



OSLAVUJEME

30

ROKOV

SPOLAHLIVÝCH SLUŽIEB PRE VÁS

POSKYTUJEME  
**MODERNÚ  
SPRÁVU  
BYTOV**

AJ NAĎALEJ  
**RASTIEME**

**ZÍSKALI SME  
CERTIFIKÁT**



**DÔVERYHODNÁ  
FIRMA**  
2024



## Príhovor

Vážení klienti, opäť sa Vám po roku prihovám formou nášho infomagazínu, ktorý sme pre Vás pripravili už tradične pri príležitosti ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytov a nebytových

p r i e s t o r o v .  
S radosťou a zároveň pokorou konštatujeme, že uplynulý rok 2023 bol pre úsek správy bytov a objektov opäť úspešný. Svedčí o tom dosiahnutý prírastok počtu nových bytov a nebytových priestorov v našej správe. Ďakujeme za prejavenu dôveru.

V predmetnom spravodaji sa stručne opäť vrátíme k vyhláške MH SR č. 503/2022 Z.z. „o rozpočítavaní“, ktorá upravuje nové pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo dodaného tepla. Tieto pravidlá sú prvýkrát uplatnené vo Vašom vyúčtovaní za rok 2023, ktoré ste práve obdržali, spolu s infomagazínom.

Nedá nám nespomenúť, že v ostatných rokoch sme sa zamerali na modernizáciu bytových domov v našej správe. Navrhujeme komplexné riešenia pre vlastníkov bytov, ktoré sú pre nich prínosom do budúcnosti a v neposlednom rade prispievajú k znižovaniu nákladov a zároveň k zvyšovaniu ich bezpečnosti a komfortu.

Aj v roku 2023 organizovala naša spoločnosť odborný seminár s názvom „Legislatíva, poistenie a bezpečnosť v praxi pre SVB a bytové domy“. S veľkým ohlasom sa stretla prednáška zástupcov požiarnej prevencie OR HaZZ v Humennom, ktorí informovali zástupcov vlastníkov a predsedov SVB o povinnostiach bytových domov v rámci požiarnej prevencie.

Nemalý dôraz prikladáme aj téme poistenia bytového domu, ktorú považujeme za veľmi dôležitú súčasť pri správe. Že to nie sú len slová, pre všetky bytové domy v našej správe sa nám podarilo opäť vyjednať do už teraz bezkonkurenčného poistenia ešte rozšírenie poistného krytia bez navýšenia poistného.

Do budúcnosti náš cieľ ostáva nezmenený. Ako moderný a spoľahlivý správca chceme neustále zvyšovať úroveň a kvalitu poskytovaných služieb pre Vás – našich zákazníkov.

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

Ing. Andrej Bača, ml.  
vedúci strediska správcovských činností

## Ďalší obnovený dom sa rozhodol pre ČERPANIE PROSTREIDKOV ZO ŠFRB

Ďalším z mnohých pozitívnych príkladov, ako obnoviť bytový dom, je dom na Duchnovičovej ulici v Humennom, s popisným číslom 1678/8,10,12. Aj napriek nárastu cien materiálov a viacerých vstupov potrebných na obnovu bytového domu sa podarila pekná a predovšetkým komplexná obnova. To všetko s využitím financovania cez Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB), kde boli k dispozícii financie s výhodným 0% úročením a dobou splatnosti 25 rokov.

Oproti úverovým produktom v komerčných bankách takto môžu vlastníci ušetriť na úrokoch aj viac ako 200 000 EUR. V tomto roku je aj naďalej možné uchádzať sa o prostriedky na modernizáciu bytového domu cez ŠFRB so zvýhodneným úverom. Pri vybavovaní prostriedkov zo ŠFRB či potrebe odborného poradenstva sa na nás môžete s dôverou kedykoľvek obrátiť.

Rozsah obnovy bytového domu na Duchnovičovej ulici č. 1678:

- zateplenie obvodového plášťa
- zateplenie podlahy podkrovia strechy
- zateplenie stropov pivníc
- sanácia balkónov
- výmena spoločných elektrických rozvodov
- oprava vonkajších vstupov do bytového domu, nový odkvapový chodník, vymalovanie spoločných priestorov



pred rekonštrukciou



po rekonštrukcii



### FINANCOVANIE OBNOVY BYTOVÉHO DOMU

OBSTARÁVACIA CENA DIELA	368 980,00 EUR
ÚVER POSKYTNUTÝ ZO ŠFRB	328 000,00 EUR
VLASTNÉ PROSTRIEDKY (FOND OPRÁV A ÚDRŽBY)	40 980,00 EUR



## Vynovený portál poschodoch.sk Platby pod kontrolou

Neustále pracujeme na zlepšovaní našich služieb, a sme s Vami online prostredníctvom portálu poschodoch.sk.

