



ZLSBD

zduženie pre lepšiu
správu bytových domov

**NESÚ SA LEPŠIE SPRÁVY
PRE VAŠU SPRÁVU**

MONITORING MÉDIÍ ZA 45. - 46. TÝŽDEŇ (2. 11. 2020 – 15. 11. 2020)

Obsah

Keď výťah opäť nechodí... Kedy je už nebezpečný?	2
Vlastníkov bytov čaká zmena pri vyúčtovaní.....	3
Kde sa stala chyba?.....	4
Košičania si adoptovali polovicu ponúkaných chodníkov	6
Obyvatelia bytovky v B. Štiavnici sú bezradní	10
Tu dom, tam dom , 2 domy	11
Odstúpenie od zmluvy dobre zvážte	11
Odpoja sa od centrálnej dodávky tepla v Ilave.....	14
Povinné a nepovinné revízie, odborné skúšky a odborné prehliadky vyhradených technických zariadení.....	15
dTest: Jak je to s platbami za teplo v bytovom domě.....	23
Stavebné sporenie - aké sú aktuálne podmienky a výhody?	24
Slovenskej záručnej a rozvojovej banke klesol deväťmesačný zisk takmer o tretinu	27

Keď výťah opäť nechodí... Kedy je už nebezpečný?

[05.11.2020; pravda.sk; Užitočná pravda; 00:00; Pravda]

Ilustračné foto. Autor: SHUTTERSTOCK

Na Slovensku je v bytových domoch v prevádzke zhruba 35 000 výťahov starších tridsať a viac rokov. Sú technicky zastarané, mnohé výrazne nadsľuhujú svoju dobu životnosti a majú skryté bezpečnostné riziká. Kedy je vhodné výťah vymeniť?

Výťah je na počet prepravených osôb za jeden deň na celom svete najbezpečnejší dopravný prostriedok. "Obyvatelia si mnohokrát neuvedomujú, že výťah je výhradné technické zariadenie domu. Ide o dopravný prostriedok určený na vertikálnu prepravu ľudí a slúži spoločne všetkým obyvateľom. Nájsť dnes pred bytovým domom 30- či 40 ročné auto je takmer nemožné, no rovnako starý výťah považujú niektorí stále za dobrý a nevidia dôvod investovať do nového," hovorí Ing. Alexander Pomšár, riaditeľ spoločnosti Výťahy Zeva.

Problémy starých výťahov v bytových domoch podľa neho možno rozdeliť do štyroch oblastí.

"Predovšetkým je to znížená bezpečnosť – staré výťahy mávajú skryté chyby dôležitých bezpečnostných súčastí, problematická býva tiež spoľahlivosť, za ktorou je únava materiálu mechanických a elektrotechnických komponentov, horší je komfort prevádzky, nepresné zastavovanie kabíny, vyššia hlučnosť a nakoniec ide aj o estetický vzhľad. Staré výťahy sú po rokoch používania opotrebované," dodáva Ing. Alexander Pomšár.

Drahšie, ale výhodné

Vhodným časom na výmenu výťahu je celková rekonštrukcia a obnova bytového domu. Obyvatelia bytového domu by o nej mali uvažovať, ak:

sa starý výťah často kazí a náklady na údržbu a výmenu opotrebovaných častí sú vysoké

uvažujú o obnove bytového domu – zateplení, výmene rozvodov teplej a studenej vody, odpadových potrubí, odstránení systémových porúch, všetky práce sa môžu urobiť naraz a z domu nemusí byť "stavenisko" na veľmi dlhé obdobie

vlastníci bytov dokážu pri obnove a celkovej výmene častí domu spolu s výťahom ušetriť finančné prostriedky

"Výmena starého výťahu za nový nie je lacná záležitosť, v konečnom dôsledku však prinesie viacero výhod. Nový výťah je bezpečnejší, spĺňa súčasne platné bezpečnostné normy, je spoľahlivejší, všetky významné komponenty majú životnosť desať až pätnásť rokov, zároveň je energeticky úspornejší, má väčšiu kabínu i nosnosť a v neposlednom rade i estetickjší vzhľad, je rýchlejší a tichší," hovorí Ing. Alexander Pomšár.

Výber firmy dobre zvážte

Predovšetkým je dôležité porovnávať porovnateľné. "V praxi to znamená, že oslovíte predbežne vybranú výťahársku spoločnosť, ktorá zabezpečuje kompletne výmeny výťahov a s jej obchodným zástupcom si prejdete všetky vaše požiadavky na výťah a tiež

zohľadníte odborné odporúčania zo strany firmy. Na základe toho si vypracujete predlohu technickej špecifikácie, ktorú rozpošlete ďalším spoločnostiam na spracovanie ich ceny na špecifikovaný výťah. Je veľký predpoklad, že všetky ponuky budú rovnaké a porovnateľné z hľadiska parametrov a výbavy vybraného výťahu," hovorí Ing. Alexander Pomšár.

Výťah je na počet prepravených osôb za jeden deň na celom svete najbezpečnejší dopravný prostriedok.

Odporúča uvažovať o stabilnej výťahovej firme, ktorá ponúka nielen produkt, ale aj záručný a pozáručný servis. "S obchodnými zástupcami firiem hovorte nielen o technickom riešení výťahu, výbave, energetickej spotrebe, ale aj o dostupnosti a cenách náhradných dielov po uplynutí záručnej lehoty. Dôležité je pozrieť si nimi namontované výťahy a zistiť hlučnosť prevádzky, komfort jazdy v kabíne, skontrolovať presnosť zastavovania kabíny na jednotlivých poschodiach, energetickú náročnosť prevádzky či celkové estetické vyhotovenie a spokojnosť obyvateľov domu s prevádzkou a prípadným servisom," zdôrazňuje Ing. Alexander Pomšár.

Do užšieho výberu, v ktorom hrá zvyčajne najdôležitejšiu úlohu cena za nový výťah a náklady na budúci servis výťahu, sa obvykle dostanú dve, tri firmy. "Rokujte s nimi aj o znížení cien, prípadne o predĺžení záruky alebo o zlepšení výbavy výťahu. Ide o veľkú finančnú investíciu a za svoje peniaze by ste mali dostať maximum," pripomína Ing. Alexander Pomšár.

"Potom už záleží iba na dohode obyvateľov, čo je pre nich najdôležitejšie, či cena za výťah, alebo za servis, výbava, dĺžka záruky, alebo niečo iné."

https://uzitocna.pravda.sk/dom-a-byt/clanok/566704-ked-vytah-opatnechodi/?utm_source=pravda&utm_medium=rss&utm_campaign=rss

Vlastníkov bytov čaká zmena pri vyúčtovaní

[04.11.2020; Zvolenské ECHO; ŠETRENIE ENERGIÍ; s. 5; DIANA SCHNIEREROVÁ]

DIANA SCHNIEREROVÁ

Na čo budeme mať nárok? Informácie o spotrebe energií by sme v budúcnosti mali dostávať častejšie.

Ako sa darí vlastníkom bytov hospodáriť s teplom alebo s vodou, sa dozvedia vždy raz do roka z ročného vyúčtovania nákladov spojených s bývaním. V máji dostanú od správcu bytového domu informáciu o tom, aká bola napríklad ich spotreba tepla v novembri či vo februári.

Urobiť nápravu s odstupom času nie je úplne jednoduché. Európska únia preto v smernici spred dvoch rokov určila nové pravidlá o minimálnej frekvencii informovania o spotrebe.

„Cieľom týchto opatrení je motivovať používateľov nehnuteľností k zodpovednejšiemu zaobchádzaniu s energiami a dosiahnuť stanovené klimatické ciele,

ktorých ambíciou je zlepšenie a udržateľnosť životného prostredia," konštatuje na webovej stránke spoločnosť Istá Slovakia.

Zmeny pre vlastníkov by mali nastať v krátkom čase. Týkajú sa vlastníkov bytov, v ktorých už sú nainštalované meradlá a pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov umožňujúce diaľkový odpočet. Títo majitelia bytov by mali podľa európskej smernice na požiadanie dostávať informáciu o spotrebe každé tri mesiace. Informáciu o štvrtročnej spotrebe by mali dostávať aj všetci tí vlastníci, ktorí dostávajú vyúčtovanie elektronicky.

Tí, ktorí si o túto informáciu nepožiadajú, dostanú správu o svojom hospodárení s „energiami“ dvakrát za rok. Zmena mala podľa termínov, ktoré stanovila európska smernica, začať platiť od 25. októbra 2020. Informácia o spotrebe by mala súčasne obsahovať viac dôležitých údajov.

Kde sa stala chyba?

[15.11.2020; RTVS Jednotka; Občan za dverami; 13:00; R / Michal Čabák]

Michal Čabák, moderátor: „Obyvatelia bytovky v Banskej Štiavnici sa ocitli v patovej situácii. Pre viaceré chyby ešte z minulého storočia a roky sa vlečúci súdny spor stále nie sú majiteľmi bytov, ale len podielov v bytovom dome. A navyše sa sporia so susedom, ktorí si robí nároky na časť spoločných priestorov. Nakrúcal Miro Lupták.“

Jaroslav Hulla, sťažovateľ: „Panelák má osem poschodí, teda respektíve sedem plus prízemie, kočikáreň má posúdia dve a tam vznikol ten problém, že kočikáreň rátali osemkrát a nielen dvakrát, lebo máme dve poschodia. Takže šesťkrát kočikáreň rátali navyše.“

Miroslav Lupták, redaktor: „Ak vlastníte byt, spravidla vlastníte aj podiel na spoločných priestoroch v bytovom dome. Toto však neplatí pre obyvateľov bytovky na Drevenej ulici v Banskej Štiavnici. Budova bývalého internátu štiavnickej firmy Pleta sa rozpredávala v deväťdesiatych rokoch formou podielov, ktoré zhruba zohľadňovali plochy bytov. V ďalších podieloch mali byť obsiahnuté aj spoločné priestory. Lenže už pri výpočte podielov urobil realitný agent zrejme fatálnu chybu.“

Jaroslav Hulla: „Predal viacej štvorcov, ako bolo v skutočnosti.“

Miroslav Lupták: „Treba povedať, že problém je právne komplikovaný a nie je vôbec bežné, aby sa budova, v ktorej sú byty, predávala cez podiely, navyše zle vypočítané.“

Jaroslav Hulla: „Realitný maklér mal ísť na kataster a mal dať opravu chyby v tých štvorcach, aby nevznikla takáto situácia.“

Miroslav Lupták: „Mal, ale neurobil to. Sedem rokov to nikto neriešil, až kým nekúpil tristodvadsaťpäť akýchsi zvyšných podielov jeden zo susedov. Podľa viacerých susedov im sám prisúdil priestory vrátance, ktorú obyvatelia istý čas používali ako kočikáreň a chce ich prerobiť na byt.“

Jaroslav Hulla: „My sme už mali vlastne kúpený celý panelák aj s kočikárňou. Takže už týchto tristodvadsaťpäť podielov, ktoré kúpil sused, už podľa mňa nepatrili nikde. My sme stále majitelia aj tej spomínanej kočikarne.“

Mária Ďuricová, obyvateľka bytovky: „Len zrazu po neviem koľkých rokoch sa našlo niečo, čo ešte je a to kúpil Mózer a teraz sa to dohľadáva, neviem, akým spôsobom.“

