

# EXPRESSIS VERBIS

## JARNÁ SEZÓNA JE ZA NAMI

MNOŽSTVO PODUJATÍ POTVRDIL NOVÉ TRENDY

## 10 OTÁZOK, 10 ODPOVEDÍ

ODPOVEDE NA VAŠE OTÁZKY ZA OSTATNÉ OBDOBIE

## JESEŇ BUDE BOHATÁ

PRIPRAVTE SA UŽ TERAZ NA JESENNÉ PODUJATIA



### BYTOVEČKA

KOMIKS NA POSLEDNEJ STRANE



# PRÍHOVOR

## predsedu



Dámy a páni, ani sme sa nenazdali a je tu leto. Tento rok sme sa na neho tešili všetci asi najviac. Ani nie kvôli letu samotnému, ale aby už bolo po vyúčtovaniach, po neistote v právnych predpisoch a ich aplikačnej praxi a po všetkých tých stresoch, ktoré tento rok vyúčtovanie prinieslo. Teda uviedlo skôr do života to, čo nám priniesla legislatíva.

Zo srdca Vám želám, aby ste si poriadne oddýchlí. Po úspešnej jarnej sezóne si to zaslúžime všetci a do jesennej časti by sme mali vkročiť plný síl a radosti z práce. Ak sa to čo i len trošku dá. Vstupujeme do časov, kedy sa nám radikálne zmenia podmienky výkonu správy. Dozvieme sa, v akej podobe a kedy vstúpi do platnosti a účinnosti rekodifikovaný Občiansky zákonník, či a v akej forme sa začne pripravovať nový zákon o správe bytov, aký postoj zaujme Ministerstvo hospodárstva SR k vyhláske o rozpočítavaní tepla a či niečo zmení parlament v zákone o tepelnej energetike. Prinesieme však aj novinky a veríme, že nebudeme sami. Jeseň je plná podujatí všetkých združení a veríme, že posunú úroveň združovania a vzdelávania opäť na vyššiu úroveň.

Naše združenie už teraz intenzívne pripravuje nielen lokálne semináre v piatich mestách, ale aj februárovú konferenciu. Obdivujeme tých, ktorí dokážu pripraviť dve kvalitné konferencie ročne, my však držíme náš trend a postačuje nám jedna v roku.

Tak nám drzte palce a oddychujte priatelia. Každá profesia, ktorá pracuje s ľuďmi, by mala mať celé leto platené prázdniny, škoda že to je len utópia.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Jozef Štora'.

**JUDr. Jozef Štora, LL.M., MBA**

# OBSAH

**04**

**KEĎ PLATÍM ZA NIEČO, ČO  
NEVYUŽÍVAM**

**08**

**JARNÁ SEZÓNA JE ZA NAMI**

**15**

**10 OTÁZOK, 10 ODPOVEDÍ**

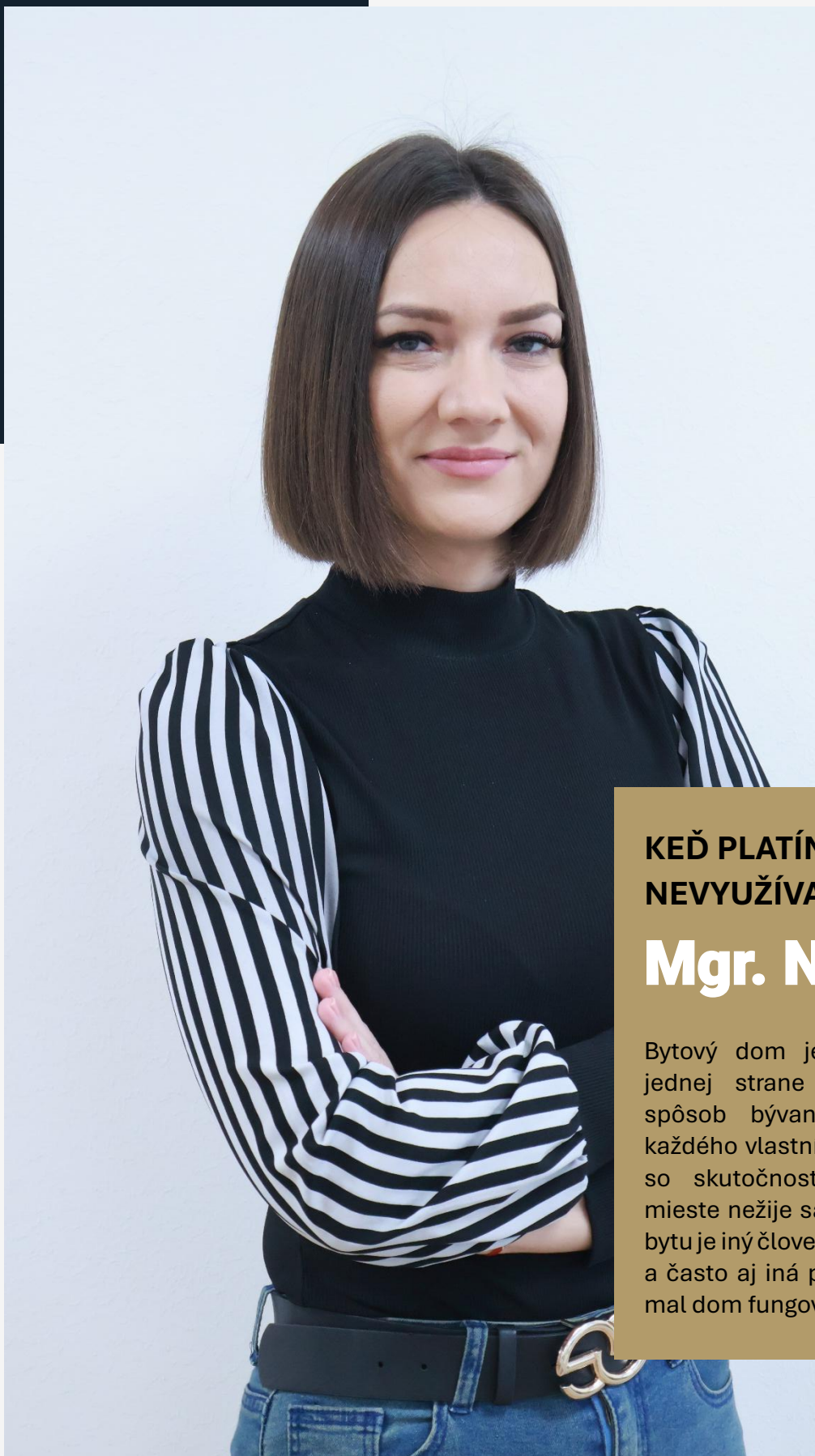
**24**

**BYTOVEČKA**

**27**

**KALENDÁR PODUJATÍ**





**KEĎ PLATÍM ZA NIEČO, ČO  
NEVYUŽÍVAM**

## **Mgr. Nina Sovič**

Bytový dom je zvláštne miesto. Na jednej strane predstavuje pohodlný spôsob bývania, na druhej strane každého vlastníka neustále konfrontuje so skutočnosťou, že na rovnakom mieste nežije sám. Za každými dverami bytu je iný človek, iné potreby, iné názory a často aj iná predstava o tom, ako by mal dom fungovať.

“

Práve v tom spočíva jeden z najväčších rozdielov medzi bývaním v bytovom dome a bývaním v rodinnom dome. Kým vlastníci rodinného domu má vo veľkej miere možnosť rozhodovať sám za seba, vlastníci bytu je vždy súčasťou väčšieho celku. A fungovanie tohto celku závisí od ochoty všetkých vlastníkov rešpektovať určité pravidlá, prijímať kompromisy a podieľať sa na spoločných povinnostiach.

Pri rozhovoroch so správcami bytových domov a správcovskými spoločnosťami sa veľmi často ukazuje, že najväčšie problémy nebývajú vždy technické. Opraviť výťah, odstrániť poruchu alebo zabezpečiť údržbu domu je mnohokrát jednoduchšie ako vysvetliť vlastníkovi, prečo sa má finančne podieľať na niečom, čo podľa jeho názoru nevyužíva.



## A práve tu vzniká priestor na otázku: čo vlastne znamená solidarita v bytovom dome?

Nejde iba o dobré susedské vzťahy, pozdrav na chodbe alebo ochotu pomôcť susedovi. Ide o širší princíp fungovania spoločného vlastníctva. Ide o pochopenie, že bytový dom nie je súbor samostatných bytov, ale jeden funkčný celok, kde rozhodnutia a náklady jedného často ovplyvňujú všetkých ostatných.

### Vlastníctvo bytu znamená aj zodpovednosť za spoločný majetok

Mnohí vlastníci vnímajú svoj byt predovšetkým ako svoj vlastný priestor. Je prirodzené, že človek má pocit, že to, čo je „za jeho dverami“, je jeho vec. Treba však vnímať aj druhú stránku vlastníctva – spolu s bytom vzniká aj spoluvlastnícky podiel na spoločných častiach a zariadeniach domu.

Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vychádza práve z princípu, že vlastníci bytov nie sú iba samostatní vlastníci jednotlivých bytových jednotiek, ale zároveň spoluvlastníci spoločných častí domu a spoločných zariadení, ktoré slúžia celému bytovému domu.

Patria sem napríklad strecha, obvodové múry, spoločné rozvody, chodby, výťahy, technické zariadenia a ďalšie prvky potrebné na riadne fungovanie domu. Ich údržba, opravy a obnova preto nie sú otázkou individuálneho využívania, ale spoločnej zodpovednosti.

**A práve v tomto spočíva podstata solidarity.**

## Keď platím za niečo, čo nepoužívam

Typickým príkladom, ktorý pozná takmer každý správca, je výťah.

