



SPRAVODAJCA

Okresné správce bytové družstvo Prievidza

Číslo : 2/2025



Obsah Spravodajcu približuje vlastníkom bytov a nebytových priestorov dôležité skutočnosti, ktoré priamo ovplyvňujú spôsob činnosti správcu, 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.

Každé aktuálne číslo Spravodajcu sa zameriava najmä na poskytovanie informácií, ktoré sú dôležité v procese rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov na schôdzach, resp. písomných hlasovaniach a ktoré prispievajú k zlepšeniu všeobecného prehľadu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Primárnou úlohou informácií, ako už bolo spomenuté, je prehlbovať vedomosti a poznatky vlastníkov bytov a nebytových priestorov a týmto spôsobom vytvárať a zabezpečovať možnosť kvalitnejšieho rozhodovania sa v súlade s legislatívou nastavenými pravidlami. Proces rozhodovania sa vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch, ktorý spĺňa všetky aktuálne požiadavky legislatívy predpokladá:

1/ Na schôdzach vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. pri písomnom hlasovaní postupovať striktne 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 dianí v bytovom dome v súlade s požiadavkami príslušného zákona a to výlučne prostredníctvom schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. písomného hlasovania.

3/ Pri rozhodovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov 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 ich základe naplňovať legitímne vznesené požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v požadovanom rozsahu a kvalite.



Informujeme Vás

Rozdiely medzi poistením bytu a bytového domu, ako ich kombinovať

Vlastníci bytov a nebytových priestorov často riešia dilemu, aký typ poistenia najlepšie ochráni ich majetok. Poistenie bytového domu, bytu samotného a poistenie domácnosti sa môžu vzájomne dopĺňať; nie sú však navzájom zameniteľné.

1/ Optimálna kombinácia poistení

Najlepším riešením je kombinácia dvoch poistení, ktoré kryjú ochranu vlastného majetku, ako aj spoločných častí bytového domu.

Poistenie bytového domu sa totiž stará o konštrukčné časti stavby a uzatvára sa prostredníctvom správcu, alebo spoločenstva vlastníkov. Na druhej strane poistenie domácností ochraňuje vnútorné zariadenie bytu, ako sú napr. nábytok, spotrebiče, či cennosti a tento druh poistenia si uzatvára každý vlastník bytu individuálne. Správna kombinácia týchto dvoch poistení poskytuje komplexnú ochranu vášho domova.

2/ Kedy sa odporúča samostatné poistenie bytu?

V niektorých prípadoch je vhodné mať poistenie bytu aj samostatne. Najčastejšie sa s potrebou takéhoto poistenia možno stretnúť v oblasti hypoték, keď banka požaduje individuálnu poistnú zmluvu na byt a to aj v tom prípade, ak je celý dom už poistený. Dôvodom je, že banka chce mať istotu, že poistenie bude platné bez ohľadu na rozhodnutie

správcu, alebo ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Samostatné poistenie bytu môže byť užitočné aj pri poistných udalostiach, ktoré sa týkajú viacerých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ak napr. dôjde ku škode v dôsledku chyby suseda, jej uplatňovanie cez poistenie bytového domu môže byť zdĺhavé a závislé od konania iných osôb. V takýchto prípadoch je individuálne poistenie bytu istotou, že svoju škodu vyriešite bez zbytočných komplikácií

3/ Prečo si dojednať poistenie bytového domu?

Ak majú vlastníci poistené iba vlastné byty, v prípade rozsiahlych škôd na spoločných priestoroch to nemusí stačiť. Najčastejšími príčinami škôd na bytových domoch sú vodovodné havárie, zatečenie zo striech, víchrice, miestne povodne, krupobitie, ale aj poškodenie fasády, či rozbitie vchodových dverí. Poistenie bytového domu je navyše zákonnou povinnosťou správcu, ktorá vyplýva z jeho činnosti.

4/ Hlavný rozdiel medzi poistením bytu a bytového domu

Poistenie bytového domu je kolektívnym poistením, ktoré kryje poškodenie stavebných častí domu, ako sú strecha, výťahy, či fasáda. Kryje aj škody spôsobené napr. vetrom, búrkou, alebo zatečením vody.

5/ Dôležitosť poistenia zodpovednosti

Pri výbere poistenia je kľúčové myslieť aj na krytie zodpovednosti za škodu. Veľká časť poistných udalostí v bytových domoch sa týka škôd spomínaného charakteru a spadá do vyššie uvedenej kategórie. Napr. sa jedná o škodové udalosti spôsobené zatečením medzi bytmi, alebo poškodením motorového vozidla napr. pádom snehu zo strechy.

