



SPRAVODAJCA

Okresné správckové bytové družstvo Prievidza

Číslo : 2/2023



Obsah predkladaného čísla Spravodajcu má za cieľ priblížiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov dve dôležité oblasti, ktoré priamo ovplyvňujú spôsob poskytovania a doručovania informácií týkajúcich sa práve skončeného zúčtovacieho obdobia a výsledkov správania sa vlastníkov bytov a nebytových priestorov počas celého dotknutého zúčtovacieho obdobia.

Týmto témami sú:

1/ Postup správcu v oblasti doručovania vyúčtovania služieb do budúcnosti a stanovenie pravidiel umožňujúcich zlepšenie stavu v oblasti využívania elektronickej formy komunikácie prostredníctvom komplexného využívania portálu www.najomne.sk a mailových adries.

2/ Spôsob rozúčtovania nákladov v súlade s Vyhláškou č. 503/2022 Z. z. Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky, 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.



Informujeme Vás

Ako už úvodník tohto čísla Spravodajcu naznačuje, Okresné správckové bytové družstvo Prievidza, ako jeden z významných správckových subjektov na území Slovenskej republiky, kladie dôraz na zosúladienie svojho postupu v oblasti komunikácie s vlastními bytov a nebytových priestorov s politikou štátu zameranou na digitalizáciu spoločnosti, ktorá zahŕňa široké využitie najmä elektronickej formy komunikácie s cieľom

zrýchlenia a zjednodušenia administratívnych procesov, dosiahnutia vysokej úrovne rýchlosti, spoľahlivosti, transparentnosti a preukázateľnosti aktuálneho predmetu komunikácie medzi rôznymi zainteresovanými subjektmi na všetkých úrovniach spoločnosti.

Táto snaha je okrem vyššie uvedeného zameraná aj na úsporu nákladov na administratívnu činnosť všetkých zúčastnených strán a takisto ochranu životného prostredia.

Rok 2023, dotknuté zúčtovacie obdobie je rok 2022, bol v tomto ohľade aj v podmienkach Okresného správckového bytového družstva Prievidza prelomový, pretože v oblasti doručovania výsledkov vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru došlo k radikálnym zmenám.

Pre dosiahnutie hlavného cieľa zo strany správcu bol vypracovaný detailný komplex postupov a pravidiel, ktorý mal na jednej strane za úlohu zabezpečiť splnenie legislatívnych úloh správcu a na strane druhej, vyvolať u vlastníkov bytov a nebytových priestorov potrebu vyvinúť aktivitu v oblasti rozvoja využívania elektronickej formy komunikácie so správcou, postaviť tento spôsob do centra pozornosti všetkých zainteresovaných strán a eliminovať pretrvávajúce negatívne dopady doteraz aktuálnych a zložitých administratívnych komunikačných procesov na nákladovú stránku či už z pohľadu správcu, alebo samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Jedným z hnacích prvkov pre aktivitu správcu v tejto oblasti bola bezpochyby aj finančná investícia do nového informačného systému, ktorý mimo iného obsahuje komunikačnú platformu, ktorou je portál www.najomne.sk a takisto do činností, ktoré mali za úlohu precizovať obsah spomínaného portálu tak, aby vyhovoval podmienkam OSBD Prievidza.

OSBD Prievidza prejavilo značnú mieru trpezlivosti s neochotou vlastníkov bytov a nebytových priestorov využívať možnosti

ponúkaného portálu o čom svedčí fakt, že už od roku 2016 sa neoddeliteľnou súčasťou každého vyúčtovania služieb stal jedinečný aktivačný kľúč, ktorý každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru dáva možnosť registrovať sa na portáli. Mimochodom, **registrácia je jednorazová a v súčasnosti bezplatná.**

Jedinou povinnosťou vlastníka bytu a nebytového priestoru, po absolvovaní úspešnej registrácie, je vytvoriť si užívateľské meno a heslo, zapamätať si ich a prostredníctvom uvedených identifikátorov začať portál www.najomne.sk naplno využívať nielen vo svoj prospech, ale aj v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov toho-ktorého bytového domu, zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov a správcu.

Je totiž pochopiteľné, že pri tak nízkej úrovni využívania portálu www.najomne.sk, aká bola permanentne zaznamenávaná až do mája roku 2023, je pre správcu veľmi ťažké „vychytať“ všetky muchy“, ktoré sa pri tvorbe a prispôbovaní funkčnosti informačného systému môžu vyskytnúť. Niektoré úskalia sa objavujú spravidla iba vtedy, keď sa stanú aktuálnymi, čo v špecifických prípadoch môže trvať aj niekoľko rokov.

Ďalšou významnou prekážkou zmysluplného využívania portálu je potreba permanentného otvárania jeho doteraz nastavených kondícií z dôvodu zapracovávania neustále nových a nových požiadaviek vlastníkov bytov a nebytových priestorov, čo priamo ovplyvňuje spoľahlivosť portálu a v neposlednom rade predražuje proces jeho definitívneho prispôbovania podmienkam OSBD Prievidza.

Pravidlá realizované v roku 2023, spojené s doručovaním vyúčtovania služieb za zúčtovacie obdobie roka 2022, možno definovať ako prvý z krokov smerujúcich k stimulácii aktivity vlastníkov bytov a nebytových priestorov v oblasti využívania elektronickej formy komunikácie so správcou.