Miroslav Lupták: „Za posledné roky spor prerástol do neprehľadnej susedskej nevraživosti, vyvrcholil práve stavebnými úpravami a snahou o vytvorenie bytu v prístavbe.“

Jaroslav Hulla: „Dal si vyhotoviť na tú kočikareň aj stavebné povolenie a chce si to spraviť ako samostatnú bytovú jednotku. Stavebný úrad mu to povolenie vydal aj napriek námietke, že mu to neplatí. Nás stadiaľ vyhodil, akože mali sme si stadiaľ popratať všetky veci a jednoducho to uzamkol a že patrí to jemu.“

Miroslav Lupták: „Skúsili sme dať priestor aj druhej strane, pretože sťažnosti obyvateľov bytovky sú názormi ľudí, ktorí sa obrátili na našu reláciu. Právny zástupca Mózerovcov má samozrejme na vec opačný názor. Rozprávať sa s nami neodmietol, ale ani sa nevyjadril na kameru. Vec považuje za živú, súd ešte nerobil dokazovanie a medializácia podľa neho veci nepomôže. Advokát tvrdí, že spomínaný sused si práve naopak sporný priestor kúpil a má na to zmluvu. On ju síce momentálne ukázať nemôže, ale bola podkladom pre žiadosť o stavebné povolenie na prestavbu priestorov na byt.“

Zuzana Kladvíková, Stavebný úrad Banská Štiavnica (text v obraze): „Stavebný úrad vydal povolenie v roku 2009 na prestavbu nebytových priestorov (kotoľňa a nebytové priestory na pozemku pč. 4159/4 – miestnosti č. 104 a 203 na základe preukázania vlastníckeho práva k uvedeným priestorom doložením listov vlastníctva č. 3411 a 3238, a kúpnej zmluvy zo dňa 17. 5. 2004, ... ktorou bolo preukázané vlastníctvo k priestorom č. 104 a 203 v nehnuteľnosti na pozemku č. 4159/4 v k.ú. Banská Štiavnica.“

Jaroslav Hulla: „V stavebnom povolení je to písané, že predložil právoplatnú kúpnu zmluvu a právoplatnú mapku z katastra, čo nie je pravda, lebo ešte teraz na katastri je stále ešte aj dnes písané na nás všetkých. Máme tu výpis listu vlastníctva číslo 3238, ktorý patrí k paneláku, to číslo parcely je 4159/1, tá zastavená plocha tristosedemdesiatšesť metrov a ďalej, to je tá sporná kočikareň, 4159/4, to je zastavaná plocha tridsaťosem a patrí to všetko, samozrejme, ešte nám všetkým v paneláku.“

Miroslav Lupták: „Pán Mózer je dlhodobo v zahraničí a ani jeho manželka nechcela svoju verziu verejne obhajovať, hoci sme jej to ponúkli. Na ich právniku nás nasmerovala ona. Aj podľa neho chyby urobili v minulosti takmer všetci, najväčšiu realitná kancelária zlým výpočtom plochy a podielov, ale neskôr aj kataster, stavebný úrad, súd a všetci obyvatelia. Majiteľ realitnej kancelárie, ktorá pred vyše dvadsiatimi rokmi celú budovu predávala, tvrdí, že už prešlo príliš veľa času na to, aby si na veci detailne spomenul. Ak však súd uzná, že došlo k chybe, nemá problém požiadať kataster o zmenu. Po viacerých konfliktoch podal sused pred rokmi na všetkých obyvateľov bytovky žalobu, v ktorej žiada nielen prisúdenie sporných priestorov, ale aj finančné dorovnanie ku kúpeným podielom vo výške takmer osemnásťtisíc eur.“

Jaroslav Hulla: „Tento problém sa ťahá od roku 2009 a potom v 2013 bola podaná žaloba na vysporiadanie týchto podielov. Pán sused tie podiely akože kúpil a teraz ich vsunul do žaloby.“

Miroslav Lupták: „Zatiaľ jediné pojednávanie bolo už pred zhruba siedmimi rokmi. Odvtedy neukončený spor však skomplikoval všetkým obyvateľom aj prevod bytov, ktoré užívajú, do osobného vlastníctva.“

Mária Ďuricová: „Získali sme všetky podpisy, všetci podpísali, len Mózerovci nie je. Čiže už vtedy sme tušili, že čosi zamýšľajú iné, ako máme.“

Jaroslav Hulla: „Nemôžeme si brať na byty žiadne úvery, nič. Nemohli sme využiť ani fond rozvoja bývania na opravu paneláku na bežnú údržbu.“

Mária Halátová, obyvateľka bytovky: „Nič si nemôžeme spraviť, ani opraviť, ani žiadnu pôžičku zobrať, aby sme si opravili panelák riadne. Nič absolútne.“

Miroslav Lupták: „Do rozhodnutia súdu totiž platí neodkladné opatrenie, ktoré pred dvoma rokmi zastavilo nakladanie s bytmi. Tie sa totiž predávali a prevádzali aj napriek tomu, že obyvatelia boli iba vlastníckmi podielov v bytovom dome.“

Zuzana Kladivíková: „K podielovému vlastníctvu na týchto nehnuteľnostiach prebieha na okresnom súde súdny spor od roku 2013. V roku 2009, keď bolo pani Mózerovej vydané stavebné povolenie, stavebný úrad žiadny súdny spor na uvedenú nehnuteľnosť neevidoval.“

Miroslav Lupták: „Hoci je podľa názoru advokáta spomínaný pán šikovný a nekonfliktný človek, napätie v bytovke sa dá krájať. Mózerovci totiž medzitým získali do vlastníctva aj prístupovú cestu a parkovisko.“

Jaroslav Hulla: „Zostali sme tam len ako vecné bremeno. Pritom mali sme na to predkupné právo, ale neviem, čo sa v tých časoch v 2006 udialo, že to nebolo prepísané na nás, ale získali to Mózerovci.“

Mária Didiová, obyvateľka bytovky: „My sme tu všetci ako vecné bremená, vidíte to tu označené. Tu nemôže nikto parkovať. On surovo prepichne gumeny. To je hrozné.“

Mária Halátová: „Ale s ním sa nedá dohodnúť, s ním sa nedá, jednoducho sa s ním nedá vôbec dohodnúť.“

Mária Ďuricová: „Zamkol hlavný vchod. Urobil tam tie schody ako pre sliepky hore do paneláku a to mal byť ako hlavný vchod.“

Mária Didiová: „A on núti obyvateľov starých imobilných, ku ktorým chodia sanitky, záchranná služba, ako oni budú manipulovať aj s vozíkmi, aj s týmito. A obmedzuje prostre všetkých nájomníkov. To sa nedá vydržať.“

Mária Ďuricová: „Nikoho nebolo, kto by povedal - nemáte na toto právo.“

Miroslav Lupták: „Riešenie? Pred rokmi možno dohoda a následné odkúpenie bytov do vlastníctva. K tomu však už asi nedôjde a tak verdikt bude musieť vyniesť súd. Rozsudok bude pravdepodobne znamenať nové rozpočítanie podielov v celej bytovke.“

Mária Ďuricová: „Zle boli vyrátané podiely. Čiže niekto má veľa a niekto nemá nič.“

Košičania si adoptovali polovicu ponúkaných chodníkov

[15.11.2020; kosice.korzar.sme.sk; Košice Korzár / Spravodajstvo z Košíc a okolia;

00:00; Monika Almášiová]

Mesto prízvukuje, že za úraz na nich zodpovedá samo.

Aplikácia Zimná údržba

(5 fotografií)

KOŠICE. Mesto Košice sa už niekoľko rokov snaží nájsť optimálny spôsob zimnej údržby chodníkov.

Tentoraz ich skúsili zveriť ľuďom, ktorí sú ochotní si v zime zamakať. Samozrejme, za peniaze.

Zima je však za dverami a adoptívnych úsekov je ešte stále dosť.

Spôsobila to novela zákona

Súvisiaci článok Košice sú plné tabuliek o neudržiavaných chodníkoch. Inde na východe to nepoznajú Čítajte

Zatiaľ čo cesty sú spravované pomerne efektívne, pri zimnej starostlivosti o chodníky magistrát až doteraz ťahal za kratší koniec.

Problémy sa začali s prijatím takzvanej chodníkovej novely v máji 2018.

O obecné chodníky sa odvtedy už nemuseli starať ľudia z priľahlých domov, ale táto povinnosť zo zákona prešla na vlastníkov alebo správcov chodníkov, teda na samosprávy.

Radnica sa začala o sneh a ľad na chodníkoch po prvýkrát starať v zimnej sezóne 2018/2019 a vyriešila to krokom, ktorý Košičanom zdvihol tlak.

Zjavili sa totiž modré tabuľky, ktoré informovali o tom, ktoré chodníky alebo ich časti nie sú udržiavané.

Dokopy ich bolo osemsto.

Aj samotný primátor Jaroslav Polaček (nezávislý) vtedy priznal, že s textom „Chodník je v zimnom období neudržiavaný“, bijú do očí.

Tabuľky z ulíc nezmizli ani minulú sezónu, ale na začiatku tejto ich už v uliciach nevidíme.

Najbližšie k bydlisku

Mesto spustilo to, o čo sa pokúšali v menšom rozsahu aj iní, chodníky ponúkli obyvateľom na adopciu.

Súvisiaci článok Mesto hľadá 800 Košičanov na čistenie chodníkov od snehu Čítajte

Ktokoľvek si môže adoptovať konkrétny jeden úsek.

Potrebuje na to len aplikáciu Zimná údržba, v ktorej sa prihlási a vyberie si úsek najbližšie k miestu, kde býva.

Aplikácia mu vygeneruje zmluvu, tú musí prísť osobne podpísať na magistrát.

„Má na to tri dni, počas ktorých je úsek v aplikácii označený ako rezervovaný. Ak to človek nestihne, úsek sa po troch dňoch odblokuje a je opäť ponúknutý na adopciu. Ak to stihne a zmluvu podpíše, z ponuky je stiahnutý,“ vysvetľuje hovorca Košíc Vladimír Fabian.

Neudržiavané chodníky v Košiciach

(13 fotografií)

V noci sa aplikácia neohlási

Zimná údržba v meste oficiálne štartuje 15. novembra, ak od tohto dátumu nasneží alebo bude mrznúť, ľudí s adoptovanými chodníkmi bude aplikácia vyzývať, aby svoj úsek upratali.

„Dispečer rozposiela notifikácie a SMS-ky podľa jednotlivých lokalít,“ vysvetľuje Fabian.

Vďaka tomu sa vraj nestane, že ak nasneží na jednom sídlisku, dostanú výzvu aj na inom, kde mohlo pršať a teda nie je potrebné niečo čistiť.

„Existuje aj interná dohoda, že sa notifikácie nebudú posilať po desiatej večer a prvá môže prísť najskôr o šiestej ráno. Ľudia sa teda nemusia obávať, že sa ich adoptovaný chodník bude dožadovať pozornosti uprostred noci.“

Prvá odmena v decembri

Fotografiu očisteného chodníka je potrebné nahrať do aplikácie, aby sa dalo overiť, že daný úsek je v poriadku.

Súvisiaci článok [Navýšený rozpočet a menej ručných čističov. Zimná sezóna sa blíži](#)
Čítajte

Za to všetko patrí prihláseným obyvateľom odmena.

