

## XII. VALNÉ ZHROMAŽDENIE



### PROGRAM VALNÉHO ZHROMAŽDENIA:

1. Úvod a otvorenie rokovania VZ
2. Schválenie programu, rokovacieho poriadku a voľba komisií
3. Odovzdanie čestného členstva
4. Voľba člena predsedníctva
5. Strategické smerovanie združenia
6. Manuál užívania a správy bytových domov
7. II. konferencia Efektívna správa bytového fondu 2019
8. Návrh členského príspevku na rok 2019
9. Správa o činnosti platformy Budovy pre budúcnosť za rok 2018
10. Návrh uznesenia z VZ
11. Záver

## 1) Úvod a otvorenie rokovania VZ

## 2) Schválenie programu, rokovacieho poriadku a voľba komisií

- a) schválenie programu rokovania – prezident
- b) schválenie rokovacieho poriadku – výkonný predseda
- c) voľba pracovných komisií – výkonný predseda
- d) informácia o uznášaní schopnosti VZ – výkonný predseda

VZ sa bude počas rokovania riadiť Stanovami a rokovacím poriadkom

### **Voľba pracovného predsedníctva, návrhovej komisie a mandátovej komisie**

V súlade s rokovacím poriadkom združenia boli do pracovného predsedníctva VZ zvolení nasledovní riadni členovia:

Prof. Ing. Dušan Petráš, PhD;  
Ing. Miroslav Vereš,  
Pavol Hlušek,  
Doc. Ing. Peter Suchánek, PhD.,  
Dušan Vaček,

V súlade s rokovacím poriadkom združenia boli do návrhovej komisie VZ zvolení nasledovní riadni členovia :

Ing. Daniel Žilovec - predseda  
Mária Marková  
Peter Joppek

V súlade s rokovacím poriadkom združenia boli do mandátovej komisie VZ zvolení nasledovní riadni členovia :

Bc. Blanka Srncová - predsedníčka  
Ing. Martin Henčel  
Marek Fortuník

### **3) Strategické smerovanie združenia**

Vychádzajúc z diskusie na zasadnutí valného zhromaždenia Združenia pre podporu obnovy bytových domov /ďalej len Združenie/ v júni v Sielnici, ktorá bola odozvou na tézy zamerané na ďalšie smerovanie Združenia, predkladáme NÁVRH „Strategického smerovania Združenia...“, ktorý po zaslaní pripomienok a námietok od členských organizácií a diskusii na VZ 21.11.2018, by sa mohol stať určitým Programovým východiskom do ďalšieho obdobia, napr. do roku 2025. Predmetný návrh na pripomienkovanie spracovali Dušan Petráš a Peter Suchánek a bol zaslaný všetkým členom na pripomienkovanie a doplnenie.

K návrhu stratégie sa vyjadrili len štyria členovia /Peter Róbl, Jozef Mihál, Ján Otiepka a Dušan Vaček/, ktorých pozmeňujúce a doplňujúce návrhy a komentáre v plnom znení nájdete za týmto materiálom spolu aj s tézami, do ktorých už boli zapracované pripomienky od členov. Ďalšie podnety sú výstupom z workshopu „Legislatíva a obnova bytových domov“ a nájdete ich v závere tejto časti materiálu.

## **STRATEGICKÉ SMEROVANIE ZDRUŽENIA PRE PODPORU OBNOVY BYTOVÝH DOMOV /návrh na pripomienkovanie/**

### **I. POSLANIE ZDRUŽENIA**

Združenie predstavuje občianske združenie, ktorého činnosť je zameraná na aktivity /legislatívne, poradenské, konzultačné, osvetové, vzdelávacie, edičné .../smerujúce ku zabezpečeniu kvalitnej komplexnej obnovy bytových domov /KOBBD/ v SR.

Nakoľko existuje stále významný potenciál, cca 50%, neobnovených bytových domov, pričom priemerný vek bytového fondu je 40 - 50 rokov, domnievame sa, že aktivity Združenia budú aktuálne i v ďalšom období, avšak, nemali by sa orientovať výlučne len na obnovu. Práve rozšírenie diapazónu aktivít, napr. na prestavbu bývalej občianskej výstavby /administratívne budovy, školy, materské školy, jasle, ubytovne.../ na bytové domy súvisiace s nájomným bývaním, resp. na výstavbu nových budov na bývanie a to v celej šírke užívania /nájomné byty, ubytovne, sociálne bývanie, internáty.../.

Tým by sa na strane jednej udržalo hlavné smerovanie Združenia zacielené na bývanie, súčasne sa otvorili nové možnosti popri KOBBD, a to zmena účelu stavby pre rôzne spôsoby bývania, resp. aj na nové budovy na bývanie. Súčasne to nevyklučuje v prípade potreby aj úpravu názvu Združenia.

## II. TECHNICKÉ ASPEKTY

Práve naše Združenie pred cca 10 rokmi ako prvé začalo uplatňovať pojem Komplexná obnova bytových domov /KOBD/, kde sa proporcionálne venuje pozornosť tak obnove stavebnej ako i technickej časti budov. Tento trend však už začína urbanistickým a priestorovým plánovaním sídelných celkov, pokračuje architektonickým riešením celej hmoty bytových domov a následne sa zaoberá stavebnou časťou /zateplenie stavebných konštrukcií a výmena otvorových konštrukcií/, na čo bezprostredne nadväzuje výmena a modernizácia technických systémov /vykurovanie, vetranie, osvetlenie, príprava teplej vody ale aj rozvody studenej vody, elektriny a plynu, v neposlednom rade výťahy/.

