



SPRAVODAJCA

Okresné správcke bytové družstvo Prievdza

Číslo : 1/2025



Obsah Spravodajcu vo všeobecnosti má za cieľ priblížiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov dôležité skutočnosti, ktoré priamo ovplyvňujú spôsob činnosti správce, jeho kompetencie a povinnosti a taktiež poukazujú na postavenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ako dotknutých osôb v pôsobnosti Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Obsah jednotlivých čísel Spravodajcu sa mení podľa potreby, je permanentne prispôbovaný aktuálnej problematike a zameriava sa na poskytovanie informácií pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré sú dôležité najmä v procese ich rozhodovania na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. písomných hlasovaniach.

Tieto informácie majú za cieľ dosiahnuť taký stav, aby sa vlastníci bytov a nebytových priestorov pri svojom rozhodovaní riadili legislatívou nastavenými pravidlami, čo predpokladá:

1/ Na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. pri písomnom hlasovaní postupovať plne v súlade so Zákonom 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

2/ Uplatňovať svoje právo, ale aj povinnosť, hlasovaním rozhodovať o osude bytového domu v súlade s požiadavkami zákona a to prostredníctvom schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. písomného hlasovania.

3/ Pri svojom rozhodovaní prijímať jednoznačné a nespochybniteľné rozhodnutia, ktorých obsah je zrozumiteľný, odráža vôľu a požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, potreby bytového domu a umožňuje správcovi na jeho základe naplňovať legitímne vznesené požiadavky vlastníkov bytov a nebytových

priestorov v bytovom dome v požadovanom rozsahu a kvalite.



Informujeme Vás

Dňa 23.12.2024 došlo v skorých ranných hodinách k závažnej mimoriadnej udalosti v bytovom dome nachádzajúcom sa na Ul. M. Rázusa 20 – 26, ktorou bol požiar bytu.

V dôsledku tejto udalosti vznikla škoda na majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov nemalého rozsahu. K významnejšej ujme na zdraví vlastníkov predmetného bytu nedošlo iba vďaka promptnému zásahu susedov.

V procese likvidácie následkov mimoriadnej udalosti bolo zistené, ako vyplýva zo správy HaZZ, že ohnisko vzniku požiaru možno stanoviť v oblasti pod televíznym stolíkom situovaným pod oknom v obývacej miestnosti. K iniciácii požiaru najpravdepodobnejšie došlo vplyvom elektrického skratu, alebo vplyvom zvýšeného elektrického prechodového odporu.

Príslušníci HaZZ, pri zásahu v bytovom dome zistili závažný nedostatok v oblasti dodržiavania ustanovení Zákona 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom, na ktorý okamžite upozornili.

V bytovom dome, podľa ich zistení, nie sú únikové cesty udržiavané v zákonom požadovanom stave.

Únikové cesty sú zapratané rôznymi predmetmi, ktoré znemožňujú plnohodnotné a bezpečné využívanie únikových ciest a predstavujú život a zdravie ohrozujúce riziko nielen vlastníkov bytov a nebytových priestorov v prípade potreby ich okamžitej evakuácie, ale aj v prípade zásahu všetkých záchranných zložiek (RZP, HaZZ polície a pod.).

Táto mimoriadna udalosť, ako už bolo spomenuté, odhalila závažný nedostatok, ktorý sa bohužiaľ

dlhodobu vyskytuje vo viacerých bytových domoch nachádzajúcich sa v správe družstva a na ktoré zodpovední zamestnanci družstva neustále upozorňujú.

Aj napriek enormnej snahe zamestnancov družstva a neustálemu upozorňovaniu vlastníkov bytov a nebytových priestorov na nevyhnutnosť dodržiavania zákonných povinností vlastníka bytového domu, naďalej pretrvávajú ignorantský postoj vlastníkov bytov a nebytových priestorov k povinnostiam vyplývajúcim zo Zákona 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi. Táto skutočnosť predstavuje mimoriadne závažné riziko ohrozenia životov a zdravia vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Aktivita zamestnancov družstva v tejto oblasti je zameraná predovšetkým na zabezpečenie vyššieho stupňa bezpečnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch a taktiež na minimalizáciu rizík v prípade vzniku nepredvídateľných udalostí spojených s požiarmi v bytových domoch.

Závažné nedostatky zistené pri likvidácii mimoriadnej udalosti z pohľadu správcu spočívajú najmä:

- v podceňovaní potreby poistenia majetku zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
- v pretrvávajúcom ignorovaní plnenia povinností zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu ako celku, vyplývajúcich zo Zákona 314/2001 o ochrane pred požiarmi.

Jednoznačným pomenovaním zistených nedostatkov chceme, ako zodpovedný správca bytového a nebytového fondu, aj touto cestou **DÔRAZNE UPOZORNIŤ vlastníkov bytov a nebytových priestorov na nevyhnutnosť dodržiavania povinností vyplývajúcich z platnej legislatívy v oblasti ochrany pred požiarmi, konkrétne zo Zákona 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi a dôležitosť poistenia majetku.**

Niekoľko pojmov bezprostredne súvisiacich s požiarmi.

Bezprostredné ohrozenie vo všeobecnosti

Pod týmto ustanovením zákona si na prvý pohľad človek predstaví rôzne technické zariadenia akými sú prípojky plynu, vody alebo elektrické rozvody.

Otázka však znie, kedy nastáva situácia „bezprostredne ohrozujúca život, zdravie alebo majetok“, aby správca mal povinnosť v zmysle zákona vykonať opatrenia na zabránenie bezprostredného ohrozenia života, majetku či zdravia, aj bez súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Nakoľko zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, sa vo svojom texte nevenuje samotnej definícii tohto pojmu, prišlo nám príznačné, v rámci lepšieho pochopenia znenia samotného zákona ozrejmiť význam a účel pojmu „bezprostredné ohrozenie“ v zmysle výkonu správy bytového domu.

Pod pojmom „bezprostredné ohrozenie“ je možné hovoriť o situácií, ktorá „priamo, tesne alebo blízko môže, ale nemusí nastať“. Preto je nevyhnutné tento pojem vykladať v kontexte s určitou situáciou, ktorá už bližšie predpokladá, že nastane „taký stav, ktorý je vyvolaný najmä nepredvídateľnou alebo neodvrátiteľnou udalosťou nezávislou od ľudskej vôle, s ktorou sa spájajú následky týkajúce sa ohrozenia zdravia alebo života človeka alebo hrozby vzniku značnej škody na majetku“.

