

14. vydanie

# INFO MAGAZÍN 2025

**MODERNÁ  
SPRÁVA  
BYTOV**

**ZODPOVEDNÝ  
PRÍSTUP**

**STABILITA  
A KONTINUÁLNY  
RAST**

Informačný spravodaj spoločnosti  
ENERGOBYT s.r.o. Humenné

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

#### **Z obsahu:**

- Príhovor vedúceho strediska správy bytov
- Informácie a novinky ohľadom správcovských činností
- Zmeny v legislatíve



## Príhovor

Vážení zákazníci, som veľmi rád, že sa Vám opäť po roku môžem prihovoriť a informovať Vás o činnosti našej spoločnosti. Naša prax v oblasti správy bytov je založená na dlhoročných skúsenostiach, dôvernom poznaní

bytových domov, či na precíznom sledovaní zmien v zákonoch a nariadeniach. Preto dávame do pozornosti Novelu zákona č. 325/2024, ktorou sa mení a dopĺňa Zákon č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Okrem iného obsahom predmetnej novely je zavedenie inštitútu elektronického hlasovania ako doplnkovej formy hlasovania do platného znenia bytového zákona. Aj v roku 2024 organizovala naša spoločnosť odborný seminár, ktorý bol obohatený aj o prednášku k tejto novele.

V posledných rokoch sme sa zamerali na modernizáciu bytových domov v našej správe. Jednu z najlacnejších alternatív financovania obnovy bytového domu ponúka úver prostredníctvom ŠFRB, ktorý využívajú bytové domy vo veľkej miere.

Chceme dať do pozornosti vlastníkovi bytov aj povinnosť diaľkových odpočtov pre vodomery a merače tepla, ktorá začne platiť na Slovensku od 1. januára 2027. Naša spoločnosť v spolupráci s firmou Ista Slovakia, s. r. o. realizuje už od roku 2014 inštaláciu meracích prístrojov, ktoré umožňujú automatizovaný diaľkový odpočet a jednoduchý prístup k informáciám o spotrebe.

Nemalý dôraz prikladáme aj téme poistenia bytového domu, ktorú považujeme za veľmi dôležitú súčasť pri správe. Čo všetko môžu vlastníci riešiť v rámci zodpovednosti cez poistenie bytového domu sa taktiež dozviete na stránkach infomagazínu.

Je pre nás potešujúce, že sa každoročne zvyšuje počet bytov, ktoré sú v našej správe. Ani v minulom roku tomu nebolo inak a do správy pribudli ďalšie bytové domy v Humennom a okolí. Som vďačný za prístup našich technikov a ekonómov na úseku správy, ktorí si neustále dopĺňajú svoje vzdelanie a zručnosti vo svojom odbore, čím profesionalizujú našu správu a zvyšujú Váš komfort vo viac ako 4700 bytoch. Do budúcnosti náš cieľ ostáva nezmenený. Naďalej chceme zvyšovať kvalitu služieb a byť spoľahlivým partnerom pri správe bytových domov.

Viac informácií o spomínaných novinkách, ako aj o našich iniciatívach v poslednom období sa dozviete na nasledujúcich stranách.

Ing. Andrej Bača, ml.  
vedúci strediska správcovských činností

# ČO VŠETKO MÔŽE VLASTNÍK BYTU RIEŠIŤ CEZ POISTENIE BYTOVÉHO DOMU

**Finančné centrum a.s.** je naším dlhodobým partnerom, ktorá zastrešuje komplexné služby v oblasti poistenia bytových domov a následné riešenie poistných udalostí vzniknuté na bytových domoch.

Dlhodobá spolupráca sa osvedčila pri všetkých typoch poistných udalostí riešených práve na bytových domoch – aj na základe tejto spolupráce spoločnosť Finančné centrum a.s. upozorňuje na podpoistenie nehnuteľnosti resp. na správne stanovenú východiskovú hodnotu BD. Táto východisková hodnota je spájaná najmä s majetkovou časťou poistnej zmluvy.

