



# SPRAVODAJCA

**Okresné správce bytové družstvo Prievidza**

Číslo : 1/2026



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 diani 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**

## Financovanie obnovy bytových domov z prostriedkov ŠFRB

Obnova bytového fondu patrí bezpochyby medzi kľúčové oblasti v slovenských mestách a obciach. Starnúce bytové domy, rastúce ceny energií, potreba bezbariérových spôsobov vstupu do bytových domov z dôvodu starnutia populácie a potreba zvyšovania komfortu bývania kladú na vlastníkov bytov a nebytových priestorov a aj správcov vysoké nároky.

Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB) na Slovensku dlhodobo zohráva v procese obnovy bytového fondu nezameniteľnú rolu ako stabilný, dostupný a odborný finančný zdroj finančných prostriedkov, prostredníctvom ktorých je možné pomáhať zveľaďovať bývanie a zvyšovať kvalitu života.

ŠFRB v roku 2026 prináša v oblasti obnovy bytového fondu nové príležitosti, vyššie limity podpory a legislatívne zmeny, ktoré ešte viac reflektujú potreby praxe.

ŠFRB pokračuje v naplňaní svojho poslania, ktorým je najmä podpora udržateľnej obnovy bytového fondu, znižovanie energetickej náročnosti budov a prispievanie k vyššej kvalite bývania.

### *Rekordný objem podpory obnovy bytových domov*

Výsledky ŠFRB v oblasti obnovy bytového fondu jasne deklarujú, že ide o funkčný a efektívny nástroj štátnej bytovej politiky.

V roku 2025 boli na obnovu bytových domov z prostriedkov ŠFRB vynaložené finančné prostriedky vo výške viac ako 258 miliónov EURO, čo predstavuje o 30 miliónov viac ako tomu bolo v roku 2024, keď objem podpory dosiahol viac ako 228 miliónov EURO.

Tieto údaje jasne ukazujú, že finančné prostriedky zo ŠFRB, použité na obnovu bytových domov majú medziročne rastúcu tendenciu, čo naznačuje zvyšovanie rozsahu a komplexnosti realizovaných obnov.

Tieto čísla, ktoré sú uvedené vyššie sú dôkazom, že vlastníci bytov a nebytových priestorov dôverujú Štátnemu fondu rozvoja bývania a vnímajú ho ako stabilný zdroj finančných prostriedkov pri dlhodobých investíciách do bývania.

Ambíciou ŠFRB je, aby sa každé euro, investované do obnovy bytových domov premietlo do reálne lepších podmienok pre ľudí, do modernejších, bezpečnejších a dostupnejších bytových domov.

### ***Eurofondy, ako silný impulz obnovy bytových domov***

Osobitnou kapitolou obnovy bytových domov je ich obnova prostredníctvom použitia finančných prostriedkov pochádzajúcich zo štrukturálnych fondov Európskej únie.

V tejto oblasti zaznamenal ŠFRB medzi rokmi 2024 a 2025 výrazný nárast vo všetkých ukazovateľoch.

Kým v roku 2024 bolo z fondov Európskej únie schválených 161 úverov v celkovom objeme viac ako 102 miliónov EURO, ktoré sa týkali viac, ako 6 tisíc bytových jednotiek.

V roku 2025 bolo schválených 285 úverov poskytnutých zo zdrojov Európskej únie v celkovom objeme takmer 170 miliónov EURO. Tieto zdroje boli určené pre viac ako 9 tisíc bytových jednotiek. Uvedené čísla potvrdzujú rastúci záujem o využívanie fondov Európskej únie na energeticky efektívnu obnovu bytových domov.

Eurofondy umožňujú ešte výraznejšie podporiť projekty, ktoré prinášajú dlhodobé úspory energií a znižujú náklady na bývanie, čo prispieva k plneniu klimatických cieľov a k modernizácii bytového fondu v súlade s európskymi trendmi.

### ***Široké možnosti podpory pre rôzne typy obnovy***

ŠFRB ponúka podporu pre široké spektrum obnovy bytových domov, od zateplenia, cez výmenu a modernizáciu výťahov, výmenu spoločných rozvodov, odstránenie systémových porúch až po vybudovanie bezbariérového prístupu, či realizáciu obnoviteľných zdrojov energie.

O podporu z prostriedkov ŠFRB môžu požiadať vlastníci bytov a nebytových priestorov zastúpení spoločnosťou vlastníkov alebo správcom.

Výška podpory môže dosiahnuť až 100 % oprávnených nákladov celkovej obnovy bytového domu, resp. maximálne limity stanovené na jeden štvorcový meter podlahovej plochy bytového domu alebo na jeden výťah, v závislosti od typu obnovy.

Spoločná lehota splatnosti úverov je maximálne 25 rokov, pričom úrokové sadzby sa v súčasnosti pohybujú na úrovni, ktorá je najvýhodnejšia na trhu a sú nemenné počas celej doby splácania úveru.

### ***Prehľad hlavných limitov a úrokových sadzieb***

Pre rok 2026 sú. Oproti roku 2025 schválené vyššie limity podpory pre jednotlivé účely obnovy. Medzi hlavné patria:

- Zateplenie bytového domu do 100 % obstarávacích nákladov, maximálne 265 €/m<sup>2</sup> s úrokom 1,50 %,
- Odstránenie systémovej poruchy do 100 % obstarávacích nákladov, maximálne 155 €/m<sup>2</sup> s úrokom 1,50 %,
- Výmena spoločných rozvodov do 100 % obstarávacích nákladov, maximálne 155 €/m<sup>2</sup> s úrokom 1,50 %,
- Vybudovanie bezbariérového prístupu do 100 % obstarávacích nákladov, maximálne 210 €/m<sup>2</sup> s úrokom 1,00 %,
- Vybudovanie technického zariadenia na využívanie obnoviteľných zdrojov energie do 100 % obstarávacích nákladov, maximálne 110 €/m<sup>2</sup> s úrokom 1,00 %,
- Výmena výťahu do 100 % obstarávacích nákladov, maximálne 85.000,00 €/výťah s úrokom 1,00 %,
- Modernizácia výťahu do 100 % obstarávacích nákladov, maximálne 55.000,00 €/výťah s úrokom 1,00 %,
- Iná modernizácia bytového domu do 100 % obstarávacích nákladov, maximálne 140 €/m<sup>2</sup> s úrokom 3,00 %,

Ak sa realizujú minimálne dva z typov obnovy, spoločná úroková sadzba je vo výške najnižšej

z hodnôt ročných úrokových sadziieb uvedených pre realizované typy obnovy.

Zvýšenie limitov v roku 2026 je dôkazom, že štát vníma potrebu investovať do kvality bývania dlhodobo a systematicky. Zámerom ŠFRB je dosiahnuť stav, kedy by sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytových domoch prestali báť väčších a komplexnejších projektov, ktoré prinášajú skutočné úspory a zvyšujú celkový komfort bývania v bytových domoch.

### ***Energetické úspory a odpustenie časti úveru***

Silnou motiváciou pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov je možnosť odpustenia časti úveru pri dosiahnutí úspory primárnej energie.

Pri úspore nad 30 % môže byť odpustených 10 % z výšky úveru, pri viac, ako 40 % úspore môže byť odpustených až 15 % z výšky úveru a pri úspore presahujúcej 50 % ide sa objem odpustených finančných prostriedkov pohybuje v objeme 20 % z výšky poskytnutého úveru.

Uvedený mechanizmus podporuje predovšetkým projekty, ktoré majú pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov nielen ekonomický, ale aj environmentálny prínos.