Je zrejmé, že súčasné ponímanie tak obnovy ako i novej výstavby musí reflektovať tie najnovšie materiálové, konštrukčné i technologické prístupy, teda uplatňovať takú materiálovú a technologickú bázu, aby sme boli schopní postupne stavať i obnovovať budovy na bývanie v tzv. nulovom energetickom štandarde. Tento cieľ je bezprostredne pred nami a preto sa musíme viac zamerať na uplatňovanie obnoviteľných zdrojov energie a to hlavne tých, ktoré sú pre Slovensko dostupné, ako energia geotermálnych vôd, slnečného žiarenia, či prostredia /voda, pôda, vzduch../ využívaná tepelnými čerpadlami. Tu však musí zohrať nezastupiteľnú úlohu štát v podobe podporných nárokovateľných programov pre každého!

## III. ENVIRONMENTÁLNE ASPEKTY

Ďalšie strategické smerovanie Združenia musí v maximálnej miere zohľadňovať environmentálne prístupy minimálne v tom rozsahu, ako sa v súčasnosti požadujú v rámci posudzovania dopadov stavieb na životné prostredie /EPA/. Vzhľadom na skutočnosť, že budovy sú najväčším spotrebiteľom energie, teda aj primárnych palív, musíme smerovať k zabezpečeniu tzv. nulovej uhlíkovej stopy, čo znamená vylúčiť pri zásobovaní energiou takmer všetky fosílna palivá až na plyn. Súčasne požadovať, aby pri tzv. Life cycle assesment /LCA/, hodnotení počas doby životnosti, boli zabezpečené požadované hodnoty emisií v celom procese.

Súčasne popri vonkajšom životnom prostredí musíme zabezpečiť pri výstavbe či obnove aj kvalitné vnútorné prostredie, teda obytné prostredie. Dnes by mala byť v nich samozrejmosťou tepelná, svetelná i akustická pohoda, súčasne však i kvalita vnútorného vzduchu. Tieto zložky vnútorného prostredia významne ovplyvňujú pohodu, spokojnosť no najmä zdravie ich užívateľov. Práve to je ten hlavný dôvod KOBD, teda zabezpečenie kvality života pri optimálnych energetických vstupoch a primeranej ekonomickej efektívnosti.

Inými slovami povedané, nestaviame budovy pre to aby sme v nich šetrili energiu, ale preto, aby sme sa v nich cítili príjemne.

#### **IV. EKONOMICKÉ ASPEKTY**

Problematika financovania či už KOBD, alebo výstavby nových BD, má niekoľko rovín. V prvom rade je to udržanie aspoň takých finančných príspevkov od štátu ako je to v súčasnosti, zároveň s minimálnymi úrokovými sadzbami a maximálnymi dĺžkami úverov so zohľadnením preplatenia tzv. systémových porúch. Práve kombinácia viac - zdrojového financovania, s podporou vlastných zdrojov z fondu prevádzky a údržby, je základným predpokladom úspešnosti takýchto projektov. V neposlednom rade sa dostávajú do povedomia aj nové aktivity tzv. Energy Performance Contracting /EPC/, kde sa významné finančne nezávislé spoločnosti aktívne podieľajú na obnove a modernizácií bytového fondu.

Na strane druhej, celý systém financovania musí byť uskutočnený aj so zreteľom na ekonomickú efektívnosť realizovaných energeticky úsporných opatrení. Inými slovami, musíme uplatňovať také racionalizačné opatrenia, ktoré budú súčasne i nákladovo optimálne. Jedná sa o riešenia, pri ktorých ekonomická návratnosť investície je aspoň na úrovni predpokladanej doby technickej životnosti jednotlivých materiálov, konštrukcií a technológií.

V neposlednej rade, toto by mal byť jeden z argumentov pre dotačnú politiku štátu v prospech masívneho nasadzovania OZE, v opačnom prípade to môže výrazne negatívne ovplyvniť všetky uvedené zámery. Tu by sa mala vo výraznejšej miere uplatniť synergia efektu energetických úspor a finančnej garancie racionalizačných opatrení. V tomto procese by v budúcnosti mohli zohrať významnú úlohu i developeri.

#### **V. ĽUDSKÉ ZDROJE**

Všetky uvedené aspekty sú navzájom sa prelínajúce, avšak tým rozhodujúcim je vždy ľudský činiteľ a to na všetkých miestach procesu výstavby či KOBD. Nech už budeme hovoriť o projektovej činnosti, autorskom či stavebnom dozore, alebo realizácii stavebného diela, vždy na prvom mieste bude človek. Jeho štúdiom nadobudnuté vzdelanie, v praxi získané a overené zručnosti, vzťah k práci a predmetnému dielu, od čoho bude v neposlednej rade závisieť aj výsledok celkového stavebného procesu. Preto alfou a omegou ďalšieho napredovania procesu výstavby a KOBD bude mať zabezpečené na všetkých miestach investičného procesu odborne zdatných ľudí s požadovanou kvalifikáciou, v špecifických prípadoch overenou skúškou odbornej spôsobilosti na SKSI, alebo certifikátmi rôznych druhov a úrovní.

Tento personálny fenomén sa musí však s rovnakou vážnosťou uplatňovať nielen v stavebnom procese, ale aj následne pri správe bytového fondu. Aj tu musí platiť požiadavka kvalifikácie na výkon funkcie v predmetnej oblasti, zameraný hlavne na opravy, údržbu a servis, ale aj na facility manažment súvisiaci so správnym užívaným bytového domu.

Predložený návrh strategického smerovania združenia vychádza z diskusie na VZ a následného pripomienkového konania medzi členskou základňou. Základ dokumentu tvorili nasledovné tézy:

## **Strategické smerovanie združenia – návrh téz**

1. Bude ešte KOBD aktuálna i v roku 2025?

- Bude, ak sa zmení jej zameranie
- Bude, ak tam bude do 30 % súčasného objemu /fasády, strechy, ../
- ak pre platiacich členov združenia prinesie hmatateľné komerčné prínosy, tak áno

2. Čo bude nosným segmentom - obnova stavebnej, či technickej časti budov, alebo niečo iné - architektonické riešenia?

