

1. Združenie bytového hospodárstva Slovenska

2. Všeobecné

[2.1. Nepříjemný zvuk: Rušia vás susedia?](#)

[pluska.sk; 11/02/2013; Ingrid KANTOROVÁ ; Zaradenie: iPeknéBývame]

[2.2. Bytovku obnovíte s úverom len za 2,99 % ročne](#)

[mojdom.zoznam.sk; 11/02/2013; Prvá stavebná sporiteľňa a.s. ; Zaradenie: mojdom.zoznam.sk]

[2.3. Asistentka primátora v Trstenej zneužívala svoju funkciu](#)

[Rádio Regina, 12:00; Žurnál Rádia Regina; 11/02/2013; Marína Debnárová; Zaradenie: z domova]

[2.4. Asistentka primátora v Trstenej zrejme falšovala účtovné doklady](#)

[Rádio Regina, 17:00; Žurnál Rádia Regina; 11/02/2013; Marína Debnárová; Zaradenie: z domova]

[2.5. O funkciu riaditeľa mestskej bytovej správy sa uchádzajú traja kandidáti](#)

[Novohradské noviny; 06/2013; 12/02/2013; s.: 3; TASR ; Zaradenie: spravodajstvo/inzercia]

[2.6. Veľa výťahov má dôchodkový vek, ale ešte môžu poslúžiť](#)

[Turčianske noviny; 06/2013; 12/02/2013; s.: 2; ROMAN BREZNIAK ; Zaradenie: AKTUALITY]

[2.7. Komplexná obnova rieši závažný problém](#)

[Noviny Stredného Považia; 06/2013; 12/02/2013; s.: 8; DANA VALACHOVÁ ; Zaradenie: INZERCIA / KULTÚRA]

[2.8. SUSEDIA na zabitie](#)

[Eva; 03/2013; 07/02/2013; s.: 58,59,60,61; Martina Koprušáková ; Zaradenie: lifestyle]

[2.9. Ach, zas tie dane!](#)

[Pekné Bývanie; 03/2013; 07/02/2013; s.: 122,123,124,125; Ingrid KANTOROVÁ ; Zaradenie: Financovanie]

[2.10. Ako môže riešiť problém s neplatičmi spoločenstvo vlastníkov](#)

[pravda.sk; 13/02/2013; dh ; Zaradenie: Peniaze a paragrafy]

[2.11. Veľa výťahov je už na dôchodku, ale ešte môžu poslúžiť](#)

[sme.sk; 13/02/2013; Roman Brezniak ; Zaradenie: Turiec - Spravodajstvo]

1. Združenie bytového hospodárstva Slovenska

2. Všeobecné

2.1. Nepříjemný zvuk: Rušia vás susedia?

[pluska.sk; 11/02/2013; Ingrid KANTOROVÁ ; Zaradenie: iPeknéBývame]

Domácu pohodu nám v bytových domoch zvykne kaziť veľa vecí, hluk však patrí medzi najneprijemnejšie. Hlavne keď je jeho zdroj mimo nášho dosahu.

Rušivými môžeme nazvať rôzne druhy zvukov – od šumu vody prechádzajúcej potrubím cez klopot opätkov na podlahe až po hlasnú reprodukovánú hudbu. Niektoré ani nemusia mať vysokú intenzitu a napriek tomu nás obťažujú.

Aby sme pochopili prečo, je potrebné pozrieť sa na ne z pohľadu akustiky. Tieto "hluky" sa šíria vlnením vzduchom, a keď narazia na pevnú prekážku, jemne rozvibrujú aj jej častice.

Časť zvukov cez ňu prenikne a časť ju mierne "rozvlní". V praxi tieto javy vnímame ako hluk a dunenie. Ako sa pred nimi ochrániť? Je to dosť zložitý, ale na niektoré prípady poznáme riešenie.

Problém: Zvuky sa rozliehajú ako v telocvični

Ako na to? Ak máte pocit, že sa vo vašom obytnom priestore všetko ozýva, môže to spôsobovať nadmerné odražanie zvukov od tvrdých porchov. Pri dnešnom trende paluboviek a dlažieb sa ich v každom byte či dome nájde dosť.

Ak vám takýto stav prekáža, postačí, ak niektoré tvrdé plochy "zmäkčíte". Znamená to pridať trochu bytového textilu – koberčeky, záclony či závesy, vankúše a doplniť prázdne kúty interiérovými rastlinami.

Problém: Buchot práčky

Ako na to? Práčka spôsobuje hluk hlavne pri žmýkaní, teda pri rýchlych otáčkach pracieho bubna, ktorý rozhybe celý kryt spotrebiča. Problém panelákového spolužitia, tancujúca práčka, spôsobuje minimálne šírenie zvuku vzduchom, zato pri vibráciách to dobehne.