### ***Jednoduchý proces a jasne stanovené termíny***

V roku 2026 je možné podávať žiadosti o obnovu bytových domov v období od 15. januára do 31. augusta 2026 a to elektronicky alebo v listinnej podobe prostredníctvom príslušnej obce alebo mestskej časti podľa miesta stavby. ŠFRB kladie dôraz predovšetkým na transparentnosť procesu, zákonné lehoty a odborné posudzovanie každej žiadosti

Ambíciou ŠFRB je, aby proces podávania žiadosti bol čo najzrozumiteľnejší a administratívne zvládnuteľný.

Pracovníci ŠFRB, v prípade záujmu poskytujú metodickú pomoc tak, aby žiadatelia mali istotu, že ich projekt má reálnu šancu na úspech.

### ***Investícia do budúcnosti bývania***

Primárnym cieľom ŠFRB je nielen financovať stavby a projekty, ale aj vytvoriť možnosť, ktorá by zabezpečila reálnu pomoc ľuďom žiť lepšie, čo sa bez dostupného a kvalitného bývania jednoducho nedá.

Obnova bytových domov teda nie je len technickou otázkou. Je to zároveň aj investícia do zdravia, bezpečnosti a dostupnosti bývania a zvýšenia celkovej kvality a kultúry života.

ŠFRB je inštitúciou, ktorá svojimi nástrojmi dlhodobo prispieva k rozširovaniu bytového fondu v Slovenskej republike a k modernizácii už existujúcich kapacít s cieľom priblížiť úroveň bytového fondu na Slovensku k štandardom 21. storočia.

Záverom, prihliadnuc na vyššie uvedené, je na mieste konštatovať, že každý obnovený bytový dom je významným krokom k vyššej kultúre nielen samotného bývania, ale k vyššej úrovni života obyvateľov Slovenskej republiky vo všeobecnosti.

***OSBD Prievidza, jeho činnosť a výsledky pri financovaní rôznych druhov obnovy bytových domov z prostriedkov ŠFRB a prípadného dofinancovania z voľných zdrojov v súlade s požiadavkami vlastníkov bytov a nebytových priestorov***

**OSBD Prievidza, ako správca bytového a nebytového fondu, v rámci svojej činnosti dlhodobo zabezpečuje financovanie obnovy bytových domov, ak sa pre tento spôsob financovania obnovy svojho domu vlastníci rozhodnú, prostredníctvom prostriedkov ŠFRB.**

**Spol'ahliivosť a úspešnosť OSBD Prievidza, ako správcu, dokumentuje okrem iného aj skutočnosť, že v období od roku 2007, kedy sa po prvýkrát realizovala obnova bytového domu nachádzajúceho sa v správe OSBD Prievidza z finančných prostriedkov ŠFRB, do konca roka 2025, bolo prostredníctvom OSBD Prievidza zabezpečených 11.020.430,78 €, ktoré boli bezo zvyšku použité na rôzne druhy obnovy bytových domov.**

**Veľmi významným momentom v rámci činnosti OSBD Prievidza je skutočnosť, že v procese financovania obnovy bytových domov ponúka OSBD Prievidza pomocnú ruku bytovým domom tým spôsobom, že v prípade potreby menšieho objemu finančných prostriedkov mimo úverového rámca, resp. prípadnej potreby dofinancovania investičných akcií na bytových domoch, je pripravené, na základe požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, poskytnúť vlastné voľné finančné prostriedky.**

**Uvedená možnosť, ktorú OSBD Prievidza ponúka bytovým domom, nachádzajúcim sa v jeho správe, nie je v rámci správcovskej činnosti naprieč Slovenskom štandardom.**

**To, že takúto možnosť bytové domy nachádzajúce sa v správe OSBD Prievidza majú, len potvrdzuje jeho finančnú stabilitu a ústretový postoj k bytovým domom, čo je jednou z významných, pozitívnych devíz, ktorými OSBD Prievidza pri výkone správcovskej činnosti disponuje.**

**Skutočnosť, že voľné finančné prostriedky OSBD Prievidza sa stali významným zdrojom financovania niektorých požiadaviek vlastníkov bytov a nebytových priestorov menšieho rozsahu potvrdzuje fakt, že k 31.12.2025 objem voľných finančných prostriedkov poskytnutých bytovým domom predstavuje hodnotu 748.896,29 €.**

## News

Novinky, fakty, skutočnosti

### **Bytovka výrazne znížila odbery tepla z CZT, teplárenská spoločnosť s projektom nesúhlasí !!!**

Vlastníci bytového domu sa rozhodli znížiť náklady využívaním odpadového tepla. Dodávateľ z centrálného zdroja tepla namieta, že projekt nezohľadňuje jeho záujem!

Faktom je, že aj odvetvie výroby a dodávky tepla sa pomaly, ale isto posúva k decentralizácii zdrojov a väčšiemu využívaniu lokálne dostupných a obnoviteľných zdrojov. Moderné technológie, hoci často finančne nákladné, umožňujú vlastníkom objektov realizovať systémy vykurovania a ohrevu vody efektívnejšie, ako pri spoliehaní sa na centrálny zdroj tepla.

Na druhej strane systémy centralizovaného zásobovania teplom v mestách na Slovensku sa vyznačujú dobre rozvinutou infraštruktúrou, pričom predstavujú najrozšírenejšie riešenie dodávky tepla v bytových domoch. Ich nevýhodou je, že ekonomická efektívnosť závisí do veľkej miery od počtu odberateľov, ktorí sú pripojení na odber tepla cez rozvody dodávateľa.

Teplárenské spoločnosti sa preto nie veľmi ochotne prizerajú riešeniam znižujúcim počet odberateľov v sieti a množstvo dodávaného tepla.

Obsahom tohto príspevku je situácia, ktorá vznikla z rozhodnutia vlastníkov konkrétneho bytového domu. V príspevku sa dozvieme:

- v čom spočíva modernizácia systému prípravy tepla v bytovom dome,
- koľko peňazí ušetrili vlastníci bytov za teplo už po prvých mesiacoch,
- ako na projekt bytového domu reagoval dodávateľ tepla z CZT a s čím nesúhlasil,
- ako zdôvodňovala svoje kroky teplárenská spoločnosť.

### *Okamžité zníženie nákladov na teplo*

Pre cestu optimalizácie narábania s teplom sa nedávno rozhodli aj obyvatelia bytového domu v bratislavskej Devínskej Novej Vsi. Teplú vodu si pripravujú z energie pochádzajúcej z kanalizácie a vetrania priamo v dome, pričom dodávka externého tepla na ohrev vody z centrálného zdroja sa znížila na minimum.

Výsledky sa ukazujú už po prvých mesiacoch od spustenia rekuperačného systému prípravy tepla. Odber tepla od dodávateľa sa znížil o 92 % a len za prvý polrok prevádzky vlastníci bytov ušetrili 14-tisíc eur na faktúrach za teplo v porovnaní s rovnakým susedným bytovým domom. Súčasne boli v dotknutom bytovom dome realizované aj ďalšie opatrenia, ako vyregulovanie vnútornej sústavy a zateplenie bytového domu.

Jednou z najväčších prekážok pri realizácii podobných projektov s modernými technológiami sú však investičné náklady. Obyvatelia bytovky zaplatili iba za rekuperačný systém prípravy tepla 400 tisíc eur, ročne však na energiách ušetria 29 tisíc eur.

To znamená v súčasnosti pomerne vysokú 14 ročnú návratnosť investície. Ekonomická výhodnosť sa však môže v budúcnosti zmeniť v súvislosti so stúpajúcimi nákladmi na energiu, či zrealizovaním výsledných cien tepla, ktoré sú teraz do veľkej miery dotované štátom.

### *Nespokojný centrálny dodávateľ tepla*

Podobne ako pri mnoho iných projektoch vlastníkov bytov riešiacich zefektívňovanie prípravy tepla na ohrev vody a vykurovanie, ani zmena spôsobu využívania energie v bytovom dome v Devínskej Novej Vsi neprebíhala bez komplikácií.