- Do 40 rokov budov to bude TZB a obnova stavebných častí
- Nad 40 rokov to bude urbanizmus sídlisk, architektonické riešenia a vodné hospodárstvo,
- Zdravé životné prostredie, trvalá udržateľnosť a úspora energií, teda TZB vrátane vetrania s rekuperáciou určite a možno aj oprava už vykonanej stavebnej obnovy

3. Bude materiálová báza pre zateplenie adekvátne cieľovej hodnote - budovám s nulovou potrebou energie?

- Ani nebude, lebo zateplené budovy už väčšinou sú
- Do popredia vystúpi otázka ekonomickej efektívnosti,
- Materiálové náklady pôjdu výrazne vyššie /obnoviteľné zdroje energie, tepelné čerpadlá, ...../
- Nie len zákon, ale aj životné potreby človeka budú stavať na prvé miesto zdravie a úsporu – teda zdravé životné prostredie a šetrenie znižovaním energetických strát

4. Bude uplatnenie OZE v budovách dostupným štandardom a podporované štátom?

- Nie drevo a biomasa – likvidácia lesov
- Štát by mal OZE podporovať pri individuálnej výstavbe individuálne
- Štát by mal OZE podporovať pri bytovej výstavbe centrálné

- Štát môže motivovať pozitívne aj negatívne, ale zdravie a úspora sú potrebou človeka
5. Bude prevládať obnova alebo nová výstavba bytových domov..?
- Do roku 2025 bude pre cca 13000 až 14000 bytov ročne len obnova
  - Postupne pribudne nová výstavba až 3x viacej ako v súčasnosti
  - Negatívom bude nedostatok kvalifikovaných zamestnancov vo výstavbe,
  - Obnova – začne druhé kolo obnovených, ale po x rokoch už zasa nevyhovujúcich bytových domov
6. Udrží sa financovanie KOBD z pohľadu štátu i bánk na aspoň takej úrovni ako v súčasnosti...?
- Udrží, nakoľko v bankách je dostatok zdrojov,
  - Finančná podpora štátu sa bude pravdepodobne musieť viac orientovať na výstavbu nájomných bytov
  - Výstavba bytov s korporatívnym ziskom
  - Nie
7. Začne sa popri otázke energetickej efektívnosti riešiť a podporovať i kvalita vnútorného prostredia...?
- Pri nových stavbách sa podporovať bude, lebo by bez podpory by to znamenalo výrazné zhoršenie
  - Okrem rekuperácie vzduchu bude potrebné vyriešiť aj svetlo
  - Väčší dôraz klásť na projektantov a motivovať ich k tomu, aby v projektoch nových bytových domov nechýbali ani prvky zvyšujúce kvalitu vnútorného prostredia,
  - Áno. Zdravie a prevádzková úspora – znižovanie energetických strát a kvalita vnútorného prostredia sú záujmom človeka
8. Kedy sa začne uvažovať s demoláciou starého a nevyhovujúceho bytového fondu...?
- Nikdy alebo ešte ďalších 50 rokov nie /teraz sa demoluje cca 500 bytov za rok ...../
  - Keď bude starý a pre obyvateľov nevyhovujúci
9. Aká bude úloha občianskych združení pôsobiacich v tejto oblasti..?
- Mali by do budúcnosti vyvíjať oveľa väčší tlak na vládu, parlament s cieľom vyriešiť nahromadené problémy v legislatíve
  - Konať viac v záujme spoločnosti, byť iniciatívnejší v oblasti médií a disponovať väčším množstvom odborníkov,



- Úlohou profesných združení by malo byť aj pripomienkovanie zákonov, resp. nominovanie odborníkov do komisií pripravujúcich zmeny v legislatíve týkajúcej sa obnovy a výstavby bytových domov, ale aj nebytových priestorov,
- Smerom k obyvateľstvu osвета čo všetko má v záujme človeka obsahovať obnova, aby poskytla zdravie a zmysluplnú prevádzkovú úsporu a smerom k zákonodarcovi, aby takúto obnovu pozitívne aj negatívne motivoval a nechal kontrolovať samosprávou

10. Stane sa správa bytového fondu povolaním s požadovanou kvalifikáciou...?

- Áno, musí sa reálne stať a už v súčasnosti zo zákona aj je,
- Rozhodujúcou požiadavkou sa musí stať kvalita, odbornosť a etika
- Opravy, údržba, osвета, manažment, ...
- Vydať Manuál užívania a správy bytových domov
- Ak ju obyvatelia budú mať z čoho platiť, prečo nie?

Pripomienky od Jána Otiepku k „Strategickému smerovaniu združenia“:

- Text vnímam ako programové vyhlásenie združenia s ktorým sa v plnej miere stotožňujem.
- Ako prioritné považujem konštatovanie že ešte takmer polovica bytových domov ( bytov ) neprešla obnovou, teda „Združenie“ má ešte veľký priestor realizovať sa v pôvodnom zámere, aj keď zostávajúce bytové domy sú pre obnovu komplikované z rôznych dôvodov. (tu by mal nastúpiť lobing vo vládných kruhoch a záujmy spoločnosti na znižovaní spotreby energie z popísaných dôvodov aj u „komplikovaných“ domov) . KOBD ako výnimočná odborná udalosť by sa mala uchádzať o priazeň všetkých občianskych združení zaoberajúcich sa environmentálnym vývojom a kvalitou životného prostredia.
- Nevidím reálny priestor zaujať developerov veľkej bytovej výstavby na aktivity v občianskom združení. Majú svoje záujmy, ktoré s obnovou bytových domov nekorešpondujú, taktiež investičné aktivity prerábajúce „hocičo“ na byty. Škôlky a školy sídliská potrebujú najmä vtedy, keď sa do obnovených domov vracia mladá generácia, preto ich prestavby z verejných budov občianskej vybavenosti sú nezmyslom.
- Naopak stotožňujem sa s názorom kvality životného (vnútorného) prostredia, pre byty dvojnásobne dôležitého.



