

VALNÉ ZHROMAŽDENIE MATERIÁLY NA ROKOVANIE



Sielnica, 17. jún 2019

VALNÉ ZHROMAŽDENIE



PROGRAM VALNÉHO ZHROMAŽDENIA:

1. Schválenie programu, rokovacieho poriadku, voľba komisií,
2. Podpísanie Memoranda o vzájomnej spolupráci,
3. Podpísanie záväzku nových členov k etickému kódexu
a odovzdanie osvedčení o členstve,
4. Správa o činnosti platformy Budovy pre budúcnosť
a o aktivitách na rok 2019,
5. Návrh zmeny Stanov Združenia pre podporu obnovy bytových domov,
6. Návrh členského príspevku na rok 2020,
7. XIII. medzinárodná konferencia KOBD 2019
8. Rámcový návrh akcií a aktivít na druhý polrok 2019,
9. Manuál užívania a správy BD – predloženie spracovaných podkladov od gestorov sekcií,
10. Návrh uznesenia z VZ,
11. Záver.

Sielnica, 17.6.2019

Úvod a otvorenie rokovania VZ – prezident

1) Schválenie programu, rokovacieho poriadku a voľba komisií rokovania

- 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, Etickým kódexom a rokovacím poriadkom.

Voľba návrhovej komisie a pracovného predsedníctva

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
Dušan Vaček
Ing. Igor Krajčovič

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

.....
.....
.....

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

.....
.....
.....

2) Memorandum o vzájomnej spolupráci

V priebehu 13 rokov od vzniku existencie Združenia pre podporu obnovy bytových domov bola z strany združenia vyvíjaná snaha spolupracovať aj s ostatnými občianskymi združeniami a zväzmi. Máme za sebou mnohé úspešné projekty a podujatia.

Predchádzajúca spolupráca bola viac menej výsledkom spoločných dohovorov s cieľom dosiahnuť spoločný cieľ bez formalizovaného základu.

Ak vychádzame z ustanovení našich Stanov tak:

Prioritným poslaním Združenia je rozvíjanie aktivít všestranne napomáhajúcich a podporujúcich rozvoj obnovy bytových domov a ich okolia

Združenie je otvorené spolupráci so všetkými organizáciami, ktoré podporujú a zabezpečujú obnovu bytových domov na Slovensku, ako aj spolupráci s inými podobnými organizáciami v SR a v zahraničí.

V priebehu roka boli na VZ podpísané memorandá o spolupráci so:

- Združením pre lepšiu správu bytových domov,
- Združením spoločenstiev vlastníkov bytov na Slovensku,
- Združením správcov a užívateľov nehnuteľností,
- Slovenským zväzom bytových družstiev,

V nadväznosti na uvedené sme po prerokovaní v predsedníctve iniciovali ponuku na podpísanie memoranda o spolupráci aj so Združením bytového hospodárstva na Slovensku, s ktorým už dlhé roky spolupracujeme a ktoré pôsobí v oblasti správy obnovy bytových domov a

.

3) Podpísanie záväzku nových členov k etickému kódexu

Stanovy združenia vyžadujú, aby každý člen, podpísal vyhlásenie o dodržiavaní Etického kódexu združenia. Novými členmi združenia sa v uplynulom období stali nasledovné spoločnosti:

- SanaTOP s.r.o.
- AWCLEAN s.r.o.

Na dnešnom VZ podpíšu vyhlásenie o dodržiavaní Etického kódexu a prevezmú osvedčenie o členstve: Martina Valentová a Andrej Wiederman.

4) Správa o činnosti platformy Budovy pre budúcnosť a o aktivitách na rok 2019

Od roku 2013 - spolu so ZpOBD aktívne formuje verejné politiky s cieľom podporovať vysokú kvalitatívnu úroveň výstavby a obnovy budov, pokiaľ ide o energetickú hospodárnosť, kvalitu vnútorného prostredia a princípy udržateľnosti budov.

V roku 2018 sme si v rámci **5 krokov k moderným budovám** definovali, ktoré kroky sú potrebné na to, aby budovy, ich obnova a výstavba sa stali budovami, ktoré poskytujú kvalitatívne lepšie prostredie pri nízkych prevádzkových nákladoch a skutočne prispeli k prosperite a bezpečnosti Slovenska a zdravému a kvalitnému životu jeho obyvateľov.

5 krokov → Riadne uplatňovanie existujúcich predpisov → Podpora a posilnenie samosprávy → Podpora inovácií a najlepších dostupných techník → Prilákavanie súkromných investícií → Pomoc tým, čo to potrebujú → Budovy ako strategická priorita

V roku 2019 sme si stanovili štyri prioritné oblasti, ktorým sa venujeme:

1. Moderné budovy ako priorita politických strán (voľby 2020).
2. Podpora energetickej hospodárnosti budov v Národnom integrovanom energetickom a klimatickom pláne (NECP).
3. Partnerská dohoda 2021 – 2027. Financovanie a motivácia kvalitnej obnovy a výstavby budov.
4. Energetické certifikáty a stavebné konanie. Kontrola EC a kolaudácia budov v platnej energetickej triede.

Obnovu bytových domov a teda aj činnosť členov ZpPOBD zásadným spôsobom **ovplyvňuje legislatíva a jej uplatňovanie**. Kľúčová legislatíva a politiky, ktoré sa týkajú obnovy budovy a ktorým sa aj BPB v roku 2019 venovali sú:

- ŠFRB –MPK: napriek tomu, že sme nedávali priamo pripomienky, navrhované zmeny (úprava žiadateľov o podporu pre výstavbu nájomných bytov, nový účel podpory – ubytovací dom, zvýšená podpora na m2 pre nájomné byty)
- stavebný zákon – MPK: naše pripomienky sme vzniesli spolu s Via Iuris ako zásadné – pripomienkovali sme: proces povoľovania a kolaudácie budov bez platného energetického certifikátu
- energetická hospodárnosť budov – MPK: transpozícia smernice – všetky naše zásadné pripomienky boli v rámci rozborového konania prijaté, týkali sa: definície EHB, dosahovania cieľov energetickej hospodárnosti a stratégie na ich dosiahnutie

Naše návrhy sme predkladali na pracovných skupinách:

- Koncepcia štátnej bytovej politiky
- Nízkouhlíková stratégia rozvoja SR do roku 2030, s výhľadom do roku 2050
- Stavebný zákon

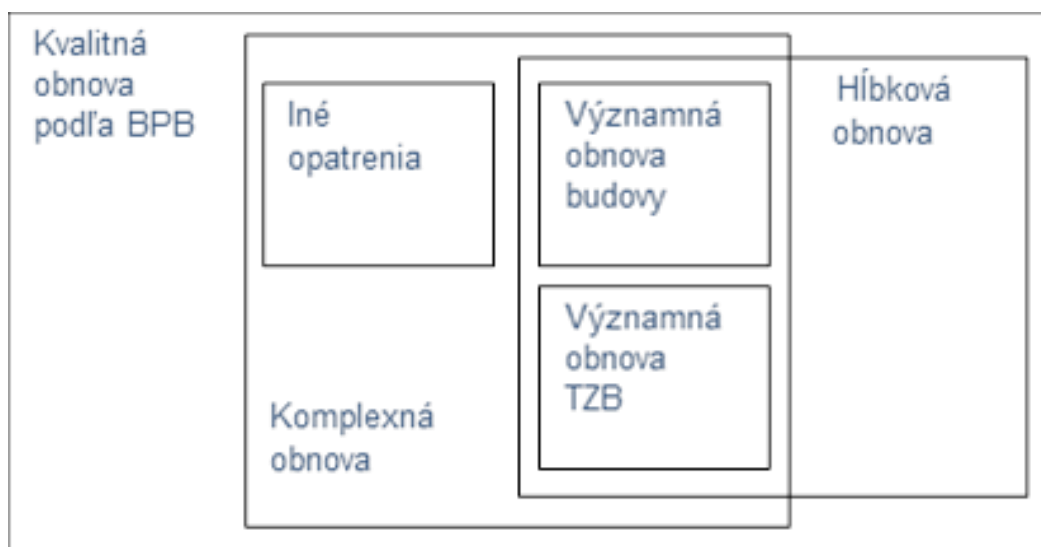
Nájomné bývanie: Vytvorili sme pracovnú skupinu na podporu rozvoja nájomného bývania na Slovensku. Prítomní zástupcovia MDV vyjadrili podporu pokračovaniu dialógu v tejto pracovnej skupine a vnímajú ho ako súčasť procesu prípravy novej Štátnej bytovej politiky. Súhlasili tiež s hostovaním jej rokovaní na pôde ministerstva. Pracovná skupina sa dohodla, že ďalšie rokovanie by sa mohlo uskutočniť koncom júna s cieľom vypracovať spoločný návrh opatrení na podporu rozvoja 1) komerčného, 2) dostupného a 3) verejného nájomného bývania.

