EXPRESSIS VERBIS

E-ČASOPIS ZDRUŽENIA

10 otázok a odpovedí

Odpovede na Vami zaslané otázky, tentokrát desať...

Skvélá športová akcia

Zúčastnili sme sa športových hier, bola to výborná akcia...

Plán publikácií na ďalšie obdobie

Tento rok krstíme prvú našu odbornú knihu, budúci rok veríme že dve...

Vzdelávanie EFEKTÍVNY SPRÁVCA aj túto jeseň

Pre veľký záujem bude podujatie aj na jeseň, pre našich členov ako vždy úplne zdarma. Opäť je možné absolvovať podujatie on-line...

PODPORA SPRÁVY
POMOC, PODPORA A PORADENSTVO PRI SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

PODPORA SPRÁVY O.Z.
Staré Grunty 3402/162, 841 04 Bratislava

ZDARMA PRE ČLENOV

2

infolinka@podporaspravy.sk

PRÍHOVOR PREDSEDU

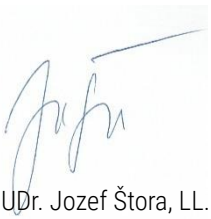
Vážení čitatelia Expressis Verbis,

leto je v plnom prúde a ja verím, že sa už venujete aj zaslúženému oddychu po jarnej sezóne, ktorej súčasťou okrem bežných povinností bolo aj zvládnutie vyúčtovania za rok 2023.

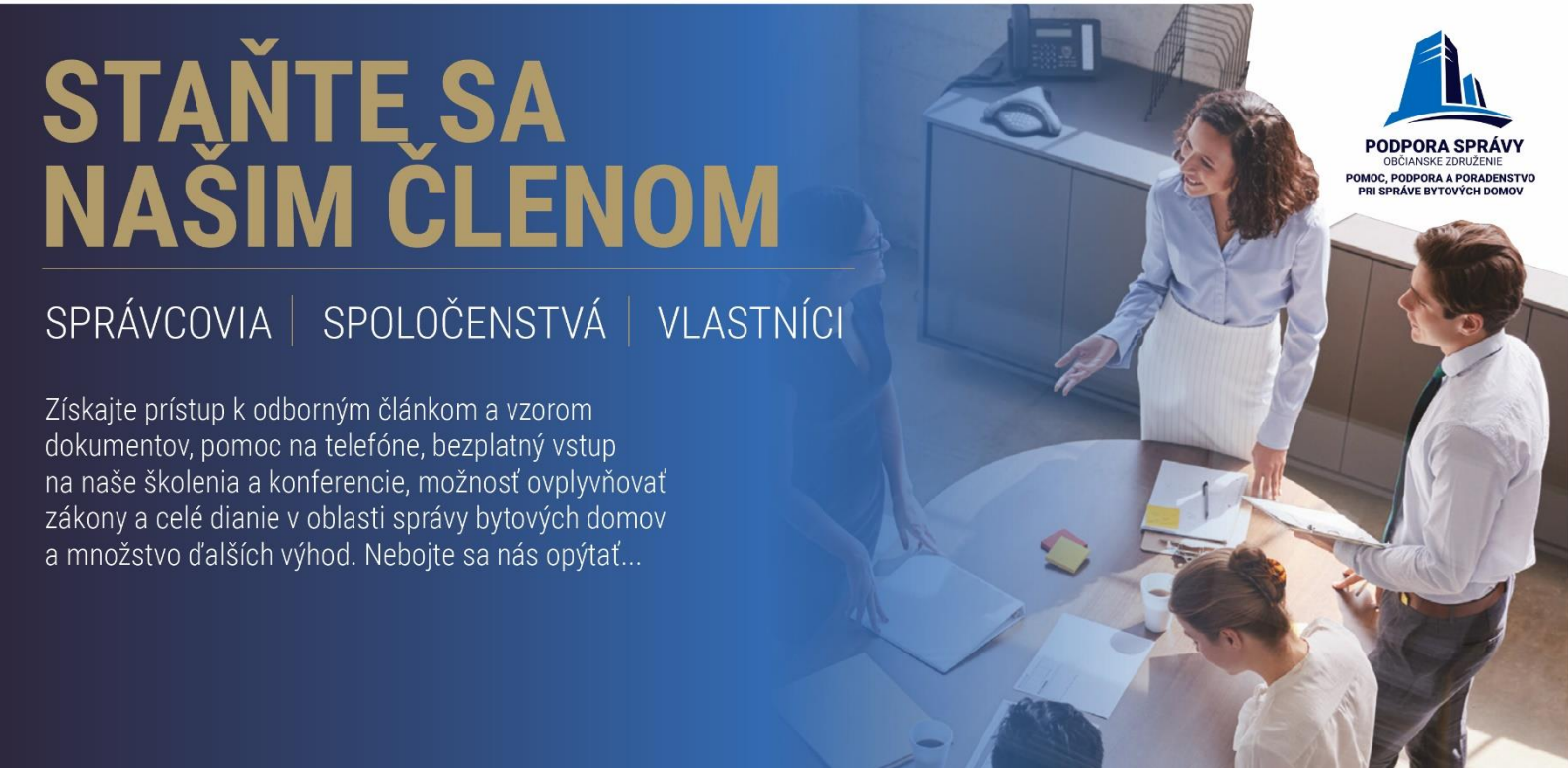
Leto nám všetkým ubehne rýchlo a ani sa nenazdáme, a začne nám jesenná sezóna našej aj Vašej práce. Pevne verím, že sa budeme stretávať v zdraví a oddýchnutí budeme hravo zvládať naše každodenné povinnosti. Aby sme sa však aj naďalej úspešne posúvali vpred, a pod MY myslím celú komunitu správcov a vlastníkov, ani cez leto nebudeme zaháľať a prinesieme Vám množstvo nového a kvalitného obsahu. Všetko, čo pre Vás chystáme, Vám predstavíme v nasledujúcich príspevkoch a budeme radi, ak nám k programu dáte aj spätnú väzbu. Čaká nás viacero otvorených seminárov na východe aj na strednom Slovensku, koncom roku jeden lokálny v Bratislave, a pre niektorých našich členom budeme mať tú česť prednášať na ich vlastných podujatiach, ktoré pre svojich klientov zorganizujú. Pokrstíme našu knihu Domový poriadok s komentárom od autorskej dvoje JUDr. Barbary Holíkovej a mojej maličkosti a zapracujeme na príprave ďalších odborných publikácií. Zároveň sa tešíme aj na jesenný odborný program, ktorý budú organizovať ďalšie združenia a odborné organizácie. Veríme, že sa spolu porozprávame na DOMUS konferencii, na konferencii KOBD, či na jednom z najatraktívnejších podujatí v Bešeňovej pod taktovkou ZSaUN.

Ak ste sa ešte nestihli stať členmi nášho združenia, radi Vás medzi nami privítame. Budeme tiež radi, ak prijmete naše pozvanie na niektoré z našich podujatí, prípadne využijete naše služby poradenstva a operatívnej pomoci. Celé leto sa k nám dovoláte aj domailujete, preto neváhajte využiť naše služby.

Na leto Vám želám teda dostatok priestoru na oddych, rodinu, koníčky a všetko, čo počas roka obetujete práci. Majte slnečné dni plné pohody, rodinné a priateľské stretnutia a načerpajte ďalšie sily do ďalších mesiacov roka.



Predseda združenia JUDr. Jozef Štora, LL.M, MBA



EXPRESSIS VERBIS
E-ČASOPIS ZDRUŽENIA

Obsah

AKO SI ĽAHKO SKONTROLOVAŤ VYÚČTOVANIE 4
PRIPOMIENKY NÁŠHO ZDRUŽENIA K NOVELE ZÁKONA O VLASTNÍCTVE BYTOV 9
ŠPORTOVÉ HRY LUKYSTAV 2024 16
POISTENIE ČISTEJ FINANČNEJ ŠKODY PRE PREDSEDOV SVB 21
EFEKTÍVNY SPRÁVCA 2024 BUDE TENTO ROK AJ NA JESEŇ 22
10 OTÁZOK K SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV 24
PLÁN PUBLIKAČNEJ ČINNOSTI ZDRUŽENIA 28
MOŽNOSTI VYUŽITIA FV V BYTOVÝCH DOMOCH 29
KULOÁRNE REČI, NOVÝ VIDEO FORMÁT 32
MEDIÁLNE AKTIVITY ZDRUŽENIA 32
ZAKLADANIE A LIKVIDÁCIA SVB 33

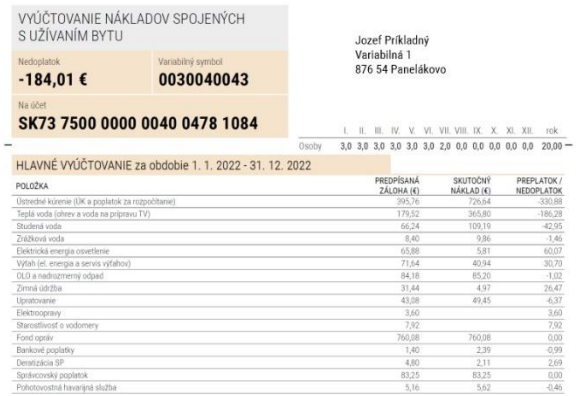
ZAKLADANIE A LIKVIDÁCIA SVB
PROFESIONÁLNE A ZA FÉROVÚ CENU

KONTAKTUJTE NÁS
pre objednanie založenia alebo likvidácie Vášho SVB

infolinka@podporaspravy.sk
+421 903 724 895

AKO SI ĽAHKO SKONTROLOVAŤ VYÚČTOVANIE

Do 31.5. vlastníci obdržia vyúčtovanie nákladov za svoj byt alebo nebytový priestor v bytovom dome. Prvá vec, na ktorú im padnú oči a ktorú intenzívne hľadajú je jeho výsledok, teda či majú preplatok, alebo nedoplatok. Tie s preplatkom zvyčajne neriešia, alebo sa k nim vrátia o pár dní. Pri tých s nedoplatkom však začína horúčkovité hľadanie príčin nedoplatku a čísla sa začínajú zlievať a prichádza problém s orientáciou vo vyúčtovaní.


VYÚČTOVANIE NÁKLADOV SPOJENÝCH S UŽÍVANÍM BYTU

Nedoplatok: -184,01 €
Variabilný symbol: 0030040043
Na účet: SK73 7500 0000 0040 0478 1084

Jozef Príkladný
Variabilná 1
876 54 Panelákovo

	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.	rok
Osoby	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	3,0	2,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	20,00

HLAVNÉ VYÚČTOVANIE za obdobie 1. 1. 2022 - 31. 12. 2022

POLOŽKA	PREDPÍSANÁ ZÁLOHA (€)	SKUTOČNÝ NÁKLAD (€)	PREPLATOK / NEDOPLATOK
Ústredné kúrenie (ÚK a poplatok za rozpočítanie)	395,76	726,64	-330,88
Teplá voda (ohrev a voda na prípravu TV)	179,52	365,80	-186,28
Studená voda	66,24	109,19	-42,95
Zrážková voda	8,40	9,86	-1,46
Elektrická energia osvetlenie	65,88	5,81	60,07
Výťah (el. energia a servis výťahov)	71,64	40,94	30,70
OLO a nadrozmerný odpad	84,16	85,20	-1,02
Zimná údržba	31,44	4,97	26,47
Upratovanie	43,08	49,45	-6,37
Elektropravy	3,60		3,60
Starostlivosť o vodomery	7,92		7,92
Fond opráv	760,08	760,08	0,00
Bankové poplatky	1,40	2,39	-0,99
Deratizácia SP	4,80	2,11	2,69
Správcovský poplatok	83,25	83,25	0,00
Pohotovostná havarijná služba	5,16	5,62	-0,46

Takto začínal úvod k článku, ktorý sme pre našich členov, ale aj priateľov a sympatizantov, pripravili ešte v apríly. Vizuálom sa príspevok prihováral známym tlačivom, ktorým je výstup zo softwarového riešenia DOMUS / FINUS od spoločnosti ANASOFT APR. Nevynechali sme však ani tých, ktorí dostávajú vyúčtovania spracované systémom SuSoft a EasySVB. Našim cieľom bolo odbremeniť správcov a spoločenstvá vlastníkov bytov od zbytočných reklamácií, ktoré bývajú spôsobené nedostatočnou orientáciou vlastníka v tlačive ročného vyúčtovania. Okrem vydania vo forme odborného článku sme pripravili aj pre všetky tri varianty letáky vo formáte PDF, ktoré správcovia prikladali k svojim vyúčtovaniam. Podľa ich vyjadrení im tieto tlačivá znížili počet zbytočných a neoprávnených reklamácií o viac ako polovicu. Len za prvý týždeň sme zaznamenali viac ako 16.000 stiahnutí priamo z našej stránky a k dnešnému dňu evidujeme takmer 80.000 stiahnutí. Ak si pripočítame vlastníkov, ktorí ich obdržali od svojho správcu, môžeme smelo vyhlásiť, že ide o najčítanejší dokument z našej produkcie.

Ak ste si ho nestihli stiahnuť, verziu pre DOMUS Vám ponúkame priamo v článku a zvyšné verzie si stiahnete z našej stránky.
Link : Článok a tlačivá vo formáte PDF

Ako začať?

V prvom rade je potrebné prejsť si vyúčtovanie ako celok a skontrolovať vstupy, ktoré vždy, bez ohľadu na spotrebiteľské správanie, ovplyvňujú celý výpočet vyúčtovania. Skontrolujte si najprv :

- či vyúčtovanie patrí Vám a nebolo Vám doručené omylom cudzie
- ktorého Vášho priestoru sa týka, ak ich máte viac,
- základné údaje pre rozpočet, ako napríklad počet osôb v byte a s tým spojené tzv. osobo-mesiace a samozrejme plochu priestoru, podľa ktorej sa úplne, alebo čiastočne, rozpočítava pomerne dosť nákladov
- odpočty meračov vo Vašom priestore a celkovú spotrebu nimi nameranú

Ak ste úspešne zvládli túto kontrolu a našli ste chybu, oznámte to bez meškania správcovi alebo SVB a do ďalšej kontroly sa pred opravou vyúčtovania nepúšťajte, zvyčajne by bola zbytočná. Ak totiž viete preukázať, že správca alebo SVB použilo zlú plochu Vášho priestoru, alebo zlý počet osobo-mesiacov, prípadne vznikla chyba pri meraných hodnotách, bude potrebné Vaše vyúčtovanie prepočítať znova. V niektorých prípadoch, pri významných rozdieloch, môže byť dokonca nutné prepočítanie celého vyúčtovania.

