinu, pričom sú v skutočnosti tieto podiely rozdielne napr. pre ZSE a SSE. Pre ZSE je v mixe je 50,68 % jadrovej energie, 15,5 % zemného plynu, 6,71 % biomasy, 3,99 % čierneho uhlia, 6,26 % vodnej a 2,81 % slnečnej energie. Pre SSE je v mixe 64 % jadra, 1 % zemného plynu, 6,0 % biomasy, 4,0 uhlia a spolu 6 % obnoviteľných zdrojov, z ktorých 99,1 % tvorí biomasa a vodná energia sa podieľa iba 0,7 %. Skladba zdrojov predurčuje rozdielne hodnoty faktora primárnej energie.

Výpočet nákladovo optimálnych minimálnych požiadaviek na EHB sa uskutočňuje na výpočtové obdobie 30 rokov. Vplyvom neznámej tendencie vývoja faktora primárnej energie, nie je možné takéto predpoklady zaviesť do predikcie dopadu opatrení na EHB. Nie sú známe ani predpoklady reálnych zmien faktora primárnej energie pre výrobu tepla z CZT s využitím konkrétneho podielu obnoviteľných zdrojov. Pre KVET sa uvažuje faktor primárnej energie 0,7.



Emisie CO₂ sa určujú rovnako ako primárna energia z dodanej energie. Podiel jednotlivých zdrojov (obnoviteľných a neobnoviteľných) na výrobu elektrickej energie ovplyvňuje hodnotu súčiniteľa emisií CO₂ rovnako ako faktora primárnej energie. Zvýšením podielu obnoviteľných zdrojov v mixe elektrickej energie sa zabezpečí zníženie hodnoty súčiniteľa emisií CO₂ a tým tiež samotných emisií CO₂. Rovnako to platí aj pri znižovaní súčiniteľa emisií CO₂ pri CZT. Pri zásobovaní teplom a teplou vodou z CZT, kde sa používa zemný plyn ako palivo, je hodnota súčiniteľa emisií CO₂ rovná 0,220 kg/kWh, čiže je rovnaká ako pre akýkoľvek plynový kotol. Zníženie súčiniteľa emisií CO₂ konkrétneho zdroja CZT závisí od podielu využitia obnoviteľných zdrojov pri výrobe tepla a teplej vody.

Požiadavky na obalové konštrukcie

Podľa smernica o EHB a zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov v znení neskorších predpisov [4], ktorým sa smernica implementovala, je stanovená požiadavka na vykonanie posúdenia výpočtom, ktorý má zohľadniť charakteristiky stavebnej konštrukcie budovy, najmä tepelnotechnické vlastnosti obvodového a strešného pláštia ako aj otvorových konštrukcií, tepelné straty spôsobené stavebnou konštrukciou a spôsobom jej užívania, ale aj vnútorného prostredia vrátane projektovaných požiadaviek na vnútorné prostredie.

Nadväzne na vyššie uvedené je treba konštatovať, že všetky časti obalu budovy majú spĺňať základné požiadavky na stavby, ktoré súvisia s tepelnotechnickými vlastnosťami a majú dopad na hygienu súvisiacu s výskytom vlhkosti na vnútornom povrchu stavebnej konštrukcie, ale aj energetickej hospodárnosti súvisiacu s tepelnými stratami ovplyvnenými najmä súčiniteľom prechodu tepla konkrétnej stavebnej konštrukcie a tepelnými mostami podľa STN 73 0540-2+Z1+Z2: 2019 [7]).

Z definície budov s takmer nulovou potrebou energie ako prvý krok uplatnenia súboru opatrení vyplýva predpoklad na splnenie požiadaviek na potrebu energie na vykurovanie, efektívna tepelná ochrana. Vzhľadom na sprísňovanie požiadaviek na tepelnú ochranu sú už v súčasnosti zavedené požiadavky na budovy s takmer nulovou potrebou energie. Navrhované opatrenia na zistenie optimálnej hodnoty súčiniteľa prechodu tepla jednotlivých stavebných konštrukcií teplovýmenného obalu reflektujú hodnoty stanovené pre ultranízkoenergetickú úroveň výstavby až odporúčané cieľové hodnoty podľa STN [7]. Rozdiel v hodnotách súčiniteľa prechodu tepla je minimálny (0,35 pre okná, 0,07 pre obvodový plášť a iba 0,05 W/(m².K) pre strechy). Pri výpočte nákladovo optimálnych požiadaviek sa pre daný variant opatrenia vždy uvažuje na celej ploche konkrétnej stavebnej konštrukcie rovnaká hodnota. Zmeny v tepelnotechnických vlastnostiach majú významný dopad na náklady spojené s uplatnením opatrení. Splnením požiadaviek na efektívnu tepelnú ochranu jednotlivými stavebnými konštrukciami obalu budovy sa významnou obnovou môžu dosiahnuť až 85% úspory tepla, pokiaľ sa súčasne zabezpečí aj nútené vetranie so spätným získavaním tepla rekuperáciou. Pri vysokom podiele potreby energie na vykurovanie z celkovej potreby energie budovy narastá aj význam tepelnej ochrany na splnení cieľov energetickej hospodárnosti budov.

Záver

Otázkou zostáva, či nové a obnovované budovy majú v nasledujúcom období spĺňať požiadavky na úroveň budov s takmer nulovou potrebou energie, majú byť s nulovými emisiami alebo spĺňať nákladovo optimálne minimálne požiadavky na EHB? Dosiahnutie hornej hranice energetickej triedy A0 reprezen-

tuje budovy s takmer nulovou potrebou energie. Z porovnania požiadaviek určených podľa vyhlášky [5] v znení vyhlášky 35/2020 Z. z. a požiadaviek na budovy s nulovými emisiami pre budovy v kontinentálnej oblasti podľa návrhu zmeny smernice [3] vyplýva, že požiadavkami na budovy s takmer nulovou potrebou energie zavedenými v SR sú splnené aj požiadavky na budovy s nulovými emisiami. Tieto požiadavky však nemusia byť v zhode s výsledkami výpočtového odvodnenia nákladovo optimálnych minimálnych požiadaviek na EHB.

Zostáva tiež niekoľko ďalších otázok súvisiacich s použitím rôznych výpočtových metód (sezónna, mesačná a metóda s hodinovým krokom) poskytujú rozdielne výsledky výpočtu potreby tepla a energie v budove. Platí to aj na uvažovanie v čase nemeňiacich sa cien stavebných výrobkov, ktoré sa vplyvom ich životnosti musia opakovane zabudovať počas výpočtového obdobia 30 rokov. Vysoké ceny energie potvrdzujú výhodnosť použitia aj nákladnejších riešení, pričom sa nehľadí na ich nepriaznivý dopad na emisie CO₂ (napr. väčšie hrúbky tepelnej izolácie). Pritom nie sú k dispozícii objektívne faktory primárnej energie najmä pre elektrinu a CZT zohľadňujúce vplyv zvyšovania podielu obnoviteľných zdrojov najmä pri výrobe tepla a elektriny. Nie sú k dispozícii aktualizované hodnoty súčiniteľov emisií CO₂ pre energetické nosiče a údaje o uhlíkovej stope pri výrobe jednotlivých stavebných výrobkov.

Literatúra:

- [1] Smernica 2010/31/EÚ Európskeho parlamentu a Rady z 19. mája 2010 o energetickej hospodárnosti budov, prepracované znenie, Ú. v. L 153, 18.6.2010, s. 13 – 35
- [2] Smernica č. 2018/844/EÚ Európskeho parlamentu a Rady z 30. mája 2018 o energetickej hospodárnosti budov, ktorou sa mení smernica 2010/31/EÚ o energetickej hospodárnosti budov a smernica 2012/27/EÚ o energetickej efektívnosti bola zverejnená v Ú. v. 19.6.2018 ako L196/71-91.
- [3] Energy performance of buildings (recast). Amendments adopted by the European Parliament on 14 March 2023
- [4] Zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov, v znení neskorších predpisov
- [5] Vyhláška MDVRR SR č. 364/2012 Z. z. z 12. novembra 2012, ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov v znení neskorších predpisov (v znení vyhlášky č. 324/2016 Z. z. a č. 35/2020 Z. z.)
- [6] Usmernenie sprevádzajúce delegované nariadenie Komisie (EÚ) č. 244/2012 zo 16. januára 2012, ktorým sa dopĺňa smernica Európskeho parlamentu a Rady 2010/31/EÚ o energetickej hospodárnosti budov zavedením rámca porovnávajúcej metodiky výpočtu nákladovo optimálnych úrovni minimálnych požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov a prvkov budov (2012/C 115/01. Úradný vestník
- [7] STN 73 0540-2+Z1+Z2: 2019 Tepelná ochrana budov. Tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov. Časť 2: Funkčné požiadavky.
- [8] STN 73 0540-3: 2012 Tepelná ochrana budov. Tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov. Časť 3: Vlastnosti prostredia a stavebných výrobkov
- [9] STN EN 52003-1: 2019 Energetická hospodárnosť budov. Ukazovatele, požiadavky hodnotenie a energetické certifikáty. Časť 1: Všeobecné aspekty a aplikácia na celkovú energetickú hospodárnosť (ISO 52003-1: 2017) (73 0720)
- [10] Technické a ekonomické aspekty nákladovo optimálnych opatrení zabezpečenia energetickej hospodárnosti budov (vedecko-technická služba), Etapa 01-14, Poskytovateľ dotácie: Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky, zák. č. 10110134/TSÚS-Z-230/2950/ 2011/MDVRR SR. Bratislava: TSÚS, 2013
- [11] Druhá fáza odvodnenia nákladovo optimálnej úrovne minimálnych požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov s takmer nulovou potrebou energie. Bratislava: TSÚS, 2018, č. 02/RÚ/2018/10180003-0/VaV
- [12] Odvodnenie nákladovo optimálnych úrovni minimálnych požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov (tretia fáza). Bratislava: TSÚS, 2022, č. 06/RÚ/2022/10220048-Z/VaV



UĽAHČITE SI MODERNIZÁCIU VÝŤAHU. MÁME PRE VÁS TRI PRAKTICKÉ TIPY!

Obávate sa komplikácií spojených s modernizáciou výťahu natoľko, že ju stále odkladáte, aj keď je existujúce zariadenie na hranici životnosti, pribúda nutných opráv a náklady s nimi spojené rastú? Poradíme vám, ako si cestu k modernému výťahu zjednodušiť a spríjemniť.

1. Urobte správne rozhodnutie v správny čas

Rovnako ako pri iných zariadeniach sa aj u výťahu oplatí rozpoznať, kedy je modernizácia vhodná aj výhodná. Prejavujú sa drobné opravy, sú zvyčajne celkom jasné. Patrí k nim opakovane odstavený výťah, zvyšujúca sa potreba opráv alebo vyššie náklady na odstránenie rizík zistených počas kontroly. Príznaky výrazného prevádzkového opotrebenia sa môžu prejaviť aj vyššou hladinou hluku.

V závislosti od stavu zariadenia potom pripadá do úvahy čiastočná modernizácia alebo kompletná výmena výťahu. „Čiastočná modernizácia nemení základné parametre zariadenia a nezasahuje do nosných konštrukcií budovy. Práce v dome trvajú dva týždne a viac v závislosti od rozsahu. Pri kompletnej výmene je vždy potrebné stavebné povolenie a práce trvajú približne štyri týždne a viac,“ hovorí Ing. Martin Starý, ktorý je v spoločnosti Schindler CZ, a. s., National Sales Manager pre oblasť modernizácií, a to v Česku aj na Slovensku.

2. Nepodceňujte prípravu a výber dodávateľa

V prípade významnej investície do bytového domu sa vlastníci musia dohodnúť na zámere, vymedziť rozsah a určiť skupinu osôb, ktoré budú vykonávať výberové konanie. Už v tejto fáze je vhodné požiadať o radu servisnú organizáciu alebo nezávislého odborníka, napríklad súdneho znalca. Ten vám pomôže definovať priority, funkcie a parametre výťahu, ktoré sú dôležitými kritériami pri výbere zariadenia a dodávateľa.

V samotnom výberovom konaní potom posúďte výhodnosť ponuky ako celku. Najnižšia ponúkaná cena nemusí byť najlepšou



voľbou. Overte si, čo je v nej zahrnuté, a dbajte na to, aby podmienky z vybranej ponuky boli bez ďalších výnimiek zanesené do zmluvy.

Nezabudnite si vyžiadať kvalifikáciu dodávateľa a kópie poistných zmlúv na krytie prípadných škôd spôsobených dodávateľom. Jasne uveďte aj požadované záručné a platobné podmienky a termín dokončenia. Nepodceňujte záručný a pozáručný servis výťahov. Potenciálny dodávateľ by mal mať širokú servisnú sieť, ako aj 24hodinový dispečing, aby bol schopný rýchlo reagovať. Kľúčová je aj dostupnosť náhradných dielov a stabilita spoločnosti, keďže životnosť výťahu presahuje dvadsať rokov.

3. Zjednodušte si modernizáciu a správu zariadení

Veľkou záťažou býva vybavenie formálnych náležitostí. Treba získať stavebné povolenie môže trvať aj viac ako 90 dní, pretože jeho súčas-

ťou sú kladné stanoviská všetkých dotknutých orgánov, čo celý proces predlžuje. Stavebné konanie končí až kolaudáciou. „Užitočné preto je, keď vám dodávateľ ponúkne tzv. riešenie na kľúč, teda vrátane pomoci s vybavením potrebných povolení. U našej spoločnosti je to samozrejmosťou,“ hovorí za Schindler CZ Martin Starý.

Samotnú modernizáciu uľahčí najnovšie aj moderné technológie. Napríklad výťahy Schindler sú vďaka nim mimoriadne flexibilné. Dokážu optimálne využiť možnosti existujúcej šachty a vďaka úspore priestoru pre technické vybavenie poskytujú viac pohodlia cestujúcim, čo ocenia napríklad rodiny s kočíkom. Do detailu si môžete vyladiť aj dizajn výťahu, ktorý sa tak stane prirodzenou a atraktívnou súčasťou vášho domu.

Moderné výťahy Schindler sú zároveň pripravené využiť najnovšie možnosti spojené s digitalizáciou. Tá prináša zákazníkovi celú zaujímavých možností. Patrí k nim takzvaná prediktívna údržba, vďaka ktorej je možné potenciálne technické problémy riešiť skôr, ako ovplyvní plynulý chod zariadenia. Tým sa značne minimalizuje počet neplánovaných odstávok, teda situácií, kedy je výťah náhle mimo prevádzky. Výsledkom služieb založených na digitalizácii býva aj úspora nákladov, pretože aj v prípade výťahov platí, že je prevencia lacnejšia ako riešenie už vzniknutých problémov.