Obnova podľa BPB

Legislatíva definuje pojem - hĺbková obnovu budovy , ktorý spája realizáciu významnej obnovy budovy a významnú obnovu TZB. Zároveň sa používa aj význam - komplexná obnova budovy, ktorá odkazuje na kombináciu obnovy budovy a TZB, ale aj na iné opatrenia, napríklad výmenu výťahov, debarierizáciu, modernizáciu spoločných priestorov a pod.

BPB presadzujú obnovu budovy, ktorá je kombináciou komplexnej obnovy spolu s dosahovaním:

- 1) vysokej (nielen minimálnej) úrovne EHB,
- 2) kvality vnútorného prostredia,
- 3) prvkov udržateľnosti
- 4) adaptáciou budovy na klimatickú zmenu.



5) Návrh zmeny Stanov Združenia pre podporu obnovy bytových domov

Súčasný znenie Stanov umožňuje, aby člen Združenia zaplatil členský príspevok do 30.6. príslušného roka a ak aj nezaplatí má práva člena podľa § 4, ods. 1 Stanov:

„Člen Združenia má právo

- a) zúčastňovať sa na rokovaní valného zhromaždenia,
- b) hlasovať na rokovaní valného zhromaždenia
- c) voliť a byť volený do orgánov Združenia,
- d) požadovať služby poskytované Združením a navrhovať opatrenia na zlepšenie činnosti Združenia,
- e) zúčastňovať sa na všetkých podujatiach organizovaných Združením,
- f) aktívne sa podieľať na plnení úloh Združenia,
- g) byť informovaný o činnosti Združenia.“

Tým, že v prvom polroku sa konajú dve valné zhromaždenia a organizujú sa odborné semináre a sympózia môže nastať a aj nastala situácia, že člen, ktorý má v Stanovách možnosť úhrady členského až do 30.6. príslušného roka neuhradí svoj členský príspevok, pretože mu to umožňujú Stanovy, napriek tomu sa môže zúčastniť uvedených akcií, dokonca môže hlasovať na valnom zhromaždení. Pôvodný zámer tohto ustanovenia Stanov – umožniť členom úhradu až do 30.6. príslušného roka nepredpokladal situácie, že člen nezaplatí členské a bude sa zúčastňovať akcií. Štandardne mnohí členovia pochopili, že možnosť úhrady členského do 30.6. príslušného roka neznamena, že to nemôžu uhradiť skôr, doposiaľ väčšina členov mali uhradené svoje členské štandardne do 31.3., resp. sa zúčastňovali akcií – seminárov a sympózií až po zaplatení členského poplatku. Aby sme predišli špekuláciám zo strany niektorých členov, a aby nevznikali situácie, kedy aj „nečlen“ rozhoduje hlasovaním o všetkých materiáloch valného zhromaždenia, resp. súčasne si takýto „nečlen“ nárokuje aj byť zaradený do odborného programu seminárov a sympózií, čo by bolo na úkor členov, ktorí členské majú zaplatené, navrhujeme túto zmenu Stanov.

1) § 3, ods. 2 sa ruší a nahrádza novým znením:

„ Riadne členstvo v Združení je spoplatnené ročným poplatkom, výšku ktorého každoročne určí valné zhromaždenie Združenia najneskôr do 01.12. prechádzajúceho kalendárneho roka. Členský príspevok je splatný najneskôr do 31.3. príslušného kalendárneho roka. Za

deň úhrady členského príspevku sa považuje deň pripísania celej sumy členského príspevku určeného na príslušný kalendárny rok na bankový účet Združenia. Člen Združenia má práva podľa § 4, ods. 1 Stanov až nasledujúcim dňom po zaplatení členského príspevku a úhrade všetkých svojich záväzkov voči Združeniu.“

2) § 3, ods. 3 sa ruší a nahrádza novým znením:

„ Ak si riadny člen Združenia nesplní povinnosť úhrady členského príspevku do 31.3. príslušného kalendárneho roka, jeho členstvo v Združení je do konca aktuálneho kalendárneho roka pozastavené. Na členov Združenia s pozastaveným členstvom sa nevzťahujú práva uvedené v § 4, ods. 1 Stanov. Člen Združenia s pozastaveným členstvom má práva podľa § 4, ods. 1 Stanov dňom nasledujúcim po dni úhrady členského príspevku určeného na príslušný kalendárny rok

3) § 4 ods. 2 písm. b) sa ruší a nahrádza novým znením:

„ uhradiť ročný členský príspevok v termíne podľa § 3 ods. 2 Stanov.“

6) Návrh členského príspevku na rok 2020,

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

▪ **návrh výšky členských príspevkov pre rok 2020** 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,- € správcovská organizácia, ktorá vykonáva správu bytových domov ako svoj hlavný predmet činnosti

Návrh na schválenie členského príspevku v predstihu vychádza jednak z predpokladu, že v rámci novembrovej KOBD 2019 nebude zvolané VZ a jednak z dôvodu prípravy rozpočtov na rok 2020.

7) XIII. medzinárodná konferencia KOBD 2019

V nadväznosti na predchádzajúce ročníky a spätnú väzbu od účastníkov prezentovaných na VZ v Kočovciach sa uskutoční XIII. medzinárodná konferencia KOBD 2019 v Grand hoteli Permon 20.-22.11.2019 a bude zložená z nasledovných odborných sekcií:

- I. Legislatíva
- II. Architektúra a projektovanie BD
- III. Obnoviteľné zdroje energie
- IV. Príprava a realizácia
- V. Obnova stavebných konštrukcií
- VI. Technické zariadenia budov
- VII. Panelová diskusia
- VIII. Financovanie obnovy bytových domov
- IX. Služby pri správe bytových domov

Podtitul pripravovanej konferencie KOBD 2019 je **Energetická náročnosť a kvalita vnútorného prostredia budov.**

8) Rámcový návrh akcií a aktivít na druhý polrok 2019

- a) XIII. medzinárodná konferencia Komplexná obnova bytových domov – 20.-22. november 2019,
- b) Organizovanie odborných seminárov po regiónoch Slovenska
 -
 -
 -
- c) Organizovať odborné sympózia v spolupráci s partnerskými organizáciami v mestách:
 -
 -
- d) Organizovanie firemných dní, seminárov alebo iných podujatí na požiadanie zo strany členskej základne,

9) Manuál užívania a správy BD – predloženie spracovaných podkladov od gestorov sekcií

V nasledovnom prehľade uvádzame uznesenia schválené VZ k predmetnej problematike:

VZ volí 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 – Radoslav Pavlovič
- 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

VZ žiada gestorov odborných sekcií pre Manuál užívania správy BD pripraviť na najbližšie VZ /január 2019/ konkrétnu predstavu a podobu budúceho manuálu a osobách, ktoré sa budú na jeho príprave aktívne podieľať.

Gestorom odborných sekcií Manuálu užívania a správy bytových domov pripraviť textové a grafické podklady pre redakčnú úpravu a zaslať ich výkonnému predsedovi.

Termín: máj 2019

VZ ukladá výkonnému predsedovi zabezpečiť grafickú úpravu Manuálu užívania a správy bytových domov a jeho návrh predložiť členom na posúdenie v Sielnici.

Termín: jún 2019

Napriek opakovaným uzneseniam VZ a výzvam na predloženie textovej a aj obrázkovej časti nie sú k dnešnému dňu k dispozícii všetky podklady na prípravu manuálu.

Nakoľko je našim cieľom odprezentovať a odovzdať účastníkom KOBD 2019 nový manuál bude potrebné v nasledujúcom období zvýšiť aktivitu na jeho prípravu a určiť si nové termíny na jeho finálne dopracovanie.