### VÝHODY PRIHLÁSENIA

Portál PO SCHODOCH je určený pre našich klientov a obsahuje množstvo užitočných informácií kedykoľvek z pohodlia domova. Nájdete tam mesačný predpis za byt, úhrady za byt, odpočty vodomerov, odpočty tepla, ročné vyúčtovanie. Ak máte merače tepla na diaľkový odpočet, môžete

si pozrieť Vašu spotrebu v grafoch. Nechýbajú kontakty zástupcu vlastníkov bytov, resp. predsedov SVB, zápisnice zo schôdzí, či prehľad tvorby a čerpania fondu opráv a údržby. Prihláste sa pomocou jedinečného kódu na Vašom vyúčtovaní úplne zadarmo a všetky dôležité informácie o vašom bytovom dome máte pod kontrolou.





# Odborný seminár so zástupcami vlastníkov a orgánov SVB



V novembri roku 2023 organizovala naša spoločnosť v spolupráci s Finančným centrom a.s. odborný seminár s názvom „Legislatíva, poistenie a bezpečnosť v praxi pre SVB a bytové domy“. S veľkým ohlasom a v neposlednom rade aj s búrlivou diskusiou sa stretla prednáška zástupcov požiariarkej prevencie Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru v Humennom, ktorí informovali zástupcov vlastníkov bytov a nebytov priestorov o povinnostiach bytových domov v rámci požiariarkej prevencie. O veľkom záujme o náš seminár svedčí aj fakt, že sa ho zúčastnilo vyše 120 zástupcov SVB a domových funkcionárov z Humenného i okolitých miest. Uvedomujeme si, že funkcia predsedu SVB, resp. domových funkcionárov je nanajvyš zodpovedná. Aspoň minimálne znalosti legislatívy v oblasti správy sú pre nich nevyhnutné. Naša správcovská spoločnosť sa snaží, či už formou takýchto stretnutí, alebo osobných konzultácií zvyšovať odborné znalosti orgánov SVB, resp. zástupcov vlastníkov.

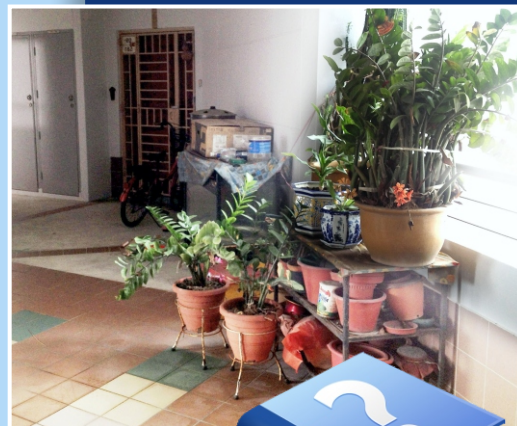
## Čo s problémovým susedom, ktorý skladuje nepotrebný nábytok či iné veci na chodbe?

## PORADŇA

Na chodbách bytových domov nie je miesto pre skrine, kvetináče, skrinky na obuv a ďalšie predmety, ktoré zužujú únikovú cestu, vytvárajú prekážku pri evakuácii osôb z objektu, a tiež zvyšujú riziko vzniku požiaru a zadymenia únikových ciest. Chránená úniková cesta musí byť oddelená od ostatných požiarnych úsekov predpísanými typmi požiarnych dverí (z hľadiska schopnosti odolávať po stanovenú dobu predpokladaným teplotám, poprípade aj dymu). Chránené únikové cesty musia mať núdzové osvetlenie, označenie smeru úniku a evakuačných východov. V chránenej únikovej ceste sa nesmie nachádzať žiadne požiarne

zaťaženie (napr. horľavé obloženie, drevený nábytok, nepotrebné veci, bicykle a pod.).

Vlastník bytu, ktorý nerešpektuje udržiavanie voľných únikových ciest, vystavuje bytový dom riziku ohrozenia zdravia obyvateľov domu v prípade nutnej evakuácie osôb, za čo bude niesť zodpovednosť. Na dodržiavanie požiariarkej bezpečnosti bytového domu dohliada HaZZ (hasičský a záchranný zbor) vykonávaním pravidelných kontrol. V prípade zistenia nedostatkov môže HaZZ udeliť bytovému domu pokutu. Vlastníci bytov v takom prípade môžu rozhodnúť o zosobnení pokuty nezodpovednému susedovi, ktorý bude musieť pokutu uhradiť.