Ak je všetko vyššie uvedené v poriadku, môžete sa začať venovať prvým údajom, uvedeným vo vyúčtovaní. Na prvej strane nájdete okrem iných údajov tabuľku, v ktorej sa nachádzajú všetky dodávky tovarov a služieb, na Váš bytový dom a tvorba fondu prevádzky údržby a opráv. Táto tabuľka môže byť pre niekoho zavádzajúca, nakoľko jej účelom nie je vypočítať výsledok vyúčtovania priamo, ale ozrejmiť Vám za aké položky Vám boli stanovené mesačné platby a v akej výške (predpísaná záloha), porovnať ich s vypočítaným skutočným nákladom za Váš priestor (skutočný náklad) a vyčísliť, ako ste s danou položkou hospodárili (preplatok / nedoplatok). Je v poriadku, ak sa v niektorom riadku vyskytuje suma len stĺpčeku predpísanej zálohy, vtedy daná položka nemala skutočný náklad. Dôvody môžu byť dva. Prvým je, že sa daná napríklad služba, nakoniec nedodala a teda podiel za ňu je Vám pripočítaný ako preplatok, alebo je daná položka zahrnutá do inej položky. Typickým príkladom je, ak máte napríklad v položke Starostlivosť o vodomery uvedenú zálohu, ale počas roka nebola žiadna starostlivosť objednaná resp. účtovaná. Druhým príkladom je, ak máte uvedenú položku napr. Náklady na rozpočítavateľa tepla, ale v skutočnosti sú zahrnuté do samotného nákladu na teplo a teda tá záloha na túto službu je Vám pripočítaná ako preplatok.

HLAVNÉ VYÚČTOVANIE za obdobie 1. 1. 2022 - 31. 12. 2022

POLOŽKA	PREDPÍSANÁ ZÁLOHA (€)	SKUTOČNÝ NÁKLAD (€)	PREPLATOK / NEDOPLATOK
Ústredné kúrenie (ÚK a poplatok za rozpočítanie)	395,76	726,64	-330,88
Teplá voda (ohrev a voda na prípravu TV)	179,52	365,80	-186,28
Studená voda	66,24	109,19	-42,95
Zrážková voda	8,40	9,86	-1,46
Elektrická energia osvetlenie	65,88	5,81	60,07
Výťah (el. energia a servis výťahov)	71,64	40,94	30,70
OLO a nadrozmerný odpad	84,18	85,20	-1,02
Zimná údržba	31,44	4,97	26,47
Upratovanie	43,08	49,45	-6,37
Elektroopravy	3,60		3,60
Starostlivosť o vodomery	7,92		7,92
Fond opráv	760,08	760,08	0,00
Bankové poplatky	1,40	2,39	-0,99
Deratizácia SP	4,80	2,11	2,69
Správcovský poplatok	83,25	83,25	0,00
Pohotovostná havarijná služba	5,16	5,62	-0,46
Fond opráv-mimoriadny príspevok (balkón)	9,48	9,48	0,00
Spolu :	1 821,83	2 260,79	-438,96
Vyúčtovanie za rok 2022 (nedoplatok)			-438,96
Stav konta k 31.12.2022 pred vyúčtovaním			254,95
Nedoplatok po vyúčtovaní k 31.12.2022			**-184,01**
Preplatok k 30.4.2023			88,79

Nasledujú údaje, ktoré Vám vo viacerých riadkoch povedia, aká je teda bilancia Vášho vyúčtovania a či a koľko máte zaplatiť, alebo Vám bude vrátené. Na príslušnom obrázku môžete vidieť päť riadkov a tak si ich rozoberieme čo vlastne znamenajú.

Riadok prvý : „Spolu:"

V danom riadku nájdete celkový súčet stĺpcov „predpísaná záloha", „skutočný náklad" a „preplatok / nedoplatok". Dajte však pozor, ide len o účtovné porovnanie a výsledok Vášho skutočného hospodárenia k predpísanej zálohe, teda k predpokladaným nákladom. V našom prípade vlastník minul viac, ako mu správca určil v zálohových platbách a má nedoplatok -438,96 €.

Riadok druhý : Vyúčtovanie za rok 2022 (nedoplatok)

V podstate tento riadok by mal byť totožný s prvým riadkom. Zmena môže nastať len v prípade, ak ste napríklad dostali pokutu za porušenie domového poriadku, alebo Vám správca účtoval iné náklady, napríklad za vymáhanie nedoplatkov.

Riadok tretí : Stav konta k 31.12.2022 pred vyúčtovaním

Tento údaj Vám oznamuje, či ste si poctivo plnili svoje záväzky platením zálohových platieb riadne a včas. V našom prípade vlastník zjavne posiela mesačne viac peňazí ako má predpísané, prípadne si neželal zaslať preplatok z predchádzajúceho roka. Preto je hodnota tohto riadku kladná a znamená, že na konte vlastníka sú naviac peniaze oproti zálohám a je v preplatku v našom prípade + 254,95 €.

Riadok štvrtý : Nedoplatok po vyúčtovaní k 31.12.2022

Tento riadok je vlastne matematickým súčtom druhého a tretieho riadku. Ak hodnota druhého riadku bola nedoplatok -438,96 € a hodnota druhého riadku bola + 254,95 €, výsledok uvedený v štvrtok riadku je nedoplatok -184,01 €.
Vzorec
-438,96 + 254,95 = -184,01

Riadok piaty : Preplatok k 30.4.2023

Tento riadok niektorí správcovia nepoužívajú a niektorý používajú. Je to vlastne ovplyvnenie vyúčtovania stavom konta k 30.4. nasledujúceho roka (je potrebné pochopiť, že vyúčtovanie sa spracúva za minulý rok a teda výraz nasledujúceho roka znamená vlastne tohto roka, teda aktuálneho roka, lebo je nasledujúcim po minulom roku, za ktorý sa vyúčtovanie spracúva)
V našom prípade je zjavné, že vlastník platí viac mesačne ako mu správca určil a preto má za prvé mesiace v roku, konkrétne za január až apríl, zaplatené o 88,79 € viac, ako správca určil v zálohovom predpise.

Výsledok vyúčtovania

Výsledkom je v prvom rade štvrtý riadok. Ak máte v zmluve o výkone správy, alebo o SVB dohodnuté, že k vyúčtovaniu započítate stav k 30.4., potom musíte hodnotu z piateho riadku pripočítať k hodnote štvrtého riadku podľa nasledovných príkladov

Príklad 1
V piatom riadku je preplatok 88,79 €
Matematicky teda môžete spočítať nedoplatok + piaty riadok, teda -184,01 + 88,79 = -95,22 €.
Výsledkom bude nedoplatok -95,22 € a ten ste povinní uhradiť.

Príklad 2
V piatom riadku je nedoplatok -100,- €
Matematicky teda môžete spočítať nedoplatok + piaty riadok, teda -184,01 + (-100,00) = -284,01 €.
Výsledkom bude nedoplatok -284,01 € a ten ste povinní uhradiť.

Príloha alebo ďalšia strana vyúčtovania

003002 STUDENÁ VODA za odberné miesto

VYÚČTOVANÁ POLOŽKA	CELK.NÁKLAD [€] (A)	FAKTUR. SPOTR. [m3] (B)	€/m3 (A / B) (D)	SPOTREBA NA BYT. VODOM. [m3] (C)	KOEF. B / C (E)
SV 1-3	999,56	414,000	2,4144	353,613	1,170773
SV2 4-12	2 657,23	1 087,000	2,4446	1 080,484	1,006031
Spolu	3 656,79	1 501,000		1 434,096***	1,046652

*** hodnota koeficientu je priemer za celý rok

za byt

VYÚČTOVANÁ POLOŽKA	SPOTREBA [m3] (F)	NÁKLAD [€] (D x E x F)
SV	10,559 m3	29,8461
SV2	32,262 m3	79,3428
Spolu	42,82 m3	109,19

ODPOČTY MERAČOV STUDENÁ VODA

ST.MERAČ	DT. POČ. STAV.	POČ. STAV	DT. KON. STAV.	KON. STAV	ROZDIEL
1 68746923	1. 1. 2022	19,579	31. 12. 2022	62,400	42,821

Nasleduje spotreba vody. Najprv SV, teda studenej vody, následne TÚV, teda teplej vody. Prvou tabuľkou v oboch prípadoch je určenie spotreby za dom ako celok. Niektoré vchody majú samostatné meranie na päte objektu a vtedy sa tam objaví náklad za daný vchod. Každá položka má v názve stĺpca v zátvorke písmeno. Je to preto, aby ste si vedeli veľmi jednoducho veci prepočítať aj sami. Položky :

- Celkový náklad domu v € (A)
- Fakturovaná spotreba domu v m3 (B)
- Cena vody, teda €/m3 (A/B) a položka je označená (D)

Tu sa musíme pozastaviť pre vysvetlenie, **vzorec znie D=A/B**, čo znamená že hodnotu ceny vody vypočítame ako celkový náklad domu v €, delený spotrebou domu v m3.

- Spotreba na bytových vodomeroch v m3 (C)
- Koeficient (B/C) a položka je označená ako (E)

Tu sa opäť pozastavíme, koeficient je vlastne pomer fakturovanej spotreby v m3 na celý dom (B) a súčtu spotrieb bytových vodomerov (C). Vzorec teda znie E=B/C.

Ak je koeficient do 1,15, je to ešte akceptovateľné, nakoľko 10% robí tzv. dovolená odchýlka merania, teda dovolená nepresnosť vodomerov a najmä časový nesúlad odpočtu. V praxi totiž vodárenská spoločnosť ani vlastníci neodpočítavajú vodomery presne 31.12. o polnoci. Do tohto koeficientu môže ešte vstupovať nemeraná vody, teda odber v miestnosti pre upratovačku, polievanie a podobne, aj keď polievanie by sa nemalo rozpočítavať určite podľa spotreby bytov.

Ďalším stĺpcom je spotreba bytu v m3, označená ako (F) a náklad v €, prislúchajúci tejto spotrebe, pritom je tam uvedený aj **vzorec výpočtu (D x E x F)**, pričom:

- (D) je cena m3 vody z predchádzajúcej tabuľky
- (E) je koeficient spotreby v bytoch vo vzťahu k celkovej spotreby domu, ktorý sme si vysvetlili vyššie
- (F) je určená spotreba v byte

Platí teda, že náklad za byt sa vypočíta ako súčin, teda násobenie, ceny vody, spotrebou v byte, upravenou o koeficient. V našom prípade je koeficient 1,046, spotreba 42,82 m3 a celkový náklad 109,19 €.

Nasleduje tabuľka, v ktorej si môžete pozrieť, či a s akými stavmi bol urobený odpočet na začiatok roka, teda stav na konci minulého roka, a stav na konci vyúčtovavaného obdobia. Výsledný rozdiel je spotreba vm3 vo Vašom byte. Táto hodnota však môže byť určená aj náhradným spôsobom a to v prípadoch, kedy :

- Nebol vodomer platne ociachovaný
- Nebol riadne vykonaný odpočet vodomeru
- Vodomer je pokazený

V takých prípadoch sa používa tzv. kvalifikovaný odhad, zväčša tzv. smerné číslo, teda štatisticky určená spotreba osoby za rok, samozrejme násobená počtom osôb vo Vašom byte.

Celé toto platí aj pre teplú vodu a teplo na ohrev TÚV s jediným rozdielom, že spotreba vody sa uvádza v m3 a tepla v kWh. Teplo do zúčtovacieho roku 2022 má vždy 4 riadky, nakoľko od dodávateľa tepla dostávate vyúčtovanú fixnú a variabilnú zložku. Za rok 2023 je metodika výpočtu trochu iná. Vo vyúčtovacej zostave stále vidíte položky TEPTVFix a TEPTVVar resp. UKFix a UKVar, ale tvoria spoločný náklad, ktorý sa potom delí na základnú a spotrebnú zložku, ktorou si podľa vyhlášky 503/2022 Z.z. (ale aj podľa tých predchádzajúcich) určujete, v akom pomere % vypočítavate náklady na teplo podľa plochy bytu, pri teplej vode % na byt rovným dielom, a v akom pomere % vypočítavate náklady podľa meračov. Preto sú delená na :

- TEPTVFix a TEPTVVAR alebo UKFix a UKVar ako spoločný náklad
- TEPTVzz (maximálne 20 %)
- TEPTVsz
- UKzz (najmenej 30%)
- UKsz

Upozorňujeme, že UKzz, teda položka rozpočítavaná na plochu bytu, sa napriek tomu, čo si vlastníci odsúhlasili, vo vyúčtovaní môže meniť. Ak je rozdiel najnižšej a najvyššej spotreby tepla na vykurovanie väčší ako 2,5 násobok, upravuje sa táto zložka tak, aby bol tento rozdiel najviac 2,5 násobný. V príklade vidíte, že dosiahol až 59%. Po novom sa základná zložka rozpočítava aj medzi byty a nebytové priestory, ktoré sú odpojené od vykurovacej sústavy v objekte rozpočítavania.

§8 vyhlášky 503/2022 Z.z.
(4) Základná zložka podľa odseku 3 sa rozpočítava aj medzi byty a nebytové priestory, ktoré sú odpojené od vykurovacej sústavy v objekte rozpočítavania.
(5) Základná zložka podľa odseku 3 sa rozpočítava aj medzi byty a nebytové priestory v nadstavbách a vstavbách do podkrovia s individuálnym vykurovaním, pričom sa pre podlahovú plochu uplatní koeficient 0,2.
(15) Ak v rámci zúčtovacieho obdobia pre objekt rozpočítavania podiel špecifických nákladov vykurovaného priestoru podľa odseku 14 prekročí hodnotu 2,5, upraví sa základná zložka podľa odseku 1 na najbližšie celé percento so zaokrúhlením nahor tak, že hodnota P je 2,5 alebo menšia. Rozpočítanie nákladov sa vykoná s takto upravenou základnou zložkou.