Na ich stlmenie je potrebné zabrániť styku ich zdroja, krytu práčky, s časťami konštrukcie. Znamená to neopierať práčku o stenu či o nábytok, ktorý sa steny dotýka, a podložiť podstavu práčky podložkou z mäkkého plastu. Špeciálne podložky pod práčky nájdete v obchodných centrách pre domácich majstrov. A keď tam už budete, zoberte jednu aj susede.

Problém: Klepanie rezňov

Ako na to? Táto situácia je tiež typická pre život v bytovom dome. Hoci rezne nie sú každodenné jedlo, podobný efekt môžete zaznamenať, aj keď susedia na kuchynskej linke niečo drvia, sekajú alebo zatĺkajú.

Staršie ani súčasné projekty bytových domov totiž neriešia prenos vibrácií z kuchynskej pracovnej dosky na stenu, na ktorej je pripevnená. Ak by sme mu chceli zabrániť, museli by sme túto stenu izolovať od konštrukcie spájajúcej náš byt s akoukoľvek časťou susedného bytu.

Optimálny spôsob, ktorý sa osvedčil v zahraničných projektoch, je vzduchová medzera so šírkou približne 10 cm vyplnená minerálnou vlnou. Účinné riešenie je aj ukotvenie kuchynskej linky na predsadenú (najlepšie sadrokartónovú) stenu, ktorá má izolované všetky zvukové mosty, čiže pripojenie k podlahe, stropu a ostatným stenám.

Ak nemáte možnosť vykonať takúto konštrukčnú úpravu, ostáva vám už len klepať rezne na doske podloženej mäkkým materiálom a poprosiť o to aj susedov.

Problém: Zvuky od susedov

Ako na to? Ak nesusedíte s talianskou rodinou, hudobníkmi ani sochármi, a predsa sa vám zdá, že zvuky, ktoré k vám od nich prenikajú, sú príliš hlasné, môžete si to overiť pomocou certifikovaného testu nepriezvučnosti steny.

Výsledok vám môže priniesť niekoľko alternatív. Keď potvrdí, že stena je v súlade s platnou normou, ostávajú dve vysvetlenia. Buď sú vaši susedia predsa len hlučnejší ako ostatní, alebo ste na určité skupiny zvukov precitlivejší.

Oba prípady majú pomerne zdĺhavé riešenie, istejšie ako susedské dohováranie je však zvuková izolácia kontaktných plôch spolu s odstránením zvukových mostov.

Test nepriezvučnosti steny však môže ukázať aj nedostatky konštrukcie, ktoré našu normu, mimochodom, najmiernejšiu v celej Európe, nespĺňajú. Ak je **budova** ešte v záruke, môžete žiadať o nápravu **správca bytového domu**, prípadne realizátora stavby či developéra.

Malý akustický slovník

Vzduchová nepriezvučnosť – schopnosť materiálu brániť prieniku zvuku, ktorý sa šíri vzduchom. Závisí od plošnej hmotnosti materiálu. Pri materiáloch nájdete uvedený index vzduchovej nepriezvučnosti R_w v decibeloch (dB).

Kroková nepriezvučnosť konštrukcie – schopnosť konštrukcie tlmiť krokový hluk. Normová hodnota hladiny krokovej nepriezvučnosti konštrukcií L_{nw} je uvádzaná v decibeloch (dB).

Zvukové mosty – vznikajú v spojoch rôznych konštrukcií. Považujú sa za najrušivejšie vplyvy zasahujúce do komfortu bývania.

[Späť na obsah](#)

2.2. Bytovku obnovíte s úverom len za 2,99 % ročne

[mojdom.zoznam.sk; 11/02/2013; Prvá stavebná sporiteľňa a.s. ; Zaradenie: mojdom.zoznam.sk]

Hlavná stránka > Aktuality

Bez úvodnej investície náklady na energie neušetríte. Uvedomili si to už stovky vlastníkov bytov, ktorí investovali do obnovy svojich bytových domov. Väčšia časť bytového fondu na Slovensku však stále trpí. Potrebuje injekciu vo forme výmeny strechy, zateplenia fasády vrátane výmeny okien a dverí či rekonštrukcie výťahov a interiérov. "Približne polovica Slovákov býva v bytových domoch, kde nemajú možnosť ovplyvňovať samostatne výšku spotreby energií a tepla. Predovšetkým obyvatelia bytových domov starších ako 20 rokov platia za energie, ktoré im doslova unikajú do vzduchu.

V neobnovených domoch teplo odchádza stenami, oknami, strechou, schodiskom a aj výťahy po dobe životnosti môžu byť nebezpečné. Prvá stavebná sporiteľňa chce pomôcť", tvrdí predseda jej predstavenstva Ing. Imrich Béreš.