Podľa informácií projekt napadla teplárenská spoločnosť dodávajúca do objektu teplo na ohrev teplej vody a vykurovanie.

Nesúhlasí totiž s postupom stavebného úradu, ktorý dodávateľa nepovažuje za účastníka stavebného konania. Ten si myslí, že úrad nepostupoval podľa zákona.

Teplárenská spoločnosť podala voči tomuto projektu dve súdne žaloby. Už v roku 2024 obdržal Správny súd námietku ohľadom postupu stavebného úradu. Ďalšiu žalobu dodávateľ tepla nateraz vraj stiahol.

Aj naťahovanie sa právnikov je dôvodom, prečo proces skolaudovania predmetnej investície neprebíhal bez komplikácií, hoci rekuperačné riešenie je hotové a obyvatelia už šetria pri úctoch za teplo.

Kvôli uvedeným právnym dotáhovaniam a nejasnej situácii sa stavebný úrad zdráhal postupovať ďalej v kolaudačnom konaní a čakal na rozlúsknutie sporu Správnym súdom. Doteraz sa však neuskutočnilo žiadne pojednávanie.

Na druhej strane projekt bytového domu musí byť skolaudovaný v určitom termíne aj s ohľadom na podmienky úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania. Aj z toho dôvodu stavebný úrad rozhodol vlni na jeseň, že s kolaudáciou nie je dobré viac otáľať a teplárenskú spoločnosť nebude považovať za účastníka konania.

### ***Opätovné využívanie, nie nový zdroj***

Realizátor projektu vysvetľuje, že technologické riešenie je založené na využívaní už dodanej energie a nejde o budovanie nového zdroja tepla.

Nainštalovaným zariadením sa zachytáva teplo z vnútra budovy a posiela sa späť na ohrev teplej vody alebo do radiátorov na vykurovanie. Je to teplo v osobnom vlastníctve ľudí žijúcich v objekte a zariadenie im iba umožňuje, aby teplo cirkulovalo v rámci vnútorných rozvodov.

Dodávateľ technológie zdôrazňuje, že riešenie je založené na rekuperácii už raz dodaného tepla a teda nejde o výstavbu nového zdroja tepla. Toto je základným dôvodom, prečo stavebný úrad vníma projekt podobne ako zateplovanie, kedy sa tiež dodávateľ tepla z CZT nevyjadruje a to aj napriek značnému znižovaniu spotreby tepla v budove po realizácii zateplenia.

### ***Dodávateľ tepla z CZT odôvodňuje svoj postoj k projektu tým, že je potrebné rešpektovať ostatných odberateľov***

Pod vplyvom uvedeného vyjadrenia dodávateľ tepla z CZT podal žalobu vo veci realizácie individuálneho zdroja tepla. Nešlo vraj o krok, ktorým by dodávateľ chcel spochybňovať snahu bytových domov o modernizáciu, či znižovanie svojej energetickej náročnosti, ale cieľom žaloby bolo zabezpečiť, aby zásahy do centrálnej sústavy prebiehali v súlade s legislatívou a zmluvnými vzťahmi a aby boli rešpektované záujmy všetkých odberateľov pripojených na sústavu CZT.

Trend budovania vlastných zdrojov tepla je prirodzenou reakciou na tlak znižovať spotrebu energií a takisto znižovať uhlíkovú stopu. Avšak dodávateľ tepla z CZT považuje za dôležité doplniť kontext, ktorý sa často stráca. Ak má centrálné zásobovanie teplom zostať funkčné, ekonomické, spravodlivé a ekologické, vyžaduje systémové riešenia a nie izolované kroky jednotlivých bytových domov, teda konečných odberateľov.

Jedná sa totiž o to, že ak sa bytový dom rozhodne pre vlastný zdroj tepla, nejde len o jeho vnútornú ekonomiku, ale decentralizácia spotreby zasahuje celý systém, jeho výkonové dimenzovanie a plánované investície. Ide o prepojený mechanizmus. Keď sa zásadne mení štruktúra odberu, mení sa aj nákladová báza pre zostávajúcích používateľov systému CZT.

Okrem ekonomiky ide aj o procesy. Zákon predpokladá, že zásahy do sústavy CZT budú koordinované a dodávateľ tepla bude účastníkom konania pri projektoch, ktoré môžu zmeniť parametre systému. Nejedná sa o formalitu, ale o ochranu verejného záujmu, ako aj technickej bezpečnosti.

Ak realizátor zvolí cestu mimo tejto spolupráce, nesie riziko, že jeho riešenie nebude povolené alebo že vzniknutý spor skončí v rovine právnych nárokov. To sa netýka len stavebného úradu, ale aj samotného investora, ktorý môže zodpovedať za porušenie existujúcich zmluvných vzťahov.

Projekt modernizácie dodávky tepla v bytovom dome v Devínskej Novej Vsi nie je jediný, kde výrobca tepla z CZT nesúhlasí s riešením, pre ktoré sa rozhodli vlastníci.

Aj napriek prekážkam, ktoré sú kladené zo strany dodávateľov tepla z CZT, sa podľa dostupných

informácií množia prípady riešení založených na spätnom využívaní tepla.

Z uvedeného je zrejmé, že v prípade záujmu vlastníkov bytových domov o efektívnejšie využitie tepla používaného na vykurovanie a ohrev teplej vody je potrebné, že ak sa naozaj rozhodnú pre investíciu do dotknutej oblasti, musia si celú investíciu dobre rozmyslieť, spolupracovať s odborne spôsobilými projektantmi a dodávateľmi technológií, nebať sa prípadných komplikácií. Pevne stáť za svojím rozhodnutím a v neposlednom rade postupovať v súlade s platnou legislatívou.



### Vaše otázky

#### Otázka:

**Môžu si vlastníci uložiť peniaze z FPÚaO na termínovaný vklad v banke, ak na ňom majú prebytok?**

#### Odpoveď:

Nie je to možné, pretože by sa jednalo o „podnikanie“ so ziskom, čo by bolo v rozpore s ustanovením § 10 zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov. Tento paragraf v ods. 3 jasne definuje účel použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv. Keďže použitie prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv je striktné viazané len na účely uvedené v § 10, ods. 3 zákona, nie je možné naakumulované finančné prostriedky použiť na iný účel, než je ustanovené zákonom o vlastníctve bytov. Ak by vlastníci aj napriek tomu schválili uloženie „prebytku“ peňažných prostriedkov na termínovaný vklad, mohlo by sa to považovať za neoprávnené použitie finančných prostriedkov vlastníkov, aj keď v podstate tým nie sú poškodení.

#### Otázka:

**Správca tvrdí, že v domovom poriadku si, ako vlastníci bytov nemôžeme schváliť sankcie za jeho nedodržiavanie a ak, tak na ich vymáhanie neexistuje právny titul, keďže sa nejedná o sankcie ustanovené zákonom alebo na základe zákona.. Je názor správcu správny?**

#### Odpoveď:

Vlastníci bytov a nebytových priestorov, nájomcovia, osoby, ktoré žijú s uvedenými osobami v domácnosti a osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, sú podľa § 11, ods. 10 zákona o vlastníctve bytov

povinné dodržiavať domový poriadok schválený vlastníckmi podľa § 14b, ods. 1, písm. s).

Noví vlastníci bytov alebo nebytových priestorov pristupujú k domovému poriadku prijatému vlastníckmi pred tým rovnakým spôsobom ako k zmluve o výkone správy.

Pozor však na vymáhanie sankcií !!! Domový poriadok má byť, v súlade s platnou úpravou zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov len sumarizáciou pravidiel a zásad správania sa v rámci spolunažívania v dome.

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov neoprávňuje upravovať v domovom poriadku sankcie za jeho prípadné porušovanie.