502004 TEPLO NA OHREV TV za odberné miesto					za byt		
VYÚČTOVANÁ POLOŽKA	% ZLOŽKY NÁKLADU	NÁKLAD [€] (A)	CELKOM JEDNOTKY (B)	NÁKLAD NA JEDNOTKU (C) = (A / B)	VYÚČTOVANÁ POLOŽKA	VAŠE JEDNOTKY (D)	NÁKLAD [€] (C x D)
TEPTVzz	20 %	2 766,82	32,000 pr.	86,463063	TEPTVzz	1,000 pr.	86,46
TEPTVsz	80 %	11 067,27	1 231,698 m3	8,985378	TEPTVsz	7,032 m3	63,19
Spolu		13 834,09			Spolu		149,65

FAKTUROVANÉ NÁKLADY NA TEPLO NA TUV					
NÁKLAD	OBDOBIE	FAKTUROVANÉ MNOŽSTVO (A)	JEDNOTKA	JEDNOTKOVÁ CENA (B)	NÁKLAD (Eur) (A x B)
TEPTVFix	1.1.2023 - 31.12.2023	22,649	kW	204,767035 Eur/kW	4 637,83
TEPTVVar	1.1.2023 - 31.12.2023	99 655,940	kWh	0,092280 Eur/kWh	9 196,26
Spolu					13 834,09

502004 ÚSTREDNÉ KÚRENIE za odberné miesto					za byt		
VYÚČTOVANÁ POLOŽKA	% ZLOŽKY NÁKLADU	NÁKLAD [€] (A)	CELKOM JEDNOTKY (B)	NÁKLAD NA JEDNOTKU (C) = (A / B)	VYÚČTOVANÁ POLOŽKA	VAŠE JEDNOTKY (D)	NÁKLAD [€] (C x D)
UKzz	59 %	8 411,48	2 706,400 m2	3,107995	UKzz	83,330 m2	258,99
UKsz	41 %	5 845,26	83 396,502 d.	0,070090	UKsz	4 912,764 d.	344,34
Spolu		14 256,74			Spolu		603,33

FAKTUROVANÉ NÁKLADY NA TEPLO NA VYKUROVANIE					
NÁKLAD	OBDOBIE	FAKTUROVANÉ MNOŽSTVO (A)	JEDNOTKA	JEDNOTKOVÁ CENA (B)	NÁKLAD (Eur) (A x B)
UKFix	1.1.2023 - 31.12.2023	23,343	kW	204,710968 Eur/kW	4 778,65
UKVar	1.1.2023 - 31.12.2023	102 710,000	kWh	0,092280 Eur/kWh	9 478,09
Spolu					14 256,74

Nasledujú tzv. ostatné položky
Pri každej položke máte uvedené v prvom rade tzv. „merné jednotky", teda jednotky, podľa ktorých sa daný náklad rozpočítava. Sú to spravidla :

- „b.j.“, alebo „pri“, teda rovným dielom na byt
- „os“, teda tzv. osobomesiace
- „m2“ alebo „m3“, teda rozpočítavanie na plochu byt alebo jeho obstavaný objem

Nasledujú hodnoty „náklad na odberné miesto“, ktorý predstavuje celkový náklad na danú položku a dom alebo vchod v €, potom „Počet jednotiek na odberné miesto“, čo je hodnota celkového počtu napríklad osobomesiacov v celom dome alebo vchode podľa toho, či celkový náklad je účtovaný na dom alebo vchod. Nasleduje „počet jednotiek na priestor“, teda počet napríklad Vašich osobomesiacov, a riadok končí nákladom, prislúchajúcim na Váš byt. Ako príklad si zoberieme prvý riadok, teda náklad na Pohotovostnú havarijnú službu. Jednotkou rozpočítavania je „b.j“, teda je rozpočítavaná rovným dielom na byt. Náklady na dom boli 336,96 €. V dome je 60 bytov, teda celkový počet jednotiek rozpočítavania tejto položky je 60. Počet jednotiek na priestor je v tomto prípade 1, lebo vyúčtovanie je len za jeden byt vlastníka. Ako sme sa teda dostali výsledku?

(Náklady za dom 336,96) delíme (počtom jednotiek na v dome 60)

Výsledkom je hodnota nákladu na jednotku, teda v tomto prípade € na byt, v našom prípade 5,62 €.

(Náklad na jednotku v €/byt) násobíme (počtom jednotiek na priestor, v tomto prípade 1)

Tým sa dostaneme k celkovému výsledku na jeden byt, ktorým je 5,62 €.

OSTATNÉ POLOŽKY

POLOŽKA	ODBERNÉ MIESTO	MERNÁ JEDN.	NÁKLADY NA ODB. MIESTO	POČET JEDN. NA ODB. MIESTO	POČET JEDN. NA PRIESTOR	NÁKLAD (€)
Pohotovostná havarijná služba	0030	b.j.	336,96	60,00	1,00	5,62
Fond opráv-mimoriadny príspevok (balkón)	0030		568,80			9,48
Správcovský poplatok	0030		4 995,00			83,25
Deratizácia SP	0030	m2	115,20	4 319,92	79,18	2,11
Poplatok za rozúčtovanie ÚK	0030					6,68
Poplatok za rozúčtovanie ÚK	0030					2,29
Zrážková voda	003002	m2	251,68	1 954,74	76,55	9,86
Elektrická energia osvetlenie	003004	os	106,85	368,00	20,00	5,81
Výťah	003004	os	351,51	320,00	20,00	21,97
Elektrická energia - výťah	003004	os	303,49	320,00	20,00	18,97

Upozorňujeme, že v tejto časti vyúčtovania vznikajú najčastejšie chyby v nesprávnom určení nákladu, ktorý je často na dom, ale je omylom vyúčtovaný na vchod, teda nesedí počet merných jednotiek na odberné miesto. Samotný výpočet je robený strojovo a teda ak sú dosadené správne hodnoty, výsledok je vždy presný. Pri kontrole sa teda sústreďte na to, či je na výpočet použitý správny počet merných jednotiek, správny typ mernej jednotky k danej položke a správny počet jednotiek za Váš byt.

Posledným prehľadom sú platby vlastníka

V tejto tabuľke si môžete preveriť, či správca eviduje všetky Vaše platby. Rovnako či platíte sumu, akú máte správcom predpísanú. V našom prípade je zjavné, že vlastník platí mesačne viac, ako má predpísané. Navyše nezaplatil nedoplatok z predchádzajúceho roka, preto konto začína so stavom -402,04 € a preto po pripísaní každej platby má na konci riadku stále nedoplatok, ktorý však zjavne klesá o rozdiel skutočných úhrad a mesačného predpisu.

Prihláste sa na odber noviniek.
Najnovšie články uvidíte medzi prvými. V prípade že sa chcete odhlásiť, napíšte nám email. Odber noviniek je bezplatný.
Vaša e-mailová adresa
PRIHLÁSIŤ SA

PRIPOMIENKY NÁŠHO ZDRUŽENIA K NOVELE ZÁKONA O VLASTNÍCTVE BYTOV

Ako sme už dávnejšie avizovali, Vláda SR je zaviazaná najneskôr do 31.12.2024 implementovať elektronické hlasovanie do riadnej verzie zákona. Nejde však len o prepis pôvodného § 36f zákona 67/2020 Z.z., ale značne zmenenú úpravu a pár noviniek. Využili sme teda príležitosť a v spolupráci s našimi členmi a odborníkmi v tejto oblasti, podali sme zásadné pripomienky k pripravovanému materiálu, a teda nie len z oblasti elektronického hlasovania. Veríme, že sa dočkáme ich zapracovania a tým aj zlepšenia a vyjasnenia vzťahov, práv a povinností správcov a vlastníkov. Bohužiaľ sme však zaregistrovali aj pripomienky niektorých iných organizácií, s ktorými nemožno vždy súhlasiť a je zjavné, že správu nikdy nevykonávali, inak by sa nesnažili správcom sťažiť ich prácu a vlastníkom ubrať na ich právach.

K otázke plnomocenstva

V nemožnosti použitia plnomocenstva na elektronické hlasovanie nevidíme žiadny zmysel. Aplikačná prax navyše prináša situácie, kedy hlasovať elektronickými prostriedkami chce využiť aj vlastník, ktorým je právnická osoba, obec alebo štát. Pod pojmom elektronické prostriedky môžeme rozumieť okrem emailovej komunikácie aj prostriedky, zabezpečujúce prenos videa a zvuku, čo sa spravidla doteraz využívalo najmä na schôdzach. Nemožno však očakávať, že za priestory vo vlastníctve obce alebo štátu zahlasuje starosta priamo alebo hlava rezortu, vo vlastníctve ktorého priestor je. Práve v takýchto prípadoch sa ukazuje možnosť udelenia plnomocenstva ako vítaná a často aj nevyhnutná. Právo zúčastniť sa na schôdzi v mene vlastníka, hlasovať v jeho mene a právo v jeho mene hlasovať elektronicky majú totožnú váhu a nemali by byť vlastníkovi upierané tým, že zákonodarca nesprávne vyhodnotil dôvody, pre ktoré vlastník chce splnomocniť iného na elektronickú formu hlasovania, a možnosť udelenia plnej moci na tento účel odmieta. Nejde vždy len o praktické dôvody, ale aj o účinný nástroj na výkon vlastníckeho práva pre priestory vo vlastníctve subjektu, od ktorého nemožno spravodlivo požadovať, že niektoré formy elektronického hlasovania bude realizovať priamo štatutárny orgán vlastníka. Nemožno totiž ani jednoznačne tvrdiť, že právo hlasovať za priestory vo vlastníctve napr. obce, patrí automaticky bytovému oddeleniu a jeho predstaviteľovi ako zamestnancovi vlastníka len z dôvodu, že je jeho riadnou náplňou práce starostlivosť o tieto priestory. Ak zákonodarca a priori odmieta možnosť udelenia plnej moci pre účely elektronického hlasovania, navrhujeme, aby zvážil možnosť jeho použitia aspoň pre výkon práva vlastníka, ktorým je štát, obec, alebo právnická osoba zriadená štátom alebo obcou.

V návrhu zákona sa zákonodarca nezaoberal účelom použitia plnomocenstva všeobecne. Podľa platného ustanovenia §14 ods. 4 Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Vlastníci však svoje práva vykonávajú aj inými úkonmi, napríklad žiadosťou štvrtiny vlastníkov, alebo nahliadaním do dokumentácie domu a pod. Obmedzenie plnomocenstva len na výkon hlasovacieho práva postráda zmysel a praktický význam. Zákonodarca v bode 2 dôvodovej stránky zdôvodňuje vypustenie kogentného ustanovenia, týkajúce sa rozsahu plnomocenstva a správe ho odôvodňuje výrokom, že rozsah plnomocenstva, jeho účinnosť, príkaz na hlasovanie, prípadne iné otázky spojené so zastupovaním sú predmetom samotného plnomocenstva, o ktorom rozhoduje splnomocniteľ podľa svojho uváženia. V kontexte tohto zdôvodnenia je na mieste domnievať sa, že voľnosť v rozsahu plnomocenstva nie je potrebné nijako viac obmedzovať a preto jeho použitie len na výkon hlasovacieho práva je nesystémové a zbytočné. Navrhujeme, aby zákonodarca vypustil v §14 ods. 4 (po novele ods. 7) v prvej vete predposledné slovo „hlasovaní“, čím by umožnila splnomocnencovi výkon takých práv, aké mu splnomocniteľ udelí, a teda aj podpisovať žiadosť štvrtiny vlastníkov, nahliadať do dokumentácie domu a pod.

V praxi tiež vzniká situácia, kedy splnomocnenec odmieta preukázať sa správcovi alebo predsedovi SVB plnomocenstvom a dokonca odmieta poskytnúť jeho kópiu správcovi alebo predsedovi SVB, ktorí sú zodpovední za spísanie zápisnice. Splnomocnenci taktiež môžu

prísť až počas konania schôdze. Preto navrhujeme, aby zákonodarca upravil znenie zákona tak, že v § 14 ods. 7 (predtým ods. 4) vo vete „Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade, zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome." Vypustil slovné spojenie „na začiatku schôdze" a nahradil ho pri spojením "pri zapisovaní do prezenčnej listiny" a doplnil za slovné spojenie „...schôdze vlastníkov" slová predsedovi, správcovi, „. Zároveň navrhujeme, aby na koniec odseku doplnil vetu : „Splnomocnenec je povinný poskytnúť predsedovi, správcovi, rade, alebo zástupcovi štvrtiny vlastníkov poskytnúť kópiu plnomocenstva pre účely priloženia k zápisnici.

Overovanie hlasov v písomnom hlasovaní

Tak v doterajšom znení, ako aj v navrhovanom znení vznikali aplikačné problémy pri vyhodnocovaní právnej sily pri overovaní podpisov. Napriek tomu, že zastávame názor, že podpis overený autoritou má vyššiu právnu silu ako podpis overený overovateľmi, v praxi vznikali rôzne výklady tohto faktu. Ak v bytovom dome neboli zvolení overovatelia hlasovaní pro futuro, alebo im zanikol mandát alebo sa ho vzdali, správca musel zvolať schôdzu na voľbu takýchto overovateľov a to aj napriek tomu, že každý hlas podľa nášho názoru mohol byť overený autoritou (notárom, matrikou, zastupiteľským úradom v zahraničí). Napriek tomu sa vyskytovali aj názory, že by takéto oprávnenie muselo byť uvedené v zmluve o výkone správy a teda vytvárali priestor na zbytočné žaloby. Pri tom by stačilo iba vrátiť znenie zákona v tejto veci, ako bolo v minulosti a jednoznačne definovať vyššiu právnu silu takéhoto overenia hlasov. Navrhujeme, aby zákonodarca za druhú vetu v §14a ods. 4 doplnil zákonodarca vetu „ overenie podpisov v písomnom hlasovaní overovateľmi možno vždy nahradiť úradným osvedčením ich pravosti". Tým by sa okrem iného de lege ferenda vyriešila aj situácia, kedy zákonodarca umožňuje voľbu overovateľov aj v písomnom hlasovaní, ale to bez existujúcich overovateľov nemožno podľa niektorých názorov realizovať. Ustanovenie o nutnosti úradného osvedčovania pravosti podpisov v zmluvách o výkone správy pre tieto prípady bude po zmene zákona ešte absentovať a teda ustanovenie nesplní cieľ tejto zmeny, uvedený v dôvodovej správe.

Možnosť elektronického hlasovania ku schôdzi

Doterajšia úprava neupravovala koniec elektronického hlasovania, konaného popri schôdzi vlastníkov. Navrhovaná úprava v § 14 v novom ods. 6 písm. b) určuje ako koniec možnosti elektronického hlasovania začiatok schôdze. V dôvodovej správe však zákonodarca uvádza čo považuje za prípustné prostriedky elektronickej komunikácie, citujem, „Za elektronické prostriedky možno považovať prostriedky informačnej a komunikačnej technológie, umožňujúce individualizovaný prejav vôle, napríklad elektronická pošta alebo iný komunikačný program, ktorý identifikuje vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nezameniteľným spôsobom, napríklad pridelením identifikátora správcom alebo spoločenstvom, ako aj iné technické prostriedky na prenos obrazu a zvuku zo schôdze vlastníkov v reálnom čase, ktoré umožňujú obojsmernú komunikáciu."

Považujeme teda za nesprávne obmedzenie trvania hlasovania elektronickými prostriedkami na začiatok schôdze, nakoľko tým vylučujeme možnosť použitia prostriedkov umožňujúcich prenos obrazu a zvuku obojsmernou komunikáciou. Práve tento nástroj bol na schôdzach používaný a výrazným spôsobom prispieval k vyššej účasti vlastníkov pri výkone hlasovacích práv na schôdzi, čo s ohľadom na predchádzajúce zmeny zákona bol jednoznačný úmysel zákonodarcu. Preto navrhujeme, aby zákonodarca zmenil návrh tak, že v navrhovanom § 14 ods. 6 písm. b) slovné spojenie „najneskôr do začiatku schôdze" nahradí spojením „najneskôr do konca schôdze". Pri argumentácii sme sa zaoberali aj dôsledkami elektronického hlasovania, ako doplnkovej formy hlasovania ku schôdzi, k plynutiu prekluzívnej lehoty na podanie žaloby prehlasovaného vlastníka podľa §14a ods. 8. Prekluzívna lehota začína plynúť vždy od momentu oznámenia výsledkov hlasovania, mení sa však jej dĺžka v závislosti od toho, či sa o výsledku hlasovania vlastník mohol dozvedieť. Ak by neprebiehalo paralelne elektronické hlasovanie, vlastník by sa na schôdzi vždy výsledok hlasovania dozvedel. Pri prijímaní elektronických hlasov popri schôdzi je teda prakticky irelevantné, či sa prijímajú do začiatku schôdze, alebo jej konca, vlastník sa na schôdzi nebude mať vo väčšine prípadov možnosť dozvedieť výsledky hlasovania priamo na schôdzi, tým však nepríde k obmedzeniu jeho práv, nakoľko dôjde z titulu uvedeného naopak k praktickému predĺženiu prekluzívnej lehoty z 30 dní na tri mesiace.