Viac informácií nájdete na [schindler.sk](https://www.schindler.sk)





FLEXAFIN

PRÉMIOVÉ POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV



ÚSPECH PREMIUM POISTOVNE STOJÍ NA PEVNÝCH ZÁKLADOCH

FlexaFIN: Poistovňa PREMIUM už získala viacero prestížnych ocenení od odbornej verejnosti v kategórii poistenie podnikania, napr. 1. miesto v súťaži Slovenskej asociácie sprostredkovateľov v poisťovníctve, 3. miesto v súťaži finančných produktov Zlatá minca. Pán Holindák, na akých základoch stojí úspech poisťovne?

PREMIUM: Základnými piliermi poisťovne sú finančná stabilita, solventnosť a dostatočná poisťovacia kapacita. Naplňajú požiadavky solventnosti a finančnej sily výrazne pomáhajú zaisťovatelia Swiss Re, Hannover Re, Polish Re (člen finančnej skupiny Fairfax), VIG Re, ktorí disponujú minimálne ratingom „A“ udeleným medzinárodnými ratingovými spoločnosťami „Standard&Poor“ s a AM Best“.

KOMPLEXNÉ KRYTIE V ZÁKLADNEJ CENE

FlexaFIN: Poistné produkty „Premiové bytové domy“, „Premiové podnikanie“ a „Premiové bývanie“ sa tešia čoraz väčšej obľube medzi správcovskými spoločnosťami a vlastníkami bytov a nebytových priestorov v bytových domoch. Aký recept ste použili pri vytváraní týchto produktov?

PREMIUM: Našou ambíciou od počiatku bolo patriť na Slovensku medzi lídrov v poistení bytových družstiev, správcovských spoločností a spoločností vlastníkov bytov. Preto našim klientom ponúkame vždy tie najlepšie riešenia. V prípade podnikateľských rizík je PREMIUM Poistovňa, ako špecialista pre poistenie majetku a zodpovednosti za škodu, garanciou kvality. Jedinečnosťou produktu je najmä komplexné krytie v základnej cene poistenia; krytie rizík typu All risk a krytie všetkých ponúkaných predmetov poistenia typu All in One aspoň na min. limit plnenia 2000 pre všetkých klientov; automatická obnova limitov pripoistení po každej poistnej udalosti; tolerancia podpoistenia do výšky 15% a dojednanie franšízy namiesto spoluúčasti tzn. bez spoluúčasti poisteného na plnení.

PREMIUM KOMPLEXNE CHRÁNI AJ SPRÁVCOV

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

PREMIUM: Značným rizikom vzniku škody je zanedbanie povinností, ktoré vyplývajú z prevádzkovej činnosti a z nedostatočného sledovania termínov. Typickými príkladmi sú starostlivosť o vyhradené technické zariadenia, nedodržanie zákonných lehôt pri pravidelných revíziách

NOVINKY V POISTENÍ

PREMIUM POISTOVŇA ZÍSKALA ZA POSLEDNÉ ROKY VIACERO OCENENÍ V KATEGÓRII POISTENIE PODNIKATEĽOV. PREDSTAVÍME VÁM VÝHODY POISTENIA ZODPOVEDNOSTI ZA ŠKODU SPRÁVCOV A PREDSEDOV SVB.

S Ing. Milanom Holindákom, riaditeľom úseku produktového manažmentu poisťovne PREMIUM, Vám predstavíme dôvody, pre ktoré má zmysel prehodnotiť Vaše aktuálne poistenie prevádzkovej zodpovednosti za škodu.

Chýba Vám starostlivosť o Vaše poistné zmluvy a kvalitný servis vrátane pravidelných aktualizácií rozsahu krytia a zmluvných podmienok? V prípade záujmu o konzultáciu alebo vypracovanie návrhu aktualizácie poistenia sme Vám k dispozícii: flexafin@respect-slovakia.sk alebo 0911 124 050.

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

Spomenuté nedodržanie povinností a termínov sa môže premietnuť do škôd na majetku, zdraví alebo živote. Základné krytie rozširujeme o škody spôsobené na prenajatých nehnuteľnostiach, regresné náhrady uplatnené Sociálnou alebo zdravotnými poisťovňami za pracovný úraz zamestnancov. V základnej cene kryjeme aj škody spôsobené na veciach zamestnancov či návštevníkov a taktiež zodpovednosť za environmentálnu škodu. Škôd na zdraví a na veci, ktoré správca môže spôsobiť vlastníkom, je výrazne menej ako čistých finančných škôd. Z tohto dôvodu sme základný rozsah rozšírili aj o krytie finančných škôd vrátane ušlého zisku. Bonusovým krytím, ktoré oceňujú najmä väčšie správcovské spoločnosti a družstvá, je poistenie zodpovednosti za škodu spôsobenú členmi orgánov spoločnosti (D&O), ktoré chráni správcu pred porušením povinností zo strany jeho štatutárov alebo manažérov, tzn. na rozdiel od štandardných druhov poistenia zodpovednosti za škodu ide o škodu vzniknutú samotnému správcovi, a nie tretím stranám.

POISTENIE SVB MÁ ZMYSEL AJ KEĎ NIE JE POVINNÉ

FlexaFIN: Pán Holindák, ďakujem Vám za predstavenie úspešného rozvoja poisťovne. Prajeme Vám ako jedinej slovenskej poisťovni ešte veľa ocenení, spokojných klientov a invencie pri menení sveta poistenia. Chceli by ste na niečo ešte upriamiť pozornosť čitateľov?

PREMIUM: Špeciálne by som chcel upriamiť pozornosť družstiev s veľkým majetkom na naše prémiové poistenie s All Riskovým krytím. Zároveň upozorňujeme na fakt, že spoločenstvo v zmysle platnej legislatívy nemá povinnosť mať dojednané poistenie, ale vyššie spomínané riziká, ktoré sú spojené s výkonom správy bytových domov, sa vzťahujú rovnako na správcu, ako aj na spoločenstvo. Preto uzavretie tohto poistenia odporúčame aj spoločenstvám vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Viac informácií nájdete na:

www.flexafin.net a www.premium-ic.sk



PREMIUM INSURANCE COMPANY

PREMIOVÉ Podnikanie

Oceňovaný produkt poistenia majetku a zodpovednosti za škodu malých a stredných podnikateľov, ktorý zahŕňa aj vlastný majetok správcovských spoločností, vrátane poistenia zodpovednosti za škodu spôsobenú pri výkone správy bytových domov, ale aj produkt poistenia majetku a zodpovednosti za škodu samotných vlastníkov v bytových domoch, získali viacero ocenení za kvalitu a komplexnosť.



OCENENIE SASP 2020
2. miesto v kategórii Poistenie majetku a zodpovednosti podnikateľov a podnikov



OCENENIE SASP 2021
1. miesto v kategórii Poistenie majetku a zodpovednosti podnikateľov a podnikov



ZLATÁ MINCA 2022
3. miesto v súťaži finančných produktov v kategórii Poistenie podnikania



SIBAF® AWARD 2022
4. miesto v kategórii Poistenie priemyslu a podnikateľov



SIBAF® AWARD 2023
2. miesto v kategórii Poistenie občanov



ZLATÁ MINCA 2023
3. miesto v súťaži finančných produktov v kategórii Poistenie podnikania

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

Ďakujeme za dôveru
PREMIUM Poistovňa



KONFERENCIA „SPRÁVA BUDOV – JESEŇ 2023“ DOPADLA OPĀŤ NA VÝBORNÚ

Ani tento rok nám nechýbala odvaha a s podporou našich členov sme sa opäť pustili do druhého kola konferencie Správa budov v roku 2023. V dňoch 9.-10.11.2023 už tradične v priestoroch hotela Galeria Thermal Bešeňová**** a hotela Bešeňová*** prebiehala konferencia „Správa budov - jeseň 2023“.

Aj napriek tomu, že išlo už o našu druhú konferenciu v tomto roku, môžeme konštatovať, že prebehla úspešne. Konferencia prebehla v skrátenej podobe, odborný program bol rozdelený len do dvoch dní, napriek tomu bol svojim obsahom plný nových informácií.

Konferencie **Správa budov jeseň 2023** určenej pre správcov bytových domov a nebytových priestorov, spoločenstvá vlastníkov bytov ako aj odbornú spoločnosť pôsobiacu v oblasti správy bytových domov na Slovensku a v Česku sa zúčastnilo **viac ako 200 účastníkov**, čo znamená, že na zvyšovaní odbornej úrovne správcov nezáleží len nám ale aj vám.

Hoci bola konferencia kratšia ako obvykle, nezabudli sme zaradiť do programu žiadnu z požadovaných oblastí. V prednáškovej sále zazneli témy z oblasti financovania, technického zabezpečenia bytových domov, samozrejme stále aktuálna téma vykurovania. Dotkli sme sa pre zmenu trošku aj manažmentu správy bytových domov a vždy žiadaných právnych oblastí.

Pri konferenčnej miestnosti sa nachádzali stolíky partnerov konferencie. Predstavitelia firiem predstavovali svoje produkty a služby, ktoré poskytuje ich firma. Každý z partnerov sa snažil predstaviť novinky zo svojho odboru, čím každý z nich zvýšil odbornú úroveň konferencie, za čo im patrí vďaka. Svoje odborné poznatky vložili firmy do svojich prednášok a prezentácií. Mimo známych „stálic“ na slovenskom trhu sa na našej konferencii prezentovali aj nové spoločnosti a prednášajúci, ktorí boli u nás po prvýkrát.

Konferencia „Správa budov jeseň 2023“ bola konferenciou, kde zazneli **prvýkrát** z úst pána Bartoša zo **Štátneho fondu rozvoja bývania dlho očakávané novinky pre rok 2024**.

Téma financovanie opráv v bytových domov bude asi aktuálna stále a za jej prezentáciu môžeme poďakovať **Prvej stavebnej sporiteľni, a.s.** Nielen o elektronických bankových službách ale aj o auto elektro nabíjačkách v bytových domoch sme sa zau-



jímavosti dozvedeli v kumulovanej prednáške spoločnosti **Global Payment, spol. s r.o.** a **Slovenskej sporiteľni, a.s.** Všetci vieme, že bez poistenia bytového domu to nejde. Svoje produkty vám predstavila spoločnosť **FlexaFin, s.r.o.** a **PREMIUM Poistovňa**, nováčikom na konferencii bola spoločnosť **Ferdinandy Consulting s.r.o.** Efektívny výkon správy pod jednou strechou bola téma prednášky nášho ďalšieho nováčika na konfe-

rencii spoločnosti **resitech, s.r.o.**

Druhý blok prednášok sem rozprúdili témou o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov a následne mali slovo spoločnosti, ktoré zabezpečujú bytové domy po technickej stránke. Medzi spoločnosti, ktorá Vám efektívne a ekologicky vyčistí fasádu bytového domu si môžete zaradiť **TreeGuard, s.r.o.** Spoločnosť **Euroclean s.r.o.** nám ponúkla technológie potrebné pre čistú a dezinfikovanú vodu.

Spoločnosti **Henkel Slovensko, spol. s r.o., Baumit, spol. s r.o.** a **SanaTOP, s.r.o.** nás opäť raz presvedčili, že vedia čo je dobré a správne pre fasády bytových domov.

To, že **Bratislavská vodárenská spoločnosť** chce so správcami spolupracovať a pomáhať im, nás presvedčila ich prezentácia a úprimná snaha odpovedať na všetky vaše otázky. **TECHEM s.r.o.** nás vo svojej prednáške pre zmenu informoval o svojich produktoch a vo svojej prednáške nás uviedli do problematiky rozúčtovania. Po neplávanvej zmene programu z dôvodu onemocnenia prednášajúceho nahradil ho témou rozúčtovania v SVB Miroslav Verčimák. O tom, že v téme rozpočítavania je medzi správcami mnoho nejasností a rôznych pohľadov na vec, sme sa presvedčili v prednáške **Slovenskej obchodnej inšpekcie**, kde môžeme poďakovať Ing. Ladislavovi Tomkovi a Ing. Pavelovi Rondzikovi. Už tri roky za sebou na tejto konferencii nielenže títo páni prednášajú svoje poznatky z problematiky, ale pružne a do hĺbky odpovedajú na mnohé otázky správcov nielen z oblasti rozúčtovania ale aj iných problémových oblastí, s ktorými sa správcovia stretávajú



a sú zo strany SOI kontrolovaní. Za ich prednášku a odpovede ďakujeme, potvrdilo sa len to, čo sme očakávali: na tému energetiky a rozúčtovania sa dá veľa diskutovať a predpokladáme, že bude potreba vyhlásku novelizovať.

Začiatok druhého a teda aj posledného dňa konferencie už tradične patril **odborným univerzitným kapacitám** ako sú **prof. Ing. Zuzana Vranayová, PhD., doc. Ing. et Ing. František Kuda, CSc. a doc. Ing. Danica Košičanová, PhD.** „Premiéru“ na tejto konferencii mal náš čestný hosť – pán **Ing. Jiří Knap**, prezident IFMA Czech Republic Chapter, ktorý „naživo“ predstavil vynikajúcu publikáciu „FACILITY MANAGEMENT VE SKRATCE“ od autorky, Ing. Evy Wernerovej, PhD a kolektivu (súčasťou ktorého je aj Doc.Kuda). O tejto skvelej publikácii sme uverejnili článok v minulom čísle časopisu „Správca bytových domov“, mimochodom autorka sa stala pred týždňom v rámci týždňa FM „Osobnosťou roku“.

Prednášateľskú premiéru mal aj **Ing. Ivan Slaný** zo spoločnosti Termia s.r.o. s témou výstavby nových lodžii, po ktorom nás o vlastníctve k balkónom, lodžiám a terasám oboznámila **JUDr. Jana Guoth**, ktorá sa neskôr venovala aj téme ako s prehľadom zvládnuť písomné hlasovanie.

Sme radi, že naše pozvanie na konferenciu prijalo aj Združenie spoločenstiev vlastníkov bytov, konkrétne **Ing. Monike Šamkovej** so svojou prednáškou o efektívnej správe spoločenstiev. Na otázku „Náš zákazník, náš pán?“ nám veľmi pútavo odpovedal predseda OSBD Žilina **Bc. Milan Piliar**.

Už tradíciou sa stáva, že záver konferencie patrí aj **Juliane Michaláčovej** s protipožiarnymi témami a úplne posledným bodom konferencie bola vždy očakávaná prednáška a diskusia na aktuálne témy správy budov v podaní **JUDr. Zuzany Adamovej Tomkovej**.

A to, že konferencia nebola len o odbornom vzdelávaní ale aj o upevňovaní pracovných a priateľských vzťahov, potvrdili siadodlhé rozhovory medzi účastníkmi konferencie na rôzne témy,

ktorá bola ukončená spoločenským večerom a tanečnou zábavou počas večera.

Dúfame, že aj Vaše pocity z konferencie boli pozitívne a odišiete s novými znalosťami a informáciami. Patrí za to naša vďaka aj spoločnosti **LUKYSTAV s.r.o.**, nášmu generálnemu partnerovi, ostatným aktívnym a pasívnym partnerom a **ŠFRB**, pod záštitou ktorého bola konferencia organizovaná.