„Paušál na celú sezónu je 200 eur. K tomu zinkasujú aj 5 eur za každý deň reálneho čistenia či solenia. Počas minulej sezóny bolo takých dní 60, ak by to už fungovalo, tak by si každý jeden čistič chodníkov zarobil za minulú zimu 500 eur,“ vysvetľuje Fabian.

Prvých sto eur z paušálu má byť vyplatených v polovici decembra.

Druhá časť na konci sezóny spolu so sumou za dni, kedy bolo potrebné odhrňovať sneh alebo soliť.

Príprava na zimnú sezónu v Kosite

(14 fotografií)

Zodpovednosť je na meste

Vrecká s posypovým materiálom budú ľuďom, ktorí majú svoj chodník adoptovaný, distribuované v najbližších dňoch, preferovaný nástroj na odhrňovanie snehu či rozbíjanie ľadu si už musia zabezpečiť sami.

Polaček odkázal všetkým tým, ktorí už majú „svoj“ chodník, prípadne sa ho ešte len chystajú adoptovať, že sa nemusia báť zodpovednosti za prípadný úraz, ktorý by sa tam stal.

„Zodpovednosť za takýto chodník má podľa cestného zákona rovnako ako doteraz mesto Košice a nie ľudia, s ktorými je podpísaná zmluva na čistenie.“

Dve sídliská sú už obsadené

Cieľom mesta je, aby všetky chodníky, ktoré ponúkli na adopciu, mali svojho opatrovníka.

Za tri týždne od spustenia aplikácie je obsadená približne polovica.

„Pripravili sme pre Košičanov 594 úsekov s tým, že ak bude záujem vyšší, sme pripravení ešte niektoré úseky doplniť. Zatiaľ je adoptovaných 275 chodníkov, ich počet stúpa každý deň,“ uviedol primátor.

Aplikáciu si doteraz stiahlo takmer osemsto ľudí, niektorí evidentne zo zvedavosti, iní ešte vyčkávajú s rozhodnutím.

Na Sídlisku Ťahanovce a Dargovských hrdinov už takto našli všetky dostupné chodníky adoptívnych rodičov.

„V meste sú malé a veľké mestské časti. Chodníky boli k dispozícii práve vo veľkých, v malých si zimnú údržbu riešia sami vo vlastnej réžii za vlastné finančné prostriedky,“ uviedol primátor. Chodníky si teda nemohli adoptovať ani obyvatelia Lunika IX.

Chodníky vybrali ešte počas leta

Medzi veľké mestské časti patria Sídliisko Ťahanovce, Sever, Furča, Západ, Juh, Nad jazerom, KVP a Staré Mesto.

Z toho KVP si zabezpečuje údržbu samo a na sídlisku Nad jazerom chodníky dostupné neboli.

„Žiadne sme tam nevytypovali, všetky sa budú čistiť strojovo,“ vysvetľuje hovorca.

Ešte v lete prešla všetkými ulicami v spomenutých mestských častiach bugina, ktorá v zime čistí chodníky, tam kde sa nevedela dostať, bol chodník určený na adopciu.

„Na adopciu boli ponúknuté chodníky, ktoré nemajú prirodzenú prekážku, napríklad schodisko a zároveň to musel byť chodník, ktorý sa nedá čistiť strojovo, napríklad je tam stĺp, kríky, množstvo zaparkovaných áut alebo je príliš úzky, aby sa tam vošiel mechanizmus.“

Presun kompetencií

Podľa mesta sa zapájajú všetky vekové kategórie, podmienkou je len vedieť obsluhovať smartfón.

„Nechýbajú aktívni dôchodcovia, ale aj mladí, ktorých to nadchlo,“ dodáva primátor.

Aplikácia ponúka aj možnosť delegovania povinnosti na niekoho iného, je to výhodné v prípade choroby alebo odcestovania pôvodne prihláseného človeka.

„Cieľom tejto našej snahy je, aby keď v meste nasneží, mohli sme vyčistiť čo najviac úsekov a nemuseli tak 12 alebo 24 hodín čakať na subdodávateľov. Zároveň sme prepracovali aj celý systém vrátane Operačného plánu zimnej údržby. Každý jeden subdodávateľ, ktorý pre mesto pracuje, má nové pravidlá a verím, že to prinesie úspech.“

V budúcnosti aj zametanie a odpratávanie lístia

Ak by niektoré úseky ostali aj v ďalších týždňoch bez adopcie, postará sa o ich vyčistenie Správa mestskej zelene alebo ďalší subdodávateľia, ktorých má mesto pripravených v zálohe.

Predtým však mesto chce ešte dohľadať záujemcov o adopciu vzhľadom na informácie do schránok v konkrétnej lokalite, kde zostane viac voľných chodníkov.

„Takáto starostlivosť o chodníky môže mať využitie aj mimo zimnej sezóny. Občania by za finančnú úhradu mohli chodníky aj zametať alebo odpratať z nich lístie,“ uviedol primátor, podľa ktorého by to malo pozitívny vplyv aj na rozpočet mesta.

Najviac voľných chodníkov je na Severe a Juhu

V mestskej časti Sever, ktorá je čo do rozlohy najväčšou v meste, je v súčasnosti adoptovaných 100 chodníkov. Starosta František Ténai (nezávislý) hovorí, že mnoho domov a bytov bolo postavených ešte v minulom storočí a chodníky sú úzke.

„Máme veľké množstvo chodníkov. Osobne by som rád vyzval obyvateľov našej mestskej časti, aby sa nebáli a zapájali sa. Spoločným úsilím to zvládneme. Zostávajú nám ešte úseky okolo Ťahanovských riadkov, za štadiónom Lokomotívy, na Podhradovej a Kalvárii. Veľmi sa teším, že zmiznú modré tabuľky. Aplikácia je smart riešenie zamerané najmä na mladšiu generáciu. Stredoškooláci, prípadne vysokoškooláci by sa mohli takto uplatniť a privyrobiť si.“

Starosta mestskej časti Košice Juh Jaroslav Hlinka (nezávislý) ocenil myšlienku aktívne zapojiť obyvateľov mesta do zimnej údržby.

„Vítam každé smart riešenie, ktoré prináša zrýchlenie a zjednodušenie. Je to niečo nové, čo sme doposiaľ v podmienkach mesta nemali. Osobne som zvyknutý v zime odhŕňať sneh vo svojom najbližšom okolí. Samozrejme aj teraz sa toho zhostím, ale to neznamená, že spolu s kolektívom svojich spolupracovníkov by sme vedeli zvládnuť celú zimnú údržbu v takej rozsiahlej mestskej časti, akou je tá naša.“

Na Juhu podľa starostu Hlinku zostáva ešte 90 úsekov na adopciu. Bude preto oslovovať známe osoby či ľudí zo spoločenstiev vlastníkov bytov, aby si niektoré z týchto úsekov osvojili.

„Je to najmä oblasť okolo ZŠ Staničná, kde je pomerne veľa rodinných domov a úzkych chodníkov a okolie UNLP na Rastislavovej ulici alebo na Jantárovej ulici. Urobíme všetko, čo budeme môcť, aby sme mohli pomôcť mestu Košice a našim obyvateľom, aby Juh bol z tohto pohľadu zabezpečený na zimnú údržbu.“

<https://kosice.korzar.sme.sk/c/22533465/kosicania-si-adoptovali-polovicu-ponukanych-chodnikov-najviac-ich-zostalo-na-severe-a-juhu.html>

Obyvatelia bytovky v B. Štiavnici sú bezradní

[14.11.2020; RTVS Jednotka; Správy RTVS; 19:00; Miro Lupták / Lubomír Bajaník]

Lubomír Bajaník, moderátor: „Obyvatelia bytovky v Banskej Štiavnici sú bezradní. Majú listy vlastníctva, nie však na byty, ale na podiely v dome. Neštandardnú situáciu ešte viac skomplikovala žaloba jedného zo susedov na všetkých obyvateľov.“

Miro Lupták, redaktor: „Ak vlastníte byt spravidla vlastníte aj podiel na spoločných priestoroch v bytovom dome. Toto však neplatí pre obyvateľov bytovky na Drevenej ulici v Banskej Štiavnici. Budova bývalého internátu štiavnickej firmy Pleta sa rozpredávala v deväťdesiatych rokoch formou podielov. Lenže už pri výpočte urobil realitný agent vážnu chybu.“

Jaroslav Hulla, obyvateľ bytovky: „Panelák má osem poschodí, respektíve sedem plus prízemie a kočikáreň má poschodia dva. A tam vznikol ten problém, že kočikáreň ráтали osemkrát, takže šesťkrát kočikáreň ráтали navyše. Ten realitný maklér mal ísť na kataster a mal dať opravu chyby.“

Miro Lupták: „Sedem rokov to nikto neriešil, až kým nekúpil tristodvadsaťpäť sporných podielov jeden zo susedov. Za posledné roky spor prerástol do neprehľadnej susedskej nevraživosti a vyvrcholil stavebnými úpravami a snahou o vytvorenie bytu v prístavbe.“

Jaroslav Hulla: „Stavebný úrad mu to povolenie vydal aj napriek námietke, že mu to nepatrilo.“

Miro Lupták: „Advokát spomínaného suseda tvrdí, že si sporný priestor naopak kúpil a má na to zmluvu, ktorá bola pred rokmi podkladom pre žiadosť o stavebné povolenie na prestavbu priestorov na byt. Po mnohých konfliktoch podal sused pred rokmi na všetkých obyvateľov bytovky žalobu, v ktorej žiada prisúdenie sporných priestorov a aj finančné dorovnanie ku kúpeným podielom. Zatiaľ jediné pojednávanie bolo pred zhruba

siedmimi rokmi. Odvtedy neukončený spor však skomplikoval všetkým obyvateľom aj prevod bytov, ktoré užívajú, do osobného vlastníctva. Verdikt bude musieť vyniesť súd. Rozsudok bude pravdepodobne znamenať nové rozpočítanie podielov v celej bytovke.“

Lubomír Bajaník: „Viac sa o spolužití obyvateľov v banskoštiavnickej bytovke dozviete v zajtrajšej relácii Občan za dverami popoludní na Jednotke.“

Tudom, tam dom , 2 domy . . .

[13.11.2020; pravda.sk; Blogy; 00:00; Ladislav Falat]

Uvedený vtíp zo vzájomnej komunikácie dvoch košických etník mi prišiel na um, keď som si

prečítal informáciu , že guvernér Národnej banky Slovenska kúpil 2 domy v lokalite pod Slavínom v našom hlavnom meste Bratislava.

Príslušný spravodajca asi nebol testovaný na COVID – 19 , aby mohol vycestovať do francúzskeho mesta Cannes tak sa informáciou obmedzil na vďačnú tému na Slovensku.

Na Slovensku viac správ by som čakal ako pokračuje výstavba nájomných bytov pre naše mladé začínajúce rodiny, keď ich hlavný propagátor na potvoru skončil po autohavárii v nemocnici. Preto nečudo, že celá akcia mešká.

Na druhej strane viacerí iniciatívni občania využili ľahký prístup k hypotekárnym úverom a v centre našich veľkomiest odkúpili viacero starších bytov , ktoré využívajú hlavne na prenájmanie.

Pri prenájaní sa však zamerali prednostne na solventných zahraničných študentov, ktorí

vynechali internátnu formu ubytovania.