- Hľadáme v združení tieto prvky obnovy a skúsenosti s následným vylepšením obnovených domov, napríklad doplnením zateplenia o prvky, ktoré sa neobnovovali, (výmenou okien za akusticky lepšie) rekonštrukciou alebo výstavbou balkónov, lodžií, spoločných priestorov (sauny, herne), revitalizáciou prostredia v okolí bytových domov.
- Pre optimalizáciu energetických vstupov je pri obnovených domoch obrovský priestor (solár, fotovoltaika a pod).
- KOBD bude aktuálna aj v roku 2025. (bytové domy ostanú bytovými aj s dnešnou problematikou). Záujem zateplňovacích firiem - výrobcov a realizátorov o obnovu sa zmenší (šľahačka sa minula), ostanú iba zdatné firmy, ktoré podnikanie v tejto oblasti berú vizionársky profesionálne.
- Každá stavba – objekt si vyžaduje údržbu a tu je priestor pre vývoj nových stavebných materiálov, kvalitnejších, ľahšie spracovateľných, trvanlivejších, aktuálne odolávajúcich znehodnoteniam z vplyvu prostredia alebo ľudských činností.
- To isté platí pre profesionálnu správu bytových domov, kde je kvalitný odborný prístup nedocenený.

#### Pripomienky od Dušana Vačeka k „Strategickému smerovaniu združenia“:

Do obnovy BD patria i balkóny a lodžie. Čo tak podporiť i modernejší spôsob rekonštrukcie týchto častí BD napr. prístavbou lodžií a snažiť sa o to, aby to podporovalo i ŠFRB , prípadne i dotácie z MV SR. Práve, že je veľa domov, ktoré nejdú do rekonštrukcie a obnovy (zateplenia, sanácie balkónov, lebo sa nevedia na dome dohodnúť. Dôvod – vidia v tom nespravodlivosť, prečo by mali za byty (najmä menšie 1-2-3 izbové), ktoré nemajú balkóny ani lodžie platiť túto obnovu podľa m2 obytnej podlahovej plochy. Napríklad niekde zasa byty bez balkónov nechcú ísť do rekonštrukcie t.j. komplexnej obnovy, lebo ako prioritu volia zväčšenie priestoru bytu formou vonkajšej prístavby lodžií (prečo by nemohla byť i na toto dáka dotácia veď ide o inú modernizáciu). Ale ak sa im vyhovie podpora i projekt komplexnej obnovy napr. i s jednotným systémom zasklenia, ktoré ma zasa podiel trošku i na tej úspore energie .

#### **Zhrnutie na záver:**

- a) Môže to byť prínosom i pre väčšinu našich členov ZPOBD ak budú mať takéto požiadavky z BD tak vieme im v subdodávke zabezpečiť kompletný servis ohľadne prístavby predmetných lodžií a oni si zrealizujú v rámci komplexnej obnovy všetko ostatné ( zateplenie , strechu , rozvody, výťahy, otvorové konštrukcie, vstupy, nájazdové rampy, chodníky atď.)

- b) Cieľom platformy BPB, ktorej sme riadnym členom je dosiahnuť lepšie etablovanie sa do štruktúr, ktoré môžu byť nápomocné pri spoločnom záujme presadenia sa i v oblasti výstavby nájomných bytov, ochrany životného prostredia, či do legislatívy cez starostov, primátorov a dostať sa do projektov podporovaných EU v rámci celého Slovenska.

Pripomienky od Petra Róbla k „Strategickému smerovaniu združenia“:

- 13/9/2018 sme organizovali workshop združenia, ktorého cieľom bolo identifikovať potreby v legislatívnej oblasti. Výstupy som poslal predsedníctvu, za ktoré ich aktívne ešte doplnil Paľo Hlušek. Možno by tieto výstupy (v prílohe) mali byť súčasťou dokumentu o smerovaní alebo aspoň ako samostatný dokument na VZ.
- Uplatnenie EPC pri obnove bytových domov je dosť komplikovaná téma, zatiaľ sa to vôbec nedeje a ESCO spoločnosti – aspoň podľa mojich informácií – do toho ísť nechcú.
- ŠFRB sa spomína v dokumente, ako vhodný zdroj podpory na obnovu BD. Prosím, nezabúdajme, že členmi ZpPOBD sú zároveň stavebné sporiteľne, naše aktivity dlhodobo podporuje aj PSS, stavebné sporiteľne financujú nemalú časť obnovy BD, nehovoriac o tom, že by bolo vhodné hovoriť aj pri ŠFRB o niektorých slabých stránkach ... chcem tým povedať, že by sme mali aspoň rovnako vyzdvihovať význam a podporovať zachovanie stavebného sporenia.

**Záznam z workshopu ZpPOBD „Legislatíva a obnova bytových domov“**

Zúčastnení: P. Suchánek (Rehau), M. Marková a J. Paveleková (MM Solid Service), J. Iglarčík (Henkel), J. Mihál (J.M.Trade), D. Hipík, (Alumistr, korešpondenčne) P. Robl (KI)

Kde a kedy: Bratislava, Knauf, 13.9.2018

---

Workshop sa konal na základe záverov Mimoriadneho valného zhromaždenia (jún 2018m Sielnica) v spolupráci s partnerským združením Budovy pre budúcnosť. Cieľom workshopu bolo zdefinovať priority ZpPOBD v oblasti rozvoja legislatívy a verejných politík. Teda hľadať odpovede na otázky:

- Ktoré existujúce zákony, vyhlášky a politiky dnes bránia rozvoju obnovy bytových domov?
- Čo by mohlo zvýšiť kvalitu, komplexnosť a teda aj objem investícií do obnovy BD?