V rámci poistenia bytu je zodpovednosť dôležitá najmä pri škodách spôsobených prevádzkovou činnosťou spotrebičov v domácnosti (napr. práčka, umývačka riadu a pod.)

Poistenie bytového domu prináša oproti individuálnemu poisteniu bytu podstatnú výhodu, ktorá spočíva v poistení krížovej zodpovednosti za škodu. Táto kategória patrí medzi najdôležitejšie druhy poistenia. V takomto prípade ide o škody, ktoré si spôsobia buď byty a nebytové priestory navzájom, alebo ak vzniknuté škody spôsobia škodu

na spoločných častiach a zariadeniach bytového domu. Platí to aj naopak, a to v prípade, ak spoločné časti a zariadenia bytového domu spôsobia škodu na bytoch a nebytových priestoroch.

6/ Dôležitosť poistenia bytového domu na správnu výšku poistnej sumy

Problémom bytových domov veľmi často býva, že síce sú poistené, v súlade s požiadavkami legislatívy, ale poistná suma nezodpovedá skutočnej hodnote nehnuteľnosti.

Vzhľadom na neustále zmeny cien nehnuteľností a stavebných nákladov vo všeobecnosti je vhodné pracovať s poistnou zmluvou, považovať ju za otvorenú a prehodnocovať poistenie pravidelne, podľa aktuálnych podmienok na trhu a to ak nie každé dva roky, tak aspoň raz za päť rokov.

Bohužiaľ, stále pretrváva fenomén, že oblasť poistenia bytového domu pokladá určitá časť vlastníkov bytov a nebytových priestorov za nepodstatný problém. Táto skutočnosť sťažuje správcovi výkon jeho činnosti v tom zmysle, že energiu, ktorú by mohol vynakladať zmyslupnejšie najmä na plnenie požiadaviek vlastníkov bytov a nebytových priestorov a svojich povinností, musí vynakladať na presviedčanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov o dôležitosti správneho poistenia bytového domu.

V oblasti poistenia je však jasné, že bez ohľadu na kvalitu, resp. rozsah poistenia bytového domu je vždy dôležitejšie dbať na prevenciu škôd, než riešiť ich následky.



Novinky, fakty, skutočnosti

Povinný diaľkový odpočet od roku 2027, čo prinesie vlastníkom bytov a nebytových priestorov a správcom?

Transpozícia európskej smernice o energetickej efektívnosti (EED) priniesla nové pravidlá aj pre oblasť merania spotreby energie. Prístroje na meranie tepla musia byť najneskôr do **1. januára 2027** vybavené diaľkovým odpočtom. Táto skutočnosť bude mať dopad, resp. predstavuje povinnosti aj pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch. Čo táto povinnosť znamená a na čo je potrebné sa zamerať pri výbere technológie diaľkových odpočtov?

Povinnosť vybaviť merače tepla, vodomery na teplú a studenú vodu a pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov funkciou diaľkového odpočtu by mala zabezpečiť, že diaľkový odpočet bude technickým predpokladom pre pravidelnejšie a transparentnejšie poskytovanie informácií o spotrebe alebo vyúčtovaní. Diaľkový zber dát totiž významne zjednodušuje realizáciu odpočtov, spracovanie získaných dát a ich sprístupnenie konečným spotrebiteľom v požadovanej kvalite a termínoch.

Pozitívnym javom je, že väčšina bytových domov na Slovensku už dnes štandardne využíva diaľkový odpočet vody a tepla, aj keď jeho zavedenie zatiaľ nie je zákonnou povinnosťou. Napr. spoločnosť ista Slovakia v tejto súvislosti vydala správu, že už v roku 2025 až 95% jej zákazníkov používa merače vybavené diaľkovým odpočtom.

V prípravnej fáze nastavenia všetkých meračov na možnosť diaľkového odpočtu k dátumu **1. januára 2027** v bytových domoch, kde doteraz využívajú zastaralé technológie, resp. merače bez možnosti diaľkového odpočtu, najväčšie investície čakajú v oblasti vybudovania kompletnej siete pre zabezpečenie možnosti diaľkového zberu a prenosu dát, ktorá pozostáva s pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov opatrených modulom na diaľkový zber dát, vodomeroch na teplú a studenú vodu takisto opatrených modulom na diaľkový zber dát a zberníc, ktoré zabezpečujú samotný prenos dát.