Pravidlá, ktoré boli v oblasti doručovania vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov aktuálne v roku 2023, však nemožno považovať za definitívne.

Je nevyhnutné, aby pravidlá stanovené pre budúce obdobie zaznamenali určité zmeny a aktualizácie a to najmä z toho dôvodu, aby zdôraznili potrebu a výhody elektronickej formy komunikácie

a vytvorili široké spektrum možností, ktoré budú vyhovovať všetkým zainteresovaným subjektom.

Konečným cieľom nastavenia pravidiel pri využívaní elektronickej formy komunikácie vo všeobecnosti, je dosiahnutie takého stupňa stability a zrozumiteľnosti pravidiel, ktorý bude schopný zabezpečiť ich nemennosť počas čo najdlhšieho obdobia.

Spoľahlivý a pre všetky zainteresované subjekty prospešný proces využívania elektronickej formy komunikácie musí zahŕňať široké spektrum možností, ktoré je portál www.najomne.sk už v súčasnej dobe schopný poskytnúť.

Ambíciou správcu je, v budúcnosti využívať portál www.najomne.sk nielen ako prostriedok na sprostredkovanie informácií, ale aj ako komunikačný kanál, prostredníctvom ktorého bude možné zabezpečiť proces doručovania všetkých potrebných dokumentov, vrátane výsledkov vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov.

Základná zmena v procese doručovania vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov platná od roku 2024 bude spočívať v nasledovnom:

1/ Vyúčtovanie služieb bude pre všetkých užívateľov bytov a nebytových priestorov umiestnené automaticky v elektronickej forme na portáli www.najomne.sk.

Takýto spôsob doručovania vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov spĺňa všetky legislatívne požiadavky, pretože sa jedná o adresné doručenie, ktoré je dostatočne chránené proti jeho zneužitiu a taktiež vyhovuje požiadavkám zákona o ochrane osobných údajov.

Je potrebné opätovne zdôrazniť, že zo strany správcu boli vytvorené všetky podmienky potrebné pre jednorazovú, bezplatnú registráciu a následné prihlásenie sa na portál www.najomne.sk a jeho využívanie.

Takéto doručenie vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov prostredníctvom portálu www.najomne.sk bude považované za prvé doručenie v súlade so zákonom.

2) V postupe, aktuálnom počnúc rokom 2024, budú zohľadnené určité špecifiká, ktoré budú brať do úvahy úroveň počítačovej gramotnosti, alebo

technické možnosti hlavne starších vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Z doterajšej praxe je totiž preukázateľné, že nie všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov sú na rovnakej úrovni, čo sa týka práce s elektronickými komunikačnými prostriedkami a nie všetci vlastníci sú na využívanie elektronickej formy komunikácie pripravení z pohľadu vybavenia potrebnými elektronickými zariadeniami.

Z uvedeného dôvodu poskytuje správca možnosť, aby vlastník bytu alebo nebytového priestoru poveril využívaním elektronických prostriedkov komunikácie spoľahlivú osobu, spravidla člena rodiny, ale nie je to podmienka a z jej súhlasom poskytol správcovi potrebné údaje, pokiaľ sa tieto spoľahlivej osoby priamo dotýkajú.

V prípadoch, kedy nebude zo strany dotknutých vlastníkov bytov a nebytových priestorov využitá ani táto možnosť využitia elektronickej formy komunikácie, bude doručovanie vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov naďalej realizované prostredníctvom Slovenskej pošty, ale náklady spojené s takýmto spôsobom doručovania budú účtované na ťarchu dotknutých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Spôsobu doručovania v zmysle bodu 1) bude predchádzať zo strany správcu niekoľko administratívnych krokov, ktorých cieľom bude zabezpečiť zákonnosť procesu doručovania výsledkov vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov.

Východiskom z tejto situácie je prekonanie konzervatívneho názoru na využívanie elektronickej formy komunikácie a nájdenie spôsobu jej využitia.

Správca aj v roku 2024 naďalej ponechá v platnosti pretrvávajúcu možnosť jednorazovej bezplatnej registrácie a prihlásenia sa na využívanie elektronickej formy komunikácie prostredníctvom informačného portálu www.najomne.sk.

Portál www.najomne.sk, ako už bolo spomenuté, má v budúcnosti slúžiť správcovi nielen na informovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov o svojich aktivitách, doručovanie všetkých potrebných dokumentov vrátane výsledkov vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, ale aj na vytváranie tzv. „histórie“ jednotlivých bytov

a nebytových priestorov z pohľadu ukladaných údajov.

ZHRNUTIE NA ZÁVER:

1/ OSBD Prievidza bude v budúcnosti preferovať komunikáciu s vlastními bytov a nebytových priestorov najmä prostredníctvom mailových adries a portálu www.najomne.sk.

2/ Finálnou snahou správcu je preniesť komunikáciu s vlastními bytov a nebytových priestorov do prostredia portálu www.najomne.sk v plnom rozsahu.

3/ Správca aj v roku 2024 naďalej ponechá v platnosti pretrvávajúcu možnosť jednorazovej bezplatnej registrácie a prihlásenia sa na využívanie elektronickej formy komunikácie prostredníctvom informačného portálu www.najomne.sk.