Tešíme sa na ďalšie príjemné stretnutie, ktoré sa uskutoční v termíne **10.-12.4.2024** opäť v Bešeňovej.





MERANIE A ROZPOČÍTANIE TEPLA 2023

Tradične jedna za najodbornejších konferencií na Slovensku - medzinárodná konferencia MERANIE A ROZPOČÍTANIE TEPLA 2023 sa dožila tohto roku svojich 22. narodenín. Uskutočnila sa v termíne 26. – 27. októbra 2023 tradične v hoteli SENEC****, ktorý tohto roku praskal vo švíkoch. Generálnymi partnermi boli spoločnosti Techem s.r.o. a ista Slovakia s.r.o. Odborníci nielen zo Slovenska sa postarali o odborný program, ktorý bol naozaj zaujímavý práve diskusiou k novej vyhláške o rozúčtovaní.



Aká bola konferencia? Na podujatí boli prezentované všetky ďalšie zmeny v energetickej legislatíve Slovenskej republiky od novembra 2022 do septembra 2023. Prvý deň konferencie bol venovaný energetickej legislatíve Európskej únie, legislatíve Slovenskej republiky technickým prostriedkom na meranie a rozpočítanie tepla, prezentáciám firiem z tejto oblasti. Druhý deň mal za cieľ v rámci diskusie odpovedať na konkrétne otázky, ktoré priniesla Vyhláška MH SR č. 503/2022 Z.z. o rozpočítaní nákladov na vykurovanie a prípravu teplej vody a to za účasti odborníkov z Ministerstva hospodárstva SR, Asociácie rozpočítavateľov tepla a vody Slovensko a odborníkov z firiem realizujúcich rozpočítanie nákladov pre správcov a spoločenstvá vlastníkov.

Nevedel by som presnejšie popísať poslanie tejto konferencie, než ho popísal sám organizátor v čase, keď svoju konferenciu predstavoval odbornej verejnosti:

Od konania poslednej konferencie sa našťastie zastavil nárast cien energií, žiaľ, pokračuje vojna, ktorá má vplyv na ďalší možný nárast cien energií, ich dostatok. Štát začal riešiť problém energetickej chudoby – s tou sa správcovia bytových domov stretávajú často.

Snahou organizátorov bolo pripraviť konferenciu tak, aby sme v rámci možností ktoré máme, zorganizovali podujatie, ktoré všetkým jeho účastníkom, ale najmä správcov bytových domov poskytne maximum informácií potrebných pre ich prácu v týchto náročných dňoch. Napokon, sú to najmä správcovia bytových



domov, kto takpovediac „na drobné“ premieňa politické rozhodnutia v energetike, premieňa ich do mesačných zálohových platieb za plyn, elektrickú energiu, teplo, vodu.

Preto konferencia tradične venovala pozornosť rozpočítavaniu nákladov, budovám na bývanie, kvalite ich vnútorného prostredia, diagnostike stavu budov, vplyvu existujúceho stavu na náklady na vykurovanie a pod. V programe bol vytvorený priestor na pripomenutie možností úspor, šetrenia, v programe sa našlo miesto na upozornenia na nevyužitý potenciál energetických úspor v budovách.

V diskusnom fóre konanom netradične počas druhého dňa podujatia pod garanciou MH SR a ARTAV Slovensko sa diskutujúci pokúsili odpovedať na otázky odbornej verejnosti ktoré prišli v súvislosti s vydaním Vyhlášky MH SR č. 503/2022 Z. z., ktorou sa ustanovujú pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo dodaného tepla alebo množstvo tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla, vrátane pomeru základnej zložky a spotrebnej zložky a ekonomicky oprávnených nákladov na teplo vyrobené v decentralizovanom zdroji tepla.

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

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

Konferencia bola aj tohto roku tak, ako každoročne, zameraná na odberateľov tepla, výrobcov tepla, ktorí sú súčasne rozpočítavateľmi tepla konečným spotrebiteľom, bytové družstvá, bytové podniky, správcovské spoločnosti, spoločenstvá vlastníkov bytov, developerov, pracovníkov miestnej samosprávy, štátnej správy, školstva a zdravotníctva.

Pánu Piterkovi patrí naša srdečná vďaka a blahoželanie k snáď doteraz najúspešnejšej konferencii v jej histórii. Svedčí o tom záujem samotných účastníkov, ktorých bolo toho roku vyše 300. Prajeme mnoho síl a do budúca sa tešíme na stretnutie!



EPOXIDOVÉ ŠKÁROVACIE HMOTY A LEPIDLÁ CERESIT PRINÁŠAJÚ REVOLÚCIU V STABILITE FARIEB, ODOLNOSTI A V KOMFORTE PRI PRÁCI

Lepidlá a škárovacie hmoty na báze epoxidových živíc sa používajú pre trvanlivé a voči chemickému zaťaženiu odolné lepenie a škárovanie keramických obkladov a dlažby. Ideálne sú pre použitie v prostredí s agresívnymi vplyvmi a v trvalo mokrych oblastiach v interiéri aj exteriéri, v oblastiach s veľkým pohybom osôb, v oblastiach s veľkým mechanickým zaťažením. Sú ideálne do spoločných priestorov, vestibulov, hál.

Epoxidové škárovacie malty Ceresit ponúkajú dlhodobú, aktívne pracoval na ich zlepšení a to najmä na zjednodušení aplikácie. Aktuálne ponúkané Ceresit epoxidové škárovacie sú v pravom zmysle slova revolučné, pretože prinášajú mimoriadne stabilné farby a vysokú mechanickú a chemickú odolnosť. Obkladači oceňujú rýchle a ľahké spracovanie a čistenie, u investorov určite zabudujú krásne dekoratívne prísady.

Dvojzložková chemicky & mechanicky odolná epoxidová škárovacia hmota a lepidlo na obklady a dlažbu **Ceresit CE 89 ULTRAPOXY PREMIUM** je určená pre šírku škár 1-15 mm a je pre ňu charakteristická perfektná počiatočná prídružnosť a minimálny sklz pri aplikácii obkladov na stenu.

Ideálna je na mozaiky (lepidlo a škárovacia hmota majú rovnakú farbu), prémiové obklady a dlažbu a v porovnaní s bežnými lepidlami a škárovacími hmotami poskytujú zvýšenú odolnosť proti UV žiareniu a poveternostným vplyvom. Ceresit CE 89 má hygienický certifikát a vynikajúce antibakteriálne vlastnosti. Obkladač určite ocení rýchlosť miešania (stačí jedno) a ľahké a jednoduché spracovanie (ako u bežných cementových materiálov). Otvorená doba je pritom až 60 minút. Investor uvíta výber z deviatich farebných odtieňov.



Dvojzložková chemicky & mechanicky odolná epoxidová škárovacia hmota a lepidlo na obklady a dlažbu **Ceresit CE 79 ULTRAPOXY INDUSTRIAL** má podobné vlastnosti, z hľadiska lepených a škárovaných materiálov sa hodí na prírodný kameň. Uplatnenia nachádza aj vďaka schopnosti znášať extrémne zaťaženie vo verejných a priemyselných oblastiach. Táto škárovacia hmota a lepidlo je dostupná v šiestich farbách.

Súčasťou sortimentu je **CE 51 EpoxyClean**, špeciálny čistič na odstránenie škvŕn, zvyškov a znečistenia od epoxidových škárovacích hmôt zo všetkých typov keramických obkladov a prírodných kameňov.

Atraktívne prísady dokážu vytvoriť kovový vzhľad, strieborný alebo zlatý lesk či neónový, fosforeskujúci vzhľad. CE 52 Silver Dust je dekoratívna prísada do akejkoľvek farby

CE 89 na vytvorenie jedinečného „kovového“ vzhľadu. Strieborný lesk ľahko vytvoríte s prísadou CE 53 Silver Glow, zlatý zase s CE 54 Gold. Na jedinečný neónový „look“ sa hodí dekoratívna prísada Ceresit CE 55 Neon. Všetky prísady sú určené pre škárovaciu hmotu Ceresit CE 89 ULTRAPOXY PREMIUM.



Stabilné farby, vysoká odolnosť, výborné spracovanie a jednoduché čistenie

Farby obidvoch epoxidových škárovacích hmôt sú mimoriadne stabilné, dá sa dokonca povedať, že sa nikdy nezmenia! Bránia tvorbe výkvetov a vyplavovaniu pigmentov, zmršťovaniu a tvorbe trhlin. Škárovacia hmota a lepidlo Ceresit CE 89 ponúka aj zvýšenú odolnosť proti UV žiareniu, takže je predurčená pre exteriérové aplikácie.

Vďaka vysokej chemickej a mechanickej odolnosti nachádzajú obidve škárovacie hmoty uplatnenie v bazénoch, potravinárskych a priemyselných prevádzkach, vhodné sú tiež do priestorov s požiadavkou na vysoké zaťaženie počas prevádzky. Pri vývoji týchto nových škárovacích hmôt a lepidiel bol kladený, vedľa výslednej vysokej odolnosti a stálofarebnosti, veľký dôraz na ich výbornú spracovateľnosť pri lepení a škárovaní. Nové epoxidové materiály radu Ceresit ULTRAPOXY sa jednoducho miešajú a dobre sa zatierajú do škár.

Dôležitý je aj komfort pri práci - pri čistení a umývaní sa nové materiály lepšie odstraňujú, pri čistení sa používa štandardné náradie pre cementové škárovacie hmoty. Celkovo tak vychádzajú v porovnaní s podobnými výrobkami, ktoré sú bežne dostupné na trhu, vo všetkých ohľadoch výrazne lepšie.

Podrobné informácie o lepidlách a škárovacích hmotách Ceresit na báze epoxidových živíc nájdete na

<http://www.ceresit.sk/sk/strong-epoxy-grout.html>



AKO NA MODERNÉ BÝVANIE? O BYTOVÝ DOM SA TREBA PRAVIDELNE STARAŤ

Na Slovensku stojí množstvo bytových domov, ktoré majú už desiatky rokov. Aby mohli svojim obyvateľom poskytovať moderné, bezpečné a energeticky efektívne bývanie, je potrebné sa o ne pravidelne starať. Každý, aj ten najnovší bytový dom, bude niekedy potrebovať rekonštrukciu. Na tieto výdavky je rozumné sa včas pripraviť.

Zatekajúca strecha, neefektívne vykurovanie alebo staré rozvody vedú potrápiť mnohých obyvateľov bytových domov. Bývanie v staršom dome nemusí byť vždy ideálne. V mnohých ohľadoch je menej pohodlné a ekonomicky neefektívne. Aj keď pustiť sa do rekonštrukcie nie je jednoduché, jej neustále odsúvanie nie je ideálne riešenie.

Aby aj staršie domy pohlí naďalej slúžiť svojim obyvateľom, je potrebné sa o ne pravidelne starať a do obnovy investovať. Dom po dôkladnej rekonštrukcii poskytne svojim obyvateľom príjemnejšie, bezpečnejšie a moderné bývanie. Jeho energetická efektívnosť sa tiež môže zlepšiť o desiatky percent. Snaha znížiť spotrebu energií je dôležitým faktorom, pre ktorý sa dnes mnohé domy obnovujú. Pred desiatkami rokov, kedy sa väčšina bytových domov u nás stavala, nebola energetická efektívnosť takou významnou témou, ako je dnes. Za uplynulé desaťročia sa tiež zvýšili nároky na tepelnú odolnosť obalových konštrukcií budov a energetickú efektívnosť budov, až po súčasné požiadavky takmer nulovej spotreby energie. Zateplenie obvodového plášťa, izolácia strechy či napríklad výmena okien majú veľký vplyv na spotrebu energií a tým aj na pravidelné platby ľudí. Trendom sú dokonca alternatívne zdroje, ako napríklad fotovoltaické panely alebo tepelné čerpadlá.

Dôležitá príprava

Ak chcú obyvatelia staršieho bytového domu bývať moderne, bezpečne a energeticky efektívne, modernizácii domu sa nevyhnú. Každý, aj ten najnovší bytový dom, bude raz rekonštrukciu potrebovať. Je preto rozumné sa na túto investíciu dopredu pripravovať. Čím vyššiu sumu peňazí si dokáže bytový dom dopredu usporiť, tým nižší úver bude v budúcnosti potrebovať. „Ak má bytový dom k dispozícii voľné finančné prostriedky, nie je ideálne nechať ich ležať na bežnom účte, ale je vhodné zamyslieť sa nad ich zhodnotením. Stavebné sporenie umožňuje vlastníkom bytov a nebytových priestorov výhodné zhodnotenie finančných prostriedkov, ktoré budú potrebovať v budúcnosti. K ich vkladu pribúda úrok, ktorý im pomôže splniť si plány o krajšom bývaní,“ hovorí vedúci odboru komunikácie Prvej stavebnej sporiteľne Jozef Pliško. V prospech financovania prostredníctvom stavebného sporenia však hovorí aj fakt, že spoločenstvá vlastníkov bytov môžu získať nárok na štátnu prémie raz za rok, a to na každé štyri byty v bytovom dome.

Plánovanie rekonštrukcie

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. Zaujemca tak získa jasnú a presnú predstavu o nákladoch spojených s obnovou, o možnostiach financovania aj o návratnosti investície. „Z praxe vieme, že aj starší bytový dom dokáže po rozumnej modernizácii na energiách dosiahnuť úspory rádovo 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 Jozef Pliško.

Ako na financie

Ak sa obyvatelia domu púšťajú do prác veľkého rozsahu, častokrát sa nezaobídu bez úveru. Práve z toho majú častokrát majitelia bytov obavu. Pri rozumnom plánovaní však na strach nie je dôvod. Úspora nákladov po rozumnej obnove nie je iba kozmetická, ale energetická efektívnosť sa nezriedka zlepši o desiatky percent. Pri dobre nastavenom financovaní sa výška splátok úveru na rekonštrukciu vyrovná úsporám za energie. Majitelia bytov tak nemusia zvyšovať svoje pravidelné platby do Fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu. „Fixácia na dlhšiu dobu, 5, 10 či 15 rokov, a rovnako aj dlhšie splatnosti úveru, 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.

Vefa Spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vlastníkov bytov a nebytových priestorov zastúpených správcami bytového domu má možnosť získať na obnovu bytového domu úver s ročnou úrokovou sadzbou od 3,99 %, 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.

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 vlastníka 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.



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



PRVÁ STAVEBNÁ
SPORITEĽŇA

BÝVANIE SA ZAČÍNA U NÁS



VY SA PÝTATE – ZSaUN ODPOVEDÁ

Na vaše otázky odpovedá:

JUDr. Jana Guoth, výkonný predseda ZSaUN



Chcela by som sa spýtať na odmenu predsedu spoločenstva, ktorý sa jej vzdal. Či je možné mu ju opäť obnoviť, odsúhlasiť, alebo či sa mu môže napríklad odsúhlasiť jednorazová odmena.