Dobrou správou je, že v prípade vodomeroch bez diaľkového odpočtu nie je nutná, v prípade ak má zariadenie platné metrologické overenie, jeho kompletná výmena, ale stačí meradlo doplniť o rádiový modul.

Z hľadiska zvýšenia efektívnosti prác a vytvorenia možnosti kontinuálneho zaznamenávania vývoja spotrieb v danej oblasti sa však do budúcnosti razí tendencia, že v oblasti týkajúcej sa vodomeroch studenej a teplej vody sa pristúpi k tomu, že v prípade potreby inštalácie vodomeroch opatrených rádiovým modulom, resp. ich výmeny po uplynutí doby platného metrologického overenia sa budú dodávať vodomery ako celok, teda že každý vodomer bude automaticky opatrený rádiovým modulom.

Uvedené znamená, že vodomery bez rádiového modulu by postupne zmizli z ponuky dodávateľských firiem a tým by sa odbúrala potreba

ich dodatočného doplnenia samostatným rádiovým modulom.

Dnešná prax totiž ukazuje, že dodatočná montáž rádiových modulov so sebou prináša problémy najmä z časového hľadiska, pretože medzi namontovaním vodomera bez rádiového modulu a dodatočným namontovaním rádiového modulu a jeho aktiváciou spravidla uplynie určitý čas, čo má za následok narušenie kontinuity záznamov o spotrebách.

Nepresnosť v záznamoch o spotrebách v tom-ktorom objekte potom vedie k nepresnostiam v procese ročného vyúčtovania a to v mnohých prípadoch znamená skreslenie výsledkov samotného ročného vyúčtovania a narastajúci počet spravidla neopodstatnených reklamácií, ktorými sa však správca musí zaoberať.



Vaše otázky

Otázka:

Môžu sa na schôdzach vlastníkov zúčastňovať nájomníci bytov? Pri dôslednom dodržiavaní požiadaviek legislatívy ich prítomnosť spôsobuje zmätok pri hlasovaní. Ako to riešiť?

Odpoveď:

Riešenie je jednoduché a vyplýva už zo samotného názvu **„schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov“**. Jednoznačne to ustanovuje zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, konkrétne v § 14, ods. 1, ktorý hovorí: „Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku“.

Z textácie zákona jednoznačne vyplýva, že právo hlasovať a rozhodovať majú výlučne vlastníci bytov a nebytových priestorov bytového domu. To v praxi znamená, že každý, kto vlastníkom nie je, toto právo nemá a v súlade s legislatívnymi požiadavkami nemá ani právo zúčastňovať sa na schôdzi vlastníkov.

Odporúča sa, hneď na začiatku schôdze umožniť účasť iba tým osobám, ktoré sú vlastními bytov a nebytových priestorov uvedenými v aktuálnom

liste vlastníctva alebo osobám, ktoré sa preukážu platným, úradne overeným splnomocnením.

Vo všeobecnosti sa odporúča, nájomníkov bytov, ako ani podnájomníkov bytov na schôdzu vlastníkov jednoducho nevpustiť. To isté platí aj pre písomné hlasovanie.

Ak chcete, aby schôdza vlastníkov, resp. písomné hlasovanie prebehli striktne v súlade s platnou legislatívou je vhodné, aby upozornenie o potrebe splnenia podmienky účasti na schôdzi vlastníkov, resp. písomnom hlasovaní bolo súčasťou Oznámenia o schôdzi vlastníkov, resp. písomnom hlasovaní.

Otázka:

Koho môže vlastník bytu lebo nebytového priestoru splnomocniť na zastupovanie?

Odpoveď:

Jedným slovom je na túto otázku možné odpovedať, že kohokoľvek.

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru môže splnomocniť člena rodiny, ale aj suseda alebo právneho zástupcu.

Ak je byt darovaním alebo iným spôsobom prepísaný na deti, resp. vnúčatá a naďalej v ňom bývajú rodičia, ktorí boli pôvodnými vlastníkami, obvykle majú plnomocenstvo od detí, resp. vnúčat oni, aby sa mohli aj naďalej zúčastňovať na hlasovaní, ako pred darovaním,

Vlastník bytu môže splnomocniť aj nájomníka, ktorý v byte dlhodobo býva.

To, koho vlastník splnomocní, nie je podstatou plnomocenstva. Dôležité a podstatné sú úkony, na ktoré vlastník splnomocnenca splnomocňuje. Môže sa jednať o univerzálne plnomocenstvo, teda na všetky schôdze vlastníkov a písomné hlasovania, ale aj na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka, súvisiacimi so správou domu.