Bezprostredné ohrozenie vo vzťahu k požiarom

Samotný text ustanovenia § 9 ods. 4 Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov odkazuje ďalej v poznámkach pod čiarou spolu s inými právnymi predpismi na zákon č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov, ktorý určuje vlastníkovi bytového domu, spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ako aj správcovi bytového domu povinnosť zabezpečiť pri správe bytového domu plnenie úloh spojených s ochranou pred požiarmi. Tieto povinnosti sa týkajú spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu akými sú chodby, nebytové priestory, schodiská a iné spoločné časti. Medzi jednotlivými povinnosťami spojenými s protipožiarnou ochranou, chceme poukázať hlavne na povinnosť uvedenú v § 5 zákona o ochrane pred požiarmi, ktorou je: „povinnosť právnickej osoby alebo fyzickej osoby podnikateľa na účely zabezpečenia podmienok na účinné zdolávanie požiarov, ak tento zákon neustanovuje inak, označovať a udržiavať trvale voľné únikové cesty, únikové východy a zásahové cesty, nástupné plochy a prístup k nim, ako aj prístup k uzáverom rozvodných zariadení elektrickej energie, plynu, vody a k požiarovým zariadeniam“.

Pod trvalo voľnou únikovou cestou sa v zmysle Vyhlášky MV SR č. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb sa považuje: „trvalo voľná komunikácia alebo priestor v stavbe alebo na nej, ktorá umožňuje bezpečnú evakuáciu osôb zo stavby alebo z požiarneho úseku ohrozeného požiarom na voľné priestranstvo alebo do priestoru, ktorý nie je ohrozený požiarom.“

V prípade nedodržania povinnosti označenia a priechodnosti únikových ciest v bytovom dome, uzáverov rozvodných zariadení elektrickej energie, plynu alebo vody, či požiarnym zariadeniam, je krajské alebo okresné riaditeľstvo hasičského zboru v zmysle § 59 ods. 2 písm. d) zákona č. 314/2001 Z. z. zákona o ochrane pred požiarom, oprávnené uložiť pokutu za nerešpektovanie povinnosti až do výšky 16 596 EUR, avšak len právnickej alebo fyzickej osobe – podnikateľovi, ktorá danú povinnosť ustanovenú zákonom porušila, teda presnejšie povedané v tomto prípade správcovi bytového domu a nie vlastníkom.

Vlastníci nepočúvajú a zodpovedný je správca!!!

V mnohých prípadoch nastáva problém, keď aj napriek opakovaným upozorneniam zo strany správcu bytového domu vlastníci bytov a nebytových priestorov nereflektujú na jeho odporúčania a neudržiavajú únikové cesty v požadovanom stave, resp. vedome ich zapratávajú rôznymi predmetmi a tým znemožňujú bezpečnú evakuáciu osôb zo stavby alebo z požiarneho úseku ohrozeného požiarom na voľné priestranstvo alebo do priestoru, ktorý nie je ohrozený požiarom.

Je mimoriadne dôležité, nielen z dôvodu hroziacej pokuty, aby boli všetky prístupové cesty priechodné nielen pre obyvateľov bytového domu v prípade nutnosti urýchleného opustenia bytového domu, ale najmä pre jednotky rýchlej lekárskej pomoci, hasičské jednotky a iné zložky záchrannej služby, aby boli jednotlivé chodby čo najviac priechodné a neboli zbytočne zužované dekoračnými predmetmi ako sú rastliny, kvetináče, stolčky či dokonca kreslá a rôzne iné predmety, ktoré do spoločných častí bytového domu nepatria. Ideálnym riešením otázky odstraňovania predmetov zo spoločných častí bytových domov, je samotná úprava v domovom poriadku, v ktorom si vlastníci bytov a nebytových priestorov jednoznačne stanovujú pod hrozbou sankcie, čo môže byť umiestnené v spoločných častiach a kde presne a čo naopak nie.

Bezprostredným ohrozením je aj potenciálna hrozba

O bezprostrednom ohrození je možné v súvislosti s nevhodne umiestnenými dekoračnými predmetmi v spoločných častiach bytových domov hovoriť najmä v prípade nepredpokladanej situácie ohrozujúcej život, nakoľko niet pochyb, že aj potenciálna hrozba, môže vyústiť do bezprostredného ohrozenia života, zdravia a majetku.

Pojem bezprostredné ohrozenie je preto bez pochyb nevyhnutné chápať z pohľadu možnosti, že takáto situácia nastane a treba byť na ňu pripravený. Preto je opodstatnené konať v takomto prípade bez zdĺhavého súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Práve ustanovenie § 9 ods. 4 Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov dáva správcovi právo a súčasne aj povinnosť na konanie bez súhlasu ostatných vlastníkov.

Za odkladanie vecí na chodbách bytového domu hrozí nemalá pokuta

V bytovom dome môžu súčasne bývať desiatky rodín, čo je pochopiteľne náročné z hľadiska tolerance a prispôbenia sa. Mnohokrát sa susedia zbavujú nepotrebných vecí ich odkladaním v spoločných priestoroch bytového domu, čo je z hľadiska požiarnej bezpečnosti bytového domu neprípustné, ba priam protizákonné.

Bezpečnosť na prvom mieste

Je nutné, aby si obyvatelia bytových domov uvedomili, že spoločné priestory neslúžia na odkladanie nepotrebných vecí a navyše väčšina z nich, napr. chodby, slúžia ako únikové cesty. V prípade požiaru sa takéto predmety na chodbách stávajú nebezpečenstvom nielen pre ich vlastníkov v prípade evakuácie, ale aj pre záchranné zložky, ktorých členovia sa môžu vďaka týmto predmetom vážne zraniť a tým ohroziť aj svoj život a v neposlednom rade tieto predmety môžu prispieť k rýchlejšiemu šíreniu požiaru.

Za nepriechodné únikové cesty môže bytový dom dostať pokutu

Zanechávanie odpadkov a iných predmetov na chodbe môže mať nepríjemnú dohru pre všetkých vlastníkov v bytovom dome v podobe pokuty, ktorá bytovému domu hrozí ak únikové cesty nie sú trvalo voľné, sú zapratané horľavým materiálom, či už sa

jedná o kočíky alebo skrine a podobne, alebo inak nespĺňajú požiadavky legislatívy. Výška pokuty sa môže vyšplhať až na 16.330,- €, čo nie je zanedbateľná čiastka.

Čo s vlastníkom, ktorý si odmieta odpratáť veci z chodby?

Takmer v každom bytovom dome sa nájde obyvateľ, ktorý sa odmieta vzdať „svojho odkladacieho priestoru“ na chodbe a nespolupracuje so správcom. Čo môže správca v takomto prípade urobiť?

Upozorniť vlastníka, že bezpečnosť únikovej cesty v bytovom dome musí byť zachovaná v zmysle § 51 ods. 1 Vyhlášky Ministerstva vnútra SR č. 94/2004 Z. z., ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na protipožiarnu bezpečnosť pri výstavbe a pri užívaní stavieb *„úniková cesta je trvalo voľná komunikácia alebo priestor v stavbe alebo na nej, ktorá umožňuje bezpečnú evakuáciu osôb zo stavby alebo z požiarneho úseku ohrozeného požiarom na voľné priestranstvo alebo do priestoru, ktorý nie je ohrozený požiarom“*.

