

infomagazín

Informačný spravodaj spoločnosti ENERGOBYT s.r.o. Humenné

www.energobyt.sk

9. vydanie
2022



Sme Váš
spoľahlivý partner
aj v týchto zvláštnych časoch.

Z obsahu:

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

Príhovor



Vážení klienti, som veľmi rád, že sa Vám môžem po roku opäť prihovoriť a informovať Vás o činnosti našej spoločnosti. Aj v tomto zvláštnom období robíme všetko preto, aby sa kvalita nami poskytovaných služieb neznižila. Naďalej prebieha obnova

bytových domov. Zatepľovaním znižujeme tepelné straty a energetický výdaj budov. Navrhujeme riešenia pre vlastníkov bytov, ktoré sú pre nich prínosom do budúcnosti. Príkladom je komplexná obnova budov, kde spolu so zateplením bytového domu môžu byť odstránené systémové poruchy, vymenené výťahy, rozvody elektriny, vody, či kúrenia, vybudované bezbariérové prístupy. Všetky tieto činnosti prispievajú k zníženiu nákladov vlastníkov a zároveň k zvyšovaniu ich bezpečnosti a komfortu.

Rád by som aj v tomto roku privítal medzi našimi klientami nové bytové domy v Humennom. Chcel by som dať opäť do pozornosti vlastníkom bytov nielen v týchto bytových domoch, aby využili možnosť zaregistrovať sa na vynovenom webovom portáli POSCHODOCH.sk. Prihlásiť sa môžete pomocou jedinečného kódu na Vašom vyúčtovaní úplne zadarmo a získať tak všetky dôležité informácie o Vašom bytovom dome. Na predmetnom portáli je umožnené vlastníkom bytov, ktorí už majú nainštalované diaľkové merače, on-line prístup k denným dátam o spotrebe tepla, respektíve vody. Ku koncu roka 2021 využívala merače s funkciou diaľkového odpočtu už približne polovica bytových domov v našej správe.

V rámci správcovskej služby kladieme tradične veľký dôraz na kvalitné poistenie bytových domov. V poslednom období nám bolo adresovaných viacero otázok, týkajúcich sa poistenia majetku, ale aj zodpovednosti za škodu pri správe bytových domov. Prostredníctvom nášho infomagazínu by sme Vám poskytli odpovede na najfrekventovanejšie otázky súvisiace s problematikou poistenia.

Viac informácií o novinkách ako aj o našich iniciatívach, sa dozviete na nasledujúcich stranách.

Ing. Andrej Bača, ml.
vedúci oddelenia správcovskej činnosti

Poistenie majetku a zodpovednosti za škodu pri správe bytových domov 2022

V poslednom období nám bolo adresovaných viacero otázok, týkajúcich sa poistenia majetku, ale aj zodpovednosti za škody pri správe bytových domov. Nižšie odpovedáme na najčastejšie sa dotazované otázky.

■ HODNOTA BYTOVÝCH DOMOV

Od osudného výbuchu bytovky v Prešove sa všetky poisťovne zamerali na **reálne hodnoty budov** a značným spôsobom preto vyvíjajú tlak na poisťné sumy. Ďalším dôvodom na prehodnocovanie poisťných zmlúv bolo navyšovanie cien materiálov a energií počas pandémie, ktoré mali vplyv na celkovú cenu nehnuteľností a ich hodnoty v poistení. Finančné centrum ako prvé na Slovensku prišlo s riešením pre klientov, pri ktorom dokáže reálne stanoviť východiskovú hodnotu stavby. Je dôležité nepodceňovať poisťnú sumu budovy!!!

■ KVALITA POISŤNÝCH ZMLÚV

Finančné centrum a.s., alebo EuroFin Consulting a.s. v spolupráci so spoločnosťou ENERGOBYT s.r.o. Humenné sa snaží prinášať vlastníkom nehnuteľností široký rozsah krytia s nízkym poisťným. Neustále pracuje na pripomienkovaní produktov a zabezpečuje každodenný servis klientom. V prípade škodových udalostí ponúkame poradenstvo a pomoc pri ich riešení. Kvalitná zmluva je základom úspechu likvidácie škody.