Plnomocenstvo môže byť udelené buď iba na jednu schôdzu vlastníkov alebo jedno konkrétne písomné hlasovanie, alebo môže mať neobmedzené trvanie, t. j. na každú schôdzu vlastníkov a na každé písomné hlasovanie, až kým ho splnomocniteľ, teda vlastník bytu nezruší.

Zároveň sa nesmie opomenúť dôležitá zákonná podmienka a to, že plnomocenstvo musí byť úradne osvedčené, t. j. s podpisom splnomocňujúceho vlastníka bytu overeným u notára alebo na matrike.

Ak by sa vlastníci chceli dohodnúť, že plnomocenstvo nemusí byť úradne osvedčené, je potrebné upozorniť, že takýto postup odporuje požiadavkám zákona a úradne neosvedčené

plnomocenstvo je neplatné a teda je neplatný aj príslušný hlas a podpis na prezenčnej listine.

O podmienkach plnej moci pojednáva ustanovenie § 14, ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Otázka:

Ako môže správca zabrániť manipulácii s dokladmi zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Odpoveď:

Odpoveď je jednoznačná – nijako!

Správca je povinný na základe § 9, ods. 5, písm. d) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov poskytnúť vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru na náklady vlastníka bytu alebo nebytového priestoru aj kópie dokladov týkajúcich sa správy domu. Zároveň o tom hovorí aj § 11, ods. 6, zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Správca však už nemôže ručiť za to, na aký účel alebo akým spôsobom bude vlastník bytu alebo nebytového priestoru so získanými dokladmi, resp. informáciami v nich uvedenými, nakladať.

Jediné, čo je zo strany správcu možné ovplyvniť pri poskytnutí fotokópií dokladov je, že dodrží poslednú vetu predmetného ustanovenia § 9, ods. 5, písm. d) a to, že zabezpečí ochranu osobných údajov v súlade so zákonom 18/2018 z. z. o ochrane osobných údajov.

Na druhej strane správca obvykle nepracuje s chránenými osobnými údajmi v rámci GDPR, ktorými sú napr. genetické alebo biometrické osobné údaje a pod.

Údaje takéhoto charakteru správcu pri výkone jeho činnosti vôbec nezaujímajú a nemá najmenší dôvod ich zisťovať, alebo evidovať.

V dokladoch, napr. v zmluvách alebo dohodách, však môžu byť uvedené rodné čísla alebo napr. vo výpisoch z účtu domu čísla účtov vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V Takomto prípade má správca právo, citlivé údaje „začierniť“.

Otázka:

Chcem sa spýtať ohľadom voľby zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Je možné voliť zástupcu vlastníkov bytov na schôdzi aj hodinu po začatí, keď nie je schôdza uznášaniaschopná nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a čo sa môže odhlasovať na schôdzi

hodinu po začatí pri nedostatočnom počte vlastníkov bytov?

Odpoveď:

Podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov sa v § 8a, ods. 5 definuje:

„Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov zvolený vlastními bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až § 14b.“

Keďže sa v tomto zákone, konkrétne v § 14b, odsekoch 1, 2 a 3, nedefinujú kvóty pre zvolenie zástupcu vlastníkov bytov, pri tejto voľbe sa majú vlastníci riadiť § 14b, ods. 4:

„O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1, 2 a 3, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov, alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.“

Pri voľbe zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ako osoby, je teda potrebné dosiahnuť nadpolovičnú väčšinu hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov.

Čo sa týka uznávaniaschopnosti schôdze vlastníkov, neplatia už žiadne časové obmedzenia.

Obmedzenia platia iba v tom, aké uznesenie je, resp. nie je možné prijať vzhľadom na charakter predmetného uznesenia a potrebu dosiahnutia požadovaného kvóra.

To znamená, že ak sa na danej schôdzi vlastníkov zúčastní napr. sedem vlastníkov bytov, tak už aj štyria z nich vyjadrením svojho súhlasu môžu zvoliť zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Otázka:

Pred niekoľkými rokmi prebehli v bytovom dome (byty sú 1, 2 a 3-izbové s balkónmi) práce na zateplení, výmene výťahov, hromozvodov atď. V súvislosti s tým sme si navýšili príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv. Práce boli realizované čiastočne z už nahromadených zdrojov a čiastočne z čerpania stavebného úveru. Doteraz sme však nedostali vyúčtovanie týchto prác pomerne na jeden byt. Teda nevieme, akou čiastkou je zaťažený náš byt, resp. akú sumu máme splácať a dokedy. Ako máme postupovať, ak takúto informáciu chceme mať? Okrem iného je to, podľa môjho názoru, dôležité vedieť aj v prípade predaja bytu.