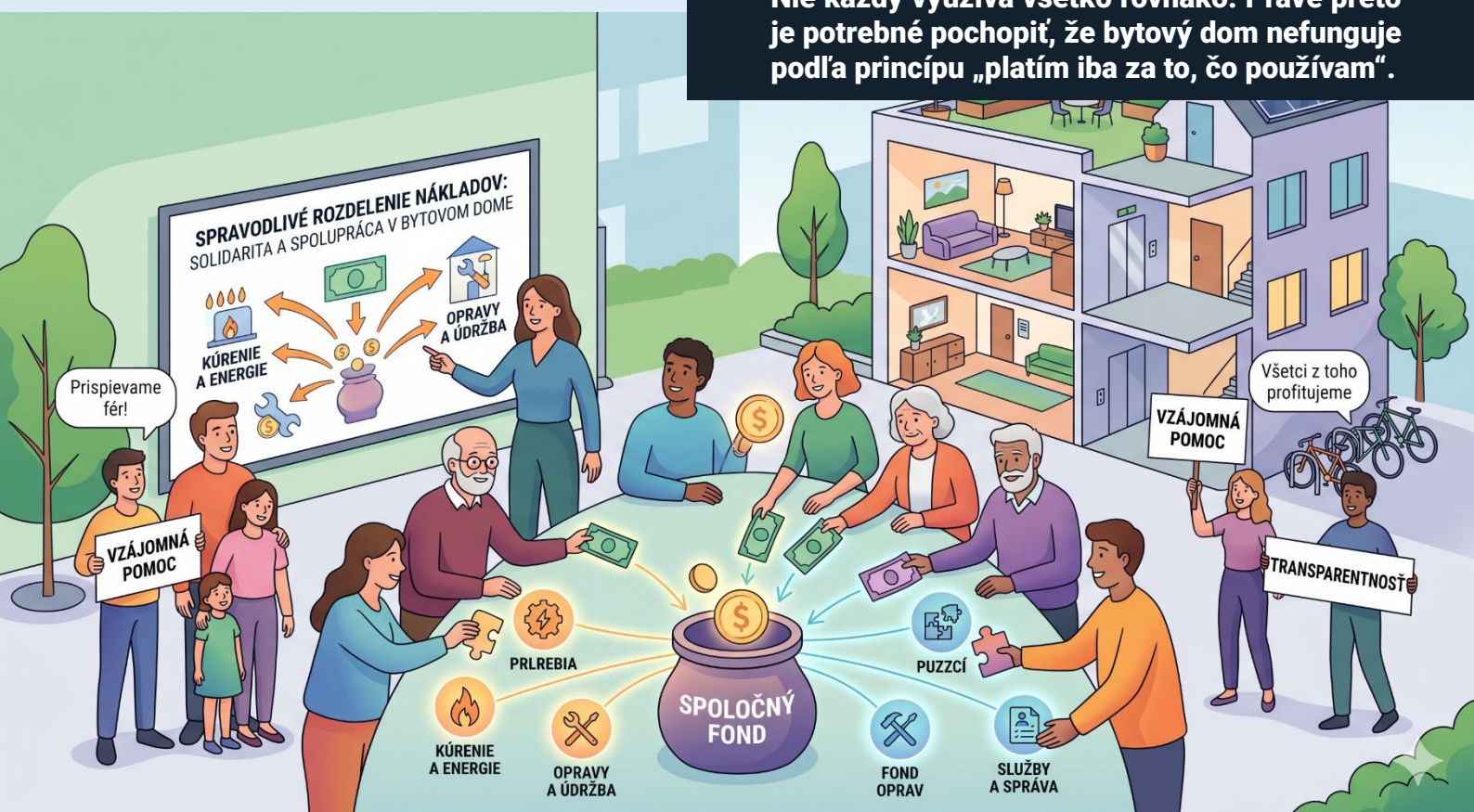
Vlastník bytu na prízemí ho možno nikdy nepoužíva. Nikdy sa ním nevyvezie na vyššie poschodie a jeho každodenný život od jeho fungovania priamo nezávisí. Napriek tomu sa podieľa na nákladoch spojených s jeho prevádzkou, servisom, opravami, revíziami, modernizáciou alebo výmenou.

Na prvý pohľad sa môže zdať nespravodlivé platiť za niečo, čo človek nevyužíva. Výťah však nie je súkromným zariadením vlastníkov vyšších poschodí. Je spoločným zariadením domu, ktoré ovplyvňuje jeho fungovanie a v **konečnom dôsledku aj hodnotu všetkých bytov.**

## Podobných príkladov je množstvo:

- ✓ Vlastník bytu na prvom poschodí prispieva na opravu strechy, hoci cez ňu nikdy neprechádza. Strecha však chráni celý dom.
- ✓ Vlastník bytu bez balkóna sa podieľa na obnove balkónov, pretože tie sú súčasťou vonkajšieho plášťa budovy a ovplyvňujú stav celej nehnuteľnosti.
- ✓ Človek, ktorý nemá automobil, sa podieľa na údržbe spoločných priestorov súvisiacich s parkovaním alebo vstupnou bránou.
- ✓ Vlastník, ktorý nikdy nepoužíva kočíkareň, pivničné priestory alebo spoločenskú miestnosť, sa stále podieľa na ich údržbe.
- ✓ Rovnako všetci vlastníci prispievajú na opravy spoločných rozvodov vody, elektriny, vykurovania, osvetlenie spoločných priestorov, upratovanie domu či ďalšie služby, ktoré zabezpečujú, aby bytový dom mohol fungovať.

**Nie každý využíva všetko rovnako. Práve preto je potrebné pochopiť, že bytový dom nefunguje podľa princípu „platím iba za to, čo používam“.**



## Čo správcovia často počúvajú

Pri správe bytových domov sa opakovane objavujú argumenty, ktoré na prvý pohľad pôsobia logicky, ale pri bližšom pohľade ukazujú nepochopenie princípu spoločného vlastníctva.

**„Ja výťah nepoužívam, prečo mám naň prispievať?“**

Výťah nie je zariadením jednotlivých vlastníkov vyšších poschodí. Je súčasťou domu, ktorý patrí všetkým vlastníkom.

**„Ja bývam dole, strecha sa ma netýka.“**

Strecha chráni celý bytový dom. Ak je poškodená, problém nevzniká iba jednému vlastníkovi, ale celému spoločenstvu.

**„Nemám auto, prečo mám platiť opravu garážovej brány?“**

Nie všetky časti domu využívajú všetci vlastníci rovnakým spôsobom. Stále však ide o spoločný majetok, za ktorý nesú zodpovednosť všetci.

**„Ja tam nebývam, prečo mám prispievať do fondu opráv?“**

Bytový dom potrebuje pravidelnú údržbu bez ohľadu na to, či je konkrétny byt obývaný. Hodnota bytu totiž závisí aj od stavu celého domu.

**„Mne sa to nepáči, ja s tým nesúhlasím, tak platiť nebudem.“**

Bytový dom však nemôže fungovať na princípe, že každý vlastník si vyberie iba to, s čím súhlasí. Spoločné vlastníctvo znamená aj spoločné povinnosti.

## Správa domu je často aj správou medziľudských vzťahov

Správcovia bytových domov sa preto často nestretávajú iba s technickými otázkami. Ich každodennou realitou sú aj rozdielne povahy, názory a predstavy obyvateľov domu.

Niektorí vlastníci chcú investovať do obnovy, iní chcú čo najviac šetriť. Niektorí požadujú okamžité riešenia, iní nechcú znášať žiadne náklady. Najstť kompromis medzi desiatkami rozdielnych ľudí je často najväčšou výzvou.

Život v bytovom dome si preto vyžaduje určitú mieru tolerancie a schopnosť prijať fakt, že nie všetko bude vždy podľa predstáv jednotlivca.

Kto sa rozhodne bývať v bytovom dome, musí prijať aj pravidlá spoločného bývania. Ak niekto očakáva absolútnu slobodu rozhodovania bez ohľadu na ostatných, rodinný dom môže byť vhodnejšou formou bývania, pretože poskytuje oveľa väčší priestor na individuálne rozhodovanie.

Bytový dom je však založený na inom princípe – na spolupatričnosti a vzájomnej závislosti.



## Solidarita ako základ fungovania domu

Solidarita v bytovom dome nie je vždy pohodlná. Niekedy znamená, že človek zaplatí za niečo, čo priamo nevyužíva. Niekedy znamená, že musí rešpektovať rozhodnutie väčšiny. Niekedy znamená, že musí ustúpiť zo svojich predstáv v prospech spoločného riešenia.

**Bez tejto solidarity by však žiadny bytový dom nemohol fungovať.**

Dobrá bytový dom netvorí iba opravené steny, moderný výťah alebo upravené spoločné priestory. Tvoria ho aj ľudia, ktorí chápu, že vlastniť byt znamená byť súčasťou väčšieho celku.

Ak medzi susedmi funguje rešpekt, komunikácia a ochota hľadať spoločné riešenia, bývanie je pokojnejšie, s menším množstvom konfliktov a stresu.

**V bytovom dome niekedy neplatíme za to, čo používame. Platíme za to, že sme súčasťou celku, ktorý bez nás a bez ostatných fungovať nemôže.**



**Mgr. Nina Sovič**

+421 901 788 113  
marketing@podporaspravy.sk

“

### Máte zaujímavý námet?

Ak máte zaujímavý námet o živote v bytovom dome alebo o výkone správy, pošlite nám ho a my ho radi spracujeme do príspevku v našom časopise. Môžete tak urobiť anonymne, alebo sa k autorstvu článku prihlásiť.

Budeme radi za každý Váš príspevok, hlavne sa nehanbite niečo zo svojho života zdieľať s komunitou. Kto iný by Vás viac pochopil ak nie my?



## JARNÁ SEZÓNA JE ZA NAMI

Druhý kvartál roka bol pre OZ Podpora správy opäť nabitý aktivitami. Zúčastnili sme sa viacerých odborných podujatí, seminárov, konferencií, ale našiel sa čas aj na stretnutia v menej formálnej atmosfére. Hoci sa jednotlivé akcie od seba líšili obsahom aj charakterom, všetky mali spoločného menovateľa – stretávanie ľudí, výmenu skúseností a budovanie vzťahov medzi správcami, predsedami spoločenstiev vlastníkov bytov a našimi partnermi. A práve tie najlepšie nápady často vznikajú pri osobných rozhovoroch pri káve či počas prestávok medzi prednáškami.

### Seminár v Kysuckom Novom Meste

Prvou väčšou akciou bol seminár „Všetko o elektronickej správe bytových domov“, ktorý sa uskutočnil 28. apríla v Kysuckom Novom Meste. Podujatie sme pripravili v spolupráci so spoločnosťou resitech s.r.o. a správcovskou spoločnosťou esi Kysuca s.r.o. V príjemných a veľmi elegantných priestoroch sa stretlo viac ako 80 účastníkov, ktorí si prišli vypočuť aktuálne informácie zo sveta správy bytových domov a zároveň stretnúť kolegov z odboru.