Súčasnú protiepidemickú opatrenia kvôli COVID-19 však poukazujú na možné riziká ubytovania zahraničných študentov v obytných domoch namiesto internátnej formy.

Tieto skutočnosti by si v tejto dobe mali viac všímať aj spoločenstvá vlastníkov bytov a prenájmanie bytov v obytných domoch obmedziť na tuzemských nájomníkov .

Preto budme ohľaduplní a zodpovední v tejto oblasti aj k sebe , aby sme sa potom nemuseli takto pýtať : tudom, tam dom , 2 COVID – 19 a možno i viac.

<https://talaf.blog.pravda.sk/2020/11/13/tudomtamdomy/>

Odstúpenie od zmluvy dobre zväzte

[12.11.2020; Hospodárske noviny; REALITY – DEVELOPMENT; s. 20; Helena Kokolová]

ROZHOVOR

Developeri meškajú s odovzdávaním bytov. Neunáhľite sa a neodstupujte od zmluvy. Ceny nehnuteľností rastú a je pravdepodobné, že by ste podobný byt za rovnakú cenu už nekúpili, odkazuje advokát a tajomník Realitnej únie Mojmír Plavec.

Helena Kokolová

Developerské spoločnosti aj niekoľko mesiacov meškajú s odovzdaním stavby. V tomto období sa zvyknú odvolávať na aktuálnu situáciu spojenú so šírením koronavírusu, ale bežne sa to stávalo aj v minulosti. Kedy sa zvykne nadobudnúť vlastníctvo bytu?

Pri kúpe bytu „z papiera“, teda v čase, keď bytový dom ešte nie je postavený alebo byty nie sú ešte skolaudované, je možné uzatvoriť len takzvanú zmluvu o budúcej kúpnej zmluve. V nej sa účastníci zaviazujú do určitého času uzatvoriť samotnú kúpnu zmluvu na byt. Pre developera táto zmluva o budúcej kúpnej zmluve znamená aj prevzatie záväzku do dohodnutého času predmet kúpy postaviť a skolaudovať.

Čo by mala zmluva o budúcej zmluve obsahovať?

V právnom poriadku je definovaná veľmi stručne. Postačuje dohoda na podstatných náležitostiach, ktorými sú identifikácia zmluvných strán, predmet kúpy, kúpna cena a čas, na ktorý sa uzatvára. Tieto podstatné náležitosti sú podmienkou jej platnosti, tak to určil zákon. V praxi sa využívajú podstatne prepracovanejšie a detailnejšie zmluvy. Tieto sú pre bežného občana často menej zrozumiteľné, preto je vhodné vyhľadať právne poradenstvo skôr, než dôjde k ich podpisu. Zmluva o budúcej kúpnej zmluve, ktorá by obsahovala len podstatné náležitosti, by totiž spôsobila množstvo trecích plôch medzi stranami.

Návrh predkladá budúcemu kupujúcemu developer?

Áno, a preto aj zmluva bude pripravená podľa predstáv developera. Budúci kupujúci, samozrejme, môže navrhnúť určité zmeny v zmluve, avšak v súčasnej situácii, keď dopyt po nehnuteľnostiach prevyšuje ponuku, sa často stáva, že musí pristúpiť na podmienky developera.

Ak spoločnosť mešká s odovzdaním stavby, môže sa odvolávať na aktuálnu situáciu? Je to nejakým podchytené v zákone?

Ako som už spomenul, zmluvy o budúcej kúpnej zmluve musia obsahovať čas, dokedy sú strany zmluvy povinné uzatvoriť kúpnu zmluvu. Keďže uvedený záväzok pre developera znamená predmet kúpy najskôr vystaviť a skolaudovať, tieto zmluvy bežne obsahujú aj ustanovenia, ktoré dohodnutý čas na uzatvorenie kúpnej zmluvy predlžujú. Tieto ustanovenia často obsahujú výpočet objektívnych okolností, ktoré developer nemôže ovplyvniť.

Napríklad?

Napríklad nepriaznivé počasie, živelné pohromy, krízové stavy aj núdzový stav, porušovanie povinností orgánmi verejnej správy – napríklad nevydanie rozhodnutia v zákonnej lehote a podobne. Uvedené podmienky, ktoré si strany vopred dohodnú v zmluve, môžu predĺžiť čas na uzatvorenie kúpnej zmluvy.

Čo ak tieto ustanovenia, ktoré sa týkajú mimoriadnych okolností, v zmluve chýbajú?

Ak sa strany zmluvy o budúcej kúpnej zmluve na uvedených okolnostiach nedohodnú, developer je povinný dodržať svoje povinnosti aj napriek objektívnym prekážkam. Zo zákona by zmluva o budúcej kúpnej zmluve zanikla len vtedy, ak okolnosti, z ktorých účastníci pri vzniku záväzku vychádzali, sa do tej miery zmenili, že nemožno spravodlivo požadovať, aby sa zmluva uzavrela.

Ak mimoriadne situácie zmluva o budúcej zmluve neobsahuje a developerská spoločnosť od klientov prevzala peniaze a mešká s odovzdaním stavby, a tým aj ich bytu, čo môžu podniknúť?

Ak je developer po termíne s výstavbou či kolaudáciou, a tým aj s dodržaním povinnosti uzatvoriť s budúcim kupujúcim kúpnu zmluvu, je v omeškaní. Pre prípad omeškania developera je vhodné dohodnúť si v zmluve právne následky. V prvom rade by mal budúci kupujúci trvať na práve odstúpiť od zmluvy o budúcej kúpnej zmluve, ak developer nedodrží sľúbený termín kolaudácie či uzatvorenia kúpnej zmluvy. Pre posilnenie postavenia budúceho kupujúceho je možné dohodnúť si aj zmluvnú pokutu.

A čo sankcie iného charakteru? Ako ich má klient vymáhať?

V prípade, ak budúcemu kupujúcemu vznikne nárok na sankciu a developer tento nárok spochybňuje alebo odmieta plniť, je potrebné obrátiť sa na súd.

Počíta s nejakými sankciami aj zákon, ak by neboli v zmluve dohodnuté?

V zmysle zákona má budúci kupujúci pri omeškaní developera právo na odstúpenie od zmluvy a prípadne aj nárok na náhradu škody. Pre uplatnenie odstúpenia na základe zákona je nevyhnutné developerovi dať najskôr dodatočnú primeranú lehotu na splnenie záväzku a až keď ani v nej nesplní svoj záväzok, je možné od zmluvy odstúpiť.

Kedy sa dá účinne vymáhať nárok na náhradu škody?

Ak v prípade omeškania developera vznikne budúcemu kupujúcemu. Podmienkou je, že skutočne došlo ku škode, a tú musí budúci kupujúci preukázať. Typickým príkladom môže byť nájomné, ktoré budúci kupujúci musí platiť, pretože nemôže bývať v novom byte z dôvodu omeškania developera. V prípade, že developer nereaguje alebo odmieta vyhovieť požiadavkám budúceho kupujúceho, ktoré vyplývajú zo zmluvy alebo zo zákona, je potrebné vyhľadať právnu pomoc a obrátiť sa na súd.

V akom štádiu výstavby môže klient odstúpiť od zmluvy a žiadať zálohy, ktoré vyplatil developerskej spoločnosti, alebo ako inak postupovať, ak spoločnosť stavbu neodovzdá?

Budúci kupujúci má právo odstúpiť od zmluvy, ak je splnený zmluvný alebo zákonný dôvod. Odstúpením zmluva zaniká a budúci kupujúci má nárok na vrátenie poskytnutých plnení, napríklad zloženej zálohy. Chcem však upozorniť, že problematika odstúpenia v praxi nie je jednoduchá. Vzhľadom na nízku ponuku bytov by budúci kupujúci odstúpením stratil možnosť kúpiť zazmluvnený byt. Zároveň, keďže ceny nehnuteľností rastú, je pravdepodobné, že by podobný byt za rovnakú cenu už kúpiť nedokázal. Preto kupujúci čiastočne tolerujú určité meškanie developerov. Dovolím si však upozorniť na skutočnosť, že právo na odstúpenie, tak ako iné práva, sa premlčuje uplynutím troch rokov od okamihu, keď sa mohlo uplatniť prvýkrát. Preto rozhodnutie netreba odkladať na dlhšie obdobie.

Poradte, ako treba postupovať, ak chce človek uplatniť zľavu z pôvodne dohodnutej ceny bytu.

Problematika zľavy z ceny je aktuálna až po odovzdaní bytu, a to vtedy, ak byt má nedostatky a developer ich neodstráni. V takom prípade má kupujúci nárok na zľavu z ceny, ktorú v prípade sporu o jej výške určí znalecký posudok.

Budúci kupujúci má právo odstúpiť od zmluvy, ak je splnený zmluvný alebo zákonný dôvod.

Foto:

Problematika zľavy z ceny je aktuálna až po odovzdaní bytu, a to vtedy, ak byt má nedostatky a developer ich neodstráni.

Odpoja sa od centrálnej dodávky tepla v Ilave

[11.11.2020; Regina Západ; Žurnál Rádia Regina; 17:00; Ctibor Michalka / Marek Pivoluska]

Marek Pivoluska, moderátor: „Obyvatelia bytovky na Medňanského ulici v Ilave sa ako prví v meste budú môcť odpojiť od centrálnej dodávky tepla. Snahu medializovali tento rok na jar po tom, čo boli nespokojní so službami dodávateľskej firmy. Tá napokon s odpojením súhlasila. Podobne ako radnica, ktorá je stopercentným vlastníkom tamjšieho tepelného hospodárstva. Zároveň však upozorňuje, že pripravujú súťaž na jeho nového prevádzkovateľa.“

Ctibor Michalka, redaktor: „Bytovka je krátko po rekonštrukcii vonkajších priestorov. V rámci vnútorných chcu mať zase jej obyvatelia už vlastné vykurovanie. Zdôvodňovali to ako táto pani napríklad opakovaným kolísaním v dodávkach tepla.“

Obyvatelka bytovky na Medňanského ulici v Ilave: „Keď sa malo kúriť, tak sa nekúriло. Keď bolo teplo, tak sa kúriло.“

Ctibor Michalka: „Vlastníci si preto odhlasovali odpojenie od centrálneho zdroja. Ich zástupkyňa Karin Bartošová tvrdí, že o tom prvýkrát uvažovali už pred pätnástimi rokmi. Teraz vec úspešne dotiahli.“

Karin Bartošová, zástupkyňa obyvateľov bytovky na Medňanského ulici v Ilave: „V podstate očakávame správoplatnenie stavebného povolenia. Dopracováva sa cenová ponuka vzhľadom na výsledky akustického auditu a mali by sme ísť na vlastné kúrenie.“

Ctibor Michalka: „Vedenie dodávateľskej firmy ešte na jar skonštatovalo, že proces odpojenia nebude blokovať.“

Konateľ dodávateľskej firmy (jar 2020): „Som dal kladné stanovisko stavebnému úradu. Doteraz, čo žiadali, dostali kladné stanovisko.“

Ctibor Michalka: „Tentoraz nám už konateľ vyjadrenie odmietol poskytnúť s poznámkou, že si neželá zverejniť ani svoje meno. Pokračuje primátor Viktor Wiedermann.“

Viktor Wiedermann, primátor mesta Ilava: „Boli tam pripomienky zo strany účastníkov stavebného konania, nakoľko nie všetci s tým súhlasili. Čiže my sme museli reagovať a sme sa s tým vysporiadali a dostali povolenie, že sa môžu odpojiť.“

