



**Z obsahu:**

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



**nové byty**  
v našej správe

**zrekonštruovali sme**  
pre Vás klientske  
centrum

## Príhovor



Vážení klienti, po roku sa Vám opäť prihovám z nášho periodika, ktoré pre vás už tradične pripravujeme v čase ročného vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu.

V uplynulom roku 2019 naša spoločnosť ENERGOBYT s.r.o. Humenné oslavila krásne okrúhle výročie 25 rokov pôsobenia na trhu. Ide pre nás o naozaj mimoriadnu udalosť, na ktorú sme patrične hrdí, nakoľko značná väčšina spoločností založených v rovnakom období ako naša dnes už vôbec neexistuje.

V roku 2019 sme ako firma majetkovo vstúpili do spoločnosti Správcovská účtovná s.r.o. vo Vranove nad Topľou, kde v súčasnosti poskytujeme správcovské služby pre 21 SVB a vyše 630 bytov.

Rok 2019 hodnotíme z pohľadu správcovských činností opäť ako úspešný. Počet nových bytov a nebytových priestorov, pre ktoré poskytujeme správcovské služby narástol o viac ako 54 bytov.

Svoju činnosť a služby sa snažíme neustále zlepšovať a profesionalizovať. Aby sme našim klientom aj zamestnancom dopriali vyššiu mieru komfortu, kompletne sme v uplynulom roku zmodernizovali klientské centrum, ktoré po novom umožní službu komplexného vybavenia klienta na jednom mieste.

V novembri 2019 sme ako každý rok opäť organizovali odborný seminár, kde jednou z prednášaných tém bola zmena Európskej smernice o energetickej efektívnosti. O predmetný seminár bol už tradične veľký záujem, o čom svedčí účasť vyše 130 členov orgánov SVB a zástupcov vlastníkov bytov.

V ostatnom období zameriavame naše aktivity na modernizáciu technických zariadení v nami spravovaných domoch. Je skutočne potešujúce, že už aj samotní vlastníci bytov si uvedomujú technický stav svojich zariadení a snažia sa ho riešiť. V tejto súvislosti, konkrétne s riešením problémov s výťahmi, poskytujeme našim klientom odbornú pomoc pri vybavovaní prostriedkov zo štátneho fondu rozvoja bývania na rekonštrukcie výťahov v rámci obnovy bytového domu s výhodnou úrokovou sadzbou 0,5%.

Na záver sa chcem za celý kolektív našej spoločnosti poďakovať Vám, našim klientom, za 25 rokov dôvery, ktorú ste do nás vložili. Veľmi si ju vážime a veríme, že nás budete aj naďalej inšpirovať.

Viac informácií o spomínaných novinkách, ako aj o našich iniciatívach, sa dozviete na stranách nášho infomagazínu.

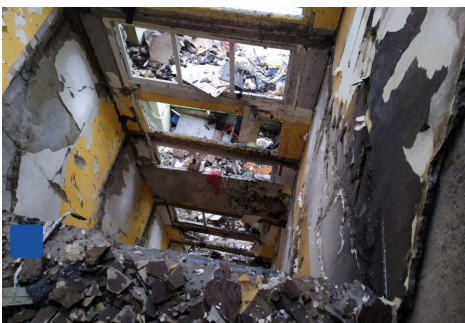
Ing. Andrej Bača, ml.  
vedúci oddelenia správcovských činností



# Prečo poistiť

## bytový dom na novú hodnotu?

Táto téma predstavuje najčastejšiu otázku, ako pre správcov bytových domov, tak aj pre vlastníkov priestorov v dome. Môžeme sa rozpisat' o tom, prečo sa poistiť a použiť veľa teoretických pojmov, ktorým často ľudia nerozumejú. Najlepšie ale bude poukázať na dôležitosť tohto úkonu, na praktickom príklade. Najaktuálnejším exemplárom je nedávna tragédia, ktorá sa odohrala v meste Prešov. Za posledných 50 rokov neevidujeme podobnú katastrofu ako výbuch Mukačevskej 7. Bytový dom musel byť zdemolovaný a odpratávaný, jednalo sa teda o totálnu škodu. V blízkom okolí mala spoločnosť Finančné centrum poistených 9 domov a poškodených 520 bytov, v skutočnosti všetko, okrem vybuchnutej bytovky, ktorá si ako SVB riešila poistenie sama. Obhliadky mala ukončené už dva dni po explózii. Takmer na všetkých bytoch sa museli vymeniť okná, opravovať fasády, dokonca kompletne zrekonštruovať pivničné priestory. Škody na príľahlých budovách presiahli niekoľko stotisíc eur. Každý z týchto bytových domov bol poistený na tzv. novú hodnotu, teda takú, aby sa v prípade totálnej škody dala budova rovnakých parametrov (veľkosť, počet poschodí, počet bytov) postaviť opätovne, bez nutnosti akéhokoľvek doplatku zo strany vlastníkov. Práve vďaka tomuto bola každá jedna škoda vyplatená poisťovňou v plnej výške a vlastníci boli takí spokojní, ako sa to len v takejto situácii dá. Toto sa však nedá povedať o mieste výbuchu, ktoré bolo podľa dostupných informácií poistené na zhruba 2 mil. eur. Je veľmi nepravdepodobné, že by bolo možné za uvedenú