4/ V postupe aktuálnom počnúc rokom 2024, budú zohľadnené určité špecifiká, ktoré budú brať do úvahy počítačovú gramotnosť, resp. technické možnosti hlavne starších vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Špecifiká spočívajú v tom, že vlastník bytu a nebytového priestoru môže vo svojom mene poveriť využívaním elektronickej formy komunikácie prostredníctvom portálu www.najomne.sk spoľahlivú osobu, spravidla člena rodiny, ale nie je to podmienka a s jej súhlasom poskytnúť správcovi potrebné údaje, pokiaľ sa tieto spoľahlivej osoby priamo dotýkajú.

5/ Ak nebude zo strany dotknutých vlastníkov bytov a nebytových priestorov využitá ani táto možnosť využitia elektronickej formy komunikácie, v takýchto prípadoch bude doručovanie vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov naďalej realizované prostredníctvom Slovenskej pošty, ale náklady s takýmto spôsobom doručovania spojené, budú účtované na ťarchu dotknutých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.



Novinky

Už v minulom čísle sme naznačili, že dňom 1. januára 2023 nadobudla účinnosť Vyhláška Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 503/2022, 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 množstvo tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla a ekonomicky oprávnených nákladov na teplo vyrobené v decentralizovanom zdroji tepla.

Vyhláškou Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 503/2022 Z. z., účinnou od 1. januára 2023 sa zrušuje Vyhláška Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla v znení vyhlášky č. 168/2021 Z. z.

To pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov a takisto správcu znamená, že po prvýkrát sa rozpočítavanie nákladov spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov bude riadiť ustanoveniami predmetnej vyhlášky v roku 2024, teda sa bude jednať o zúčtovacie obdobie od 1.1.2023 do 31.12.2023.

Táto vyhláška ustanovuje:

- a) teplotu teplej vody na odbernom mieste,
- b) pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo tepla dodaného v teplej vode,
- c) pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo dodaného tepla, na množstvo dodaného tepla na vykurovanie alebo množstvo tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla,
- d) pomer základnej zložky a spotrebnej zložky nákladov na množstvo tepla dodaného v teplej vode,
- e) pomer základnej zložky a spotrebnej zložky nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie alebo množstvo tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla,
- f) pravidlá rozpočítavania ekonomicky oprávnených nákladov na teplo vyrobené v decentralizovanom zdroji tepla.

Úvodom je potrebné poznamenať, že predmetná vyhláška výrazným spôsobom ovplyvní spôsob rozúčtovania nákladov spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a dotkne sa všetkých užívateľov bytov a nebytových priestorov, v ktorých sa realizuje rozúčtovanie.

Základným momentom, ktorý najväčšou mierou ovplyvní výsledky rozúčtovania je, že do predmetnej vyhlášky bola zapracovaná tzv. hodnota „P“, ktorá predstavuje podiel špecifických nákladov vykurovaného priestoru rozpočítavania.

Pre lepšie pochopenie nasledujúceho textu je potrebné vysvetliť pojem „špecifický náklad“. **Špecifickým nákladom je náklad vyjadrený v eurách potrebný na vykúrenie jedného metra štvorcového v objekte rozpočítavania.**

Hodnota „P“ sa vypočíta ako podiel hodnoty „N(max.)“, čo predstavuje maximálnu hodnotu špecifického nákladu bytu a nebytového priestoru za zúčtovacie obdobie vyjadrenú v eurách/m² a hodnoty „N(min.)“, čo predstavuje minimálnu hodnotu špecifického nákladu bytu a nebytového priestoru za zúčtovacie obdobie vyjadrenú v eurách/m². Takto vypočítaná hodnota „P“ môže byť maximálne 2,5.

Z uvedeného vyplýva, že táto podmienka vyplývajúca z predmetnej vyhlášky maximálnou mierou, či už negatívne alebo pozitívne, ovplyvní výšku vlastníckmi bytov a nebytových priestorov schválenej percentuálnej hodnoty pomeru základnej zložky a spotrebnej zložky.

Vplyv hodnoty „P“ na výsledný podiel základnej a spotrebnej zložky možno odôvodniť taxatívnym znením príslušného ustanovenia vyhlášky, ktoré znie: *„Ak v rámci zúčtovacieho obdobia pre objekt rozpočítavania podiel špecifických nákladov vykurovaného priestoru prekročí hodnotu 2,5, upraví sa základná zložka na najbližšie celé percento so zaokrúhlením nahor tak, že hodnota „P“ je 2,5 alebo nižšia. Konečné rozpočítavanie nákladov sa vykoná s takto stanovenou základnou zložkou“.*

Preklad obsahu predmetného ustanovenia vyhlášky znamená, že aj keď si vlastníci bytov a nebytových priestorov svojím rozhodnutím, vyplývajúcim zo schôdze, resp. písomného hlasovania, stanovili pomer medzi základnou a spotrebnou zložkou, až prax pri realizácii rozpočítavania nákladov na konci príslušného zúčtovacieho obdobia ukáže, či tento podiel zodpovedá skutočnému spôsobu rozpočítavania nákladov v zmysle Vyhlášky 503/2022 Z. z., alebo či sa vlastníckmi bytov a nebytových priestorov schválený pomer medzi základnou a spotrebnou zložkou bude, či už v menšej alebo väčšej miere meniť.