M A N U Á L

užívania a správy bytových domov /osnova/

1) Požiadavky na užívanie a správu bytového domu

- 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

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

3) Prevádzka a údržba stavebných konštrukcií

- 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

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 sprácu BD po KOBD

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

Záver

Prílohy

Literatúra

V nasledovnom prehľade k jednotlivým odborným sekciám sú uvedené doposiaľ zaslané textové podklady:

- a) Požiadavky na užívanie a správu bytového domu – Dušan Petráš
- b) Projektová dokumentácia skutočného vyhotovenia bytového domu – Radoslav Pavlovič
- c) **Prevádzka a údržba stavebných konštrukcií** – Peter Suchánek

Spracoval: Ján Otiepka

Pre ETICS (vonkajší tepelnoizolačný kompozitný systém), ktorý pri obnove bytového domu nanovo vznikol a prekryl pôvodnú povrchovú vrstvu je nutné zaistiť pravidelnú údržbu a starostlivosť podobne ako pre celý bytový dom

ETICS ako systémová skladba zabezpečujúca zvýšenú tepelnú ochranu bytového domu a jeho estetický výraz. Je obvykle plošne najväčšou konštrukciou bytového domu, preto aj údržba je pomerne náročná. Kvalita použitých komponentov a vyhotovenie má priamy vplyv na životnosť a zabezpečenie projektových fyzikálnych parametrov.

Údržba znamená diagnostikovať – odhaliť prípadné poruchy a nedostatky a naplánovať včasný zásah aby sa predišlo väčším škodám a finančným nákladom.

Preto je nutné :

1) Kontrolovať klampiarske prvky a styky s nadväzujúcimi konštrukciami (najmenej 1× za rok), zaistiť funkčnosť týchto miest a zamedziť vnikaniu vody do ETICS.

Pri termických pnutiach materiálov vplyvom slnečného žiarenia dochádza k pohybom spôsobujúcim poruchy týchto detailov.

2) Kontrolovať stupeň znečistenia fasády emisie, biotické napadnutie (1x ročne)

Naplánovať údržbu fasády vzhľadom na typ a ETIS fasády:

- Každých 3 – 5 rokov – očistenie fasády (podľa druhu, rozsahu a stupňa znečistenia+ obnovenie biotickej ochrany (ak povrchová úprava túto ochranu obsahovala) .

Čistenie omietok za sucha – odstránenie mechanických nečistôt voľne zachytených na fasáde. /Ometanie, povysávanie vysávačom so zmetákovým nadstavcom na dostupných miestach (vnútorné lodžie, balkóny).

Čistenie omietok za mokra – odstránenie znečistenia pevne zachyteného na fasáde. Musí byť vykonané tak, aby nedošlo k rozmazaniu nečistôt, odreniu, poškrabaniu alebo inému poškodeniu vrchnej omietky alebo omietky s náterom. Používa sa umytie pitnou vodou, prípadne s prídavkom bežného saponátu, pri nízkom tlaku za pomoci tlakového čistiaceho prístroja (teplota vody max. +35 °C, tlak max. 50 barov, nesmie sa používať rotačná tryska). Vhodnosť čistiaceho prístroja, jeho príslušenstvo a pracovný postup konzultujte s výrobcom prístroja. Je nutné zaistiť, aby voda nevnikla pod omietku a do systému, najmä v miestach napojenia na nadväzujúce konštrukcie (okná, dvere, oplechovanie a iné).

Čistenie s prídavkom chemickej čistiacej zložky - kvalitne vykonajú špecializované firmy so stále inovujúcimi technológiami.

Od konkrétnych miestnych podmienok (lokálna mikroklima, tvar a orientácia budovy , poveternostné podmienky , vegetácia) a typu povrchovej úpravy vzniká aj riziko a výskyt mikroorganizmov ktoré už obvykle nie je možné odstrániť mechanicky alebo čistou vodou a je potrebný sanačný zásah.

- Každých 10 – 15 rokov obnoviť náter fasády fasádnou farbou.
/ náter predstavuje tenkú vrstvu v exteriéri maximálne namáhanú, preto jej životnosť je obmedzená (samozrejme záleží na type a kvalite)/

3) Poruchy ETICS (trhliny, statika, degradácia povrchovej vrstvy) sa obvykle prejavia ešte v záručnej dobe, ktorú poskytol zhotoviteľ, preto opravu je potrebné realizovať ihneď po vzniku.

Spracoval: Peter Suchánek

Údržba PVC okien v bytových domoch

Okná z PVC profilov sa vyznačujú stabilnou kvalitou, moderným technologickým štandardom, praktickou manipuláciou a jednoduchou údržbou, za ktorú vďaka hladkému povrchu. Po ich montáži treba ako prvé, stiahnuť ochrannú fóliu.

Ako sa treba pravidelne starať o rám? Znečistenie spôsobené prachom alebo dažďom jednoducho odstránite bežnými prostriedkami na umývanie riadu alebo čistiacim prostriedkom, ktorý dodáva každý výrobca PVC profilov a mäkkou handrou.

Ako sa treba pravidelne starať o sklo? Okenné sklá umývajte čistou, teplou vodou a mäkkou jelenicou.

Pozor:

- nepoužívajte agresívne čistiace a leštiace prostriedky obsahujúce rozpúšťadlá alebo rozpúšťajúce čistiace prostriedky, napr. syntetické živice v rozpúšťadle, acetón a pod.,
- nepoužívajte drsné prášky na čistenie,
- nepoužívajte tvrdé predmety ako napr. špachtle, drôtené kefy, drsné špongie a pod.

Na čo treba dbať pri intenzívnejšom znečistení? Pri pôsobení znečistenia pochádzajúceho z ovzdušia (napr. slabej povrchovej hrdze, priemyselného prachu, sadzí pochádzajúcich z výfukových plynov), napríklad v blízkosti priemyselných zariadení a železničných tratí, sa na rámoch môžu zachytávať ťažko odstrániteľné vrstvy. Na ich odstránenie, aj preventívne, odporúčame častejšie umývať okná, ako aj pravidelne používať špeciálne čističe (dodávajú aj výrobcovia PVC profilov, čističe sú osobitne pre biele profily a kaširované profily).

Ako udržiavať kovanie? Minimálne raz za rok by ste mali pohyblivé časti kovania ošetriť kvapkou oleja, aby sa Vaše okná ľahko otvárali a zatvárali. Odporúčenie Údržbu častí kovania, ktoré zabezpečujú stabilnú polohu, pohyblivosť a manipulovateľnosť Vášho okna by ste mali zveriť Vašej odbornej oknárskej firme, prípadne špecializovaným servisným firmám. Takto sa dá trvalo predísť poškodeniu ich funkčnosti.

Ako sa starať o tesnenia? Tesnenia treba umyť vodou a pravidelne namazať silikónovou tyčinkou. Pri údržbe Vášho okna potrebujete:

- pri ľahkom znečistení bežný saponát na pravidelné čistenie skiel a rámov
- jelenicu na leštenie a zabezpečenie dobrej priehľadnosti
- Špeciálny čistič na odborné čistenie rámov, najmä pri intenzívnom znečistení spôsobenom emisiami; kúpiť si ho môžete u svojho dodávateľa okien,
- olej na kovanie
- mäkkú handru, aby sa povrch profilov vždy pekne leskol,
- silikónovú tyčinku na mazanie tesnení; kúpiť si ho môžete aj u svojho predajcu

Každý renomovaný výrobca okien má už dnes svoju www. stránku, kde je podrobne popísaná údržba okien. Týka sa to všetkých materiálových druhov okien (plast, drevo, hliník).

Hliníkové zábradlia – spracoval Dušan Hipík

Stali ste sa používateľmi hliníkového zábradlia. Tento systém je používaný na vymedzenie určitého priestoru a ochranu osôb proti neúmyselnému pádu z voľného okraja plochy, po ktorej sa chodí, podľa individuálnych požiadaviek zákazníka.

Systém je riadne certifikovaný, podrobený skúškam v štátnych skúšobniach a spĺňa všetky požiadavky na bezpečnosť a úžitkové vlastnosti tejto stavebnej konštrukcie.