V zmysle § 14b ods. 1 písm. h) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov o výške odmeny zástupcu vlastníkov rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Áno, odmenu pred zástupcu vlastníkov môžu vlastníci kedykoľvek svojím rozhodnutím akoby obnoviť resp. zmeniť výšku, alebo aj rozhodnúť o vyplatení jednorazovej odmeny.

Chcela by som sa spýtať, od ktorého roku je povinná písomná evidencia hlasovania zo schôdze SVB.

Predpokladám, že máte na mysli ustanovenie § 9 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP:

„Spoločenstvo a správca sú povinní:

- vidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vrátane zápisnic zo zhromaždení, schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,
- viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,
- priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; predseda alebo správca zodpovedá aj za správnosť evidencie,.....“

Táto povinnosť vznikla pre správcu a spoločenstvo novelou zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, novela č. 283/2018 Z. z. účinná od 1.11.2018, a teda aj táto povinnosť správcom a spoločenstvám vznikla od **1.11.2018**.

Zároveň uvádzam ešte prechodné ustanovenia tejto novely:

„Správcovia a spoločenstvá do 30. júna 2019 zaevidujú rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prijaté pred 1. novembrom 2018 a zahrnú do zoznamu a dokumentácie súdnych konaní aj konania týkajúce sa domu začaté pred 1. novembrom 2018.“

Konkrétne bývam v bytovom dome, kde v zmysle uvedenej vyhlášky sa vzťahuje na náš bytový dom -Rozpočítavanie nákladov na vykurovanie podľa určených meradiel alebo pomerových rozdeľovačov t.j. § 8 uvedenej vyhlášky v zmysle ktorej: „Ak sú v objekte rozpočítavania zapojené pomerové rozdeľovače alebo určené meradlá na meranie tepla u konečného

spotrebiteľa, celkové náklady na množstvo dodaného tepla na vykurovanie za kalendárny rok sa rozdelia na spotrebnú zložku a základnú zložku, pričom podiel základnej zložky je 60 %. Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu rozhodnúť o zmene podielu základnej zložky, nemôže byť však nižší ako 30 %.“

„Základná zložka podľa odseku 3 sa rozpočítava aj medzi byty a nebytové priestory, ktoré sú odpojené od vykurovacej sústavy v objekte rozpočítavania.“

V bytovom dome sa však nachádzajú aj byty s individuálnym vykurovaním, cez ktoré však neprechádzajú rozvody vykurovacej sústavy (rozvody sú umiestnené mimo bytov), pričom podiel týchto bytov v bytovom dome s individuálnym vykurovaním je asi cca 55%.

Chcem sa spýtať, či musia aj tieto byty s individuálnym vykurovaním platiť základnú zložku 60% resp. minimálne tých 30%.

Áno musia.

Vyhláška č. 503/2022 Z. z. o rozpočítavaní toto nerieši, či rozvody prechádzajú alebo neprechádzajú cez byt alebo nebytových priestor. Prestupy tepla medzi jednotlivými bytmi sú tak výrazné, že aj v takomto prípade tá základná zložka pokrýva veľkú časť tepla.

Ďalším problémom začína byť údajne povinná montáž elektronických vodomero. Predseda spoločenstva začal „tlačiť“ na členov, že pri výmene vodomero bude onedlho (odkedy presne však neupresnil) povinná výmena bytových vodomero len za elektronické, ktoré bude inštalovať a spravovať oprávnená firma. Zisťovali sme následne na Slovenskom metrologickom ústave v Žiline aj v Bratislave, nakoľko je pravdivé tvrdenie nášho predsedu. Zároveň, aká údajne Európska norma určuje, že vodomery musia byť len elektronické. Odpoveďou bolo, že o žiadnej takejto právnej norme nevedia a odporúčili používanie klasických bytových vodomero, aj v ďalšom období. Nevieme teda zaujať jednoznačné stanovisko, no myslíme si, že pri tak malom spoločenstve si dokážeme, spravovať uvedený problém. tak ako doposiaľ.

V zmysle európskej smernice o energetickej efektívnosti 2018/2002/EÚ a zákona č. 419/2020 Z. z. o energetickej efektívnosti ustanovenia § 32b ods. 3 zákona:

„Koncový odberateľ, ktorý rozpočítava množstvo dodaného tepla konečnému spotrebiteľovi a fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá vykonáva činnosť podľa osobitného predpisu [§ 1 ods. 3 písm. c) zákona o TE] sú povinní zabezpečiť, aby určené meradlo a pomerový rozdeľovač tepla boli vybavené



funkciou diaľkového odpočtu podľa § 11 ods. 10 v znení účinnom od 1. januára 2021 do 1. januára 2027.“

Povinnosť vybaviť meradlá tepla (vodomery, merače tepla) a pomerové rozdeľovače tepla funkciou diaľkových odpočtov sa týka všetkých bytových domov s centrálnym teplovodným vykurovaním a celkovou podlahovou plochou väčšou ako 500 m². Lehota, ktorú legislatíva udáva, je obdobie od 1. januára 2021 do 1. januára 2027.

Jeden zo susedov užíva časť spoločných priestorov, (uzamykateľnú miestnosť o ploche približne 16m² v pivničných priestoroch), ktoré ešte v časoch socializmu užíval jeho otec. Na upresnenie uvediem, že predmetný bytový dom bol pôvodne podnikovou bytovkou. Priestory mu podľa všetkého poskytol vtedajší riaditeľ, ako akúsi dielňu, viac-menej v rámci dobrých susedských vzťahov. Takto to fungovalo až do založenia SVB. To následne žiadalo predmetného člena, aby preukázal spôsob nadobudnutia. Keďže k žiadnemu vysporiadaniu nedošlo, nevieme ako ďalej postupovať. Navyše predmetná miestnosť, ktorá je v suteréne má ešte pôvodné 65 ročné okná a užívateľ ich nechce, ani po opakovaných výzvach vymeniť. Byt, ktorý sa nachádza nad uvedeným priestorom, je totiž hlavne v zimnom období podchladený o 3-4 stupne.

V zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov § 14b ods. 1 písm. p) vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu súhlasom nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v dome rozhodnúť o nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.

S týmto susedom je potrebné konštruktívne jednať. Ak to chce užívateľ naďalej mali by to schváliť vlastníci, rozhodnúť o dĺžke užívania, a prípadnej výške nájomného a ostatných podmienkach, keďže ide o spoločnú časť bytového domu, ktorú nemôže niekto len tak výlučne užívať bez predošlého súhlasu.

Čo sa týka výmeny okien, nemôžete od neho požadovať výmenu, keďže ide o spoločnú časť bytového domu, výmena by mala byť realizovaná a hradená z prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv.

Ak vlastníci priestor uvoľniť nechce a nemá doklad o tom, aby ju

užívať mohol, zvažovala by som zo strany spoločenstva možnosť podania návrhu na súd o vypratanie priestoru, poslať mu najprv nejakú výzvu a možno sa sused prehodnotí svoje správanie.

Chceli by sme sa spýtať, či je možné prikladať nejaké dodatky k zápisnici zo zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré sa konalo pred 2 mesiacmi, alebo treba normálne zvolať nové zhromaždenie a urobiť aj novú zápisnicu.

Ak by mali byť obsahom dodatku k zápisnici nejaké novo schváľované veci alebo informácie, ktoré na zhromaždení nezazneli tak samozrejme je potrebné urobiť nové zhromaždenie a novú zápisnicu.

Zápisnice je dokument, ktorého obsahom je to čo sa prerokovalo, zaznelo a schválilo na konkrétnej jednej schôdzi vlastníkov. Nie je možné ju dopĺňať o nové informácie po uplynutí nejakého času.

Ákú platnosť (v mesiacoch alebo rokoch) má hlasovanie majiteľov bytov na obnovu bytového domu ak sa predpokladal pri hlasovaní finančný objem min. 1000 000€ na 7 investičných akcií? (Za momentálnej situácie čo sa týka cien asi bude dochádzať k ich rastu.)

V zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov platné rozhodnutia vlastníkov nemajú ohraničenú časovú účinnosť.

V zmysle § 14b ods. 6 zákona : „ Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie, “

Vo všeobecnosti je dané, že rozhodnutie platí, kým vlastníci v tejto veci nerozhodnú inak.

Pri týchto stavebných realizačných prácach sú časovo obmedzené aj predložené cenové ponuky, preto nemôžete predpokladať, že spoločnosť poskytujúca nejakú službu bude garantovať cenu dva roky.

ODPOVEDE NA OTÁZKY Z KONFERENCIE SPRÁVA BUDOV JESEŇ 2023

Chcela by som sa opýtať, či je možné zaplatiť do fondu opráv bytového domu aj formou dobrovoľného sponzorského príspevku jednotlivých vlastníkov bytov, v prípade napr., že je na úcte málo finančných prostriedkov a je potrebné zabezpečenie súrnej opravy. Alebo ako je to možné vyriešiť inak. Zákon umožňuje/zakazuje dobrovoľné príspevky do fondu opráv?

V zmysle § 10 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

- „Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú:
- mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
 - príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príhľadného pozemku,
 - výnosy z účtu domu vedeného v banke,
 - príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru

alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona, e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu.“

V zmysle § 10 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

„Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané



náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prílieha podľa § 19 ods. 4 balkón, lódzia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lódzie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastními nebytových priestorov. „

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov stanovuje, z akých príjmov sa tvorí fond prevádzky, údržby a opráv. Prevažná časť fondu prevádzky, údržby a opráv je tvorená mesačnými preddavkami, ktoré vlastníci bytov a nebytových priestorov platia. Zákon ďalej hovorí, že v čase kedy si vlastníci stanovujú výšku preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv by mali pri tomto rozhodovaní zohľadniť náklady na prevádzku, údržbu, opravy spoločných častí, zariadení domu, a teda aj ich súčasne opotrebenie.

Samozrejme niektoré havarijné stavy a poruchy, mnohokrát väčšieho rozsahu sa nedajú predpokladať. Môže nastať situácia, že vo fonde prevádzky, údržby a opráv nie je dostatok financií.

Väčšina bytových domov v takomto prípade siahne po bankovom úvere.

Sú bytové domy, skôr asi tie menšie, kde sme sa stretli s návrhom a ochotou vlastníkov zaplatiť jednorazový vklad do fondu prevádzky, údržby a opráv, ktorý by pokrýval náklady na túto konkrétnu opravu. Zákon takúto možnosť alebo hlasovanie o nej nerieši, ale ju ani nezakazuje.

V prípade, ak by ste sa rozhodli pre takúto alternatívu, odporúčam ju realizovať len v prípade, že s ňou budú súhlasiť všetci vlastníci v bytovom dome, a to z dôvodu, aby to nemal kto napadnúť na súde.

Vlastník totiž nie je v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov povinný platiť nejaké jednorazové príspevky schválené nejakým kvórom v bytovom dome.

Ďalej je potrebné si taktiež schváliť výšku príspevku tak, aby odpovedala veľkosti spoluvlastníckeho podielu, a teda v prípade, že byty nemajú rovnakú veľkosť, aby nebol príspevok v rovnakej výške.

Ako urobiť rozpočítavanie nákladov množstva tepla na ohrev TUV a ÚK vlastníkom bytov a NP pri domovej kotolni, v ktorej nie sú namontované merače na meranie množstva tepla na ohrev TUV a ÚK, lebo tieto tam nie je technicky možné namontovať?

V zmysle 657/2004 Z.z., §18 je:

(12) Fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá vykonáva činnosť podľa §1 ods. 3 písm c) je povinná

a) merať množstvo vyrobeného tepla v decentralizovanom zdroji tepla v budove určeným meradlom podľa osobitného predpisu,

a v zmysle Vyhlášky 503/2022 Z.z. §4, bod 3 náklady na vykurovanie a náklady na teplú vodu určí osoba zabezpečujúca výrobu tepla podľa vzorcov uvedených vo Vyhláške.

Na otázku odpovedal: **TECHEM spol. s r.o.**

Ako urobiť rozpočítavanie nákladov množstva tepla na ohrev TUV a ÚK vlastníkom bytov a NP pri domovej plynovej kotolni, v ktorej je namontovaný iba merač na meranie množstva tepla na ohrev TUV, lebo tam nie je technicky možné namontovať aj druhý merač na meranie množstva tepla na ÚK?

Je potrebné sa riadiť ustanoveniami, ktoré sú uvedené v predošlej otázke. Ohľadom iného riešenia rozdelenia nákladu na ÚK a TV by bolo vhodné obrátiť sa na kompetentný orgán.

Návrh: Pokiaľ sa nestihlo zabezpečiť pre zúčtovacie obdobie 2023 meranie v súlade s platnou legislatívou, by bolo možné po schválení vlastními bytov použitím spôsobu rozpočítania podľa §4 ods. 4 poslednej platnej vyhlášky 240/2016 Z.z.:

„Ak nie sú v miestach prípravy teplej úžitkovej vody nainštalované určené meradlá na meranie množstva tepla na prípravu teplej úžitkovej vody, množstvo tepla na prípravu teplej úžitkovej vody sa vypočíta z nameranej spotreby teplej úžitkovej vody a mernej spotreby na jej výrobu, ktorá je určená hodnotou 75kWh/m3...“

Na otázku odpovedal: **TECHEM spol. s r.o.**

Je pre počítanie hlasov vlastníkov pre rozhodovanie rozhodujúci počet priestorov zapísaných na LV domu alebo počet priestorov zapísaných na LV domu v spojení s definíciou bytu a NP v zmysle § 2 ods. 1 a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z.?

Ide o to, že napr. garážové státia nie sú podľa zákona nebytovým priestorom, teda nemajú ani právo hlasovať. Ale bytový dom bol skolaudovaný tak, že tie garážové státia sú na liste vlastníctva zapísané ako nebytové priestory hoci by byť nemali.

Závisí od toho, ako je to na liste vlastníctva zapísané. Samozrejme by sa malo vychádzať z kolaudačného rozhodnutia a z toho vyplývajúceho zápisu na liste vlastníctva. Každý nebytový priestor by mal mať aj zapísaný podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu.

Podľa § 2 ods. 3 zák. č. 182/1993 Z.z. v aktuálnom znení nebytovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie; nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu.

(Všeobecne) Ak sú na liste vlastníctva uvádzané garážové státia, je to vyjadrené ako spoluvlastnícky podiel na jednom nebytovom priestore, v takom prípade za tento nebytový priestor musí hlasovať nadpolovičná väčšina spoluvlastníkov, aby hlas bol platný.

Ak sú na liste vlastníctva zapísané samostatné nebytové priestory, každý je zapísaný vo vlastníctve (resp. podiel. spoluvlastníctve) určitej osoby a k takémuto nebytovému priestoru prísluša podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu, tak by sme mali počítať na každý takýto nebytový priestor jeden hlas.

