

## Zápisnica

zo záverečnej schôdze zástupcov vlastníkov bytov a predsedov spoločenstiev bytových domov  
v správe HANDIMEX-BYT, spol. s r.o., konanej  
dňa 20. novembra 2019 v zasadacej miestnosti budovy podnikateľského inkubátora v Handlovej a  
dňa 21. novembra 2019 v zasadacej miestnosti Mestského úradu v Bojniciach.

**Prítomní:** podľa prezenčnej listiny

**Program:**

- 1) Otvorenie.
- 2) Novela Zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov – zmeny oproti súčasnému stavu.
- 3) Povinnosť regulácie TUV v zmysle Zákona 476/2008 Z.z.
- 4) Energetický audit + energetický certifikát po zateplení bytového domu.
- 5) Zmena platnosti overenia vodomeroch SV, TUV v zmysle vyhlášky 161/2019 Z.z.
- 6) Možnosti diaľkového odpočtu merania vody a spotreby tepla na vykurovanie
- 7) Stavebné úpravy v bytoch v zmysle Zák. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov
- 8) Postup pri registrácii vlastníka cez [www.handimex.sk](http://www.handimex.sk), predstavenie rozsahu poskytovaných údajov, vytváranie tlačových zostáv pre písomné hlasovanie a schôdze.
- 9) Upratovanie spoločných priestorov dodávateľskými firmami.
- 10) Podpora obnovy bytových domov prostredníctvom ŠFRB.
- 11) Diskusia
- 12) Záver, občerstvenie

### 1. Otvorenie, privítanie

Schôdzu otvoril konateľ spoločnosti HANDIMEX-BYT, spol. s r.o. Ing. Radoslav Ciglian, ktorý privítal prítomných a oboznámil s programom schôdze. Pripomenul, že svojou históriou patrí Handimex medzi najstabilnejšie spoločnosti nie len v oblasti výkonu správy v našom regióne. Poďakoval prítomným za 25 rokov dôvery od vlastníkov bytov, ktorých byty spravujeme.

**Prítomní zobrali na vedomie.**

### 2. Novela Zákona 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov – zmeny oproti súčasnému stavu.

Hlavnou zmenou je upresnenie ustanovenia § 15 zákona upravujúceho zákonné záložné právo zabezpečujúce pohľadávky vzniknuté z právnych úkonov. Novela bola reakciou na niektoré praktické

problémy vznikajúce so zabezpečením pohľadávok voči vlastníkom, ktorí nesplnili svoje povinnosti zaplatiť pohľadávky, ktoré vznikli voči nim.

V novele § 15 ods. 1 zákona sa upravilo doplnením: „ ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti“. Rieši sa tým právny problém, či záložné právo je potrebné zapisovať pri vzniku každej pohľadávky, ako sa to niekedy vykladalo, alebo či platí po celé obdobie. Zo znenia zákona vyplýva, že zákonné záložné právo sa zapisuje v spojitosti so vznikom vlastníckeho práva k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome a zabezpečuje ochranu vlastníkov bytov pri pohľadávkach, ktoré už vznikli, ale aj tých, ktoré vzniknú v budúcnosti. Presnejšie sa tým vyjadruje zámer zákonodarcu, že zákonné záložné právo na zabezpečenie pohľadávok je zriadené v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov a je dané na základe zákona ku každému bytu a nebytovému priestoru.

Vznik zákonného záložného práva a jeho zápis do príslušného katastra nehnuteľností má preto len deklaratórny účinok.

Zároveň sa v § 15 ods. 1 druhá veta v pôvodnom znení „Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností upravuje tak, že sa z nej vypúšťajú slová „ vznik a zánik“ a nahrádzajú sa slovami „ existencia „. Zároveň sa toto ustanovenie dopĺňa zakotvením **zákazu jeho výmazu** počas existencie predmetu záložného práva.

Znamená to, že zákonné záložné právo k bytu alebo nebytovému priestoru je daná zákonná skutočnosť, ktorú nie je možné upraviť odchylné od znenia zákona ani na základe dohody všetkých vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov.

Pokiaľ predmet záložného práva trvá, nie je ho možné vymazať ani na základe spomínanej dohody vlastníkov bytov a nebytových priestorov, lebo ide o zákonnú povinnosť, ktorú je možné zmeniť len na základe skutočností vyplývajúcich zo zákona.