Ctibor Michalka: „Pritom verí, že prípadov nebude pribúdať, pretože pre ostatných odberateľov takýto postup zvyšuje cenu tepla. Zároveň podľa neho na budúci rok pripraví verejnú súťaž na jeho novú dodávateľskú firmu.“

Viktor Wiedermann: „Máme ambíciu investovať do tepelného hospodárstva s tým, že chceme mať pod kontrolou cenu tepla. Pre nás je cieľom, aby v dlhodobom horizonte nejak dramaticky nestúpala.“

Ctibor Michalka: „Zástupkyňa vlastníkov bytov Bartošová zase avizuje, že prejdú na takzvané zelené vykurovanie tromi tepelnými čerpadlami a aj s neskorším napojením fotovoltaických panelov.“

Karin Bartošová: „Budeme asi prví v meste, a mám taký pocit, že aj prví v Trenčianskom kraji ako bytový dom.“

Ctibor Michalka: „Predpokladá, že vlastné vykurovanie budú mať definitívne od februára budúceho roka.“

Povinné a nepovinné revízie, odborné skúšky a odborné prehliadky vyhradených technických zariadení

[10.11.2020; Obecné noviny; rady odborníka; s. 16,17,18; Miroslav REŠETA]

Ktoré odborné prehliadky a skúšky na bytovom dome sa musia vykonávať? Ktoré sú najdôležitejšie a ako často sa majú opakovať? Aj toto sú otázky, ktoré trápia nejedného správcu, či predsedu spoločenstva. Poďme si spolu prejsť všetky dôležité odborné prehliadky a odborné skúšky, revízie a kontroly, aby sme zabezpečili zdravé a hlavne bezpečné prostredie v bytovom dome.

Pri určených technických zariadeniach sa vykonávajú povinné, zákonom stanovené revízie, prehliadky a skúšky, ktoré musí vždy vykonávať odborne spôsobilá fyzická osoba (revízny technik). Ak správca alebo SVB nezabezpečia včasné vykonanie revízie, vždy hrozí sankcia zo strany inšpekcie. Poznáme aj nepovinné prehliadky za ktoré nehrozia žiadne postihy, no ich nevykonaním riskujete bezpečnosť a zdravie vlastníkov bytov.

Odborná prehliadka a odborná skúška

Odbornou prehliadkou a odbornou skúškou sa kontroluje stav bezpečnosti vyhradeného technického zariadenia počas jeho prevádzky. Odborná prehliadka a odborná skúška sa vykonáva vždy v stanovených lehotách a podľa bezpečnostných požiadaviek.

Úradná skúška a opakovaná úradná skúška

Vždy sa vykonáva na základe písomnej žiadosti prevádzkovateľa v dohodnutom termíne. Úradná skúška sa vykonáva pred uvedením technického zariadenia do prevádzky na vyhradenom technickom zariadení. Opakovaná úradná skúška overuje, či je vyhradené technické zariadenie spôsobilé na bezpečnú prevádzku a či zodpovedá dokumentácii, ku ktorej bolo vydané odborné stanovisko k dokumentácii.

Odborná spôsobilosť osoby

V prvom rade je veľmi dôležité pred vykonaním revízie vyžiadať od technika osvedčenie, že je to osoba spôsobilá na činnosti na technických zariadeniach v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a o zmene a doplnení niektorých zákonov. To platí aj pri výmene podružných meradiel. Montážnik by sa mal preukázať, že má oprávnenie na inštalovanie zabezpečovacej značky na určené meradlo, ktorá je určená proti neoprávnenej demontáži meradla v zmysle zákona č. 157/2018 Z. z. o metrologii.

Spoločenstvo vlastníkov bytov alebo správca bytových domov majú povinnosť zabezpečiť vykonanie odborných prehliadok a odborných skúšok v zmysle § 9 ods. 1

písm. a) zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci, kde musí zamestnávateľ kontrolovať: "stav bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci vrátane stavu bezpečnosti technických zariadení; na ten účel v intervaloch určených osobitnými predpismi zabezpečovať kontrolu tohto stavu, meranie a hodnotenie faktorov pracovného prostredia, úradné skúšky, odborné prehliadky a odborné skúšky vyhradených technických zariadení". Zamestnávateľom sa v tomto smere rozumie aj správca alebo spoločenstvo vlastníkov, nakoľko v zmysle § 13 ods. 7 zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci je uvedené: " ... úlohy zamestnávateľa plní spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo správca spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, nebytových priestorov a príslušenstva, ktorú sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov."

Periodická odborná prehliadka a odborná skúška elektrického zariadenia

Revízia elektroinštalácie sa vykonáva každých 5 rokov v zmysle prílohy č. 8 k vyhláške Ministerstva práce, sociálnych vecí a rodiny Slovenskej republiky č. 508/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia (ďalej iba ako "Vyhláška") a predmetom odbornej prehliadky a odbornej skúšky (ďalej iba ako "OPaOS") sú merania a skúšky elektroinštalácie v spoločných častiach a zariadeniach bytového domu, aby sa predchádzalo úrazom elektrickým prúdom a vzniku požiarov. Vždy treba revíznemu technikovi pred zahájením OPaOS predložiť predchádzajúcu revíznú správu, alebo v prípade novšieho objektu východiskovú revíznú správu. Po ukončení OPaOS, revízny technik vystaví doklad o vykonaní OPaOS - revíznú správu, v ktorej je zhodnotený stav, či je zariadenie schopné bezpečnej prevádzky. V správe musia byť uvedené všetky nedostatky (drobné aj život ohrozujúce), ktoré je nutné odstrániť do určitého dátumu. V prípade nepodpisania revíznej správy prevádzkovateľom (teda správcom alebo predsedom), je revízná správa neplatná! Preto upozorňujeme, aby sa na takúto "drobnosť" dávalo pozor. Všetky revízne správy ako aj doklady o odstránení nedostatkov je potrebné uchovávať z dôvodu pozície ako prevádzkovateľa.

V neposlednom rade odporúčame kontroly elektrických zariadení a rozvodov aj v bytoch jednotlivých vlastníkov, nakoľko v mnohých bytoch a nebytových priestoroch bytových domov sú už rozvody dávno po svojej životnosti. Nehovoriac o zásahoch a zapájaní el. zariadení rôznymi "domácimi majstrami", ktorí nie sú osoby spôsobilé na zasahovanie do elektrických rozvodov. V tomto smere je žiaľ legislatíva nedostatočná.

Periodické revízie a kontroly bleskozvodných zariadení

Bleskozvody slúžia ako ochrana pred úderom blesku, ktoré zvädzajú atmosférické výboje do zeme, aby sa eliminovali škody na bytovom dome. Na bytových domoch rozlišujeme dva typy bleskozvodov a to aktívne a pasívne. OPaOS pri aktívnych bleskozvodov sa vykonáva formou vizuálnej kontroly každé 2 roky a revízia každé 3 roky, prípadne po zásahu bleskom. Revízia pasívnych bleskozvodov, ktoré sú na bytových domov najčastejšie, sa revízia vykonáva každé 4 roky alebo po zásahu bleskom. Jedná sa o zariadenie, ktoré chráni majetok a zdravie vlastníkov a preto je nesmierne dôležité, aby

bola revízia včas vyhotovená a všetky nedostatky odstránené. Včas nevykonaná revízia ohrozuje bezpečnosť vlastníkov a v neposlednom rade hrozí prevádzkovateľovi (správca alebo spoločenstvo vlastníkov), aj správny delikt. Výsledok kontroly a merania bleskozvodného zariadenia obdrží prevádzkovateľ vo forme revíznej správy, ktorú musí podpísať, inak je revízna sprava opäť neplatná (tak ako pri elektroinštalácií). Náležitosti revíznej správy, predmet a výkon revízie, sa robia vždy podľa aktuálnej Slovenskej technickej normy, na základe ktorej sa riadia revízny technici.

Plynové zariadenia

Každý rok sa musí uskutočniť kontrola hlavného prívodu plynu až po stúpací rozvod, každé 3 roky sa musí uskutočniť odborná prehliadka plynových rozvodov, pri ktorej sa kontroluje a meria prípadný únik plynu. Každých 6 rokov sa musí uskutočniť odborná skúška plynových rozvodov. Termíny OPaOS plynových zariadení sú stanovené v prílohe č. 10 k Vyhláške. V zmysle ustanovenia § 72 ods. 9 písm. c) zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike v planom znení: "Vlastník alebo osoba oprávnená užívať alebo spravovať plynové zariadenie, ktorého prostredníctvom sú pripojení koncoví odberatelia plynu do distribučnej siete prevádzkovateľa distribučnej siete, a vlastník alebo správca dotknutej nehnuteľnosti, do ktorej je dodávaný plyn, je povinný udržiavať toto plynové zariadenie slúžiace na dodávku plynu v zodpovednom technickom stave." To isté platí aj pre jednotlivých vlastníkov bytov, ktorým to vyplýva z ustanovenia § 71 ods. 2 písm. d) zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike v planom znení: "Odberateľ plynu v domácnosti je povinný udržiavať odberné plynové zariadenie v zodpovedajúcom technickom stave." Odporúčame, aby sa počas 3 ročnej skúšky plynových rozvodov kontrolovali aj jednotlivé spotrebiče v bytoch vlastníkov. Vlastníci si musia uvedomiť, že za porušenie tejto povinnosti im hrozí v zmysle ustanovenia § 91 ods. 1 písm. d) zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike v planom znení pokuta od 100 eur do 30 000 eur. Takouto kontrolou sa vie predísť prípadným škodám na majetku a zdraví.

Plynová kotolňa

Kotolne, ktoré majú kotly na plyné palivo s výkonom vyšším ako 100 kW, musí obsluhovať osoba s preukazom od inšpekcie práce. Koľko takých osôb aj reálne má uvedený preukaz a informácie? Takáto kotolňa musí mať prevádzkový poriadok v ktorom sa určí, koľko kotlov môže obsluhovať jeden kurič, spôsob obsluhy a povinnosti jednotlivých pracovníkov pri obsluhu kotlov (v prípade ak ich je viac). V menších objektoch (4 byty a rodinné domy), kde sú kotly s výkonom do 50 kW, musí mať poverená osoba doklad o overení odborných vedomostí vydaný revíznym technikom pre plynové zariadenia alebo Technickou inšpekciu, a. s. V takomto prípade môže ísť aj o predsedu spoločenstva, alebo aj vlastníka bytu. Odborné prehliadky vykonáva revízny technik, nie kurič. Odborná prehliadka kotolne sa musí uskutočniť každý rok v zmysle § 16 vyhlášky č. 25/1984 Zb. o bezpečnosti práce na zaistenie bezpečnosti práce v nízkotlakových kotolniach, pričom sa kontroluje kotol, tlaková nádoba (expanzná nádoba) a regulátor tlaku a plynu. Taktiež sa v objekte musí uskutočniť aj kontrola komína a dymovodu.