sumu tento 12-poschodový bytový dom postaviť nanovo pri súčasných stavebných cenách, a teda by vlastníkom nebola vyplatená dostatočná suma na znovunadobudnutie ich zničeného majetku. Vďaka masívnej medializácii a verejnej zbierke, k tomuto prípadu našťastie nedošlo. Z toho sa, ale pre nás všetkých vynára jedna otázka: Budú ľudia znovu robiť zbierku, ak sa niečo podobné zopakuje?

Práve preto by mal byť aj Váš bytový dom poistený správne, teda na novú hodnotu. Služby týkajúce sa prepracovania poistenia sú úplne zdarma. V prípade záujmu môžete kontaktovať emailom na [blasko@financnecentrum.sk](mailto:blasko@financnecentrum.sk) alebo na telefónnom čísle 0914 344 569.

# PORADŇA

## PREVOD BYTU

Pred odovzdaním kľúčov novému vlastníkovi žiadajte medziodpočet vodomero a pomerových meračov vykurovacích telies. Odpočet vykoná technik ENERGOBYTU alebo individuálne predávajúci. V prípade odpočtov realitnou kanceláriou, alebo inou cestou, odovzdajte protokol pri prepise bytu na predpise nájomného u nás, na klientskom centre (protokol o odpočte nájdete aj na našej webovej stránke). Pri prevode vlastníka bytu je potrebné predložiť 2x rozhodnutie o povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Prepis bytu sa urobí vždy k prvému dňu v mesiaci. V prípade úmrtia vlastníka je potrebné predložiť dve kópie právoplatného osvedčenia o dedičstve.

## VYÚČTOVANIE

Vychádza Vám pri vyúčtovaní preplatok? Poznáte najvhodnejší spôsob vrátenia preplatku? Najkomfortnejšie a najrýchlejšie vrátenie preplatkov z vyúčtovania je prostredníctvom služby SIPO. V prípade, že máte záujem platiť nájomné, alebo vrátiť preplatok cez SIPO, stačí nás navštíviť na klientskom centre a naše pracovníčky Vám rady predmetnú službu aktivujú. Taktiež je možné jednotlivé SIPO inkasné lístky (plyn, električka, rozhlas a TV) zlúčiť do jedného spolu s nájomom za byt.



# ODPOČTÁRI V BYTOCH UŽ MINULOSŤOU

Už dlhšie obdobie ponúka naša spoločnosť vlastníkovi bytov v bytových domoch dodanie a inštaláciu moderných meračov pretečeného množstva vody v bytoch ako aj pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN) komunikujúcich prostredníctvom rádiových technológií. Ide o merače, ktoré prostredníctvom osadeného rádiomoduľu bezdrôtovo komunikujú s domovou zbernicou dát a tá prenáša zozbierané údaje prostredníctvom GSM/GPRS siete alebo internetu na miesto, kde sa dáta elektronicky spracúvajú, vyhodnocujú a archivujú. Celý proces je plne automatizovaný, čím je zaručená vysoká spoľahlivosť odpočtov, rýchlosť spracovania získaných údajov, ochrana dát pred zneužitím, či minimalizácia chýb spôsobených ľudským faktorom pri ručnom odčítavaní nameraných stavov. Takýmto spôsobom je možné realizovať odčítanie meračov oveľa častejšie a bez nutnosti vstupovať do bytu. Obťažujúce návštevy odpočtárov sa takto postupne stávajú minulosťou. Navyše tento spôsob merania umožňuje online monitoring spotreby tepla a vody prostredníctvom internetového portálu.