Právnym predpokladom vzniku zodpovednosti, dôsledkom porušenia ktorej môže byť sankcia, je povinnosť ustanovená zákonom alebo na základe zákona. Správca nie je oprávnený vymáhať sankcie na základe domového poriadku.

Ak sankcie za porušenie povinnosti nevyplývajú priamo zo zákona, môžu byť len dohodnuté v rámci záväzkového vzťahu (zmluvné sankcie). Sankcie zahrnuté do domového poriadku však nespĺňajú kritériá uplatňované na zmluvné sankcie. Ustanovenie § 2, ods. 1., písm. s), o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nedefinuje domový poriadok ako záväzkový vzťah.

Keďže domový poriadok nemá povahu záväzkového vzťahu, nemožno ho spájať so záväznosťou, ktorej nenaplnenie by vyvolalo právne účinky. Sankcie upravené v domovom poriadku by pravdepodobne neboli vymáhateľné, keďže by absentoval právny titul na ich vymáhanie. Z uvedeného vyplýva, že názor správcu je v tomto prípade správny.

#### Otázka:

**Prečo je potrebné schvaľovať výstavbu nových lodžií a balkónov súhlasom všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytového domu, keď v súlade s § 14b, ods. 2, písm. e) Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov je pre výstavbu alebo nadstavbu novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva postačujúce schválenie dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a balkóny a lodžie sú z pohľadu Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov považované primárne za spoločné časti bytového domu, ktoré sú zverené do výlučného užívania vlastníckvi príslušeného bytu.**

**Odpoveď:**

Odpoveď na túto otázku je zložitejšia, pretože obsah celého § 14b je potrebné vnímať zo širšieho kontextu.

Vami spomínaný § 14b. ods. 2, písm. e) síce hovorí o tom, že vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome schvaľujú vstavbu alebo nadstavbu novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome ale to iba vtedy, ak sa pri inštalácii nových lodžii alebo balkónov zachová pôvodný pôdorys domu.

V súčasnosti, pri výmene, resp. výstavbe nových lodžii alebo balkónov, spravidla dochádza k tomu, že nové lodžie alebo balkóny majú iné rozmery ako tie pôvodné, teda rozširujú pôvodný pôdorys domu. V prípadoch, ak sa nové lodžie alebo balkóny budujú na bytovom dome, ktorý lodžie alebo balkóny vôbec nemal, tam je situácia jasná.

Z uvedeného dôvodu, ktorým je rozšírenie pôvodného pôdorysu domu, vstupuje do hry ustanovenie § 14b, ods. 3, písm. b), ktoré hovorí citujem:

(3) „Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o zmluve o:

b) prístavbe výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom.“ koniec citátu.

Uvedené je teda dôvodom, prečo je pri výstavbe nových lodžii alebo balkónov potrebný 100%-ný súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Z pohľadu praxe a zabezpečenia možnosti zveľadiť svoj majetok vlastními bytov a nebytových priestorov sa uvedené ustanovenie javí ako nezmyselné a predstavuje významnú brzdu pri zabezpečovaní rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnej oblasti, resp. uvedenie týchto rozhodnutí do praxe priamo znemožňuje. Veď kedy a ako dosiahnete jednomyselný, teda 100%-ný súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome? Bohužiaľ súčasná legislatívna situácia neumožňuje iný postup a akákoľvek odchýlka od stanovených pravidiel predstavuje postup, ktorý je v rozpore so zákonom



**Čo je nové ...**

**Hrozia nedoplatky za teplo, správcovia domov kritizujú energopoukážky**

*Mnohým domácnostiam od januára zdraželo teplo a teplá voda, ale k energošekom sa nemuseli dostať, hoci im stúpili zálohové platby, upozorňujú správcovia bytových domov.*

Ceny energií na rok 2026 sú spečatené. Úrad pre reguláciu sieťových odvetví (ÚRSO) rozhodol o takmer všetkých regulovaných položkách a vláda predstavila dlho očakávané kroky, ktorými do cien energií zasiahne.

Energopomoc pokračuje v prípade elektriny a plynu v rovnakej forme, tak ako doposiaľ a pre domácnosti zostane na prvý pohľad „neviditeľná“. Pociťia ju tak, že dodávatelia energií im aj naďalej budú účtovať dotované ceny, resp. energopomoc bude zohľadnená vo vyúčtovacích faktúrach za dodávky elektriny a plynu.

Komplikovanejšie je to v prípade systémov centralizovaného zásobovania teplom (CZT), teda v prípade bytových domov či celých sídlisk, ktoré sú napojené na centrálny zdroj, dodávajúce teplo a teplú vodu. Tu sa energopomoc mení.

Voči domácnostiam sa budú uplatňovať ceny, ktoré dodávateľom tepla schvaľuje ÚRSO. Na Slovensku je pritom viac ako 700 lokalít CZT a niekde nemuseli ceny tepla od nového roka stúpnúť vôbec, inde však vystrelili smerom nahor. Zdraženie majú domácnosti kompenzovať energošeky, ktoré po prvýkrát dostali do schránok v januári 2026 a vyplácané boli prostredníctvom pošty.

Pointou je, že nárok na získanie energopoukážky domácnostiam vznikne v tých lokalitách CZT, kde nárast cien tepla prevyšuje cenovú úroveň roka 2022 o viac ako 20 eur/MWh. Ak je táto podmienka splnená a domácnosť zároveň spĺňa podmienky energopomoci, mala by dostať energopoukážku.

Na rozdiel od elektriny a plynu, za ktoré domácnosti platia priamo dodávateľom, napríklad SPP, ZSE Energia, SSE či VSE, v prípade tepla a teplej vody sú kľúčovým medzičlánkom medzi výrobcami a dodávateľmi tepla správcovia bytových domov. Domácnosti spravidla nedostávajú faktúry priamo od dodávateľov tepla, ale platby za teplo a teplú vodu majú zahrnuté v mesačných preddavkoch, ktoré im vypočítavajú správcovia.

V prípade tepla a teplej vody systém v praxi funguje tak, že výrobcovi, resp. dodávateľovi tepla platí

za dodávky správca bytového domu z účtu vlastníkov a náklad následne rozpočítava medzi jednotlivé byty. Proces sa riadi nedávno viackrát novelizovanou vyhláškou MH SR, pričom finálne vyúčtovanie za predošlý rok musia domácnosti dostať vždy do konca mája nasledujúceho roka.

Energopoukážky však, podľa systému nastaveného vládou, dostanú priamo koneční spotrebitelia tepla, teda vlastníci a nájomníci bytov s trvalým pobytom a finančné prostriedky takto získané nie sú účelovo viazané.

### ***Energopoukážky narazia na prax***

Najväčšie riziko nízkej účinnosti energopomoci tkvie v tom, že finančné prostriedky, ktoré člen energetickej domácnosti získa vyplatením energopoukážky, sa nedostanú na účet bytového domu, z ktorého správca realizuje úhrady za dodávku tepla do bytového domu.

Doterajší systém, keď štát poskytoval dotácie na kompenzovanie vyšších cien priamo výrobcem tepla, neniesol riziko „straty“ poskytnutých peňazí. Po novom budú musieť vlastníci bytových domov v mnohých lokalitách CZT platiť za teplo výrazne viac, čo sa premietne do zálohových platieb. Disponibilná hotovosť od štátu však zostane v rukách domácností.

Nepoukázanie finančných prostriedkov, ktoré energetická domácnosť získa, na účet bytového domu, môže mať za následok vznik nedoplatkov voči dodávateľovi tepla.

Energopomoc formou poukážok totiž znamená, že vlastníci musia platiť plnú cenu tepla v zálohách a kompenzáciu dostanú až následne. Pri výraznom raste cien hrozí, že zálohy nebudú stačiť na úhradu faktúr, či už pre platobnú neschopnosť domácností alebo chýbajúce informácie o cenách.

