

infomagazín

Informačný spravodaj spoločnosti ENERGOBYT s.r.o. Humenné

10. vydanie
2023

www.energobyt.sk



Dôvera sa nebuduje ľahko.
Tú Vašu si **úprimne vážime.**
Ďakujeme.

Z obsahu:

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

Príhovor



Vážení klienti, po roku sa Vám opätovne prihovám z nášho pravidelného, tentoraz už 10. vydania info magazínu, v ktorom Vás v čase koncoročného zúčtovania nákladov spojených s bývaním informujeme o našich aktivitách za uplynulý rok.

Uplynulý rok 2022 si z pohľadu poskytovania správcovských činností dovoľme hodnotiť ako úspešný. Teší nás, že každý rok portfólio nami spravovaných bytov narastá. Skvelé je, že sa nám darí rozširovať svoje pôsobenie aj do iných miest. Od minulého roka poskytujeme správcovske služby aj pre novostavbu v Strážskom. Je to v poradí už šieste mesto, v ktorom poskytujeme správu pre bytové a nebytové objekty. Počas desiatich rokov sme zaznamenali nemalý nárast bytov a nebytových priestorov do správy. Pri zmene svojho správcu sa pre našu spoločnosť rozhodlo vyše 957 vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Ako ste sa mohli presvedčiť už v minulosti, každý rok Vás informujeme o novinkách a legislatívnych zmenách v súvislosti so správou bytov. V tomto roku čakajú bytové domy legislatívne zmeny, týkajúce sa vyhlášky č. 503/2022, ktorou sa ustanovuje teplota teplej vody na odbernom mieste a pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo tepla dodaného v teplej vode, nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie. K tomuto legislatívnemu rámcu bude naša spoločnosť pre bytové domy v našej správe organizovať odborné školenie.

Po 3-ročnej prestávke spôsobenej pandemiou sa nám podarilo opäť úspešne zorganizovať odborný seminár určený pre zástupcov vlastníkov bytov a predsedov SVB. Seminár sme organizovali v spolupráci so Združením pre lepšiu správu bytových domov, ktorého zástupcovia nám prostredníctvom prednášky priblížili aktuálne legislatívne vzťahy ku SVB a bytovým domom.

V poslednom období sme sa zamerali na modernizáciu zariadení v domoch v našej správe. Je potešujúce, že aj samotní vlastníci bytov si uvedomujú stav svojich zariadení ako sú napríklad kanalizácia bytového domu a snažia sa ho riešiť. V súvislosti s touto problematikou poskytujeme našim klientom odbornú pomoc.

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 činnostiach uplynulého obdobia sa dočítate na nasledujúcich stranách.

Ing. Andrej Bača, ml.
vedúci strediska správcovských činností

KANALIZÁCIA BYTOVÉHO DOMU

Problém, ktorý neradno podceňovať

V praxi sa stretávame s tým, že vlastníci bytov nevedia správne posúdiť, či v prípade poruchy na kanalizácii (upchatie či poškodenie kanalizácie) sa jedná o kanalizáciu v ich vlastníctve, alebo o verejnú kanalizáciu v správe VVS a.s.. V zmysle platnej legislatívy o tom pojednáva zákon o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách (č. 442/2002 Z. z. a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach, § 3 Zriaďovanie a vlastníctvo verejných vodovodov a verejných kanalizácií ods. (5), ktorý hovorí: **Za verejnú kanalizáciu ani jej súčasť sa nepovažujú kanalizačné prípojky** (podľa písm. h). O tom, čo je kanalizačná prípojka, sa píše v § 4 ods. (2) toho istého zákona: **Kanalizačná prípojka je úsek potrubia, ktorým sa odvádzajú odpadové vody z pozemku alebo miesta vyústenia vnútorných kanalizačných rozvodov objektu, alebo stavby, až po zaústenie kanalizačnej prípojky do verejnej kanalizácie**; toto zaústenie je súčasťou verejnej kanalizácie. Kanalizačnou prípojkou sa odvádzajú odpadové vody z objektu alebo nehnuteľnosti, ktorá je pripojená na verejnú kanalizáciu. Kanalizačná prípojka je vodnou stavbou, ak tak ustanovuje osobitný predpis. Tu je presne zadefinované, že len bod napojenia na verejnú kanalizáciu sa považuje za verejnú kanalizáciu. Toľko teória, z ktorej vyplýva, že kanalizačná prípojka je vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, o ktorých sa treba náležite starať. Ako správca bytových domov odporúčame zabezpečovať pravidelnú cyklickú kontrolu kanalizačnej sústavy bytového domu, ktorá má predchádzať výskytu nežiadúcich javov na kanalizácii, ako je upchatie kanalizácie, poškodenie kanalizácie, poškodenie kanalizačných šácht, šíriaci sa zápach, zvýšený výskyt hlodavcov v kanalizácii. Za ideálny stav sa považuje vizuálna kontrola kanalizácie v rámci cyklickej (pravidelnej) kontroly minimálne 1-krát ročne.