Záujem o moderné technológie diaľkového odpočtu dát s možnosťou kontroly nameraných hodnôt spotreby prostredníctvom internetu zo strany správcov i užívateľov narastá.

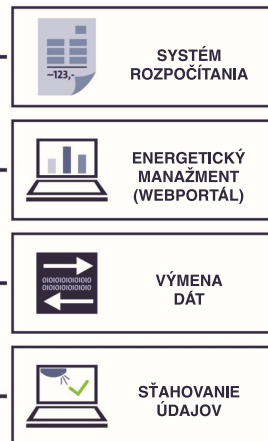


Naša správcovská spoločnosť tieto vyspelé rádiové technológie využíva pri spracovaní rozúčtovania nákladov za teplo a spotrebu vody od roku 2016. V súčasnej dobe týmto systémom monitorujeme 40 % bytových domov v správe našej spoločnosti.

## Aké sú hlavné výhody diaľkových odpočtov?

- ✓ plne automatizované odpočty sú presné a spoľahlivé,
- ✓ vyššia ochrana a rýchlosť prenosu údajov,
- ✓ chyby spôsobené ľudským faktorom sú minulosťou,

- ✓ už žiadne termíny odpočtovej služby
- ✓ jednoduchý prenos dát do systému rozúčtovania,
- ✓ automatická integrácia údajov na webový portál,
- ✓ svoje spotreby a údaje o stave meračov možno on-line kedykoľvek sledovať, analyzovať a porovnávať.



## Modernizácia klientskeho centra

V roku 2019 naša spoločnosť oslávila 25. výročie pôsobenia na trhu ako súkromná firma. To by nebolo možné bez poctivej práce našich zamestnancov a Vás, našich klientov. Ako prejav poďakovania sme sa rozhodli kompletne prestavať a zmodernizovať naše klientske centrum tak, aby zodpovedalo súčasným potrebám a požiadavkám našich klientov i našich zamestnancov. Pri rekonštrukcii bol kladený dôraz na cieľ, zaviesť služby komplexného vybavenia klienta na jednom mieste, či už sa to týka predpisu nájomného, pokladne, ohlasovne porúch alebo právneho poradenstva. Aj takýmto spôsobom sa snažíme o zvýšenie komfortu a spokojnosti Vás, našich klientov pri návšteve u nás.

Veríme, že sa v nových priestoroch budete cítiť príjemne.



## ODBORNÝ SEMINÁR so zástupcami vlastníkov a orgánov SVB

13. novembra 2019 sme organizovali každoročný odborný seminár so zástupcami vlastníkov a orgánov SVB. O predmetný seminár bol už tradične veľký záujem, o čom svedčí aj účasť vyše 130 hostí. Jednou z prezentovaných tém bola aj zmena Európskej smernice. Účastníci prednášky boli informovaní o prijatí nového opatrenia z 11. decembra 2018 o energetickej efektívnosti (mení sa smernica 2012/27/EÚ). Predmetné opatrenie už neumožňuje montáž meradiel a pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN) namontovaných po 25. októbri 2020 bez možnosti diaľkového odpočtu dát. Všetky meradlá pre každý byt v dome, t. j. vodomery aj PRVN, musia byť do 1. januára 2027 vybavené funkcionalitou diaľkového odpočtu.

Odporúčame preto vlastníkovi bytov v bytových domoch, pokiaľ má Váš dom inštalované PRVN desať a viac rokov, je najvyšší čas zamyslieť sa, aký typ meračov a akú technológiu zberu dát cez diaľkový odpočet si vo svojom bytovom dome zvolíte pri ich výmene.