Za bezpečnosť spoločných častí a zariadení zodpovedá správca a preto v prípade neodpratania vecí vlastníkom ani po výzve tak môže urobiť on v zmysle § 9 ods. 4 Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pretože *„správca alebo predseda je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca alebo predseda je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok“*.

Základom je komunikácia

Správca musí vlastníkom bytov a nebytových priestorov vysvetliť prečo je dôležité nechať únikové cesty voľné a prečo nesmú tieto cesty zapratávať svojimi osobnými vecami. Ak však nepomôže cesta „po dobrom“, môže správca zasiahnuť a takéto veci odstrániť aj napriek nesúhlasu vlastníkov a to na náklady domu.



Novinky, fakty, skutočnosti

V kontexte s mimoriadnou udalosťou, ktorú sme popísali v kapitole „Informujeme vás“ je veľmi dôležité zaoberať sa problematikou, ktorá bezprostredne súvisí s ochranou života, zdravia a majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov a súčasne sa zaraďuje medzi preventívne opatrenia.

Konkrétne sa jedná o poistenie majetku, ktoré má za cieľ minimalizovať škody a napomôcť vlastníkom bytov a nebytových priestorov prekonať v mnohých prípadoch až fatálne následky mimoriadnych udalostí v prípade, ak takéto v bytovom dome vzniknú.

Je na mieste podrobnejšie sa zaoberať poistením jednak z pohľadu správcu a jednak z pohľadu samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch.

Najprv si povedzme, čo znamená poistenie majetku vo všeobecnosti a akými pravidlami sa riadi. V bytových domoch môžeme rozdeliť poistenie do dvoch základných kategórií, ktorými sú poistenie domácnosti a poistenie bytového domu (stavby), ako celku.

Prvou, pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu zrozumiteľnejšou kategóriou, je poistenie domácnosti, ktoré sa bezprostredne týka vybavenosti jednotlivých bytov a nebytových priestorov.

Starostlivosť o svoj majetok je jednou zo zákonných povinností majiteľa, čo znamená, že jednotlivé byty a taktiež nebytové priestory, nachádzajúce sa v bytových domoch, by mali mať uzatvorené tzv. „poistenie domácnosti“, pretože túto povinnosť nemôže zabezpečiť nikto iný, iba vlastník nehnuteľnosti, v tomto prípade bytu, resp. nebytového priestoru.

V kategórii „poistenie domácnosti“ sa jedná o poistenie všetkých vecí, hnutel'ných aj nehnuteľných, nachádzajúcich sa v byte, resp. nebytovom priestore. Podmienky poistenia domácnosti si dojednáva každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru individuálne, priamo so zástupcom vybranej poisťovacej spoločnosti. Máme na mysli, že iba vlastník bytu alebo nebytového priestoru rozhoduje, čo všetko a proti čomu všetkému si nechá svoj majetok poistiť

a takisto poistná suma vychádza z rozhodnutia toho-ktorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru.

Jednoznačným konštatovaním však je, že pohľad na problematiku poistenia majetku typu: „ja si majetok nepoistím, nebudem zbytočne platiť poisťovni, veď mne sa nič zlé nemôže stať“ nie je na mieste, o čom nespochybniteľne svedčí štatistika z posledných rokov v oblasti vzniku požiarov v rodinných, ale aj bytových domoch, ktorá hovorí o nebezpečnom náraste prípadov.

Znepokojujúcou skutočnosťou bezpochyby je, že nárast počtu požiarov vedie k čoraz väčším škodám, čo priamo súvisí so životnou úrovňou obyvateľstva v Slovenskej republike a s ňou spojenou úrovňou vybavenosti domácností.

Ešte alarmujúcejším sa javí fakt, že vzniknuté požiare, majú mnohokrát za následok nielen fatálne zničenie majetku ako takého, ale čo je ešte horšie, v mnohých prípadoch dochádza k stratám toho najcennejšieho, čo človek má a tým je ľudský život.

Druhou kategóriou z oblasti poistenia je poistenie bytového domu (stavby) ako celku. Bytový dom totiž tak, ako nemôže byť bez výkonu správy, či už prostredníctvom spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov (pri tejto forme výkonu správy sa jedná o správu vlastného majetku), alebo prostredníctvom správcu na základe uzatvorenej zmluvy o výkone správy (pri tejto forme výkonu správy sa jedná o správu cudzieho majetku), nemôže byť ani bez poistenia, čo znamená, že jednou zo zákonných povinností či už spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo správcu je, mať poistený bytový dom, resp. bytové domy, nachádzajúce sa v správe toho-ktorého spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. správcovskej spoločnosti.

Oblasť poistenia bytového domu (stavby) ako celku sa na prvý pohľad javí ako poistenie, ktoré sa bezprostredne netýka majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale je povinnosťou správcu, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov nemajú čo dočinenia. Mnohým vlastníkom bytov a nebytových priestorov vyslovene prekáža, že takéto poistenie musia platiť

Tu je nutné pripomenúť, že konštatovanie uvedené v predošlom stĺpci sa nezakladá na pravde, ale práve naopak, poistenie bytového domu (stavby) ako celku sa jednoznačne týka každého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome,

pretože bytový dom (stavba), ako celok, teda všetky jeho časti, sa nachádzajú v podielovom spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu.

V tomto prípade sa jedná o:

1/ Poistenie spoločných častí bytového domu nevyhnutných na jeho podstatu a bezpečnosť, ktorými sú najmä základy domu, strecha, chodba, obvodové múry, priečelia, vchody, schodištia, terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ako aj miestnosti domu, ktoré sú určené na spoločné užívanie a umiestnenie technologických zariadení, ako sú pracovne, kotolne, sušiarne alebo kočíkárne

2/ Poistenie spoločných zariadení bytového domu, ktorými sú technologické zariadenia, ktoré sú určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne dotknutému domu a to aj keď sú umiestnené mimo domu. Jedná sa najmä o výťahy, zariadenie na výrobu tepla a teplej vody, vzduchotechniku, spoločné elektrické a komunikačné rozvody, bleskozvod, komín a všetky druhy prípojk (vodovodnú, teplonosnú, kanalizačnú, elektrickú, plynovú a telekomunikačnú).

Na záver je pri zmienke o tejto problematike nutné upriamiť vašu pozornosť na fakt, že poistenie majetku je kategória, ktorá si zasluhuje príslušnú pozornosť.

Je totiž nesmierne dôležité, aby dohodnutá poistná suma v čo možno najväčšej miere kryla rozsah možných škôd v prípade vzniku nepredvídateľnej, resp. mimoriadnej udalosti.