Správcovia tak len veľmi ťažko dokážu nastaviť adekvátne zálohy a zároveň znášajú nápor nespokojných vlastníkov, ktorým poukážky meškajú alebo im neboli priznané.

Ak sa už teda vláda rozhodla pre poskytovanie energodotácií, nemalo to byť formou energopoukážok, ale formou energošekov, ktoré by boli účelovo viazané, čo znamená, že by ich nebolo možné realizovať inak, ako na úhradu časti nákladov na teplo v byte, resp. energetickej domácnosti.

Veľmi problematické, z hľadiska energopomoci, sa javia bytové domy nenapojené na CZT, teda s vlastnými kotolňami.

Energopomoc má, podľa vládneho nariadenia, dostať ten člen energetickej domácnosti, ktorý vlastní nehnuteľnosť v ktorej majú členovia energetickej domácnosti trvalý pobyt a ak taký člen energetickej domácnosti neexistuje, je poskytovaná ktorémukoľvek plnoletému členovi energetickej domácnosti.

Problémom tiež spočíva v tom, že výpočet hodnoty energopoukážok je obzvlášť v podmienkach bytových domov, kde sa náklady rozpočítavajú, veľmi komplexný a domácnosti si ho v praxi nebudú vedieť skontrolovať a tak overiť, či suma poukážky naozaj odzrkadľuje ich situáciu.

Rozsiahla byrokratická náročnosť vo forme žiadostí, vyhodnocovaní, kontrol a ďalších administratívnych úkonov so sebou prináša riziko administratívnych chýb, nesprávne pridelených poukážok a spochybňovania celého mechanizmu zo strany vlastníkov bytov, správcov bytových domov a zrejme aj samotných dodávateľov tepla.

Ďalšia prax prinesie problémy pri nových nehnuteľnostiach a bytoch, ktoré zmenia vlastníka. Ako rozhodujúci deň pre posudzovanie nároku na energopomoc pre rok 2026 vláda vytýčila 27. november 2025. Ľudia, ktorí kúpia byt po tomto termíne a mali by mať nárok na energopoukážku, sa k nej nebudú mať ako dostať.

Vyvstáva otázka, ako si budú môcť nárok na energopomoc uplatniť tie energetické domácnosti, ktorých vlastníctvo vznikne po tomto dátume, či už v roku 2025 alebo v roku 2026. Na túto otázku doteraz neexistuje jasná odpoveď

### ***Správcovia domov dostali povinnosti***

Zavádzanie nového systému energopomoci v prípade tepla zároveň kladie aj úplne nové požiadavky na správcov. Tí musia plniť viacero úloh a poskytovať štátu „asistenciu.“

Táto zvýšená agenda a údaje majú byť správcami bytových domov poskytované bezodplatne, automatizovane alebo na žiadosť ministerstva hospodárstva a to v rozsahu, spôsobom a za obdobie uvedené v žiadosti a prostredníctvom informačnej technológie verejnej správy určenej ministerstvom hospodárstva.

Nie je však vôbec jasné, ako sa systém práce správcov v čase, keď začnú chodiť žiadosti zo strany ministerstva zahltí.

Správcovia vnímajú ako významné riziko neistotu termínov a pravidiel, ako aj nejasnú výšku cien tepla.

**Čo presne musia teraz správcovia vyriešiť a aké úlohy ich čakajú? Sumár nie je krátky.**

V súvislosti so zákonom o adresnej energopomoci prijatým začiatkom októbra 2025 a nadväzujúcim predpisom, teda vládnym nariadením z 3. decembra 2025, vyplynuli pre správcov bytových domov mnohé nové povinnosti.

Znenie § 11 „Práva a povinnosti vybraných subjektov“ zákona hovorí v odsekoch 7 a 9 o tom, že správcovia sú povinní:

1/ Poskytovať Ministerstvu hospodárstva SR potrebnú súčinnosť pri výkone jeho pôsobnosti podľa tohto zákona v lehotách určených ministerstvom hospodárstva,

2/ Poskytovať Ministerstvu hospodárstva Slovenskej republiky bezodplatne úplné a pravdivé údaje, podklady, doklady a akékoľvek informácie potrebné na účely podľa tohto zákona a na výkon pôsobnosti ministerstva hospodárstva v rozsahu, spôsobom a v lehotách určených ministerstvom hospodárstva.

3/ Predkladať Ministerstvu hospodárstva SR v rozsahu, spôsobom a v termínoch, ktoré určí ministerstvo hospodárstva, údaje o spotrebe za dodávku tepla koncovému odberateľovi tepla a konečnému spotrebiteľovi tepla.

4/ Každoročne, najneskôr v termíne do 31. decembra bežného roka informovať každého konečného spotrebiteľa tepla o priemernej výške prepočítanej jednotzložkovej ceny tepla uplatňovanej v príslušnom kalendárnom roku a súčasne o predpokladanej výške prepočítanej jednotzložkovej ceny tepla uplatňovanej v nasledujúcom kalendárnom roku.

Správcovia získajú údaje o prepočítanej jednotzložkovej cene tepla od dodávateľov tepla, ktorí majú doručenie prepočítanej jednotzložkovej ceny tepla správcom uložené ako zákonnú povinnosť.

5/ Zabezpečiť vedenie evidencie adries pobytu konečných spotrebiteľov tepla dodávaného prostredníctvom systému centralizovaného

zásobovania teplom v súlade s registrom adries, ak je konečným spotrebiteľom tepla domácnosť.

6/ Evidovať číslo bytu, ak je určené a ak je konečným spotrebiteľom tepla domácnosť v bytovej jednotke.

7/ Predkladať Ministerstvu hospodárstva SR v rozsahu, spôsobom a v termínoch, ktoré určí Ministerstvo hospodárstva SR, údaje o cene tepla rozpočítavanej konečnému spotrebiteľovi tepla dodávaného prostredníctvom systému centralizovaného zásobovania teplom, ak je konečným spotrebiteľom tepla domácnosť.

8/ Uvádzať na predpise úhrad spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru aktuálne uplatňovanú prepočítanú jednotzložkovú cenu tepla pre rok 2026 a prepočítanú jednotzložkovú cenu tepla uplatňovanú do 31. decembra 2025.

### ***Správcovia adresnosť v pomoci nevidia***

Kriticky sa správcovia bytových domov naprieč Slovenskom stavajú aj k princípu, na ktorom má „adresná“ energopomoc v novom formáte stáť. Upozorňujú, že výsledkom mimoriadne komplikovaného systému bude aj naďalej poskytovanie dotácií pre veľkú väčšinu domácností.

Štát podľa nich problémy týmto spôsobom nerieši, iba hasí. Energopoukážky riešia následok, nie príčinu, ktorá spočíva okrem geopolitických dopadov predovšetkým vo veľkých stratách v rozvodoch tepla, ale napríklad aj v nastavení cenových mechanizmov.

Zvolený spôsob kompenzácie pomôže vlastníkom v bytových domoch, ktoré už investovali do zníženia spotreby a minimalizácie strát úplne rovnakým spôsobom ako bytovým domom s minimálnymi alebo dokonca nulovými investíciami.

Aj keď si ministerstvo hospodárstva stále stojí za týmto pomenovaním, správcovia ho vnímajú naozaj len ako pomenovanie, nie charakter danej energopomoci. Ak má byť energopomoc adresná, má sa, z pohľadu správcov, orientovať na konkrétne skupiny obyvateľstva, ktoré sú ohrozené energetickou chudobou či už z hľadiska príjmu alebo z dôvodu iných sociálnych ťažkostí.

Adresná energopomoc, ak je dobre nastavená, sa využíva najmä z dlhodobého hľadiska a z dôvodu nižších celkových výdavkov financovania, ale za cenu vyššej efektívnosti.

Napriek prívlastku „adresná“ má však súčasne nastavená energopomoc zasiahnuť široké spektrum obyvateľov a to až cca 90 %.