Osvedčené a výhodné

Líder na trhu stavebného sporenia ponúka od 1. februára do 31. mája 2013 výhodnejšie podmienky pri úveroch na obnovu bytových domov. Ing. Imrich Béreš dodáva: "Táto ponuka nadväzuje na akcie z minulých rokov. "Dôkazom ich úspešnosti sú tisíce obyvateľov bytových domov, ktorí mesačne dokážu na energiách usporiť až 50 percent dovtedajších nákladov na energie. Z ušetrených peňazí dokážu splácať úver a nie zriedka im ešte aj niečo zostane."

Prvá stavebná sporiteľňa, a. s., za 20 rokov svojej existencie poskytla takmer 3 500 úverov na úplnú alebo čiastočnú obnovu bytových domov. Keďže na Slovensku je viac ako 25 000 bytoviek, každý ôsmy dom dostal novú strechu, zateplenú fasádu či vymenené okná a dvere z prostriedkov PSS, a. s.

Ponuka, ktorá sa neodmieta

Prvá stavebná sporiteľňa, a. s., poskytuje teraz úvery na obnovu bytových domov opäť so zvýhodnenou úrokovou sadzbou len 2,99 % ročne. Využiť ich môžu spoločnosti vlastníkov **bytov**, **bytové** družstvá a iní **správcovia bytových** objektov. Akciová úroková sadzba platí pre všetky úvery XXL konštant bez ohľadu na výšku cieľovej sumy.

Aká je výhodná úroková sadzba pri úveroch na obnovu bytových domov v porovnaní s tradičnou sadzbou?

Cieľová suma	Zvýhodnená úroková sadzba (platí 4 roky)	Nezvýhodnená úroková sadzba
od 20 000 E do 49 900 E	2,99 % p. a.	5,59 % p. a.
od 50 000 E do 99 900 E	2,99 % p. a.	5,19 % p. a.
od 100 000 E do 199 900 E	2,99 % p. a.	5,09 % p. a.
od 200 000 E	2,99 % p. a.	4,99 % p. a.

Štyri roky – tie sú rozhodujúce. Akciová úroková sadzba totiž platí presne 48 mesiacov od posledného dňa mesiaca, v ktorom bol úver schválený. Po skončení platnosti bude automaticky zmenená na úrokovú sadzbu bez zvýhodnenia. Pri zabezpečení úveru môžu spoločnosti vlastníkov **bytov**, **bytové** družstvá či iní **správcovia** využiť ktorýkoľvek spôsob zábezpeky akceptovaný zo strany PSS, a. s. Na výber majú záložné právo na pohľadávky bytového domu, ktoré dnes využíva 90 % žiadateľov o úver, ale aj solidárne ručenie, resp. ručenie notárskou zápisnicou na majetok bytového domu, bankovú záruku SZRB, a. s., či záložné právo na nehnuteľnosť. A spoločnosti vlastníkov bytov získavajú so stavebným sporením aj podporu od štátu vo forme ročných štátnych prémie v pomere jedna štátna prémie na každé 4 spravované byty.

Prvá stavebná sporiteľňa a.s.

[Späť na obsah](#)

2.3. Asistentka primátora v Trstenej zneužívala svoju funkciu

[Rádio Regina, 12:00; Žurnál Rádia Regina; 11/02/2013; Marína Debnárová; Zaradenie: z domova]

Elena Koritšánska, moderátorka RTVS: "Šok, zlyhanie, či morálna ujma, Aj takto komentovali poslanci v Trstenej to, že asistentka primátora zrejme falšovala účtovné doklady. Za tri roky sa suma, ktorú dlhovala mestu, vyšplhala na 6400 eur. Na starosti totiž mala mestské bytové hospodárstvo a neplatila ani za nájomný byt. Teraz čelí trestnému oznámeniu."

Marína Debnárová, redaktorka RTVS: "Asistentka trstenského primátora mala na starosti **správu bytov**. Ako vyšlo nedávno najavo, za mestský nájomný **byt** neplatila načas. Dlh voči mestu sa vyšplhal na 6400 eur. Sumu síce zaplatila na sklonku uplynulého roka, no situácia pobúrila tamojších poslancov."

Vojtech Koleják, poslanec Mestského zastupiteľstva v Trstenej: "Pod najväčšou lampou bola tma. My sme ako poslanci, si myslím že môžem hovoriť za viacerých, utrpeli taký mentálny šok. Dovtedy sme si mysleli, že všetko funguje. Vždy nám boli predkladané správy, od účtovných závierok po plánovanie financií. Sme boli v tom, že všetko zatiaľ funguje."

Marína Debnárová, redaktorka RTVS: "Rozhorčený bol aj poslanec Trstenej Jozef Gotšál."