Z uvedeného vyplýva, že poistná suma, na ktorú je poistenie dojednané by sa mala vo všeobecnosti prehodnocovať a jej výška by mala odrážať reálnu situáciu v hospodárstve. Na aktuálnosť poistenia má totiž vplyv veľa faktorov ako napr. ceny vstupov v stavebníctve, vývoj v oblasti minimálnej mzdy, ceny práce, cien iných komodít nachádzajúcich sa v jednotlivých domácnostiach, inflácia a pod..

Základom dobrého poistenia je skutočnosť, že dojednaná poistná suma predstavuje záruku, že nedôjde k podpoisteniu majetku, čo znamená, že v prípade vzniku mimoriadnej udalosti poistné kryje väčšinu vzniknutých škôd.

V prípade bytových domov by mala dojednaná poistná suma, v prípade celkovej deštrukcie bytového domu zabezpečiť možnosť výstavby

nového bytového domu rovnakých parametrov do štádia „holodom“.



Vaše otázky

Otázka:

Majú ostatní vlastníci právo nahliadať do výsledkov písomného hlasovania a zistiť, kto ako konkrétne hlasoval?

Odpoveď:

V zmysle Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

1/ V súlade s § 9, ods. 5 je správca povinný umožniť vlastníčkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu.

2/ V súlade s § 11, ods. 6, má vlastníč bytu a nebytového priestoru právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv a robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie.

V zmysle práva vlastníka bytu a nebytového priestoru na informácie týkajúce sa bytového domu a v zmysle jeho práva obrátiť sa aj na súd majú vlastníci právo nahliadať do výsledkov písomného hlasovania vrátane hlasovacích hárkov, kde majú možnosť zistiť, ktorý vlastníč ako hlasoval.

Ak by toto vlastníčkovi nebolo umožnené, bolo by mu upreté právo získať informácie a zistiť, či nedošlo k porušeniu zákona v prípade schôdzy, či písomných hlasovaní. Mnohokrát sa totiž stáva, že chyby pri hlasovaní sa odhalia až na hlasovacích hárkoch alebo prezenčnej listine.

Otázka:

Ak manželia vlastnia byt v BSM, musia byť prítomní a hlasovať na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, kde sa hlasuje o inštalácii tepelného čerpadla obaja? Alebo sa inštalácia tepelného čerpadla považuje za bežnú vec, čo znamená, že stačí súhlas jedného z manželov?

Ak je potrebné, aby boli prítomní obaja manželia, avšak nestane sa tak a hlasuje iba jeden, je takýto hlas neplatný absolútne, alebo

iba v prípade, ak sa neplatnosti domáha jeden z manželov?

Odpoveď:

V zmysle Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov má vlastníč za každý byt a nebytový priestor v dome jeden hlas a to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.

V zmysle § 145 Občianskeho zákonníka:

1/ Bežné veci týkajúce sa spoločných vecí môže vybavovať každý z manželov sám. V ostatných veciach je potrebný súhlas oboch manželov, inak je právny úkon neplatný.

2/ Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných vecí sú oprávnení obaja manželia spoločne a nerozdielne.

Podľa vyjadrenia MF SR v rámci správy domov sa súhlas oboch manželov vyžaduje na úkony, pri ktorých dochádza k zmene vlastníckych vzťahov, napr. pri zmene spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu v rámci vstavby alebo nadstavby.

Pri rozhodovaní o takýchto otázkach sa vyžaduje hlasovanie oboch manželov alebo jeden z manželov splnomocní druhého, aby ho pri hlasovaní zastupoval.

Ostatné úkony týkajúce sa správy, prevádzky, údržby a opráv domu možno považovať za bežné veci. Na hlasovanie v týchto prípadoch postačuje súhlas jedného z manželov a preto nie je potrebné, aby jeden z manželov potreboval splnomocnenie od druhého manžela.

V tomto prípade hlasovanie na schôdzi alebo v písomnom hlasovaní nepresahuje charakteristiku bežnej správy spoločnej veci vzhľadom k tomu, že nedochádza k nakladaniu s majetkom manželov a teda k zvyšovaniu alebo znižovaniu hodnoty majetku manželov.

Z toho vyplýva, že ak je byt v BSM, postačuje súhlas jedného z manželov.

Otázka:

Ako správne stanoviť výšku odmeny zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov? Riadi sa táto problematika znením niektorého s právnych predpisov?

Odpoveď:

V zmysle Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

1/ Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov

okrem iného aj o výške odmeny pre zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Výška odmeny pre zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie je nikde stanovená, ani odporúčaná. Zákon stanovuje vlastníkov ako tých, ktorí o výške odmeny rozhodujú. Vždy záleží od veľkosti bytového domu, čím väčší bytový dom, tým viac bytov sa na odmenu skladá, ale väčší dom predstavuje viac práce pre zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Je samozrejme potrebné rátať aj z odvodovými povinnosťami jednak za strane „zamestnávateľa“, teda vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ako aj „zamestnanca“, teda zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Výška odmeny je teda v jednotlivých bytových domoch rôzna a závisí najmä od aktivity zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov a spokojnosti samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Pri stanovovaní výšky odmeny pre zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov je potrebné mať na zreteli fakt, že výška odmeny by mala mať pre zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov motivačný charakter.

Otázka:

Sme bytový dom s dvoma vchodmi a správu bytového domu nám vykonáva správcovská spoločnosť. Chcem sa opýtať, či je možné v jednom z vchodov vytvoriť spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov iba pre byty nachádzajúce sa v predmetnom vchode s tým, že vlastníci bytov a nebytových priestorov druhého vchodu by pokračovali vo výkone správy správcovskou spoločnosťou?

Odpoveď:

Ak ide o jeden bytový dom pozostávajúci z väčšieho počtu vchodov, takýto dom musí mať, ako celok, schválenú len jednu formu správy domu, teda buď zriadené spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov pre celý dom alebo podpísanú zmluvu o výkone správy so správcovskou spoločnosťou takisto pre celý dom.

Z uvedeného vyplýva, že nie je možné rozdeliť dom na rôzne formy výkonu správy, pretože v zmysle § 6, ods. 3 Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov „Na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzatvorená zmluva o výkone správy len z jedným správcom alebo len zmluva o spoločenstve.“

Dve formy výkonu správy by prichádzali do úvahy, ak by došlo k rozdeleniu bytového domu rozhodnutím stavebného úradu na dva domy.

Otázka:

Môžem vykonávať funkciu zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome aj keď nevlastním byt, ale mám k nemu generálnu plnú moc?

Odpoveď:

Nie, funkciu zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov môže vykonávať výlučne vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dotknutom dome.

Podmienka vlastníctva k bytu alebo nebytovému priestoru je stanovená v Zákone 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, konkrétne v § 8a, ods. 5 „komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.“



Čo je nové ...