■ POISTIŤ MAJETOK ALEBO ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODU?

Oba druhy poistenia sú veľmi dôležité. Živelné udalosti nám komplikujú bežný život. Veľmi nebezpečné sú letné búrky sprevádzané víchricou, až orkánom, alebo silným privalovým dažďom či krúpami, ktoré môžu poškodiť náš majetok. Samostatnou kapitolou sú požiare, ktorých pribúda.

Zodpovednosť za škodu je zasa dôležitá z pohľadu škody na majetku, alebo zdraví cudzích osôb, ale aj pri škodách medzi vlastníkmi navzájom. V týchto častiach zmlúv však poisťovne nezdieľajú rovnaké názory a stretávame sa tak s rôznymi situáciami. Každopádne 35-40% škôd na bytových domoch je riešených z poistenia zodpovednosti za škodu.

■ ČO KONKRÉTNE KRYJE POISTENIE ZODPOVEDNOSTI ZA ŠKODU?

Toto je pomerne častá otázka klientov. Ak niekto jasne definuje, čo presne kryje tento druh rizika, tak s najväčšou pravdepodobnosťou zavádza... Zvyčajne sa jedná o marketingový ťah obchodníka na trhu, bez skúseností s likvidáciou škôd. Aj prezentované príklady škôd sú často vymyslené, bez konkrétneho čísla udalosti.

Poistenie zodpovednosti za škodu **nemá presne definované riziká**. Kryje však poisteného pri uplatnení nároku, ktorý vychádza z porušenia všeobecne záväzných predpisov, alebo právnych noriem. Dôležitou je poistená činnosť definovaná v poisťnej zmluve. Zodpovednosť za škodu má tiež veľa výluk, a preto pre laika nie je jednoduché orientovať sa v poisťných podmienkach dojedanej zmluvy. Treba si však uvedomiť, že zodpovednosťná škoda je vlastne právny prípad, kde je na jednej strane vínnik-poistený a na druhej poškodený. Častou

otázkou je aj prípadný regres pri vyplatení plnenia zodpovednostnej škody. Tu by som zdôraznil, že toto sa deje len pri úmyselnom konaní, alebo pri hrubom porušení všeobecne záväzných predpisov. Typickým príkladom je požitie alkoholu a následný vznik škody.

■ ČO ZODPOVEDNOSŤ PREDSEDU SVB?

Funkcia predsedu SVB je činnosť, pod ktorou rozumieme najmä: prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, manažment nedoplatkov vo fondoch a ostatné činnosti potrebné na riadny výkon správy. Ak došlo ku uplatneniu nároku voči predsedovi spoločenstva a tento nárok sa neskôr šetrením ukázal ako oprávnený, má poistený predseda SVB právo, aby poisťovňa v rozsahu poisťnej zmluvy vyplatila náhradu škody poškodenému.

■ OPRAVNENÝ NÁROK

Často riešime škody na bytových domoch, ktoré sa zvyčajne stali na majetku vlastníkov. Iba malá časť škôd sa stala cudzím, tretím osobám. Bolo to napr. pri páde omietky alebo ľadu na autá, mali sme tiež prípady zranenia cudzích osôb v budove a na chodníku. Tieto udalosti kryje zodpovednosť za škodu z držby nehnuteľnosti, v prípade zanedbania povinností môže byť škoda nárokováná aj od predsedu SVB. Oprávnenosť nároku a priznanie zodpovednosti za vznik škody poistenou osobou sú dôležité.

Finančné škody sú však často obchodníkmi miešané s pokutami. Konkrétne prípady odporúčam konzultovať s našim oddelením likvidácie. Naši pracovníci si musia preštudovať konkrétnu poisťnú zmluvu, porovnať uplatnenie nároku voči poistenému, jeho oprávnenosť, časovú os priebehu škody a podobne.

V prípade otázok alebo dotazov sme vám k dispozícii na telefónnom čísle 0905 309 357 alebo prostredníctvom mailu na peter.drga@fc.sk.