Počas celého popoludnia bolo pre účastníkov pripravené bohaté občerstvenie, takže nikto nemusel riešiť, či mu dochádza energia skôr ako prednášajúcim. Program bol nabitý zaujímavými témami – od elektronického hlasovania a elektronickej správy bytových domov, cez zákonné energetické produkty, aktuálne trendy v rekonštrukciách



plochých striech či starostlivosť o zateplené fasády. Hovorilo sa aj o výmene rozvodov, hydraulickom vyregulovaní bytových domov, bezpečnej prevádzke výtahov, kvalite obnovy bytových domov a nechýbali ani právne témy zo správcovskej praxe. Po skončení odborného bloku nasledovalo školenie pre zástupcov vlastníkov bytov spoločnosti esi Kysuca s.r.o., počas ktorého pokračovali diskusie a otázky z každodennej praxe.



### Premiéru mal náš edukatívny komiks

Na tomto seminári sme účastníkom pustili náš prvý diel edukatívneho animovaného komiksu z prostredia správy bytových domov. Najprv ostali všetci prekvapení, potom nastal smiech na vtipných hláškach v komikse, kombinovaný s „kyslým“ výrazom v niektorých tvárach. No raz darmo, niekto sa tam občas nájde a preto sa to aj robí. Nakoniec to však zobrali s humorom.

### Aký bol celkový ohlas?

Výborný. Účastníci väčšinou vyhlásili, že sa im podujatie páčilo a že budú radi, ak sa stane pravidelným podujatím v tomto regióne. A za nás, ľudia boli srdeční a doslova hltali všetky informácie. Pre také publikum je radosť pracovať.





## Seminár v Žiari nad Hronom

Ďalšou zastávkou bol seminár pre predsedov spoločenstiev vlastníkov bytov, ktorý sa uskutočnil 9. júna v Žiari nad Hronom v spolupráci so spoločnosťou BYTSPOL, s.r.o. Toto podujatie organizujeme už štvrtý rok a teší nás, že si každoročne nachádza svojich verných účastníkov. Tento rok sa ich zišlo približne 50.



Ako býva v Žiari nad Hronom dobrým zvykom, atmosféra bola výborná a prednášajúci sa rozhodne nemuseli obávať nedostatku otázok. Účastníci sa aktívne zapájali do diskusie, zdieľali svoje skúsenosti a neraz otvorili aj témy, ktoré sa do programu pôvodne ani nezmestili. Práve takáto živá výmena názorov je dôvodom, prečo nás organizovanie podobných podujatí stále baví. Už dnes sa preto tešíme na ďalší ročník.

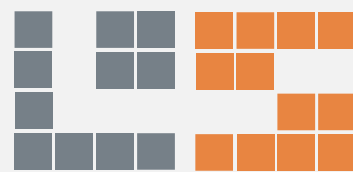
Na oboch seminároch sa o príjemné spestrenie postarali naši partneri, ktorí pripravili množstvo zaujímavých cien. Tie si účastníci odnášali buď vďaka šťastiu pri žrebovaní vyplnených dotazníkov, alebo za svoju aktivitu počas prednášok. Táto tradícia sa už stala neoddeliteľnou súčasťou našich seminárov a niektorí účastníci si vraj pred položením otázky najprv premyslia, či náhodou nie je hodná malej odmeny.



“

## Spájame, spájame a spájame

Konkurovať si neznamená necítiť spolupatričnosť a neprežívať priateľstvá, to je naša doména. LUKYSTAV to dokáže tiež a rovnako dobre....



**LUKYSTAV**

## Športové hry LUKYSTAV s.r.o.

Záver druhého kvartálu patril tradičným športovým hrám spoločnosti LUKYSTAV s.r.o., ktorých sme sa aj tento rok s radosťou zúčastnili. Na podujatí sa stretlo viac ako 200 účastníkov zo správcovských spoločností a partnerských organizácií. Mnohé spoločnosti postavili vlastné tímy a počas dvoch dní si zmerali sily v disciplínach ako nohejbal, volejbal, streľba zo vzduchovky, hod diskom či petang.

Práve **petang** je disciplínou, nad ktorou tento rok prevzalo **záštitu naše združenie**. Za ten čas čo sa petang na tomto podujatí hrával, si už získal veľkú popularitu a tento rok sa do nej zapojilo

viac ako 120 súťažiacich. O hladký priebeh sa staralo až deväť rozhodcov a hralo sa počas oboch dní. Kým niektoré tímy pristupovali k zápasom s olympijským nasadením a detailnou taktikou, iné stavili skôr na dobrú náladu a vieru v šťastie. Napokon sa však všetci zhodli, že najdôležitejšie bolo stretnúť sa a užiť si spoločný čas.



**12 EXPRESSIS VERBIS**



Po napínavých súbojoch si tretie miesto vybojovala spoločnosť MADJAN, s.r.o., druhé miesto obsadil partner podujatia STRECHY 92, s.r.o., a víťazstvo si odnieslo družstvo zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Okrem pohárov a medailí čakali na víťazov aj špeciálne ceny od OZ Podpora správy – kávovary a prenosné reproduktory, ktoré účastníci môžu využiť presne pri takýchto príjemných športových aktivitách. Veríme, že víhercom robia radosť a že ostatným budú dostatočnou motiváciou prísť zabojsovať o prvenstvo aj budúci rok.

Po dvoch dňoch plných športových výkonov, krokov, hodov, smečov a sústredených pohľadov na petangové gule boli všetci radi, že si môžu večer oddýchnuť. Ale len teoreticky. Prakticky sa totiž po večeri opäť zaplnil tanečný parket a mnohí účastníci predviedli výkony, za ktoré by si zaslúžili zaradiť tanec medzi oficiálne športové disciplíny podujatia. Večerné posedenia pri starých aj nových priateľstvách tak boli opäť jedným z vrcholov celej akcie.

Nevyhli sme sa ani niekoľkým drobným športovým zraneniam. Našťastie nič vážne a všetci ich prijali presne tak, ako sa na športovcov patrí – športovo, niektorí možno až moc 😊. Ani to však nikoho neodradilo od plánovania účasti na budúcoročnom ročníku.

HÝBTE SA KÝM MÔŽETE,  
ŠPORTOVÉ HRY LUKYSTAV  
ODPORÚČA AJ PANI HELENKA.





## Počas uplynulých mesiacov sme navštívili aj množstvo ďalších konferencií, odborných stretnutí a podujatí.

Bolo ich však tak veľa, že keby sme sa mali venovať každému zvlášť, potrebovali by sme namiesto časopisu vydať menšiu knihu. Všetkým organizátorom však ďakujeme za pozvania a teší nás, že sme mohli byť súčasťou mnohých zaujímavých diskusií a stretnutí.

Po letnej prestávke nás čaká ďalšia séria podujatí. Začíname 11. septembra Seminárom o správe (SOS) v Hoteli Bratislava v Bratislave a pokračujeme 24. septembra v Hoteli Centrum v Košiciach. Program oboch podujatí spolu s možnosťou registrácie zverejníme už čoskoro.

Dovtedy všetkým želáme príjemné leto, veľa oddychu, minimum pracovných telefonátov, veľa slnka a dostatok energie do druhej polovice roka. Tešíme sa na stretnutie s vami na jesenných podujatiach.

# 10 OTÁZOK, 10 ODPOVEDÍ

## 01

**Vlastník nebytového priestoru sa sťažuje, že vlastníci pri hlasovaní o tvorbe FPÚaO nerovnako posudzujú mieru užívania priestorov a šikanózne vykonávajú svoje práva voči vlastníkovi NP. Zároveň požaduje rozpis ako zhodnotili mieru užívania priestorov pre NP pred hlasovaním.**

Podstatou nerovného a selektívneho zaobchádzania je aplikácia ustanovení § 10 BytZ o zhodnotení miery užívania spoločných častí a zariadení domu a s tým spojenou výškou tvorby FPÚaO, ktorá je pre nebytové priestory ponechaná na rozhodovanie vlastníkov odlišne, ako pre byty. Nebytové priestory sú však rovnako, ako byty, podielovými spoluvlastníkmi a to aj napriek tomu, že sa môže javiť, že z nich nemajú priamy ošoh.

Argumentácia sa odvíja od pojmu užívania namiesto pojmu vlastníctva a v návrhoch sa domáhajú zníženia platby do fondu prevádzky, údržby a opráv s odôvodnením, že značnú časť domu neužívajú aj napriek tomu, že ho vlastní. K uvedenému problému bolo vydané rozhodnutie Krajského súdu Bratislava sp. zn. 4Co/196/2019 z 29.4.2020, v ktorom súd veľmi dobre zhodnotil, že záujmom vlastníka nebytového priestoru by vždy mala byť dobrá technická kondícia bytového domu a napriek tomu, že niektoré časti či zariadenia priamo neužíva, ich degradácia má vplyv na hodnotu majetku a komfort užívania aj vlastníka nebytového priestoru.

### JUDIKÁT

*Krajský súd Bratislava sp. zn. 4Co/196/2019 z 29.4.2020*

*Vplyv miery užívania vlastníckeho práva k bytovému, respektíve nebytovému priestoru na povinnosť tvorby fondu opráv*

23. Pre úplnosť však treba tiež dodať, že bytový dom je jedna stavba v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí sa na tvorbe Fondu opráv podieľajú podľa svojich spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach. V každom bytovom dome sa podľa BytZ vytvára len jeden Fond opráv a to pre celý bytový dom, do ktorého sú povinní podľa ust. § 10 ods. 1 BytZ prispievať všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov. Nie sú teda vedené osobitné fondy len pre vlastníkov bytov a len pre vlastníkov nebytových priestorov, pretože byty a nebytové priestory sa nedajú z bytového domu reálne vyčleniť či oddeliť. Aj vlastníci nebytových priestorov sú spoluvlastníkmi obnovených loggií, okien, brán i schodísk tak, ako aj ostatných spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu. Skutočnosť, že tieto spoločné časti a zariadenia každý deň vlastní nebytového priestoru nevyužíva, je aj irelevantná z hľadiska znášania nákladov na ich údržbu, opravy a obnovu, ktoré sú závislé od ich vlastníctva a nie reálneho užívania.