## Legislatívne novinky

### Krátky návrat k novej vyhláške MH SR č. 503/2022 Z.z. „o rozpočítavaní“

Vážení vlastníci, predmetná vyhláška, ktorá upravuje nové pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo dodaného tepla platí síce

už od 1. januára minulého roka, ale prvýkrát sa v praxi uplatňuje až pri tohtoročnom vyúčtovaní nákladov za rok 2023.

Nová vyhláška obsahuje v porovnaní s predchádzajúcou legislatívou úpravu viacerých zmien. Najvýznamnejšie sú upravené postupy pri rozpočítaní nákladov na teplo. Cieľom týchto úprav bolo dosiahnuť ich spravodlivejšie rozdelenie. Náklady na množstvo dodaného tepla na vykurovanie sa budú v bytových domoch, kde sú inštalované pomerové rozdeľovače tepla, aj naďalej rozdeľovať na základnú a spotrebnú zložku. Rozdiel nastáva v tom, že podľa nových pravidiel už základná zložka, ktorá sa rozpočítava na podlahovú plochu bytu, nesmie byť nižšia než 30% celkových nákladov.

V minulosti sa napr. vlastníci bytov v dome mohli pokojne dohodnúť, že celý náklad na vykurovanie bude rozpočítavaný len podľa spotreby nameranej meračmi. To ale znamenalo, že majitelia bytov, v ktorých sa celý rok nevykurovalo, sa za tohto stavu nijako

nepodieľali na vykurovacích nákladoch domu - merače nič nenamerali.

Vyhláška preto hovorí, že na úhradách za teplo sa musia do určitej miery podieľať aj byty, v ktorých vlastníci dlhodobo z rôznych dôvodov vôbec nekúrili, resp. kúrili nedostatočne. Nové pravidlá sa tak čiastočne snažia ponížiť náklady tým vlastníkom bytov, ktorí ich v dôsledku nedostatočného zohľadnenia prestupov tepla medzi deliacimi konštrukciami mali v ostatných rokoch **neréálne** vysoké. Svedčia o tom z minulosti extrémne rozdiely v nákladoch na štvorcový meter vykurovanej plochy medzi jednotlivými priestormi.

Aj keď nová vyhláška ponechala vlastníkom možnosť rozhodovať o výške základnej zložky tepla na vykurovanie v rozpätí 30% - 100%, teda o tom, akú veľkú váhu bude mať pri rozpočítaní nákladov na teplo plocha bytu oproti spotrebe tepla nameranej meračmi, neznamená to, že vlastníckmi schválený pomer bude pri rozpočítaní nákladov pre rozúčtovateľa záväzný. **Podľa nových pravidiel totiž nemôže byť v jednom dome rozdiel medzi bytom s najnižším nákladom na teplo prepočítaným na jeden meter štvorcový celkovej plochy vykurovaného priestoru a bytom s najvyšším nákladom väčší ako 2,5-násobok.** V prípade, že tento rozdiel väčší bude, rozúčtovateľ musí pri vyúčtovaní zmeniť rozhodnutie vlastníkov o výške

základnej zložky, zvýšiť jej podiel so zaokrúhlením na celé percento nahor a náklady na teplo rozpočítať znova s taktó upravenou základnou zložkou.

Za zmenou legislatívy treba vidieť snahu predchádzať nespravodlivým situáciám, keď napríklad krajné byty, respektíve byty orientované na sever, alebo byty susediace s neobývanými, či nedostatočne vykurovanými priestormi, boli nútené spotrebúvať na dosiahnutie tepelnej pohody oveľa viac tepla ako napr. byty, v ktorých stačilo z dôvodu prestupov tepla z dostatočne vykurovaných priestorov kúriť menej.

Vo výsledku možno očakávať, že náklady v istej miere stúpnu tým, ktorí pri kúrení extrémne šetřili, či vlastníkom neobývaných bytov a poloprázdnych bytov, kde je kúrenie nastavené na minimum. Naopak klesnú tým, ktorí často proti svojej vôli museli kúriť viac, z dôvodu zvýšených prestupov tepla (fyzikálne zákonitosti).

Ako sa teda vo finále premietne nová vyhláška do praxe a aký skutočný vplyv na peňaženku vlastníkov bude nová úprava mať, ukáže až tohtoročné vyúčtovanie.