Ďalšie bytové domy sa rozhodli pre čerpanie prostriedkov zo ŠFRB



Mnohí predsedovia SVB a vlastníci bytov, ktorí riešia obnovu bytového domu zvažujú možnosti, či zvolíť financovanie prostredníctvom úveru od komerčnej banky alebo od Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB). Jednu z najlacnejších alternatív ponúka jednoznačne ŠFRB. Bytový dom na Laboreckej ulici číslo 1851/7 v Humennom, pre ktorý poskytujeme správcovské služby, je jedným z tých, kde sa jeho vlastníci rozhodli financovať komplexnú rekonštrukciu cez ŠFRB. Realizovalo sa zateplenie obvodového plášťa bytového domu, rekonštrukcia balkónov, výmena spoločných rozvodov elektriny a rekonštrukcia spoločných priestorov. Rozhodnutím financovať rekonštrukciu cez ŠFRB získali vlastníci úver s pevnou 0% úrokovou sadzbou na 20 rokov. Oproti úverovým produktom v komerčných

bankách tak vlastníci ušetrili na úrokoch viac ako 144 000 EUR. Rovnako aj v tomto roku je možné uchádzať sa o prostriedky na modernizáciu bytového domu cez ŠFRB so zvýhodneným úverom.

Výhody financovania obnovy zo ŠFRB:

- Výška úrokovej sadzby od 0,00 %
- Výška úveru do 100 % obstarávacích nákladov
- Garancia úroku počas celej doby splácania až 25 rokov
- Poplatok za zriadenie účtu 0,00 EUR
- Mesačný poplatok za vedenie účtu 0,00 EUR
- Dostatok finančných prostriedkov, zdroje štrukturálnych fondov



POVINNOSŤ MERAČOV S DIAĽKOVÝM ODPOČTOM

V roku 2021 sme nainštalovali vyše 5000 pomerových rozdeľovačov tepla a vyše 1600 vodomerov s rádiovým odpočtom.

Ako sme Vás už informovali v predchádzajúcom roku, Európsky parlament a Rada EÚ zmenili smernicu o energetickej efektívnosti pre bytové domy, z ktorej vyplývajú nové pravidlá. Definujú požiadavky na odpočet určených meračov tepla, teplej úžitkovej vody (TUV) a pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN).

Implementácia tejto smernice do slovenského práva bola uskutočnená prostredníctvom zákona o energetickej efektívnosti. Ten uvádza, že koncový odberateľ, ktorý rozpočítava množstvo dodaného tepla konečnému spotrebiteľovi a fyzická osoba, alebo právnická osoba, ktorá vykonáva činnosť podľa osobitného predpisu, sú povinní zabezpečiť, aby určené meradlo a pomerový rozdeľovač tepla boli vybavené funkciou diaľkového odpočtu s účinnosťou od 1. januára 2021, **najneskôr však do 1. januára 2027.**

Aj preto v súvislosti s prijatými legislatívnymi zmenami pravidelne predkladáme na domových schôdzkach, resp. zhromaždeniach cenové ponuky na inštaláciu meračov tepla, PRVN a vodomerov tým bytovým domom, ktorým končí životnosť, alebo doba platnosti overenia existujúcich prístrojov. Tieto nové prístroje sú vybavené zabudovaným rádiovým modulom, vďaka ktorému už nie je potrebný vstup do bytov.

Jeho inštaláciou užívatelia získavajú možnosť on-line prístupu k denným dátam o svojej spotrebe, vďaka čomu ju môžu efektívnejšie ovplyvňovať. Ku koncu roka 2021 predmetné merače s funkciou diaľkového odpočtu tepla a vody už využíva približne polovica bytových domov v správe spoločnosti ENERGOBYT s.r.o. Humenné.



PORADŇA

Povinnosť viesť účtovnú závierku spoločenstva vlastníkov bytov (SVB)

Napriek faktu, že SVB je právnická osoba, tak nie je vždy jeho povinnosťou spracovávať účtovnú závierku podľa novely zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve. Samotnú povinnosť viesť účtovnú závierku má právnická osoba vtedy, ak má vlastný majetok, čomu vo väčšine prípadov SVB tak nie je. Rovnaký princíp platí aj pre daňové priznanie, ktoré si mnohé SVB zamieňajú s oznámením o zrážkovej dani, ktoré nie je daňovým priznaním. Ak je v prípade SVB tvorený majetok, tak ten je predmetom daňového priznania. V prípade ak sa majetok SVB netvorí, tak sa len evidujú platby vlastníkov a možné nedoplatky. Do majetku SVB nepatrí majetok vlastníkov.