Aj keď ako vyplýva z uvedenej zákonnej definície nebytového priestoru, mala by to byť miestnosť určená na iný účel ako bývanie. Aby bolo možné sa vyjadriť presnejšie, museli by sme vidieť LV a kolaudačné rozhodnutie. Tiež treba zvážiť či nie je potrebné požiadať o opravu zápisu na liste vlastníctva, ale to závisí od znenia kolaudačného rozhodnutia.

Na otázku odpovedala: **JUDr. Zuzana Adamová Tomková**



INOVÁCIE V BÝVANÍ OCEĽOVÉ SAMONOSNÉ LÓDŽIE PRE BYTOVÝ DOM

Moderná doba prináša veľa nových technológií a dizajnových trendov do oblasti bývania. Jednou z týchto inovácií sú oceľové samonosné lódzie, ktoré ponúkajú nový spôsob, ako vylepšiť bývanie v bytových domov. Táto technológia, ktorá spája eleganciu s funkčnosťou, je stále viac a viac obľúbená majiteľmi domov a architektmi.

Lódzie ponúkajú príjemný priestor pre odpočinok a relax. Samonosné oceľové lódzie majú tu výhodu, že nevyžadujú nosnú konštrukciu spojenú s objektom. Vďaka tomu je možné ich inštalovať na akúkoľvek časť budovy, čo poskytuje veľkú flexibilitu pri navrhovaní či rekonštrukcii fasády bytového domu. Toto riešenie poskytne obyvateľom bytov viac miesta vonku a zároveň sa nemusia obávať komplikácií s nosnými stenami domu.



Výhody oceľových samonosných lódzií:

- **Viac priestoru:** Lódzie ponúkajú obyvateľom bytov možnosť využitia vonkajšieho priestoru bez obmedzenia, čo môžu oceniť najmä v mestskom prostredí.
- **Moderný design:** Oceľové lódzie sú známe svojím elegantným a moderným vzhľadom, ktorý môže zvýšiť hodnotu budovy a pridať na architektonickom vzhľade.
- **Jednoduchá inštalácia:** Vďaka konštrukcii samonosných lódzií je montáž relatívne jednoduchá a nevyžaduje zložité stavebné úpravy.
- **Odolnosť:** Oceľové lódzie sú odolné voči poveternostným vplyvom a majú dlhú životnosť.



Oceľové samonosné lódzie umožňujú architektom a dizajnérom experimentovať s tvarom, veľkosťou a umiestnením. To znamená, že každý bytový dom môže mať svoj vlastný unikátny vzhľad a ponúknuť obyvateľom neobyčajné a atraktívne priestory pre relax a trávenie času. Celkovo môžeme povedať, že oceľové lódzie sú moderným a praktickým riešením pre bytové domy. Vďaka svojej odolnosti, estetike a jednoduchej montáži sa stávajú obľúbenejšou variantou pre tých, ktorí chcú svoj bytový dom oživiť a zároveň získať ďalšiu úžitkovú plochu. Firma Kaczer spol. s.r.o. je výhradným zástupcom firmy PEKSTRA spol. s.r.o. na Slovensku. Viac ako 30 rokov firma vyrába závesné balkóny a samonosné lódzie s garantovanou kvalitou a certifikáciou. Spoluprácou s projektantmi, architektmi, stavebnými firmami ponúkajú najlepšie riešenie balkónov a lódzií pre obyvateľov a bytové domy.



Viac informácií na www.kaczer.sk

KACZER

PEKSTRA



ÚSPEŠNÝ SEMINÁR Z DIELNE CECHU STRECHÁROV ZAUJAL AJ SPRÁVCOV

V dňoch 24. a 25.10.2023 sa konali v Košiciach a Nitre odborné semináre, ktoré organizovalo Sdruženie výrobců pro ploché střechy spoločne s Cechom strechárov s názvom: „Aktuální trendy v řešení plochých střech: fotovoltaika, střešní světlíky, požárně bezpečnostní řešení“. Už samotné pomenovanie a názov seminára hovorí za všetko. Obnovou striech sa zaoberáme aj v našom časopise mnoho rokov. Strechy starých, opotrebovaných je značné. Častá je obnova strechy samotnej, alebo obnova strechy sa zakomponuje do obnovy celého bytového domu. Možno práve tieto argumenty zaujali spoločenstvá vlastníkov bytov, aby sa stali účastníkmi seminára...

Ploché strechy trápia skoro všetkých správcoch bytových domov a nebytových priestorov. Na jednej strane sú ploché strechy poškodené a treba ich obnovovať. Na strane druhej sú ploché strechy vystavované novým požiadavkám, ktoré vyplývajú z požiadaviek Európskej únie na OZE. Fotovoltaika alebo solárne kolektory? Všetko je záťaž pre ploché strechy, ktoré neboli plánovane konštruované na montáž týchto zariadení. Čo s tým?



Riešenia navrhli niektoré prednášky v podaní renomovaných firiem. Problematika umiestňovania fotovoltaických či solárnych panelov si vyžaduje v prvej rade kontrolu a posúdenie stavebných konštrukcií, doporučuje sa statický prepočet, či strecha požadovanú záťaž „vydrží“. Nie je všetko tak jednoduché, ako sa zdá.

Téma: „Jak instalovat FV systém v souladu se zákony“ – sa venoval p. Šimon. Logicky na prvú prednášku seminára nadväzovali ďalšie prednášky: „Způsoby instalace FV z pohledu realizační firmy“ v podaní p. Rybníčka zo spoločnosti Izolex Moravia, s.r.o., nasledujúce prednášky boli na témy: „Upevnění TR plechu jako nosné konstrukce a FV,



vacie akcie aj pre správcoch bytových domov.

světíky“ (p. Gajdzica zo spoločnosti EJOT) a „Umístnění záchytných systémů a postupy“ (p. Smolík z firmy TOPWET s.r.o.) Účastníci seminára pochopili, že nie je také ľahké a jednoduché prijať rozhodnutie zastávať strechu aj keď v súlade s požiadavkami EÚ.

Po prestávke sa témy seminára menili a dotkli sa viacerých problematických okruhov. Inštalácie svetlíkov (VELUX Slovensko s.r.o.), nahradila opäť problematika fotovoltaiky za pohľadu výrobců povlakových krytín (Fatra, a.s. a AXTER CZ, s.r.o.) a z pohľadu výrobců tepelných izolácií (PUREN s.r.o. a ROCKWOOL, a.s.).

Naozaj plodné témy skončili diskusiou a účastníci seminára odchádzali domov s množstvom nových informácií.

Podakovanie patrí aj organizátorovi seminára – Cechu strechárov, ktorá v osobe pani Jaroslavy Lintnerovej, vedúcej Kancelárie CSS už dlhoročne organizuje v mene Cechu strechárov Slovenska vzdelá-

Mgr. Eugen Kurimský



ZÁKON O VLASTNÍCTVE BYTOV A NP A JEHO BUDÚCA ZMENA

Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nadobudol účinnosť dňa 01.09.1993. Aktuálne znenie je účinné od 01.02.2020 po poslednej novele - zákonom č. 476/2019 Z.z.. Je to osobitný zákon, ktorý vytvára základ pre právne vzťahy týkajúce sa bytových domov. Jeho postavenie je výnimočné a zložitým tým, že vzťahy, práva a povinnosti plynúce z tohto zákona dotvárajú ďalšie predpisy.

Aktuálne znenie zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je účinné len do 31.03.2024. Od 01.04.2024 má nadobudnúť účinnosť novelizované znenie zákona v zmysle zmeny zákonom č. 205/2023 Z.z.

Zákon č. 205/2023 Z.z. o zmene a doplnení niektorých zákonov v súvislosti s reformou stavebnej legislatívy bol vyhlásený v Zbierke zákonov SR 10.06.2023 a jeho účinnosť je od 01.04.2024 do 31.03.2025. Zákon č. 205/2023 Z.z. novelizuje viaceré zákony - v čl. XII. tohto zákona sa uvádza, ktoré ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. sa menia. Zmeny čl. XII. nadobúdajú účinnosť 1. apríla 2024.

Zmena sa dotýka základných pojmov zákona. Pojem „dom“ doposiaľ označoval bytový dom, po zmene zákona bude pojem dom označovať ako bytový dom tak aj nebytový dom. Rozlišujúcim kritériom bude len množstvo podlahovej plochy určenej na bývanie, znaky - byty a nebytové priestory vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti a spoločné zariadenia súčasne v podielovom spoluvlastníctve týchto vlastníkov bytov a NP, budú spoločné pre bytový aj nebytový dom. **Mení sa nielen znenie § 2 ale aj § 24 ods. 1 zákona, čím sa rozšíri pôsobnosť zákona na všetky bytové domy a nebytové domy.** Doposiaľ sa ustanovenia zákona č. 182/1993 Z.z. (okrem bytových domov) vzťahovali aj na tie budovy, v ktorých je najmenej jedna tretina podlahovej plochy určená na bývanie a majú najmenej štyri byty. Na správcu, ktorý spravuje bytový dom alebo uvedenú budovu (najmenej jedna tretina podlahovej plochy určená na bývanie a najmenej štyri byty), sa vzťahuje zákon č. 246/2015 Z. z. o správcach bytových domov. Teda správca musí byť zapísaný v zozname správcov, ktorý zoznam vedie Ministerstvo hospodárstva SR.

V skratke zmeny znamenajú, že od 1.apríla 2024 sa všetky bytové domy a nebytové domy budú spravovať zákonom č. 182/1993 Z.z.. Deliacim kritériom bude polovica podlahovej plochy určená na bývanie (viac - bytový dom, menej - nebytový dom). Na správcu nebytových domov sa nebude vzťahovať zákon č. 246/2015 Z. z. o správcach bytových domov a teda správca nebytového domu nebude musieť byť zapísaný v zozname správcov.

Prehľad aktuálneho a budúceho znenia zákona:

Aktuálny § 2 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. - Bytovým domom (ďalej len „dom“) sa na účely tohto zákona rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty a v ktorej byty a nebytové priestory sú za podmienok ustanovených v tomto zákone vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné časti domu a spoločné zariadenia tohto domu sú súčasne v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Budúce znenie § 2 ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z.z.

▪ Na účely tohto zákona sa rozumie domom bytový dom alebo nebytový dom.

Budúce znenie § 2 ods. 1 písm. b) zákona č. 182/1993 Z.z. - Bytovým domom budova, v ktorej :

- je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie,
- sú byty a nebytové priestory vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a
- sú spoločné časti a spoločné zariadenia súčasne v podielovom spoluvlastníctve týchto vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Budúce znenie § 2 ods. 1 písm. c) zákona č. 182/1993 Z.z. - Na účely tohto zákona sa rozumie nebytovým domom budova, v ktorej

- je menej ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie,
- sú byty a nebytové priestory vo vlastníctve alebo spoluvlastníctve jednotlivých vlastníkov a
- sú spoločné časti a spoločné zariadenia súčasne v podielovom spoluvlastníctve týchto vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Podľa budúceho znenia § 2 ods. 1 písm. g) zákona č. 182/1993 Z.z. spoločnou časťou domu je časť domu nevyhnutná na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strecha, chodba, obvodové múry, priečelie, vchody, schodišťa, terasa, podkrovia, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné **konštrukcie, ako aj miestnosť domu, ktorá je určená na spoločné užívanie a umiestnenie technologických zariadení**, najmä práčovne, kotolne, sušiarne alebo kočikárne.

Podľa budúceho znenia § 2 ods. 1 písm. h) zákona č. 182/1993 Z.z. spoločným zariadením domu je technologické zariadenie, ktoré je určené na spoločné užívanie a slúži výlučne tomuto domu, a to aj keď je umiestnené mimo domu, najmä výťah, zariadenie na výrobu tepla a teplej úžitkovej vody, vzduchotechnika, spoločné elektrické a telekomunikačné rozvody, bleskozvod, komín, vodovodná prípojka, teplotná prípojka, kanalizačná prípojka, elektrická prípojka, plynová prípojka a telekomunikačná prípojka,

Podľa budúceho znenia § 2 ods. 1 písm. i) zákona č. 182/1993 Z.z. príslušenstvom domu sú **stavby umiestnené na príslušnom pozemku, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, pričom nie sú stavebnou súčasťou domu**, najmä prístrešky, kôlne, altány.

Podľa budúceho znenia § 2 ods. 1 písm. j) zákona č. 182/1993 Z.z. príslušným pozemkom je **oplotený pozemok susediaci s domom, ktorý slúži výlučne tomuto domu**.

Podľa budúceho znenia § 6 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. - 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 uzatvorili zmluvu o výkone správy (ďalej len „správca“). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome. Povinnosť správy domu sa nevzťahuje na:

- rodinné domy,
- domy, v ktorých sú všetky byty a všetky nebytové priestory vo vlastníctve toho istého vlastníka; povinnosť správy vznikne, ak aspoň jeden byt alebo jeden nebytový priestor nadobudne iný vlastník.

Aktuálne znenie § 24 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. - Ustanovenia tohto zákona týkajúce sa bytového domu sa vzťahujú

aj na budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu, ak je v nich najmenej jedna tretina podlahovej plochy určená na bývanie a majú najmenej štyri byty. Ustanovenia tohto zákona sa primerane vzťahujú aj na iné budovy, ktoré nemajú charakter bytového domu s výnimkou § 29 a 29a ods. 1; na správcu týchto budov sa nevzťahuje osobitný predpis.12ca)

Budúce znenie § 24 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. - Ustanovenia tohto zákona sa vzťahujú na nebytové domy okrem § 29 a § 29a ods. 1; na správcu nebytových domov sa nevzťahuje osobitný predpis.12ca)

12ca) Zákon č. 246/2015 Z. z. o správcach bytových domov (odkaz zostáva nezmenený)

JUDr. Zuzana Adamová Tomková

KVÓRUM HLASOV PRE ROZHODNUTIE O ROZPOČÍTANÍ NÁKLADOV NA KÚRENIE

Pri problematike rozdelenia nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie medzi základnú zložku a spotrebnú zložku sú nejasnosti, akým počtom hlasov môžu vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodnúť o zmene podielu základnej zložky. Pri vyslovení odpovede musíme vychádzať z príslušných ustanovení právnych predpisov, ktoré túto problematiku upravujú.

Podľa § 14b ods. 1 písm. j) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v aktuálne platnom znení vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o **zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia**. Podľa odseku 4 uvedeného ustanovenia o veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.