Vlastníci nebytových priestorov pritom majú reálny úžitok aj z obnovy týchto spoločných častí a zariadení bytového domu (zníženie nákladov na teplo, zvýšenie hodnoty nebytových priestorov, zvýšenie estetického vzhľadu objektu atď.). Týmto sa zhodnocuje aj majetok vlastníkov nebytových priestorov z titulu existencie akcesorických spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu (ust. § 13 a § 19 BytZ). V súvislosti s už uvedeným ťažko možno aj spravodlivo určiť mieru užívania spoločných častí a zariadení bytového domu. Zákonomdarca v zák. č. 205/2014 Z. z. predovšetkým zmiešal dva rôzne pojmy, resp. inštitúty, a to: vlastnícke právo k bytu/nebytovému priestoru, s ktorým je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu (ust. § 13 a § 19 BytZ), a užívacie právo k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu, ktorého mieru (teda rozsah) majú vlastníci zohľadniť v rozhodnutí o výške príspevku do Fondu opráv. Je nepochybné, že užívacie právo patrí pod jedno zo základných vlastníckych práv, ktorým je právo vlastníka užívať predmet vlastníctva (tzv. ius utendi) v zmysle ust. § 123 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení (ďalej v texte aj „OZ“). V kontexte BytZ, teda ide o mieru využívania celého bytového domu, resp. jeho spoločných častí a spoločných zariadení jednotlivými vlastníkmi. Pritom napr. vykonaním celkovej obnovy domu, a teda aj zateplením fasády sa nevyhnutne zníži spotreba tepla (znížia sa aj prestupy tepla do bytov a spoločných častí domu) aj vlastníkom nebytových priestorov, čím sa znížia aj celkové náklady spojené s užívaním nebytových priestorov a aj ich tržová hodnota je vyššia. Miera využívania spoločného vlastníctva (bytového domu) nezbavuje žiadneho vlastníka povinnosti starať sa o svoj majetok. V Čl. 20 ods. 3 Ústavy SR je stanovené - „Vlastníctvo zaväzuje. Nemožno ho zneužiť na ujmu práv iných alebo v rozpore so všeobecnými záujmami chránenými zákonom.“ Nespochybniteľným faktom je tiež to, že vlastníci nebytových priestorov sú v rovnakej miere zodpovední za technický stav a funkčnosť bytového domu ako celku, ako vlastníci bytov. Aj vlastníci nebytových priestorov by teda mali mať záujem napr. na oprave zatekajúcej strechy, výťahu či spoločných rozvodov vody, tepla, plynu. Ak tieto rozvody prechádzajú aj cez nebytové priestory, mal by byť ich záujem ešte výraznejší. Z titulu zlého technického stavu bytového domu potom aj všetci vlastníci bytov a aj nebytových priestorov zodpovedajú za škodu týmto stavom spôsobenú. Miera využívania niektorých spoločných častí a spoločných zariadení domu sa má, podľa ust. § 10 ods. 6 BytZ, zohľadniť prioritne v stanovení inej výšky zálohových platieb za služby spojené s užívaním nebytových priestorov, než majú vlastníci bytov v dome. Inak povedané, výšku preddavkov za služby spojené s užívaním spoločných častí a zariadení domu môže správca alebo spoločenstvo upraviť v mesačnom zálohovom predpise aj tak, že určité položky zníži alebo úplne vypustí na základe ust. § 10 ods. 6 BytZ alebo zmluvy o výkone správy a zmluvy o spoločenstve. Platby do Fondu opráv sú tak z povahy veci viazané výlučne na vlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení a nie na mieru ich využívania. Z pohľadu ústavnokonformného výkladu ust. § 10 ods. 1 BytZ premietnutím ústavného príkazu „vlastníctvo zaväzuje“ do BytZ v kontexte s citovanou dôvodovou správou možno tiež dospieť k záveru, že každý vlastník bytu a nebytového priestoru má povinnosť starať sa o svoje vlastníctvo a zákonom stanoveným spôsobom prispievať do Fondu opráv.

Aj po zvýšení poplatkov do FPÚaO je selektívny prístup zvyčajne na výrazný prospech vlastníka nebytového priestoru, nakoľko NP mávajú nižšiu alebo rovnakú tvorbu FPÚaO, ako byty.



**FERDINANDY**  
Consulting Slovakia

**Chránite svoje bývanie od základov až po strechu**

**Kvalitné poistenie je pevným základom vašej istoty**

[www.ferdinandyconsulting.sk](http://www.ferdinandyconsulting.sk)

## 02

**Máme podnet s otázkou aktívnej legitímácie správcu pri riešení poškodzovania majetku a zdravia pri prerábke interiéru byt. Poškodeným je byt a osoba tento obývajúca v susedstve bytu, v ktorom prebiehali rekonštrukčné práce.**

Správca v takýchto prípadoch nemá legitímáciu vstupovať do sporov, pokiaľ neprichádzalo k poškodzovaniu spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva, alebo príslušného pozemku bytového domu. Poškodzovanie zdravia vlastníka, alebo osoby obývajúcej byt, ako aj samotného majetku alebo bytu, je vecou ochrany vlastníckych práv, ktoré sú vo výlučnej kompetencii dotknutých vlastníkov, teda tých vlastníkov a osôb, ktorá sa cítia byť poškodení. Svoje právo na ochranu môžu využiť v súlade s § 5 OZ na ochranu pokojného stavu, alebo § 126 a § 127 OZ na ochranu pred obťažovaním nad mieru obvyklú pomerom, v uvedenom prípade prachom. V týchto sporoch správca nie je aktívne ani pasívne legitimovaný a nemôže v nich vystupovať na strane žalobcu, alebo žalovaného.

## 03

**Vykonávame správu domu, ktorý bol predtým SVB a mali dohodnuté pravidlá pre prispievanie na revízie výťahov tak, že byty, ktoré ich nevyužívajú, za ne neplatili. Vlastníci teraz chcú, aby sme postupovali rovnako a dokonca opravili vyúčtovanie. Je to v poriadku?**

Správca nie je oprávnený vyjadrovať sa prijatým rozhodnutiam vlastníkov, ktoré upravovali spôsoby a rozsah rozpočítavania nákladov za obdobie, kedy správu domu vykonávalo spoločenstvo vlastníkov bytov. Pokiaľ SVB nie je vymazané z registra, je potrebné, aby vlastník kontaktoval likvidátora SVB, resp. predsedu.

K otázke platby za výťah uvádzame, že servis a revízie musia byť hradené z FPÚaO, do ktorého vlastníci prispievajú podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Odlišne možno dohodnúť participáciu na elektrickej energii. Pokiaľ SVB umožnilo inú formu príspevku na servis a revízie výťahov, ako tvorbu a čerpanie prostredníctvom FPÚaO, urobilo tak v rozpore s právnymi predpismi. Nakoľko však ide o náklady za rok 2023 a staršie, bolo potrebné danú vec reklamovať v dohodnutej lehote priamo SVB, prípadne sa brániť voči takémuto rozhodnutiu vlastníkov žalobou prehlasovaného vlastníka v prekluzívnej lehote, ktorá však už uplynula.

# 04

## Ako správne počítať hlasy podielových spoluvlastníkov napr. bytu?

Správu spoločnej veci pri podielovom spoluvlastníctve upravuje Občiansky zákonník tak, že hospodárenie s vecou sa riadi vôľou väčšiny spoluvlastníckeho podielu.

### **CITÁCIA**

#### **§ 139 Občianskeho zákonníka**

- (1) Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.  
(2) O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.  
(3) Ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

V praxi to znamená, že na platnosť hlasu a teda jeho započítanie do výsledkov hlasovania je potrebné, aby bol hlas vyjadrený za viac ako 1/2 podielu. Hlasujúci uplatňuje vo vnútornom hlasovaní podiel, vo veľkosti ktorého je vec v jeho spoluvlastníctve a podiel, vo veľkosti ktorého je vec v spoluvlastníctve toho, kto ho na hlasovanie písomne splnomocnil. Ak teda je niekto vlastníkom vo veľkosti podielu 1/2 a ďalší z podielových spoluvlastníkov ho splnomocní na hlasovanie v podiele čo i len najmenšom možnom, hlasujúci disponuje viac ako väčšinou podielu a teda jeho hlas je postačujúci na to, aby bol započítaný za daný priestor do hlasovania. Prípadný nesúhlas iného podielového spoluvlastníka pri podielovom spoluvlastníctve nezakladá nemožnosť hlas započítať do rozhodnutia súdu, nakoľko záležitosti, týkajúce sa výkonu správy bytov a nebytových priestorov sa nepovažujú za dôležitú zmenu spoločnej veci a preto prehlasovaným spoluvlastníkom nevzniká nárok obrátiť sa vo veci zmeny na súd žalobou tak, ako je to pri bezpodielovom spoluvlastníctve. Toto tvrdenie je možné podporiť aj judikatúrou. V prípade menšinového spoluvlastníka je potrebné ho navonok vnímať len ako osobu, ktorá sprostredkúva výsledok dohody podielových spoluvlastníkov pri správe spoločnej veci. Ak hlas vyjadrí len menšinový spoluvlastník a iný spoluvlastník nevyjadří opačný hlas, hlas je potrebné započítať. Aktuálna súdna prax sa prikláňa k názoru, že pravidlá pre prijatie rozhodnutia podielových spoluvlastníkov nie sú upravené a preto preskúmanie prijatia rozhodnutia patrí len spoluvlastníkom navzájom, nie navonok. Pokiaľ teda pri menšinovom spoluvlastníkovi neexistuje opačný názor menšinového spoluvlastníka, je jeho hlas platný za celý podiel. Ak by existoval opačný hlas väčšinového spoluvlastníka, alebo spoluvlastníkov, platí ako vyjadrenie vôle všetkých spoluvlastníkov hlas väčšinového spoluvlastníka.

### **CITÁCIA**

#### **Rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp.zn. 1 Cdo 119/96**

Spoluvlastník, ktorý nesúhlasí s takým hospodárením so spoločnou vecou, ktoré určilo rozhodnutie spoluvlastníkov väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov (tzv. majoritný princíp), nemôže sa úspešne domáhať na súde rozhodnutia o inom hospodárení s touto vecou (toto právo má len vtedy, ak sa nedosiahne väčšina alebo dohoda spoluvlastníkov). Prehlasovaný spoluvlastník sa musí rozhodnutiu väčšiny podriaďiť.

# 05

## Niektorí vlastníci sa domáhajú neplatenia do FPÚaO za veci, ktoré neužívajú. Vieme že sa to nedá, ale ako im na to máme reagovať?