Vyššie uvedené vysvetlenie poukazuje na fakt, že zavedením spomínanej hodnoty „P“ do Vyhlášky 503/2022 Z. z. sa výsledok rozúčtovania nákladov pre každý objekt rozpočítavania stáva viac-menej nepredvídateľným tak pre vlastníkov jednotlivých bytov a nebytových priestorov ako aj pre správcu. Tento pomer, jeho relevantnosť pre potreby

rozúčtovania, bude známy až po vykonaní rozúčtovania nákladov za dotknuté zúčtovacie obdobie a je vysoko pravdepodobné, že sa bude každý rok meniť. Je potrebné zdôrazniť, že túto skutočnosť nie je možné ovplyvniť ani zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ani zo strany správcu. Výsledný pomer bude závislý od konečných hodnôt nameraných na pomerových rozdeľovačoch vykurovacích nákladov a vodomeroch.

Z doteraz známych skutočností týkajúcich sa praktickej implementácie Vyhlášky 503/2022 Z. z., síce založených iba na modelových výpočtoch je jasné, že ako-tak zodpovedajúci pomer medzi základnou a spotrebnou zložkou, ktorý by mohol čiastočne eliminovať negatívny vplyv hodnoty „P“ na vlastníky bytov a nebytových priestorov schválený aktuálny pomer je v pomere 65% až 70% základná zložka a 35% až 30% spotrebná zložka.

Túto úvahu je potrebné vnímať ako teoretickú, pretože reálne vyhodnotenie vplyvu implementácie Vyhlášky 503/2022 Z. z. bude možné až po ukončení procesu rozúčtovania nákladov za dotknuté zúčtovacie obdobie a existuje reálny predpoklad, že pomer medzi základnou a spotrebnou zložkou sa bude v jednotlivých rokoch meniť podľa toho, aké hodnoty budú namerané a či sa bude musieť v objekte rozúčtovania prístupíť k implementácii hodnoty „P“ a z nej vyplývajúcich korekcií.



Vaše otázky

Otázka:

Podľa zákona nemôže byť osobou pre styk so správcom ten, kto nevlastní byt, alebo aspoň nebytový priestor v bytovom dome. V byte býva bývalý vlastník s právom doživotného užívania bytu. Môže tento doživotný užívateľ, ktorý už nie je vlastníkom vykonávať túto funkciu a ak áno za akých podmienok?

Odpoveď:

Nie, nemôže. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov presne definuje, že zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov musí byť vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Žiadne plnomocenstvá alebo niečo podobné na výkon tejto funkcie nie sú prípustné.

Otázka:

Chcel by som sa opýtať, či zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov môže pri písomnom hlasovaní ovplyvňovať hlasujúcich, presviedčať ich a kázať im, ako majú hlasovať?

Odpoveď:

Samozrejme že nie, niečo také vo všeobecnosti nie je prípustné. Pri rozhodovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov o akejkoľvek veci, alebo udalosti v bytovom dome, sa musí jednať o vyjadrenie slobodnej vôle každého vlastníka bytu a lebo nebytového priestoru.

Otázka:

Dostala sa ku mne informácia, že vraj nastane zmena v pravidlách rozúčtovania nákladov za užívanie bytu a nebytového priestoru. Je to pravda? A ak áno, podľa ktorého predpisu sa bude pri rozúčtovaní nákladov v budúcnosti postupovať? Kedy budú zmenené pravidlá uvedené do praxe?

Odpoveď:

Áno, je to pravda.

V roku 2022, konkrétne 19. decembra 2022, bola prijatá Vyhláška č. 503/2022 Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky, 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.

Podľa vyššie uvedenej vyhlášky sa bude prvýkrát postupovať v roku 2024, teda pri vykonávaní rozúčtovania nákladov za rok 2023.

Otázka:

Aké sú výhody financovania obnovy bytových domov z podpory zo ŠFRB?

Odpoveď:

Financovanie obnovy bytových domov má niekoľko výhod. Jedná sa najmä o nasledovné:

- výška úrokovej sadzby už od 0,00%,
- výška úveru až do 100% obstarávacích nákladov stavby,
- garancia zachovania výšky úroku počas celej doby splácania úveru,
- poplatok za zriadenie splátkového účtu 0,00 EUR,
- dostatok finančných prostriedkov, finančné zdroje zo štrukturálnych fondov.

Otázka:

Ako je možné pri financovaní obnovy bytového domu zo zdrojov ŠFRB dosiahnuť nulovú úrokovú sadzbu? Prosím o priblíženie spôsobu výpočtu výšky úrokovej sadzby

Odpoveď:

Pri obnove bytového domu je potrebné sa v prvom rade detailne zamyslieť nad tým, čo je v bytovom dome v rámci jeho obnovy potrebné realizovať a na základe toho nastaviť najvýhodnejšie podmienky financovania.