Otázne sú aj možnosti jej financovania, najmä v období silnej konsolidácie verejných financií, kedy potenciál dosiahnutia jej vyššej efektívnosti nie je reálny.

Súčasnú nastavenie energopomoci je, vzhľadom na stav ekonomiky Slovenska a deklarovanú konsolidáciu, príliš štedré.

Poskytnutie energopomoci dodaním elektriny a plynu za kompenzované ceny a v teple priamo vyplácanými finančnými prostriedkami, nevedie k zodpovednejšiemu vzťahu obyvateľov k ich spotrebe, resp. zodpovednejšiemu užívateľskému správaniu.

Štát kompenzuje obyvateľom, ale aj firmám, dôsledky vysokých cien elektriny a plynu na burze, ale nerieši participáciu obyvateľov na tomto stave napr. postupným medziročným nárastom regulovaných cien. To spôsobuje, že domácnosti nemajú motiváciu šetriť, ani investovať do energeticky úsporných opatrení.

Prekvapením je vysoká miera populizmu prezentovaná informáciami, že energodotácie dostane cca 90 % domácností, čo prakticky znamená poskytnutie dotácií plošného charakteru.

Ak by energopomoc mala byť skutočne adresná, mala by smerovať k domácnostiam s preukázateľne nízkymi príjmami a k domácnostiam ohrozeným chudobou. Tých je na Slovensku cca 20%. Usporené prostriedky by v takomto prípade mohli byť nasmerované do iných, problematických a nedostatočne financovaných oblastí.

Ministerstvo hospodárstva, v nariadení vlády, vyčíslilo negatívne vplyvy na rozpočet verejnej správy v sume 370 mil. eur.

Ide o priamu záťaž pre štátny rozpočet, pričom celý systém si vyžiada ešte ďalšie mnohomiliónové nepriame náklady, o ktorých sa v súvislosti s energopomocou nehovorí.

Hovoriť o všetkých negatívach energopomoci nie je na mieste, pretože je všeobecne známe, čo energopomoc znamená a kto ju v konečnom dôsledku zaplatí.

Dôvodová správa k nariadeniu vlády hovorí, že by takto stanovená adresná energopomoc nemala

mať vplyvy na limit verejných výdavkov a takisto ani na podnikateľské prostredie. Isté to však nie je.

### **DÔLEŽITÉ, NEPREHLIADNITE !!!**

**Záverom je potrebné podotknúť, že ani jeden správca nemá udelenú kompetenciu poskytovať relevantné informácie o energopomoci.**

**Kompetencia podávať komplexné informácie o pravidlách a podmienkach energopomoci, resp. podávať akékoľvek relevantné informácie týkajúce sa tejto oblasti je výlučne v rukách Ministerstva hospodárstva SR a miestne príslušných okresných úradov.**

**Určitý druh informácií je možné získať aj od dodávateľov energií, ale iba v značne obmedzenom rozsahu**

**Relevantné informácie o energopomoci je možné získať:**

**1/ Oficiálny portál:** [www.energopomoc.sk](http://www.energopomoc.sk) – toto je hlavná stránka prevádzkovaná Ministerstvom hospodárstva SR, kde si môžete overiť nárok na pomoc zadaním EIC kódu (elektrina) alebo POD kódu (plyn).

**2/ Call Centrum:** Pre otázky k poskytovaniu adresnej energopomoci je k dispozícii informačná linka, ktorá funguje v pracovných dňoch od 08:00 do 16:00.

**3/ Webové stránky dodávateľov energií:** Vaši dodávateľia (SPP, VSE, SSE, ZSE) majú vyhradené sekcie s informáciami o energopomoci.



**Viete že ...**

Zariadenia na energetické zhodnocovanie odpadu pomáhajú využiť odpady, ktoré by inak skončili na skládkach.

Kúsok od slovenských hraníc sa nachádza jedno z najefektívnejších zariadení na energetické zhodnocovanie odpadu v Európe. Jedná sa o spaľovňu odpadu, situovanú priamo, do intravilánu hlavného mesta Rakúska.

V tomto zariadení pribudla, aj z globálneho pohľadu výnimočná technológia. Jedná sa o tepelné čerpadlo, ktoré využíva odpadové teplo, doteraz končiacie v okolí.

Mestská spaľovňa vo Viedni dokáže s novým tepelným čerpadlom zužitkovať energiu z odpadov takmer bezo zvyšku a z toho dôvodu umožňuje ekologicky vykurovať ďalších 16 tisíc domácností.

Uvedená technológia umožňuje nielen skoro 100 percentné využitie odpadu, ale pri investícii v objeme cca 40 miliónov eur, zvyšuje svoju účinnosť na cca 95% a šetrí cca 22 tisíc ton CO<sub>2</sub>.

Tepelné čerpadlo, spustené vo viedenskej mestskej spaľovni, zachytáva odpadové teplo, vznikajúce pri čistení spalín a takmer bez strát ho premieňa na energiu využívanú na vykurovanie a ohrev teplej vody.

Vďaka inštalácii tohto zariadenia dokáže viedenská mestská spaľovňa zabezpečiť teplo už takmer pre 76 tisíc domácností v hlavnom meste Rakúska a to bez toho, aby zvýšila potrebu spracovaného odpadu.

Princíp je v tom, že sa maximálne využíva energia z odpadu. Totiž pri spaľovaní odpadu vznikajú horúce spaliny, ktoré ohrievajú vodu, menia ju na paru a tá potom poháňa turbínu spojenú s generátorom. Výsledkom uvedeného procesu je vyrobená elektrická energia.

Teplo, ktoré sa v procese nespotrebuje, je odvádzané do mestskej siete a je využívané na vykurovanie a ohrev teplej vody.

Podstatou novej technológie je, že spaliny prechádzajú niekoľkostupňovým čistením. Tzv. mokré čistenie znamená, že voda v procese čistenia absorbuje teplo zo vznikajúcich spalín, zohrieva sa a zachytená energia slúži ako zdroj pre tepelné čerpadlo. Pridaná hodnota spočíva v tom, že tepelné čerpadlo je poháňané zelenou energiou.

V tomto procese sa energia z odpadu takto využije až trikrát.

### ***Činnosť OSBD Prievidza v oblasti úspor primárnych energií***

Aj OSBD Prievidza sa pri výkone správcovskej činnosti prispôsobuje požiadavkám modernej doby a veľký dôraz kladie na realizáciu opatrení, ktoré majú za cieľ úsporu v oblastiach spotreby primárnych energií a navyše predstavujú ekologické riešenie problémov.

Dôkazom uvedeného tvrdenia je skutočnosť, že na streche administratívnej budovy OSBD Prievidza boli inštalované fotovoltické panely, ktoré významnou mierou prispievajú k úspore v oblasti

elektrickej energie. Takisto bola modernizovaná plynová kotolňa v budove OSBD Prievidza. Súčasná technológia svojou účinnosťou prispieva k efektívnemu narábaniu so spotrebou plynu pri vykurovaní administratívnej budovy.

Snaha OSBD Prievidza sa v oblasti lepšieho nakladania s energiami neobmedzuje iba na administratívnu budovu, ale je orientovaná aj na bytové domy, kde je OSBD Prievidza, ako správca bytového a nebytového fondu pripravený pomôcť bytovým domom pri realizácii opatrení vedúcim k úsporám v oblasti spotreby primárnych energií.

Príkladom takejto pripravenosti je aj Účelový energetický audit s názvom „Inštalácia obnoviteľných zdrojov energie v bytovom dome“ týkajúci sa bytového domu nachádzajúceho sa na Ul. E. M. Šoltésovej 5, 7, 9 v Prievidzi.