- Aké verejné politiky sú potrebné, aby obnova bytových domov pokračovala aj v budúcnosti?

### Záznam diskusie:

Obnovu BD a teda aj činnosť členov ZpPOBD zásadným spôsobom ovplyvňuje legislatíva a jej uplatňovanie. Z pohľadu členov ZpPOBD a obnovy BD je kľúčová legislatíva a politiky, ktoré sa týkajú: ŠFRB, stavebného sporenia, stavebný zákon, energetická hospodárnosť budov, vetranie, správa a SVB (zákon 182), cenová a iná regulácia CZT a iné.

Typická podoba obnovy BD v súčasnosti je nevyhovujúca. Bežne sa BD zateplujú, odstraňujú sa systémové poruchy, vymieňajú sa okná na spoločných priestoroch a menia sa rozvody, vyreguluje sa vykurovací systém. Absentuje však napr. inštalácia kontrolovaného vetrania (so spätným získavaním tepla) či vonkajšieho tienenia ako nevyhnutné opatrenia na zaistenie kvality vnútorného prostredia po zlepšení tepelnej ochrany a vzduchotesnosti budovy. Takmer vôbec sa tiež nerealizuje napojenie BD na OZE. Zlepšenie tepelnej ochrany budovy je stále často nedostatočné.

Mnohé opatrenia týkajúce sa obnovy BD sú primerane potrebné aj v oblasti výstavby BD, vrátane nájomného bývania. Členovia ZpPOBD majú rovnaký záujem v obnove ako aj výstavbe BD.

### Námety na zmeny alebo lepšie uplatňovanie existujúcej legislatívy:

Efekt	Námety
Zachovanie investícií do obnovy BD	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zachovať možnosť písomného hlasovania v SVB (zákon 182)</li> <li>• Zlepšiť aplikáciu 182: podpora tvorby SVB v BD (4-10 b.j.), ľahšie čerpanie úveru</li> <li>• Podpora nízkopríjmových vlastníkov bytov, ktorí bránia realizovať obnovu (ŠFRB)</li> <li>• Upraviť cenovú reguláciu CZT, aby cena závisela viac od množstva dodaného tepla a aby sa zníženie spotreby tepla zohľadnilo už v nasledujúcom roku po obnove</li> <li>• Umožniť získanie štátnej prémie pri stavebnom sporení aj pre BD, ktoré nemajú založené SVB (domy so zabezpečenou správou v zmysle zák. č. 246/2016 Z. z.)</li> </ul>
Zväčšenie investícií	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Zaviesť podporu na realizáciu opatrení nad rámec aktuálne bežného postupu (napr. znižovanie</li> </ul>

na jeden BD	<p>energetických strát kontrolovaným vetraním, vonkajším tienením a pod.) aj pre komerčné úvery</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Úvery ŠFRB iba na kvalitnú obnovu, t.j. vrátane vetrania, tienenia, vysokej EHB...resp. znižovať podiel vlastných zdrojov.</li> <li>• Zaviesť povinnosť alebo podporu pravidelného technického a energetického auditu BD (identifikácia porúch, energetických strát, bezpečnosť – výťahy zábradlia, statické posúdenie – individuálne prerábky bytov a pod.) – takto zviditeľnená potreba investície by mohla viesť k jej realizácii</li> </ul>
Zaistenie kvality obnovy	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Vyžadovať realizačnú PD – prevencia nekvalitnej realizácie z dôvodu improvizácie na stavbe, obchádzania zákonných požiadaviek na skvalitnenie zdravého vnútorného prostredia a zníženie energetických strát</li> <li>• Vyžadovať preukázanie aktualizačného školenia projektanta a stavebného dozora</li> <li>• Regulovať farebnosť fasád v záujme prevencie porúch na zateplení</li> <li>• Zaviesť povinnosť ohlásky pri prerábke bytu, vrátane statického posúdenia</li> </ul>

Záveru workshopu poslúžia na lepšie zacielenie činnosti ZpPOBD a efektívne zastupovanie jeho záujmov v Budovách pre budúcnosť, ktoré pre ZpPOBD vykonávajú činnosť v oblasti legislatívy.

#### 4) Manuál užívania a správy bytových domov

Valné zhromaždenie v júni 2018 konanom v Sielnici prijalo niekoľko uznesení, ktoré súvisia so zámerom pripraviť a v roku 2019 vydať Manuál užívania a správy bytových domov. Za týmto účelom bola zvolená pracovná komisia, ktorá sa spolu s predsedníctvom združenia podieľala na príprave a doplnení obsahu predmetného manuálu. Do jeho terajšej podoby prispeli svojimi návrhmi a zmenami aj ďalší členovia nášho združenia v rámci pripomienkového konania.