### Účel FPÚaO

Tento fond preddavkovým fondom na realizáciu budúcich investícií do spoločných častí, spoločných zariadení, príslušenstva a príslušného pozemku domu. Do tohto fondu sa prispieva podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu a slúži na zriadenie, opravy, údržbu, rekonštrukciu, modernizáciu a udržiavanie v prevádzkyschopnom stave. Na úhradu nákladov, spojených so spotrebou médií, energií a výkonom služieb slúži fond plnení, ktorý je zálohovým fondom a je na rozdiel od FPÚaO vyúčtovateľný podľa dohodnutých pravidiel.

### Tvorba FPÚaO

Fond sa tvorí v súlade s § 10 ods. 1 BytZ podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, pričom zákon umožňuje zohľadnenie miery užívania pri určení tvorby výlučne pre nebytové priestory.

### Obstaranie a platba

Vlastníci sa často mylne domnievajú, že pri obstarávaní vecí za niečo každý z nich platia. Účet FPÚaO je preddavkovým účtom na budúce investície a nie je rozúčtovateľný. BytZ striktno prikazuje spôsob jeho tvorby a určuje pravidlá jeho čerpania, čerpanie však nemožno vnímať ako príspevok vlastníkov na danú vec, ale len ako čerpanie alokovaných prostriedkov na účel, o ktorom vlastníci rozhodli a BytZ čerpanie na tento účel umožňuje.

### Nebudem užívať, nechcem teda platiť.

Obstaraním spoločného zariadenia, napr. výťahu, sa jeho spoluvlastníkmi stávajú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome a to v pomere, zodpovedajúcom veľkosti ich spoluvlastníckeho podielu. Tento podiel nevyjadruje mieru, akou sa budú podieľať na prevádzkových nákladoch, spojených s jeho používaním, ale obstarávacích a udržiavacích nákladoch, spojených so spoluvlastníctvom veci. Je potrebné rozlišovať náklady, ktoré sú hradené z FPÚaO a náklady, od ktorých môžu byť vlastníci na základe prijatého rozhodnutia oslobodení. Akákoľvek iná dohoda, prípadne vylúčenie alebo zníženie platieb do FPÚaO pre byty by bola hrubým porušením BytZ.

ENERGETICKÉ CERTIFIKÁTY BUDOV

ENERGETICKÉ AUDITY ROZVODOV TEPLA A TEPEJ VODY

NASTAVENIE KOEFICIENTOV PODĽA NEPRIAZNIVEJ POLOHY MIESTNOSTÍ

ENERGETICKÉ ŠTÚDIE VYUŽITELNOSTI OZE

TECHNICKO-ODBORNÝ AUDIT BYTOVÝCH DOMOV

DIAGNOSTIKA, ČISTENIE A DEZINFEKCIA VETRACÍCH POTRUBÍ

INŠTALÁCIA A PREVÁDZKOVANIE OZE



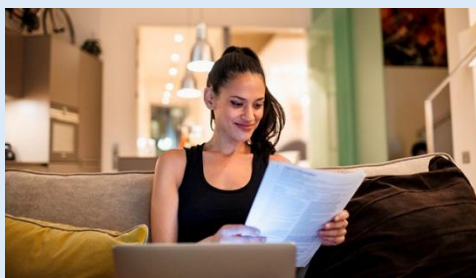
ENERGINIA BUDOV S.R.O.  
ZELENÁ ENERGIA PRE BUDOVY



# 06

## Organizujeme písomné hlasovanie a dostali sme podnet, že spoločná hlasovacia listina je v rozpore s ochranou osobných údajov. Je to naozaj tak?

Podľa § 14a ods. 4 citovaného zákona písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Z uvedeného nie je možné v žiadnom prípade odvodiť, že každý hlasujúci musí hlasovať na samostatnej listine. Jednotné číslo sa v paragrafovom znení zákonov používa primárne v súlade s ustanoveniami zákona číslo 400/2015 Z.z. Zákona o tvorbe právnych predpisov a Zbierke zákonov, kde podľa §3 ods. 5 Použitie neurčitých pojmov je možné len v rozsahu nevyhnutnom na dosiahnutie účelu právneho predpisu. Podľa systematiky výkladu práva teda uvedenie jednotného čísla neznamená *expressis verbis* len jednotné číslo, ale najmenej jednotné číslo, pokiaľ nie je v zákone vyslovene uvedené, že len jednotné číslo je prípustné. Preto uvedenie viacerých hlasujúcich na jedinej listine aj s ohľadom na ďalšie ustanovenia zákona číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neodporuje zákonu. Ak sa autor podnetu domáha ochrany osobných údajov, musel by byť prejav vôle osobným údajom, čo jednoznačne nie je. Podľa zákona číslo 18/2018 Z.z. o ochrane osobných údajov sa v súlade s § 2 za osobné údaje považujú údaje týkajúce sa identifikovanej fyzickej osoby alebo identifikovateľnej fyzickej osoby, ktorú možno identifikovať priamo alebo nepriamo, najmä na základe všeobecne použiteľného identifikátora, iného identifikátora, ako je napríklad meno, priezvisko, identifikačné číslo, lokalizačné údaje, alebo online identifikátor, alebo na základe jednej alebo viacerých charakteristík alebo znakov, ktoré tvoria jej fyzickú identitu, fyziologickú identitu, genetickú identitu, psychickú identitu, mentálnu identitu, ekonomickú identitu, kultúrnu identitu alebo sociálnu identitu. Prejav vôle teda medzi ne nepatrí, naopak prejav vôle je v právnom poriadku náležitou súčasťou právneho úkonu, ktorá spočíva vo vyjadrení vôle navonok, aby bola poznateľná inými osobami. Prejav vôle môže byť výslovný (písomný alebo ústny) alebo konkludentný (urobený konaním alebo opomenutím konania). Rovnako pri prejave vôle hlasovaním na schôdzi možno konštatovať, že vo vzťahu k ochrane práv hlasujúceho z hľadiska osobných údajov nepožíva právnu ochranu, je verejný a každý pozná prejav vôle ostatných hlasujúcich. Účelom písomného hlasovania nie je v žiadnom prípade utajenie prejavov vôle vlastníkov, ale len umožnenie výkonu vlastníckeho práva vo forme, ktorá poskytuje dlhší časový priestor na jeho realizáciu oproti schôdzi, ktorá predstavuje nástroj prejavu vôle v krátkom časovom úseku. Preto sa s argumentom o neprípustnosti spoločnej hlasovacej listiny nemožno stotožniť a je potrebné ho považovať za právne nepodložený a nesprávny.



**Diaľkové meranie,  
férové vyúčtovanie,  
súlad s legislatívou.**

**ista**

## 07

### Vykonávame mandát pre SVB. Akú máme zodpovednosť za stav ich zmlúv?

Mandatár nezodpovedá za stav zmlúv mandanta všeobecne, pokiaľ starostlivosť o zmluvy vyslovene nie je predmetom mandátnej zmluvy. Mandatár môže len odporúčať zmeny alebo úpravy v zmluvných vzťahoch, avšak zo zmlúv je zaviazané priamo SVB a je na zodpovednosti predsedu, v akom stave zmluvné vzťahy sú a či zodpovedajú stavu právnych predpisov.



## 08

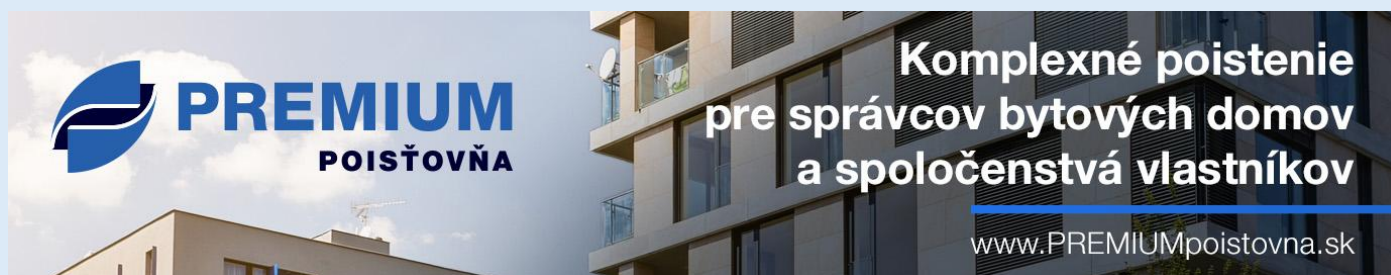
### Vykonávame mandát pre SVB a predseda od nás chce niečo čo je v rozpore s právnymi predpismi (vyhláškou 503/2022 Z.z.). Máme jeho vôľu zrealizovať?

Túto problematiku by mala riešiť mandátna zmluva, avšak pre prípad, že ju nerieši alebo rieši nedostatočne by sa mandatár mal riadiť princípom právnej istoty a vyžadovať, aby súčasťou príkazu resp. plnenia povinností mandátára boli aj dokumenty, ktoré preukazujú oprávnenie štatutára mandanta vyžadovať splnenie konkrétnej úlohy resp. vykonanie úkonu mandatárom. Typickým príkladom je, že ak napríklad predseda SVB vyžaduje zmenu poistenia bytového domu z hľadiska výšky záloh, prípadne iné úkony vo vzťahu k poisťovnej zmluve, predseda SVB by mal mandatárovi doručiť aj výsledky hlasovania vlastníkov, alebo udeliť priamy príkaz na vykonanie úpravy s vyhlásením, že výsledky hlasovania predložiť odmieta a je si vedomý následkov, vyplývajúcich z jeho konania. Obdobne to platí aj pri rozpočítavaní tepla, kedy sa mandatár musí riadiť vyhláškou 503/2022 Z.z. v aktuálne platnom znení a odklon od jej ustanovení musí predseda mandatárovi zdôvodniť predloženým hlasovaním a toto musí byť možné v súlade s právnymi predpismi, inak mandatár nemôže akceptovať pokyn mandanta, resp. predsedu SVB na odklon o právneho predpisu.

## 09

### Klientka nám dala podnet, že ak nemáme v domovej kotolni merač tepla vyrobeného na ÚK, nedokážeme urobiť vyúčtovanie. Je to tak?