Z dôvodu aktuálnosti danej problematiky sme do tohto čísla Spravodajcu opätovne zaradili niektoré skutočnosti, resp. zmeny, týkajúce sa Vyhlášky MH SR č. 503/2022 Z. z., v súlade s ktorou sa bude realizovať vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov. Uplatnenie novelizácie predmetnej vyhlášky znamená, že tento krok môže mať za následok, že rozdiely medzi bytmi sa môžu znovu zväčšiť.

Tak, ako už bolo povedané v súlade s novelou Vyhlášky MH SR č. 503/2022 Z. z. sa bude postupovať už pri najbližšom vyúčtovaní, teda za účtovné obdobie roka 2024.

Správcovia bytov, spoločnosti zaoberajúce sa rozpočítavaním nákladov tepla a napokon aj domácnosti v bytových domoch sa musia pripraviť na ďalšie zmeny pri rozpočítavaní nákladov na teplo, podľa ktorých sa bude postupovať pri vyúčtovaní za účtovné obdobie roka 2024.

Vyhláška MH SR č. 503/2022 Z. z. po prvom roku svojej účinnosti narazila na zmiešané reakcie. Totiž jej dôsledkom bolo najmä zdrazenie vykurovania pre tých vlastníkov bytov, ktorí v minulosti platili za teplo

najmenej. Pôvodné znenie vyhlášky totiž hovorí, že rozdiel v jednotkovej cene tepla medzi „najdrahším“ a „najlacnejším“ bytom nemôže prevyšovať 2,5-násobok.

Rozpočítavanie podľa predmetnej vyhlášky nákladov je vo všeobecnosti rovnomernejšie, pričom oproti minulosti zohrávajú údaje o spotrebe nameranej v jednotlivých bytoch podstatne menšiu úlohu. Väčšina nákladov sa medzi vlastníkov spravidla rozpočítava iba podľa plochy ich bytov.

Novela vyhlášky by túto skutočnosť mala zmeniť. Novela vyhlášky sa týka podstatného faktu a to „kontrolného mechanizmu“ s hodnotou 2,5, bytov s vybudovaným individuálnym vykurovaním ale aj kľúčových koeficientov.

Rozdiely v súlade s novelou vyhlášky po novom prevýšia 2,5-násobok

Pôvodné znenie vyhlášky hovorilo, že ak v rámci zúčtovacieho obdobia pre objekt rozpočítavania podiel špecifických nákladov vykurovaného priestoru prekročí hodnotu 2,5, musí sa primerane zvýšiť základná zložka. Rozpočítanie nákladov pre celý bytový dom sa následne vykonáva s takto upravenou základnou zložkou.

Výsledkom tohto kroku v mnohých bytových domoch, bolo výrazné zvýšenie základnej zložky tak, aby rozdiel medzi bytmi s najvyššími a najnižšími jednotkovými nákladmi na teplo neprevyšoval 2,5-násobok. Opodstatnenosť hodnoty tohto limitu bola obhajovaná tým, že tento limit vychádza z fyzikálnych princípov a treba si zvyknúť, že toto je reálna maximálna miera úspory z toho dôvodu, že v bytovom dome sa teplo šíri cez steny do chladnejších častí, čo má za následok, že ak si vlastník bytu vypne radiátory, byt mu vykúria susedia.

V novele vyhlášky, ktorá je platná už pre vyúčtovanie účtovného obdobia roka 2024, je zakotvená korekcia „kontrolného mechanizmu“. Novela vyhlášky po novom uvádza, úplne inú hodnotu rozdielov medzi „najdrahším“ a „najlacnejším“ bytom v rámci jedného bytového domu, ktorá prevyšuje 2,5-násobok.

V novele vyhlášky sa namiesto hodnoty 2,5 uvádza hodnota 2,85. To znamená, že jednotkové rozdiely v nákladoch na teplo medzi bytmi sa oproti pôvodnému stavu zväčšia.

Byty s vlastným kotlom budú platiť menej

Ďalšia zo zmien týkajúca sa bytov s individuálnym vykurovaním, napríklad plynovým kotlom. Pôvodné znenie vyhlášky hovorilo, že základná zložka sa rozpočítava aj medzi byty a nebytové priestory v nadstavbách a vstavbách do podkrovia (táto stať sa týka iba ich) s individuálnou prípravou tepla, pričom pre podlahovú plochu sa uplatňuje koeficient 0,2.

Novelizácia vyhlášky priniesla zmenu v tom zmysle, že vlastníci bytov dostali pri uplatňovaní tohto ustanovenia väčšiu voľnosť. Dôsledkom tohto je, že ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu prostredníctvom schôdze, resp. písomného hlasovania rozhodnúť o znížení koeficientov. V praxi tak byty v nadstavbách a vstavbách môžu na základnej zložke zaplatiť menej ako podľa pôvodne platnej vyhlášky.

Novelou vyhlášky sa do praxe zaviedla ďalšia príloha, ktorá určuje koeficienty pre byty a nebytové priestory, odpojené od vykurovacej sústavy.

Tento krok má za následok, že základná zložka sa rozpočítava aj medzi byty a nebytové priestory, ktoré sú odpojené od vykurovacej sústavy v objekte rozpočítavania, pričom podlahová plocha bytu alebo vykurovaného nebytového priestoru alebo upravená podlahová plocha bytu alebo vykurovaného nebytového priestoru sa vynásobí koeficientom podľa novo zavedenej prílohy.

Koeficient 0,2, podľa novej prílohy, platí pri bytoch a nebytových priestoroch v nadstavbách a vstavbách do podkrovia a koeficient 0,5 pri bytoch a nebytových priestoroch alebo ich častiach, ktoré sa nachádzajú na prízemí alebo na najvyššom podlaží alebo nad priestormi, ktoré nie sú vykurované, alebo v tých bytoch a nebytových priestoroch s individuálnym vykurovaním, cez ktoré neprechádzajú rozvody ústredného vykurovania v objekte rozpočítavania. Pre všetky ostatné byty a nebytové priestory platí koeficient 1.

Novela vyhlášky vychádza prioritne z overovania prestupov tepla v bytových domoch. V rámci posúdenia prestupov tepla bolo totiž identifikované, že bytová jednotka, odpojená od centrálného zdroja tepla, na základe rozhodnutia ostatných vlastníkov môže získať z okolitých bytov a spoločných priestorov prestupové teplo, ktoré nie je z technického hľadiska možné zmerať. Rozhodujúcim faktorom pri prestupoch tepla je miera zateplenia obvodového plášťa budovy, poloha bytovej jednotky s individuálnou prípravou tepla prostredníctvom inštalovaného individuálneho zdroja tepla.