Pri financovaní obnovy bytového domu zo zdrojov ŠFRB sú možnosti získania výhodnej úrokovej sadzby nasledovné:

- ak sa na jednej stavbe budú súčasne realizovať dva typy obnovy, spoločná úroková sadzba sa určí vo výške nižšej z hodnôt úrokovej sadzby pre dané typy obnovy,
- ak sa na jednej stavbe budú súčasne realizovať tri a viac typov obnovy, spoločná úroková sadzba sa určí vo výške vypočítanej ako rozdiel medzi najnižšou úrokovou sadzbou pre realizované typy obnovy a 0,5 percentuálneho bodu,
- ak jedným z troch typov obnovy je výmena spoločných rozvodov, výmena, resp. modernizácia výťahu, alebo zateplenie v energetickej triede určenej pre ultra nízkoenergetické budovy, výsledná úroková sadzba bude 0 percentná.

Otázka:

Ako je možné, že platím viac ako predchádzajúci rok, keď som teplo a teplú vodu užíval menej?

Odpoveď:

Na Vašu otázku je ťažké odpovedať jednoznačne bez poznania podrobností a porovnania jednotlivých položiek vstupujúcich do konkrétného vyúčtovania za teplo.

Vo všeobecnosti je možné konštatovať, že na platby za spotrebované teplo má vplyv výška ceny tepla, spôsob rozpočítavania nákladov na základe príslušnej vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR a primeranosť výšky aktuálne nastavených zálohových platieb, ktoré platí konečný spotrebiteľ počas celého roka.

Dramatický a najmä nepredvídateľný nárast cien tepla pre rok 2023 bol dôsledkom enormného nárastu trhových cien komodít na svetových trhoch. Tento nárast však začal už v polovici roka 2021 a pokračoval aj v roku 2022. Uvedené sa prejavilo v náraste cien tepla už aj pre rok 2022, ale predpokladá sa, že plnou váhou zasiahne vývoj cien (nárast) tepla od 1.1.2023.

**Oznamy, odporúčania****OZNAMY:**

Oznamujeme všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytových domov, ktoré sa nachádzajú v správe OSBD Prievidza, že počnúc rokom 2024 bude proces doručovania výsledkov vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov prebiehať nasledovným spôsobom:

1/ Všetky vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov budú automaticky, v elektronickej forme, umiestnené na portál www.najomne.sk, bez ich následného vyhotovenia v papierovej forme.

2/ V prípadoch, kedy vlastníci bytov a nebytových priestorov preukázateľne vyjadria želanie, aby im boli výsledky vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov zasielané prostredníctvom nimi uvedenej mailovej adresy, bude správca postupovať v zmysle požiadavky. Umiestnenie vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov na portál www.najomne.sk nebude touto skutočnosťou dotknuté. Papierová forma nebude v takýchto prípadoch vyhotovovaná.

3/ Osobný odber vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov **NEBUDE z dôvodu absencie jeho papierovej formy možný.**

4/ Vo výnimočných prípadoch bude vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov zasielané prostredníctvom doporučenej zásielky. Náklady spojené so zaslaním vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov prostredníctvom Slovenskej pošty budú účtované na ťarchu dotknutého vlastníka bytov a nebytových priestorov.

5/ **Aktuálne bude aj nad'alej ponechaná možnosť bezplatnej, jednorazovej registrácie a následného prihlásenia sa na portál www.najomne.sk.**

6/ Každý vlastník bytu a nebytového priestoru má za povinnosť, v prípade záujmu využívať elektronickejšiu formu doručovania vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových

priestorov, tento preukázateľne písomne oznámiť správcovi a to buď doručením vyplneného a vlastnoručne podpísaného príslušného tlačiva, alebo prostredníctvom mailu.

ODPORÚČANIE:

OSBD Prievidza, v záujme zrýchlenia procesu doručovania vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a úspory nákladov s predmetným procesom spojených, **ODPORÚČA** všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov bývajúcim v bytových domoch nachádzajúcich sa v správe OSBD Prievidza, aby aktívne pristúpili k možnosti využívania elektronickej formy komunikácie so správcom vrátane doručovania vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, vyjadrili požadovaným spôsobom svoj súhlas, vykonali jednorazovú, bezplatnú registráciu a následné prihlásenie sa na portál www.najomne.sk, resp. v prípade požiadavky na mailovú komunikáciu poskytlí správcovi aktuálnu a nimi využívanú mailovú adresu.

Odporúčanie registrovať a následne prihlásiť sa na portál www.najomne.sk, resp. poskytnúť správcovi aktuálnu využívanú mailovú adresu je relevantné iba pre tých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorý doteraz pre dosiahnutie možnosti elektronickej komunikácie so správcom nevyvinuli žiadnu aktivitu.

Tí vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí už vyjadrili svoj súhlas a využívajú elektronicкую formu komunikácie so správcom, môžu uvedené odporúčanie považovať za bezpredmetné.



Viete že ...

1/ Od budúceho roka by na podporu obnovy bytových domov malo byť možné využívať finančné prostriedky Európskej únie v súčasnom programovom období 2021 až 2027 ?

Zároveň sa má zrýchliť postup pri poskytovaní podpory zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Umožniť by to mala novela zákona o ŠFRB, o ktorej mal parlament rokovať na májovej schôdzi.

V prípade, ak by bola táto novela schválená, bolo by možné využiť celkovo 415 miliónov EUR.