Podľa § 7b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z.z. spoločenstvo môže vykonávať len činnosti vymedzené týmto zákonom. Hospodári s úhradami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru okrem úhrad za tie služby a práce, ktoré vlastníci bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi (ďalej len „úhrady za plnenia“), a s fondom prevádzky, údržby a opráv, ktorý sa tvorí z príspevkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj z majetkom získaným svojou činnosťou. Podľa § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 Z.z. správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. **Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.**

Podľa § 10 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z.z. **úhrady za plnenia** sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome **povinní mesačne vopred uhrádzať** na účet domu v banke. **Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastními bytmi alebo nebytovými priestormi v dome.** Okrem služieb a prác, ktoré vlastníci bytu a nebytového priestoru v dome uhrádza priamo dodávateľovi, sa za plnenie spojené s užívaním bytu alebo ne-

bytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žump, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody, dodávka vody od vodárenských spoločností a odvádzanie odpadových vôd.

Podľa § 8 vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 503/2022 Z. z. - Rozpočítavanie nákladov na vykurovanie podľa určených meradiel alebo pomerových rozdeľovačov (počnúc 1.1.2023 nahradila vyhlášku č. 240/2016 Z. z.) ak sú v objekte rozpočítavania zapojené pomerové rozdeľovače alebo určené meradlá na meranie tepla u konečného spotrebiteľa, **celkové náklady na množstvo dodaného tepla na vykurovanie za kalendárny rok sa rozdeľujú na spotrebnú zložku a základnú zložku, pričom podiel základnej zložky je 60%.** Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu rozhodnúť o zmene podielu základnej zložky, nemôže byť však nižší ako 30%.

Je potrebné rozlíšiť a správne používať pojmy - najmä úhrady za plnenia, zásady určenia výšky úhrad za plnenia, rozpočítanie množstva dodaného tepla a zmena podielu základnej zložky pri rozdelení nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie na spotrebnú a základnú zložku.

Právo vlastníkov rozhodnúť vyplýva z osobitného predpisu a jedná sa konkrétne o rozhodnutie o zmene podielu základnej zložky z celkových nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie. Zásady určenia výšky mesačných úhrad za plnenia sa týkajú skutočností, koľko majú vlastníci platiť za plnenia, ale rozpočítavanie nákladov na vykurovanie sa týka skutočností, ako bude spotrebované teplo rozpočítané medzi jednotlivých vlastníkov. Podľa môjho názoru nemôžeme § 14b ods. 1 písm. j) zákona č. 182/1993 Z.z. vykladať tak extenzívne (široko), aby sa pod to zahŕňalo aj rozhodovanie, ktoré pripúšťa osobitný predpis t.j. o zmene podielu základnej zložky na celkových nákladoch vykurovania. O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3 § 14b, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov



v dome. Ak správca rozhodnutie vlastníkov neakceptuje, teda zrejme použije iný spôsob rozpočítania nákladov na vykurovanie, je predpoklad, že ak vznikne súdny spor (napr. o zaplatenie nedoplatku z vyúčtovania voči niektorému vlastníkovi), bude platnosť rozhodnutia vlastníkov posudzovať súd ako predbežnú otázku v súdnom konaní.

Kvórum pre rozhodnutie vlastníkov bytov a NP o zmene podielu základnej zložky z celkových nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie sa spravuje § 14b ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. - nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania. Vyslovený názor sa opiera nielen o uvedené ustanovenia právnych predpisov ale aj o súdnu prax.

Otázka kvóra potrebného pre rozhodnutie - vyplýva to aj z predchádzajúceho znenia zákona, kedy spôsob rozhodovania vyžadoval nadpolovičnú väčšinu hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome, no ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a NP v dome neumožňoval hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatne hlasovanie, rozhodovalo sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. Vylúčené z toho boli niektoré rozhodnutia, medzi inými aj - rozhodovanie o zmluve o výkone správy, ktorej obsahom boli aj zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi.

V nižšie uvedenom konaní, pre platné rozhodnutie o rozpočítaní nákladov na kúrenie na základnú a spotrebnú zložku postačovalo súdu kvórum aj podľa § 14 ods. 2 zák. č. 182/1993 Z.z. (podľa platnej úpravy v čase rozhodovania), a to nadpolovičná väčšina zúčastnených. Z rozsudku Krajského súdu v Nitre, sp.zn. 8Co/25/2022, zo dňa 9.2.2023 - Keďže vlastníci dňa 25.03.2011 **schválili rozpočítanie nákladov na ústredné kúrenie v pomere 30 % základná zložka a 70 % spotrebná zložka** a vlastníci bytov sa nedohodli inak (§ 7 ods. 10 vyhlášky č. 630/2005 Z. z.), žalobca správne rozpočítal náklady na vykurovanie v súlade s § 7 ods.

3 vyhlášky č. 630/2005 Z. z. (porovnaj záznam z vykonanej kontroly č. 169). **Uznesenie zo dňa 25.03.2011 bolo schválené 15 individuálnymi vlastními, pričom prítomných ich bolo 16, čo bolo v súlade s § 14 ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z., nakoľko aj hodinu po začatí schôdze nebolo možné právoplatne hlasovať nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, rozhodovalo sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených, pričom predmetom hlasovania nebola žiadna výnimka uvedená v cit. ustanovení.**

Z rozsudku Krajského súdu v Trnave, sp.zn. 31Cob/77/2017 zo dňa 25. 9. 2018 - **Vlastníci bytov sa dohodli, že ustanovenia vyhlášky Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 630/2005 Z.z. o rozpočítaní dodaného tepla na vykurovanie za rok 2009 sa neuplatnia a uplatní sa postup zvolený správcom bytového domu. Za prijatie hlasovalo 18, zdržalo sa 12 (aj zástupca mesta), proti bol 1 z prítomných.** Z vyjadrenia zástupkyne žalobcu a žalovaného vyplýva, že nie je na súde vedené konanie ohľadne uvedeného hlasovania na návrh žalobcu alebo mesta. **Je však potrebné uviesť, že v prípade, že zástupca mesta sa zdržal hlasovania, nejde v jeho prípade o prehlasovanie vlastníka bytov a nebytových priestorov, teda hlasovanie je platné.**

Ako vyplýva z ustanovenia § 7 ods. 10 vyhlášky č. 630/2005 Z.z. pravidlá určené v § 7 ods. 2 až 9 sa neuplatňujú, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov dohodnú postupom podľa § 14 Zákona o vlastníctve bytov na inom postupe.

V prejednávanej veci súd prvej inštancie mal preukázané, že k platnej dohode vlastníkov bytov a nebytových priestorov došlo a dohoda bola uzatvorená na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 21.05.2010, kde vlastníci schválili výsledky rozúčtovania nákladov na služby za rok 2009 a na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov dňa 28.09.2016, kde sa vlastníci bytov dohodli, že schvaľujú rozpočítanie množstva dodaného tepla na vykurovanie za kalendárny rok 2009 tak, ako ho vykonával správca bytového domu ...

JUDr. Zuzana Adamová Tomková

Ušetkým obchodným partnerom a spolupracovníkom ďakujeme za doterajšiu spoluprácu a v roku 2024 želáme pevné zdravie, veľa radostných dní a mnoho chuti do práce.








KOBD 2023

V malebnom prostredí Vysokých Tatier sa aj tohto roku v Grand hoteli Permon uskutočnila v termíne 20.-22.11. 2023 konferencia Komplexná obnova bytových domov 2023. Konferenciu klasicky zorganizovalo Združenie pre podporu obnovy bytových domov.

Konferencia bola rozdelená do 8 sekcií. V sekcii Legislatíva zaujali zmeny pri rozpočítaní tepla a teplej vody. Komplexné energetické riešenia pre bytové domy budúcnosti zaujali taktiež mnohých správcov. V sekcii Architektúra bola zaujímavá diskusia na tému nových modelov a stratégie nájomného bývania. Zaujali aj témy zamerané na zlepšovanie energetickej hospodárnosti obnovovaných rodinných domov a bezbariérové úpravy pri komplexnej obnove bytových domov.

Druhý deň konferencie bol zameraný na témy, ktoré sa venovali realizácii a obnove bytových domov. Rekonštrukcie striech bytových domov. Technické vyhotovenia balkónov a diagnostika porúch na bytových domoch sú tiež témy zamerané na správcov. Prezentovali sa aj firmy, ktoré dodávajú materiály na obnovu bytových domov. Dlhá životnosť fasády s Ceresitom, výber Saint-Gobain riešení pre obnovu budov, starostlivosť o zateplené fasády a téma Udržateľnej a bezpečnej obnovy bytových domov sú stále zaujímavé. Obnove TZB sa venovala ďalšia sekcia s prednáškami zameranými na praktické poznatky a realizácie sanácie rozvodov TZB v bytových domoch. Z ďalších prednášok druhého dňa konferencie by sme vyzdvihli témy Zásobovania teplom BD so sústav CZT, Ako rekonštruovať BD pre súčasné klimatické podmienky a OZE zdroje v bytových domoch.

Tretí deň konferencie bol zameraný na financovanie. Na prednášku Obnove bytových domov z prostriedkov ŠFRB pre rok 2024 sa dostavili snáď všetci správcovia, ktorí boli na konferencii prítomní. Nakoľko pán Bartoš po svojej prednáške odchádzal, dlhá diskusia sa preniesla až do časti chodby, v ktorej



odpovedal na všetky otázky. A povedzme si, že ich nebolo málo, lebo „chodbová diskusia“ trvala ešte približne hodinu. Z ďalších prednášok boli zaujímavé prednášky zamerané na poisťovanie bytových domov a prednášky zamerané na správu BD.

Tému developer verzus správca, problémy preberania bytového domu do správy ako aj bezpečnosť vlastníkov v dome pri výmene rozvodov ZTI zavřila prednáška zameraná na procesy správy a obnovy bytového domu.

Podakovanie patrí prof. Ing. Dušanovi Petrášovi, PhD. a organizačnému garantovi Marike Markovej zo ZpPOBD.

AKO SPRAVOVAŤ BYTOVÉ DOMY EFEKTÍVNE A JEDNODUCHO?

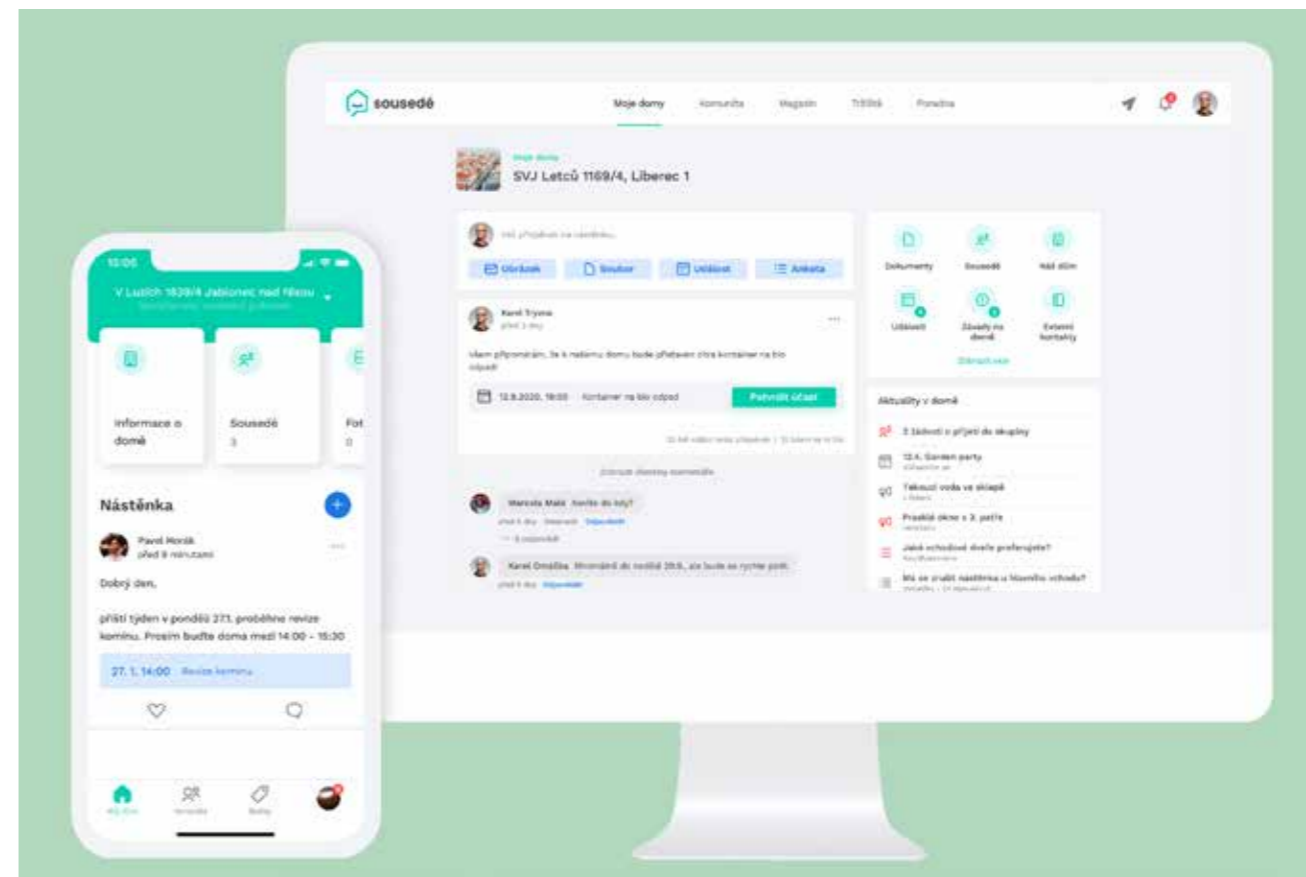
Dá sa to inovatívne a s minimálnymi nákladmi vďaka Susedia.sk - webovej aplikácii s funkcionalitami, ktoré správca potrebuje pre efektívnejšiu a jednoduchšiu správu priestorov.

Už viac ako 4 roky prinášame na trh aplikáciu s viac než 12 funkcionalitami, pre správcov a obyvateľov moderných bytových domov. V minulosti ste nás mohli poznať ako Spoločné Bývanie, dnes sa meníme na Susedia.sk a prinášame ešte lepšiu verziu aplikácie.

Medzi všetkými funkcionalitami aplikácie Susedia.sk sa nachádzajú dve funkcionality, ktoré robia našu aplikáciu jedinečnou - integrácia softvéru Domus od Anasoftu a elektronické hlasovanie, ktoré vám umožní zdieľať proces s hlasovacími lístkami a nekonečným naháňaním obyvateľov nahradiť zopár klikmi v aplikácii, čo poteší správcov i obyvateľov bytového domu. Bonusom je, že všetky údaje z listov vlastníctiev sú pravidelne aktualizované. Celé elektronické hlasovanie, nám bolo uznané v roku 2022 Slovenskou bankovou asociáciou a je plne právoplatné.

Aké ďalšie funkcionality vie táto webová aplikácia priniesť bytovým domom, ich správcom a v neposlednom rade obyvateľom?

Medzi ďalšie najpoužívanejšie funkcionality, ktoré obyvatelia denne používajú patrí komplexná **Nástenka**, kde môže správca alebo obyvateľ pripraviť svoje postrehy a vytvoriť z toho digitálnu nástenku domu.



