

ŠTANDARDY MONTÁŽE KLIMATIZÁCIE NA BYTOVOM DOME

1. Výber spoľahlivej montážnej firmy

Na inštaláciu klimatizačnej jednotky si zaistíte spoľahlivú firmu, ktorá dokáže vykonať všetky technické práce, ktoré montáž klimatizácie obsahuje.

Montáž jednej vnútornej a jednej vonkajšej jednotky, trvá približne od 4 do 6 hodín. Ak klimatizácia do bytu pozostáva z viacerých jednotiek, zaberie to približne 8-10 hodín, to však závisí od konkrétneho typu inštalácie. **Klimatizáciu sa nikdy nepokúšajte inštalovať sami. Vykonať odbornú montáž klimatizácie môže vlastník potrebného osvedčenia a certifikátu o odbornej spôsobilosti nakladať s chladiacimi médiami.**



2. Vhodné miesto pre vonkajšiu jednotku

Pri realizácii je potrebné prispôbiť umiestnenie vonkajšej jednotky tak, aby klimatizácia nenarúšala vzhľad bytového domu a nepoškodzovala jeho fasádu.

Prednostne umiestňovať vonkajšiu jednotku klimatizácie na dosku balkóna alebo loggie.

Odvod kondenzátu je tak možné vyriešiť :

- zbernou nádobou, ktorú budete pravidelne vyprázdňovať,
- odparovačom kondenzátu klimatizácie,
- zaústenie potrubia kondenzátu do kanalizácie,
- vyústenie potrubia kondenzátu do zelene v dostatočnej vzdialenosti od fasády, minimálne 100cm.

V žiadnom prípade nesmie stekať po stene bytového domu. Myslíte však na to, aby vyústenie kondenzátu nevadilo ostatným obyvateľom a aby končilo na mieste (minimálne 100 centimetrov od fasády), kde sa voda rýchlo vysuší, vsiakne alebo naopak v zime nebude nebezpečná z dôvodu jej zamrznutia.

3. Povolenie na montáž klimatizácie

3.1. Pri montáži klimatizácie v bytovom dome sa nevyžaduje stavebné povolenia. **Podľa § 18 ods.5 písm. i) zákona č. 25/2025 nie je potrebné podávať žiadosť o stavebný zámer ani ohlásenie.**

3.2. Ak sa jedná o úpravu do jestvujúceho stavu, t. j. následnej novej inštalácie s potrebou kotvenia do spoločných častí alebo zariadení bytového domu – do obvodového plášťa či strechy, zábradlia, terasy, balkóna a pod. ide o zásah pre ktorý je potrebný :

- prvotný **nadpolovičný súhlas vlastníkov bytových s nebytových priestorov,**
- **súhlas správcu,** aj z tohto dôvodu:

Ak je váš bytový dom zateplený, montážou vonkajšej jednotky by ste mohli stratiť záruku na zateplňovacie práce, preto je potrebné kontaktovať dodávateľa zateplenia a získať odpoveď ohľadne montáže, respektíve za akých podmienok montáže nestrátime záruku na zateplenie. Zapojenie klimatizačnej sústavy musí vyhovovať požiarnej norme slovenskej republiky.

Ak si chcete nainštalovať klimatizáciu do bytu, ktorý nemáte v osobnom vlastníctve, budete potrebovať písomné povolenie majiteľa bytovej jednotky. Nepodceňte tento fakt, pretože v opačnom prípade môže majiteľ požadovať za nepovolenú montáž zariadenia finančnú kompenzáciu alebo uvedenie bytu do pôvodného stavu.

Je potrebné si uvedomiť, že spoločné časti a zariadenia bytového domu, v ktorých alebo na ktorých, sú tieto zariadenia inštalované, podľa § 14b ods.1m/ nie sú vlastníctvom jednotlivca, ale všetkých spoluvlastníkov a platia pre všetkých rovnaké pravidlá určené zákonom č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení. Nie je možné do nich zasahovať na základe individuálneho rozhodnutia. Fasáda je spoločnou časťou bytového domu tak, ako aj loggie, balkóny a terasy v zmysle § 2 ods.4/ zákona č. 182/1993 Z. z. s právom výlučného užívania v zmysle §19.

(4) Spoločnými časťami domu sa na účely tohto zákona sa rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie.

- 14b ods.1/ m) **Súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov sa vyžaduje s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak.**

4. Servis a kontrola klimatizácie

Vlastník klimatizácie ma povinnosť udržiavať tieto zariadenia v riadnom technickom stave na vlastné náklady. Podľa Občianskeho zákonníka a zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ste ako vlastník plne zodpovedný za prevádzku zariadenia. Z toho pre Vás vyplývajú tieto povinnosti:

- Zamedzenie škôd (Odtok kondenzátu): Vlastník je povinný zabezpečiť pravidelné čistenie odtokových trás. Upchatie odtoku a následné zatekanie fasády (ktorá je spoločnou časťou domu) zakladá Vašu priamu finančnú zodpovednosť za spôsobenú škodu.
- Dodržiavanie hlukových noriem: Používateľ je povinný zabezpečiť, aby vonkajšia jednotka svojím chodom (vibrácie, hluk) neprekračovala hygienické normy a neobťažovala ostatných obyvateľov domu v zmysle domového poriadku.
- Pravidelný servis a kontrolu. V záujme ochrany zdravia (predchádzanie šíreniu plesní a baktérií) a zachovania bezpečnosti budovy sa vyžaduje vyčistenie filtrov minimálne **1x ročne odborný servis a kontrolu certifikovaným technikom.**

Montáž

Ak ste dodržali všetky podmienky (schválenie vlastníckmi, súhlas správcu, vyjadrenie zhotoviteľa zateplenia pre zachovanie záruky) **tak vám nič nebráni pri realizácii montáže klimatizačnej jednotky.**