Novela tiež rieši digitalizáciu procesov ŠFRB od podania žiadosti až po rozhodnutie, ktorou by bola zabezpečená priama elektronická komunikácia medzi fondom a žiadateľmi o podporu.

Európska únia zavádza nové opatrenia v oblasti využívania finančných zdrojov. Cieľom týchto opatrení je znížiť potrebu energií v tomto prípade u bytových domov.

Nové oproti predchádzajúcemu programovému obdobiu je, že sa skúma potreba primárnej energie budovy. Limit, ktorý je potrebné pri obnove dosiahnuť a preukázať, je minimálne 30% úspory primárnej energie.

V nových podmienkach je výrazne inovatívne zavedenie účelu na podporu obnoviteľných zdrojov energie, s vyčlenením osobitnej alokácie aj na toto opatrenie.

Pokiaľ bytový dom dosiahne 30 percentnú úsporu primárnej energie a zároveň si nainštaluje obnoviteľný zdroj, zavedie sa zákonom možnosť až 30-percentného odpustenia úveru.

V oblasti už spomínanej elektronizácie procesov poskytnutia podpory zo ŠFRB, je v súčasnosti uvádzaný do praxe nový informačný systém, ktorý zabezpečí možnosť elektronickeho podávania žiadostí o podporu.

OSBD Prievidza pozorne sleduje vývoj požiadaviek v predmetnej oblasti. V prípade definitívneho rozhodnutia, akým spôsobom bude potrebné pri žiadosti o finančné prostriedky zo ŠFRB postupovať, sú poverení pracovníci družstva pripravení promptne reagovať. Aktuálne informácie budú vlastníkom bytov a nebytových priestorov poskytnuté prostredníctvom webovej stránky družstva, resp. zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov jednotlivých bytových domov nachádzajúcich sa v správe družstva.

2/ Každé rozhodnutie prenajať alebo vypožičať priestor v dome musí byť vopred schválené nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Zákon hovorí o dvoch zdanlivo rovnakých inštitúciách a to o nájme a výpožičke, preto je potrebné vysvetliť, aký je medzi nimi rozdiel.

O nájom spoločného priestoru pôjde vtedy, ak sa nájomcom stane fyzická alebo právnická osoba **mimo bytového domu alebo z bytového domu**, či už ide o podnikateľské alebo nepodnikateľské účely. **Pri nájme ide o odplatnú službu !!!**

O výpožičke môžeme hovoriť v prípade, že sa priestor ponúkne do užívania **vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v danom bytovom dome** na účely napr. uskladnenia nábytku alebo iných vecí, **teda nie na podnikateľské účely !!** Výpožička je bezplatná, ide o to, že vlastníci bytov a nebytových priestorov si medzi sebou požičiavajú svoj vlastný spoločný majetok.

Právna úprava nájmu a výpožičky je obsiahnutá v Občianskom zákonníku.

V prípade, že sa prenajímajú spoločné nebytové priestory, ktorých definícia je obsahom § 2, ods. 3 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov „*Nebytovým priestorom sa rozumie miestnosť alebo súbor miestností, ktoré sú rozhodnutím stavebného úradu určené na iné účely ako na bývanie, pričom nebytovým priestorom nie je príslušenstvo bytu ani spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu*“, právna úprava sa riadi aj zákonom č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v platnom znení.

Podmienky nájmu ale aj výpožičky si, ako už bolo spomenuté, rozhodnutím na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov určia samotní vlastníci.

Zmluva o nájme alebo výpožičke musí mať písomnú formu a jej obsahom musí byť najmä určenie zmluvných strán, špecifikácia priestoru, účel, doba trvania zmluvy, výška finančnej náhrady, práva a povinnosti zmluvných strán, spôsob ukončenia zmluvy a taktiež odovzdanie priestoru.

V zmysle § 10, ods. 2, písm. b) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov je finančná náhrada za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv a teda tieto získané finančné prostriedky sa použijú na účely použitia prostriedkov fondu, prevádzky, údržby a opráv v zmysle zákona.

Nájomné môže byť určené v hodnote preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv na jeden meter štvorcový alebo rozhodnutím vlastníkom stanovenou sumou.

Nájomca je po skončení nájmu povinný odovzdať prenajímateľovi:

- predmet nájmu v stave, v akom ho prevzal, s prihliadnutím na obvyklé opotrebenie,
- predmet nájmu, v ktorom boli vykonané zmeny bez súhlasu prenajímateľa musí byť

vrátený do pôvodného stavu na náklady nájomcu,

- predmet nájmu, v ktorom boli vykonané zmeny so súhlasom prenajímateľa, nájomca odovzdá v stave, ktorý je pri skončení nájmu.

Ak boli v predmete nájmu vykonávané zmeny, nájomca môže požadovať od prenajímateľa úhradu nákladov, ktoré mu tým vznikli:

- ak sa prenajímateľ na to zaviazal v nájomnej zmluve,
- až po skončení nájmu,
- úhradu nákladov po odpočítaní zhodnotenia zmien, ku ktorému v medziobdobí došlo v dôsledku užívania predmetu nájmu,
- ak v zmluve nie je dohodnuté inak.