Ďalším aplikačným problémom je, že niektoré otázky vznikajú priamo na schôdzi a nie je možné ich spoľahlivo formulovať ku dňu oznámenia schôdze. Typické takéto otázky sú napríklad voľba predsedajúceho schôdze, zapisovateľa, overovateľov, zmeny programu na návrh zúčastnených, prípadne účasť a hlasovanie o vlastníkmi navrhovanom dodávateľovi. Preto tak, ako je znenie naformulované, prikazuje umožniť niečo, čo prakticky nie je realizovateľné. Navrhujeme, aby zákonodarca v novom ods. 6 písm. b) za slovné spojenie"... odo dňa oznámenia o konaní schôdze vlastníkov" slovné spojenie „k otázkam známym pri vyhlásení konania schôdze".

Zmena hlasu

Zákonodarca navrhuje, aby sa určili pravidlá pri zmene hlasu počas priebehu elektronického hlasovania. V návrhovom znení však zabúda na situáciu, kedy hlasujúci dokáže v súlade so zákonom zmeniť hlas elektronickým hlasovaním aj po zahlasovaní písomne alebo na schôdzi vlastníkov. Preto navrhujeme, aby zákonodarca tento problém odstránil ustanovením pravidla, podľa ktorého sa nebude prihliadať aj na elektronický hlas po hlasovaní písomne alebo na schôdzi tým, že v ustanovení § 14 nového ods. 5 v poslednej vete medzi slová „ na skôr vykonané hlasovanie" doplnil text nasledovne „na skôr, alebo neskôr vykonané elektronické hlasovanie..."

Povinnosť jednej schôdze

Vo vzťahu k významným zmenám a rozšíreniu možností uplatnenia hlasovacích práv stráca v praxi význam povinnosť schôdze. Nie že by sa zmysel schôdzí ako taký stratil alebo strácal, poukazujeme však na rozsiahle možnosti písomného hlasovania, elektronického hlasovania ako doplnkovej formy a realizácie skôr neformálnych stretnutí vlastníkov pri riešení problémov v súvislosti so správou bytových a nebytových domov. S ohľadom na štatistiku účasti vlastníkov na schôdzach a na hlasovaní per rollam bez ohľadu na možnosť elektronickej formy možno konštatovať, že samotná povinnosť zvolať najmenej jednu schôdzu za rok sa stáva nadbytočnou a žiadnym spôsobom nechráni záujmy a práva vlastníkov. Vypustením tejto povinnosti by vlastníkom naďalej ostala možnosť požiadať o jej zvolanie najmenej štvrtinou vlastníkov ako aj slobodná vôľa správcu schôdzu zvolať. Navrhujeme preto, aby zákonodarca v § 14a ods. 1 vypustil v prvej vete „najmenej raz za kalendárny rok,"

Schôdza zvolaná štvrtinou vlastníkov

Rozhodovanie o predsedajúcom schôdze prislúcha zúčastneným vlastníkom po jej otvorení. Otvorenie schôdze a voľba zapisovateľa a overovateľov prislúcha podľa doterajšej dikcie zákona len predsedovi alebo správcovi. V prípade, že si schôdzu zvoláva štvrtina vlastníkov, mala by osoba, zástupca tejto štvrtiny, mať právo viesť takto zvolanú schôdzu od počiatku ex lege. Správcovia najmä v situáciách, kedy štvrtina vlastníkov žiada rozhodnúť o výpovedi zmluvy o výkone správy, sa schôdze nezúčastnia. Samozrejme môžeme polemizovať o výklade práva, ale navrhujeme, aby zákonodarca túto polemiku odstránil tak, že v § 14a ods. 3 slovné spojenie „... vedie predseda, alebo správca..." nahradil spojením „...vedie predseda, správca, alebo zástupca štvrtiny vlastníkov, uvedený v žiadosti o zvolanie schôdze,..." Týmto doplnením zákona sa zjednotí postavenie štvrtiny vlastníkov a správcu pri realizácii procesných náležitostí na schôdzi vlastníkov.

Spôsob vedenia elektronického hlasovania a jeho náklady, zápisnica

Zákon svojou všeobecnou definíciou elektronických prostriedkov pre elektronické hlasovanie umožňuje použitie viacerých prostriedkov. Typickým spôsobom sú samozrejme rôzne aplikácie, slúžiace aj alebo výlučne na hlasovanie, ale aj hlasovanie emailom alebo použitím prenosu obrazu a zvuku. Pre to by bolo vhodné, aby vlastníci boli vopred informovaní o forme, ktorú ten, kto hlasovanie alebo schôdzu vyhlasuje, zvolil. Navrhujeme preto, aby zákonodarca do § 14 nového ods. 6 písm. b) na koniec vety doplnil spojenie „.. ‚súčasťou oznámenia musí byť aj spôsob, akým bude realizované elektronické hlasovanie," Neodmysliteľnou súčasťou elektronického hlasovania môžu byť aj sprievodné náklady, napríklad za zapožičanie technických prostriedkov na jeho realizáciu. Napriek tomu, že zo zákona vyplýva, že správca alebo SVB vykonávajú správu na účet vlastníkov, elektronické hlasovanie je povinná realizovať napríklad aj štvrtina vlastníkov, ktorá si môže technické prostriedky na tento účel zapožičať. Nemožno sa stotožniť s názorom, že ide expressis verbis o prevádzku domu a teda náklad je automaticky nákladom fondu prevádzky, údržby, a opráv a práve preto by bolo vhodné jednoznačne určiť, že náklady spojené s elektronickým hlasovaním sú na účet vlastníkov. Preto navrhujeme, aby zákonodarca na koniec prvej vety § 14 nového ods. 6 doplnil spojenie ...je povinná „na účet vlastníkov".

Prílohy zápisnice

V praxi sa často polemizuje o tom, či zverejnenie zápisnice sa považuje za splnené len v tom prípade, že obsahuje aj všetky prílohy, akými sú plnomocenstvá a prezenčná listina s podpismi. Správca alebo SVb sa dostáva do situácie, kedy ak chce dodržať podmienky GDPR, anonymizuje napríklad na prezenčnej listine podpisy, čím obsahovo listinu znehodnotí pre prípad kontroly vlastníkmi. Preto je na zváženie, či by nebolo vhodné upraviť podmienky zverejnenia zápisníc tak, aby ich jednoznačne bolo možné zverejniť bez príloh s výnimkou vyjadrení overovateľa, ktorý odmietol zápisnicu podpísať. Vlastníkom by ostalo zachované právo nahliadania do dokumentácie domu a teda aj zhotovenia si výpisov a odpisov z príloh zápisnice. Rovnako nie je často technicky možné zverejniť hlasovaciu listinu napríklad z písomného hlasovania s množstvom hlasovacích listín, ktorých je niekedy aj vyše 100 a sú viacstranové. Preto navrhujeme, aby v § 14a ods. 6 bolo uvedené, že zápisnica sa zverejňuje bez príloh s výnimkou vyjadrenia overovateľa, ktorý zápisnicu odmietol podpísať, aj aj to len v prípade, ak vyjadrenie k zápisnici najneskôr ku dňu zverejnenia pripojil. Nie je totiž ničím výnimočným, že overovatelia často aj bez uvedenia dôvodu jednoducho zápisnicu odmietnu podpísať, alebo tak urobia po zákonnej 7 dňovej lehote. Nakoľko máme za to, že zápisnica len deklaruje právneho úkonu výkonom hlasovacieho práva, správca alebo SVB by malo mať jasnejšie zadefinované pravidlá a to tak, že zápisnicu zverejňuje bez príloh a to aj v prípade, že ju overovatelia nepodpísali. Navrhujeme preto, aby zákonodarca upravil § 14a ods. 6 tak, že vo vete „Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto..."

doplní za slovo „zverejniť“ a pred slovo „ten“ slovné spojenie „ bez príloh, s výnimkou vyjadrenia overovateľa, ktorý zápisnicu odmietol podpísať, ak takéto vyjadrenie k zápisnici overovateľ pripojil, „

Koniec 100 %-ného súhlasu pri nových častiach pôdorysne rozširujúcich dom

Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o zmluve o výstavbe výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom, alebo o jej zmene.

Toto ustanovenie považujeme za nesystémové a obmedzujúce bez významného vplyvu na ochranu vlastníckych práv. Navrhujeme, aby toto ustanovenie bolo zaradené pod §14b ods. 2 ako nové písm. g), čím by sa odstránilo viacero aplikačných problémov a najmä šikanózny výkon práv jednotlivcov.

Odôvodnenie :
Podmienku hlasovania 100% hlasov o zmene vlastníckych pomerov vniesol do zákona o bytoch zákon 283/2018 Z.z., pričom jeho dôvodová správa uvedenú novinku odôvodňuje nasledovne :
„V súlade s úpravou vlastníctva spoločnej veci podľa Občianskeho zákonníka sa na zmenu vlastníctva spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, nebytového priestoru, ktorý je v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov, priľahlého pozemku alebo ich častí vyžaduje súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Navrhuje sa tiež, aby 100% kvórum bolo potrebné pri výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva podľa navrhovaného § 19 ods. 8.“

Ani v tom danom návrhu však neprišlo k úprave hlasovania o vstavbe či nadstavbe v tom zmysle, že by s uvedeným musela súhlasiť 100% väčšina všetkých vlastníkov. Posilnenie práv jednotlivca smerom k ochrane jeho záujmov bolo pretransformované k povinnému súhlasu 100 % dotknutých vlastníkov, teda susediacich s predmetnou nadstavbou alebo vstavbou.

Dôsledkom budovania a vybudovania nadstavby či vstavby, alebo novej časti ktorá rozširuje pôdorys je :

a) zásah do práv jednotlivca, ktorého práva a povinnosti sú nadstavbou dotknuté vo vzťahu k nutnosti sprístupnenia spoločných častí alebo zariadení, ktoré je nutné kvôli nadstavbe alebo vstavbe upraviť, pričom tento zásah je často spojený so zásahom do konštrukcií, stien, obkladov, zriaďovacích predmetov a iného priamo v bytoch, ktoré nutne nemusia absolútne nijako susediť alebo hraničiť s nadstavbou alebo vstavbou,
b) zmena celkovej plochy domu,
c) zmena celkového množstva spoločných častí a zariadení, domu, ktoré v budúcnosti môžu vyžadovať údržbu a teda každý vlastník je povinný podieľať sa na ich prevádzke, oprave a údržbe vo veľkosti svojho podielu (s možnou, ale nie povinnou úpravou podľa miery užívania) a to aj vlastník, ktorý s nadstavbou alebo vstavbou nesusedí ani nehraničí,

Dôsledkom budovania a vybudovania nadstavby či vstavby nie je :
a) zmena vlastníckych pomerov podielových spoluvlastníkov
b) strata prostriedkov ochrany proti neprimeranému zásahu do vlastníckych práv

Už z uvedenej komparácie čo je a čo nie je dôsledkom stavebných zásahov vyplýva, že zvýšená ochrana spočívajúca v 100% súhlase len pri niektorých typoch stavebných zásahov je nezmyselná a nesystémová. Zákon robí rozdiel medzi osadením balkónov, ktoré rozširujú zanedbateľne pôdorysnú plochu a nadstavbou, ktorá rozširuje zasa výšku domu. Na balkóny vyžaduje 100-ný súhlas a na nadstavbu len 2/3, pričom nadstavba je oveľa významnejší zásah do stavby a práv vlastníkov. V problematike nadstavby zasa vyžaduje nesystémovo 100-ný súhlas susediacich bytov, pričom dôsledky nadstavby sú rozložené rovnomerne po celom dome a týkajú sa každého spoluvlastníka a tak vysoké kvórum spôsobuje len možnosť obštrukcií a nepružne obmedzuje nadstavby. V drvivej väčšine je nadstavba len a len prínosom pre dom a teda aj samotných vlastníkov. Vlastníci by mali aj pri znížení kvór na 2/3 dostatok možností na ochranu svojich práv a záujmov.

Aktuálne možnosti ochrany proti zásahu do práv jednotlivca hlasovaním väčšiny vo vzťahu k vstavbe alebo nadstavbe, alebo vybudovaniu novej spoločnej časti domu alebo spoločného zariadenia domu.

Zákon o vlastníctve bytov priznáva jednotlivcovi právo obrany formou žaloby prehlasovaného vlastníka podľa § 14a ods. 8, kedy prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd. Týmto ustanovením je v dostatočnej miere zabezpečené ochrana práv jednotlivca proti neprimeranému zásahu, pričom inštitútom neodkladného opatrenia sú dočasne upravené pomery tak, že do rozhodnutia vo veci samej k prípadnému neprimeranému zásahu do jeho práv nepríde. Celý rozsah práv a možností obrany ostane zachovaný aj pri znížení kvóra na 2/3.

Prečo je problém so 100%-ným súhlasom
Nesúhlas jednotlivca ako podielového spoluvlastníka môže mať viacero dôvodov. Ak si odmyslíme neprimeraný zásah do jeho práv, ktorými by mohol byť nútený k neúmernej platbe za prevádzku, údržbu a opravy (fond opráv) alebo by bol nútený strpieť technické zásahy priamo vo svojom priestore alebo by bol nútený strpieť neprimerané obťažovanie hlukom, prachom a inými z titulu výstavby, nevidíme dôvod na poskytnutie vyššej ochrany jeho práv, nakoľko proti dvom vyššie uvedeným zásahom má veľmi účinný nástroj obrany vo forme žaloby prehlasovaného vlastníka spojenej s neodkladným opatrením. Naopak vlastníci ako celok sa nedokážu účinne brániť voči svojvôli často jediného podielového spoluvlastníka alebo šikanóznemu výkonu jeho práv, ktorým blokuje realizáciu vstavby, nadstavby alebo iného zásahu (napríklad osadeniu nových lodžií) bez skutočného dôvodu. V takomto prípade totiž nie je možno neodkladným opatrením domáhať sa vykonania prác a takáto obštrukcia spôsobí ich pozastavenie na tak významný čas, že ich opätovná realizácia pri úspechu spočívajúcom v obhájení a možnosti ich realizácie na základe rozhodnutia súdu, už nie je možná v duchu pôvodného rozhodnutia z dôvodu ceny či dodávateľa a hlasovanie je nutné opakovať. Skrátka než sa domôžu spravodlivosti, neplatia dávno ceny a možno už neexistujú vysúťažení dodávatelia. Práve touto situáciou sú práva podielových spoluvlastníkov významne poškodzované a teda právna ochrana jednotlivca voči skupine je značne nevyvážená. Veď pri nutnosti opakovať hlasovanie sú oppäť na začiatku celého procesu vrátane zbytočne silnej pozície jediného suseda, s ktorým si nevedia dať rady. Takýto pomer možností ochrany nepredpokladá ani Občiansky zákonník ako lex specialis, ktorý subsidiárne musíme brať v úvahu. S pochopením špecifík a nutnosti citlivého prístupu v problematike bytových domov je z hľadiska celospoločenského názoru dostatočná ochrana navrhovaným dvojtretinovým kvórom, ktoré v značnej miere nebude nahrávať šikanóznemu výkonu práv jednotlivca, ale napriek tomu nijako nezníži jeho ochranu proti neprimeranému zásahu do jeho práv. Navyše podmienenie súhlasom susediacich alebo hraničiacich vlastníkov presne vymedzí skupinu podielových spoluvlastníkov, ktorí majú oprávnený záujem na ochrane prípadného neprimeraného zásahu do ich práv. Túto skupinu je navyše možné ešte ovplyvniť rozhodovaním o účasti na nákladoch v korelácii s mierou užívania vstavieb (pre nebytové priestory), nadstavieb či iných zásahov (napríklad nové lodžie, ktoré predsa nutne nemusia byť postavené pre každého vlastníka každého priestoru), a to do oboch smerov. Tak ju rozšíriť, ako aj zúžiť a teda zabezpečiť, že vlastník nebytového priestoru alebo garáže, ktorý nesúhlasí so vstavbou či nadstavbou alebo zriadením inej spoločnej časti či spoločného zariadenia domu v podstate nebude prispievať na jeho prevádzku, opravy a údržbu, za istých

okolnosti ani na ich zriadenie. Ľudovo povedané, ak nechceš lodžiu, nemusíš ju mať a nemusíš na jej výstavbu tvoriť zvýšený fond opráv. Alebo naopak, ak súhlasíš s nadstavbou, každému sa zníži tvorba fondu opráv, lebo investor značnú časť domu opraví ako protihodnotu.