Kvalitná povrchová úprava hliníkových profilov, využitie antikorových a UV stabilných materiálov zaisťujú **dlhú životnosť** rámového systému a jeho takmer **bezúdržbovú prevádzku**.

Rámové systémy nevyžadujú mimoriadnu údržbu. Pre dlhú životnosť a bezchybnú funkčnosť však odporúčame:

- 1) Pri umývaní rámu a výplní používajte bežné čistiace prostriedky, ktoré neobsahujú organické rozpúšťadlá a tzv. tekuté piesky, ani iné brúsivá.
- 2) Na zasklenie zábradlia ani na jeho hliníkové časti sa nesmie stúpať ani vešať a smie sa používať iba na účel, na ktorý je určené.
- 3) V prípade, keď dôjde k prasknutiu skla, uvoľneniu niektorého z kotviacich prvkov, alebo viditeľnému posunu niektorej z kotiev, bezprostredne kontaktujte dodávateľa (montážnu firmu).
- 4) V prípade, že dôjde k plnému zaťaženiu konštrukcie zábradlia (napr. pri zachytení osoby v páde), odporúčame vykonať vizuálnu a mecha-

nickú kontrolu celej konštrukcie, predovšetkým v miestach kotviacich prvkov. V prípade akýchkoľvek pochybností o pevnosti konštrukcie zábradlia je potrebné kontaktovať dodávateľa (montážnu firmu).

1 BEZPEČNOSTNÉ POKYNY

Na zaistenie vašej bezpečnosti sa pri používaní hliníkových zasklievacích systémov vyvarujte nižšie uvedených situácií!!!



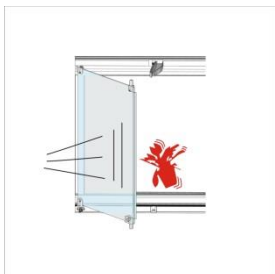
Nebezpečenstvo zachytenia/pricviknutia

Pri manipulácii so systémami hrozí nebezpečenstvo zachytenia, prípadne pricviknutia (zovretia) medzi rámom a posuvnými časťami systému.



Nebezpečenstvo pádu

Pri otvorení jednotlivých prvkov systému hrozí nebezpečenstvo pádu. Nenechávajte deti, aby sa voľne pohybovali v blízkosti otvoreného systému.



Zabuchnutie krídla systému

Pôsobením poveternostných a iných vplyvov môže dôjsť k zabuchnutiu jednotlivých prvkov systému a tým pádom k strhnutiu, poškodeniu, vypadnutiu vecí, osôb a zvierat. Pri otvorení systému krídla vždy zaistíte proti nechcenému uzavretiu.



Nebezpečenstvo poranenia z dôvodu otvorenia krídla

Ak sú jednotlivé krídla otvárané, prípadne otvorené, hrozí poranenie osôb a zvierat, ktoré sa pohybujú v ich blízkosti. Veľké riziko poranenia hrozí najmä u detí.

Dbajte, prosím, na zvýšenú opatrnosť pri pohybe vás či ostatných okolo otvorených krídel, prípadne tieto odporúčame nechať uzavreté.



Nebezpečenstvo úrazu z nárazu krídla

Pri vertikálnom otvorení krídla môže dôjsť k zraneniu osôb, zvierat a k poškodeniu vecí.

Dbajte, prosím, na zvýšenú opatrnosť pri otvorení krídla a pohybe v jeho blízkosti, prípadne pod ním.



Vyvarujte sa čistenia skiel a profilov pomocou drsných, ostrých či iných nevhodných predmetov, ktoré by mohli ich povrch poškrabať či inak nenávratne poškodiť.

Umývanie

Pri umývaní používajte bežné čistiace prostriedky, ktoré neobsahujú organické rozpúšťadlá a tzv. tekuté piesky ani iné brusivá. Jednotlivé krídla bezrámového systému sa **umývajú pohodlne z vnútorného priestoru** zaskleného balkóna či lodžie. Krídla na rámových zasklievacích systémoch zvonku umývajte pomocou stierky na teleskopickej tyči.

Ak by došlo k posuvu s veľkým odporom, skontrolujte, či nie je na kolieskach krídel hrubá nečistota, alebo či nie je znečistená vodiaca lišta. Ak áno, vyčistite ju.



Poznámka: V prípade zanesenia odtokových drážok tieto drážky vyčistite.

4 VETRANIE



Dodržiujte pravidelný režim vetrania! Zasklením lodžie je výrazne obmedzené odvetrávanie vzdušnej vlhkosti, ktorá sa na lodžii vytvára. Dochádza tým k „roseniu“ skiel, zvlášť v jesenných a zimných mesiacoch. Miernym **pootvorením okien z oboch strán** docielite veľmi rýchle vyvetranie. Tento režim stačí dodržiavať 1× – 2× denne.

Ako udržiavať, zaobchádzať s balkónmi a lodžiami

Vychádzajme z toho, že ste po rekonštrukcii, kde ste vykonali popri zateplení fasády , strechy, výmeny spoločných rozvodov i sanáciu pôvodných balkónov (vrátane zateplenia podlahovej dosky , urobenia hydroizolácie , nového oplechovanie, novej dlažby a zábradlia kovového ošetreného proti korózii žíhaným pozinkovaním , ktoré môže mať i farebný nástrek, ako i v prevedení z AL profilov) , lodží prípadne i pristavili bytom bez balkónov napr. nové lodžie . vid'. obrázok



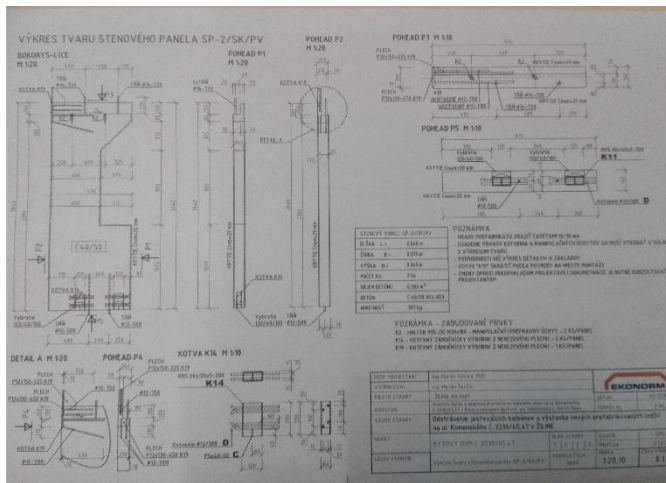
Po určitej dobe zistíte, že sami vlastníci svojim správaním sa a neodbornými zásahmi, ako i daním súhlasu na vykonanie prác na týchto balkónoch, lodžiách i fasáde rôznym neodborným firmám si ich poškodili a dokonca urobili i väčšie škody vlastníkom iných bytov napr. pod nimi . **Kedy ku tomu obyčajne dochádza** napr. keď bez povoleného súhlasu jednak od vlastníkov na domovej schôdze v zmysle uznesenia porušujú pravidlá na ktorých sa na dome dohodli všetci tzv. domový poriadok povinnosti a práva spolu- bývajúcich bytového domu . Taktiež ak často obchádzajú povinnosť nahlásiť t.j. požiadať **i stavebný úrad o schválenie** napr. pri montáži zasklievacieho systému , inštalácie satelitov , klimatizácie ich spôsob odvedenia kondenzovanej vody, ich inštalovaný príkon a samotné umiestnenie . Ale i rôznych sušiakov na šatstvo .

Čo ak nastane , že firma ktorá Vám realizovala výstavbu železo-betónových lodží so železobetónovým zábradlím a drží vám záruku 5 – 10 rokov Vám ju zruší. Prečo bo zistí , že do jej diela si hoc aká nezaškolená firma, prípadne i vlastník bytu vŕta do betónového zábradlia a stropov za účelom ukotviť v ňom zasklievací systém , alebo už spomínané konzoly na klimatizáciu , satelity či sušiaky .