Na základe takto vykonanej vizuálnej kontroly sa následne plánujú ďalšie činnosti údržby:

- strojné čistenia zanesených kanalizačných potrubí, prípadne monitoring inšpekčnou kamerou za účelom zistenia technického stavu kanalizácie;
- strojné čistenia kanalizačných šácht;
- opravy poškodených potrubí, kanalizačných šácht;
- deratizácia kanalizácie.



Je výlučne na vlastníkoch kanalizácie, aký spôsob údržby si zvolia a ako často túto údržbu budú vyžadovať. Ako správca bytového domu sme pripravení v súčinnosti so zástupcami vlastníkov bytov túto činnosť zabezpečovať, čím by sa predchádzalo neočakávaným haváriám kanalizačnej sústavy, a tým aj šetreniu finančných prostriedkov, v prípade väčšej opravy z dôvodu zanedbanej údržby kanalizácie. V prípade záujmu o kontrolu kanalizácie nás neváhajte kontaktovať.

Prevod bytu

Pred odovzdaním kľúčov novému vlastníkovi žiadajte medziodpočet vodomeroch a pomerových meračov vykurovacích telies. Samozrejme len v tom prípade, že Váš bytový dom nemá nainštalované merače s možnosťou diaľkového odpočtu. Odpočet môže vykonať technik ENERGOBYT-u alebo aj sám 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.



PORADŇA





Odborný seminár so zástupcami vlastníkov a orgánov SVB

Sme nesmierne radi, že sme mohli po 3 rokoch nútenej pauzy, spôsobenej pandémie, opäť organizovať odborný seminár určený pre zástupcov vlastníkov bytov a predsedov SVB. 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 so Združením pre lepšiu správu bytových domov, ktoré nám prostredníctvom prednášky jeho predsedu JUDr. Mgr. Mareka Perdika priblížilo aktuálne legislatívne vzťahy k SVB a bytovým domom.



Legislatívne novinky v roku 2022

Nová vyhláška MH SR č. 503/2022 Z.z. „o rozpočítavaní“

Zmeny v pravidlách rozpočítania nákladov na vykurovanie a teplú vodu

Od 1. januára 2023 nadobudla účinnosť vyhláška MH SR č. 503/2022, ktorou sa ustanovuje teplota teplej vody na odbornom mieste a pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo tepla dodaného v teplej vode, nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie, nákladov na množstvo dodaného tepla alebo množstva tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla a ekonomicky oprávnených nákladov na teplo vyrobené v decentralizovanom zdroji tepla.

Podľa predmetnej vyhlášky sa majú náklady na teplo rozpočítať po novom. Dlho očakávaná vyhláška má priniesť väčšiu spravodlivosť. Predmetná nová vyhláška v dovedna 11 ustanoveniach rieši dlhodobo diskutovanú tému spravodlivosti v rozpočítaní, a to priblížením rozdelenia nákladov za dodané teplo fyzikálnym vlastnostiam vykurovacích telies a správaniu sa tepla v stavebných sústavách.