Nesúlad s obdobnými zásahmi v platnej verzii zákona

Aby bolo zrejmé, ako veľmi nesystémové je požadovanie 100-ného súhlasu susediacich bytov pri nadstavbách a 100%-ného súhlasu pri zásahoch rozširujúcich pôdorys domu, ponúkame pár príkladov.

1. Obmedzenie hlasovania o výstavbe výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom, alebo o jej zmene je v nepomere o hlasovaní o rovnakej veci, ak dôjde k pôdorysnému zúženiu domu alebo nedôjde k zmene pôdorysu, pričom samotná zmena pôdorysu nemá žiadne významné dôsledky. (maximálne kozmetická zmena poistky domu)
2. Absolútne všetky dôsledky vstavby či nadstavby sú rovnaké s vybudovaním spoločnej časti, nového zariadenia alebo príslušenstva rozširujúceho pôdorys domu až na to, že nerozširujú pôdorys ale navyšujú poschodia a zvyšujú celkovú hmotu. Napriek tomu však dôsledkom je napríklad vyššie poistenie, ktorého zvýšený náklad nekompenzuje v plnom rozsahu vyšší počet podielových spoluvlastníkov, nakoľko obsahuje aj spoločné časti a zariadenia, prípadne príslušenstvo, ktorého sa vlastník nedokáže vzdať ani zbaviť.
3. Úprava bytu alebo nebytového priestoru, vrátane odpojenia od spoločných rozvodov, ktorá je spôsobilá v omnoho vyššej miere ovplyvniť hlavne finančnú stránku prevádzky domu a môže mať za následok významné zvýšenie prevádzkových nákladov jednotlivých podielových spoluvlastníkov, pričom sa odsúhlasuje len nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov. Napríklad presun rozvodov vykurovania v súvislosti s prestavbou priestoru a tým zvýšený náklad na straty tepla sálaním, alebo úplné odpojenie od vlastnej domovej kotolne len niektorých priestorov, ktoré tým spôsobia významnú nerentabilitu jej prevádzky.
4. Právo výlučne užívať nové spoločné časti a zariadenia len niektorými vlastníkmi a to bez práva náhrady, pričom bežné v občiansko-právnych vzťahoch je, že za užívanie nad mieru spoluvlastníckeho podielu, ktoré zároveň znemožňuje inému vlastníkovi užívanie, tomuto patrí náhrada. Opätovne takto významný zásah je schvaľovaný len nadpolovičnou väčšinou všetkých.
5. Najsilnejší nepomer však vytvára hlasovanie 2/3 väčšiny o kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene. Voči takémuto vlastníctvu sa totiž jednotlivec nedokáže brániť, keďže podľa §13 zákona o bytoch s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku a spoluvlastníci spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku sa nemôžu dožadovať zrušenia spoluvlastníctva podľa Občianskeho zákonníka.

Z uvedeného vyplýva, že hlasovacie kvórum 100 % tak pri dotknutých susediacich a hraničiacich priestoroch vstavieb a nadstavieb, ako aj potreba 100 % súhlasu pri úplne nových častiach, zariadeniach a príslušenstve domu len z dôvodu rozšírenia pôdorysnej plochy domu je absolútne nesystémové, vymykajúce sa zvyklostiam a ustálenej praxi pri správe spoločných vecí.

ŠPORTOVÉ HRY LUKYSTAV 2024

Galanta – Únovce, EVENT HOTEL KASKÁDY, 12. jún 2024. Začína sa akcia roka, ktorá účastníkom priniesla nie len zábavu a relax, ale aj športové zážitky a nové priateľstvá. Na akciu prišlo naozaj veľké množstvo účastníkov a niektorí správcovia postavili svoje vlastné družstvá na všetky disciplíny. Súdržnosť ich kolektívu bolo vidieť nie len na ich správaní, ale aj spoločných firemných dresoch s menami a logom. A keďže pravda je jedinou informáciou, s ktorou sa dá naozaj pracovať, organizátor sa na nič nehral a priamo a bez okolkov zorganizoval pre správcov zábavu a relax. Ale ako to už zvyčajne býva, samozrejme že sa večer pracovalo pri zábave, viedli sa dlhé diskusie a našli sa spoločné riešenia problémov. Tu si nikto nekonkuroval, tu nikto neohováral, tu si všetci radili a pomáhali tak v športovom zápolení, aj pri večerných dišputách.

LUKYSTAV

Súťažilo sa v športových disciplínach nohejbal a volejbal zmiešaných družstiev, streľba zo vzduchovky ženy a muži, hod granátom na cieľ ženy a muži a v spoločenskej hre Pétangue. O priebehu jednotlivých disciplín sa viedli zápisy a z tých sa vyhodnotili najúspešnejšie družstvá a ocenili 3 hráči v nohejbale , 6 hráčov vo volejbale a 3 hráči v pétangue.

U individuálnych disciplín (streľba, hod granátom) súťažili účastníci na základe nahlásenia pri jednotlivých stanovištiach (počet za družstvo nebol obmedzený). Vyhodnotení boli: 3 najúspešnejšie ženy a 3 najúspešnejší muži.

Umiestnenie v súťažiach jednotlivcov a kolektívov a k nemu patriace ceny a poháre boli udelené všetkým úspešným družstvám (sponzori i zmiešané družstvá) tak, ako boli dosiahnuté v jednotlivých disciplínach. Radosť výhercov bola obrovská a niektorí medzi vyhlasovaním jednotlivých disciplín ani neodchádzali z pódia, keďže vzápätí dostali ďalšiu cenu. Vlastne sme tam mali dva také úspešné tímy. Jeden z Považia, druhý zo Záhoria. Čítajte ďalej, pozerajte fotky, dozviete sa viac.

Kolektív organizátora odpílil parádnu akciu okrem hry predviedol aj výborné spoločenské schopnosti. Nielen dievčatá, ale aj chalani obiehali všetkých účastníkov, našli si čas s každým prehodiť pár slov, povzbudzovali každého hráča a hlasným potleskom odmeňovali každý úspech. Ale vlastne aj neúspech, keďže kalíštek na povzbudenie bol pripravený pre každého účastníka, ktorému sa nepodaril kop, hod, smeč či podanie.

Výsledkové listiny :

VOLEJBAL - KONEČNÉ UMIESTNENIE
1. **MIESTO:** Okresné stavebné bytové družstvo Považská Bystrica
2. **MIESTO:** Bytové družstvo Prešov
3. **MIESTO:** Okresné stavebné bytové družstvo Senica

NOHEJBAL - KONEČNÉ UMIESTNENIE
1. **MIESTO:** Bytové družstvo Prešov
2. **MIESTO:** Okresné stavebné bytové družstvo Považská Bystrica
3. **MIESTO:** Okresné stavebné bytové družstvo Senica

V individuálnych športových disciplínach sa súťažilo v streľbe zo vzduchovky a v hode granátom do diaľky. Nevyhodnocovali sa družstvá, ale jednotlivci a zvlášť kategóriách mužov a žien. Boli účastníci, ktorý terč ani len nepoškodili a granát dopadol za nich, ale boli aj naozaj výnimočné výsledky. Nakoniec išlo hlavne o zábavu a pohyb.

Výsledkové listiny streľby zo vzduchovky:

ŽENY - KONEĆNÉ UMIESTNENIE
1. **MIESTO:** STRECHY 92, s.r.o.
2. **MIESTO:** Bytové družstvo Prešov
3. **MIESTO:** Okresné stavebné bytové družstvo Senica

MUŹI - KONEĆNÉ UMIESTNENIE
1. **MIESTO:** Správcovská spoločnosť PROGRES s.r.o.
2. **MIESTO:** Bytové družstvo Prešov
3. **MIESTO:** Piešťanské bytové družstvo

Výsledkové listiny hod granátom :

ŽENY - KONEČNÉ UMIESTNENIE
2. MIESTO: Tatranský správcovský dom s.r.o.
2. MIESTO: STRECHY 92, s.r.o.
3. MIESTO: Tatranský správcovský dom s.r.o.

MUŽI - KONEČNÉ UMIESTNENIE
2. MIESTO: Okresné stavebné bytové družstvo Považská Bystrica
2. MIESTO: Bytové družstvo Prešov
3. MIESTO: Okresné stavebné bytové družstvo Senica

No a nakoniec ešte Pétanque, hra prísne spoločenská.

Výsledková listina :

PÉTANQUE - KONEČNÉ UMIESTNENIE
1. MIESTO: STRECHY 92, s.r.o.
2. MIESTO: Bytové družstvo Prešov - team I
3. MIESTO: Okresné stavebné bytové družstvo Považská Bystrica - team II

Čo dodať záverom? Bolo fantasticky, a to aj napriek drobným odreninám a slabším chvíľam pre niektorých účastníkov. Veď aj náš predseda Jožko si hneď prvý deň vyvrtol členok, ale aj to k športu patrí a podľa jeho slov sa nesťažoval. Bolo o neho kráľovsky postarané a mohol uplatniť svoje prirodzené vodcovské schopnosti a zvyšok hier robil rozhodcu. Organizátorom patrí veľké poďakovanie a všetci účastníci sa už dnes nevedia dočkať ďalšieho ročníka tohto skvelého podujatia. Špeciálne poďakovanie patrí Dušanovi Vajdíkovi, ktorý má zrejme jadrový pohon, lebo celé hry bol všade, všetko mal pod kontrolou a každý problém vyriešil ešte skôr, ako nastal. Záverom si ešte pozrite pár fotiek z podujatia. Dovidenia o rok priatelia.

Nezabudnuteľné momenty zo športových hier LUCKYSTAV 2024

POISTENIE ČISTEJ FINANČNEJ ŠKODY PRE PREDSEDOV SVB

Ak ste predsedom spoločenstva vlastníkov bytov, iste ste sa už stretli so situáciou, kedy ste veľmi váhali, či niečo objednať alebo nie, či objednávate správny rozsah, dobrý rozmer, presný počet. V rámci členstva v našom združení Vám prinášame skvelé poistenie presne pre prípad, že svojim konaním spôsobíte spoločenstvu škodu. Dobrou správou je, že ako členovia združenia toto poistenie osobitne neplatíte a je súčasťou členského.

Čo je vlastne finančná škoda ?
Pod pojmom „škoda" sa okrem „škody na veci" alebo „škody na zdraví" rozumie aj akékoľvek peňažné plnenie (finančná škoda) uplatnená voči poistenému v súvislosti s výkonom správy bytového domu, max. však do výšky poistnej sumy (sublimitu) uvedeného v poistnej zmluve, ktorá je pre členov Podpora správy o.z. vo výške 50.000 EUR pre jednu alebo všetky škodové udalosti, ktoré nastanú počas jedného poistného obdobia, z celkovej dojednanej poistnej sumy, t. j. 50.000,- EUR.

Príklady poistných udalostí, ktoré sa z tohto pripoistenia hradia :

- ✓ Pri objednávke vchodových dverí došlo k omylu a predseda SVB objednal chybné dvere (užšie), ako boli tie pôvodné.
- ✓ Predseda SVB voči zhotoviteľovi diela (stavebnej firme) neuplatnil reklamáciu v zákonom stanovenom termíne a došlo k premlčaniu pohľadávky.
- ✓ Vlastníci bytov žiadali náhradu škody od predsedu SVB za to, že ich bytový dom nebol poistený v čase vytopenia garážového státia.
- ✓ Predseda SVB urobil zlé vyúčtovanie preplatkov a nedoplatkov 5 vlastníkom bytov a v priemere preplatil o 100 Eur menšie preplatky, ako mal. Vlastníci bytov na to prišli po 2,5 roku a okrem doplatku z preplatkov, im bol vyplatený za 2,5 roka aj úrok z omeškania.
- ✓ Vlastník bytu dostal výmer, na ktorom bol uvedený nesprávny údaj celkovej plochy bytu v m2 . Podľa tohto výmeru platil príspevok do FPÚaO až do doby, pokiaľ nezistil túto chybu t. zn., že platil viac, ako mal. Okrem nároku na rozdiel doplatku, si uplatnil aj úroky z omeškania a taktiež sa to uplatňovalo z tohto pripoistenia.

EFEKTÍVNY SPRÁVCA 2024 BUDE TENTO ROK AJ NA JESEŇ

Ak máte záujem o doplnkové vzdelávanie, nezabudnite sa prihlásiť na naše podujatie, ktoré každoročne robíme v jarných mesiacoch. Pre veľký záujem najmä nových členov nášho združenia sme sa rozhodli otvoriť aj jesenný termín.

Toto podujatie je vhodné najmä pre technických správcov, ale aj pre manažérov a šéfov správcovských firiem. Rovnako je vhodné aj pre členov orgánov SVB. Ide celkovo o 12 trojhodinových blokov, je však tematicky delené a každý z účastníkov si môže vybrať, ktorej časti sa podľa témy zúčastní. Pri príprave štruktúry sme mysleli aj na to, že niekto je v tejto práci začiatočník, niekto zasa praktik. Preto je podujatie rozdelené do 3 úrovní podľa náročnosti a obsahu. Každá úroveň končí záverečným testom a úspešní absolventi sa môžu pýšiť diplomom o jej absolvovaní.

Pošli nezáväzne email ešte dnes na infolinka@podporaspravy.sk a prihlás sa na doplnkové vzdelávanie.

Na čo všetko sa môžete tešiť? Pozrite si obsah jednotlivých úrovní. Bude o čom diskutovať. A aby sa nezabudlo, dostanete na svoje otázky odpovede a riešenia, ktoré budú zo života a nie len z právnej teórie. Nikto predsa nechce prísť o dom len preto, že zákony sú písané tak ako sú...