Jozef Gotšál, poslanec Mestského zastupiteľstva v Trstenej: "Je to hanba úradu, konkrétnych ľudí. Čo potom iné veci? Eurofondy a také. Či sme náhodou neboli uvádzaní do omylu."

Marína Debnárová, redaktorka RTVS: "Pracovníčka je momentálne práceneschopná a chystá sa odísť do materskú. Ako hovorí prednosta Mestského úradu v Trstenej Tomáš Kubica, z jej konania vyvodí dôsledky."

Tomáš Kubica, prednosta Mestského úradu v Trstenej: "Hlavný kontrolór podal trestné oznámenie na danú pracovníčku pre podozrenie z falšovania účtovných dokladov. Vzhľadom na jej súčasný stav, v blízkej dobe pôjde na materskú dovolenku, ale nie je predpoklad, že bude ďalej pracovať na tejto pozícii."

Marína Debnárová, redaktorka RTVS: "Podľa písomného stanoviska primátora Jozefa Ďubiaka vedúca sekretariátu nepracovala s účtovným programom, ale používala ekonomický a informačný softvér. To, že sa na chybu správkyne Bytového hospodárstva neprišlo, komentoval hlavný kontrolór Gustáv Sliva."

Gustáv Sliva, hlavný kontrolór mesta Trstená: "Ona dávala len výsledné účty za mesiac na oddelenie finančné."

Marína Debnárová, redaktorka RTVS: "Ivan Rončák z Transparency International však upozorňuje, že ide skôr o systémovú chybu."

Ivan Rončák, Transparency International: "Zdá sa mi zvláštne, že ten kto je nájomca takéhoto bytu, má na starosti samotné prijímanie platieb za prenájom takýchto bytov bez toho, že by bolo medzi tieto dve osoby vsunutá nejaká iná osoba, ktorá má túto evidenciu na starosti, resp. ktorá túto osobu kontroluje."

[Späť na obsah](#)

2.4. Asistentka primátora v Trstenej zrejme falšovala účtovné doklady

[Rádio Regina, 17:00; Žurnál Rádia Regina; 11/02/2013; Marína Debnárová; Zaradenie: z domova]

Elena Koritšánska, moderátorka RTVS: "Asistentka primátora v Trstenej zrejme falšovala účtovné doklady. Za 3 roky sa suma, ktorú dlhovala mestu, vyšplhala na 6400 eur. Asistentka mala na starosti totiž mestské bytové hospodárstvo a sama neplatila z nájomný byt. Teraz čelí trestnému oznámeniu."

Marína Debnárová, redaktorka RTVS: "Asistentka trstenského primátora mala na starosti **správu bytov**. Ako vyšlo nedávno najavo, za mestský nájomný **byt** neplatila načas. Dlh voči mestu sa vyšplhal na 6400 eur. Sumu síce zaplatila na sklonku uplynulého roka, no situácia pobúrila tamojších poslancov."

Vojtech Kolečák, poslanec Mestského zastupiteľstva v Trstenej: "Pod najväčšou lampou bola tma. My sme ako poslanci, si myslím že môžem hovoriť za viacerých, utrpeli taký mentálny šok. Dovtedy sme si mysleli, že všetko funguje. Vždy nám boli predkladané správy, od účtovných závierok po plánovanie financií. Sme boli v tom, že všetko zatiaľ funguje."

Marína Debnárová, redaktorka RTVS: "Rozhorčený bol aj poslanec Trstenej Jozef Gotšál."

Jozef Gotšál, poslanec Mestského zastupiteľstva v Trstenej: "Je to hanba úradu, konkrétnych ľudí. Čo potom iné veci? Eurofondy a také. Či sme náhodou neboli uvádzaní do omylu."

Marína Debnárová, redaktorka RTVS: "Pracovníčka je momentálne práceneschopná a chystá sa odísť do materskú. Ako hovorí prednosta Mestského úradu v Trstenej Tomáš Kubica, z jej konania vyvodí dôsledky."

Tomáš Kubica, prednosta Mestského úradu v Trstenej: "Hlavný kontrolór podal trestné oznámenie na danú pracovníčku pre podozrenie z falšovania účtovných dokladov. Vzhľadom na jej súčasný stav, v blízkej dobe pôjde na materskú dovolenku, ale nie je predpoklad, že bude ďalej pracovať na tejto pozícii."

Marína Debnárová, redaktorka RTVS: "Podľa písomného stanoviska primátora Jozefa Ďubiaka vedúca sekretariátu nepracovala s účtovným programom, ale používala ekonomický a informačný softvér. To, že sa na chybu správkyné Bytového hospodárstva neprišlo, komentoval hlavný kontrolór Gustáv Sliva."