Odpoveď:

Čo sa týka vyúčtovania prác pomerne na jeden byt, správca nie je povinný vykonávať a sledovať takúto agendu a ani nie je v jeho právomoci sa takouto agendou zaoberať.

Keďže množstvo dokumentov súvisiacich s vykonanými prácami dostáva správca komplexne za celý bytový dom, resp. po položkách, ktoré nie sú vyčíslené samostatne pre každý byt, nemá sa ako dostať k takýmto informáciám, resp. nemá vedomosti, alebo systémy k ich následnému výpočtu.

Možno konštatovať, že keď sa bytový dom rozhodne realizovať rozsiahlejšiu obnovu a na tento účel sú použité finančné prostriedky z úveru, suma poskytnutého úveru predstavuje súhrnný objem finančných prostriedkov, ktorým je zaťažený celý bytový dom. To, že tieto prostriedky splácajú jednotliví vlastníci bytov úmerne, podľa veľkosti ich bytu neznamena, že sa takto vyčísľuje zaťaženie samostatne na jednotlivé byty.

Otázka:

Poprosila by som vás o vyjadrenie, ako postupovať, ak jeden vlastník bytu chce odkúpiť časť podkrovia pod strechou, ktoré je spoločným priestorom.

Odpoveď:

V prvom rade je pre záujemcu potrebné získať súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome spôsobom, ako hovorí zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov vo svojom § 14b, ods. 3, písm. a): „Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o zmluve o:

prevode vlastníctva nebytového priestoru, príslušenstva alebo iných častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Následne je potrebné uzatvoriť Zmluvu o vstavbe, kde ten istý zákon vo svojom § 14b, ods. 2, písm. e) definuje:

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutie dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:

zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť.

V týchto prípadoch, pri uzatváraní Zmluvy o vstavbe zvyčajne zastupuje vlastníkov správca.

Následne si záujemca musí vybaviť rozhodnutie o stavebnom zámere a priestor skolaudovať.

Novovytvorený priestor sa na základe Zmluvy o vstavbe zapisuje záznamom podľa § 34 a v spojení s ustanoveniami § 46 zákona 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon).

Podmienky zápisu rozostavaných bytov a nebytových priestorov upravujú ustanovenia § 46, ods. 5 a 6 katastrálneho zákona. Zároveň je potrebné prepočítať všetkým vlastníkom zálohové platby.

Súčasne je potrebné dávať pozor na to, že vlastníkov rozostavaného bytu nevyplývajú práva a povinnosti vyplývajúce zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov až pokiaľ neskolauduje daný byt.

Čo sa týka ceny, je potrebné a aj vhodné, stanoviť ju trhovu a nájsť taký prienik, ktorý je vhodný tak pre budúceho majiteľa, ako aj pre ostatných majiteľov bytov a nebytových priestorov v dome.



Čo je nové ...

Okná a nový stavebný zákon.

Nový stavebný zákon prináša zásadnú zmenu, ktorá poteší každého potencionálneho stavebníka. Jedná sa o zlúčenie územného a stavebného konania do jedného povoľovacieho procesu. V súčasnosti už nie je potrebné osobitne vybavovať územné rozhodnutie a následne stavebné povolenie. Po novom všetko vyriešite naraz, v jednom konaní.

Vydaniu rozhodnutia predchádza tzv. prerokovanie stavebného zámeru medzi stavebníkom a dotknutými orgánmi. Ak sa niektorý z dotknutých orgánov v zákonom stanovenej lehote nevyjadrí, jeho mlčanie sa považuje za súhlas, čím sa celý proces urýchli. Verejnosť pritom bude môcť k jednej stavbe vysloviť názor iba raz, čo výrazne obmedzí neopodstatnené prieťahy. Komunikácia z úradmi sa zároveň presúva do online prostredia. Žiadosť na začatie konania spolu s projektovou dokumentáciou je potrebné podať elektronicky, jej priebeh možno sledovať online. Vďaka tomu má žiadateľ prehľad o všetkom z pohodlia domova. Digitalizácia prináša väčšiu transparentnosť a menší priestor na chyby, či zdržania. Na overenie projektu má stavebný úrad čas 30 dní, pri zložitejších stavbách 60 dní.