Ak sa prenajímateľ nezaviazal na úhradu nákladov zmluvne ale so zmenami súhlasil iným spôsobom, vtedy je nájomca oprávnený po skončení nájmu požadovať od prenajímateľa protihodnotu toho, o čo sa zvýšila hodnota predmetu nájmu.

Je potrebné upozorniť, že vlastníci bytov a nebytových priestorov by mali veľmi obozretné vyberať typ prevádzky, ktorý si do bytového domu vpustia, pričom je potrebné zvážiť najmä možnú hlučnosť, šírenie pachov, zvýšený pohyb ľudí v bytovom dome a pod.

3/ Vláda Slovenskej republiky na odporúčanie ústredného krízového štábu rozhodla dňa 13.9.2023 o zrušení mimoriadnej situácie na Slovensku v súvislosti s COVID-19, ktorá bola vyhlásená dňa 15.3.2020. Mimoriadna situácia bola zrušená 15.septembra 2023 o 6:00 hod.

Možnosť elektronického hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov je však možné, v zmysle zákona, využívať do 31.12.2024.

4/ Dňom 1. júla 2023 vstúpila do účinnosti „Vyhláška Úradu pre reguláciu sieťových odvetví zo 14. júna 2023 č. 246/2023 Z. z., ktorou sa ustanovuje cenová regulácia vybraných regulovaných činností v elektroenergetike“, ktorá konečne definuje dodávku do odberných miest spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu ako distribúciu elektriny pre domácnosti a dodávku elektriny pre domácnosti (§ 36, odsek 1 predmetnej vyhlášky) za podmienky, že užívanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu je spojené výlučne s užívaním bytov, nebytových priestorov alebo spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu len domácnosťami.

Predmetná vyhláška ponecháva v účinnosti aj predtým priznávanú sadzbu „domácnosť“ pre „telekomunikačné zariadenia poskytovateľov elektronických komunikačných služieb poskytujúcich služby výlučne pre užívateľov bytového domu alebo technologické zariadenia na výrobu tepla“.

K tomu, aby spotreba elektrickej energie v spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytového domu, vrátane výťahov, mohla byť preklasifikovaná do tarify „domácnosť“, je potrebné, aby správca dodávateľovi elektrickej energie predložil za každý dom nachádzajúci sa v jeho správe čestné vyhlásenie, t. j. „že užívanie spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu je spojené **výlučne** s užívaním bytov, nebytových priestorov alebo spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu len domácnosťami“, ktoré adresuje buď priamo prevádzkovateľovi distribučnej sústavy alebo prostredníctvom dodávateľa elektriny prevádzkovateľovi distribučnej sústavy.

Citovaná vyhláška ide ešte ďalej v možnosti použitia a využitia sadzby „domácnosť“ a to tak, že sa táto sadzba prizná aj pre ostatné časti spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu v prípadoch, že iná časť nebytového priestoru alebo časť spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu je využívaná na podnikanie a súčasne tvorí odberné miesto priamo pripojené do distribučnej sústavy, ktoré je vybavené určeným meradlom a s uzavretou samostatnou zmluvou o dodávke elektriny alebo združenej dodávke elektriny.

Z vyššie uvedeného vyplýva, že z dôvodu dodržania ustanovení Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytova nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, podľa ktorých je správca pri obstarávaní služieb a tovaru povinný dojednať, v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov dotknutého bytového domu, čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať, OSBD Prievidza pristúpilo k intenzívnej príprave na vyriešenie vzniknutej situácie a to, v prvom kroku, príprave podmienok na vytvorenie možnosti preradenia bytových domov, ich spotreby elektrickej energie v spoločných častiach a spoločných zariadeniach vrátane výťahov do tarify „domácnosť“.

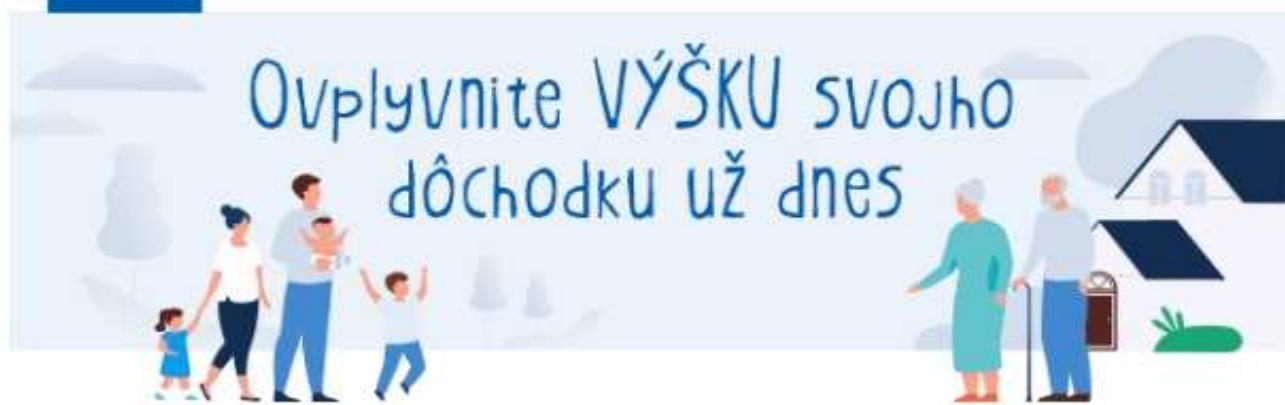
Táto skutočnosť viedla správcu OSBD Prievidza ku kroku, v ktorom bude na pracovných poradách so zástupcami vlastníkov bytov a nebytových priestorov informovať prostredníctvom nich vlastníkov bytov a nebytových priestorov o tejto možnosti.