**Čo však s ďalšou veľmi dôležitou časťou poistnej zmluvy, ktorá je neodmysliteľnou súčasťou poistenia pri bytových domoch – zodpovednosťou? Čo môžeme v rámci zodpovednosti riešiť na BD?**

**KRÍŽOVÁ ZODPOVEDNOSŤ** – najčastejšou príčinou pre hlásenie poistnej udalosti sú práve škody spôsobené zatečením do bytov medzi jednotlivými vlastníkmi z dôvodu **poškodenej stúpačky, poškodeného zvodu, poškodenej strechy** a pod. – všetky spomenuté dôvody majú jednu spoločnú vlastnosť – jedná sa o stavebnú súčasť bytového domu, ktorá je spoločným majetkom, a preto je veľmi dôležité pred nahlásením škody vedieť, čo bolo primárnou príčinou zatečenia resp. vzniknutej škody. Taktiež je možné riešiť z tohto typu zodpovednosti aj regresné nároky.

**ZODPOVEDNOSŤ VOČI 3. OSOBÁM** – hlásenie udalostí z tohto typu zodpovednosti prichádza najčastejšie v zimných mesiacoch. Najčastejšou príčinou uplatnenia poistného plnenia prichádza práve po úrazoch na neupravených chodníkoch prislúchajúcich k bytovému domu, alebo za poškodenie zaparkovaného motorového vozidla v blízkosti BD po páde snehu, alebo časti BD – práve pri úrazoch je veľmi dôležité stanoviť, či je stanovená „služba“ v rámci bytového domu za údržbu chodníkov, alebo je za tieto zodpovedná firma, ktorú si môže správca, alebo spoločenstvo zaobstarať. Výnimkou nie je ani úprava chodníkov v správe mesta. Vtedy takto vzniknuté škody musia byť preukázané rôznymi zmluvnými vzťahmi medzi jednotlivými firmami a vlastníkmi BaNP.

**OBČIANSKA ZODPOVEDNOSŤ** – mnohí z Vás môžu túto zodpovednosť poznať dlhé roky hlavne v rámci „poistenia domácnosti“ ako poistenie z bežného občianskeho života. Čo však môže takéto pripoistenie kryť v rámci poistenia bytového domu? V rámci **krížovej zodpovednosti** sme upozornili, že kryté sú škody najmä zo spoločných stavebných súčastí BD – tzn. ak dôjde ku škode napr. z titulu poškodenej hadice do práčky (ktorá už nie je stavebnou súčasťou) je škoda riešiteľná práve z občianskej zodpovednosti. Čo rozbité akvárium? **Áno** aj tieto typy viete vďaka zmluve uzatvorenej cez ENERGOBYT s.r.o. Humenné vyriešiť práve v rámci občianskej zodpovednosti do limitu 5 000 €. Často sa tieto škody medzi ľuďmi nazývajú aj ako „práčkové škody“ pretože často vznikajú z rôznych zariadení. Vďaka exkluzívne nastaveným podmienkam je možné z tohto pripoistenia kryť aj škody spôsobené nájomcom. Je však na zvážení každého vlastníka, alebo nájomcu, či je limit 5 000 € pre neho postačujúci v prípade škody, ktorú môže spôsobiť svojou činnosťou.

**Aké sú ďalšie výhody, ale aj nevýhody v rámci riešenia zodpovednostných škôd?**

Ďalšou výhodou riešenia škôd v rámci zodpovednosti je možnosť uplatnenia si aj poškodených hnutelných vecí, ktoré sú často poškodené po zatečení. Najčastejšími poškodeniami sú koberce, napučaný nábytok od vody, prípadne poškodené elektrické spotrebiče od vody.

Bohužiaľ aj v prípade týchto škôd zasahuje pri likvidácii škody **občiansky zákonník** a poisťovňa má právo uplatniť amortizáciu.