Je pri výmene okien potrebné stavebné povolenie, resp. kedy ich možno meniť bez povolenia?

V oblasti výmeny a inštalácie nových okien k zmenám ani po nadobudnutí účinnosti nového stavebného zákona nedošlo. Stále platí, že niektoré zásahy do spoločných častí a spoločných zariadení domu je potrebné ohlasovať, niektoré dokonca vyžadujú stavebné povolenie.

Všetko závisí od charakteru zásahu, umiestnenia stavby a aj od toho, či ide o pamiatkovo chránenú budovu, bytový alebo rodinný dom. Platí zásada, že ak čokoľvek meníte navonok, je vhodné to vopred konzultovať s príslušným stavebným úradom alebo projektantom.

Zmeny týkajúce sa vzhľadu stavby musia byť v súlade s územnými a architektonickými požiadavkami. Ak ide o výmenu starých plastových alebo drevených okien za nové, rovnakého typu,

farby a veľkosti, bez zásahu do nosných konštrukcií a bez výraznej zmeny vzhľadu budovy, takúto obnovu môžete vykonať bez upovedomenia úradu. V prípade bytového domu je v niektorých prípadoch potrebný aj súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov udelený v súlade s príslušnými ustanoveniami Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. **Pri rozšírení, alebo zmenšení okenných otvorov, či zásahu do nosných konštrukcií, resp. častí stavby už výmena okien podlieha stavebnému povoleniu.**

Čo by mali spĺňať moderné okná?

Podľa nového stavebného zákona musí byť každá stavba navrhnutá a realizovaná tak, aby počas celej svojej životnosti spĺňala základné požiadavky vrátane stavebno-technických kritérií.

Pri výbere okien je dôležité klásť dôraz najmä na energetickú hospodárnosť, bezpečnosť a akustické vlastnosti. Aj keď okná zaberajú relatívne malú časť obvodového plášťa bytového domu, majú zásadný vplyv na tepelné straty. Vlastnosti okien, ktoré by mali eliminovať tepelné straty je pri ich výbere vhodné konzultovať s odborne spôsobilou osobou.

Nemenej dôležitým kritériom je ochrana proti vlámaniu. Okná by mali mať dostatočný počet bezpečnostných bodov, bezpečnostné kovania, či sklá s vysokou odolnosťou proti rozbitiu.

Takisto je vhodné konzultovať vybavenie okien, ktoré bude zabezpečovať dostatočnú tepelnú a akustickú izoláciu.

Zvýšená zodpovednosť odborníkov vyplývajúca z novely stavebného zákona

Za kvalitu stavebných prác a použitých materiálov budú po novom niešť plnú zodpovednosť projektanti, stavbyvedúci, či stavebné firmy. Ak sa napríklad pri realizácii stavby použijú nekvalitné materiály a komponenty a dôjde k poškodeniu stavby, zhotoviteľ je povinný chybu odstrániť na vlastné náklady. Toto pravidlo sa vzťahuje aj na montáž okien.

Nový stavebný zákon kladie dôraz na ich kvalitné a certifikované osadenie. Za chybnú montáž nesie plnú zodpovednosť subjekt, ktorý práce vykonal.

V prípade zistenia chybnej, resp. neodbornej inštalácie okien môže stavebný úrad od zhotoviteľa požadovať nápravu



Viete že ...

Poskytovanie informácií o energopomoci nie je v kompetencii správcu !!!

S otázkami o energopomoci sa obráťte:

1/ Telefonicky

Informačná linka Ministerstva hospodárstva SR 02/3300 3300 (pracovné dni 8:00-16:00),

2/ Elektronickou formou

Ministerstvo hospodárstva www.energopomoc.sk alebo www.mhsr.sk,

3/ Osobne

Klientské centrum miestne príslušného okresného úradu, v prípade námietok, alebo váš dodávateľ energií.

Hlavné kontaktné body, ZHRNUTIE:

Telefón: 02/3300 3300 v pracovných dňoch, pondelok až piatok, v čase od 8:00 do 16:00),

Web: www.energopomoc.sk, www.mhsr.sk,

Dodávateľia energií: vaši dodávateľia (VSE, SPP, SSE atď.) poskytujú informácie na svojich webových stránkach.

Ak ste nedostali pomoc alebo máte pochybnosti, skontrolujte si nárok on-line na www.energopomoc.sk, alebo v pracovných dňoch kontaktujte informačnú linku MH SR, alebo sa obráťte na miestne príslušný okresný úrad, resp. dodávateľa energií.