Gustáv Sliva, hlavný kontrolór mesta Trstená: "Ona dávala len výsledné účty za mesiac na oddelenie finančné."

Marína Debnárová, redaktorka RTVS: "Ivan Rončák z Transparency International však upozorňuje, že ide skôr o systémovú chybu."

Ivan Rončák, Transparency International: "Zdá sa mi zvláštne, že ten kto je nájomca takéhoto bytu, má na starosti samotné prijímanie platieb za prenájom takýchto bytov bez toho, že by bolo medzi tieto dve osoby vsunutá nejaká iná osoba, ktorá má túto evidenciu na starosti, resp. ktorá túto osobu kontroluje."

[Späť na obsah](#)

2.5. O funkciu riaditeľa mestskej bytovej správy sa uchádzajú traja kandidáti

[Novohradské noviny; 06/2013; 12/02/2013; s.: 3; TASR ; Zaradenie: spravodajstvo/inzercia]

Už po štvrtýkrát sa pokúsia získať dôveru mestských poslancov kandidáti na post konateľa i výkonného riaditeľa Mestskej **bytovej správy** v Rimavskej Sobote.

RIMAVSKÁ SOBOTA. Po štvrtýkrát bude samospráva Rimavskej Soboty hľadať vhodného kandidáta na post konateľa výkonného riaditeľa Mestskej **bytovej správy** (MsBS). Ako potvrdil primátor mesta Jozef Šimko, prihlásili sa traja kandidáti, ktorí sa pokúsia získať dôveru mestských poslancov. V doterajších troch výberových konaniach nezískal ani jeden kandidát hlasy troch pätín poslancov. Riaditeľa MsBS hľadajú v Rimavskej Sobote od polovice roka 2011. Zo zdravotných dôvodov vtedy odstúpil Svetozár Müller. Dvakrát na šesť mesiacov poverili výkonom funkcie Zoltána Koósa, od 1. decembra 2012 je poverená Marta Dráždiová, ktorá je zároveň vedúcou ekonomického oddelenia organizácie. Poslanci mestského zastupiteľstva v Rimavskej Sobote vyberali šéfa MsBS neúspešne už trikrát. Do prvého výberového konania sa prihlásilo desať uchádzačov, ale zúčastnili sa ho ôsmi. Komisia stanovila poradie a poslancom odporučila prvých štyroch. Na zvolenie do funkcie však ani jeden nezískal dostatočný počet poslaneckých hlasov. V druhom výberovom konaní sa o post uchádzali šiesti kandidáti. Konateľa Mestskej **bytovej správy** však nezvolili ani tretíkrát, napriek tomu, že poslanci hlasovali tajne. Do štvrtého výberového konania sa prihlásili traja kandidáti. "Obálky sme už otvorili a môžem skonštatovať, že o tento post sa uchádzajú dvaja muži a jedna žena. Pravdepodobne do dvoch týždňov vyhlásime voľby a pred poslancov sa s najväčšou pravdepodobnosťou postavia všetci traja kandidáti. Z môjho pohľadu je zvolenie výkonného riaditeľa veľmi dôležité, lebo konateľom **bytovej správy** som aj ja a je to dosť veľká záťaž popri výkone funkcie primátora mesta," skonštatoval Šimko.

(TASR)

[Späť na obsah](#)

2.6. Veľa výťahov má dôchodkový vek, ale ešte môžu poslúžiť

[Turčianske noviny; 06/2013; 12/02/2013; s.: 2; ROMAN BREZNIAK ; Zaradenie: AKTUALITY]

PRVÉ VÝŤAHY sa do bytových domov v Martine začali montovať už v roku 1961. Unás sa ich v porovnaní s inými mestami darí modernizovať celkom solídnym tempom.

MARTIN. Prvé výťahy v Martine spustili do prevádzky na Ulici Timravy ešte v roku 1961. Tie najmladšie nájdete na sídlisku v Záturčí v panelových domoch, ktoré tam dostavali ako posledné okolo roku 1994. Potom sa bytová výstavba takmer zastavila a dramaticky kleslo i číslo novonainštalovaných výťahov.

Výťahy sú pod drobnohľadom

Firma Majes servisuje na Slovensku približne 3 000 výťahov, z toho v Martine približne 540. V porovnaní s inými regiónmi sa ich u nás darí renovovať celkom slušným tempom. "Modernizáciou celej elektroinštalácie ich už prešlo okolo štyristo. Snažili sme sa najprv porobiť tie najstaršie a postupne prechádzame k tým, ktoré začali slúžiť neskôr," vysvetľuje Ladislav Bada, vedúci strediska Majesu v Martine. Technický stav výťahov musí byť systematicky kontrolovaný prehliadkami a skúškami, ktoré stanovuje vyhláška. "Úplným základom je vizuálna prehliadka, ktorú robí technik každý týždeň."