**Poslednou a najčastejšou otázkou aj vzhľadom na problémy s vlastným bývaním je otázka nájomcov – dá sa riešiť škoda v rámci zodpovednosti BD aj v prípade nájomcu?**

Nájomné zmluvy môžu byť často upravované

medzi prenajímateľom a nájomcom. Zo skúsenosti pri predaji retailových produktov sa naráža v 90% na požiadavku prenajímateľa, aby nový nájomca mal uzatvorené poistenie zodpovednosti za škodu už pri podpise nájomnej zmluvy. Takáto zmluva sa dá uzatvoriť na konkrétne meno a bytovú jednotku v ktorej je nájomca ubytovaný. Výhodou je aj možnosť stornovania zmluvy v prípade ak dôjde ku zrušeniu zmluvy medzi nájomcom a prenajímateľom. Všetky body nájomnej zmluvy upravuje taktiež OZ – konkrétne **§ 663-723 Siedma hlava NÁJOMNÁ ZMLUVA**

Je preto potrebné, aby si nájomca takúto zodpovednosť uzatvoril osobitne sám – viacero poisťovní ponúka túto možnosť za zvýhodnených podmienok a v prípade niektorých produktov je dokonca možné ho preniesť v prípade nájmu aj na iné miesto poistenia.

V prípade uzatvorenia takéhoto poistenia neváhajte kontaktovať oddelenie retailového produktu na kontaktoch uvedených nižšie:

Mgr. Natália Eliašová, @ natalia.eliasova@fc.sk, ☎ 0908 116 003  
Marcela Sýkorová, @ marcela.sykorova@fc.sk, ☎ 0903 191 681  
Marcela Ivanovičová, @ marcela.ivanovicova@fc.sk, ☎ 0905 600 041



# ÚVER ZO ŠTÁTNEHO FONDU ROZVOJA BÝVANIA PRE BYTOVÉ DOMY

Jednu z najlacnejších alternatív financovania obnovy bytového domu ponúka úver prostredníctvom ŠFRB. Bytový dom má možnosť získať na obnovu zvýhodnený úver s úrokovou sadzbou 1 % do výšky 100 % obstarávacích nákladov a s lehotou splatnosti až na 25 rokov.

Motivačným faktorom financovania zateplenia bytového domu cez ŠFRB a vybudovanie obnoviteľných zdrojov energie je možnosť odpustenia časti úveru až do výšky 20% zo schválenej podpory. Ak sa na jednej stavbe bude realizovať jeden typ

obnovy, úroková sadzba je presne určená pre daný typ obnovy podľa tabuľky. Ak sa na jednej stavbe budú súčasne realizovať dva z typov obnovy bytového domu, určí sa spoločná úroková sadzba vo výške nižšej z hodnôt úrokovej sadzby pre dané typy obnovy.

| TYP OBNOV BYTOVEJ BUDOVY                                                                        | LEHOTA SPLATNOSTI | % Z OC | ÚROK | MAX. VÝŠKA ÚVERU     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------|------|----------------------|
| ZATEPLENIE BYTOVÉHO DOMU (BUDOVA DANÁ DO UŽÍVANIA MIN. 10 ROKOV PRED PODANÍM ŽIADOSTI)          | 25                | 100    | 1,5% | 240 eur / m2 PP bytu |
| ODSTRÁNENIE SYSTÉMOVEJ PORUCHY BD (BUDOVA DANÁ DO UŽÍVANIA PRED 1.1.1994)                       | 25                | 90     | 1,5% | 140 eur / m2 PP bytu |
| VÝMENA VÝŤAHU                                                                                   | 25                | 100    | 1,0% | 80 000 eur / výťah   |
| MDERNIZÁCIA VÝŤAHU                                                                              | 25                | 90     | 1,0% | 50 000 eur / výťah   |
| VÝMENA SPOLOČNÝCH ROZVODOV PLYNU, ELEKTRINY, KANALIZÁCIE, VODY, TEPLA V BYTOVOM DOME            | 25                | 90     | 1,5% | 140 eur / m2 PP bytu |
| VYBUDOVANIE BEZBARIÉROVÉHO PRÍSTUPU DO BYTOV V BYTOVOM DOME (MOŽNOSŤ VYBUDOVANIA NOVÉHO VÝŤAHU) | 25                | 100    | 1,0% | 190 eur / m2 PP bytu |
| REALIZÁCIA OBNOVITELNÉHO ZDROJA ENERGIE                                                         | 25                | 100    | 1,0% | 100 eur / m2 PP bytu |
| INÁ MODERNIZÁCIA BYTOVÉHO DOMU                                                                  | 25                | 90     | 3,0% | 130 eur / m2 PP bytu |