EFEKTÍVNY SPRÁVCA LVL I.

- Všeobecný úvod do problematiky
- Hierarchia a teória práva
- Pôsobnosť zákona vrátane § 24
- Názvoslovie §1 až §3
- Nadobúdanie vlastníctva a vznik a zánik práv a povinností §4
- Prevod vlastníctva §5
- Spoluvlastníctvo a podiely na dome alebo priestore
- Správa domu a jej formy a úlohy §6
- Vznik, zánik a zmena správy alebo jej formy
- Problematika SVB okrajovo
- Obsah zmluvy o výkone správy a právne úkony
- Základné povinnosti správcu § 8b
- Osobné údaje
- Nahliadanie do dokumentácie domu

12
výukových videí

36
hodín workshopov

+
CERTIFIKÁT ABSOLVENTA

EFEKTÍVNY SPRÁVCA LVL II.

- Návrh plánu opráv
- Správa o činnosti správcu
- Zmena správcu a platnosť zmlúv
- Vznik zmluvy o správe, jej zmena a zánik
- Zástupca vlastníkov a jeho právomoci
- Doručovanie a spôsoby obvyklé
- Ďalšie povinnosti správcu §9, zoznamy a revízie, havárie
- Zastupovanie vlastníkov
- Platby vlastníkov §10, tvorba, príjem a výdaj FPÚaO
- Povinnosti a zodpovednosť vlastníkov §11
- Právo užívania priestoru aj spoločných vecí vlastníka aj nájomcu
- Rozhodovanie vlastníkov §14, zoznamy a plnomocenstvá
- Zvolávanie schôdze a vyhlasovanie písomného hlasovania
- Príprava a priebeh schôdze
- Volené funkcie na schôdzi
- Príprava a priebeh písomného hlasovania
- Vyhlasovanie výsledkov a zápisnica a zverejnenie

12
výukových videí

36
hodín workshopov

+
CERTIFIKÁT ABSOLVENTA

EFEKTÍVNY SPRÁVCA LVL III.

- Zodpovednosť správcu, liberácia §25a
- Tvorba otázky a uznesenia
- Obstarávanie pre bytové domy, vhodnosť vs výhodnosť
- Žiadosť vlastníkov o schôdzu / písomné hlasovanie
- Poruchové služby a dodávatelia všeobecne
- Prenájom a výhradné užívanie spoločných častí
- Domový poriadok a aplikačná prax
- Právne služby všeobecne
- Hlasovacie kvóra § 14 b
- Záložné právo, jeho zápis prednosť a výkon
- Spoločné časti a zariadenia, ich vznik, predaj a voľba užívania § 19
- Garáže a stojiská, skladové priestory, hlasovanie a scudzovanie §20a a §20b
- Výstavba, vstavba, nadstavba §21 a §22
- Motivácia, kaučing

5
výukových videí

36
hodín workshopov

+
CERTIFIKÁT ABSOLVENTA

10 OTÁZOK K SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

1. Aké sú záväzky vlastníkov výlučne len podľa zákona o bytoch?

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný platiť zálohové predpisy a zaplatiť výsledok vyúčtovania, ak je záporný. Táto povinnosť vzniká na základe dvoch zákonných ustanovení. Prvým je § 10 ods. 1 zákona o bytoch, podľa ktorého „Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností". Druhým je § 10 ods. 6 zákona o bytoch, podľa ktorého „Úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke". Nemenej dôležitou úpravou týchto povinností je aj ustanovenie § 10 ods. 7, podľa ktorého, aj keď priestor nie je užívaný, zálohové (preddavkové) platby je potrebné platiť.

> *§10. ods. 7 zákona o bytoch*
> *Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.*

Toto ustanovenie je veľmi dôležité, nakoľko okrem iného zakladá nárok veriteľa vymáhať aj neuhradené mesačné preddavky. Nikde v zákone o bytoch však nie je ustanovenie, ktoré by priamo upravovalo napríklad splatnosť pre (s)platenie nedoplatku alebo naopak pre zaslanie preplatku z ročného vyúčtovania. Napriek tomu, že zákon o bytoch priamo podmienky splatenia nedoplatkov neupravuje, len povinnosť ich uhrádzať, nedoplatok jen nutné uhradiť, inak sa vlastník dostáva do omeškania s peňažným plnením a stáva sa dlžníkom. Podmienky úhrady nedoplatku môžu byť upravené v zmluve o výkone správy alebo v zmluve o spoločenstve. Pri nedoplatku na strane vlastníka vzniká dlh, ktorý je zabezpečený zákonným záložným právom podľa § 15 zákona o bytoch.

2. Môžete mi prosím objasniť čo presne je splátkový kalendár?

Splátkový kalendár je zľudovený názov pre dohodu, ktorou sa upraví viacero vzájomných práv a povinností medzi dlžníkom a veriteľom. Odporúčaným obsahom je uznanie záväzku dlžníka čo do dôvodu a výšky, poskytnutie výhody splátok a samotný kalendár jednotlivých splátok. Neopomenuteľným ustanovením takejto dohody by malo byť dojednanie o takzvanej výhrade straty výhody splátok, a to pre prípad, ak dlžník nebude dodržiavať nielen splátkový kalendár, ale nebude riadne a včas uhrádzať aj mesačné zálohové platby. Odporúčame si nechať vzor vypracovať právnikom alebo našim združením, to čo sa nájde na internete je často nepoužiteľné.

3. Čo prosím znamená notárska zápisnica ako exekučný titul? Je to drahé?

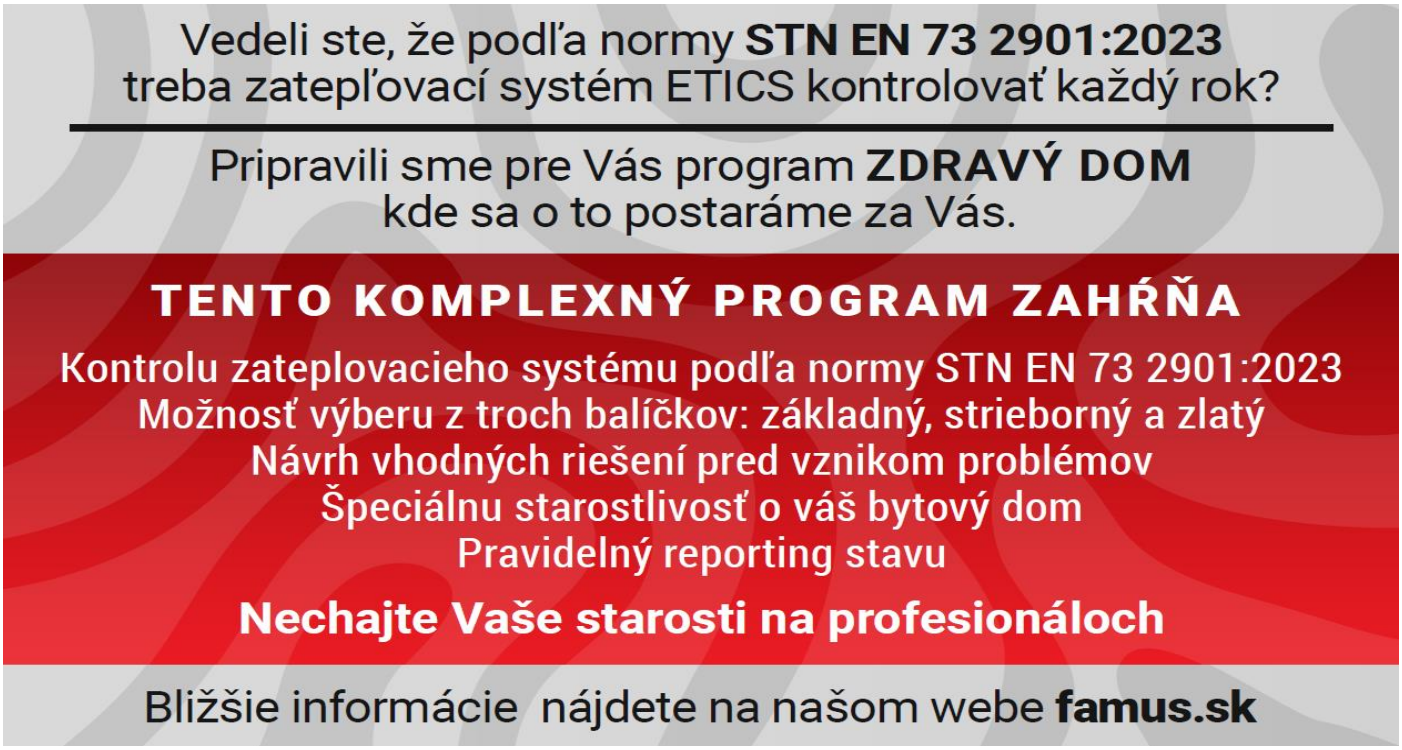
Notárska zápisnica je verejnou listinou, ktorú vyhotovuje notár. Jej právna sila je omnoho vyššia ako sila akejkoľvek zmluvy či dohody. V notárskej zápisnici spísanej ako exekučný titul nesmie absentovať vyhlásenie dlžníka o tom, že dlh uznáva a jeho súhlas s exekúciou v prípade, že dlh nesplatí stanoveným spôsobom. Na rozdiel od platobného rozkazu súčasťou notárskej zápisnice môže byť aj nastavenie režimu splátok a v zásade akákoľvek úprava podmienok, za ktorých dlžník uspokojí veriteľa. Veľkou výhodou je tiež cena, nakoľko oproti 6 %, resp. 3% zo žalovanej sumy sú poplatky za notársku zápisnicu výrazne nižšie. Nevýhodou je nutná dobrovoľná spolupráca dlžníka pri jej spisovaní a uzatváraní.
Podľa vyhláška ministerstva spravodlivosti č. 31/1993 Z. z. o odmenách a náhradách notárov je stanovená sadzba nasledovne :
prvých 3 319,39 € základu 1 %
z presahujúcej sumy až do 16 596,96 € základu 0,7 %
z presahujúcej sumy až do 33 193,92 € základu 0,5 %
z presahujúcej sumy až do 99 581,76 € základu 0,3 %
z presahujúcej sumy až do 663 878,38 € základu 0,1 %
z presahujúcej sumy až do 1 659 695,94 € 0,05 %
najmenej 16,60 €
suma nad 1 659 695,94 € do základu sa nezapočítava

4. Zákon o bytoch hovorím, že správca alebo SVB predkladá vlastníkom vyúčtovanie. Čo presne slovo predkladá v tomto prípade znamená? Musí im to predložiť osobne?

Predloženie akéhokoľvek dokumentu, teda nielen plánu opráv, je úkon, ktorým je vlastníkovi umožnené sa oboznámiť podrobne s jeho obsahom. Forma predloženia v zákone o bytoch nie je upravená a preto máme názor, že ju je možné upraviť v zmluve o výkone správy, prípadne ho realizovať spôsobom v dome obvyklým. Aké sú teda prípustné formy predloženia ak nie sú vopred dohodnuté resp. upravené v zmluve?

- zverejnenie na mieste obvyklom, napríklad na vývesnej tabuli,
- poskytnutie zástupcovi vlastníkov, ktorý o tejto činnosti má vlastníkov informovať,
- rozoslanie emailom, ak je dohodnutá takáto forma komunikácie,
- vloženie do schránky umiestnenej v bytovom dome,
- zaslanie poštou alebo kuriérom,
- prednesenie obsahu na schôdzi.

Podmienkou však je, aby sa tak udialo najneskôr do 30.11.2022, teda nie je možné sa celkom spoliehať na konanie napríklad zástupcu.



5. Ak nám správca navrhol v pláne opráv vyššiu tvorbu fondu, musíme ho automaticky platiť? Nemalo by sa o tom ešte hlasovať?

Samozrejme malo. Netreba zabúdať na právo a povinnosť vlastníkov rozhodovať o výške tvorby fondu opráv, zohľadnení miery využitia pre nebytové priestory a garáže pri určovaní výšky preddavkov a v neposlednom rade rozhodovať o účele čerpania prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv.

§ 10 ods. 1 zákona o bytoch
Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4 balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov.

§14b ods. 1 písm. i)
Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,

6. Ako sa vlastník vie dostať k výpisu z účtu domu, ak mu ho správca alebo SVB odmieta vydať?

Prvou inštitúciou, kde by ste očakávali že výpis môžete získať, je samotná banka. Jej ochota vydať výpis bežnému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru sa v čase vyvíjala. V roku 2019 sa napokon zjednotila na istej úrovni vydaním stanoviska Národnej banky Slovenska číslo 3/2019 pre poskytovateľov platobných služieb k poskytovaniu informácií poskytovaných k platobnému účtu na žiadosť vlastníka bytu alebo nebytového priestoru podľa zákona č. 429/2009 Z.z. o platobných službách. Členovia nášho združenia ho nájdu v priložených súboroch na stiahnutie. Na základe písomnej žiadosti, ktorú stačí vypísať rukou priamo na mieste, Vám banka vydá výpis z účtu bytového domu, avšak s nasledovnými obmedzeniami:

a) výpis z účtu, ak ho chcete bezplatne, bude len za ostatných 6 mesiacov a aj to len raz ročne,
b) vo výpise z účtu nebudú uvedené všetky transakcie, ale len tie debetné, teda tie, ktorými dom niečo platil alebo vracal,
c) transakcie budú zverejnené v rozsahu sumy, čísla účtu príjemcu a popisu.

Ak teda niekto očakáva od banky riadny výpis z účtu so všetkými údajmi, nedočká sa ho. A to aj napriek tomu, že má postavenie vlastníka účtu.

7. Sme malá správcovská spoločnosť a jeden náš klient nás obvinil, že sme nepostupovali pri reklamácii podľa zákona a nevykonali sme prvotné posúdenie. Čo to je presne?

Pred prijatím reklamácie správca poučí vlastníka o jeho všeobecných právach a právach spotrebiteľa poskytnutím reklamačného poriadku. Po prijatí reklamácie je správca povinný na mieste:

a) vykonať záznam do zoznamu reklamácií,
b) ak reklamujúci nemá možnosť inak preukázať doručenie reklamácie (nebola napr. zaslaná reklamujúcim doporučene), vydať mu obratom potvrdenie o prijatí reklamácie, pričom na uvedené postačuje vyznačenie dátum a času prijatia a podpisu osoby, ktorá reklamáciu prijala, na kópii reklamácie,
c) **určiť, či bude možné reklamáciu vybaviť bez odborného posúdenia, v zložitých prípadoch do 3 dní, a ako bude vybavená, aj keď pri výkone správy pôjde zrejme len o opravu, prepracovanie, opätovné vystavenie alebo doručenie, dodatočné vykonanie a zamietnutie,**
d) ak reklamácia prišla diaľkovým prenosom dát, je správca povinný vlastníkovi doručiť bez meškania, najneskôr spolu s vybavením reklamácie, potvrdenie o jej prevzatí.