# ĎALŠIE BYTOVÉ DOMY SA ROZHODLI PRE ČERPANIE PROSTRIEDKOV ZO ŠFRB

Vyhradené technické zariadenia zdvíhacie, alebo ako ich každý pozná – výťahy, ktoré sú súčasťou spoločného vlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov, sa v súčasnosti čoraz viac skloňujú s prívlastkami ako opotrebovaný, odstavený z prevádzky, na hranici životnosti, nevyhovujúci technický stav, nevyhovujúci technickým normám. Skutočnosť je naozaj taká, že pri výkone pravidelných odborných a úradných prehliadok či skúšok sa na 30-40-50-ročných výťahoch stále častejšie zisťujú také závady, ktoré bránia ich bezpečnej prevádzke. V takomto prípade nie je na mieste odkladať výmenu starého výťahu za nový. Nové výťahy sú nielen estetickéjšie, ale sú predovšetkým oveľa bezpečnejšie a spoľahlivejšie, s lepšími jazdnými vlastnosťami. Dokážu ušetriť náklady na údržbu zariadenia, či elektrickú energiu. Jedným z ďalších bytových domov v našej správe, kde sa realizovala výmena 7 ks výťahov, bol bytový dom na Laboreckej ulici číslo 1891. V tomto dome si vlastníci bytov po vchodoch odsúhlasili financovanie výmeny výťahov cez štátny fond rozvoja bývania

(ŠFRB). Predmetné výťahy sú dnes už vymenené a kompletne nové. Rozhodnutím financovať túto nemalú investíciu cez ŠFRB sa vlastníkom bytov podarilo získať úver s pevnou úrokovou sadzbou vo výške len 0,5% na dobu 20 rokov. V porovnaní s obdobnými úverovými produktami v komerčných bankách takto vlastníci počas doby trvania úveru ušetria na úrokoch viac ako 50 tis. EUR. Bytovým domom, ktoré nemajú ešte výťahy modernizované, odporúčame výmenu výťahu dobre naplánovať a vyhnúť sa tak komplikáciám pri zavádzaní výťahu do prevádzky, či zvýšeným nákladom na dodatočnú prácu a materiál.

Aj v tomto roku je možné sa uchádzať o prostriedky na modernizáciu výťahu cez ŠFRB so zvýhodneným úverom vo výške 100 % z nákladov na výťah. S pomocou pri vybavovaní prostriedkov zo ŠFRB ako aj odborným poradenstvom Vám radi pomôžeme. Stačí sa na nás s dôverou obrátiť.

## NOVÉ DOMY V NAŠEJ SPRÁVE

V uplynulom roku 2019 narástol počet bytov, pre ktoré poskytujeme správcovské služby o ďalších 54 bytov. Obzvlášť nás teší skutočnosť, že sa nám darí rozširovať svoje pôsobenie aj v segmente správy obecného majetku. Od minulého roku poskytujeme správcovské služby pre ďalší obecný bytový dom v Kamienke. V správe bytov máme dlhoročné skúsenosti, a preto vieme, že každý bytový dom si vyžaduje osobitný prístup. Pre klientov, ktorých zaskočí problém vyžadujúci akútne riešenie máme zriadenú bezplatnú 24 hodinovú linku na ohlasovanie porúch a pohotovostnú službu pre prípad

nevyhnutného výjazdu. Našu prácu sa neustále snažíme profesionalizovať a využívaním moderných technológií sa klientom snažíme zabezpečovať pohodlie a komfort. Vďaka systému manažérstva kvality ISO 9001 máme zavedený vyladený systém kontroly. Každoročne sa zvyšujúci počet bytov a spokojných klientov využívajúcich naše služby vnímame ako vysoko motivujúci a zároveň zaväzujúci aj naďalej zlepšovať kvalitu služieb pre našich klientov.

## Legislatívne novinky roku 2019

NRSR schválila novelu bytového zákona číslo 476/2019, ktorá od 1. februára zmenila práva a pravidlá, ktorými sa musia riadiť vlastníci aj nájomcovia bytov. Zákon je prísnejší na neplatičov, upravuje využívanie domového poriadku, či zodpovednosť obyvateľov za spôsobené škody. Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov bol doplnený o ďalšie body ako:

- legálna definícia domového poriadku
- prístupenie k domovému poriadku prijatého vlastními rovnakým spôsobom ako k zmluve o výkone správy a zmluve o spoločenstve
- rozhodovanie o domovom poriadku nadpolovičnou väčšinou vlastníkov
- nahradenie limitu výšky nedoplatku 500 eur na zverejnenie dlžníka trojnásobkom výšky preddavku



- nahradenie štvrtiny vlastníkov skupinou vlastníkov, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov
- vypustenie potreby súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri montáži zdvíhacieho zariadenia podľa osobitného zákona v spoločných častiach bytového domu
- určenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome za vlastníkov budovy na účely osobitných predpisov

Zmeny a celé znenia noviel nájdete na našej webovej stránke [www.energobythe.sk](http://www.energobythe.sk) v sekcii dokumenty.