## VÝHODY FINANCOVANIA OBNOVY ZO ŠFRB:

- výška úveru do 100 % obstarávacích nákladov
- výška úrokovej sadzby od 1,00 %
- garancia úrokovej sadzby počas celej lehoty splatnosti
- poplatok za zriadenie účtu 0,00 EUR
- mesačný poplatok za vedenie účtu 0,00 EUR
- možnosť predčasne splatiť bez poplatku
- možnosť odpustenia časti úveru



Žiadosti na čerpanie sa predkladajú v termíne od 15.1 do 30.9. príslušného kalendárneho roka. Aj v tomto roku je možné sa uchádzať o prostriedky na modernizáciu bytového domu cez ŠFRB so zvýhodneným úverom. S dôverou sa obráťte na nás pri vybavovaní prostriedkov zo ŠFRB a odbornom poradenstve.

## NOVÉ DOMY V NAŠEJ SPRÁVE

Každý rok informujeme o počte bytov, ktoré počas uplynulého roka prišli do správy našej spoločnosti. Každoročne sa zvyšujúci počet našich klientov je jedným z ukazovateľov našej profesionality a usilovnej práce. Je potešujúce, že aj v minulom roku pribudlo do našej správy ďalších 40 bytov v Humennom a v Sačurove. Aktuálny počet spravovaných bytov prekročil v 11 mestách a obciach počet 4 710 bytov a nebytových priestorov. Ako spoločnosť pôsobiaca na trhu správcovských činností už viac ako 31 rokov sa svoju prácu snažíme neustále profesionalizovať a aplikovať do praxe moderné technológie, ktoré vlastníkovi prinášajú pohodlie a zvýšenú kvalitu služieb.



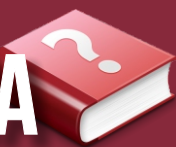
## POVINNOSŤ MERAČOV S DIALKOVÝM ODPOČTOM OD 01.01.2027

Naša spoločnosť v spolupráci s firmou Ista Slovakia, s. r. o. realizuje už od roku 2014 inštaláciu meracích prístrojov, ktoré umožňujú automatizovaný diaľkový odpočet a jednoduchý prístup k informáciám o spotrebe. S meracími prístrojmi a technológiou diaľkových odpočtov, zbernicou dát od spoločnosti Ista majú vlastníci bytov možnosť sledovať na internetovom portáli poschodoch.sk denné údaje o svojej spotrebe, stave meračov alebo môžu porovnávať informácie o spotrebe s predošlými obdobiami, či s priemernými spotrebami. Takisto sú upozornení aj na neštandardné spotreby, či poruchy na meracích prístrojoch. Od 1. januára 2027 začne na Slovensku platiť povinnosť diaľkových odpočtov pre vodomery a merače tepla. Týkať sa bude bytových domov s výmerou celkovej podlahovej plochy nad 500 m2 s ústredným teplovodným vykurovaním. V praxi to pre majiteľov nehnuteľností znamená, že pokiaľ sa chystajú na výmenu vodomeroch či meračov tepla, vyplatí sa im podľa odborníkov už teraz zakúpiť taký model,



ktorý disponuje funkciou diaľkového odpočtu. Inak im hrozí ďalšia výmena, a tým pádom finančná strata. V horšom prípade potom postih za nesplnenie zákonných povinností v podobe finančnej pokuty. V súvislosti s prijatými legislatívnymi zmenami predkladáme na domových schôdzach, resp. zhromaždeniach cenové ponuky na inštaláciu meračov tepla, PRVN a vodomeroch tým bytovým domom, ktorým končí životnosť, alebo doba platnosti overenia existujúcich prístrojov. Tieto nové prístroje sú vybavené zabudovaným rádiovým modulom, pomocou ktorého už nie je potrebný vstup do bytov. Užívateľom umožní on-line prístup k denným dátam o spotrebe a tým pádom aj umožňuje ovplyvňovať ich spotrebu energie. Ku koncu roka 2024 predmetné merače s funkciou diaľkového odpočtu tepla a vody využíva približne 80% bytových domov v správe spoločnosti ENERGOBYT.