Komín a dymovod

Povinnosť pravidelného čistenia a kontroly komínov vyplýva správcom a spoločenstvám vlastníkov bytov zo zákona č. 314/2004 Z. z. o ochrane pred požiarimi,

pričom za nesplnenie tejto povinnosti im hrozí pokuta až do výšky 8 298 EUR. Ak je komín napojený na spotrebič s tepelným výkonom do 50 kW, kontrola sa vykonáva raz za 6 mesiacov (ak sa jedná o komín bez vložky). V prípade, že sa jedná o komín s vložkou, kontrola sa uskutočňuje raz za 12 mesiacov. Komín, ktorý je napojený na spotrebič s výkonom nad 50 kW je potrebné skontrolovať vždy raz za 6 mesiacov. Všetky lehoty čistenia komínov sú uvedené v § 20 vyhlášky č. 401/2007 Z. z. o technických podmienkach a požiadavkách na protipožiarne bezpečnosť pri inštalácii a prevádzkovaní palivového spotrebiča, elektrotepelného spotrebiča a zariadenia ústredného vykurovania a pri výstavbe a používaní komína a dymovodu a o lehotách ich čistenia a vykonávania kontrol.

Požiarne ochrana

Pod pojmom požiarne ochrana sa na bytovom dome rozumie najmä zaistenie podmienok na ochranu majetku a zdravia všetkých osôb a zvierat pred vznikom požiaru. Hlavným zákonom, ktorý upravuje požiarne ochranu je zákon č. 314/2004 Z. z. o ochrane pred požiarimi. Správca alebo predseda spoločenstva sú povinní zabezpečiť OPaOS na zariadeniach, ktorými bytový dom disponuje:

- * prenosné hasiace prístroje - raz ročne
- * hydranty a hydrantové hadice raz ročne
- * požiarne dvere a okná - raz ročne
- * preventívna požiarne prehliadka - raz ročne
- * EPS (elektrická požiarne signalizácia) - denne, mesačne, štvrťročne, ročne
- * SHZ (stabilné hasiace zariadenie) - denne, týždenne, mesačne, štvrťročne, ročne.

Veľmi často sa stáva, že technik požiarnej ochrany počas preventívnej požiarnej prehliadky vytkne nevhodné predmety v spoločných častiach bytového domu a je povinnosťou vlastníkov, aby zabezpečili nápravu. V prípade, že tak neučinia, musí správca alebo predseda konať a bezodkladne predmety odstrániť. Vyplýva to z § 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, kde je správca alebo predseda povinný: "Zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok." Pojmu "bezprostredné ohrozenie" sme sa v minulosti venovali v osobitnom článku, ktorý si môžete prečítať na tomto odkaze.

Zdvíhacie zariadenia (výťahy a schodiskové plošiny)

Každý bytový dom ktorý má výťahy, má určite zazmluvnenú spoločnosť, ktorá vykonáva OPaOS týchto zdvíhacích zariadení. Termíny OPaOS sa upravujú v prílohe č. 7 k Vyhláške.

Pravidelné prehliadky a skúšky:

- * týždenná prehliadka (vykonáva dozorca výťahu)
- * trojmesačná prehliadka (vykonáva odborný pracovník revízny technik)

- * trojročná skúška (vykonáva odborný pracovník revízny technik)
- * úradná skúška po šiestich rokoch za účasti Technickej inšpekcie, a. s.,

V krajinách Európskej únie sa aktívne používa viac ako 3 milióny výťahov a až 50 % z nich má viac ako 20 rokov. Na Slovensku je stav taktiež podobný. Kladieme dôraz na to, aby sa staré výťahy postupne vymieňali, nakoľko ich bezpečnosť už nespĺňa aktuálne štandardy nových výťahov.

Aby bola zabezpečená kontrola zo strany správcu alebo predsedu SVB, odporúčame, aby mali u seba uschované knihy výťahov a tak vždy kontrolovali, kedy sa vykonávali OPaOS. V prípade, že zvažujete nový výťah, je veľmi dôležité medzi jednotlivými ponukami porovnávať cenu mesačného servisu, nakoľko to je suma, ktorú budete spoločnosti uhrádzať každý mesiac. Musí sa vždy počítať s tým, že sa cena za servis bude pravidelne zvyšovať o mieru inflácie meranú indexom spotrebiteľských cien, ktorú každý rok zverejňuje Štatistický úrad Slovenskej republiky.

Za vyhradené technické zariadenia sa považujú šikmé schodiskové plošiny, zvislé plošiny a stoličkové výťahy, ktoré sú určené pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu. Taktiež ako v prípade výťahov, termíny odborných prehliadok zariadení pre zdravotne ťažko postihnutých upravuje príloha č. 7 k Vyhláske. Periodicitu odborných prehliadok, skúšok a revízií určuje výrobca.

Odborná prehliadka ktorú vykonáva odborný pracovník sa uskutočňuje:

- * 1 x ročne pre zariadenia do 10 jázd denne
- * 2 x ročne pre zariadenia nad 10 jázd denne

Odborná skúška sa vykonáva každé 3 roky.

Určené meradlá na meranie spotreby tepla a vody

Do tejto kategórie patria vodomery na studenú a teplú vodu a kompaktné merače tepla. V zmysle prílohy č. 1 k vyhláske č. 161/2019 Z. z. Úradu pre normalizáciu, metrologiu a skúšobníctvo Slovenskej republiky o meradlách a metrologickej kontrole, sa bytové vodomery na studenú a teplú vodu vymieňajú každých 5 rokov odo dňa montáže. Je nesmierne dôležité, aby sa výmena uskutočnila v dostatočnom predstihu, nakoľko spotreba nameraná na meradlách po splatnosti overenia, nemôže byť použitá ako podklad k ročnému vyúčtovaniu a správca alebo predseda, musí spotrebu vypočítať náhradným spôsobom, až do okamihu, kedy sa meradlá nevymenia. Dávame do popredia Smernicu Európskeho parlamentu a Rady EÚ 2018/2002 z 11. decembra 2018, ktorou sa mení smernica 2012/27/EÚ o energetickej efektívnosti (ďalej už iba ako "Smernica"), podľa ktorej

* by od 25. októbra 2020 mali všetky novoinštalované meradlá a pomerové rozdeľovače umožňovať diaľkový odpočet.

* by sa od 1. januára 2027 mali vymeniť tie meradlá, ktoré neumožňujú diaľkový odpočet.

Aj keď Slovenská republika zatiaľ neimplementovala Smernicu do zákonov alebo vyhlások, vlastníkom odporúčame montáž vodomerov umožňujúcich diaľkový odpočet. Medzi najväčšie výhody patrí samotný odpočet, pri ktorom nie je nutné vstupovať do bytov vlastníkov. Všetky odpočty sa konajú v jeden deň, čo má za následok priaznivý koeficient medzi fakturovaným množstvom dodanej vody a spotrebou na podružných

vodomeroch v ročnom vyúčtovaní. V praxi to znamená, že na vodomeroch sú umiestnené diaľkové moduly, ktoré majú životnosť až 10 rokov. Prvotná investícia je samozrejme vyššia, no ak sa po 5 rokoch budú meniť vodomery, modul zostane.

Vyhláška Úradu pre normalizáciu, metrologiu a skúšobníctvo Slovenskej republiky o meradlách a metrologickej kontrole

Sankcie za nevymerené meradlá môžu byť pre niektorých správcov až likvidačné. Nehovoriac o spoločenských, kde za výmenu zodpovedá samotný predseda. V zmysle § 55 ods. 1 zákona č. 157/2018 Z. z. zákon o metrologii, inšpektorát ukladá pokutu od 200 eur do 10 000 eur.

Rovnaký spôsob je aj v prípade kompaktných meračov tepla (ďalej už iba ako "merač tepla"), ktoré sa vymieňajú/ciachujú každé 4 roky.

Myslíme tým prístroj určený na meranie množstva tepla, ktoré je odovzdávané teplonosnou látkou. Aktuálne sú náklady na ciachovanie a výmenu meračov tepla skoro totožné, preto ciachovanie rovnakých meračov sa už neopláca tak, ako tomu bolo v minulosti. Ak si porovnáme náklady na výmenu meračov tepla a pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (ďalej už iba ako "PRVN"), jednoznačne sú PRVN nákladovo nižšie ako merače tepla. Dovoľujeme si poznamenať, že PRVN nespádajú pod zákon 161/2019 Z. z. o meradlách a metrologickej kontrole. Jedná sa o zariadenie, ktoré zaznamenáva teplotu výhrevného telesa, teplotu vzduchu v miestnosti a vyhodnocuje ich rozdiel. Tento rozdiel sa nazýva dielik, na základe ktorých sa počíta spotrebná zložka nákladov na teplo. Pri meračoch tepla je spotreba vyjadrená v jednotkách GJ, kWh alebo MWh. Výmena PRVN sa uskutočňuje každých 10 rokov z dôvodu, že tak je výrobcom stanovená minimálna životnosť baterky v zariadení. Pri rozhodovaní dodávateľa (či už meračov tepla alebo PRVN) je potrebné brať do úvahy aj jednotlivé ceny za tepelnú službu (cena za odpočet meradiel a vyúčtovanie), nakoľko tieto náklady vám budú v ročnom vyúčtovaní rozúčtované.

Spolu s meračmi tepla alebo PRVN, je nevyhnutné mať vyváženú vykurovaciu sústavu. Tá sa docieli hydraulickým vyregulovaním vykurovacej sústavy. Táto povinnosť je uložená správcovi alebo spoločstvu v zmysle ustanovenia § 8 ods. 2 písm. a), b) zákona č. 555/2005 o energetickej hospodárnosti budov, v zmysle ktorého

"(2) Vlastník existujúcej budovy je povinný

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

Povinnosť je ustanovená aj v § 11 ods. 1 zákona č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti: "(1) Vlastník budovy s celkovou podlahovou plochou väčšou ako 1000 m² s ústredným teplovodným vykurovaním alebo so spoločnou prípravou teplej vody je povinný:

- a) zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém v budove,
- b) vybaviť vykurovací systém automatickou reguláciou parametrov teplonosnej látky na každom tepelnom spotrebiči, v závislosti od teploty vzduchu vo vykurovaných miestnostiach s dlhodobým pobytom osôb,

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

Pred samotným vyregulovaním musí byť spracovaná projektová dokumentácia, na základe ktorej sa systém vyreguluje. Vyregulovanie sústavy by sa malo vykonať najmä v týchto prípadoch:

- * po zateplení bytového domu
- * v novostavbách pred odovzdaním bytov do užívania
- * po výmene termostatických hlavíc
- * hlučné a nekvalitné kúrenie

Za nesplnenie vyššie uvedených povinností, hrozia správcom a spoločenstvám správne delikty so sankciami v tisícoch eur. Vyregulovanie slúži na dosiahnutie zníženia nákladov za teplo. V prípade kontroly inšpekciou, musí mať správca alebo spoločenstvo uschovaný preberací protokol a projektovú dokumentáciu.

Čističky odpadových vôd, kalové čerpadlá a žumpy

Kategória, ktorá sa netýka väčšiny bytových domov, no aktuálne je viditeľné najmä v prípade novostavieb, že je kanalizácia vyvádzaná do prečerpávacích staníc vo vlastníctve bytového domu a následne odvádzaná do verejnej kanalizácie. Je to aj z dôvodu, aby sa vlastníci naučili správať zodpovedne a nevhadzovali do kanalizácie nevhodné predmety. Bohužiaľ si to vlastníci často začnú uvedomovať, až keď sú náklady na odčerpávanie a opravy v tisícoch eur. V prípade, že má bytový dom žumpu, musí sa vyvážať 3 až 4 krát do mesiaca (záleží od kapacity). Náklady na žumpu sú vlastníkom vyúčtované v položke stočné. Bytové domy, ktoré majú stanice s čerpadlami, musia zabezpečiť minimálne 2 krát do roka čistenie šacht a čerpadiel. Servis kalových čerpadiel by mal primárne vykonávať výrobca čerpadiel, alebo spoločnosť certifikovaná výrobcom.