Pri reklamovaní služby vlastník nie je povinný predkladať odborné posudky, podporujúce jeho tvrdenie. Správca je povinný prijať aj reklamáciu argumentačného typu „myslím si" alebo „domnievam sa" prípadne „v porovnaní so susedom". Všeobecne aj v takomto prípade

však vybavenie reklamácie nesmie trvať viac ako 30 dní od jej uplatnenia. Za uplatnenie reklamácie pri službách správy a najmä v dobe elektronických prostriedkov je potrebné zdôrazniť, že za deň uplatnenia reklamácie sa nepovažuje deň, kedy vlastník správcovi napr. emailom oznámil jej odoslane, ale kedy reklamácia samotná bola správcovi doručená.

8. Čo presne má obsahovať evidencia súdnych sporov bytového domu?

Pri výkone vlastníckych práv vlastníkovi spravidla postačuje zoznam sporov. V prípade hlbšieho záujmu o niektorý z nich, má však vlastník právo, vyžiadať si kompletnú dokumentáciu. Rovnako je dôležité, napríklad pri zmene výkonu správy, odovzdať zoznam a dokumentáciu novému správcovi, aby tento mohol zabezpečiť kontinuitu krokov. Inak by mohlo hroziť omeškanie alebo opomenutie s následkom nielen straty pozície, ale aj premlčania či zániku práva.

Pri evidencii navrhujeme v zozname súdnych sporov uviesť nasledovné údaje

a) poradové číslo sporu alebo iný jednoznačný identifikátor,
b) k akému dátumu spor vznikol,
c) pozíciu vlastníkov z titulu aktívnej alebo pasívnej legitimácie (či sú žalobcovia alebo žalovaní),
d) advokáta, ktorý vlastníkov zastupuje alebo zastupoval,
e) krátky popis sporu,
f) hodnotu sporu, ak je vyčísliteľná v peniazoch,
g) spôsob ukončenia sporu, teda vyhratý, prehratý, späť vzatý a pod.,
h) dátum ukončenia sporu.

Čo sa týka obsahu dokumentácie, navrhujeme pripraviť si spisový obal a do neho si uložiť absolútne všetko, čo bolo v rámci sporu doručené alebo odoslané. Spisový obal by mal prinajmenšom obsahovať :

a) výber advokáta, ak bol robený,
b) žalobný návrh,
c) vyjadrenie strán sporu k návrhu, ak existuje,
d) zápisnice z pojednávaní, ak existujú,
e) neodkladné opatrenia, ak boli vydané,
f) rozhodnutie súdu vo veci samej,
g) dodatočné rozhodnutia súdu, napríklad o trovách konania, ak existujú,
h) vysporiadanie sporu, ak mal povahu finančného plnenia.

9. Bývam v družstevnom byte a nie som spokojný s tým, ako sa o byt družstvo stará. Môžem sa s podnetom obrátiť na SOI?

Základnou podmienkou kontroly je vlastnícky vzťah k bytu alebo nebytovému priestoru. Preto domáhať sa kontroly môže len vlastník. Špecifická situácia nastáva v dome, ktorý pozostáva aj s bytov v družstevnom vlastníctve. Člen družstva, ktorý byt nevlastní ale len užíva, sa nemôže domáhať kontroly SOI, nakoľko družstvo voči nemu nie je v podnikateľsko-spotrebiteľskom vzťahu.

10. Sme obchodná spoločnosť a vlastníme byt v bytovke. Konateľ niekde čítal, že máme nárok na spotrebiteľskú ochranu, je to pravda ak nie sme spotrebiteľ?

Domáhať ochrany sa môže tiež právnická osoba, ktorá vlastní v bytovom dome priestor, nakoľko podľa uznesenia najvyššieho súdu 1VCdo/5/2019 bola vyslovená veta

> *1VCdo/5/2019*
> *Pravidlá na ochranu spotrebiteľa sa uplatnia aj na zmluvy o výkone správy podľa § 8a zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov uzavreté medzi správcovskou spoločnosťou a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, ktorí sú fyzické aj právnické osoby.*

Touto vetou bolo právnickým osobám priznané postavenie spotrebiteľa v otázkach týkajúcich sa práv a povinnosti vo vzťahu k vlastníctvu priestoru v bytovom dome.

Na otázky odpovedali :
JUDr. Barbara Holíková, JUDr. Jozef Štora, LL.M, MBA,

PLÁN PUBLIKAČNEJ ČINNOSTI ZDRUŽENIA

Naše združenie sa okrem iných aktivít venuje aj publikačnej činnosti. Jej obsahom sú viaceré produkty, ktoré je možné rozdeliť do dvoch základných kategórií. Prvou sú metodicko-informačné produkty a druhou odborné publikácie. Obe majú svoj význam a preto chceme komunitu informovať o našich plánoch v tejto oblasti.

MOŽNOSTI VYUŽITIA FV V BYTOVÝCH DOMOCH

prof. Ing. Peter Tauš, PhD.

V súčasnosti zaznamenávame nielen na Slovensku doslova exponenciálny nárast inštalácií fotovoltaických (FV) systémov (FVS) predovšetkým na strechách budov. Najvýraznejší nárast zaznamenávame na rodinných domoch, nasledujú firemné a administratívne budovy. Na Slovensku sme mali v roku 2021 viac ako 1.234.000 rodinných domov, bytových domov bolo viac o jeden milión – viac ako 2.235.000. Napriek tomu je využívanie FVS v bytových domoch minimálne, väčšinou sa obmedzuje buď na využívanie FVS pre spoločné priestory a zariadenia, alebo sú FVS využívané na bytových domoch v developerských projektoch. Existujúce bytové domy sa pri záujme o využívanie FVS stretávajú s množstvom problémov. Niektoré sú riešiteľné ihneď, niektoré si vyžadujú legislatívne úpravy a technickú prípravu.

Z technického hľadiska je možné FV systémy využívať:

1. len pre spotrebu elektriny v spoločných priestoroch,
2. pre podporu prípravy teplej vody priamym ohrevom alebo pomocou tepelného čerpadla,
3. priamo v bytoch samostatnými FV systémami pre každý byt,
4. priamo v bytoch prostredníctvom energetického spoločenstva,
5. načierno

Je odporúčané využívať FV systémy pre spotrebiče v maximálnej miere korešpondujúce s FV výrobou, čo zvyšuje ekonomickú efektivitu projektu.

1. Ak bytový dom využíva v spoločných priestoroch len osvetlenie, pri komplexnej obnove domu odporúčame inštaláciu ďalších spotrebičov zvyšujúcich komfort užívania domu a jeho spoločných priestorov, ako napríklad informačné kiosky a tabule, elektrické dvere a pod. Používanie výťahov zlepšuje mieru využitia FV systému pre priamu spotrebu spoločných priestorov. V súčasnosti je možné financovať FV systém aj z výzvy ŠFRB, pričom platí podmienka spotreby celého objemu elektriny z FV zdroja v dome. Tejto podmienke zodpovedá FV systém konfigurovaný s batériovým úložiskom a systémom zamedzujúcim prietoku FV elektriny do siete. Touto funkciou je vybavená väčšina FV meničov na našom trhu.
2. Ak nie je príprava TV a vykurovanie riešené lokálne v samotných bytoch, do využitia v spoločných priestoroch je možné zahrnúť aj využitie FV na tieto účely. Technicky jednoduchšie a ekonomicky výhodnejšie je ohrievať vodu priamo špirálou v „bojleri" napojenou na FV systém. Alternatívou je využitie tepelného čerpadla primárne na ohrev vody, čiastočne aj na podporu vykurovania, pričom je tepelné čerpadlo napájané aj z FV systému.
   V tomto prípade sa však často naráža na legislatívne obmedzenia súvisiace s podmienkami pripájania a odpájania sa od systémov CZT. Aj to sa však dá nielen technicky, ale aj legislatívne zvládnuť.
3. Okrem spotreby FV elektriny v spoločných priestoroch je možnosť jej využitia aj v bytoch, avšak v súčasnosti nie je legislatíva definovaná jednoznačne v prospech bytových domov. Vo svete existujú tzv. balkónové systémy, ktoré si majiteľ bytu „nasadí" na balkón a môže využívať elektrinu zo slnka priamo v byte. Technicky je to však hlavne z pohľadu distribučiek nie celkom jednoduché. Rovnako problematický je tento spôsob aj z pohľadu schvaľovania technického zariadenia na bytovom dome, nakoľko každé takéto zariadenie musí schváliť 2/3 väčšina vlastníkov.
4. Za veľmi perspektívnu možnosť považujeme zriadenie a prevádzkovanie tzv. energetického spoločenstva, resp. Spoločenstva pre zdieľanie energie. Tento spôsob umožňuje využiť energiu nielen z obnoviteľných zdrojov, ale aj „klasickú" formou zdieľania medzi jednotlivými členmi spoločenstva, v prípade bytových domov je optimálnou možnosťou celý bytový dom. Za členov spoločenstva sa pritom uvažujú nielen samotné byty, ale i spoločné priestory. Samozrejme, keďže ide o nový produkt na trhu nielen Slovenskom, ale i svetovom, pri jeho zriaďovaní je potrebné vyriešiť a nastaviť niektoré technické a legislatívne detaily v prospech užívateľov bytových domov. Na tejto časti intenzívne spolupracujeme s príslušnými inštitúciami, ako napríklad Klaster energetických komunít Slovenska, či Slovenskou asociáciou fotovoltického priemyslu.
5. Tento spôsob využívania FV systémov absolútne neodporúčame a sme proti akýmkoľvek čiernym inštaláciám FV zariadení.

Vyzerá to tak, že sa možnosti využívania FV v bytových domoch stanú hlavnou témou debát správcov bytových domov a vlastníkov bytov. Určite je nevyhnutné rozbehnúť debatu medzi všetkými účastníkmi trhu tak, aby vlastníci bytov a správcovia BD mali čo najviac relevantných informácií a vedeli sa rozhodnúť pre optimálny spôsob využitia FV systémov pre úsporu nákladov na energiu.

Takmer každý bytový dom má však vlastný príbeh obnovy domu, správania sa vlastníkov, prístupu správcov a pod. Preto je potrebné pristupovať ku každému domu osobitne a so zreteľom na všetky prevádzkové aspekty.

Určite sa budeme snažiť na úvod pripraviť základné manuály možností využitia FV v bytových domoch hlavne na základe skúseností z pilotných inštalácií a odborných diskusií so zúčastnenými stranami. Pri príprave podkladov nám určite pomôžu otázky vás – vlastníkov bytov a správcov bytových domov.

Ako základnú myšlienku a postup pri plánovaní FV zdroja môžeme odporučiť nasledovné:
Pri plánovaní akéhokoľvek FV zdroja (pre spoločné priestory, pre potrebu splnenia podmienky ŠFRB,...) zahrnúť do projektovej dokumentácie aj stavebné a technické prípravy pre inštaláciu FV zdroja pokrývajúceho spotrebu celého bytového domu v maximálnej miere, avšak zohľadňujúceho dostupnú inštalačnú plochu. Za týmto účelom odporúčame vypracovanie štúdie realizovateľnosti FV zdroja pre spotrebu celého bytového domu, aby boli známe technické parametre prípravných prác.

(1 kWp inštalovaného výkonu vyrobí v podmienkach Slovenska cca 1 MWh elektriny ročne)

V tejto súvislosti odporúčame v rámci komplexnej obnovy naprojektovať a zrealizovať aj nasledovné kroky:

FV systém pre podmienky ŠFRB

- podanie Žiadosti o pripojenie **malého zdroja** príslušnému prevádzkovateľovi distribučnej sústavy (ďalej len „PDS“) (súčasťou žiadosti je aj žiadosť o stanovisko k rezervovanej kapacite)
- splnenie obchodných a technických podmienok uvedených v návrhu Zmluvy o pripojení - napr. definovanie hlavného rozpojovacieho miesta, požadovaná úprava rozvádzača elektromera, nastavenie ochrany, ...
- vybudovanie FV systému - malého zdroja v zmysle technických podmienok pripojenia uvedených v Zmluve o pripojení
- funkčná skúška sa pre malý zdroj nevyžaduje; to neplatí, ak prevádzkovateľ distribučnej sústavy písomne požiada výrobcu elektriny z malého zdroja o vykonanie funkčnej skúšky z dôvodov uvedených v zákone č. 309/2009 Z.z.
- oznámenie o termíne uvedenia malého zdroja do prevádzky - Výrobca elektriny (žiadateľ) oznámi PDS najneskôr 2 dni vopred, termín uvedenia malého zdroja do prevádzky.
- Oznámenie o prevádzke malého zdroja - Výrobca elektriny z malého zdroja doručí PDS oznámenie o prevádzke malého zdroja podľa vzoru zverejneného na webovom sídle PDS do 5 pracovných dní od uvedenia malého zdroja do prevádzky, najneskôr však do skončenia platnosti stanoviska PDS k rezervovanej kapacite.

- pripojenie zdroja - PDS vykoná bezplatnú montáž určeného meradla (ak na odberom mieste určené meradlo nie je namontované), resp. výmenu/odpočet elektromera
- stavebná povolenie nie je potrebné, keďže sa umiestnením panelov na strechu „podstatne nemení vzhľad stavby, nezasahuje sa do nosných konštrukcií stavby, nemení sa spôsob užívania stavby oproti účelu, na ktorý bola pôvodná stavba povolená a neohrozujú sa záujmy spoločnosti"
- prípravné stavebné práce – inštalácia strešných káblových priechodiek, priechodových zvodov v budove do technickej miestnosti,...
- celý postup pripojenia lokálneho zdroja v rámci VSD na tomto odkaze.

FV systém pre energetické spoločenstvo

Okrem vyššie uvedeného je potrebné doplniť nasledovné kroky:

- výmena existujúcich elektromerov v bytoch za tzv. IMS – inteligentný merací systém (cena cca 150,- €), v prípade ročnej spotreby elektriny nad 4 MWh je výmena bezplatná
- prípravné stavebné práce – inštalácia strešných káblových priechodiek, priechodových zvodov v budove do technickej miestnosti,...
- výmena hlavnej domovej skrine (HDS) – odporúčame požiadať o novú HDS s rozmermi, ktoré umožnia inštaláciu spoločného elektromeru pre celý bytový dom a elektromeru pre ďalší FV systém
- podanie žiadosti o stanovisko k rezervovanej kapacite vo výške výkonu FV zariadenia
- v prípade výkonu nad 10,8 kWp podanie Žiadosti o pripojenie **lokálneho zdroja** príslušnému prevádzkovateľovi distribučnej sústavy (ďalej len „PDS")
- uzatvorenie Zmluvy o prístupe a distribúcii elektriny
- zabezpečenie zodpovednosti za odchýlku účastníka trhu s elektrinou
- celý postup pripojenia lokálneho zdroja v rámci VSD na tomto odkaze.

prof. Ing. Peter Tauš, PhD.

KULOÁRNE REČI, NOVÝ VIDEO FORMÁT

Na konferenciách sa stalo zvykom, že účastníci sa počas prestávok občerstvujú mimo prednáškovej sály. Čuduj sa svete, v rade na drink či jedlo, počas konzumácie, vznikajú diskusie na rôzne témy a paradoxne práve počas nich sa diskutujúci dopátrajú riešenia svojho problému.