# PORADŇA



## AKO JE TO S PRIDELENÍM PIVNÍC K BYTU, KTO O TOM ROZHODUJE?

V súvislosti s užívaním pivníc je potrebné rozlišovať dve roviny:

1. Pivnica bola pri prevode bytu do osobného vlastníctva zapísaná spolu s bytom na list vlastníctva. V takomto prípade takáto pivnica je vo výlučnom vlastníctve vlastníka bytu.
2. Pivnica nebola pri prevode bytu do osobného vlastníctva zapísaná spolu s bytom na list vlastníctva. V tomto prípade sú pivnice súčasťou spoločných priestorov bytového domu a o ich rozdelení a užívaní rozhodujú vlastníci bytov hlasovaním podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

## AKO POSTUPOVAŤ PRI NEPLATIČOCH V BYTOVOM DOME?

V priebehu kalendárneho roka sú našim zákazníkom v prípade neplnenia si povinností zo zmluvy o výkone správy, poprípade zmluvy o SVB pravidelne zasielané upomienky s výzvou na dobrovoľné zaplatenie nedoplatku nákladov, súvisiacich s užívaním bytu súčasne s poučením, že v opačnom prípade bude pohľadávka vymáhaná súdnou cestou, resp. dražobnou spoločnosťou.

## ČO MÔŽE UROBIŤ ZÁSTUPCA VLASTNÍKOV V BYTOVOM DOME?

V zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa kontakt vlastníkov bytov a správcu spravidla uskutočňuje prostredníctvom zvoleného zástupcu vlastníkov bytov v dome. Ten má právo na požiadanie nahliadnuť do evidencie stavu neplatičov v dome a správca následne môže tieto údaje zverejniť na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Nie je tým porušený zákon o ochrane osobných údajov.

## AKO JE TO SO ZVEREJŇOVANÍM NEPLATIČOV?

Na základe ustanovenia o vlastníctve bytov a nebytových priestorov môže spoločenstvo vlastníkov alebo správca zverejniť meno, priezvisko a výšku dlhu príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a dlhu na zálohových platiach za služby spojené s užívaním bytu, pokiaľ je sumárne dlh aspoň vo výške trojnásobku ich aktuálneho mesačného určenia.

## KEDY SA PRISTUPUJE K DRAŽBE?

Jednu z foriem, ako môžu vlastníci bytov uplatniť záložné právo, je rozhodnúť o vykonaní dobrovoľnej dražby bytu neplatiča, teda vlastníka bytu, ktorý neuhrádza príspevky do fondu prevádzky, údržby a opráv a platby za plnenia spojené s užívaním bytu. Podmienkou je pohľadávka presahujúca sumu 2 000 eur. Návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby musí byť schválený na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo v písomnom hlasovaní nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri realizácii dražby bytu je zabezpečená návratnosť dlhu.

# LEGISLATÍVNE NOVINKY



## NOVELA ZÁKONA Č. 325/2024, KTOROU SA MENÍ A DOPŔŇA ZÁKON Č. 182/1993 O VLASTNÍCTVE BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

S účinnosťou od 1.1.2025 sa mení zákon číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Účelom tejto zmeny je zaviesť inštitút elektronického hlasovania ako doplnkovej formy hlasovania do platného znenia bytového zákona, nakoľko doteraz táto možnosť vyplývala z ustanovení § 36f zákona číslo 67/2020 Z.z. o mimoriadnych opatreniach vo finančnej oblasti etc. Pri implementácii do bytového zákona však ustanovenia prešli pripomienkovým konaním, v rámci ktorého došlo k významnej zmene rozsahu, spôsobu a s hlasovaním spojených iných podmienok.