Novela vyhlášky počíta s tým, že miera zateplenia obvodového plášťa objektu rozpočítavania a výmena pôvodných otvorových výplní je elementárnym faktorom vplývajúcim na primárnu energetickú úsporu. To znamená, že je výlučne v moci vlastníkov bytov a nebytových priestorov, svojím rozhodnutím zvýšiť mieru zateplenia obvodového plášťa a využiť čo možno najlepšie otvorové výplne a tým zvýšiť mieru primárnej energetickej úspory na úrovni celého objektu rozpočítania..

Takto schválené tepelno-technické zmeny bytových domov je nutné zohľadniť aj v rámci procesu

rozpočítavania nákladov na vykurovanie vo vzťahu k bytom vykurovaným prostredníctvom centrálného zdroja tepla a rovnako aj bytov s individuálnou prípravou tepla, keďže táto skutočnosť má najväčší vplyv na mieru prestupov tepla a teda vplýva na rozpočítavanie nákladov na teplo dodané do bytového domu.

Z pohľadu rovnomernejšieho prerozdelenia nákladov je potrebné, v procese rozpočítavania nákladov na vykurovanie, zohľadniť mieru spolupodieľania sa na tepelných prestupoch v rámci objektu rozpočítavania.

Požadovaná teplota vody musí byť vyššia

Ďalšia zo zmien, ktorá je platná v novele predmetnej vyhlášky, je zmena teploty vody na odbernom mieste. Kým podľa pôvodného znenia vyhlášky musela teplota vody dosahovať najmenej 45 °C, po novom to musí byť aspoň 50 °C.

Táto zmena súvisí s potrebou zosúladenia predmetnej vyhlášky s novelizáciou príslušného ustanovenia v Zákone o ochrane, podpore a rozvoji verejného zdravia.

Dôvodom tejto úpravy je fakt, že teplá voda je zdravotne bezpečná vtedy, ak spĺňa limity ukazovateľov kvality teplej vody podľa Prílohy č. 7 Vyhlášky Ministerstva zdravotníctva SR č. 91/2023 Z. z., ktorou sa ustanovujú ukazovatele a limitné hodnoty kvality pitnej vody a kvality teplej vody, postup pri monitorovaní pitnej vody, manažment rizík systému zásobovania pitnou vodou a manažment rizík domových rozvodných systémov.

Vyššie spomínaná príloha vyhlášky MZ SR hovorí práve o teplote 50 °C.



Viete že ...

1/ S poistením bytových domov sa rodiny cítia lepšie?

Posledné roky boli poznamenané viacerými väčšími a aj tragickými udalosťami, ktoré potvrdzujú, že mať poistenú bytovku a hlavne v správnej výške a na potrebné riziká, je nevyhnutné.

Dve hlavné zásady pre poistenie bytových domov:

1/ Správne stanovená výška poistnej sumy

Najmä v čase poistnej udalosti klienti zisťujú, že ich stavba je podpoistená. Ide o situáciu, kedy je nehnuteľnosť poistená na nižšiu sumu, ako je jej aktuálna reálna hodnota, za ktorú by sa dala postaviť alebo nadobudnúť porovnateľná nehnuteľnosť v prípade totálnej škody.

Čo to v praxi znamená v prípade bytových domov?

Ak nie je bytový dom poistený na aktuálnu hodnotu, poistenie nebude v prípade rozsiahlej poistnej udalosti stačiť na opravu, či obnovu bytového domu.

Ak poistenie bytového domu existuje, odporúča sa jeho prehodnocovanie raz za 2-3 roky z dôvodu rastu stavebných cien na trhu, ale napr. aj po rekonštrukcii bytového domu, či výmene strojných zariadení.

Je vhodné využiť indexáciu, ktorú poisťovňa ponúka pri dlhšom neaktualizovaní poistnej zmluvy. Pre správne stanovenie poistnej sumy na bytový dom je potrebné zvážiť aká je aktuálna cena spoločných častí a zariadení bytového domu, ktoré predstavujú plášť budovy, resp. obvodové múry, strecha, schodisko, výtahy, elektrické a plynové prípojky, jednotlivé byty a ich vnútorné stavebné súčasti. Patria tam aj bytové podlahy, okná, dvere, sanita, kuchynské linky, vstavané skrine, rozvody, žalúzie, markízy, klimatizačné zariadenia a iné zariadenia, ktoré sú v bytoch zabudované alebo pevne pripojené.

Výška poistnej sumy na ktorú je bytový dom poistený, ako už bolo spomenuté je veľmi dôležitá.

2/ Správny rozsah poistenia

Druhou dôležitou zásadou je výber poistných rizík a pripoistení, ktoré poistenie pokrýva.

Vybrať si, ktoré poistné riziká sú viac a ktoré naopak menej dôležité, nie je možné štandardizovať. Optimálne je poistiť bytový dom komplexne, aby bol chránený v náhodných situáciách. Poistné, ktoré obyvatelia bytového domu zaplatia za poistenie rizík je skutočne malé v porovnaní s nákladmi, ktoré môžu vzniknúť v prípade nepoistenej škody.

Majetkové poistenie v sebe zahŕňa napr.:

ochrana pri živelných udalostiach či požiaroch, vodovodné škody, vhodné je aj pripoistenie vypratávacích nákladov, ktoré môžu pri poistnej udalosti narásť veľmi vysoko.

Poistenie strojov a elektroniky: chráni v prípade poškodenia strojov a zariadení v bytovom dome, ako sú napríklad výtahy, kotolňa či spoločné antény.

Poistenie všeobecnej zodpovednosti kryje škody spôsobené na okolitých budovách, autách, zdraví ľudí.

Do poistenia tzv. krížovej zodpovednosti patria škody, ktoré si spôsobia susedia navzájom, napríklad vytopenie

Nové pripoistenia, ktoré ponúka formou osobitných dojednaní spoločnosť UNIQA, významne rozširujú krytie pri poistení bytových domov v súvislosti s aktuálnymi rizikami.

Medzi tieto dojednania patria napr.:

1. Zodpovednosť vlastníkov bytového domu pri svojpomocnom výkone drobných stavebných prác vykonávaných za účelom úprav bytu alebo nebytového priestoru, škôd spôsobených na predmete poistenia v dôsledku takýchto drobných stavebných prác.

2. Škody spôsobené vonkajším vandalizmom na 1. riziko vo výške 1 000 EUR vrátane estetických škôd na kontajnerových stojiskách alebo detských ihriskách patriacich k bytovému domu.

3. Živelné riziko spôsobené búrlivým vetrom nad 60 km/h.

4. Krytie fotovoltaiických zariadení a tepelných čerpadiel, za podmienky že hodnota týchto zariadení je uvedená v poisťnej sume nehnuteľnosti. Poistenie sa v takom prípade vzťahuje na rovnaké riziká, ako pri poisťovanej nehnuteľnosti a taktiež na lom stroja alebo elektroniky v rozsahu automatických bonusov.