V ďalšom bode novely sa dopĺňa ustanovenie § 15 ods. 3 zákona, v ktorom sa vyjadruje zásada, že zákonné záložné právo sa **viaže na jeho predmet** dom, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a príslušenstva a byt alebo nebytový priestor patriace vlastníkom alebo v spoluvlastníckom podiele. Na zákonné záložné právo preto **nemá žiadny vplyv zmena vlastníka** bytu alebo nebytového priestoru. Zákonné záložné právo **zaniká len zánikom jeho predmetu**. Môže sa tak stať napríklad pri garážovom mieste na parkovanie, ak toto zanikne. Neplatí to však v prípade, ak sa miesto na parkovanie zmení na iný nebytový priestor. Na tento iný nebytový priestor sa zákonné záložné právo bude naďalej vzťahovať len s iným označením jeho predmetu.

Záverom možno uviesť, že malá novela zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov predstavuje posilnenie ochrany práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súvislosti s uplatňovaním pohľadávok voči neplatiacim vlastníkom. V zákone sa síce vyjadruje vznik zákonného záložného práva aj na budúce pohľadávky, avšak jeho uplatnenie bude možné až v prípadoch uplynutia doby splatnosti nezaplatennej pohľadávky. Zákonné záložné právo k bytom alebo nebytovým priestorom bude predstavovať právny prostriedok až v prípade, keď bude vymáhanie pohľadávky neúspešné aj po výzvach a pred žalobných upomienkach.

**Prítomní zobrali na vedomie.**

### 3. Povinnosť regulácie TUV v zmysle Zákona 476/2008 Z.z.

Na predchádzajúcich schôdzach boli zástupcovia vlastníkov bytových domov informovaní o povinnosti vyregulovať rozvody TUV. Vyregulovanie sme zaradili aj do plánu opráv jednotlivých bytových domov. Tie bytové domy, ktorých sa táto povinnosť týka, dostávajú túto pripomienku každoročne v správe o činnosti správcu, ktorá je jedna z príloh ročného vyúčtovania. Tiež dostávajú túto informáciu v ročnom pláne opráv. Zákon 476/2008 hovorí o povinnosti vyregulovať rozvody TUV do konca roka 2015. Táto povinnosť platí pre bytové domy s podlahovou plochou väčšou ako 1000 m<sup>2</sup>. Na bytových domoch, kde prebehla rekonštrukcia vnútorných rozvodov, nie je potrebné dodatočne riešiť reguláciu TUV nakoľko bola regulácia súčasťou tejto rekonštrukcie. Na ostatných domoch na schôdzach alebo v písomnom hlasovaní vlastníci preberajú zodpovednosť, že v prípade nesplnenia si tejto povinnosti znášajú prípadné sankcie, ktoré by z tohto dôvodu vznikli na bytovom dome alebo u správcu.

Zákon hovorí o dvoch veciach:

- 1) Hydraulicky vyregulovať rozvody TUV
- 2) Opatriť rozvody TUV vhodnou tepelnou izoláciou

Vyregulovanie TUV nie je možné nijako obísť, a v prípade, že to vlastníci neschvália preberajú zodpovednosť.

Druhé opatrenie je možné prehodnotiť tým, že sa dá vyhotoviť energetický posudok, či je izolovanie rozvodov TUV ekonomicky efektívne. Vtedy táto povinnosť zaniká.

#### Prítomní zobrali na vedomie.

### 4. Energetický audit + energetický certifikát po zateplení bytového domu.

Táto povinnosť platí v zmysle zákona č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov, vykonávaný vyhláškou 324/2016 Z.z. Tento zákon ustanovuje postupy a opatrenia na zlepšenie energetickej hospodárnosti budov s cieľom optimalizovať vnútorné prostredie v budovách a znížiť emisie oxidu uhličitého z prevádzky budov. Povinnosť vyhotoviť energetický certifikát je pri významnej obnove bytového domu.

U domov, kde bolo financovanie zabezpečené prostredníctvom úveru z EBRD, bol tento en.audit a certifikát povinný a bol súčasťou obstarávacej ceny. U ostatných domov budeme musieť tento audit spolu s certifikátom zabezpečiť. Je to potrebné aj z toho dôvodu, že pri predaji bytu je predávajúci povinný odovzdať kupujúcemu tento certifikát. V praxi sa to však ešte nedeje, podľa mňa hlavne z dôvodu neznalosti kupujúcich, ale kto by tento certifikát od predávajúceho požadoval, ten mu ho musí poskytnúť.