O predmetnej novele sme organizovali v roku 2024 aj odborný seminár. V skratke spomenieme pár dôležitých zmien.

### Elektronické hlasovanie už len k písomnému hlasovaniu a zákaz štvrtine vlastníkov. | § 14 ods. 2

Zákon umožňuje od 1.1.2025 elektronické hlasovanie len ako doplnkové hlasovanie k písomnej forme a vylúčil možnosť jeho použitia ku schôdzi vlastníkov. Zároveň zakázal elektronické hlasovanie pre prípad, ak si písomné hlasovanie vyhlasuje štvrtina vlastníkov.

### Overovatelia písomných hlasovaní | § 14a ods. 4

Od 1.1.2025 bude možné overovateľov zvoliť aj v písomnom hlasovaní.

Podmienkou je, aby písomné hlasovanie prebehlo v súlade so zákonom.

### Iniciácia a podmienky hlasovania | § 14b ods. 5

Ak pri písomnom hlasovaní vlastníci bytu alebo nebytového priestoru v dome prejaví záujem hlasovať elektronicky, vykonanie elektronického hlasovania zabezpečí spoločenstvo alebo správca. Pri elektronickom hlasovaní spoločenstvo alebo správca musí

- a) vykonať všetky opatrenia potrebné na zabezpečenie riadneho a nerušeného priebehu elektronického hlasovania,
- b) prijímať hlasy uplatnené elektronickým hlasovaním odo dňa uverejnenia oznámenia o konaní písomného hlasovania najneskôr do konca termínu určeného na písomné hlasovanie,
- c) potvrdiť bez zbytočného odkladu prijatie hlasu tomu, kto uplatnil svoje hlasovacie právo elektronickým hlasovaním; potvrdenie o prijatí hlasu sa vykoná rovnakým spôsobom ako elektronické hlasovanie.

Novinkou pri elektronickom hlasovaní je, že sa ruší povinnosť správcu alebo spoločenstva vždy umožniť vlastníkom elektronicky hlasovať a táto forma je podľa nových pravidiel podmienená záujmom čo i len jediného vlastníka.

Nové zákony nájdete štandardne na našej webovej stránke [www.energobyt.sk](http://www.energobyt.sk).

# ODBORNÝ SEMINÁR SO ZÁSTUPCAMI VLASTNÍKOV A ORGÁNOV SVB



Aj v roku 2024 organizovala naša spoločnosť odborný seminár s názvom „Legislatíva a monitoring médií v praxi pre SVB a bytové domy“. Cieľom stretnutia bolo oboznámiť účastníkov s legislatívnymi zmenami v oblasti správy a tiež predstaviť novinky, ktoré pripravuje naša spoločnosť za účelom skvalitnenia poskytovaných služieb. Minuloročné stretnutie sme organizovali v spolupráci s občianskym združením Podpora správy, ktoré nám prostredníctvom prednášky jeho predsedu JUDr. Jozefa Štóra priblížilo novelu zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. O veľkom záujme o predmetný seminár svedčí aj fakt, že sa ho zúčastnilo vyše 100 zástupcov SVB a domových funkcionárov z Humenného a okolitých miest.

Havarijná  
služba  
24 hodín



voda



kúrenie



elektro



0915 949 911 alebo 057 775 4806

## Kontakt a stránkové hodiny



ENERGOBYT s.r.o. Humenné  
Lipová 729/1, 066 01 Humenné



057 775 48 06



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



[info@energobyt.sk](mailto:info@energobyt.sk)



|          |                   |
|----------|-------------------|
| Pondelok | 7:30 - 15:00 hod. |
| Utorok   | nestránkový deň   |
| Streda   | 7:30 - 17:00 hod. |
| Štvrtok  | 7:30 - 15:00 hod. |
| Piatok   | 7:30 - 14:00 hod. |