Najčastejšími, ale nie najničivejšími príčinami poisťných udalostí sú únik vody z vodovodných zariadení, atmosférické zrážky, vandalizmus, prípadne živel, lom stroja - poškodenie výťahov a iné.

Cena práce a stavebných materiálov na trhu rastie, preto je dôležité v procese aktualizácie poisťnej zmluvy uvažovať o zvýšení krytia týchto škôd.

Poistenie bytových domov – KOMPLEXNE

Takéto poistenie bytového domu sa vzťahuje na poškodenie alebo zničenie bytového domu, vrátane všetkých jeho stavebných súčastí slúžiacich domu v mieste poistenia. Poistenie kryje škody v dôsledku: požiaru, výbuchu, priameho zásahu bleskom, nárazu alebo pádu lietadla, víchrice a krupobitia, povodne a záplavy, zemetrasenia, zosuvu pôdy

alebo lavíny, pádu stromov a stožiarov, ťarchy snehu, nárazu vozidla, dymu, nárazovej vlny, výbuchu sopky, poškodenia alebo rozbitia skla, pôsobenia vody z vodovodného zariadenia, krádeže vlámaním, lúpeže, vnútorného vandalizmu po krádeži vlámaním.

Novinkou je krytie škôd spôsobených vonkajším vandalizmom, búrlivým vetrom nad 60 km/h.

Čo hovoria štatistiky?

Najfrekvencovanejším rizikom je jednoznačne požiar. V roku 2024 bolo zaevidovaných celkovo 7.694 požiarov so škodou 58 mil..

Poistenie strojov a elektroniky pre bytový dom sa vzťahuje na materiálne poškodenie alebo zničenie výťahov, elektronických vstupných a garážových brán, domových zvončekov, elektronických vrátnikov vrátane kamerového systému, spoločných antén a satelitov a iných zariadení, a to: zlyhaním meracích, regulačných alebo bezpečnostných zariadení, konštrukčnou chybou, chybou materiálu alebo výrobnou chybou, pretlakom alebo podtlakom pary, plynu alebo kvapaliny, nedostatkom vody v kotloch alebo v zariadeniach na produkciu pary, odtrhnutím alebo roztrhnutím v dôsledku odstredivej sily, chybou obsluhy, nedbanlivosťou, nedostatočnou zručnosťou alebo neodborným zaobchádzaním, skratom, prepätím, nadprúdom, preskokom, oblúkom, chybou izolácie, indukciou spôsobenou bleskom.

V súvislosti s týmto druhom poistenia sú hradené aj náklady na demontáž a likvidáciu zničeného zariadenia, náklady za prácu nadčas, v noci, za prácu počas zákonných sviatkov, za expresnú prepravu, náklady za leteckú prepravu vymieňaných častí

V súčasnosti nabera na význame aj poistenie krytie fotovoltaiických zariadení a tepelných čerpadiel.

Poistenie zodpovednosti za škodu vyplývajúcu z vlastníctva bytu a/alebo nebytového priestoru v bytovom dome

Poistenie chráni vlastníka bytu a/alebo nebytového priestoru pred nárokmi za škodu spôsobenú tretej osobe na živote, zdraví alebo za materiálnu škodu.

Čo je možné poistiť v zodpovednosti za škodu?

Zodpovednosť z vlastníctva bytu a/alebo nebytového priestoru (tzv. všeobecná). Vzájomná (tzv. krížová) zodpovednosť za škodu medzi

vlastníkmi bytov a/alebo nebytových priestorov navzájom.

Novinkou v poistení je krytie zodpovednosti vlastníkov bytového domu pri svojpomocnom výkone drobných stavebných prác vykonávaných za účelom úprav bytu alebo nebytového priestoru, škôd spôsobených na predmete poistenia v dôsledku takýchto drobných stavebných prác.

Záverom je k uvádzanej problematike potrebné uviesť, že na slovenskom trhu pôsobí množstvo poisťovacích spoločností, ktoré používajú rôzne produkty s cieľom čo najlepšie sa presadiť na trhu.

Poistenie je výsledkom dohody poisťovacích spoločností s klientmi a každá spoločnosť ponúka široké spektrum svojich produktov.

V predošlom texte spomínané poisťovacie produkty ponúka poisťovacia spoločnosť UNIQA, ktorá je zmluvným partnerom vášho správcu, OSBD Prievidza, v oblasti poistenia.

Významným dôvodom spolupráce OSBD Prievidza s menovanou spoločnosťou je fakt, že doterajšia spolupráca preukázala ústretový prístup a promptnú reakciu zo strany poisťovacej spoločnosti vo všetkých prípadoch vzniku a likvidácie poistných udalostí týkajúcich sa bytových domov nachádzajúcich sa v správe OSBD Prievidza, inými slovami spolupráca s poisťovacou spoločnosťou je na vysokej úrovni a nie sú voči nej vznášané žiadne výhrady.

2/ Sušiaky v súčasnom technickom stave ohrozujú obyvateľov sídlisk?

„Sušiaky a prašiaky na sídliskách boli umiestňované spolu s výstavbou objektov. Spravuje a udržiava ich príslušný bytový dom pri ktorom sa nachádzajú. Úpravy takýchto zariadení alebo ich odstránenie je predmetom činnosti spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tých domoch, kde je spoločenstvo založené, v ostatných domoch by sa o technický stav sušiakov a prašiakov mali starať vlastníci bytov a nebytových priestorov.“ Toto tvrdenie sa však nezakladá na žiadnom právnom základe a uvedená problematika je dlhodobo prehliadaná a maximálne nejasná.

Je to naozaj tak, že sušiaky a prašiaky sú „príslušenstvom“ bytových domov a o ich technický stav sa majú starať vlastníci bytov a nebytových priestorov?

Z vyjadrenia zástupcu Mesta Prievidza vyplýva, že citujeme: „Prašiaky na sídliskách nemáme evidované v evidencii majetku mesta, čiže z toho my vyplýva, že ich

mesto v minulosti ani neosádzalo. Podľa niektorých pamätníkov viem, že sa osádzali po vybudovaní daného bytového domu. Čiže tieto prašiaky a sušiaky na bielizeň by mali byť ako „príslušenstvo“ k bytovému domu a pravdepodobne by sa o toto „príslušenstvo“ mali starať správcovia bytových domov.“ koniec citátu. Keďže však údržba „príslušenstva“ bytového domu je spravidla hradená z prostriedkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov dotknutého domu, správca nemá kompetenciu zaoberať sa renováciou, resp. odstránením nefunkčných, alebo nevyužívaných sušiakov a prašiakov bez súhlasu samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov s finančným krytím nákladov s touto konkrétnou aktivitou spojených.