### 5. Zmena platnosti overenia vodomeroz SV, TUV v zmysle vyhlášky 161/2019 Z.z.

Doteraz platná doba overenia vodomeroz na SV bola 6 rokov a na TUV bola 4 roky. V zmysle vyhlášky 161/2019 Z.z. platí, že sa zjednotila doba platnosti overenia oboch vodomeroz na 5 rokov. Je na zvážení vlastníkov, či budeme montovať vodomery SV a TUV v rôznych termínoch montáže ako to bolo

doteraz, alebo či zjednotíme dátum montáže oboch vodomeroch na jeden deň. Tým by sa zabezpečilo do budúcnosti, že sa oba vodomery namontujú v jeden deň, vlastníci sa nebudú obťažovať dvoma termínmi montáže, ale na jednom alebo druhom vodomere sa príde o určitý čas overenia kedy by vodomer ešte platil a my by sme ho zdemontovali.

## 6. Možnosti diaľkového odpočtu merania vody a spotreby tepla na vykurovanie

V zmysle smernice EK 2018/2002 o energetickej efektívnosti ktorá nadobudla účinnosť 11.12.2018 by sa mali po 25.10.2020 montovať merače na spotrebu vody a tepla s možnosťou diaľkového odpočtu a od 1.1.2027 už iba z diaľkovým odpočtom. Rozdiel je v tom, že od 25.10.2020 sa musia montovať merače, ktoré budú pripravené na budúci diaľkový odpočet a od 2027 už so samotným diaľkovým odpočtom.

Čo sa týka merania tepla, na bytových domoch, kde montujeme merače my, tak tie sa montujú už z možnosťou diaľkového odpočtu. Odpočet zabezpečujeme odčítavacím zariadením pred bytového domu alebo pred bytu. Čo sa týka vodomeroch, je možnosť osadiť na vodomer rádiový modul, ktorý zabezpečí odčítanie spotreby tým istým zariadením, ako merač na radiátore. Vodomery, ktoré montujeme teraz sú už pripravené na osadenie tohto modulu. Čiže nebude potrebné tieto vodomery následne meniť. Sme pripravený aj na ďalšiu pripravovanú legislatívnu povinnosť a po poskytovať údaje o spotrebách online. Merače, ktoré aktuálne montujeme na radiátory a moduly na vodomeroch je možné prepojiť so zbernicou dát, ktorá je umiestnená v spoločných priestoroch bytového domu a systematicky zbiera údaje z meračov a prostredníctvom internetu ich posiela ku nám, kde sa vyhodnocujú a odosielaajú na jednotlivé kontá vlastníkov na [www.handimex.sk](http://www.handimex.sk).

## 7. Stavebné úpravy v bytoch v zmysle Zák. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Podľa §14b.písm. m), je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov k ide o: úpravu bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príslušenstva pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,

§11, ods.(4)

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by menil vzhľad domu bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté.13)

§11, ods.(8)

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi alebo predsedovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní vstup

do bytu alebo nebytového priestoru, správca alebo predseda je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav bytu alebo nebytového priestoru príslušnému stavebnému úradu.

Čo sa týka povinnosti stavebného povolenia, alebo ohlásenia stavebných úprav podľa rozsahu predpokladaných prác na byte: je potrebné sa informovať na príslušnom stavebnom úrade, či práce, ktoré vlastníč plánuje realizovať na byte podliehajú povinnosti podať žiadosť na stavebné povolenie alebo ohlásenie stavebných úprav. Odporúčame však ohlásiť stavebné úpravy pri väčšine stavebných prácach na byte.

## 8. Postup pri registrácii vlastníka cez [www.handimex.sk](http://www.handimex.sk), predstavenie rozsahu poskytovaných údajov.

Každý vlastníč bytu alebo nebytového priestoru v správe Handimex obdržal vo vyúčtovaní registračný kód. Tento je tiež na každom zálohovom predpise alebo vám ho poskytneme na požiadanie.

Po zadaní registračného kódu postupujete ďalej a sami si zadáte vaše prihlasovacie meno a heslo, ktoré budete používať.

System bude od Vás vyžadovať potvrdenie všeobecných obchodných podmienok a tiež autorizáciu cez sms.

Následne Vám budú sprístupnené údaje súvisiace so správou:

Zálohový predpis

Vyúčtovanie za byt

Grafy spotrieb energií

Konto užívateľa, tu sú všetky vaše zaúčtované platby

Odpočty meračov SV a TUV

Dokumenty domu - fond opráv 2017

zápisnice

Fond opráv domu – zatiaľ bez počiatočného stavu z roku 2017

Revízie

Zoznam faktúr

Okrem pre Vás ako zástupcov vlastníkov je tam zostava bankového účtu bytového domu a tiež zostatky jednotlivých vlastníkov, čiže si veľmi rýchlo viete skontrolovať úhrady po splatnosti.