Ak nesúhlasíte s rozhodnutím, podajte námietku na Ministerstvo hospodárstva SR do 60 dní, osobne na okresnom úrade alebo elektronicky cez www.slovensko.sk.

Sokel je dôležitou časťou zateplenej fasády?

Pri obnove fasády je favorizované najmä hľadisko energetickej hospodárnosti ale pre dlhodobé a bezporuchové fungovanie tepelnoizolačného systému je dôležité najmä zamedzenie vstupu vlhkosti do zateplenia. A práve detail sokla v styku s príľahlým terénom predstavuje technicky jeden z najnáročnejších detailov zateplenia.

Najčastejší problém – vzliňavosť vlhkosti

Zabezpečiť sokel proti vlhkosti znamená navrhnuť a vyhotoviť technicky najvhodnejší detail s použitím odolných materiálov. V praxi však vidíme značné rezervy práve v tomto exponovanom mieste.

Často sa stáva, že k riešeniu problémov so vzliňavosťou vlhkosti je potrebné konzultovať postupy s technickými poradcami, špecialistami v predmetnej oblasti z toho dôvodu, že oblasť sokla je veľmi komplikovaná a vyžaduje si vysokú pozornosť a riešenia, ktoré vedia poskytnúť práve špecializovaní pracovníci odborne spôsobilých firiem.

Ešte stále sú časté prípady stereotypného riešenia nesystémového ukončenia sokla, ktorý je „zahrabaný“ v kamienkovom obsype.

Vždy nanovo je možné vidieť odstránenú dlažbu pozdĺž objektu a na sokli vlhkostnú čiaru nad okapovým chodníkom.

Pri zamyslení sa nad vyššie uvedeným sa natíska otázka, prečo je tomu tak?

Odpoveď môže byť nasledovná: sokel je v spodnej časti zaťažený vzliňavosťou vlhkosti, ktorá kapilárne postupuje nahor po výstužnej vrstve lepiacej stierky. Tá je síce hydrofobizovaná, ale nemá kvalitatívne parametre hydroizolačnej stierky. Ak je blízky terén dostatočne mokrý a vlhkosť pôsobí dlhodobo, hydrofobizačná ochrana povolí. Lepiaca stierka sa potom správa ako bežný minerálny materiál a kapilárne vedie vlhkosť nahor.

Ak sú v blízkosti sokla dostupné rozpustné soli, tie sú vodou transportované tiež a v určitej výške vykryštalizujú do typickej mapy alebo závoja, ktorý vizuálne poškodzuje sokel. Tento transportný model sa opakuje a je viditeľný najmä v tých častiach, kde neprebíha dostatočné odvetrávanie a vysychanie vrstiev. Ak nie je možné ovplyvniť lokálne danosti terénu, je potrebné zvoliť také opatrenia, ktoré dokážu ochrániť sokel pred vlhkosťou.

Možno tvrdiť, že suchý sokel bytového domu pomyselne zabezpečuje možnosť „mať nohy v teple a suchu“.

Aby bolo možné v čo najvyššej miere dosiahnuť ochranu sokla pred vlhkosťou, odporúčaným riešením je použitie izolačných stierok od

špecializovaných výrobcov, ktoré majú schopnosť túto ochranu zabezpečiť.

Tieto stierky sú špeciálne určené predovšetkým na soklové časti tepelnoizolačných a omietkových systémov.

Spomínané stierky predstavujú trvalo pružnú izoláciu proti zemnej a odstrekujúcej vlhkosti, ktorá chráni sokel v úrovni pod terénom a tiež v nadzemnej časti.

Spomínané izolačné stierky sú odolné voči bežným posypovým soliam, ktoré môžu ohrozovať sokel v zimných mesiacoch. Zároveň slúžia na lepenie soklových tepelnoizolačných dosiek na minerálne podklady a tiež na bitúmenové a minerálne hydroizolácie, ktoré chránia betón a murivo v spodnej časti stavby.

Pri správnom vyhotovení detailu napojenia sokla je možné bezpečne ochrániť fasádu tam, kde je najzraniteľnejšia, teda v kontakte s terénom.

Hydroizolačné stierky sa dajú použiť aj dodatočne, napr. pri riešení už vzniknutých problémov s vlhkosťou, ale najväčší ochranný efekt je možné dosiahnuť pri prvotnej realizácii detailu.