Účelový energetický audit je zameraný na inštaláciu OZE zariadení a to fotovoltického zariadenia (FVZ) na strešnú konštrukciu bytového domu a následne potentovanou technológiou LOGITEX sa využíva vyrobený jednosmerný prúd (DC) z fotovoltických panelov na predohrev vody a inštalácia tepelného čerpadla (TČ) na dodávku tepelnej energie do bytového domu.

Cieľom účelového energetického auditu je posúdenie vhodnosti inštalácie FVZ a TČ ako OZE zariadenia, ich prínosy v porovnaní s dodávkou tepla od CZT a to v dvoch variantoch:

1/ Odpojenie sa od dodávky tepla z CZT a vlastnej výroby tepelnej energie.

2/ Dodávka tepla z CZT a predohrev vody z FVZ.

### ***Návrh opatrení vedúcich k zníženiu spotreby energie:***

1/ **Inštalácia obnoviteľného zdroja energie (OZE) na predohrev vody** – objekt bytového domu má k dispozícii plochu strešnej konštrukcie s dobrou orientáciou na svetové strany, kde je možné umiestniť fotovoltické zariadenie, z ktorého následne patentovanou technológiou LOGITEX sa využíva vyrobený jednosmerný prúd na predohrev vody.

Nakoľko výroba elektriny z fotovoltiky sa nepripája do distribučnej siete, nie je potrebný súhlas regionálnej distribučnej spoločnosti a ani ohlasovacia povinnosť úradu. Pred implementáciou opatrenia je potrebné prepočítať statickú únosnosť strešnej konštrukcie.

Je však potrebné získať súhlasné stanovisko dodávateľa tepla z CZT s výstavbou OZE pre predohrev teplej vody. Predpokladané náklady na realizáciu opatrenia 38.550,- €.

**2/ Inštalácia obnoviteľného zdroja energie tepelného čerpadla (TČ)** – objekt bytového domu má k dispozícii priestory, kde je možné osadiť technológiu tepelného čerpadla a zabezpečiť ňou dodávku tepla pre ÚK a TV pre 24 bytových jednotiek. Celková predpokladaná výška nákladov na danú investíciu je 80.000,- € a sú v nej zahrnuté náklady na projektovú dokumentáciu, technológiu TČ s príslušenstvom, montáž technológie. Dodávka a montáž MaR, elektro, meranie. Nie sú v nej zahrnuté náklady na odpojenie od sústavy CZT v zmysle Vyhlášky ÚRSO č. 146/2024, ktorou sa ustanovuje rozsah ekonomicky oprávnených nákladov vyvolaných odpojením sa odberateľa od sústavy tepelných zariadení dodávateľa a spôsob ich výpočtu a taktiež tam nie je zahrnutý pripojovací poplatok za navýšenie MRK na odbernom mieste.

Je potrebné získať súhlasné stanovisko dodávateľa tepla z CZT s odpojením sa od CZT. V súčasnej situácii sa jedná o administratívne a legislatívno-právne náročný proces.

**3/ Inštalácia obnoviteľného zdroja energie tepelného čerpadla (TČ) - neodpojenie sa od sústavy CZT** - objekt bytového domu má k dispozícii priestory, kde je možné osadiť technológiu tepelného čerpadla a zabezpečiť ňou dodávku tepla pre ÚK a TV pre 24 bytových jednotiek. Celková predpokladaná výška nákladov na danú investíciu je 80.000,- € a sú v nej zahrnuté náklady na projektovú dokumentáciu, technológiu TČ s príslušenstvom, montáž technológie. Dodávka a montáž MaR, elektro, meranie. Nie sú v nej zahrnuté náklady na odpojenie od sústavy CZT v zmysle Vyhlášky ÚRSO č. 146/2024, ktorou sa ustanovuje rozsah ekonomicky oprávnených nákladov vyvolaných odpojením sa odberateľa od sústavy tepelných zariadení dodávateľa a spôsob ich výpočtu a taktiež tam nie je zahrnutý pripojovací poplatok za navýšenie MRK na odbernom mieste.

**4/ Inštalácia obnoviteľného zdroja energie tepelného čerpadla (TČ) a fotovoltaického zariadenia (FVZ)** - objekt bytového domu má k dispozícii priestory, kde je možné osadiť technológiu tepelného čerpadla a zabezpečiť ňou dodávku tepla pre ÚK a TV pre 24 bytových jednotiek.

Inštaláciou OZE TČ do sústavy bytového domu s potrebným výkonom sa zabezpečí výroba 100 % čistej obnoviteľnej energie, ak si pokryje celú dodávku elektriny vlastnou výrobou elektriny z FVZ spolu s využitím virtuálnej batérie. V zimných mesiacoch bude potrebné nakúpiť prevažné množstvo elektrickej energie, v letných mesiacoch zas budú prebytky vyrobenej elektrickej energie odovzdané do siete.

Predpokladané náklady na realizáciu opatrenia 130.000,- €, čo predstavuje vyššiu finančnú náročnosť.

Potrebné je získať súhlasné stanovisko dodávateľa tepla z CZT s odpojením sa od CZT, potrebné súhlasné stanovisko od SSD s pripojením sa do regionálnej distribučnej sústavy a následné plnenie si legislatívnych povinností. Jedná o administratívne a legislatívno-právne náročný proces.

**5/ Inštalácia obnoviteľného zdroja energie tepelného čerpadla (TČ) a obnoviteľného zdroja energie (OZE) na predohrev teplej vody** - objekt bytového domu má k dispozícii plochu strešnej konštrukcie, kde je možné osadiť FVZ a takisto priestory kde je možné osadiť technológiu tepelného čerpadla a zabezpečiť tak dodávku tepla pre ÚK a TV pre 24 bytových jednotiek.

Inštaláciou OZE TČ do sústavy bytového domu s potrebným výkonom sa zabezpečí výroba 100 % čistej obnoviteľnej energie, ak si pokryje celú dodávku elektriny vlastnou výrobou elektriny z FVZ s využitím virtuálnej batérie. V zimných mesiacoch bude potrebné nakúpiť prevažné množstvo elektrickej energie, v letných mesiacoch zas budú prebytky vyrobenej elektrickej energie odovzdané do siete.

Predpokladané náklady na realizáciu opatrenia 168.550,- € predstavujú vysokú finančnú náročnosť.

Potrebné je získať súhlasné stanovisko dodávateľa tepla z CZT s odpojením sa od CZT, potrebné súhlasné stanovisko od SSD s pripojením sa do regionálnej distribučnej sústavy a následné plnenie si legislatívnych povinností. Jedná o administratívne a legislatívno-právne náročný proces.

**6/ Inštalácia obnoviteľného zdroja energie tepelného čerpadla (TČ), fotovoltaického zariadenia (FVZ) a batériového úložiska (BESS)**

- objekt bytového domu má k dispozícii priestory, kde je možné osadiť technológiu tepelného čerpadla a zabezpečiť ňou dodávku tepla pre ÚK a TV pre 24 bytových jednotiek.

Inštaláciou OZE TČ do sústavy bytového domu s potrebným výkonom sa zabezpečí výroba 100 % čistej obnoviteľnej energie, ak si pokryje celú dodávku elektriny vlastnou výrobou elektriny z FVZ spolu s batériovým úložiskom.

V zimných mesiacoch bude potrebné nakúpiť určité množstvo elektrickej energie, v letných mesiacoch zas budú určité prebytky vyrobenej elektrickej energie odovzdané do siete.

Predpokladané náklady na realizáciu opatrenia 220.000,- €, čo predstavuje vysokú finančnú náročnosť.

Potrebné je získať súhlasné stanovisko dodávateľa tepla z CZT s odpojením sa od CZT, potrebné súhlasné stanovisko od SSD s pripojením sa do regionálnej distribučnej sústavy a následné plnenie si legislatívnych povinností. Jedná o administratívne a legislatívno-právne náročný proces.