# MANUÁL

## užívania a správy bytových domov /po KOBD?/

### 0. Úvod

#### 1. Požiadavky na užívanie a správu bytového domu – gestor: Petráš

a/ stavebné konštrukcie: tepelnotechnické  
statické  
požiarne  
energetické  
hygienické  
ochranné bezpečnostné  
bezpečnostné

b/ technické systémy: vykurovanie  
vetranie a klimatizácia  
príprava teplej vody  
rozvody vody  
kanalizácia  
rozvody plynu  
elektroinštalácie

c/ užívateľ: Občiansky zákonník  
zmluvné vzťahy  
susedské vzťahy

#### 2. Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia bytového domu – gestor Pavjan, s.r.o.

a/ stavebné konštrukcie  
b/ technické systémy  
c/ rozpočet  
d/ energetické hodnotenie  
e/ technické správy

#### 3. Prevádzka a údržba stavebných konštrukcií – gestor Suchánek

a) nepriesvitné stavebné konštrukcie: obvodový plášť  
strecha  
podlaha  
suterén  
schodisko

zábradlie  
komín

b) priesvitné stavebné konštrukcie: okná  
dvere  
vráta  
brány  
balkóny/loggie  
zábradlie

#### **4. Prevádzka a údržba technických zariadení budov – gestor**

##### **Krajčovič**

a) vykurovanie: zdroj tepla  
rozvody  
vykurovacie telesá  
čerpádlá  
armatúry  
meranie a regulácia

b) príprava teplej vody: zdroj tepla  
akumulácia tepla  
rozvody  
výtokové jednotky  
cirkulačné čerpádlá  
armatúry  
meranie a regulácia

c) kontrolované vetranie: vetranie prirodzené  
axiálne vetranie alebo radiálne vetranie  
odvetranie kúpeľne a WC  
vetranie s rekuperáciou centrálné domové  
vetranie s rekuperáciou bytové  
vetranie s rekuperáciou decentrálné,  
individuálne

d)/ vnútorný vodovod

e) vnútorná kanalizácia

- f) vnútorný plynovod
- g) elektroinštalácie
- h) hromozvody
- i) výťahy

## **5. Povinnosti vlastníka a správcu BD po KOBD – gestor Hlušek**

- a) financovanie
- b) stavebná časť
- c) technické systémy
- d) revízie
- e) facility manažment

**Záver**

**Prílohy**

**Literatúra**

Spracovala komisia zložená z nasledovných členov:

Dušan Petráš, Peter Suchánek, Pavol Hlušek, Lucia Gembešová, Marián Číž, Jozef Mihál



### Príspevok k manuálu od Jozefa Mihála:

S témou kontrolovaného vetrania bojujem na všetkých frontoch ako proti veterným mlynom. Žiaľ, aj odborné kruhy v SR hľadajú na kontrolované vetranie ako na - vyjadrenie v titulku po filme - "a ostatní". Nakoniec aj do prvotného návrhu štruktúry Manuálu bolo vetranie doplnené až na môj podnet. Ťažko sa mi bez podpory upriamuje pozornosť verejnosti na fakt, že to je téma úspor energie a hlavne zdravia. Teda v záujme obyvateľov. Aj vyžadovanie plnenia príslušných chabých predpisov a noriem je tomu zodpovedajúce. Nedá sa teda diviť, že bez cielenej celospoločenskej osvety a informovaní verejnosti s primeraným dôrazom a na prvých stránkach časopisov, katalógov, zborníkov a pod., ľudia a ich reprezentanti v bytových domoch, ani nevedia prečo majú požadovať kontrolované vetranie. To ma trápi. K náprave smeruje aj materiál "Vetranie - užívateľská rukoväť otázok a odpovedí", ktorý som Vám odovzdal v Trnave ako môj návrh na textové naplnenie časti o vetraní.

V dôsledku zlého vzduchu v SR zomiera ročne 5.000 ľudí. To odznelo v hlavných večerných správach RTVS 2.11. 2018. Na porovnanie - na autonehody 250 a na alkohol 4000. Táto reportáž bola odborne podporená vyjadrením MŽV SR, inštitútu environmentálnej politiky a aj oddelením funkčnej diagnostiky dýchania. Okrem toho odznelo, že práceneschopnosť spôsobená respiračnými onemocneniami, krátkodobými aj chronickými sa dajú vyčíslieť v SR ročnou stratou produktivity vo výške 77.000.000 €. Stačí to ako impulz?

### Príspevok k manuálu od Jána Otiepku:

Môžeš počítať so mnou so spracovaním, alebo len pripomienkovaním tém do manuálu v časti

- stavebné konštrukcie ( na požiarnu ochranu stavieb – bytové domy )
- údržba obnovených ETICS fasád

### Príspevok k manuálu od Miroslava Vereša:

V súvislosti s prípravou manuálu je potrebné si okrem prispievateľov do jednotlivých odborných tém zadefinovať aj časový harmonogram jeho prípravy, schvaľovania a vydania.

## 5) II. konferencia Efektívna správa bytového fondu 2019

Termín: 20.-21.2.2019

Miesto: hotel Sitno /Vyhne/

Začiatok: 20.2.2019 o 10 hodine

Ukončenie: 21.2.2019 o 13 hodine

Odborný garanti: prof. Ing. Dušan Petráš, PhD. A JUDr. Mgr. Marek Perdík

Organizační garanti: Ing. Miroslav Vereš a Ing. Martina Weberová

Podtitul: .....

Návrh odborných sekcií:

### **20.2.2019**

Právne aspekty správy - vedie: .....

Ekonomické aspekty správy - vedie .....

Služby pri správe - vedie .....

Diskusné fórum formou brainstormingu - vedie .....

### **21.2.2019**

Technické aspekty správy - vedie .....

Účtovné procesy pri správe - vedie .....

Partnerské hladiny:

Generálny partner – 2000 Eur /prezentácia v rozsahu 30 minút/

Partner - 1000 Eur /prezentácia v rozsahu 20 minút/

Vystavovateľ - 500 Eur

Po každej odbornej sekcii bude prebiehať diskusia v rozsahu 20 min.

Benefity k partnerským hladinám nájdete v prílohe

## 6) Návrh členského príspevku na rok 2019

V súlade s § 3 ods.2 Stanov Združenia predkladáme na schválenie nasledovný:

- **návrh výšky členských príspevkov pre rok 2019** nasledovne:
  - a) 1200,- € právnická osoba,
  - b) 100,- € fyzická osoba, ktorá nie je podnikateľským subjektom, ani konateľom, vlastníkom alebo riaditeľom žiadnej komerčnej spoločnosti,
  - c) 300,- € nezisková organizácia, občianske združenie, školské zariadenie,
  - d) 600,- € správcovské organizácie,

## 7) Správa o činnosti platformy Budovy pre budúcnosť za rok 2018

Združenie je od roku 2015 riadnym členom platformy Budovy pre budúcnosť.