V podnete sťažovateľky je správne uvedené, že v zmysle zákona číslo 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike je potrebné merať vyrobené teplo určeným meradlom. Ide však o tzv. domovú kotolňu, teda teplo nie je dodávané do objektu z externého zdroja, ale z tzv. decentralizovaného zdroja, umiestneného priamo v dome. Údaje, potrebné pre rozpočítanie, musia byť uvedené v jednotkách sústavy SI, ktorou je pre teplo kWh (kilowatthodina). S touto jednotkou pracujú merače tepla na výstupe v kotolni. Rovnaká jednotka je použitá pre stanovenie množstva odobratého plynu, ktoré sa neúčtuje v m<sup>3</sup> (meter kubický) plynu, ale v tzv. mernom teple po prepočítaní teploty v jednotkách kWh, prípadne MWh pri väčších kotolniach. Výsledkom je, že zo spotreby zemného plynu získate údaj o teoretickej spotrebe a z merača tepla o skutočnej spotrebe, resp. o teple, ktoré vstupuje do domu. Nakoľko kotolňa slúži výlučne tomuto domu, rozdiel medzi teoretickou a skutočnou hodnotou tepla nehrá žiadnu rolu a výsledok výpočtu bude vždy rovnaký. Bez ohľadu na určenie vyprodukovaného tepla teoretickou alebo skutočnou hodnotou sa účinnosť kotlov a tepelné straty v rozvodoch zohľadňujú vrátane prestupov tepla určením a následným výpočtom tzv. základnej zložky, ktorá je účtovaná konečným odberateľom podľa plochy priestoru v súlade s vyhláškou číslo 503/2022 Z.z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej vody na odbernom mieste a pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo tepla dodaného v teplej vode, nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie, nákladov na množstvo dodaného tepla alebo množstva tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla a ekonomicky oprávnených nákladov na teplo vyrobené v decentralizovanom zdroji tepla.



**PREMIUM**  
POISŤOVŇA

**Komplexné poistenie  
pre správcov bytových domov  
a spoločenstvá vlastníkov**

[www.PREMIUMpoistovna.sk](http://www.PREMIUMpoistovna.sk)



ENERGETICKÉ CERTIFIKÁTY BUDOV  
ENERGETICKÉ AUDITY ROZVODOV TEPLA A TEPLEJ VODY  
NASTAVENIE KOEFICIENTOV PODĽA NEPRIAZNIVEJ POLOHY MIESTNOSTÍ  
ENERGETICKÉ ŠTÚDIE VYUŽITELNOSTI OZE  
TECHNICKO-ODBORNÝ AUDIT BYTOVÝCH DOMOV  
DIAGNOSTIKA, ČISTENIE A DEZINFEKCIA VETRACÍCH POTRUBÍ  
INŠTALÁCIA A PREVÁDZKOVANIE OZE

**ENERGIA BUDOV S.R.O.**  
ZELENÁ ENERGIA PRE BUDOVY

# 10

## **Ako je to s výpočtom celkovej plochy budovy? Čo ak plocha podľa inej metodiky vyjde do 500 m<sup>2</sup> a inej zasa nad 500 m<sup>2</sup>? Započítavajú sa všetky poschodia? Podľa čoho posúdiť či treba inštalovať merače?**

Zákon 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike § 18 ods. 5 hovorí o výnimke pre budovy, ak podlahová plocha budovy je menšia ako 500 m<sup>2</sup>. Tento právny predpis platí aj pre bytové domy s vlastnou kotolňou podľa § 1 ods. 3 písm. c), nakoľko sa dotýka práv a povinností fyzických osôb pri výrobe tepla v decentralizovanom zdroji, teda v domovej kotolni. Ohľadom argumentu na určenie podlahovej plochy predmetný zákon hovorí, že celkovou podlahovou plochou je podlahová plocha budovy určená z vonkajších rozmerov budovy podľa technickej normy (STN EN ISO 13790/NA Energetická hospodárnosť budov. Výpočet potreby energie na vykurovanie a chladenie. Národná príloha.) bez zohľadnenia miestnych vystupujúcich konštrukcií.

Podlahová plocha budovy je upravená vo viacerých predpisoch a vždy, v každom predpise, sa skladá z podlahovej plochy jednotlivých bytov a NP s príslušenstvom, plochy spoločných častí, ktorá je definovaná spoločne ako plocha podlažia a rozdiely vo výpočtoch sú vystupujúce konštrukcie, ktorými však nie sú poschodia, ale balkóny, lodžie, terasy a pod. Pre výpočet plochy bytových budov platí tiež STN 73 4301 z roku 2021, podľa ktorej :

- Článok 3.18 - Podlahová (úžitková) plocha bytu: súčet plôch obytných miestností a miestností príslušenstva bytu bez plochy balkónov, lodží a terás. Do podlahovej plochy bytu v bytovom alebo rodinnom dome sa nezapočítava plocha garáže.
- Spresňuje článok 8.3.4 - Do Podlahovej plochy miestnosti so skloneným stropom v podkroví sa započítava plocha nad ktorou je minimálna svetlá výška 1,3 m.

Ohľadom definície vystupujúcej konštrukcie je potrebné poznamenať, že je definovaná nasledovne:

Vystupujúca konštrukcia je vodorovná alebo zvislá stavebná súčasť, ktorá presahuje z roviny obvodového plášťa budovy do vonkajšieho prostredia. Medzi typické príklady patria balkóny, lodžie, rímsy, pilastre, markízy a atiky.

**Z uvedeného je zrejmé, že podlahová plocha budovy je súčtom plôch všetkých podlaží a teda sa vlastníci nemôžu opierať o svoje tvrdenie a povinnosti inštalovania meračov nie sú zbavení z titulu plochy budovy.**

“

### **Máte otázky a podnety?**

Nebojte sa opýtať, radi Vám na Vaše otázky odpovieme.





“

**Bytový dom, v ktorom sa riešia všetky problémy, ktoré poznáte aj vy.**

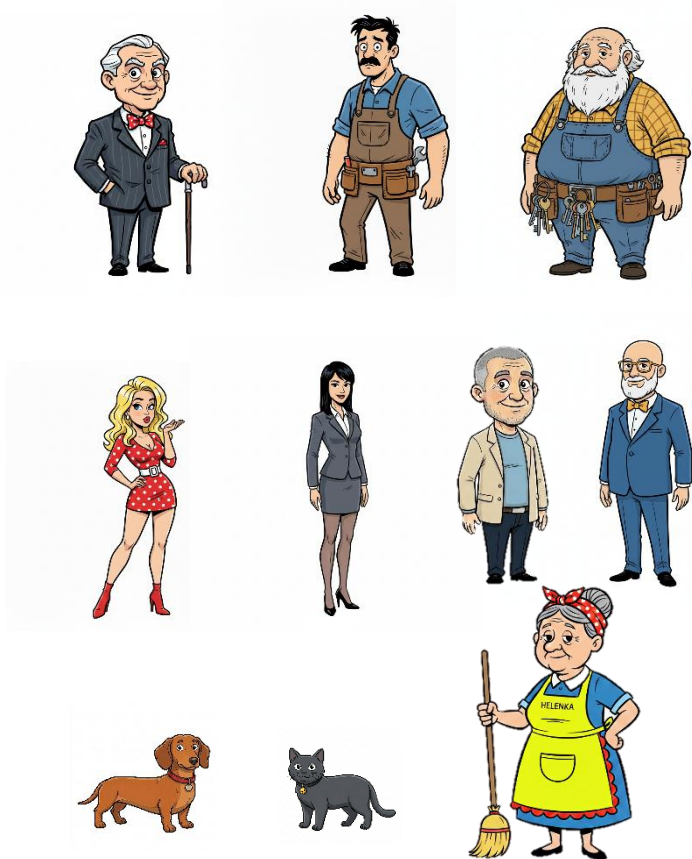
**Najživší bytový dom v správcovskej komunite.**

Každý bytový dom má svoje príbehy. Niektoré sú veselé, iné komplikované a niektoré by pokojne vydali na celý román alebo telenovelu. Presne z tejto myšlienky vznikla **Bytovečka** – náš kreslený bytový dom, v ktorom sa odohrávajú všetky tie situácie, ktoré správcovia, spoločenstvá aj vlastníci bytov veľmi dobre poznajú z praxe a ktoré chtiac či nechtiac musia riešiť.

**Bytovečka** je trochu špeciálny dom. Bývajú v ňom rôzne postavičky – vlastníci bytov, nájomníci, domovník, upratovačka, ale aj štvornohí obyvatelia. A ako to už v bytových domoch býva, pokoj tu nikdy netrvá dlho. Raz sa rieši susedský spor, inokedy hlasovanie vlastníkov, rekonštrukcia domu alebo nové nápady, ktoré môžu život v dome zlepšiť... alebo poriadne zamotať.



Postupne sa bude **Bytovečka rozrastať o nových obyvateľov** – a niektorí z nich môžu prísť priamo z našej komunity - správcov, spoločenstiev alebo partnerov, ktorí sa venujú rôznym oblastiam správy bytových domov, aj so svojimi príbehmi alebo riešeniami.



## Príbehy Bytovečky

Príbehy budeme postupne odhaľovať aj v ďalších číslach časopisu *Expressis verbis*.

Na poslednej strane časopisu vás pozývame nahliadnúť do úplne prvého príbehu, ktorý vás veríme navnadí a budete sa tešiť na jeho ďalšie pokračovanie.

“

### Máte vlastné príbehy?

A ak aj vy máte svoj vlastný „bytovkový“ príbeh, budeme radi, ak sa oň podelíte. Každý dom totiž skrýva situácie, ktoré sú raz úsmevné, inokedy poriadne zamotané a niekedy aj trochu na zaplakanie – no presne tie robia život v bytových domoch taký, aký je.

“

### Máte zážitky pri správe domu?

Zažili ste niečo zaujímavé pri správe domu? Vyriešili ste netradičný problém so susedmi, rekonštrukciou alebo chodom bytového domu? Alebo máte príhodu, ktorá by si zaslúžila byť zvečnená v kreslenej podobe?

Pošlite nám ju na [marketing@podporaspravy.sk](mailto:marketing@podporaspravy.sk). Možno práve váš príbeh inšpiruje ďalších a stane sa súčasťou Bytovečky – nášho kresleného domu plného skutočných situácií zo života.



KONICA MINOLTA

# INTELIGENTNÉ KAMEROVÉ RIEŠENIA S AI



OCHRANA PERIMETRA



RIADENIE VSTUPOV A VJAZDOV



PREVENCIA POŽIARU



DETEKCIA ZBRANÍ A VANDALIZMU



DETEKCIA ÚRAZOV A PÁDU



52°C



# KALENDÁR PODUJATÍ

Počas roku nás čakajú viaceré podujatia. Niektoré organizujeme my, niektoré organizujú správcovia ako svoje interné podujatia a niektoré sú z produkcie iných združení. Prinášame predbežný zoznam podujatí do konca augusta, na ktorých sa naše združenie zúčastní, alebo ktoré priamo organizuje.