Legislatívne novinky v roku 2021

Povinnosť vlastníka budovy kontrolovať vykurovací a klimatizačný systém od 1. januára 2021

1. januára 2021 nadobudla účinnosť novela zákona č. 314/2012 Z. z. o pravidelnej kontrole vykurovacích systémov a klimatizačných systémov a o zmene zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon). Podstatou novely je zabezpečiť v niektorých prípadoch pravidelné kontroly vykurovacieho a klimatizačného systému zo strany vlastníka budovy. § 1 ods. 2 sa upravuje v rozsahu požadovanej pravidelnej kontroly vykurovacích systémov s celkovým účinným inštalovaným tepelným výkonom väčším ako 70 kW a pravidelnej kontroly klimatizačných systémov s celkovým účinným inštalovaným chladiacim výkonom väčším ako 70 kW. Hranica 70 kW predstavuje hrubú deliacu čiaru medzi bytovými domami, ktoré spadajú pod povinnosť kontroly vykurovacieho systému a klimatizačného systému od tých, ktoré sú vykurované centralizovaným zdrojom tepla (CZT). Na tieto bytové domy sa uvedená povinnosť nevzťahuje. Nové zákony nájdete štandardne na našej webovej stránke www.energobyt.sk v sekcii dokumenty.

KONTROLA PLATIEB ZA BYT

Je to možné aj cez portál POSCHODOCH.sk

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý je registrovaný na portáli www.poschodoch.sk, má možnosť skontrolovať svoje platby po prihlásení na portál v časti *Môj byt/Analýza platieb*. Po načítaní údajov za vybrané obdobie si môže pozrieť aktuálny mesačný predpis, došlé platby a zostatok.

VÝHODY PRIHLÁSENIA

Portál POSCHODOCH.sk je určený pre našich klientov a obsahuje množstvo užitočných informácií, ktoré si je možné prezerat' protredníctvom internetu a PC alebo mobilného telefónu odkiaľkoľvek a kedykoľvek. Nájdete tam mesačný predpis za byt, úhrady za byt, odpočty vodomerov, odpočty tepla, či ročné vyúčtovanie. Klienti, ktorí majú inštalované merače s možnosťou diaľkového odpočtu, si môžu sledovať svoju spotrebu v prehľadných grafoch. Nechýbajú kontakty zástupcu vlastníkov bytov resp. predsedov SVB, zápisnice zo schôdzí, či fond opráv. Prihláste sa pomocou jedinečného kódu na Vašom vyúčtovaní úplne zadarmo a všetky dôležité informácie o vašom bytovom dome máte pod kontrolou.



NOVÉ DOMY V NAŠEJ SPRÁVE.

Ako profesionálny správca našim klientom ponúkame komplexné správcovské činnosti od starších bytových domov, cez novostavby až po moderné polyfunkčné budovy. V segmente správy verejného majetku sa venujeme správe obecných nájomných domov vo viacerých obciach nášho regiónu. V roku 2021 pribudlo do našej správy 95 bytov v Humennom. Spolu tak spravujeme už viac ako 4 575 bytov v Humennom a v okolí a 626 bytov vo Vranove nad Topľou. V správe bytov máme dlhoročné skúsenosti, a preto vieme, že jednotlivé bytové domy vyžadujú osobitný prístup. Náš tím technikov a odborných pracovníkov na úseku správcovských činností svoju prácu neustále profesionalizuje a využíva dostupné moderné technológie pre zvyšovanie komfortu našich klientov.



Havarijná
služba
24 hodín



voda



kúrenie



elektro



0915 949 911 alebo 057 775 4806

Kontakt a stránkové hodiny

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

057 775 48 06

www.energobyt.sk

info@energobyt.sk



Pondelok 7:30 - 15:00 hod.

Utorok 7:30 - 15:00 hod.

Streda 7:30 - 17:00 hod.

Štvrtok 7:30 - 15:00 hod.

Piatok 7:30 - 14:00 hod.