Odskúšali sme si vytvorenie pár takýchto rozhovorov na kameru a zistili sme, že je to nový, ale zaujímavý formát. Rozhodli sme sa preto pre natočenie prvej série. Spustíme ju na jeseň na našej stránke a sociálnych sieťach, preto nás nezabudnite sledovať. Tiež Vám chceme dať šancu stretnúť sa s nami naživo a čoskoro Vám oznámime termín konania **Kuloárnych rečí LIVE v spolupráci s Technickou univerzitou Košice. Predpokladaný termín bude september 2024 a čas zvolíme poobede, podvečer, aby ste mohli prísť**. Podujatie bude bezplatné a veríme, že nám prinesie množstvo nových podnetov. Vidíme sa naživo v Košiciach.

MEDIÁLNE AKTIVITY ZDRUŽENIA

Naše združenie sa prezentuje aj v mediálnom priestore. Od ostatného vydania časopisu sme mali vstupy v televízii Markíza v relácii TELERÁNO. Ako vždy, aj teraz sme pre Vás pripravili na prehratie zostrih našich vstupov. Neváhajte sa pozrieť, čo nové sme komunite tlmočili a aké názory na dotazovanú problematiku sme prezentovali. Inak vedeli ste, že pred každým vystúpením sa dotazujeme našich členov o obsahu na určenú tému? Že môžu ovplyvniť rozsah prezentovaných informácií? Ak sa pýtate prečo, tak odpoveď je jednoduchá. Zastupujeme Vaše záujmy. Videá si prehráte kliknutím na obrázok.

ZAKLADANIE A LIKVIDÁCIA SVB

Celý proces trvá najmenej 9 mesiacov, spravidla až 13 mesiacov.
Likvidátor vymenovaním do funkcie preberie správu portálu slovensko.sk pre SVB a začne vykonávať úkony smerujúce k zapísaniu zapisovaných údajov do registra, spracovaniu predbežnej a riadnej účtovnej uzávierky, výzve pre potenciálnych veriteľov na prihlásenie svojich pohľadávok až po spracovanie správy o likvidácii a po jej schválení aj k výmazu spoločenstva z registra.

Spoločenstvá radšej zakladáme, ale ak ste už rozhodnutí....
Objednajte si u nás likvidáciu Vášho SVB, my ju pripravíme spolu so všetkými dokladmi, zhromaždeniami, hlasovaniami, podaniami, výzvami a všetkým čo k tomu patrí, vykonáme ju čo najrýchlejšie, profesionálne a transparentne. Ak ste proces likvidácie už začali, môžete aj počas priebehu likvidácie zmeniť likvidátora a my prevezmeme celý proces. Rýchlo a za férovú cenu.

ZAKLADANIE A LIKVIDÁCIA SVB
PROFESIONÁLNE A ZA FÉROVÚ CENU
KONTAKTUJTE NÁS
pre objednanie založenia alebo likvidácie Vášho SVB
infolinka@podporaspravy.sk
+421 903 724 895

PREMIUM
INSURANCE COMPANY

PREMIOVÉ Bytové domy

Poistenie bytových domov vrátane poistenia zodpovednosti za škodu. Jedinečný produkt na trhu = ALL RISK KRYTIE a ALL IN ONE – všetky predmety poistenia v jednej zmluve min. na základný limit plnenia.

VÝHODY A PREDNOSTI PRODUKTU

- 360° KRYTIE – komplexná ponuka všetkých druhov a predmetov poistenia pre klienta v základnej ponuke s limitom plnenia min. 2 000 eur, čo eliminuje problémy pri likvidácii poistnej udalosti.
- „ALL RISKS“ krytie v poistení majetku aj zodpovednosti za škodu – ide o poistný princíp krytia všetkých rizík okrem vylúčených, čo tiež minimalizuje problémy pri likvidácii poistnej udalosti.
- ASISTENČNÉ SLUŽBY V CENE POISTENIA – odstránenie príčin havárie, použitý drobný materiál, transport hnuteľných vecí, ochrana nezabezpečenej stavby a to všetko nad rámec poistného krytia.
- KRYTIE NÁKLADOV NA KÚPU BYTU (trhová, resp. v znaleckom posudku všeobecná hodnota) v danej lokalite, nie len nákladov na výstavbu bytového domu.
- AUTOMATICKÁ OBNOVA limitov plnenia – hlavné a doplnkové predmety poistenia môžu byť poistené na limit poistného plnenia podľa voľby klienta, ktorý sa automaticky obnovuje po každej poistnej udalosti bez nároku na doplatok poistného.
- TOLERANCIA PODPOISTENIA – je až do výšky 20% z poistnej sumy (limitu plnenia) pre bytový dom.
- FRANŠÍZA ako forma spoluúčasti klienta – poisťovňa likviduje škodu nad dohodnutú výšku franšízy a pri jej úhrade už neodpočítava klientovi spoluúčasť t.z. poistenie je dojednané BEZ SPOLUÚČASTI klienta na škode.
- Uzatvorenie poistnej zmluvy sa deje výlučne ELEKTRONICKY a vznik poistenia je ZAPLATENÍM poistného. Poistná zmluva vrátane všeobecných poistných a ostatných zmluvných podmienok je v elektronickej podobe zasielaná klientovi emailom. Zmluvu už nie je potrebné fyzicky podpisovať.

360º POISTNÉ KRYTIE PONÚKA POISTENIE:

- všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v jednej zmluve
- spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu v jednej zmluve
- vedľajších stavieb bytového domu
- stavebných súčastí a príslušenstva stavby pre riziko „Vandalizmus vonkajší“
- technologickej časti stavby (stroje, elektronika) pre skupinu rizík All Risks
- skla pre skupinu rizík All Risks
- nákladov na odpratanie zvyškov
- nákladov na odstránenie nepoškodených častí (demontáž/remontáž)
- nákladov za únik vody alebo iného média
- nákladov na náhradné ubytovanie po poistnej udalosti
- strata zisku prenajímateľa z prenájmu bytu v prípade poistnej udalosti
- náklady na opravu alebo technické zhodnotenie častí stavby (stavebné práce)
- zodpovednosti za škodu spôsobenú osobám tretím alebo povereným
- zodpovednosti za škodu spôsobenú iným vlastníkom bytov a nebytových priestorov (krížová zodpovednosť za škodu)
- zodpovednosti za škodu vyplývajúcu z prevádzky domácnosti
- zodpovednosti za škodu spôsobenú spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov (SVB)

www.premium-ic.sk | Call centrum: 0850 888 988

RBI/2024/01/15

FERDINANDY
Consulting Slovakia s.r.o.

PROFESIONALITA
INDIVIDUÁLNY PRÍSTUP

Ferdinandy Consulting Slovakia s.r.o.

Spoločnosť, ktorá poskytuje komplexné služby v oblasti poisťovníctva, so **„ špecializáciou na poistenie bytových domov “**.

V našom portfóliu sú :

- **správcovské spoločnosti**
- **spoločenstvá vlastníkov**
- **bytové družstvá**

Pod jednou strechou vám vieme poistiť nielen vašu nehnuteľnosť, ale aj domácnosť, firmu alebo vozový park.

- *Vďaka dlhoročným skúsenostiam máme **prehľad o poistnom trhu.***
- *Vieme posúdiť vaše existujúce zmluvy a ponúknuť prípadne **výhodnejšie poistenie.***
- *Odporučíme Vám produkt, ktorý **najviac vyhovuje vašim požiadavkám a potrebám.***
- *Uzatvorené poistné zmluvy budeme **komplexne spravovať.***
- *Následná **starostlivosť o klienta** aj po uzatvorení poistnej zmluvy.*
- ***Bezplatný asistenčný servis** pri likvidácii poistných udalostí alebo iných nárokov.*
- *Budovanie dlhodobých vzťahov s klientmi na základe **osobného prístupu.***

☎ ***NONSTOP klientský servis : +421 911 500 545***

✉ *agenturaferdinandy@agenturaferdinandy.com*

Pokiaľ neviete detailne posúdiť všetky ponuky na poistnom trhu a nevyznáte sa v zmluvných podmienkach alebo pochybujete o výhodnosti svojich existujúcich poistných zmlúv, obráťte sa s dôverou na našu firmu :

Ferdinandy Consulting Slovakia s.r.o.
člen siete INSIA

Tallerova 2/4, 811 02 Bratislava
www.ferdinandyconsulting.sk

Pobočka/Kancelária :
Trieda SNP 88, 040 11 Košice

mobil: +421 908 973 621
e-mail: daniel.ferdinandy@agenturaferdinandy.com
daniel.ferdinandy@insia.com

Bezplatný benefit

pre členov občianskeho združenia Podpora správy o.z. vo forme automatického poistenia „čistej finančnej škody“ do výšky limitu 50 000 Eur

POISTENIE ČISTEJ FINANČNEJ ŠKODY PRE SPOLOČENSTVÁ VLASTNÍKOV

Exkluzívna dohoda v rámci poistenia zodpovednosti za škodu z výkonu správy bytových domov pre predsedov spoločenstiev

Zodpovednosť za škodu z činnosti predsedu SVB vyplýva zo zákona o vlastníctve bytov a NP - §7c, ods. 4

Poistenie chráni predsedu spoločenstva v prípade neúmyselne spôsobenej škody vlastníkom bytov v bytovom dome

Ako viete uvedené poistné krytie získať ?

Uzavretím členstva v občianskom združení Podpora správy o.z..
Viac o podmienkach členstva sa dozviete na telefónnom čísle: +421 903 724 895 alebo e-mailom na: infolinka@podporaspravy.sk.

V prípade, že chcete vedieť viac o samotnom poistení alebo sa chcete poradiť ohľadom poistenia vášho bytového domu, neváhajte a

kontaktujte nás:

+421 908 973 621
daniel.ferdinandy@agenturaferdinandy.com
daniel.ferdinandy@insia.com.

FERDINANDY Consulting Slovakia s.r.o.

PREMIUM INSURANCE COMPANY

LUKYSTAV

www.lukystav.sk

0940 447 447

FAMUS

0940 477 477

Aj Váš bytový dom si zaslúži starostlivosť

Zverte sa do rúk odborníkom

na sanáciu fasád a striech

www.famus.sk

Čo robíme

- Dodávka stavebného lešenia
- Zabezpečenie vozidiel na prepravu materiálu Demolačné a búracie práce
- Konštrukčné, statické a sanačné úpravy a opravy obvodového plášťa pred zateplením
- Zateplenie obvodového plášťa
- Dodávka a montáž klampiarskych konštrukcií
- Výmena okien a dverí (PVC a AL) a riešenie vstupných priestorov
- Inštalácia komunikačného systému a elektronických zámkov
- Sanácie balkónov a lodžií, oprava hydroizolácií a keramických obkladových prvkov
- Zhotovenie nových balkónov a lodžií
- Opravy a dodávka nových zábradlí
- Dodávka a montáž nových kopilitov
- Rekonštrukcie a zateplenie plochých aj sedlových striech
- Likvidácia azbestových strešných krytín

PMGSTAV SK

- Komplexné elektromontáže, bleskozvody a revízne správy
- Výmena a modernizácia výťahov
- Rekonštrukcia a vyregulovanie celého vykurovacieho systému
- Výmeny rozvodov teplej a studenej vody, požiarnych rozvodov a kanalizácie
- Likvidácia azbestových stúpačiek
- Montáž termických a fotovoltických solárnych systémov
- Montáž klimatizačných jednotiek a vzduchotechnických zariadení
- Zavádzanie tepelných čerpadiel
- Realizácia vnútorných a vonkajších omietok a náterov
- Zhotovenie keramických obkladových prvkov
- Kamerový systém
- Úprava chodníkov, výstavba plotov a zatrávnenie
- Zhotovenie dodatočnej hydroizolácie proti vlhkosti, injektáže
- Čistenie fasád

Kontakt

www.pmgstav.sk info@pmgstav.sk +421 917 176 668

Vďaka nadšeniu, profesionalite a ochote načúvať klientom sa nám v priebehu dvoch dekád podarilo úspešne revitalizovať viac ako 200 objektov.

PREČO SA STAŤ NAŠIM ČLENOM

SPRÁVCOVIA | SPOLOČENSTVÁ | VLASTNÍCI

PODPORA SPRÁVY
OBČIANSKE ZDRUŽENIE
POMOC, PODPORA A PORADENSTVO PRI SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

Nezabudnite nás pravidelne odoberať a sledovať aj na :

YouTube

Find us on Facebook

MNOŽSTVO BENEFITOV, VÝHOD A AKTÍVNEJ POMOCI

- neobmedzený prístup k **množstvu spracovaných odborných článkov**, a prípadových štúdií na tému správy bytov, ekonomiky správy, a technických zariadení budov,
- metodické usmernenia pri zmene právnych predpisov týkajúcich sa správy bytových domov,
- **vzory dokumentov bez ďalšieho spoplatnenia** alebo nutnosti dodatočnej platby,
- praktické pomôcky pre výkon správy vo forme darčekov,
- významné **zľavy na poplatkoch** vlastníkov za odborné semináre združenia,
- **bezplatné školenia** pre Vašich zamestnancov,
- automatické notifikácie k aktuálnym témam,
- **bezplatné konferencie a webináre** s možnosťou opakovaného prehrávania,
- garantované zľavy od partnerov združenia a ich bezodplatnú odbornú pomoc vo forme konzultácií,
- možnosť **mimosúdneho riešenia sporov mediáciou**, posúdenie vhodnosti sporu na mediáciu bezplatne,
- významné zľavy z mediácie až do výšky 35 %,
- odborné vedenie a pomoc pri riešení problémov správy,
- poradenstvo pri nastavovaní procesov na **minimalizáciu odchodu domov zo správy**,
- **účasť na Vašich poradách**, schôdzach a zhromaždeniach a odborná prednáška tém,
- možnosť odborného posúdenia dokumentov a zmlúv, s ktorými pracujete pri výkone správy,
- zabezpečenie odborného a právneho poradenstva, špecializovaného na problematiku správy,
- **interné školenia pre oblasť správy** bytových domov a tém s tým spojených,
- periodické preškolenia na udržanie vedomostnej úrovne zamestnancov,
- školenia zručností správcu,
- možnosť vykonania komplexného auditu s výstupnou správou o súlade procesov s legislatívou,
- nastavenie procesov spoločnosti a vypracovanie interných smerníc a manuálov pre zlepšenie činnosti správcu a zavedenie alebo úpravu procesného riadenia,
- **možnosť podávať podnety** na tematické okruhy a tým získať pre seba a iných členov bezplatné rady, riešenia, množstvo praktických príkladov a vzorov dokumentov k nim,
- infolinku pre riešenie akútnych problémov alebo vzdialené poradenstvo,
- možnosť **uhradiť členský príspevok alebo jeho časť 2% z daní,**
- množstvo iných výhod a benefitov, ktoré priebežne pribúdajú.

PODPORA SPRÁVY o.z.
Staré Grunty 3402/162
841 04 Bratislava

VVS/1-900/90-62964
www.podporaspravy.sk
infolinka@podporaspravy.sk