Najprv zateplenie, potom možno výťah

Mnohé staršie výťahy sú síce vo vyhovujúcom stave, no už nespĺňajú podmienky európskej normy. Tá však zatiaľ má len odporúčací charakter. Napriek tomu, že téma výťahov a ich životnosti u nás rezonuje už viac rokov, väčšinu výťahov **správcovia budov** najmä z finančných dôvodov nemenia. Celú sumu na modernizáciu totiž znášajú majitelia domov, prípadne vlastníci bytov. "Ľudia investujú do zateplenia, alebo si dajú vymeniť okná, pretože tieto peniaze sa im časom vrátia. Pokiaľ výťah jazdí, tak nikoho nič netrápi. Keď je ale nepojazdný, každý ho chce mať opravený na počkanie," opisuje realitu Ladislav Bada. V tomto prípade platí, že čím je výťah starší a zanedbanejší, tým sa poruchy opakujú častejšie a náklady na ich odstránenie rastú. Najlepším spôsobom, ako v súčasnosti zvýšiť výkon a spoľahlivosť starého výťahu, je modernizácia elektrického systému. "Zníži sa energetická náročnosť, zvýši bezpečnosť a predĺži sa i celková životnosť. Samozrejme, ideálnym riešením je komplexná rekonštrukcia, prípadne výmena. Jej cena sa podľa typu výťahu pohybuje od 30 do 40-tisíc eur."

Nič netreba podceňovať

Ľudia ešte stále vnímajú výťah ako spoločné priestranstvo. Šachtu bez výčítiek zasypú odpadkami, na výťahu rozbíjajú sklá, poškodzujú kabínu. "Pred vlastným prahom by sa takto nesprávali. Často v šachtách nájdeme celú drogériu. Rozdiel oproti obchodu je v tom, že všetky výrobky sú už dávno po termíne použitia. Nebezpečné sú tiež ohorky. Ak sa ten bordel zapáli, šachta slúži ako komín a vznikne kritická situácia." Skúsenosti ukazujú, že ak sa výťah zmodernizuje, i ľudia z bytov sa začnú k nemu správať trochu inak. "Keď obložíme kabínu zvnútra a získa nový vzhľad, spravidla už na nej nenájdete povyrezávané srdiečka ani iné obrazce rôznych geometrických tvarov." Prvoradá je v každom prípade

bezpečnosť. Počas prevádzky výťahu vzniká množstvo nástrah, ktoré netreba podceňovať, pretože následky môžu byť často fatálne. "Výťah treba vnímať ako dopravný prostriedok, ktorý môže obsluhovať každý, vrátane malých detí. Treba dodržiavať tiež návody na obsluhu, ktoré nie sú na stenách výťahu umiestnené len tak pre zábavu. Ak svoje auto zanedbávate, ignorujete servisné prehladky, tak riziko, že sa niečo nepredvídané stane, rapídne narastá. To isté platí i pre výťahy," dvíha varovný prst Ladislav Bada.

ROMAN BREZNIAK

Pokiaľ výťah jazdí bez problémov, nikoho nič netrápi... LADISLAV BADA

Využívajú ho všetci Výťah treba mať v poriadku, často sa v ňom prepravujú i malé deti. FOTO: AUTOR

[Späť na obsah](#)

2.7. Komplexná obnova rieši závažný problém

[Noviny Stredného Považia; 06/2013; 12/02/2013; s.: 8; DANA VALACHOVÁ ; Zaradenie: INZERCIA / KULTÚRA]

Realizačná spoločnosť FOHAS, s. r. o., je firma s pôsobnosťou na celom Slovensku, čomu nasvedčujú aj bohaté referencie. Vďaka kontinuálnemu a systematickému rozvoju sa na slovenskom trhu vypracovala medzi najúspešnejšie stavebné spoločnosti, špecializujúce sa na komplexnú obnovu budov. Realizuje taktiež výstavbu bytových domov, rodinných domov a administratívnych budov. Hovoríme s jedným z majiteľov firmy Marekom Fortuníkom. Dožívajúce budovy socialistickej panelovej výstavby sú často v havarijnom stave. Rieši tento problém aspoň čiastočne zateplenie objektu?