Je vždy lepšie požiadať zástupcu vlastníkov na dome , správcu , prípadne samotnú **firmu ktorá to realizovala** ta má presne zakótované miesta z projektovej konštrukčnej dokumentácie, ako a kam je povolené jednotlivé spomínané zariadenia ukotviť. Ako napáchať viac škody ako osuhu a rozvŕtať skoro

celú stenu, čím môžete spôsobiť i oslabenie a narušenie statiky celej zostavy nad Vami . Nakoľko neviete presne, kde a ako sú vedené vystužujúce ocelové prvky v spomínaných paneloch.

viď obrázok s miestami ako a kde možno kotviť spomínané zariadenia



Keď hovoríme o zasklievacom systéme nesmieme zabúdať na jeho uzatváranie ak odchádzame z bytu na dlhšie napr. do práce a pod. , počas búrky, silného dažďa, vetra , ako i na ich zaistenie v prípade , že sú jednotlivé tabule otvorené . Ak ich nechceme zatvárať aby sa nám vnútro veľmi neprehrialo a pritom napr. chceme si zachovať i trochu súkromia dostať už elegantné tieniace ochranné fólie s rôznymi motívmi na zasklievacie systémy, vid. obrázky



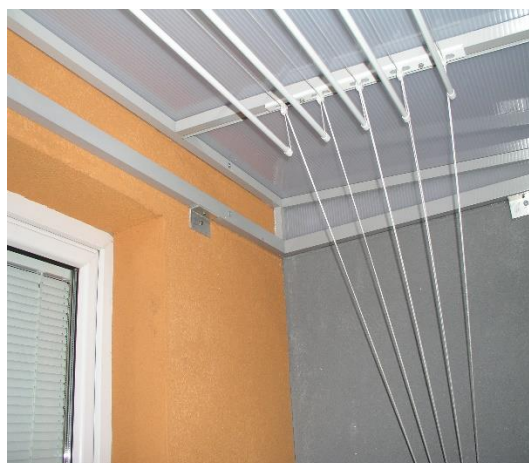
Ak nám počas dažďa naprší do lodžie alebo na balkón, prípadne ak sa nám tam niečo rozleje , čím skorej sa snažíme z podlahy ju pozberať a vyutierať do sucha i keď je na nich protišmyková dlažba – to neznamená , že nemôže prísť k úrazu pri pošmyknutí.

Bežné práce a údržba - záleží to od prostredia i lokality v akom sa nachádzame napr. výskyt stromov lipa , topol', ihličnany , piesčitá pôda, rôzne trávy a pod. je vhodné vnútro i občas povysávať steny resp. vnútorné omietky, ako i zábradlia prípadne ich i umyť. **Pozor na omietky nepoužívame žiadne chemikálie a saponáty** , ale **iba čistú vodu** a jemnú špongiu na umývanie . Na zábradlia AL s bezpečnostným sklom , HPL doskami , trapézovým plechom môžeme pridať i trochu jari na odmastenie , alebo lepšie uvoľnenie nečistôt môžeme použiť i teplú vodu do 40°C. Pritom však musíme dbať a dávať pozor , aby nám znečistená voda nezačala stekať dolu pod nami na susedov balkón lodžiu , alebo nebodaj na stenovú omietku .

Čo v prípade , že máme znečistenú viacej vnútornú omietku a čistou vodou nám to nejde vyčistiť ? Tu treba použiť na čistenie už chemické prídavky s čistiacimi zložkami. Odporúčame takéto vyčistenie prenechať, alebo sa aspoň poradiť so špecializovanou firmou zaoberajúcou sa čistením vonkajších omietok na rôznych stavbách ako i bytových domoch , alebo je i možnosť navštíviť a poradiť sa v špecializovaných predajniach .

Čo v prípade, že máme už staršie oceľové zábradlie a je už miestami vidno nepekný farebný náter ? Tu niekedy stačí ho prebrúsiť jemným brusným papierom , ak si to vyžaduje úplne odstrániť , môžeme použiť i odstraňovač starých náterov a treba ho po odmastení (je tu množstvo prípravkov a riedidiel) natrieť vhodným náterom – dnes už je množstvo prípravkov i na kov s vysokou ochranou proti korózii , kde už netreba dávať základný náter a následne po zaschnutí vrchný. V špecializovaných predajniach na farby – laky, a pod. Vám vedia odborne poradiť a odporučiť to najvhodnejšie riešenie .

Čo ak chce mať niekto i z vonkajšej strany zábradlia rozmiestnené kvetináče s kvetmi ?



Tu treba dbať hlavne na bezpečnosť, ako i doraz na určité veci o ktorých si tu povieme . Držiace konzoly rôznych kvetináčov asi najčastejšie používaných v hranatom tvare by mali byť vyhotovené s dostatočnou pevnosťou k pomeru veľ-

kosti a ich váhe predmetných kvetináčov , nesmieme zabudnúť na pôsobenie silnejšieho vetra , na vypodloženie napr. pasom kože , gumou pod konzoly pri ich osádzaní na zábradlia aby sme ich nepoškodili, ako i nato aby konzoly boli takého tvaru že kvetináče v nich budú dostatočne vzdialené od zábradlia smerom von . Je to z dôvodu, aby pri polievaní , prípadne pri daždi sme predišli stekaniu prebytovej vody už znečistenej od zeminy na balkóny prípadne do lodží bytom pod nami, ba neraz i na steny s povrchovou farebnou omietkou bytového domu .

Sušiačky na šatstvo by nemali byť preťažované . Každý výrobca má uvedené koľko kg. je maximum čo znesú. Taktiež je potrebné vybrať i vhodný priestor, kde a ako ich umiestniť. Samozrejme záleží od prevedenia či sú vyťahovacie stropné , alebo uchytané na bočných stenách a to najmä, ak v budúcnosti uvažujeme o zasklení napr. lodží s otváracím otočným systémom sklenených tabúl, ktoré otvárame do vnútorného priestoru. vid. obrázok hore .

Poriadok a jeho údržba je taktiež veľmi dôležitá. Balkóny, lodžie by nemali slúžiť ako skladisko prebytočných vecí petrolejová lampa v blízkosti zábradlia veľké kopy časopisov, novín a nie raz povievajúce i von záclony ktoré sú prichytené z vnútornej strany na garniže hneď za zasklievacím systémom. Stačí aby nad Vami nezodpovedný sused zahodil jeden horiaci špak od cigariet, alebo mu nechtiac vypadla z ruky cigareta a vietor ju zavial , na Váš balkón následky nebudú asi príjemné . Odporúčam mať v byte preventívne hasiaci práškový prístroj postačí i malý aký máte v aute.

Patrí vianočná výzdoba do lodží a balkónov ? Áno patrí, bez toho by nebolo to čaro Vianoc a tá atmosféra . Množstvo domácnosti si robí tuto výzdobu , je však treba upozorniť asi aká výzdoba je bezpečnejšia a či je vhodné inštalovať elektrické zásuvky 220 v do zatepľovacích systémov stien . Potom lepšie riešenie je používať výzdobu s osvetlením s úsporným a čo najmenším príkonom ktoré sú napájané na zdroj nabíjajúcich batérii. A ak to musí byť na 220 v tak rozhodne napojiť to do zásuvky v byte , cez stenu prejsť iba predlžovacím káblom.

Záver:

Čo dodať na záver snáď iba toľko, všetko potrebuje preventívnu údržbu , kto ju vykonáva a dodržiava aspoň zásadné pravidla predlžuje životnosť svojej nehnuteľnosti.

V texte boli použité fotografie spol. EKONOMSERVIS s.r.o. a EKONORM s.r.o.

d) **Prevádzka a údržba technických zariadení budov** – Igor Krajčovič

Vetranie – užívateľská rukoväť – spracoval Jozef Mihál

Mám v byte vetrať?

Samozrejme

Prečo?

Pre trvalo udržateľný, aktívny zdravý život potrebujete **čistý vzduch - bez zápachov, vlhkosti, plesní, chemických výparov z muriva, CO₂, radónov...**

Ako mám vetrať?

Oknom sa príležitostne dá, ale **kontrolované vetranie** kvalitnými **ventilátormi** je lepšie.

Prečo?

Oknom sa dostáva dnu prach, hluk z okolia, peľ, prieran, mikroorganizmy, hmyz. Kontrolované vetranie znamená, že vzduch sa dostáva dnu cez filter **bezprieranovite bez prachu, hluku z okolia, peľu, mikroorganizmov aj hmyzu.**

Musím mať kontrolované vetranie?

Áno – je to **imperatív do budúcnosti.**

Prečo?