Garážové brány

Bytové domy, ktoré majú garážové brány by mali mať zabezpečený pravidelný servis minimálne 1 krát do roka, ak výrobca neustanovil inak. Záleží od bytového domu, či sa jedná o podzemné parkovanie, vstup do bytového domu, brány slúžiace nebytovým priestorom, brány do spoločného dvora a podobne. Napr. opravy brán pre individuálne garáže v podobe nebytových priestorov alebo samostatných stavieb určite spadajú do roviny individuálneho vlastníctva konkrétneho vlastníka bytu. Opravy brán vedú byť veľmi nákladné, preto odporúčame, aby si vlastníci vždy našli vhodného dodávateľa, ktorý vie reagovať na poruchu rýchlo. Často sa na bytových domoch s garážovými bránami určite stretávate aj s názormi vlastníkov, ktorí nemajú parkovacie státie alebo prepravný prostriedok, že na opravy a servis brány by sa mali skladať iba tí, ktorí vlastní/užívajú parkovacie státia. Je to samozrejme nesprávny názor, nakoľko garážová brána je spoločným zariadením bytového domu, najmä ak ide o polyfunkčný bytový dom, ktorý ma podzemné parkovanie. V zmysle § 2 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov "spoločnými zariadeniami domu sa na účely tohto zákona rozumejú zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodne, teplotné, kanalizačné, elektrické

telefónne a plynové prípojky. " Následne je v ods. 13 zadefinovaná garáž a v ods. 14 garážové stojisko. V neposlednom rade je dôležité poznamenať, že zvislá posuvná brána s motorovým pohonom s výškou zdvihu nad 2,7 m je definovaná ako vyhradené technické zariadenie v zmysle prílohy č. 1 k Vyhláske. Aj keď sa na bytových domoch nachádzajú brány s nižšou výškou zdvihu ako 2,7 m, stále je to zariadenie poháňané motorom, ktorý odoberá elektrickú energiu. Ak má brána lamely, môžu sa skriviť a poškodiť vozidlo, alebo zraniť človeka. Čo sa týka elektriny, náklady by mali znášať výlučne iba vlastníci/užívatelia parkovacích státí. Najideálnejší stav je, keď má garážová brána svoj vlastný fakturačný merač. Ak nemá, radíme montáž podružného meradla, ktoré by meralo spotrebovanú elektrinu.

Vetracie potrubia

Kedy ste naposledy kontrolovali vetracie potrubia v bytovom dome?

Jedná sa o súčasť bytových domov, ktorá sa výsostne dotýka každého vlastníka a pritom sa väčšinou kontroluje veľmi málo. Sú objekty, kde sa vetracie potrubia nekontrolovali celé desaťročia. Mnohí by boli veľmi zaskočení, čo všetko sa môže v potrubí nachádzať. Navrhujeme, aby sa potrubie kontrolovalo minimálne raz za 2 roky. Vetracie potrubia vyúsťujú na strechách bytových domov, kde sa zdržiavajú holuby, prípadne iné vtáctvo, vďaka ktorému sa dostávajú do potrubia výkaly. Jeden holub vyprodukuje priemerne za rok 10-12 kg trusu, v ktorom sa nachádza kyselina močová, ktorá ničí betónové, vápencové a iné konštrukcie stavieb. Takéto prostredie je rajom pre parazity, baktérie a roztoče. V potrubí sa po rokoch usádza aj prach a rôzne nečistoty z pár jednotlivých kuchýň, preto kladieme dôraz na čistenie vetracieho potrubia aj z hľadiska požiarnej ochrany.

Starostlivosť o fasády

Najväčšou a najnákladnejšou investičnou akciou bytových domov je zateplenie obvodového plášťa. Mnoho bytových domov má zateplenie už dávno za sebou. Ako sa po zateplení staráte o vašu fasádu? Môžeme konštatovať, že drvivá väčšina bytových domov, ktoré sú zateplené 5 rokov a viac, už začínajú registrovať plesne, trhliny, odpadávajú farby a podobne. Preto by tu mal byť správca alebo predseda, ktorý by navrhol čistenie a ošetrovanie fasády, ktorá patrí všetkým vlastníkom. Pevne veríme, že je v záujme všetkých vlastníkov, aby udržiavali fasádu zdravú a estetickú.

Problematike znečistených a zanedbaných fasád sa na profesionálnej úrovni venuje aj náš partner UMYJEM TO SK s. r. o. Bližšie informácie o technologickom postupe a materiáloch používaných pri čistení, sa môžete dočítať aj v našom článku na tomto odkaze.

Kontrola striech a žľabov

Minimálne 2 krát do roka by sa mala fyzicky kontrolovať strecha bytového domu (najmä ploché strechy) a to pred zimou a po zime. Strechy nie sú bezúdržbové a preto by ste ich mali obhliadnuť aj po silnom daždi, krupobití alebo silnej búrke. Niektorí vlastníci zo "spodných" bytov často argumentujú, že to nie je ich problém a nechcú sa spolupodieľať na nákladoch spojených so strechou. Toto je absolútne nesprávny prístup, strechu vlastní všetci vlastníci a je to problém celého bytového domu. Dlhodobou aktivitou poveternostných vplyvov sa stáva, že strecha neplní svoj účel a začne postupne

pretekať dažďová voda do vrchných bytov, prípadne spoločných priestorov. Najčastejšími poruchami sú trhliny a rozlepené spoje. Asfaltové strechy sa dajú opraviť takmer vždy a počas celej životnosti. Pri PVC fóliách je potrebné vedieť presný typ a hrúbku pôvodnej fólie, nakoľko ich oprava nie je vždy možná. Niektoré typy rýchlejšie krehnú a prípadné zváranie nemusí znamenať bezpečnú opravu. Tomuto sa dá včas predchádzať, ak sa budú vykonávať pravidelné obhliadky. Ku kontrole strechy patrí aj pravidelné čistenie odkvapových žlabov, ktoré by sa mali minimálne 2 krát do roka skontrolovať a prečistiť. Do žlabov zvykne napadať lístie, ktoré môže zapchať odkvapový systém. To bude mať za následok, že sa bude voda hromadiť a v zime počas námrazy môže vážne poškodiť systém. Tomuto stavu sa môže predísť montážou zachytávačov lístia.

Hlavným dôvodom prečo vykonávať odborné prehliadky a odborné skúšky, revízie a kontroly nie sú sankcie, ktoré hrozia v prípade ich nevykonania, ale v prvom rade záujem o zabezpečenie bezpečného a zdravého bývania pre všetkých vlastníkov. Sme si istí, že vlastníci ocenia každý návrh predsedu alebo správcu na bezpečnejšie a kvalitnejšie bývanie.

Miroslav REŠETA, ZLSBD

ZLSBD zduženie pre lepšiu správu bytových domov

dTest: Jak je to s platbami za teplo v bytovém domě

[10.11.2020; energyhub.eu; 12:00; dTest.cz]

Topná sezóna již začala a mnoho lidí kvůli epidemii onemocnění covid-19 pracuje v současné době z domova, roste tak potřeba si v bytě přitopit. Přibývá proto vlastníků či nájemců, které zajímá, jak se vypočítávají částky za topení při společném vytápění bytového domu. Užitečné je také vědět, jak lze zvýšit efektivitu vytápění, a ušetřit tak na platbách za energie.

#ceny #TZ #trhy #vykurovanie

Jestliže nemáte ve svém bytě vlastní tepelný zdroj, bude se výše plateb za teplo a případně i za ohřev teplé vody odvíjet nejen od toho, jak moc v bytě topíte. Při vytápění bytového domu z centrálního zdroje tepla se v platbách odráží spotřeba celého domu. Způsob rozúčtování nákladů na teplo u bytů, které jsou zásobovány z centrálního zdroje tepla, určuje speciální vyhláška. „Ta mimo jiné reaguje na skutečnost, že někteří lidé v bytě netopí nebo topí velmi omezeně, aby ušetřili, takže o to více musí vytápět své byty jejich sousedé,“ vysvětluje Eduarda Hekšová, ředitelka spotřebitelské organizace dTest.

Náklady na vytápění se v případě centrálního zdroje tepla skládají ze dvou složek – základní a spotřební. Přesný poměr mezi nimi stanovuje společenství vlastníků jednotek či družstvo v zákonném rozmezí, kdy základní složka se podílí na celkových nákladech 30 % až 50 %. Jiný způsob rozúčtování je možný, pokud v domě nejsou příslušné měřiče. Základní složka nevychází ze spotřeby a každému se počítá podle poměru velikosti plochy bytu nebo nebytového prostoru k celkové ploše domu. Kromě jiného pokrývá prostupy tepla pláštěm domu, tepelné ztráty vnitřního rozvodu a temperování společných prostor domu.

Spotřební složka vychází z tepla dodaného do bytu, jehož množství může uživatel bytu ovlivnit regulací teploty. Při jejím určení se ovšem zohledňuje i nevýhodná poloha bytu a další faktory ovlivňující spotřebu. „Rohový byt sousedící s více venkovními stěnami má vyšší energetickou náročnost v porovnání se středovým bytem sousedícím s venkem pouze jednou stěnou. Byt orientovaný na jižní stranu se pak vyznačuje až o 10 % nižší energetickou náročností než stejně velký byt situovaný na sever,“ vyjmenovává Eduarda Hekšová některé faktory, které se berou v potaz pro výpočet spotřební složky.

Není-li byt a v důsledku toho i celý dům dostatečně vytápěn, hrozí, že se objeví plísňe či praskliny v omítce v místě spojů panelů. Na druhou stranu nikdo nechce zbytečně protopit své finance. Vedle izolace celého domu může zabránit plýtvání teplem i sám uživatel bytu tím, že bude pravidelně odvětvňovat topení nebo za něj umístí hliníkovou fólii, které vrací teplo do místnosti. „Mnoho obyvatel stále své byty zbytečně přetápí na teplotu 22 až 24 stupňů Celsia, dostačující teplotou je přitom 17 stupňů v ložnici a 20 stupňů v dalších částech bytu, vyjma například komory či neobývané chodby, kde postačí teploty nižší. Praktické je pořídit do bytu termostaty a nastavit teplotu tak, aby se byt vyhrál před vašim příchodem,“ představuje některé typy Eduarda Hekšová.

Ať už odebíráte energie na vytápění přímo od dodavatele energií, nebo jste teplem zásobeni centrálně, máte právo na vysvětlení nejasností ve vyúčtování a na případnou reklamaci či vznesení námitek. Vlastníkovi bytu, členovi družstva či nájemci musí být umožněno pořízení kopií podkladů k vyúčtování. Námitky proti vyúčtování pak může podat ve lhůtě 30 dnů od jeho doručení, případně od doložení podkladů k vyúčtování.

<https://energyhub.eu/sk/article/detail/443183-dtest-jak-je-to-s-platbami-za-teplo-v-bytovem-dome>

Stavebné sporenie - aké sú aktuálne podmienky a výhody?