Uvedené opatrenie predstavuje komplexné riešenie zabezpečenia dodávku tepla pre ÚK a TV pre 24 bytových jednotiek.

**Po zhodnotení jednotlivých variant realizácie opatrení samotným audítorom autor (energetický audítor) účelového energetického auditu odporúča realizovať opatrenie, ktoré spočíva v inštalácii fotovoltaického zariadenia (FVZ) na strešnú konštrukciu bytového domu. Toto zariadenie (FVZ) by slúžilo na predohrev vody.**

Uvedený účelový energetický audit je materiálom, ktorý predstavuje prvý krok k realizácii opatrení vedúcich k úsporám energií. Rozhodujúcim faktorom v procese realizácie sú vlastníci bytov a nebytových priestorov dotknutého bytového domu, ktorí musia prijať definitívne rozhodnutie, či budú v súlade s predloženým materiálom pokračovať, alebo nie.

O vývoji situácie týkajúcej sa bytového domu na Ul. E. M. Šoltésovej 5, 7, 9 vás budeme informovať

**!!! POZOR, NEPREHLIADNITE !!!**

**Aktuálna informácia pre užívateľov bytov a nebytových priestorov**

V roku 2026 sa OSBD Prievidza aj naďalej pokračuje v nastolenom trende, ktorým je snaha o maximálne využívanie elektronickej formy komunikácie a elektronického doručovania dokumentov vrátane výsledkov vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a prispôbovanie sa požiadavkám modernej doby.

Z uvedeného vyplýva, že aj v roku 2026 zostávajú v platnosti nasledovné spôsoby doručovania dokumentov vrátane výsledkov vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov:

**1/ Doručovanie prostredníctvom internetového portálu [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk), ktoré spočíva v automatickom umiestnení podkladov k výsledkom vyúčtovania služieb na spomínaný portál pre všetkých klientov, ktorým bolo vyúčtovanie vypracované, bez následného rozposielania výsledkov vyúčtovania v listinnej podobe.**

**Takéto doručenie sa považuje za prvé doručenie v súlade s legislatívnymi požiadavkami.**

**2/ Doručovanie výsledkov vyúčtovania služieb prostredníctvom využitia mailových adries, ktoré spočíva v ich rozosielaní v elektronickej podobe prostredníctvom aktívnych mailových adries, bez následného rozposielania výsledkov vyúčtovania v listinnej podobe.**

**Takéto doručenie sa považuje za prvé doručenie v súlade s legislatívnymi požiadavkami !!!**

**V prípadoch, kedy aj napriek doručeniu vyúčtovania služieb elektronicou formou, teda prostredníctvom portálu [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk), resp. prostredníctvom mailovej adresy, bude klient požadovať vyhotovenie listinnej podoby, OSBD Prievidza jeho požiadavke vyhovie, bude však postupovať v súlade s platným Cenníkom poplatkov vyberaných za úkony, ktoré sa vykonávajú nad rámec poplatkov za správu.**

**3/ Vo výnimočných prípadoch zostáva, z dôvodu akceptácie objektívnych bariér spočívajúcich v technickej vybavenosti a zručností v oblasti práce s prostriedkami výpočtovej techniky klientely zo strany OSBD Prievidza, v platnosti možnosť doručovania výsledkov vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov prostredníctvom Slovenskej pošty vo forme doporučených zásielok v listinnej podobe.**

**Takéto doručenie sa považuje za druhé doručenie výsledkov vyúčtovania služieb !!!**

**Náklady s takouto formou doručenia spojené budú účtované na ľarchu toho-ktorého klienta.**

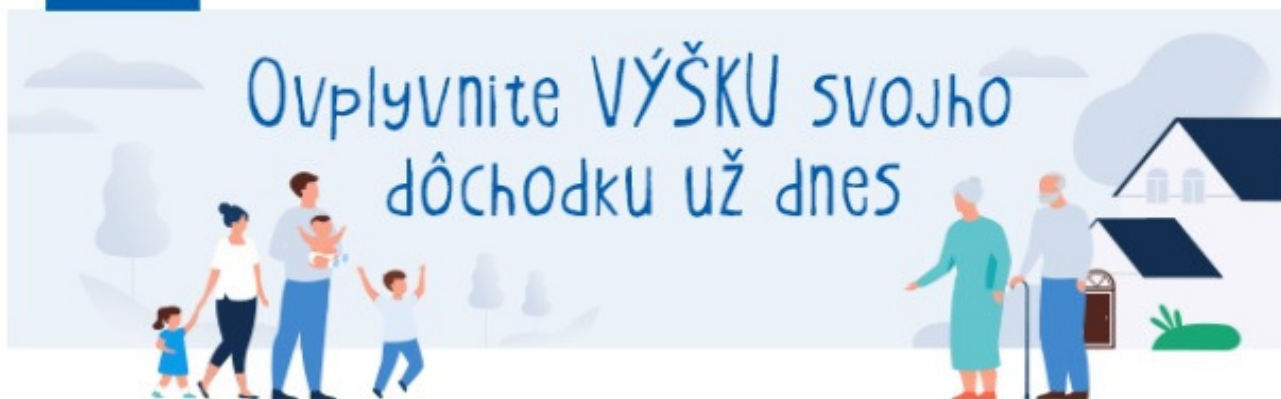
**Náklady spojené s doručovaním výsledkov vyúčtovania služieb prostredníctvom Slovenskej pošty zahŕňajú náklady na poštovné a náklady správcu vynaložené v procese administratívnej prípravy podkladov k vyúčtovaniu služieb a ich transformácie do listinnej podoby.**

**V súčasnosti stále zostáva v platnosti možnosť:**  
**1/ Poskytnutia svojej mailovej adresy správcovi a vyjadrenia súhlasu s elektronickou formou komunikácie a doručovania dokumentov vrátane výsledkov vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, čím je možné úplne eliminovať náklady spojené s doručovaním výsledkov vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v listinnej podobe prostredníctvom Slovenskej pošty.**

**Mailové adresy, ktoré budú správcovi poskytnuté po dátume 15.04.2026, čo je hraničný termín platný pre rok 2026, budú zaevidované, ale pre potreby doručovania vyúčtovania služieb budú v praxi použité až v roku 2027.**

**Stanovenie hraničného termínu poskytnutia mailových adries pre potreby doručovania dokumentov vrátane výsledkov vyúčtovania služieb je nutné z dôvodu zachovania kontinuity postupu pri príprave a doručovaní výsledkov vyúčtovania služieb a dodržania zákonom stanovených termínov.**

**2/ Bezplatnej registrácie a po zadaní požadovaných údajov v rozsahu prihlasovacie meno a heslo (zadáva klient) prihlásenia sa na portál [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk) čím je taktiež možné úplne eliminovať náklady spojené s doručovaním výsledkov vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v listinnej podobe prostredníctvom Slovenskej pošty.**



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 Kmeťová, telefón: [0907 45 46 07](tel:0907454607), email: [kmetova.miroslava@exclusive.uniqa.sk](mailto: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](mailto:info@uniqa.sk), [www.uniqa.sk](http://www.uniqa.sk)

## Stránkové hodiny a prevádzka pokladne

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

### Dôležité kontakty:

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

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).



# VÝŤAHY **H & M** LIFTS S.R.O.

- REKONŠTRUKCIA VÝŤAHOV •
- MODERNIZÁCIA VÝŤAHOV •
- DOBUDOVANIE VÝŤAHOV  
V BYTOVÝCH DOMOCH BEZ VÝŤAHOV •
- ODBORNÉ PREHLIADKY •
- SERVIS •



+421 918 520 272

+421 915 443 593

E-MAIL: [OBCHOD@HMVYTAHY.SK](mailto:OBCHOD@HMVYTAHY.SK)

[WWW.HMVYTAHY.SK](http://WWW.HMVYTAHY.SK)