Ak nenainštalujete v zateplenom dome kontrolované vetranie riskujete nie len **nesúhlas úradov pri právnych úkonoch** s nehnuteľnosťou pre nesplnenie energetických podmienok, ale hlavne **ohrozujete svoje zdravie.**

Aké sú možnosti kontrolovaného vetrania?

Centrálne a decentrálne. **Centrálne** – sú celodomové alebo celobytové systémy. **Decentrálne** je samostatným, individuálnym zariadením. Centrálne sú vhodnejšie pre novostavby, kde sa potreby potrubných rozvodov a technické zázemie dajú zohľadniť už v projektoch výstavby.

Potrebné je tiež uvedomiť si rozdiel v individuálnej potrebe odvádzania nárazovo zaťaženého vzduchu pachmi a vlhkosťou **zo sociálnych miestností** a priebežnou energeticky úspornou výmenou vzduchu v **obytných priestoroch.**

Aké kontrolované vetracie zariadenia mám použiť?

Pre obnovu bytových domov je praktická **kombinácia. Kúpeľne a WC** odvetrať cez existujúce, možno obnovené, **stúpačkové potrubie** spoľahlivými individuálnymi tlakovými ventilátormi, ktoré zabezpečia nárazovo odvedenie zaťaženého vzduchu priamo z miesta jeho výskytu. Hodinový výkon ventilátora by mal byť približne 3,5 x objem miestnosti.

Obytné priestory vetrať výmenou vzduchu **cez vonkajšiu stenu** účinnými individuálne ovládanými rekuperačnými zariadenia s výkonom 0,5 – 0,7 x objem priestoru.

Čo mám k tomu vyžadovať od projektantov?

Žiadajte od projektanta argumenty týkajúce sa **certifikácie** zariadení, aké majú **referencie**, záruku, praktickú životnosť, prevádzkovú spoľahlivosť, akú vyžadujú **starostlivosť v prevádzke**, akú majú spotrebu, hluk, nepriepustnosť pachov a iných záťaží z okolia, či dokážu účinne vyvetrať váš priestor spoľahlivo aj **za nepriaznivých tlakových podmienok.**

Nepriaznivé tlakové podmienky – čo to znamená?

Znamená to veľký atmosférický **rozdiel tlaku** medzi vetraným priestorom a okolím, kam vzduch odvádzate. Či už priamo cez stenu von alebo v bytových domoch cez stúpačkové potrubie, ktorým sa vzduch dostáva von. Na prekonávanie nepriaznivých tlakových podmienok je účinný **tlakový/radiálny ventilátor**.

Tlakový/radiálny ventilátor – čo to znamená?

Bežne sa používajú dva druhy ventilátorov. Axiálny a radiálny.

Axiálny ventilátor má lopatky na posuv vzduchu pripevnené pod uhlom priamo na rotor osi ventilátora. Je účinný tam, kde je na oboch stranách ventilátora rovnaký tlak. Príkladom je **stolový ventilátor**, alebo vetranie medzi rovnocennými priestormi.

Tlakový, teda radiálny ventilátor, zabezpečuje účinné odvádzanie vzduchu odstredivo. Lopatky v tvare bágrových lyžíc sú umiestnené na obvod unášača, poháňaného rotorom ventilátora. Kvalitné radiálne ventilátory dokážu spoľahlivo vetrať aj pri nepriaznivých tlakových podmienkach a prekonať **rozdiely tlaku až 130 Pa**.

Čo je teda vhodné do kúpeľne a WC miestnosti?

Individuálne ovládaný tlakový ventilátor, vhodný na účinné odvetrávanie pár priamo zo sprchovacieho kúta alebo pachov priamo z WC-systému.

Prečo?

Individuálne ovládaný znamená **energeticky úsporný**. Vetrá vtedy, keď si to práve prajete. Tlakový znamená, že **je účinný aj pri protitlaku** v stúpačkovom potrubí alebo pri vonkajšom vetre. Priame odvetranie **pary zo sprchovacieho kúta** znamená úsporu – skrátenie času vetrania. Vyžaduje si to krytie IPX5 odolné voči tryskajúcej vode. Umožňuje to **zvýšenú ochranu pred vlhkosťou, plesňami, ale aj pred chemickými výparmi z muriva, radónom a formaldehydom, CO₂**. Priame odvetranie WC-systému znamená tiež skrátenie času vetrania. Intenzívne odvetrá **pachy už priamo z WC-misy**.

Zabráni takýto individuálne ovládaný tlakový ventilátor vnikaniu pachov z potrubia do kúpeľne a WC?

Áno. Ak je vybavený dokonalou klapkou spätného prúdenia vzduchu.

Ako?

Po skončení vetrania **spätná klapka utesní vetracie potrubie**.

Nebude ma rušiť hlukom?

Nie.

Prečo?

Pri správnej inštalácii je prevádzkový **hluk takmer nepočuteľný – 32 dB**.

Dá sa montovať aj do sadrokartónu?

Áno.

Ako?

Jednoducho podľa videonávodu aj **do sadrokartónu, pod omietku aj na omietku.**

Čo je vhodné do obývačky a do spálne?

Individuálne ovládané tlakové **protiprúdové vetracie zariadenie s rekuperáciou.**

Prečo?

Individuálne ovládané znamená aj tu energeticky úsporné. Vetrá vtedy keď si to prajete. Protiprúdové znamená, že zariadenie z miestnosti **odčerpáva použitý vzduch a súčasne čerpá** zvonku do miestnosti zdravý vzduch zbavený filtermi nečistôt, alergénov, peľov a pod. **Rekuperácia znamená intenzívnu energetickú úsporu.** Odčerpávaný vzduch v teplote miestnosti **odovzdáva vo výmenníku teplotu vstupujúcemu vzduchu**, ktorý tak prichádza do miestnosti predhriaty.

Aký to má pre mňa význam?

Veľký - **ekonomický a hlavne zdravotný.**

Prečo?

Ak vyvetráte **riadne oknom**, v zime „**kúrite do okien pánu bohu**“. Náklady na zateplenie a očakávané **prevádzkové úspory na energiu sú v nenávratne.** Zvonku máte vnútri chlad, prieran, prach, peľ, hluk ulice, nečistoty.

Ak vetráte iba **minimálne oknom**, vyrobíte si **zdravotný problém** - v byte sa plazivo zvyšuje CO₂, oxidy dusíka, radón, formaldehyd. Overeným dôsledkom sú **bolesti hlavy, únava, alergie, astma, apatia, nechutenstvo, znižovanie výkonnosti** a pod.

Kvalitná individuálna rekuperácia s programovateľným diaľkovým ovládaním dosahuje v chladnej klimatickej zóne až **18-krát menej energetických strát** oproti spotrebe na vykúrenie toho istého množstva vzduchu pri vetraní oknom. Okrem toho **zlepší kvalitu života** znížením hluku ulice až o 52dB, zamedzí vyššie uvádzaným neuhom a **vyčistí vstupujúci vzduch** na úroveň vhodnú aj pre alergikov.

Prečo individuálna rekuperácia s diaľkovým ovládaním ?

Centrálna rekuperácia potrebuje stavebné úpravy, odborné prevádzkové revízie, čistenie potrubí. **Individuálna rekuperácia potrebuje aj pri rekonštrukcii bytu/domu iba prierez cez stenu a jednoduchú montáž** podľa návodu. Koncovku kábla zastrčíte do bežnej zástrčky na stene. Hotovo. **Diaľkové ovládanie** umožňuje voliteľný **program prispôbiť** jednoducho aktuálnym potrebám. **Display** zariadenia **ukazuje** aktuálny stav a **upozorní** na potrebu údržby, pozostávajúcej zo svojpomocnej výmeny alebo vyčistenia filterov.

Aké individuálne zariadenia splňujú bezo zbytku uvedené prínosy pre úsporu energie, zdravie a zvýšenie kvality života?