Vo vyhláške sa odporúča, rozdeliť základnú a spotrebnú zložku za teplo takto: 60 % na základnú zložku a 40 % na spotrebnú. Vlastníci môžu rozhodnúť o zmene,

no základná zložka smie byť najmenej 30 %. Nová vyhláška zavádza povinnosť koeficientov nepriaznivej polohy miestnosti bytu pre všetky objekty s nainštalovanými pomerovými rozdeľovačmi vykurovacích nákladov na radiátoroch. Ak vlastníci nesúhlasia s koeficientmi z prílohy č. 1 vyhlášky, môžu rozhodnúť o ich zmene. Nové koeficienty musí však schváliť odborne spôsobilá osoba.

Ďalšou zmenou je určovanie náhradných spotrieb. V prípade poškodenia meracieho zariadenia, neumožnenia odpočtu alebo odmietnutia inštalácie, sa náhradná spotreba vypočítava zo spotreby bytu s maximálnou spotrebou vypočítanou na m² v bytovom dome, povýšenej o 10 %. Zavedenie tohto opatrenia by malo odradiť užívateľov od snahy vyhnúť sa meraniu.

Najväčšia zmena však prichádza v podobe záverečného testovania, ktoré sa vykoná po dokončení štandardného rozpočítania nákladov. Test porovnáva náklad na m², a to medzi bytom s najnižším nákladom na m² a bytom s najvyšším nákladom na m². Zistený rozdiel nesmie byť vyšší ako 250 %. Ak je, tak sa navýši spoločný podiel na nákladoch

tak, aby rozdiel zodpovedal 250-tim percentám. Tento záverečný krok zabezpečí rovnomernejšie rozloženie nákladov na dodané teplo s maximálnym zohľadnením fyzikálnych vlastností vykurovacích telies, ako aj prestupov tepla konštrukciou bytových domov.

Veľmi priaznivo sa zmenilo určenie náhradnej spotreby v prípade poruchy bytového vodomeru, kedy smie byť vzatý do úvahy dvojiročný priemer spotreby užívateľa, čo zohľadňuje užívateľský prístup k spotrebe teplej vody.

Nová vyhláška nadobudla platnosť 1. januára 2023, čo znamená, že náklady za teplo dodané od začiatku tohto roka sa po ukončení vykurovacej sezóny 2023 rozpočítajú už v jej zmysle. Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov o spôsobe rozpočítania, ktoré sú v rozpore s novou vyhláškou, musia byť s ňou zosúladené do 30. júna 2023. Aj k tejto problematike bude organizovať naša spoločnosť pre bytové domy v našej správe odborné školenie. Zmeny a celé znenia noviel nájdete na našej webovej stránke www.energoby.sk v sekcii dokumenty.

Vynovený portál poschodoch.sk

Počet registrovaných užívateľov naďalej stúpa

Neustále pracujeme na zlepšovaní našich služieb, a sme s Vami online aj prostredníctvom portálu poschodoch.sk. Ten vynovil svoj dizajn, aby bol pre Vás prehľadnejší a užitočnejší.

Zaregistrujte sa úplne zadarmo a všetky dôležité informácie o Vašom byte a bytovom dome budete mať pod kontrolou. Už viac ako 500 našich klientov je zaregistrovaných na tomto portáli. Zaujímavé je spojenie portálu poschodoch.sk s ISTAsmart systémom. Okrem toho, že vďaka predmetnému systému sa odpočty dejú na diaľku a neoberajú Vás o čas, na portáli uvidíte Vaše denné spotreby tepla a vody, ktoré si môžete kontrolovať každý deň.