[10.11.2020; finance.sk; finance.sk; 00:00; 10.1.2020 | Roland Regely;Finance.sk]

V roku 2019 prešlo stavebné sporenie zásadnejšími zmenami. Štátna prémie sa nemenila a obmedzenia zostávajú rovnaké. Prinášame tipy, ako možno stavebné sporenie využiť.

- Na aké účely sa dá využívať stavebné sporenie
- Doklady, doklady a doklady
- Stavebné sporenie ako starobný dôchodok
- Nové podmienky v roku 2020 priniesli obmedzenia
- Stavebné sporenie ako vkladná knižka?
- Keď nestačí hypotéka alebo úver v banke
- Kde možno požiadať o stavebné sporenie?
- Koronavírus negatívne ovplyvnil aj stavebné sporenie

Stavebné sporenie má veľmi široké využitie. Predovšetkým by malo slúžiť na na účely riešenia vášho bývania. Ak ho budete chcieť využiť na iné veci, musíte sa pripraviť aj na komplikácie.

Z pohľadu bývania možno stavebné sporenie využiť na účely ako:

nadobudnutie vlastníctva bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo ich častí,
výstavbu, prístavbu, nadstavbu, vstavbu, bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo ich častí,
stavebné úpravy, modernizáciu a obnovu bytu, rodinného domu vrátane súvisiacich drobných stavieb, bytového domu alebo na udržiavacie práce na nich,
nadobudnutie vlastníctva stavebného pozemku na účel výstavby rodinného domu alebo bytového domu,
nadobudnutie vlastníctva pozemku, na ktorom sa už nachádza rodinný dom alebo bytový dom,
nadobudnutie vlastníctva nebytových priestorov v bytovom dome na účel prestavby nebytových priestorov na byt,
prestavbu nebytových priestorov na byt,
úhradu podielu bytovému družstvu na účel nadobudnutia bytu,
výstavbu alebo nadobudnutie zariadení využívajúcich alternatívne zdroje energie, domových čističiek odpadových vôd vrátane ich modernizácie, obnovy a udržiavacích prác na nich,
prípravu stavebných pozemkov určených na výstavbu rodinných domov a bytových domov vrátane pripojenia na verejné rozvodové siete plynu, vody, elektriny, kanalizácie a iné verejné dopravné a technické vybavenia územia,
prípravu a vypracovanie územnej dokumentácie alebo projektovej dokumentácie na stavebné účely uvedené v bodoch 2, 7, 9 a 10,
získanie energetického certifikátu rodinného domu alebo bytového domu,
úhradu záväzkov súvisiacich so stavebnými účelmi uvedenými v bodoch 1 - 12,
nadobudnutie, výstavbu, prestavbu, stavebné úpravy, obnovu a modernizáciu tuzemských nehnuteľností s prevažujúcou funkciou bývania a ubytovania určených na využitie funkcie zariadení sociálnych služieb a študentských internátov vrátane vyvolaných investícií.

Zdroj: Pixabay

Konkrétne možno peniaze zo stavebného sporenia použiť aj na tieto stavebné účely:

základné stavebné práce

izolácie

podlahové krytiny pevne spojené s podlahou

strecha

kanalizácia

elektroinštalácia

vodoinštalácia

plynoinštalácia

vykurovanie

vzduchotechnika

výplne otvorov

klampiarske prvky

povrchové úpravy

stolárske konštrukcie pevne spojené so stavbou, prvky aktívnej a pasívnej bezpečnosti vnútorné zariadenie

vonkajšie úpravy

ostatné prvky (garáž, terasa a podobne)

Doklady, doklady a doklady

Sporitelia, ktorí sporili dlhšie ako 6 rokov doteraz nemuseli dokladovať, že peniaze naozaj použili na stavebné účely, rekonštrukciu, či kúpu nehnuteľnosti. Pre zmluvy uzatvorené od 1.1.2019 to už je povinné vždy.

Každé využitie stavebného sporenia musíte po novom dokladovať. Ak aj teda budete peniaze používať na iné účely, potrebujete zdokladovať, že ste nejakým spôsobom minuli prostriedky na riešenie bývania. Každá stavebná sporiteľňa presne špecifikuje účely, na ktoré je možné využiť finančné prostriedky.

Akceptované sú tieto doklady – blok z registračnej pokladne, faktúra s dokladom o úhrade, kúpna zmluva s listom vlastníctva a potvrdeným návrhom na vklad do katastra nehnuteľností. Veľkou výhodou je akceptácia dokladov od dátumu začiatku účinnosti zmluvy o stavebnom sporení.

Stavebné sporenie ako starobný dôchodok

Vďaka tomu, že sporenie po šiestich rokoch možno použiť ľubovoľne, môžu ho využiť aj ľudia, ktorí si chcú vytvoriť finančnú rezervu na dôchodok. Tradične majú o tento druh sporenia záujem aj ľudia vo vyššom veku, pretože vytvára pre nich svojimi stabilnými podmienkami vhodné prostredie na zhodnocovanie úspor.

Prvá stavebná sporiteľňa napríklad ponúka seniorom aj špeciálny produkt, z ktorého nemusia vybrať peniaze naraz, ale môžu si ich nechať vyplácať postupne až počas šiestich rokov. Seniori, ktorí si sporia, môžu po splnení podmienok získať aj nárok na stavebný úver. Úvery sú pritom pri senioroch pomerne obtiažna vec a stavebné sporenie im situáciu uľahčuje.

Nové podmienky v roku 2020 priniesli obmedzenia

Štátna prémie sa postupne začala prepadať nižšie a nižšie. Následkom toho je pre získanie plnej štátnej prémie potrebné do sporenia vkladať stále viac peňazí, čo si môže dovoliť menej sporiteľov.

Kým v roku 2013 bol pre získanie plnej štátnej prémie postačujúci ročný vklad vo výške 577,30 eur, v tomto roku je potrebný omnoho vyšší vklad. Štátna prémie v roku 2020 klesla na 2,5% a minimálny ročný vklad je 2800 eur. Pozitívnou správou je, že maximálna výška štátnej prémie sa zvyšuje z 66,39 eura na rovných 70,00 eur.

Keďysi mohli klienti získať štátnu prémie aj počas čerpania medziúveru (keďže v produkte sa ešte stále zároveň spori), po novom to už nie je možné.

Navyše, ak klient uzatvorí zmluvu v druhom polroku daného roka, má nárok maximálne na 50 % štátnej prémie.

Stavebné sporenie ako vkladná knižka?

Kritériom pre získanie štátnej prémie je tiež príjem. Štátnu prémie môže získať len osoba, ktorá zarába maximálne 1,3 násobok priemernej hrubej mzdy v hospodárstve. Aktuálne je to približne 1300 eur. V tomto prípade existuje jedna finta, ktorou sa dá toto nariadenie

obísť. Stačí sporenie previesť na svoje deti a získať tak prémiiu aj naďalej. Často za túto zmenu netreba v sporiteľni hradíť žiadny poplatok.

Keď nestačí hypotéka alebo úver v banke

Stavebné sporenie nie je len o sporení, ale môže tiež pomôcť získať výhodný úver na bývanie. Je to výhodné napríklad pre majiteľov starších domov alebo ľudí, ktorí nemajú finančnú rezervu a potrebovali by čo najviac prostriedkov na svoje bývanie.

Ak totiž nebudú stačiť vlastné úspory v stavebnom sporení so štátnou premiou, môžu to dofinancovať stavebným úverom. Výhodou je, že ho získajú do sumy až 50-tisíc eur bez dokladovania príjmu a bez zakladania nehnuteľnosti.

Klient si zároveň automaticky vytvára právny nárok na výhodný stavebný úver s garanciou nízkeho úroku a splátky na 20 až 30 rokov.

Kde možno požiadať o stavebné sporenie?

Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.

ČSOB stavebná sporiteľňa, a.s.

Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s.

Koronavírus negatívne ovplyvnil aj stavebné sporenie

Negatívny vývoj úverov na bývanie zaznamenal aj segment stavebných sporiteľní. Ten je síce podľa Národnej banky Slovenska typický zvýšenou volatilitou, avšak od septembra 2019 zaznamenal prakticky každý mesiac len poklesy objemu úverov. Výsledok z prvého štvrťroka 2020 bol dokonca podľa centrálnej banky najhorší za celú dostupnú históriu, a za tieto tri mesiace sa portfólio úverov stavebných sporiteľní zmenšilo o 1,3 %.

Ľudia začali prehodnocovať svoje plány spojené s bývaním, celková neistota sa preniesla do ich ochoty úverovať sa. Na druhej strane prišli obmedzenia finančných inštitúcií, ktoré súvisia s obozretným poskytovaním úverov v čase krízy. Niektorí žiadatelia teda nespĺňajú aktuálne sprísnené štandardy stavebných sporiteľní. Zjednodušene povedané, že pri riešení bývania mnohým klientom vyjde na splátku hypotéky, ale ďalší úver na dofinancovanie, resp. rekonštrukciu bývania v stavebnej sporiteľni už niektorým ľuďom z ich príjmu nevychádza,

Okrem toho vplyv na spomalenie rastu úverov mali aj opatrenia centrálnej banky z januára. Tie obmedzili poskytovanie úverov tak, že úverové splátky klientov nesmú presiahnuť 60 % čistého príjmu zníženého o životné minimum, čo hlavne pri nižších príjmových skupinách alebo domácnostiach už zafažených úverovými splátkami znamená stopku.

<https://www.finance.sk/184344-stavebne-sporenie-ake-su-aktualne-podmienky-a-vyhody>

Slovenskej záručnej a rozvojovej banke klesol deväťmesačný zisk takmer o tretinu

[09.11.2020; webnoviny.sk; Aktuality; 11:32; redakcia]

Slovenskej záručnej a rozvojovej banke (SZRB) v deviatich mesiacoch klesla ziskovosť o necelú tretinu. Ako vyplýva z účtovnej závierky, od začiatku januára do konca septembra dosiahla čistý zisk 4,24 mil. eur. V medziročnom porovnaní je to pokles o 30,5

%. Pred tvorbou opravných položiek pritom banka evidovala ešte zisk 4,3 mil. eur pri medziročnom raste o 37,5 %.

V minulom roku evidovala banka pokles zisku až o 90,9 % na sumu 626-tis. eur. V roku 2018 evidovala banka zisk 6,88 mil. eur. Banka vykázala naposledy celoročné stratové hospodárenie v roku 2012. Jej vtedajšia strata predstavovala 7,6 mil. eur. V rámci prevádzkového hospodárenia pritom evidovala vtedy zisk 11,75 mil. eur. Banka však pre vývoj na trhu s nehnuteľnosťami prehodnotila ocenenie a možnosti zabezpečenia. To malo vplyv na zvýšenú tvorbu opravných položiek a rezerv.

O spoločnosti

Slovenskú záručnú a rozvojovú banku založilo Ministerstvo financií SR ako štátny peňažný ústav v roku 1991 a koncom októbra 2002 sa banka zmenila na akciovú spoločnosť. Jediným akcionárom je štát. Banka je zameraná najmä na rozvoj malého a stredného podnikania na Slovensku. Okrem toho podporuje aj mestá a obce alebo vlastníkov bytových domov.

<https://www.webnoviny.sk/vofinanciach/slovenskej-zarucnej-a-rozvojovej-banke-klesol-devatmesacny-zisk-takmer-o-tretinu/>