Údaje a odporúčenia pre spracovanie tejto rukoväte sme čerpali z literatúry firmy Limot, Rakúsko, zahraničných aj tuzemských skúseností overených životom a potvrdených aj výsledkami testovania podľa medzinárodných certifikačných metód.

e) Povinnosti vlastníka a správcu BD po KOBD – Pavol Hlušek

Spracovali: Pavol Hlušek, Mária Marková, Ing. Marián Číž, Mgr. Ingrid Rusková

Skončením obnovy domu začína pre vlastníkov a správcu domu ďalšia etapa starostlivosti o spoločné časti a spoločné zariadenia domu. Povinnosti vlastníkov v súvislosti s prevádzkou domu sa rozšíria o nové prvky, doplnené pri obnove. Zabezpečenie bezproblémovej prevádzky domu a bezpečnej prevádzky jeho technických zariadení, je úlohou správcu bytového domu.

a/ Financovanie

Komplexná obnova domu je vzhľadom k svojmu rozsahu takmer vždy spolufinancovaná úverom (banka, stavebná sporiteľňa, Štátny fond rozvoja bývania, ...). Úhradou poslednej faktúry za práce sa činnosť správcu domu vo vzťahu k financujúcemu subjektu nekončí, práve naopak. Potrebné je zabezpečiť pravidelné úhrady splátok úveru, zasielať v pravidelných termínoch dohodnuté informácie o úhradách a hospodárení domu, rozúčtovávať náklady na splátky úveru a plniť ďalšie zmluvné povinnosti počas celej doby splácania úveru.

Vlastníci sú povinní zabezpečiť dostatok finančných zdrojov na splátky úveru.

Popri bežných povinnostiach, vyplývajúcich z úverových zmlúv, zabezpečujú vlastníci / správca aj nasledovné povinnosti, ktoré zvyčajne obsahujú ustanovenia úverovej zmluvy:

- súhlas financujúceho subjektu :
 - k zmene výšky tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu
 - k poskytnutiu ďalšieho úveru vlastníkom
 - k zabezpečeniu ďalšieho úveru napr. vinkulácia vkladu a pod.
 - k zmene poistenia domu
 - k zmene výšky splátky počas doby splácania úveru
 - k mimoriadnej splátke úveru počas splácania úveru
 - k akýmkoľvek zmenám týkajúcich sa technických zmien v úvere

- informovanie financujúceho subjektu :
 - o prijatí nápravných opatrení v prípade nesplnenia povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov
 - o zmene vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome
 - o vypovedaní zmluvy o výkone správy medzi vlastníkmi a správcom domu, alebo inom ukončení správy domu vykonávanej správcom domu a o zmene formy správy bytového domu.

Špecifické povinnosti vyplývajú z úveru poskytnutého Štátnym fondom rozvoja bývania (ŠFRB) z dôvodu poskytnutia finančných zdrojov z rôznych programových balíkov:

- súhlas ŠFRB :

- k zriadeniu ďalšieho záložného práva k fondu prevádzky, údržby a opráv v prípade zabezpečenia úveru ŠFRB týmto spôsobom
- k vykonaniu mimoriadnej splátky úveru alebo k jeho predčasnému splateniu
- k zmene zhotoviteľa stavby, stavebného dozoru a správcu domu
- k predĺženiu lehoty 24 mesiacov na realizáciu stavby
- s každou zmenou týkajúcou sa dlžníka, stavby, najmä so zmenou povolenia k stavbe, projektu, rozpočtu, ceny stavby a s nevyčerpaním úveru.

Správca je povinný sledovať vývoj dlhu za dom a riešiť dlžníkov tak, aby nedochádzalo k ich nárastu nad počet / sumu uvedenú v zmluve, čo by mohlo viesť k zhoršeniu úverových podmienok (rast úrokov, doplnenie zabezpečenia úveru, ...)

b/ Stavebná časť

Prvou úlohou správcu po skončení obnovy domu je aktualizovať evidenciu / pasport domu o nové časti a zariadenia, vykonané práce a nové termíny kontrol a údržby. K zabezpečeniu bezproblémovej prevádzky pomôže zoznam kontaktov na servisných pracovníkov pre prípad výskytu poruchy (strecha, otvorové výplne, ...).

Predpokladaná (deklarovaná) životnosť obnovených stavebných častí domu je dosiahnuteľná pri dodržaní podmienok ich užívania. Potrebná je ich údržba podľa odporúčaní výrobcu (premazanie, nastavenie okien a dverí, ochranný náter strešnej krytiny, očistenia a ochranný náter vonkajšej fasády domu a pod.), ale aj preventívne vizuálne kontroly za účelom zistenia a odstránenia drobných porúch.

Preventívne kontroly je vhodné vykonávať 1 x ročne, so zameraním sa na kontrolu nasledovných častí:

- | | |
|-----------------------------------|--|
| - strecha | stav strešnej krytiny, komínov,
stien strojovní výťahov, otvorových výplní, ... |
| - vonkajšia fasáda domu | poškodenia, trhliny, biologické znečistenie ... |
| - otvorové výplne | funkčnosť, tesnenia, povrchová úprava... |
| - lodžie, balkóny, terasy | podlaha a hydroizolácie, zábradlia,
výplne zábradlí, horné zasklenie... |
| - vonkajšie schodišťa, | striešky, vstupy do domu... |
| - vnútorné steny spol. priestorov | trhliny, omietky... |
| - podlahy, podlahová krytina | stav, nerovnosti.... |

Zistené nedostatky je potrebné premietnuť do plánu opráv domu schválením ich odstránenia, zhotoviteľov prác a ceny za ich vykonanie.

c/ Technické systémy a zariadenia

Stálu pozornosť si vyžadujú technické systémy a zariadenia domu, ktoré zabezpečujú jeho prevádzkyschopnosť. Sezónne je prevádzkovaný systém vykurovania a chladenia, celoročne sú v prevádzke systémy na dodávku studenej vody, prípravu a dodávku teplej vody, vetrania, osvetlenia a pod. Prevádzku a obsluhu vyhradených technických zariadení ako sú výťahy, plynové kotolne a podobne môžu vykonávať iba osoby príslušným osvedčením / zaškolením v súlade s vyhláškou č. 508/2009 Z. z.

Niektoré bezpečnostné a protipožiarne systémy, napr. požiarneho vodovodu, hlásiča požiaru, núdzové osvetlenie a pod., sú v prevádzke iba v mimoriadnych prípadoch, vyžaduje sa však ich permanentná prevádzkyschopnosť.

Po výmene / rekonštrukcii technických systémov domu je potrebné splniť niektoré povinnosti, vyplývajúce vlastníkom domu z platnej legislatívy, napr.:

- Vykurovací systém

Podľa § 8 ods. 2 zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov je vlastník budovy povinný zabezpečiť:

- a) reguláciu zásobovania teplom v budove,
- b) hydraulické vyváženie vykurovacej sústavy budovy po každom zásahu do jej tepelnej ochrany alebo technického systému.

Projekt hydraulického vyváženia zohľadní zníženú potrebu tepla na vykurovanie a ďalšie zmeny podľa rozsahu rekonštrukcie systému alebo obnovy domu. O vyvážení systému podľa projektu vystaví zhotoviteľ prác protokol.

Povinnosťou vlastníka budovy (§ 11 ods. 1 zák. č. 321/2014 Z. z.) je vybaviť rozvody tepla vhodnou tepelnou izoláciou, ktorej minimálne hrúbky sú uvedené vo vyhláške č. 14/2016 Z. z.

- Chladenie, vetranie ???

....

- Teplá voda

Zákon o energetickej efektívnosti č. 321/2014 Z. z. ukladá v § 11 ods. 1 povinnosť vlastníkovi budovy s celkovou podlahovou plochou väčšou ako 1000 m² a so spoločnou prípravou teplej vody:

- písm. c) - zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody,
- písm. d) - vybaviť rozvody tepla a teplej vody vhodnou tepelnou izoláciou.

Pri výmene rozvodov teplej vody alebo pri rekonštrukcii zdroja tepla so zmenou výstupných parametrov je potrebné postupovať podľa projektu, ktorého súčasťou má byť aj nové vyregulovanie systému. Dokladom o jeho vykonaní je protokol vystavený zhotoviteľom prác.

Minimálnu hrúbku tepelnej izolácie rozvodov tepla a teplej vody určuje vyhláška č. 14/2016 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na tepelnú izoláciu rozvodov tepla a teplej vody.