## 09 september

11.9. 2026	SOS – Seminár o správe bytových domov	Bratislava
16.9.2026	Seminár SBD I. Košice	Košice
24.9.2026	SOS – Seminár o správe bytových domov	Košice
29.9. – 30.9. 2026	DOMUS Konferencia	Smokovec

## 10 október

7.10. – 8.10. 2026	Seminár SPRÁVCA BUDOV	Spišská N. Ves
15.10. 2026	SOS - Seminár o správe (SMM Partizánske a OZPS)	Partizánske
22.10. 2026	SOS - Seminár o správe (ByPo a OZPS)	Ružomberok

## 11 november

25.11. – 27.11. 2026	KOBD	Permon
----------------------	------	--------

Zoznam podujatí sa môže zmeniť, v zozname nie sú uvedené podujatia iných združení, na ktorých sa neplánujeme zúčastniť, alebo účasť ešte nie je potvrdená.

# Majte správu svojej budovy pod kontrolou po celý rok!

Jedinečný poradca  
pre spoločenstvá  
vlastníkov bytov  
a správcovské spoločnosti

V každom vydaní nájdete:

- + kalendár povinností pre SVB a NP
- + odpovede na otázky ohľadom správy bytových domov
- + realizácie obnovy bytových domov
- + informácie z oblasti úspory energie v bytových domoch
- + novinky a aktuality z oblasti správy bytových a nebytových priestorov
- + informácie z oblasti facility managementu



## Predplaťte si časopis SPRÁVA BUDOV a ušetríte až 27%

LEN  
**8,40 €**  
na celý rok

**A** Ročné predplatné za 8,40 €  
4 vydania so zľavou 20 %

**B** Dvojročné predplatné za 15,20 €  
8 vydaní so zľavou 27 %

### Objednávajte

online: [www.predplatne.jaga.sk/sprava-budov](http://www.predplatne.jaga.sk/sprava-budov)

e-mailom: [predplatne@jaga.sk](mailto:predplatne@jaga.sk)



# PREMIOVÉ bytové domy

## Komplexné poistenie pre správcov bytových domov a spoločenstvá vlastníkov bytových a nebytových priestorov

- poistenie nehnuteľnosti, zabudovaných strojov a elektroniky
- zahŕňa poistenie zodpovednosti za škodu vlastníkov voči tretím osobám aj navzájom
- franšíza namiesto spoluúčasti – likvidácia škody nad dohodnutú výšku franšízy bez odpočítania spoluúčasti klienta na škode
- krytie škôd na všetkých predmetoch poistenia na princípe krytia rizík all-risks
- tolerancia podpoistenia až do výšky 20 % z poistnej sumy
- možné pripoistenie zodpovednosti za škodu z výkonu správy bytového domu
- poistenie bytových domov aj na trhovú cenu
- bezplatné asistenčné služby 24/7



PREMIUM POISŤOVŇA  
S NAMI STE **V DOBRÝCH RUKÁCH**

Rýchla a bezproblémová  
likvidácia pri poistnej udalosti



**FERDINANDY**  
Consulting Slovakia

# Spoznajte **POISTENIE** stvorené pre **VÁŠ BYTOVÝ DOM**

nadštandardné poistné podmienky a zvýhodnené  
poistné sadzby pre správcov a SVB

**exkluzívne poistné produkty**

bezplatné asistenčné služby  
pri likvidácii poistných udalostí



[www.ferdinandyconsulting.sk](http://www.ferdinandyconsulting.sk)  
NONSTOP klientsky servis  
+ 421 911 500 545



**FERDINANDY**  
Consulting Slovakia

## Poistenie, na ktoré sa môžete **SPOLAHNÚŤ!**

Spoločnosť **Ferdinandy Consulting Slovakia** poskytuje široké portfólio poistných riešení pre firmy, bytové domy, ale aj pre vašu nehnuteľnosť, domácnosť alebo vozový park.

### „Odbornosť, ktorej môžete zveriť svoju budúcnosť.“

**Komplexné poistenie bytových domov**  
Inovatívne balíky pre bytové domy.

**Poistenie zodpovednosti za škodu pre správcov a SVB**

Ochrana pre predsedov SVB a správcov za škody spôsobené pri výkone správy.

**Poistenie vozidiel**

Výhodné podmienky pre vozidlá (PZP, Kasko)

**Podnikateľské poistenie na mieru**

Krytie majetku a zodpovednosti za škodu.

**Majetok občanov a bývanie**

Poistenie nehnuteľností (rodinné domy, byty) a poistenie domácnosti (zariadenie).



„Sme s vami, keď nás najviac potrebujete.“

**Asistencia pri likvidácii škôd**

Nie sme len sprostredkovateľom, ale aj odborným partnerom, ktorý vás sprevádza celým procesom.



„Individuálny prístup.“

**Starostlivosť o klienta**

je postavená na osobnom vzťahu, dlhodobej podpore a silnom zázemí.

 **24/7 NONSTOP** Klientsky servis +421 911 500 545

**Ferdinandy Consulting Slovakia s.r.o.**

člen siete INSIA

Tallerova 2/4, 811 02 Bratislava

[www.ferdinandyconsulting.sk](http://www.ferdinandyconsulting.sk)

**Pobočka/Kancelária**

Trieda SNP 88, 040 11 Košice

+421 908 973 621

[daniel.ferdinandy@insia.com](mailto:daniel.ferdinandy@insia.com)

[daniel.ferdinandy@agenturaferdinandy.com](mailto:daniel.ferdinandy@agenturaferdinandy.com)



# Môže mať bytovka vlastnú elektrinu?

## Energetická komunita a fotovoltaika ako nová možnosť pre bytové domy

**Najdôležitejšie nie je vyrobiť čo najviac elektriny, ale využiť čo najviac priamo v dome.**

### Energia zo strechy bytového domu

Ceny energií, obnova bytových domov a snaha o efektívnejšie hospodárenie otvárajú tému, ktorá bola ešte pred pár rokmi výnimočná: môže si bytový dom vyrábať vlastnú elektrinu a reálne ju využívať pre svojich obyvateľov?

Odpoveď je áno. Nie však tak, že sa na strechu jednoducho osadí čo najviac panelov. Pri bytových domoch je dôležité najmä to, koľko vyrobenej elektriny dokáže dom spotrebovať priamo u seba. Práve tu vstupuje do hry pojem, s ktorým sa budú správcovia a vlastníci stretávať čoraz častejšie - **energetická komunita**.

### Čo je energetická komunita?

Energetická komunita v bytovom dome znamená, že elektrina vyrobená na streche sa nemusí využívať iba na spoločné priestory, ako sú chodby, výťahy, pivnice alebo osvetlenie.

Pri správnom nastavení môže byť elektrina zdieľaná aj medzi bytmi, ktoré sú do systému zapojené. Dom sa tak nespráva len ako pasívny odberateľ energie zo siete, ale časť elektriny si vie vyrobiť a spotrebovať priamo v rámci domu.

### Prečo nestačí zaplniť strechu panelmi?

Pri fotovoltaike často vzniká predstava, že čím viac panelov, tým lepší výsledok. Pri bytových domoch to však nemusí platiť vždy. Ak je systém príliš veľký a dom nevie vyrobenú elektrinu v danom momente spotrebovať, vznikajú prebytky. Tie odchádzajú do distribučnej siete, čo býva ekonomicky menej výhodné než priama spotreba v dome.

Pri návrhu sa preto sleduje najmä **podiel priamej spotreby**. Ide o podiel vyrobenej elektriny, ktorý sa využije priamo v bytovom dome bez odchodu do siete.

**Cieľová hodnota približne 80 % nie je univerzálne pravidlo. Mení sa podľa konkrétneho domu a určuje ju energetický audítor.**

Audítor posúdi spotrebu, technické možnosti a spôsob zapojenia bytov. Až potom určí, aký podiel priamej spotreby je pre konkrétny dom primeraný.

**Jednoducho povedané:** elektrina zo strechy sa môže využiť nielen pre spoločné priestory, ale aj pre domácnosti v dome.

Fotovoltaika však nevyrába rovnako počas celého roka. Najvyššia výroba je cez deň a najmä na jar a v lete. Preto je dôležité hľadať rovnováhu medzi výrobou a spotrebou.

### Tri kroky pred rozhodnutím

#### 1. Zistiť spotrebu

Poznať reálnu spotrebu spoločných priestorov a bytov.

#### 2. Posúdiť strechu

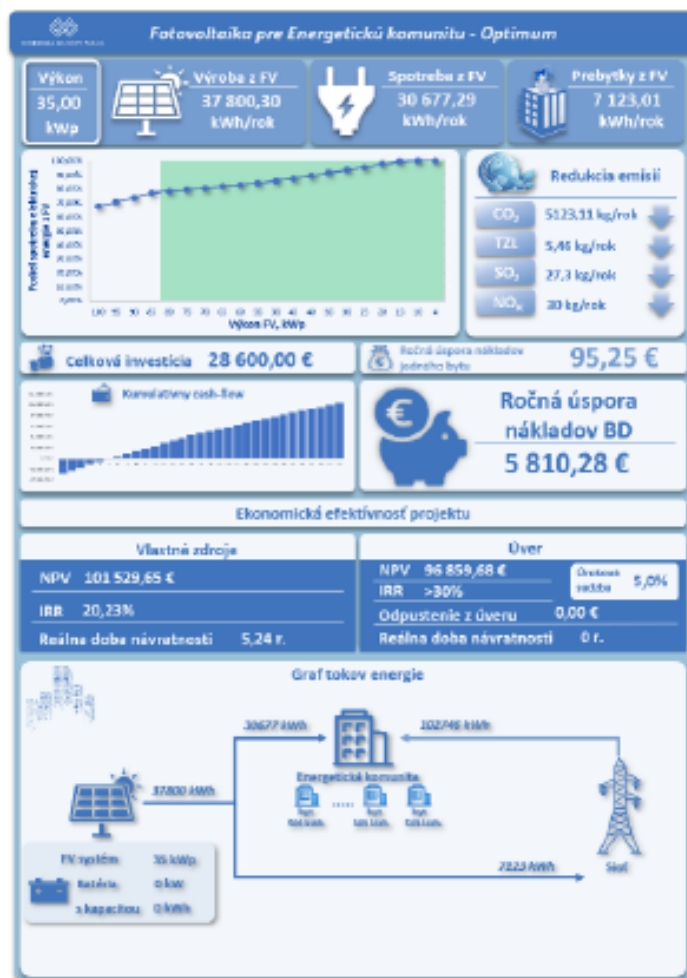
Overiť plochu, tienenie, technické prvky a možnosti pripojenia.