Takýto postup volí OSBD Prievidza najmä z toho dôvodu, že k úspešnému dosiahnutiu vytýčeného cieľa je potrebná súčinnosť nielen zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale aj samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov z dôvodu, že pri zaradení spotreby elektrickej energie v spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytových domov vrátane výťahov do tarify „domácnosť“, sú bytové domy povinné spĺňať a po celý čas zaradenia do tarify „domácnosť“ dodržiavať podmienky stanovené uvedenou vyhláškou.

Súčinnosť zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ako aj samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov so správcou spočíva v tom, že vlastníci bytov a nebytových priestorov:

- v prípade akejkolvek zmeny v užívaní bytov, nebytových priestorov, spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu bezodkladne oznámia túto skutočnosť správcovi a to prostredníctvom zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- potvrdzujú fakt, že sú si vedomí prípadných následkov vyplývajúcich zo zanedbania si vyššie uvedenej povinnosti a preberajú za svoje konanie plnú zodpovednosť.

Ukážka riešenia bezbariérového vstupu**Bytový dom na ulici Nová 16-22 v
Kanianke**



spojením spoločností AXA a UNIQA sme rozšírili našu ponuku aj o starobné dôchodkové sporenie.

Spolu budeme naďalej pokračovať v správe dôchodkových úspor našich súčasných aj budúcich klientov. Radi by sme Vás upozornili na dôležitosť využitia tejto formy sporenia na dôchodok.

Súčasná demografická situácia na Slovensku nie je priaznivá a štatistiky ukazujú, že v budúcnosti bude čoraz menej ekonomicky aktívnych ľudí prispievať v I. pilieri na dôchodky. Preto je dôležité na túto skutočnosť myslieť v predstihu a pripraviť sa tak čo najlepšie na dôchodok.

O čo skôr začnete v II. pilieri sporiť, o to máte väčšiu šancu dostatočne sa pripraviť na jeseň Vášho života.

Výhody sporenia v II. pilieri

- **Neplatíte nič navyše** – príspevky sú platené z povinných odvodov na dôchodkové sporenie.
- Máte **možnosť výberu investičnej stratégie** – rozhodujete sami ako Vaše úspory budú pracovať.
- Môžete si **zvýšiť váš budúci dôchodok dobrovoľnými príspevkami** – okrem časti povinných odvodov môžete vložiť aj vlastné prostriedky.
- **Daňová efektívnosť**.
- **Dedenie úspor** – na rozdiel od I. piliera v prípade úmrtia sporiteľa nasporené prostriedky budú vyplatené pozostalým.

• V prípade otázok navštívte našu kanceláriu priamo na OSBD Prievidza (ul. Stavbárov 6) alebo neváhajte kontaktovať nášho špecialistu: Miroslava Kmet'ová, telefón: [0907 45 46 07](tel:0907454607), email: kmetova.miroslava@exclusive.uniqa.sk

V zmysle zákona č. 43/2004 Z. z.. si Vás dovoľujeme upozorniť, že s uzatvorením zmluvy s dôchodkovou správcovskou spoločnosťou je spojené aj riziko a doterajší alebo propagovaný výnos portfólia dôchodkového fondu v jej správe nie je zárukou budúceho výnosu portfólia dôchodkového fondu. Činnosť dôchodkovej správcovskej spoločnosti je pod dohľadom Národnej banky Slovenska.

UNIQA d. s. s., a. s., so sídlom Krasovského 3986/15, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 903 821, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 3441/B

UNIQA linka +421 232 600 100, E-mail: info@uniqa.sk, www.uniqa.sk

Prevádzková činnosť správcu

Deň	Stránkové hodiny	Pokladňa otvorená do
Pondelok	07:00 – 11:15 12:00 – 14:45	14:30
Utorok	NESTRÁNKOVÝ DEŇ	
Streda	07:00 – 11:15 12:00 – 16:45	16:30
Štvrtok	07:00 – 11:15 12:00 – 14:45	14:30
Piatok	07:00 – 11:15	12:30

Dôležité kontakty:

sekretariát OSBD	515 54 27	sekretarka@osbdpd.sk
- zmeny nájomcu, vlastníka	515 54 63	evidencia@osbdpd.sk
vedúca ekonomického úseku	515 54 12	ekonom@osbdpd.sk
- predpis nájomného	515 54 13	predpis@osbdpd.sk
- nájomné	515 54 18, 515 54 19	najomne@osbdpd.sk
- faktúry	515 54 16	faktury@osbdpd.sk
vedúca technického úseku	515 54 29	technik@osbdpd.sk

V prípade vzniku obzvlášť závažných mimoriadnych udalostí (napr. požiar a pod.), bezodkladne volajte príslušné záchranné zložky !!!

Zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov môžu v prípade potreby kontaktovať pracovníkov OSBD aj v nestránkový deň (usmernenie platí do odvolania).