Tiež je tam možnosť jednoduchým spôsobom vytvárať prezenčné listiny a podklady pre písomné hlasovanie.

**Prítomní zobrali na vedomie.**

## 9. Upratovanie spoločných priestorov dodávateľskými firmami.

V poslednom období vzrástol záujem o upratovanie spoločných priestorov dodávateľskými firmami. Každá firma, ktorá ponúka tieto služby má spracovanú cenovú ponuku, kde popisuje rozsah upratovania a tiež periodicitu. Čo sa upratuje každý týždeň, čo raz za mesiac, čo raz za pol roka... Cena u všetkých dodávateľov je stanovená na byt a mesiac a je vo výške 3-3,50 €. Všetci požadujú prístup k SV a TUV. Keďže sú fondy na Vašich domoch často krát nastavené na tvorbu, ktorá pokrýva mesačné splátky úverov, revízie a odborné prehliadky, poisťku a drobnú rezervu na nepredpokladané opravy, mal by sa náklad na upratovanie objaviť ako nová položka zálohového predpisu jednotlivých bytov. Aj z toho dôvodu, že náklad na dom je fakturovaný podľa počtu bytov. V prípade, že by sa to hradilo z fondu opráv, jednotlivé byty by platili za upratovanie podľa m2.

**Prítomní zobrali na vedomie.**

## 10. Podpora obnovy bytových domov prostredníctvom ŠFRB.

Podpora obnovy bytových domov prostredníctvom úveru zo ŠFRB je aktuálne najvýhodnejším spôsobom financovania obnovy domu.

Nakoľko sa ŠFRB venuje aj inému typu podpory (napr.výstavba alebo obstaranie nájomného bytu) budem sa venovať iba podpore týkajúcej sa bytových domov.

Tá je tiež rozdelená do niekoľkých častí:



### Typ obnovy bytovej budovy

	Lehota splatnosti	% z OC	Úroková sadzba %	Maximálny limit €
Zateplenie bytového domu (daný do užívania min. 10 rokov pred podaním žiadosti)	20	75	1,0	85 € / m <sup>2</sup> ZP
ak budova dosiahne hornú hranicu energetickej triedy pre ultranízkoenergetické budovy	20	100	0,5	100 € / m <sup>2</sup> ZP
Odstránenie systémovej poruchy BD	20	75	1,0	70 € / m <sup>2</sup> PP bytu
Výmena výťahu	20	100	0,5	70 000 € / výťah
Modernizácia výťahu	20	75	0,5	50 000 € / výťah
Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla v bytovom dome	20	75	0,5	70 € / m <sup>2</sup> PP bytu
Vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov v bytovom dome (možnosť nový výťah)	20	100	1,0	150 € / m <sup>2</sup> PP bytu
Iná modernizácia bytového domu	20	75	2,0	90 € / m <sup>2</sup> PP bytu

OC obstarávacia cena    ZP zatepľovaná plocha    PP podlahová plocha

Pri niektorých typoch podpôr je výška max. 75% obdstarávacích nákladov pri niektorých nepotrebujeme vlastné zdroje čiže štát poskytne 100% obstarávacích prostriedkov. Zvyšných 25% je potrebné zabezpečiť buď prostredníctvom vlastných zdrojov na účte FO alebo komerčným úverom. Všetky typy podpôr sú s dobou splatnosti max.20 rokov. Tiež je potrebné splniť podmienku, aby bola vytvorená 20% tná rezerva vo FO po odpočítaní všetkých mesačných výdavkoch.

Výška úrokovej sadzby jednotlivých typov podpôr je stanovená zákonom. Pri súčasnom čerpaní dvoch druhov podpory vychádzame z pravidla, že výsledná úroková sadzba sa rovná nižšej sadzbe. Pri súčasnom čerpaní troch druhov podpory z ktorých jedna je zameraná na stupačky, alebo výťahy výsledná úroková sadzba sa rovná najnižšej troch a ešte poníženej o 0,5%. Čiže v tomto prípade je výsledná úroková sadzba nulová.

Momentálne sa jedná o najvýhodnejší zdroj financovania obnovy bytových domov. Nevýhodou však je veľká administratívna náročnosť pri podávaní žiadosti a nie je možné si podporu nárokovať.

**Prítomní zobrali na vedomie.**

Zapísal: Ing.Radoslav Ciglan,

V Handlovej 1.12.2019