#### 3. Navrhnuť varianty

Porovnať výkon, priamu spotrebu, prebytky, úsporu a návratnosť.

### Čo sa v štúdií porovnáva?

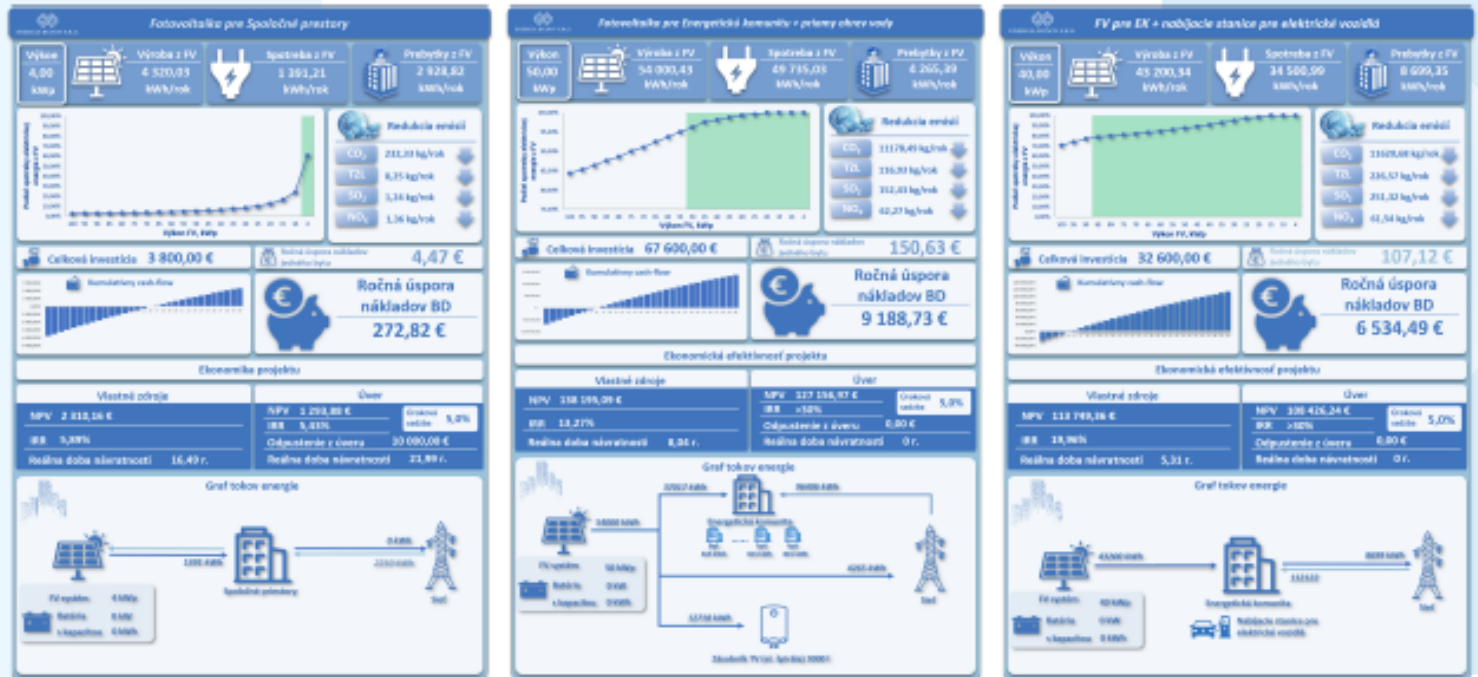
Spoločné priestory, energetická komunita optimum/maximum, ohrev teplej vody, nabíjacie stanice, TČ pre TV alebo TV+ÚK a kombinácia TČ s klimatizáciami v bytoch.



Prehľadová nástenka variantu energetická komunita - optimum.

Zobrazuje výkon FV systému, výrobu, spotrebu z FV, prebytky, ekonomiku a tok energie v bytovom dome.

# Ako môže bytový dom využiť fotovoltaiku?



Porovnanie viacerých variantov. Spoločné priestory, energetická komunita s priamym ohrevom vody a energetická komunita s nabíjacími stanicami ukazujú, že výsledok závisí od schopnosti domu využiť vyrobenú elektrinu.

## Viacero možností, rôzny výsledok

Pri bytovom dome možno posudzovať viacero možností. Každá z nich má iný technický aj ekonomický výsledok.

### 1. Fotovoltaika pre spoločné priestory

Najjednoduchší variant využíva elektrinu na osvetlenie, výfahy alebo technické zariadenia domu. Výhodou je jednoduchosť, nevýhodou nízka spotreba spoločných priestorov.

### 2. Fotovoltaika pre energetickú komunitu

Vyrobená elektrina sa využíva v spoločných priestoroch aj v zapojených bytoch. Tento variant zvyšuje šancu, že sa väčšia časť výroby spotrebuje priamo v dome.

### 3. Teplá voda, TČ a klimatizácie

Prebytky možno smerovať do prípravy teplej vody, do TČ pre TV alebo TV+ÚK, prípadne do kombinácie s klimatizáciami v bytoch. Tieto spotrebiče zvyšujú využitie vlastnej výroby.

### 4. Nabíjanie elektromobilov

Nabíjacie stanice predstavujú ďalší riadený odber, ktorý môže zlepšiť využitie výroby z fotovoltaiky v čase, keď je k dispozícii.

## Prečo je dôležitá štúdia?

Technicko-energetická štúdia nie je realizačný projekt. Je to rozhodovací podklad, ktorý pomáha vlastníkovi a správcovi určiť, ktoré riešenie má pre konkrétny dom zmysel. Posudzuje spotrebu energie, technické limity, investičné náklady aj očakávané úspory.

## Čo si má dom ujasniť?

Pred rozhodnutím o fotovoltaike by si správca, spoločenstvo a vlastníci mali odpovedať najmä na tieto otázky:

- Má strecha vhodné technické podmienky?
- Aká je spotreba spoločných priestorov?
- Budú sa do riešenia zapájať aj byty?
- Vie dom využiť prebytky na TV, TČ alebo klimatizácie?
- Má dom záujem o nabíjanie elektromobilov?
- Sú k dispozícii reálne údaje o spotrebe?
- Aké budú pravidlá zdieľania elektriny medzi vlastníkmi?

Fotovoltaika v rodinnom dome je rozhodnutím jednej domácnosti. Fotovoltaika v bytovom dome je spoločným rozhodnutím desiatok vlastníkov. Riešenie preto musí byť technicky správne aj zrozumiteľne vysvetlené.

**Najvýhodnejšia elektrina z fotovoltaiky je tá, ktorú dom spotrebuje priamo u seba.**

## Záver

Fotovoltaika na bytových domoch má veľký potenciál, no nemala by sa navrhovať od oka. Každý dom potrebuje riešenie prispôbené vlastnej spotrebe, technickým možnostiam a ochote vlastníkov zapojiť sa do spoločného systému.

**Najprv štúdia, potom rozhodnutie, až následne realizácia.**

KONTAKTUJTE NÁS

KONTAKTUJTE NÁS



energetika-bytovych-domov.sk

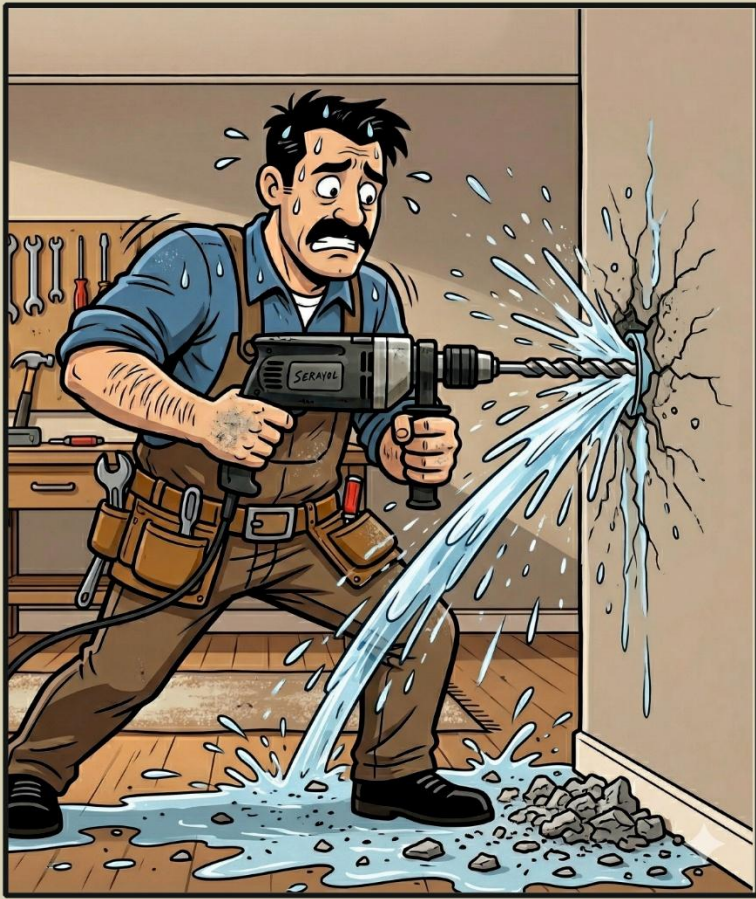


# BYTOVEČKA

# #2

NOVÝM VLASTNÍKOM JE ĎUSO MALÉR, POVOLANÍM INŠTALATÉR. VČERA MU PRIVIEZLI VECI, V NOCI SA UŽ TÚLAL OKOLO DOMU A DNES VŔTA. TO NEMÔŽE DOPADNÚŤ DOBRE....





KUTILSTVO JE SUPER, ALE NIE V BYTOVKE. ĎUSO TO ZBABRAL, DOMOVNÍK DOMO ZAVOLAL HAVARIJNÚ SLUŽBU, ALE ŠKODY BUDÚ DRAHÉ. A TOHO STRATENÉHO ČASU A NERVOV....

PAMÄTAJTE, ŽE VŽDY SA NÁJDE NIEKTO, KTO TO UROBÍ LACNEJŠIE. ALE OPLATÍ SA TO?