Až reálne čísla za rok 2023 a nasledujúce roky ukážu, do akej miery ovplyvní tento kontrolný mechanizmus náklady na vykurovanie v jednotlivých bytoch a celkovú energetickú efektívnosť bytových domov.



# Ešte výhodnejšie poistenie pre bytové domy



V spolupráci s najväčším poisťovateľom poistenia na Slovensku, ale aj v Európe, poisťovňou Allianz SP a. s., sa nám opäť raz podarilo dohodnúť možnosť zvýšenia kvality Vášho poistenia. Mnohí z Vás ste sa už viackrát mohli presvedčiť, že pri riešení škodových udalostí, alebo pri vybavovaní vinkulácii s bankami je základom kvalitný servis. Zo skúseností nášho partnera Finančné centrum a. s. s likvidáciou škôd po zemetrasení minulý rok a tiež pri riešení veľkého počtu škodových udalostí na bytových domoch v SR, sa snažíme spolu každoročne aktualizovať poistné zmluvy a benefity pre Vás vlastníkov.

V prípade poistných udalostí z rizika „vandalizmus“ sa podarilo navýšiť limit bez potreby hlásenia Policajnému zboru SR z aktuálnych 300 EUR na hranicu 700 EUR – to je hranica, ktorá Vás „oslobodzuje“ od večných problémov s policajnými správami a hodinami strávenými na policajných staniciach. Predmetný benefit sa týka poistných zmlúv poisťovne Allianz SP a. s., uzatvorených cez spoločnosť Finančné centrum a. s. Avizované zmeny sa podarilo dosiahnuť bez navýšenia poistného. Zároveň chceme dať do pozornosti, aby si predsedovia SVB respektíve vlastníci bytov skontrolovali aktuálnosť poistnej sumy svojho bytového domu. Dôležitým faktorom pri škodách na bytových domoch je samotná hodnota domu v poistnej zmluve - poistná suma. Tá musí odzrkadľovať reálnu hodnotu stavby v čase vzniku škody, v opačnom prípade hrozí podpoistenie objektu a následné krátenie plnenia po poistnej udalosti. V záujme presného stanovenia poistnej sumy nadviazal náš zmluvný partner spoluprácu s autoritou, Ústavom certifikácie budov a. s., čím sa vylúči akákoľvek pochybnosť o presnom stanovení hodnoty domu. Následne je možné pre bytové domy zabezpečiť vystavenie certifikátu potvrdené znalcom v zmysle platnej legislatívy, čím sa minimalizuje riziko zásadnej chyby spojenej s podpoistením objektu.

V prípade záujmu vo veci spojenej s určením správnej hodnoty Vášho bývania sa môžete bezplatne informovať, mailom na peter.dulka@fc.sk alebo na tel. 0951 341 227.

## Nové domy v našej správe

Ako profesionálny správca ponúkame komplexnú správu od starších bytových domov, cez novostavby, až po moderné polyfunkčné budovy. V segmente správy obecného majetku sa venujeme správe obecných nájomných domov vo viacerých obciach nášho regiónu.

Je potešujúce, že aj v minulom roku zverilo správu svojej nehnuteľnosti do našich rúk ďalších 60 bytov. Aktuálny počet spravovaných bytov tak prekročil v 10 mestách a obciach počet 4 670 bytov a nebytových priestorov.

Oblasti správy bytov sa venujeme už 30 rokov, a preto vieme, že jednotlivé bytové domy vyžadujú osobitný prístup. Ak si problém nášho klienta vyžaduje urgentné riešenie, k dispozícii je bezplatná 24 hodinová linka na hlásenie porúch. Našu prácu neustále profesionalizujeme a využívame moderné technológie, ktoré našim klientom prinášajú pohodlie a komfort.



## Ako postupovať pri zmene účtu v banke?

Keď vlastník bytu zmení bankový účet pričom mesačné zálohové platby za byt uhrádza na účet bytového domu **bankovým prevodom** alebo **trvalým bankovým príkazom**, je potrebné túto zmenu účtu nahlásiť správcovi. Zmenu je potrebné uskutočniť osobne u správcu, aby bolo možné overiť osobu, ktorá zmenu realizuje. Dôvodom nahlásenia je zaevidovanie nového čísla účtu pre vyplatenie prípadného preplatku z ročného vyúčtovania.

Pri platení zálohových platieb cez SIPO, táto povinnosť odpadá. ■

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

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.