POSCHODOCH

Spoznajte výhody diaľkových odpočtov

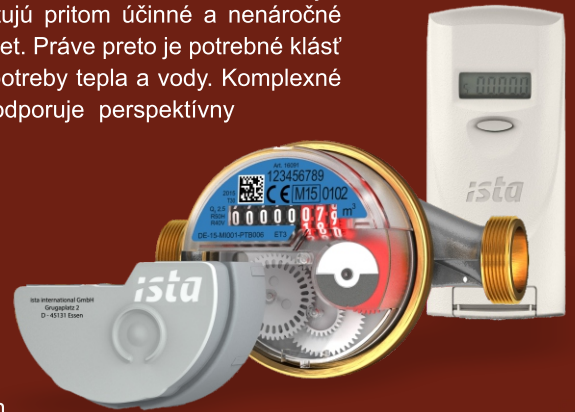
Komplexné riešenia pre meranie, rozpočítavanie a vyhodnocovanie energií

Ceny energií neustále stúpajú, a tým aj náklady na spotrebu tepla a vody v našich domácnostiach každoročne narastajú. V priemernom byte predstavujú až 70%-ný podiel na celkových nákladoch. Existujú pritom účinné a nenáročné možnosti, ako znížiť tieto náklady, ktoré do veľkej miery zťažujú náš domáci rozpočet. Práve preto je potrebné klásť mimoriadny dôraz na kvalitné meranie a monitorovanie nezrovnalostí pri meraní spotreby tepla a vody. Komplexné riešenie na meranie, rozpočítanie a vyhodnocovanie spotreby tepla a vody podporuje perspektívny cieľ: **efektívne a úsporné zaobchádzanie s energiami.**

Dnes sú už samozrejmosťou prístroje s komfortným odpočtom bez vstupu do bytov:

- rádiové vodomery na studenú a teplú vodu,
- rádiové pomerové rozdeľovače tepla,
- rádiové merače tepla,
- rádiové prístroje už dnes spĺňajú požiadavky najnovšej legislatívy EÚ

Naša spoločnosť v spolupráci s firmou ista realizuje 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.



Nové domy v našej správe

Aj rok 2022 bol z pohľadu našej spoločnosti bohatý na nových klientov, ktorí sa rozhodli zveriť správu svojej nehnuteľnosti práve do našich rúk. Obzvlášť nás teší, že o naše služby je záujem aj u klientov z iných miest. Od minulého roka poskytujeme správcovské služby aj pre bytový dom v Strážskom, čo je v poradí už šieste mesto, v ktorom poskytujeme správu pre bytové a nebytové objekty. Počas desiatich rokov sme zaznamenali nemalý nárast bytov do správy. Od iných správcov sa k nám rozhodlo prejsť 957 bytov a nebytových objektov. Správu bytového domu zabezpečujeme profesionálne a sústreďujeme sa na potreby každého bytového domu individuálne.

POSKYTUJEME

- ekonomickú a technickú správu bytov a nebytových objektov;
- právne služby v oblasti správy bytov;
- metodickú pomoc pri komplexnej obnove bytových domov;
- kompletné poradenstvo v oblasti energetiky, vody a technickej infraštruktúry;
- vedenie ekonomickej a účtovnej dokumentácie;
- spracovanie ročného vyúčtovania;
- informovanosť – bezplatne ponúkame prístup na portál poschodoch.sk, kde si vlastníci majú možnosť prezerať informácie o byte a bytovom dome;
- garancia vašich financií - vedíme samostatné účty pre každý bytový dom, umožňujeme sledovanie stavu účtov prostredníctvom portálu poschodoch.sk pre zástupcov vlastníkov bytov, resp. orgánov SVB;
- ponúkame široký sortiment činností - havarijnú službu, poradenstvo o možnostiach obnovy bytových domov, poradenstvo o možnostiach šetrenia s energiou, právne poradenstvo;
- spoľahlivosť - spravujeme váš objekt a sústreďujeme sa na požiadavky každého domu samostatne;
- máme dlhoročné skúsenosti - pôsobíme v tejto oblasti viac ako 29 rokov;
- komunikácia s klientom –4 dni v týždni v našom modernom klientskom centre sú naši pracovníci ochotní zodpovedať Vaše otázky, sme k dispozícii aj prostredníctvom telefónu a e-mailu.

Máte záujem o naše služby, kontaktujte nás
mobil: +421 907 949 165
email: info@energobyt.sk

Humenné



Strážske



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.