- Zateplenie objektu nerieši rozširujúce sa problémy vlastníkov. Odstránenie systémových porúch a výmeny technického zariadenia budov sa stávajú prioritnými dôvodmi, ktoré vedú vlastníkov k myšlienkam na oveľa širší záber revitalizačných prác ako je iba zateplenie obvodového plášťa. Zvyšujúci sa vek našich panelových budov, a teda aj obdobie, počas ktorého boli nosné konštrukcie vystavené deštruktívnym poveternostným podmienkam, v kombinácii s nedodržaním výrobných a montážnych postupov, sa veľmi výrazne prejavuje na ich nevyhovujúcom stave. Príkladom je porušenie nosných konštrukcií schodísk, balkónov či lodží, pričom aj laik vidí zväčšovanie sa škár, nakláňanie či hrdzavenie a postupnú degradáciu kotevných lán. Popri takýchto príznakoch je bežnou záležitosťou pretekanie pomedzi škáry panelov. Časté opravy technického zariadenia budov si vyžadujú poruchy výťahov a ich niekedy až strašidelné prejavy, upchávanie kanalizačných potrubí, prasknuté rozvody vody, nefungujúce osvetlenia spoločných priestorov. Tento nelichotivý stav **budov** sa stáva bežnou realitou, s ktorou sa naša spoločnosť stretáva, keď nás **správcovia** či zástupcovia vlastníkov oslovujú so žiadosťou o návrh riešenia.

Určite súhlasíte, že predpokladom k úspechu je kvalitný projekt...

- Klientom sme k dispozícii od samého začiatku. Vieme zabezpečiť kvalitný projekt, ktorý plne korešponduje s požiadavkami investora. Táto skutočnosť je mimoriadne dôležitá, pretože iba zohľadnenie aj tých najmenších detailov, posúdenie a vyhodnotenie všetkých možností a rizík, s prihliadnutím k aktuálnemu stavu stavebnej konštrukcie predstavuje predpoklad na nájdenie optimálneho riešenia. To nás vedie k odstráneniu príčin vzniku jednotlivých porúch či nedostatkov a nie iba k riešeniu dôsledkov. Kvalita projektovej dokumentácie je jedným z rozhodujúcich faktorov celkového úspechu realizácie obnovy.

Kvalitný projekt si vyžaduje kvalitného zhotoviteľa stavby. Zvýšilo sa povedomie ľudí aj v tomto smere?

- Určite áno. Poruchy, ktoré trápia vlastníkov bytových domov, rozprúdili diskusie v odborných, ale i v laických kruhoch. Pri výbere zhotoviteľa diela sa čoraz viac prihliada na profesionálne kompetencie a kvalitu realizácií s preukázanými referenciami. Bohužiaľ, v praxi sa často stretávame so situáciami, že aj na veľké projekty komplexnej obnovy sú oslovované firmy, ktoré nespĺňajú takmer žiadne z potrebných kritérií, ale zato v tendroch ponúkajú služby za najnižšie ceny a garantujú najvyššie záruky. Je na investorovi, aby objektívne vyhodnotil situáciu a zvážil riziko, ktoré plynie s výberom nekvalitného zhotoviteľa. Obnova budovy sa robí raz za život, preto by mala byť trvácna. Garancia minimálne 60 mesiacov záruky je pre realizačnú firmu, ktorá chce naďalej rásť, silnou vnútornou motiváciou na dodržanie vysokého štandardu kvality pre klienta.

Máloktorý bytový dom je schopný zvládnuť komplexnú obnovu len z prostriedkov tvorby fondu opráv. Aké sú možnosti financovania?

- Vo finančných ponukách sa musí klient vedieť zorientovať. Dôležité je vybrať vhodný finančný produkt, pretože možností je niekoľko. To, čo je vhodné pre jeden bytový dom, nemusí byť správnym riešením pre iný. Dôležitá je schopnosť splácať úver. Financovanie a zvýšenie tvorby fondu musí odsúhlasiť schôdza vlastníkov. Ak má klient záujem, zúčastníme sa schôdze s vlastníkami bytov, predstavíme obnovu domu, jednotlivé etapy prác, spôsob financovania a zvýšenie fondu opráv. V diskusii odpovieme na všetky otázky, ktoré nám vlastníci v súvislosti s obnovou položia.

Ako je to so samotnou realizáciou?

- Samotná realizácia diela nasleduje po dôkladnej príprave. Všetky stavby realizujeme z certifikovaných zatepľovacích systémov. Sme držiteľmi licencií TSÚS. Naši stavební pracovníci sú pravidelne preškolení. Každá stavba má prideleného stavebného manažéra. Ten je spojovacím článkom medzi správcom, investorom a našou realizačnou skupinou. Dôkladná príprava nám potom umožňuje hladký priebeh celej realizácie. Správna komunikácia medzi vlastníkom, projektantom, realizátorom, stavebným dozorcom a **správcom** prináša želaný výsledok v podobe kvalitne obnoveného **bytového domu**.

Častá otázka smeruje k návratnosti investovaných prostriedkov do zateplenia. Aká je odpoveď?