Povinnosť vybaviť rozvody tepla a teplej vody vhodnou tepelnou izoláciou sa nevzťahuje na rozvody tepla alebo rozvody teplej vody, ak

- a) sú v projektovej dokumentácii rozvody tepla určené na vykurovanie priestoru alebo na temperovanie priestoru,
- b) je obmedzená funkčnosť armatúr,
- c) je potrebné dochladiť teplotonosnú látku pod určenú teplotu alebo
- d) sa preukáže energetickým auditom, že vybaviť rozvody tepla alebo rozvody teplej vody vhodnou tepelnou izoláciou nie je technicky možné, nákladovo primerané a vzhľadom na dlhodobý potenciál úspory tepla efektívne.

- Studená voda

Systém na dodávku studenej (pitnej) vody do bytov, pri jej dodávke od regulovaného subjektu, si po výmene nevyžaduje intenzívnejšiu starostlivosť. Súčasťou výmeny rozvodov má byť izolácia potrubia v min. hrúbke určenej vyhláškou č. 14/2016 Z. z., ktorá zabráni odkvapávaniu kondenzátu z potrubia a ohrievaniu vody teplom z okolitého prostredia. Kontrolu kvality vody vykonáva jej dodávateľ, vlastníkom sa odporúča občasná kontrola funkčnosti uzatváracích armatúr od vstupu do domu, po ventily v bytoch a nebytových priestoroch.

- ???.

Prevádzka vyhradených technických zariadení, ako sú systém ochrany pred bleskom, elektrické inštalácie, plynové zariadenia a pod. je podmienená vykonávaním pravidelných kontrol, revízií, odborných prehliadok a skúšok, ktorých intervaly určuje vyhláška 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia.

d/ Revízie, kontroly

Povinnosťou správcu domu je zabezpečiť vykonávanie predpísaných kontrol, revízií, odborných prehliadok a skúšok technických zariadení oprávnenými osobami, ktoré majú zabezpečiť ich bezpečnú prevádzku (ďalej iba "kontroly"). Intervaly kontrol sa vykonaním obnovy / výmeny zariadení zvyčajne nemenia, začína však plynúť doba ich platnosti od nového termínu vykonania. Zodpovednosť za vykonanie predpísaných kontrol a odstránenie zistených závad bola § 8b ods. 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov uložená správcovi domu.

Termíny kontrol sú určené podľa skupín a druhov zariadení, ich umiestnenia, prostredia atď. Najčastejšie sa v bytových domoch vykonávajú kontroly:

Typ kontroly	Interval kontroly
• prehliadka a skúška elektrického zariadenia príloha č. 8	5 rokov - vyhl. č. 508/2009 Z. z.,
• prehliadka a skúška bleskozvodu príloha č. 8	4 roky - vyhl. č. 508/2009 Z. z.,
• odborná prehliadka plynového zariadenia príloha č. 10	1 rok - vyhl. č. 508/2009 Z. z.,
• odborná skúška plynového zariadenia príloha č. 10	3 roky - vyhl. č. 508/2009 Z. z.,
• kontrola regulačnej súpravy plynu príloha č. 10	1 rok - vyhl. č. 508/2009 Z. z.,
• opakovaná úradná skúška výťahu príloha č. 7	6 rokov - vyhl. č. 508/2009 Z. z.,
• odborná skúška výťahu príloha č. 7	3 roky - vyhl. č. 508/2009 Z. z.,
• odborná prehliadka výťahu z., príloha č. 7	3 mesiace - vyhl. č. 508/2009 Z.
• tlakové nádoby	vyhl. č. 508/2009 Z. z., príl. č. 7
• kontrola núdzového osvetlenia Z. z.	12 mesiacov - zák. č. 121/2002
• kontrola požiarneho vodovodu Z. z.	12 mesiacov - vyhl. č. 699/2004
• kontrola prenosných hasiacich prístrojov Z. z.	24 mesiacov - vyhl. č. 719/2002
• tlaková skúška prenosných has. prístrojov	3 roky, 5 rokov, ... (podľa typu) vyhl. č. 719/2002 Z. z.
• kontrola komínov, dymovodov	vyhl. č. 401/2007 Z. z.
• kontrola kotlov a klimatizácií	zák. č. 17/2007 Z. z.

Pozornosť je potrebné venovať rozsahu predložených revízných správ, ktoré nemusia obsahovať úplný rozsah predpísanej kontroly, a to v prípade, že zmluvný rozsah prác pri obnove domu neobsahoval celkovú rekonštrukciu technického zariadenia. Takýmto príkladom je zápis z odbornej prehliadky a skúšky bleskozvodového zariadenia domu, vykonanej po demontáži a spätnej montáži časti bleskozvodu pri zateplení strechy, ktorý nemusí obsahovať merania zemných odporov zvodov bleskozvodu. V takomto prípade je správca domu povinný zabezpečiť revíziu v predpísanom rozsahu v pôvodnom termíne.

e/ Facility management



Ing. Viera Somorová, PhD. ???

UZNESENIA /návrh/

Z VALNÉHO ZHROMAŽDENIA
ZDRUŽENIA PRE PODPORU OBNOVY BYTOVÝCH DOMOV,
KONANÉHO 17. JÚNA 2019 V SIELNICI

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,
Dušan Vaček
Ing. Igor Krajčovič

mandátovú komisiu:

.....
.....
.....

návrhovú komisiu v zložení:

.....
.....
.....

II. SCHVAĽUJE:

- a) Rámcový návrh akcií a aktivít na druhý polrok 2019,
- b) Zmenu Stanov Združenia pre podporu obnovy bytových domov,
- c) Členský príspevok na rok 2020 vo výške:
1200,- € právnická osoba,
100,- € fyzická osoba, ktorá nie je podnikateľským subjektom, ani
konateľom, vlastníkom alebo riaditeľom žiadnej komerčnej spoloč-
nosti,

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

600,- € správcovská organizácia, ktorá vykonáva správu bytových domov ako svoj hlavný predmet činnosti,

d) Druhú časť členského príspevku do platformy Budovy pre budúcnosť vo výške Eur.

III. UKLADÁ:

1. Prezidentovi združenia:

a) pripraviť do pozvánky odborný program XIII. medzinárodnej konferencie KOBD 2019 najneskôr do 6.10.2019 a byť jej odborným garantom.

Termín: v texte

b) zvolať pracovné stretnutie za účasti všetkých gestorov a výkonného predsedu k textovej a grafickej časti Manuálu užívania a správy bytových domov.

Termín: 12.9.2019

2. Gestorom odborných sekcií Manuálu užívania a správy bytových domov pripraviť v spolupráci so spolutvorcami textové a grafické podklady pre redakčnú úpravu podľa schválenej osnovy a zaslať ich výkonnému predsedovi.

Termín: 17.9.2019

3. Výkonnému predsedovi združenia

a) Zabezpečiť redakčnú a grafickú úpravu Manuálu užívania a správy bytových domov a zaslať ho gestorom na odsúhlasenie.

Termín: 30.9.2019

b) Zabezpečiť tlač Manuálu užívania a správy BD.

Termín: 31.10.2019

c) Organizačne zabezpečiť plánované podujatia na II. polrok 2019
v dohodnutých termínoch.

Termín: v texte

d)

IV. BERIE NA VEDOMIE:

- 1) Správu o činnosti platformy Budovy pre budúcnosť a aktivitách na rok 2019.
- 2) Podpísanie memoranda o spolupráci so Združením bytového hospodárstva Slovenska.
- 3) Podpísanie vyhlásenia k Etickému kódexu nových členov združenia spoločnosťami SanaTOP s.r.o. a AWCLEAN s.r.o.

Sielnica, 17. júna 2019

Schválil:

Prof. Ing. Dušan Petráš, PhD.

Ing. Miroslav Vereš

Predseda návrhovej komisie:



ZDRUŽENIE PRE PODPORU OBNOVY BYTOVÝCH DOMOV

Združujeme profesionálov zo všetkých oblastí obnovy bytových domov

Poskytujeme odborné informácie, poradenstvo a sledujeme moderné trendy

Organizujeme odborné semináre a konferencie po celom Slovensku

Prezident združenia: Prof. Ing. Dušan Petráš, PhD., STU Bratislava

Výkonný predseda združenia: Ing. Miroslav Vereš, ZpOBD

Čestní členovia združenia: Doc. Ing. Peter Suchánek, PhD.

Ing. Ján Otiepka

Naši členovia



Bytový podnik
Trebišov, s.r.o.



Partnerské zväzy a združenia