### NAŠA PRÁCA

#### Výsledky štúdií a naše myšlienky sme prezentovali:

- na viac ako 100 stretnutiach s ministrami, štátnymi tajomníkmi, primátormi, zástupcami z miestnych samospráv, záujmových združení, firiem, odborníkmi a inými,
- na 20-tich podujatiach s takmer 500 účastníkmi na Slovensku, Čechách a Poľsku,
- na samostatnom podujatí k piatemu výročiu existencie BPB.

#### Spracovali a predstavili sme:

- spolu 8 seminárov/workshopov pre zástupcov ministerstiev a verejnej správy, samosprávne kraje, odborníkov z praxe, záujmové združenia a odborníkov z krajín Vyšehradskej štvorky,
- 5 štúdií k problematike energetickej certifikácie budov, nájomného bývania, obnovy verejných budov, znižovania emisií z prevádzky budov a podpore inovácií, vrátane odporúčaní, ako má štát v jednotlivých oblastiach pomôcť,
- štúdiu: 5 krokov k moderným budovám, ktorá poskytuje návod v piatich bodoch na odstránenie bariér, ktoré v súčasnosti bránia obnove a výstavbe budov na úrovni 21. storočia,

- štúdiu v spolupráci s krajinami Vyšehradskej štvorky / s kolegami z Českej republiky, Maďarska a Poľska.

**Konzultovali sme a pripomienkovali sme** viac ako 10 legislatívnych návrhov, ktoré úzko súvisia s podporou bývania, výstavbou, garantovanými energetickými službami, dotačnými programami a strategické vládne materiály.

**Propagovali sme** záujmy našich členov aj prostredníctvom viac ako 20 článkov v mienkotvorných médiách.

## ROZVOJ BPB

- V roku 2018 nám **pribudli** dvaja riadni a jeden pridružený člen. V súčasnosti sú:
  - zakladajúci členovia ZpPOBD, SKGBC, iEPD,
  - riadni členovia SLOENERGOokno, AVMI SK, APES SR,
  - pridružený člen Fakulta architektúry STU
- Za projektovú podporu ďakujeme spoločnostiam: Knauf Insulation, Velux, Prvá stavebná sporiteľňa, Rockwool a Slovenské elektrárne.
- Iniciovali sme založenie zatiaľ neoficiálnej organizácie s názvom **Slovenská klimatická iniciatíva (SKI)**, ktorej cieľom je presadzovať energetickú transformáciu Slovenska a tak sme rozšírili okruh našej činnosti.
- **Úspešne sme sa uchádzali o grantové zdroje** a iniciovali sme tak dva medzinárodné a jeden národný projekt.
- Vďaka rozšíreniu členskej základne a aktívnej práci na získavaní sponzorských a grantových zdrojov sme rozpočet BPB v roku 2018 zvýšili takmer **na trojnásobok** roku 2017. Členský príspevok ZpPOBD tvorí 13 % príjmov BPB a prostredníctvom BPB ide na legislatívnu činnosť až 8-násobok tejto sumy.

## NAŠICH ČLENOV SME O NAŠEJ ČINNOSTI INFORMOVALI PROSTREDNÍCTVOM:

- Výročnej správy za rok 2017,
- troch Newslettrov (február, jún, október), kde sme informovali o najdôležitejších legislatívnych zmenách a aktuálnych podujatiach Budov pre budúcnosť,
- obnovenej web stránky bpb.sk, kde sa nachádzajú aktuality, články a aj informácie o BPB v anglickom jazyku.

## **UZNESENIA**

### Z VALNÉHO ZHROMAŽDENIA ZDRUŽENIA PRE PODPORU OBNOVY BYTOVÝCH DOMOV, KONANÉHO 21. NOVEMBRA 2018 V GRAND HOTELI PERMON /PODBANSKÉ/

Valné zhromaždenie Združenia pre podporu obnovy bytových domov  
(ďalej len „združenie“)

#### **I. VOLÍ**

pracovné predsedníctvo a v zložení:

Prof. Ing. Dušan Petráš, PhD;  
Ing. Miroslav Vereš,  
Pavol Hlušek,  
Doc. Ing. Peter Suchánek, PhD.  
Dušan Vaček

mandátovú komisiu:

Bc. Blanka Srncová - predsedníčka  
Ing. Martin Henčel  
Marek Fortuník

návrhovú komisiu v zložení:

Ing. Daniel Žilovec - predseda  
Mária Marková  
Peter Jopek

#### **II. SCHVAĽUJE:**

a) Členský príspevok na rok 2019 vo výške:

1200,- € právnická osoba,

100,- € fyzická osoba, ktorá nie je podnikateľským subjektom, ani  
konateľom, vlastníkom alebo riaditeľom žiadnej komerčnej  
spoločnosti,