Špecialisti v predmetnej oblasti odporúčajú použiť hydroizolačné stierky pri lepení soklových dosiek na zvislú hydroizoláciu a potom pokračovať súvislou hydroizolačnou rovinou stierky po spodnom okraji izolačných dosiek, až po vyvedenie nad okapový chodník do úrovne cca 50 mm. Hydroizolačné stierky sa nanášajú na povrchovú úpravu (z hľadiska pohľadu tvoria sivý pás v najnižšej časti fasády).

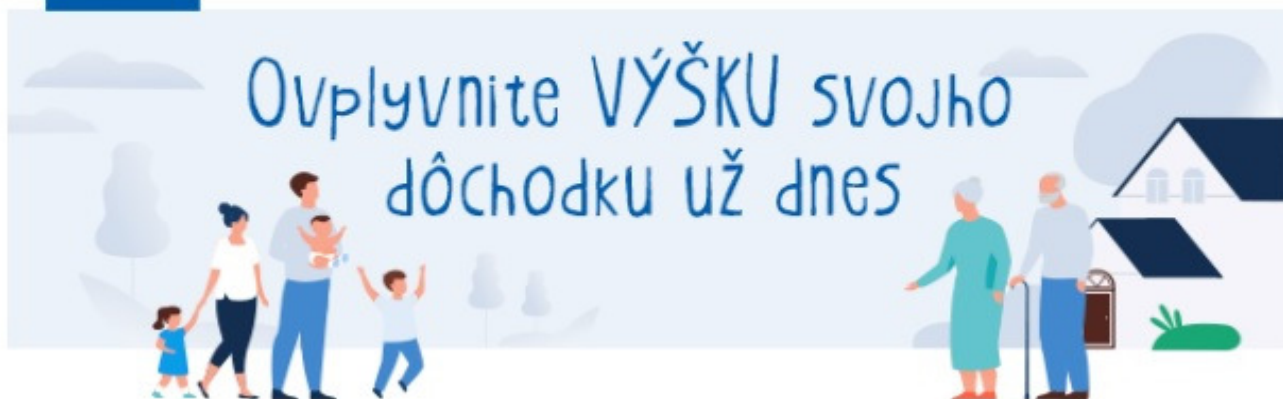
Hydroizolačné stierky tvoria funkčnú ochranu, ktorá má svoje opodstatnenie pri detaile sokla a jeho napojení na okolitý terén.

Hydroizolačné stierky dokážu ochrániť nielen samotný sokel, ale aj fasádu pred zrážkovou a odrazenou vlhkosťou. Majú teda svoje uplatnenie nielen pri ochrane sokla, ale aj pri ochrane fasád a atiky na plochých alebo pochôdných strechách alebo terasách.

Na Slovensku prší, sneží a striedajú sa zmrazovacie cykly v priebehu zimy. Konštrukčné vrstvy, ktoré sú vlhké, pri záporných teplotách odmrazujú. Kapilárna vzliňavosť transportuje nielen vodu, ale aj rozpustné soli, ktoré v oblasti sokla kryštalizujú a časom poškodzujú nielen samotný sokel, ale celú stavbu. Preto špecialistami navrhované riešenia, ak

majú dosiahnuť požadovaný efekt, musia byť nielen bezpečné, ale aj dostatočne „tvrdé“, aby dokázali zabezpečiť dlhotrvajúcu ochranu v prvom rade sokla, ale aj celej fasády bytového domu vrátane atiky, pochôdznych striech a terás.

Ochrana soklov a ohrozených častí fasády má v našom klimatickom pásme z praktického hľadiska logiku a v konečnom dôsledku chráni aj peniaze investora, čiže v prípade bytových domov, vlastníkov bytov a nebytových priestorov.



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 Kmeťovú, 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	NESTRÁNKOVÝ DEŇ	
Piatok	07:15 – 11:15	11:15

Dôležité kontakty:

- sekretariát OSBD	515 54 27	<u>sekretarka@osbdpd.sk</u>
- príprava schôdzí a písomných hlasovaní	515 54 22	<u>schodze@osbdpd.sk</u>
- zmeny nájomcu, vlastníka predpis nájomného	515 54 13	<u>predpis@osbdpd.sk</u>
- vedúca ekonomického úseku	515 54 17	<u>ekonom@osbdpd.sk</u>
- nájomné	515 54 18, 515 54 19	<u>najomne@osbdpd.sk</u>
- faktúry	515 54 16	<u>faktury@osbdpd.sk</u>
- vedúca technického úseku	515 54 28	<u>technik2@osbdpd.sk</u>
- technici	515 54 29, 515 54 20	<u>technik@osbdpd.sk</u> <u>technik3@osbdpd.sk</u>

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).