Situácia okolo sušiakov a prašiakov, koho majetok vlastne predstavujú, je však mimoriadne neistá aj preto, že žiaľ neexistuje žiadna legislatívna norma, ktorá by sa týmto zaoberala a túto problematiku jednoznačne riešila. Aj v tejto komplikovanej situácii existujú svetlé momenty, kedy sa niektoré samosprávy rozhodli na vlastné náklady eliminovať riziko úrazu občanov spôsobeného nevyhovujúcim technickým stavom sušiakov a prašiakov a pristupujú k celoplošnému odstraňovaniu nefunkčných, nevyužívaných, resp. poškodených sušiakov a prašiakov prostredníctvom aktívnych pracovníkov, resp. iným vhodným spôsobom.

Príkladom takejto samosprávy je napr. Mesto Handlová, kde samospráva už v roku 2021 zabezpečovala odstraňovanie prvkov na základe ich obhliadky.

Podľa vyjadrenia hovorkyne Mesta Handlová, citujeme: „Mesto Handlová pokračuje v odstraňovaní nepoužívaného a nebezpečného kovového mobiliára z verejných priestorov. Chce tak zabrániť prípadným úrazom obyvateľov. Aktívni pracovníci odstraňujú rôzne kovové prvky, ako sú prašiaky, háčiky, stĺpiky, plôtky, ktoré sú často skorodované a v zlom technickom stave. Dôvodom je eliminácia rizík prípadných úrazov. Oceľové konštrukcie boli osadené prevažne pred desiatkami rokov bez akejkoľvek technickej a právnej dokumentácie, ako i bez súhlasu vlastníka pozemku. V súčasnosti sa už takéto konštrukcie na moderných sídliskách nenachádzajú. Samospráva zabezpečuje odstraňovanie prvkov na základe ich obhliadky. Žiadosti o zachovanie konštrukcií môže verejnosť nahlásiť na príslušnom útvere Mestského úradu. Zachované však budú iba používané prašiaky“ koniec citátu.

OSBD Prievidza, ako správca bytového fondu odporúča vlastníkom bytov a nebytových priestorov nasledovný postup:

1/ Ak je medzi vlastníkmi bytov a nebytových priestorov vôľa zachovať a naďalej využívať konštrukcie sušiakov a prašiakov, prijať uznesenie na ich úplnú revitalizáciu na náklady domu.

2/ Ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodnú konštrukcie sušiakov a prašiakov ďalej nevyužívať, z dôvodu zvýšenia bezpečnosti detí a obyvateľov vo všeobecnosti, tieto odstrániť na náklady domu.

3/ Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov, pri svojom rozhodovaní o osude konštrukcií sušiakov a prašiakov požadujú vysvetlenie, týkajúce sa vlastníctva konštrukcií sušiakov a prašiakov nachádzajúcich sa spravidla na pozemkoch mesta, resp. na verejných priestranstvách a zodpovednosti za ich technický stav, obrátiť sa s požiadavkou o oficiálne vysvetlenie predmetnej problematiky priamo na príslušný útvar Mesta Prievidza, resp. na poslancov zastupujúcich ten-ktorý volebný obvod a následne prijať rozhodnutie formou uznesenia zo schôdze vlastníkov, resp. písomného hlasovania.

3/ V priebehu minulého roka až po súčasnosť došlo k zmenám v legislatíve týkajúcej sa správcovskej činnosti?

Medzi najdôležitejšie zmeny patria:

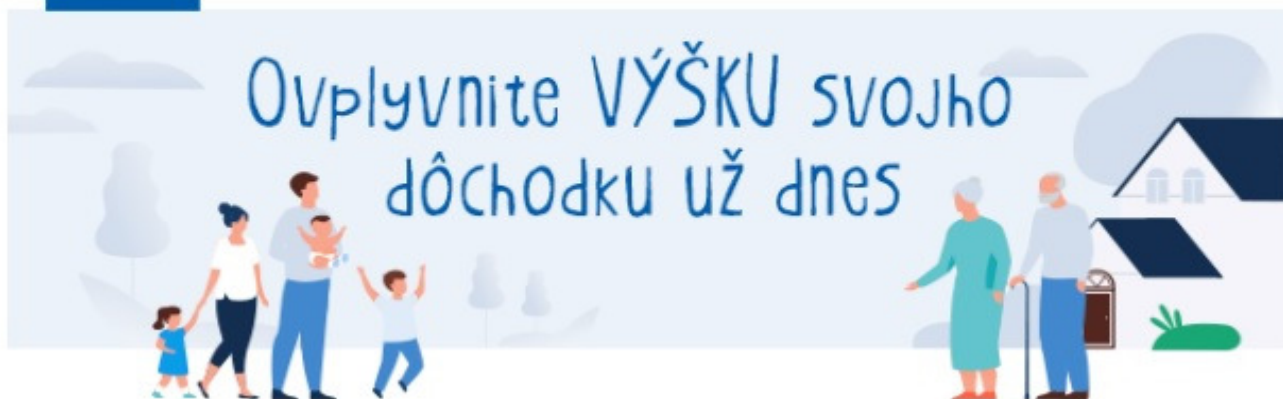
1/ Novela Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov,

2/ Prijatie Zákona 25/2025 Z. z. Stavebný zákon a o zmene a doplnení niektorých zákonov (Stavebný zákon),

3/ Novela Vyhlášky 503/2022 Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky z 19. decembra 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 množstva tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla a ekonomicky oprávnených nákladov na teplo vyrobené v decentralizovanom zdroji tepla

4/ Elektronická komunikácia predstavuje novú, operatívnejšiu a adresnejšiu úroveň komunikácie medzi správcom a vlastníkami bytov a nebytových priestorov?

Z dôvodu vytvorenia možnosti lepšieho využívania elektronickej formy komunikácie si vás dovoľujeme v prípade, ak ste tak do dnešného dňa neurobili, požiadať o poskytnutie svojej mailovej adresy správcovi spolu s vyjadrením súhlasu s elektronickým zasielaním dokumentov vrátane výsledkov vyúčtovania služieb, resp. využitie možnosti bezplatnej registrácie na portál www.najomne.sk prostredníctvom aktivačného kľúča, ktorý tvorí súčasť vyúčtovania služieb už niekoľko rokov. Aktivačný kľúč sa nachádza na prvej strane vyúčtovania služieb.



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	07:15 – 11:15 12:15 – 14:45	14:30
Utorok	NESTRÁNKOVÝ DEŇ	
Streda	07:15 – 11:15 12:15 – 16:45	16:30
Štvrtok	07:15 – 11:15 12:15 – 14:45	14:30
Piatok	07:15 – 11:15	11:15

Dôležité kontakty:

- sekretariát OSBD	515 54 27	sekretarka@osbdpd.sk
- príprava schôdzí a písomných hlasovaní	515 54 22	hlatinova@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 28	technik2@osbdpd.sk
- technici	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).