Kontakty predstavujú sekciu s kľúčovými informáciami o dodávateľoch, havarijných službách alebo SOS kontaktoch v prípade akejkoľvek núdze.

Hlásenie porúch predstavuje kľúčovú funkciu pre všetky v dome. V tejto sekcii môže obyvateľ domu kedykoľvek nahlásiť poruchu alebo haváriu, ktorá v dome nastala. Správca má tak okamžitý prehľad o situácii, vie každú poruchu ihneď riešiť a informovať o priebehu riešenia obyvateľov.

Chat umožňuje riešiť veci medzi obyvateľom a správcom ohľadom bytového domu jednoducho v aplikácii pomocou správ bez potreby inej komunikačnej platformy či zdĺhavých telefonátov.

Právnou poradňou prinášame našim zákazníkom možnosť poradiť sa bezplatne o akomkoľvek probléme s našou zazmluvnenou advokátskou kanceláriou PK law firm.

Ak má obyvateľ alebo správca akúkoľvek nejasnosť, skúsení advokáti ochotne odpovedia. Navyše mesačne prinášame sériu tipov a odporúčaní priamo od advokátov vo forme odborných článkov.

Sekcia dokumentov umožňuje správcovi prístupnosť akéhokoľvek technické alebo ekonomické správy týkajúcej sa hospodárenia a spravovania domu.

Ak váhate či je aplikácia **Susedia.sk** to správne pre vás a bytové domy, ktoré spravujete, neváhajte navštíviť www.susedia.sk a požiadať o bezplatnú demo verziu, ktorá vám umožní otestovať si aplikáciu v plnej verzii úplne zdarma.

Pokojne tak môžete urobiť ešte dnes na www.susedia.sk.

Spoločne budujeme spokojné komunity.

Tím Susedia





ÚVERY ZO ŠTÁTNEHO FONDU ROZVOJA BÝVANIA EŠTE VÝHODNEJŠIE

Štátny fond rozvoja bývania ponúka v roku 2024 podporu vo forme úveru nielen v prospech znižovania energetickej náročnosti budov, ale v konečnom dôsledku v prospech žiadateľov - občanov. Pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa vytvorili možnosti ako obnoviť svoj bytový dom kvalitne, efektívne a výhodne. Žiadateľ má možnosť získať na obnovu bytovej budovy zvýhodnený úver s veľmi výhodnou úrokovou sadzbou až do výšky 100% obstarávacích nákladov lehotou splatnosti, až na 25 rokov.

AKÉ SÚ VÝHODY FINANCOVANIA?

Podpora vo výške 100% obstarávacích nákladov

- Zatepľovaním bytového domu
- Výmenou výťahov
- Stavebnými úpravami, ktorými sa vybuduje bezbariérový prístup do bytov (vrátane možnosti vybudovania nového výťahu)
- Vybudovaním technického zariadenia na využívanie obnoviteľných zdrojov energie a vybudovaním zariadenia na mechanické vetranie so systémom rekuperácie tepla pre vlastnú spotrebu bytovej budovy (ďalej len „realizácia obnoviteľného zdroja energie“)

Podpora vo výške 90% obstarávacích nákladov

- Odstránenie systémovej poruchy bytového domu
- Modernizácia výťahu
- Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla v bytovom dome
- Iná modernizácia bytového domu

Nemenná úroková sadzba počas celej doby splácania

- nemenná úroková sadzba od 1% pri komplexnej obnove bytových domov počas celej lehoty splácania úveru (kombinácia s účelom s 1% úrokovou sadzbou)

ČO JE MOŽNÉ FINANCOVAŤ?

- modernizácia alebo rekonštrukcia spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu
- výmena alebo modernizácia výťahu:

- výmena výťahu
max. výška úveru je 80 000 eur/výťah, úroková sadzba 1,0%.
- modernizácia výťahu
max. výška úveru je 50 000 eur / výťah, úrok 1,0%.
- výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla v bytovom dome
maximálny limit úveru je 140 €/m² podlahovej plochy bytu, úrok 1,5%.
- stavebná úprava spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu, ktorou sa umožní prístup do bytov v bytovom dome pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu
maximálny limit úveru je 190 €/m² podlahovej plochy bytu, úroková sadzba 1,0%.
- iná modernizácia bytového domu
maximálny limit úveru je 130 €/m² podlahovej plochy bytu, úroková sadzba 3,0%.
- vybudovanie technického zariadenia na využívanie obnoviteľných zdrojov energie a vybudovanie zariadenia na mechanické vetranie so systémom rekuperácie tepla pre vlastnú spotrebu bytovej budovy
maximálny limit úveru je 100 €/m² podlahovej plochy bytu, úroková sadzba 1,0%.
- odstránenie systémovej poruchy bytového domu
maximálny limit úveru je 140 €/m² podlahovej plochy bytu, úroková sadzba 1,5%.
- zateplenie bytovej budovy
maximálny limit úveru je 240 €/m² podlahovej plochy bytu, úroková sadzba 1,5 %.

PREHĽAD PODPŮR NA OBNOVU V ROKU 2024 OC – obstarávací cena, PP – podlahová plocha

Typ obnovy bytovej budovy	Lehota splatnosti	% z OC	Úrok	Max. úver
Zateplenie bytového domu – úver 100% OC (objekt v užívaní ako 10 rokov)	25	100	1,5	240 €/ m ² PP
Vybudovanie technického zariadenia na využívanie obnoviteľných zdrojov energie	25	100	1,0	100 €/ m ² PP
Odstránenie systémovej poruchy BD	25	90	1,5	140 €/m ² PP bytu
Výmena výťahu	25	100	1,0	80 000 €/výťah
Modernizácia výťahu	25	90	1,0	50 000 €/výťah
Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla v bytovom dome	25	90	1,5	140 €/m ² PP bytu
Vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov v bytovom dome (možnosť nový výťah)	25	100	1,0	190 €/m ² PP bytu
Iná modernizácia bytového domu	25	90	3,0	130 €/m ² PP bytu



1) Úver na zateplenie so zvýhodnenými parametrami môže byť poskytnutý, ak budova dosiahne hodnotu hornej hranice energetickej triedy 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.

AKO SA VYPOČÍTA VÝŠKA ÚROKOVEJ SADZBY?

Ak sa na jednej stavbe bude realizovať jeden typ obnovy, úroková sadzba je presne určená pre daný typ obnovy podľa tabuľky. Ak sa na jednej stavbe budú súčasne realizovať dva z typov obnovy bytového domu, určí sa spoločná úroková sadzba vo výške nižšej z hodnôt úrokovvej sadzby pre dané typy obnovy.

AKÁ JE LEHOTA SPLATNOSTI?

Pre všetky účely a ich kombinácie je výsledná lehota splatnosti 25 rokov.

MOŽNOSŤ ODPUSTENIA ČASTI ÚVERU

Ak žiadateľ požiadal o podporu súčasne na zateplenie bytového domu a zároveň na realizáciu obnoviteľného zdroja energie a podpora mu bola poskytnutá.

Bolo preukázané zníženie potreby primárnej energie bytového domu minimálne o 30 % oproti výpočtovo určenej potrebe primárnej energie bytového domu pred realizáciou zateplenia bytového domu

Žiadateľ písomne požiada fond o odpustenie časti úveru najneskôr do jedného roka po predložení energetického certifikátu.

Deklarovaná úspora primárnej energie pred zahájením prác a po obnove	Odpustenie z výšky poskytnutého úveru
50%	20%
40%	15%
30%	10%

KTO MÔŽE BYŤ ŽIADATEĽOM?

Fyzická osoba

- zateplenie rodinného domu
- fyzická osoba; občan členského štátu Európskej únie, trvalý pobyt na území SR, vek min. 18 rokov, vlastný príjem z podnikania, zo závislej činnosti alebo príjem podľa osobitného predpisu - štípendium, dávky dôchodkového poistenia a pod.
- zateplenie a modernizácia bytového domu
- fyzická osoba - reštituent bytového domu

Právnická osoba

- spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov
- vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, zastúpení správcem
- obec, mesto,
- samosprávny kraj
- iná právnická osoba so sídlom na území SR, ktorá vykonáva

činnosť aspoň päť rokov pred podaním žiadosti

V prípade spoločenstva vlastníkov bytov a NP je potrebné predložiť čestné prehlásenie predsedu spoločenstva, že spĺňa podmienky § 7c, ods.2 a 3 zákona č. 182/1993 Z. z. (účinného od 1.7.2016), Správca bytového domu musí byť zapísaný v zozname správcov v zmysle zákona č. 246/2015 Z.z. o správcov bytových domov.

AKÉ SÚ ZÁKLADNÉ PRÍLOHY K ŽIADOSTI?

- zápisnica zo schôdze vlastníkov
- stavebné povolenie alebo ohlásenie stavebnému úradu (okrem udržiavacích prác v zmysle stavebného zákona))
- kolaudačné rozhodnutie na pôvodnú budovu (len pri zatepľovaní)
- list vlastníctva bytového domu
- projektová dokumentácia overená v stavebnom konaní
- projektové energetické hodnotenie bytovej budovy
- zmluva so zhotoviteľom stavby a rozpočet
- odborný dozor investora

ČÍM MÔŽEME RUČIŤ ZA ÚVER?

Forma zabezpečenia úveru	Potrebné doklady
zriadením záložného práva na pohľadávku žiadateľa (Fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu)	-zmluva s bankou o zriadení účtu, na ktorom je vedený FPUO v bytovom dome, -čestné vyhlásenie zástupcu žiadateľa (overené notárom), že na účte nie je zriadené záložné právo
bankovou zárukou	záväzný prísľub banky o poskytnutí bankovej záruky, resp. mandátna zmluva
nehnutelnosťou – právnická osoba, FO -reštituent	znalecký posudok na ocenenie nehnuteľnosti s prílohami max. 3 mesiace starý, hodnota nehnuteľnosti minimálne 1,3 násobok úveru

TERMÍN PREDKLADANIA ŽIADOSTI

Žiadateľ predkladá písomnú žiadosť fondu prostredníctvom mestského úradu v sídle okresu (MÚ) podľa miesta stavby, alebo v elektronickej podobe na webovom sídle fondu v termíne od 15.1. do 30.9. príslušného kalendárneho roka. Žiadosť sa považuje za podanú doručením príloh v listinnej podobe.

AKÝ JE POSTUP?

- Žiadateľ predkladá žiadosť v listinnej podobe ŠFRB prostredníctvom mestského úradu v sídle okresu podľa miesta stavby, alebo v elektronickej podobe na webovom sídle fondu a listinné prílohy doručí mú do 5 pracovných dní spolu s jedinečným identifikátorom.
- Pracovník mestského úradu bezprostredne po doručení



listinnej žiadosti zaeviduje žiadosť na webovom sídle fondu, alebo zaeviduje doručenie príloh na základe dokumentu obsahujúceho jedinečný identifikátor.

- Pracovník mestského úradu overí úplnosť náležitostí žiadosti v poradí podľa doručenia žiadosti **do 15 pracovných dní** odo dňa jej doručenia, alebo doručenia príloh a vygeneruje poradové číslo žiadosti. Kompletnú žiadosť bezodkladne odošle na fond v poradí podľa doručenia úplnej žiadosti.
- Ak sú v žiadosti nedostatky vyzve žiadateľa, aby v lehote **do 10 pracovných dní** od doručenia písomnej výzvy doplnil žiadosť.
- Fond posúdi žiadosť a oznámi žiadateľovi možnosť poskytnutia podpory. Fond rozhodne o poskytnutí podpory podľa poradia žiadostí určeného poradovým číslom.
- Ak žiadosť nespĺňa podmienky zákona, fond rozhodne o neposkytnutí podpory a vráti žiadosť žiadateľovi bezodkladne.
- V prípade poskytnutia podpory fond zašle žiadateľovi návrh zmluvy o poskytnutí podpory do 30 dní odo dňa podpisu rozhodnutia.
- Po obojstrannom podpísaní úverovej zmluvy a zriadení záložného práva otvorí ŠFRB žiadateľovi účet v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, z ktorého sú financované faktúry za vykonané práce priamo na účet zhotoviteľa.
- Všetky vykonané práce musia byť v súlade s rozpočtom stavby, ktorý bol predložený k žiadosti. V prípade zmien, ku ktorým dochádza počas realizácie stavby, je potrebné písomne požiadať ŠFRB o odsúhlasenie zmeny prostredníctvom pracovníka mestského úradu.
- Fond o žiadosti rozhodne najneskôr do 31. Decembra príslušného kalendárneho roka.



Tlačivá žiadosti, zoznamy príloh a vzory príloh pre podanie žiadosti v roku 2024 budú zverejnené na stránke www.sfrb.sk.

PREČO FINANCOVAŤ OBNOVU ZO ŠFRB?

- Výška úveru do 100% obstarávacích nákladov
- Výška úrokovej sadzby od 1,00%
- Garancia úrokovej sadzby počas celej lehoty splatnosti úveru
- Poplatok za zriadenie účtu 0,00 Eur
- Mesačný poplatok za vedenie účtu 0,00 Eur
- Dostatok finančných prostriedkov, zdroje štrukturálnych fondov
- Možnosť predčasne splatiť bez poplatku.

SIFRIB
STÁTNY FOND ROZVOJA BÝVANIA



STAVIAME A OBNOVUJEME S VAMI

Ponúkame vám výhodný a garantovaný úrok počas celej doby splácania

www.sfrb.sk

 **MINISTERSTVO
DOPRAVY
SLOVENSKEJ REPUBLIKY**

SIFRIB
STÁTNY FOND ROZVOJA BÝVANIA



SPRÁVA BUDOV – AKÉ SÚ JEJ PERSPEKTÍVY?

V našom časopise sa už 18 rokov venujeme správe budov. Boli sme zameraní prevažne na správu bytových domov. Venovali sme sa problematike zákona 182/93 Z.z. a iným platným legislatívnym predpisom, ktoré sa venujú bytovým domom. Vyčítam si, že sme sa nevenovali správcom, ktorí spravujú mimo bytových domov aj iné objekty. Sú medzi nami správcovia, ktorí spravujú aj polyfunkčné objekty. Ba dokonca kurz „Správa bytového fondu“ absolvovali aj správcovia, ktorí spravujú nielen bytové domy, ale aj samostatné obchodné centrá a budovy, v ktorých sú napríklad dolné časti budovy ako obchodné priestory a horné časti budovy sú byty, terasy. Málo sme sa venovali správcom, ktorí spravujú nové komplexy, resorty v kombinácii bytových domov a obchodných priestorov či priestorov, ktoré poskytujú rôzne iné činnosti - napríklad služby. Od toho všetkého je už len krôčik ku správe nebytových budov. Správa obchodných centier, škôl, domov služieb, nemocníc, bánk či iných nebytových priestorov je minimálne blízka správe bytových domov a z veľkej časti sa služby, spojené so správou bytových a nebytových budov prelínajú.