300,- € nezisková organizácia, občianske združenie, školské  
zariadenie,

600,- € správcovské organizácie,

- b) Návrh odborných sekcií na II. konferenciu ESBF 2019 a termín jej konania v dňoch 20.-21.2.2019 v hoteli Sitno.
- c) Partnerské hladiny pre II. konferenciu ESBF 2019,
- d) Strategické smerovanie združenia so zaslanými pripomienkami
- e) Zánik členstva v združení pre spoločnosti iSTA Slovakia s.r.o.,
- f) Odborno-spoločenské stretnutie členov združenia v termíne 24.1.2019 v Kočovciach, kde hlavné body odbornej časti bude valné zhromaždenie k hospodáreniu združenia za rok 2018, plánovaným aktivitám združenia pre rok 2019, CONECO 2019 a súťaž Najlepšie obnovený bytový dom roku 2018, návrh rozpočtu na rok 2019, spätná väzba od účastníkov z XII. medzinárodnej konferencie KOBD 2018, rámcový návrh odborných sekcií a názov podtitulu XIII. medzinárodnej konferencie KOBD 2019, odborné a organizačné zabezpečenie II. konferencie ESBF 2019 a Manuál užívania a správy BD.
- g) Gestorov odborných sekcií pre tvorbu Manuálu užívania a správy BD nasledovne:
  - 1) Požiadavky na užívanie a správu bytového domu – Dušan Petráš
  - 2) Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia bytového domu – Pavjan, s.r.o.
  - 3) Prevádzka a údržba stavebných konštrukcií – Peter Suchánek
  - 4) Prevádzka a údržba technických zariadení budov – Igor Krajčovič
  - 5) Povinnosti vlastníka a správcu BD po KOBD – Pavol Hlušek

### **III. VOLÍ:**

- a) Za člena predsedníctva združenia Ing. Igora Krajčoviča

### **IV. UKLADÁ:**

#### 1. Prezidentovi združenia:

- a) Pripraviť ideový zámer a obsahovú programovú štruktúru – odborné sekcie pre XIII. medzinárodnú konferenciu KOBD 2019 a odprezentovať ich s možnosťou pripomienkovania na odbornospoločenskom stretnutí členov združenia.

Termín: január 2019

- b) V spolupráci s predsedom Združenia pre lepšiu správu bytových domov pripraviť odborný program do pozvánky na II. konferenciu ESBF 2018

Termín: 10. január 2019

- c) Zvolať pracovnú komisiu na pracovné stretnutie k príprave obsahu textovej časti Manuálu užívania a správy BD

Termín: január 2019

- d) Pozvať na spoločné rokovanie štatutárnych zástupcov ZSVB na Slovensku, SZBD, ZHBS, ZLSBD, ZSaUN a predsedu komory architektov, predsedu SKSI a prezidenta SASDARS. Predmetom rokovania by mali byť otázky o vzájomnej spolupráci, vzájomnej podpore aktivít a zosúladení harmonogramu podujatí tak, aby nevytvárali časové kolízie.

Termín: marec 2019



- e) Zapracovať v spolupráci s Petrom Suchánkom zaslané pripomienky do Strategického smerovania združenia a zaslať ich výkonnému predsedovi do 31.12.2018.

Termín: v texte

## 2. Výkonnému predsedovi združenia

- a) Organizačne zabezpečiť v spolupráci s Martinou Weberovou prípravu a priebeh II. konferencie ESBF 2019.

Termín: v texte

- b) Odborne a organizačne pripraviť odbornú-spoločenskú stretnutie členov združenia spojené s valným zhromaždením.

Termín: január a jún 2019

- c) Zabezpečiť organizačné a technické záležitosti a vytvoriť podmienky pre uskutočnenie XIII. medzinárodnej konferencie v roku 2019 v Grand hoteli Permon v termíne 20.-22.11.2019,

Termín: jún 2019

- d) Vyzvať dlžníkov k úhrade svojich záväzkov voči združeniu.

Termín: 20.12.2018

- e) Vysporiadať záväzky a pohľadávky združenia

Termín: 31.12.2018

- f) Zakúpiť reklamné predmety združenia na plánované podujatia v roku 2019.

Termín: 31.1.2019

g) Vystaviť faktúry pre členov združenia na úhradu členských príspevkov na rok 2019 s termínom splatnosti do 15.3.2019.

Termín: 10.1.2019

h) Zvolať pracovné stretnutie členov k prediskutovaniu materiálov určených na VZ jeden deň pred konaním VZ.

Termín: v texte

### 3. Predsedníctvu združenia:

a) Schváliť cenník poskytovaných služieb a rozpočtové opatrenia na XIII. medzinárodnú konferenciu KOBD pre rok 2019

Termín: marec 2019

b) Prerokovať materiály na valné zhromaždenia členov ešte pred ich rozposlaním členskej základni.

Termín: január 2019

### 4. Členom združenia:

a) Pripraviť požiadavky na konanie odborných seminárov a sympózií v roku 2019 so špecifikáciou miesta, kontaktných správcovských spoločností, partnerov do odborného programu z členov združenia a predpokladaných termínov.

Termín: december 2018

b) Pri organizovaní vlastných odborných seminárov využiť možnosť na zvýšenie jeho atraktivity formou zverejnenia záštity združenia, umiestnenia loga združenia na pozvánke a zaradenie odborného príspevku do odborného programu.

Termín: priebežne

**V. BERIE NA VEDOMIE:**

a) Správu o činnosti platformy Budovy pre budúcnosť za rok 2018,

**VI. ŽIADA:**

a) Mareka Perdíka ako člena a účastne predsedu Združenia pre lepšiu správu BD o písomné vyjadrenie k príprave, odbornému a organizačnému zabezpečeniu II. spoločnej konferencie EFBF 2019 v zmysle podpísaného memoranda o spolupráci.

Termín: 10. december 2018

b) Gestorov odborných sekcií pre Manuál užívania správy BD pripraviť na najbližšie VZ konkrétnu predstavu a podobe budúceho manuálu a osobách, ktoré sa budú na jeho príprave aktívne podieľať.

Termín: 10. január 2019

Podbanské, 21. novembra 2018

Schválil:

Prof. Ing. Dušan Petráš, PhD. ....

Ing. Miroslav Vereš .....

Predseda návrhovej komisie: .....

Vypracoval: Ing. Miroslav Vereš – výkonný predseda