Zákon 246/15 Z.z. sa týka len správcov bytových domov. Podmienkou je okrem iného aj absolvovanie akreditovaného kurzu „Správa bytového fondu“. Už samotný názov hovorí, že odborná spôsobilosť sa týka len správcov bytových domov. Z vyhlášky MDVaRR č 328/15 vyplýva minimálny obsah ďalšieho odborného vzdelávania, zaradený do 4 blokov. V bloku „Administratívne zabezpečenie správy bytových domov“ ja začlenený aj FM (facility management), z ktorého vyplýva aj povinnosť odprednášať témy, ktoré sú súčasťou tohto odborného vzdelávania:

- Facility management a správa bytového domu a ďalšie súvisiace služby,
- Slovenské technické normy,
- Nástroje a postupy zaistenia a riadenia služieb pre správu bytového domu.

Samozrejme aj iné časti, uvedené vo vyhláške, sa venujú facility managementu, aj keď v skrytej podobe. Ide napríklad o tému energetických aspektov správy budov (znižovanie energetickej náročnosti, náklady na teplo), ale hlavne o tému prevádzky (náklady prevádzky a optimalizácia, zabezpečovanie dodávky médií, plánovanie opráv a údržby). Všetky tieto časti sú úzko späté s facility managementom. Je to prienik medzi správou bytových domov a iných budov, ktoré sa tiež spravujú správcami, pre ktorých však odborná spôsobilosť nie je zo zákona (zatiaľ) požadovaná.

Keď už hovoríme o službách, spojených so správou budov, dostávame sa k pojmu facility management. Facility management charakterizuje ako metódu vzájomného harmonizovania zamestnancov, pracovných činností a pracovného prostredia, ktoré v sebe zahŕňa princípy obchodnej administratívy, architektúry, humanitných a technických vied. Takáto je jedna z viacerých definícií FM.

Čo je základom FM?

Computer – aided facility management (CAFM) je rýchlo rastúca oblasť informačných technológií, ktorá umožňuje majiteľom firiem, riaditeľom a manažérmi presunúť základné logistické úlohy do digitálneho priestoru. CAFM poskytuje informácie o budove, o funkciách budovy, užívateľoch ako aj poskytuje možnosti sledovať a monitorovať všetky činnosti spojené s chodom a prevádzkou budovy. Pomáha taktiež automatizovať procesy a sú napríklad riadenie údržby a bezpečnosti. Žeby sny budúcnosti? Nie! Je to bežná realita! Moderné budovy sú vďaka CAFM už dnes riadené v oblastiach ako sú napríklad upratovacie služby, pravidelných každodenných úlohách správy budov, komplexnej technickej správa alebo správe vozidiel. Správne použitý a využitý software je dnes pomocníkom vo všetkých častiach údržby budov.

V čom nám vie software CAFM pomôcť?

V prvej rade pre všetkých správcov je tento software nápomocný:

- pri správe nehnuteľností (evidencia nehnuteľností, plánovanie využiteľnosti budovy...)
- hlavne u novostavieb správa projektov (sledovanie dodržiavania plánov, sledovanie nákladov a čerpaných rozpočtov projektov...)
- správe zariadení, ktoré sa v budovách používajú (plánovanie údržby a opráv používaných zariadení, monitorovanie ich stavu, sledovanie skladových zásob...)
- správe bezpečnosti (kamerové systémy a ich monitorovanie, bezpečnostné opatrenia budovy...)
- správa kvality a práce (sledovanie kvality práce, sledovanie výkonu a dodržiavania pracovného času...)

Software pomáha rozvoju v oblasti ľudských zdrojov, správe toku financií aj je schopný dodávať efektívne riešenia a výsledky z analýz. Pomáha nám identifikovať interné procesy, ktoré nefungujú dostatočne a pomôžu pri správe a preventívnej údržbe. Cieľom je zlepšenie efektívnosti využitia ľudských zdrojov a zabezpečuje čo najplynulejší, najrýchlejší a najefektívnejší chod prevádzky budov, ktoré spravujeme. Hlavným cieľom je úspora nákladov, ktorá je dôležitým faktorom v rozhodovacom procese nás všetkých. Minimalizovanie nákladov spojených so samotnou prevádzkou tým, že sa automatizujú určité procesy (napríklad pri plánovaní, fakturácii, identifikácii oblastí, v ktorých sa neohospodári efektívne a plytvá sa) je cieľom, po ktorom túžime všetci.

Ako to funguje v praxi?

Odpoveď nám ozrejmi problematiku pán Jan Talášek, CAFM konzultant a lektor z ČR, ktorého niektorí poznáte z kurzov alebo konferencií „Správa budov“. Dost' možné, že sa s ním stretne v apríli na „Správe budov 2024“ v Bešeňovej:

Možná ten příběh znáte taky: analytik SW společnosti – dodavatele CAFM systému – nastavuje v rámci implementace systém a ptá se klíčové osoby budoucího Uživatele, jak „to“ chce nastavit. Uživatel, vlastně ještě ne zcela úplně znalý systému a jeho možností, dá nějaké prvotní zadání, přímo úměrné jeho dosažitelným (ne)znalostem a po tomto nastavení se systém použít do provozu. Za nějaký čas přesto Uživatel deklaruje, že to „... není ono“! Že měl jiné představy a očekávání...

Nebo jiný podobný příběh: Uživatel a jeho kolegové systém už nějakou dobu používají, a tak je již v systému poměrně hodně dat. Uživatel – manažer – by rád z těchto dat dostal nějaké pro sebe zajímavé informace pro upřesnění svého přehledu, např. o práci a výsledcích svého útvaru (organizace, střediska,



provozu...) a chybí mu vypovídající reporty (přehledy, sestavy, výstupy...) a cítí, že pořízený systém tak nějak „není ono.“ Přenáší svůj požadavek na dodavatele systému a opět slyší: „Řekněte mi, jak to chcete...“

Oba příběhy mají společného více, ale tím primárním jsou „očekávání“. Očekávání na obou stranách! Strana uživatele očekává, že dostane, co chce, a strana dodavatele, že se dozví poměrně přesně, co uživatel chce. Tak trochu na vině je i charakter vlastního CAFM systému. Tak, jak široký, bezbřehý a neohraničený je facility management sám o sobě, jsou i tomu úměrné CAFM systémy – široce variabilní a konfigurovatelné do velkých detailů tak, aby se byl systém schopen přizpůsobit potřebám jakéhokoliv facility manažera. Jak ve výrobním závodu, tak i v nemocnici. Jak v jakémkoliv úřadě, tak v administrativním centru. Jak v domově pro seniory, tak v obchodním centru. Jak na ministerstvu či úřadu vlády, tak u sportovního areálu či centra. Jak pro property společnost či bytové družstvo nebo SVJ, tak pro servisní společnost či poskytovatele FM služeb.

Jak očekávání, tak i konfigurovatelnost a možnosti CAFM systémů, tak kladou velmi vysoké nároky na znalosti a dovednosti manažerů nebo jejich klíčových uživatelů či interních administrátorů. Dostatečné znalosti tak mohou klíčové osoby získat jen dlouhodobou prací s předmětným systémem, zejména jeho možnostmi a uvedenou variabilitou.

Na podzim loňského roku jsem se zúčastnil kulatého stolu k problematice CAFM systémů, který organizátor – IFMA CZ – připravil v rámci každoročního Týdne FM v ČR. Velmi mile mě překvapila účast zástupců dodavatelů CAFM systémů i zástupců uživatelů, více či méně zkušených. Překvapující bylo i téma: „Na co tvůrci CAFM systémů zapomněli.“ Z mého prvního pohledu nezapomněli na nic, protože stav dnešních CAFM systémů, zejména těch domácí provenience, je odrazem uživatelských požadavků různých segmentů trhu a oblastí posledních 20 let. Nicméně velmi pestrá a zajímavá diskuze mě přiměla mlčet a poslouchat. Na každou všetečnou otázku uživatelů se vždy našla srozumitelná odpověď dodavatelů (k tomuto setkání a zejména obsahu někdy přišťě...). A dnes i já shledávám odpověď na uvedenou tematickou otázku kulatého stolu. Zapomíná se

na dlouhodobé a trvalé zvyšování povědomí o CAFM a znalosti dnes již velmi širokého spektra uživatelů a domnívám se, že tyto znalosti a dovednosti lze zvyšovat a vylepšovat. Zejména lepší publikovatelnosti o CAFM systémech a širší diskuzí mezi oběma stranami na téma obsahu, ale zejména potenciálu a možností, které CAFM systémy nabízí a u mnoha uživatelů poskytují v praxi již mnoho let. V sekci ICT/CAFM při IFMA CZ tak máme o čem diskutovat, a další témata tohoto seriálu k tomu snad také přispějí.



Dodavatelé CAFM systémů také možná zapominají zdůrazňovat svým odběratelům, že by mezi svými uživateli měli mít svého administrátora či klíčového uživatele, který se bude za svou společnost či instituci o zakoupený systém starat. Vrcholová manažerka zase zapominají takovou osobu jmenovat a zejména jí dát dostatečný pracovní prostor. Implementaci systému „to“ nekončí a řešení formou servisní podpory pořízeného systému je řešením neúplným z mnoha důvodů, na které zde není prostor. Je na širokou diskuzi, zda-li to má být někdo z ICT útvaru (tedy znalec IT problematiky) nebo někdo z výkonných lidí FM útvaru (tedy znalec na procesy a FM služby). Průnik obou dvou bude ideální, ale sežeňte někoho takového! Osobně se kloním ke znalci FM služby a FM procesů, a to s osobním zájmem o využití moderní výpočet-

ní techniky a moderních technologií. Takoví lidé mají k informačním systémům blíže, než IT znalec k FM. K péči o CAFM systém však musí mít zachován dostatečný pracovní prostor! Souběh pozic, tj. výkonná část FM a role administrátora, je možná jen za předpokladu zachování dostatečného prostoru právě v oblasti péče o CAFM systém společnosti. Domnívat se, že tento člověk systém s dodavatelem nastaví a pak už jenom občas založí nového uživatele (nového zaměstnance) a může se pak na 99% zabývat svou výkonnou FM rolí je zcela mylná! Z dlouhodobého využívání CAFM systémů je zřejmé, že jde o zcela jiný charakter systému, než je účetní software, ERP nebo DMS či CRM. CAFM nejsou nikdy hotové a vyvíjí se v každé organizaci či společnosti tak, jak se vyvíjí moderní technologie, CAFM systémy a i „svět FM“ se svými službami.

Mgr. Eugen Kurimský

Získajte kvalifikáciu absolvovaním akreditovaného kurzu

SPRÁVA BYTOVÉHO FONDU

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



KONFERENCIA FÓRUM BD 2023

V dňoch 22.-23.11. 2023 sa konala v hoteli Hermitage Praha akcia pre veľké bytové družstvá a akreditovaných partnerov, ktorí poskytujú týmto družstvám rôzne služby. Bol to už piaty ročník tejto konferencie, v ktorom boli prednášky zamerané na aktuálne témy správy bytových domov. Témy sa týkali ekonomiky, dopadov na úsporné opatrenia, legislatívu, trendy bývania aj technológie pre bytové domy. Časť konferencie bola zameraná na situáciu v družstevnej výstavbe.



Bytové družstvá v ČR spravujú viac ako milión bytových jednotiek. V tomto počte je zahrnutých približne 25000 spoločností vlastníkov. Nakoľko česká legislatíva je iná ako na Slovensku, treba povedať, že v tomto počte je zahrnutých približne 4000 SVJ pre ktoré bytové družstvá zaisťujú výkon štatutárneho orgánu.



Program bol rozdelený do dvoch sál. V každej z nich prebiehali prezentácie a diskusie na rôzne témy. Medzi najzaujímavejšie prednášky by sme spomenuli témy: „Posúdenie stavu bytových družstiev v súčasnosti“, tému „Podpora bývania“ a „Trendy v bývaní“, ktoré zaplnili celé popoludnie prvého dňa konferencie. Nechýbala tam prednáška slovenskej spoločnosti Anasoft s.r.o. Prednášky na tému úspor energie vhodným výberom okien, aktuálne informácie merania a regulácie, či novinky a trendy v oblasti zateplenia bytového domu doplnili oblasť obnovy. Nechýbali ani prednášky týkajúce sa fotovoltaiky, izolácie výťahov, čistenia vykurovacích systémov či renovácii a rozširovania balkónov.



Témy, ktoré sa na Slovensku nevyskytujú tak veľmi často, sa týkali bytovej výstavby z pohľadu developera a skúsenosti súčasného developmentu v Českej republike. Veľmi zaujímavé boli prednášky, ktoré sa týkali praktického využitia umelej inteligencie

ie v bytových družstvách, či použitia BIM a 3D pre bytové domy. Ani počas druhého dňa konferencie neboli prednášky menej zaujímavé. Téma fotovoltaika, pravidlá a prekážky, vplyvy vyregulovania vykurovacej sústavy na úspory energií, digitalizácia meraní potvrdili, že táto problematika je identická na Slovensku aj v Čechách. To, čo ma zaujalo je téma insolvenčnej. Legislatíva v Českej republike je trochu iná ako na Slovensku a vládna novela sa zamerala na zadlžených ľudí, ktorým chce pomôcť dostať sa z exekúcií, umožniť im „reštart“, aby sa dostali zo svojich finančných problémov. Je to model, ktorý na Slovensku nie je známy a z diskusie bolo jasné, že nie všetci s týmto modelom súhlasia. Insolcentrum je inštitúcia, ktorá vo svojej prednáške veľmi presne predstavila analýzu insolventných zadlžených ľudí podľa veku, sociálnej štruktúry, pohlavia a dôvodov insolventnosti. Diskusia poukázala na to, že vládna novela nenašla u všetkých pochopenie a súhlasné stanovisko, nevyrieši existujúci problém dlžníkov v exekúcií ba dokonca niektorí v rámci diskusie poukázali na to, že táto cesta môže viesť k ešte väčším stratám v štátnom rozpočte, pričom samotný problém sa nerieši.



Organizátorovi tejto konferencie - „Spoločnosti pro rozvoj bydlení“ patrí srdečná vďaka a firme iMarketStudio s.r.o. za perfektnú organizáciu. Vďaka patrí hlavne pánom Martinovi Krohovi a Martinovi Ištvanekovi, ktorí konferenciu zvládli na výbornú.

Za pozvanie a možnosť zúčastniť sa konferencie ďakuje E.Kurimský.



Máte už poznačený termín konferencie?

13. medzinárodná konferencia



10.-12. apríl 2024

Hotel THERMAL PARK**** Bešeňová



CERTIFIKOVANÉ BALKÓNY A LODŽIE

PRE BYTOVÉ DOMY

VYRÁBAME balkóny a lodžie už viac ako 30 rokov.
GARANTUJEME vysokú kvalitu našich výrobkov.
POSKYTUJEME kompletný servis a dodávku na kľúč.



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