- Návratnosť investícií je nielen v polohe finančnej. Nedá sa opomenúť fakt, že pri zateplení vznikajú aj iné podstatné zlepšenia stavu budovy. Realizáciou zateplenia sa dosiahne významná úspora energie, ale vedľajším produktom je zlepšenie hygienických faktorov domu, predĺženie životnosti obvodových panelov a výstuže, estetická stránka obnovy a zlepšenie vzťahu k majetku domu ako celku. Obnovený bytový dom má nové vlastnosti, a to je dosiahnutie príjemnej vnútornej klímy bez väčších nákladov na spotrebu tepla, čo vyžaduje zmenu návykov od vlastníkov bytov, napríklad pri vetraní či pri nastavovaní regulačných ventilov. Obnova bytového domu primárne rieši akútny problém so zvyšujúcimi sa cenami za teplo, ale z dlhodobého hľadiska je to aj zníženie budúcich nákladov na údržbu domu. Tieto zlepšenia sú problematické na vyčíslenie návratnosti, ale rozhodne nie sú zanedbateľné. Tieto bonusy sú často aj hlavným dôvodom zateplenia fasády bytových domov. Je však aj rada ďalších nezodpovedaných otázok, na ktoré odpovede poskytne pri osobnej konzultácii kolektív firmy Fohas.

DANA VALACHOVÁ

[Späť na obsah](#)

2.8. SUSEDIA na zabitie

[Eva; 03/2013; 07/02/2013; s.: 58,59,60,61; Martina Koprušáková ; Zaradenie: lifestyle]

Text Martina Koprušáková

... kúpili sme si náš prvý byt, hoci sme sa stali úverovými otrokmi na najbližších 30 rokov. Plní nadšenia vyberáme závesy, gauč, kuchyňu... To, že s bytom sme si kúpili aj susedov, nám trpko došlo až neskôr

Náš panelákový byt je zrejme súčasťou nejakého pokusného projektu integrácie tých najťažších psychopatov do populácie... Naša chyba. Keby sme boli s Petrom počúvali všetkých naokolo a nebúchali sa do hrude so slovami: Horšie ako u rodičov to už byť nemôže, neboli by sme kúpili TEN byt a v TEJ lokalite. Zo začiatku sme zatínali zuby a v hraniciach slušnosti ustupovali. Ale niekedy naozaj už nie je kam ustupovať, najmä keď ten ťažko vydetý trojizbáčik má byť útočiskom, únikom od montovania sa nám zo strany rodičov do všetkého a oázou pokoja. A zrazu sa namiesto rodičov pasujeme s feťákmi, DJ-om, kolotočiarom, zlodejom, exhibicionistom a dvojicou prostitútok. Policajti nevyriešili nič, správca domu hrá mŕtveho chrobáka a na súdy nemáme peniaze. A ako idioti vyzeráme nakoniec my, pretože spomínaní medzi sebou až do nášho príchodu problém nemali." Peter s Alenou nie sú zďaleka jediní. Keď počúvate ľudí okolo seba, začínate nadobúdať dojem, že nikto nie je normálny a že susedské spory nemajú ani konca, ani kraja, ani riešenie.

Ježibaba

„Suseda vdova, fajčiarka a alkoholička, žijúca pod nami nám spravila zo života peklo. Svojho trojročného syna ustavične napomínam, nech sa nesmeje, nech nedupká, lebo len čo v našom byte spadne na zem čo i len ihla, vybehne suseda

hore, a keď jej neotvorím, cez dvere vrieska, že mám s tým šibnutým deckom konečne dačo spraviť. Sme tam aj s malým ako Janko zavretí v chlieviku a len čo vystrčíme ‚paličku‘, pani na nás vyletí z dverí. Keď práve nevyzvedá, tak sekíruje. Ale to, že ona začne vyhrávať v noci na akordeóne ľudovky vždy, keď si sama so sebou štrngne, to je v poriadku. Raz mi rupnú nervy a pôjdem jej tú vec roztrieskať o hlavu. Muž mi hovorí, že si ju nemám všímať. Jemu sa to povie. On je celý deň v robote, nemusí stáť ako policajt nad vlastným dieťaťom a chodiť po špičkách vo vlastnom byte."

Jára Cimrman

Ivana tiež nerada spomína na začiatky vo svojom byte. Týždeň po tom, ako sa nasťahovala, ju sused obvinil, že pokazila výťah (býva na druhom a chodí zo zásady po schodoch), vstupnú bránu, že špiní na chodbu a vytopila ho. Keď mu Ivana odpovedala, že ešte nemá namontovanú práčku a v kúpeľni zatiaľ nie sú ani batérie, odpapuloval jej, že neverí... Ona zase chcela vidieť to „vytopené“. Pán sused jej hrdo poukazoval plesne a mapy, ktoré jeho strop zdobia podľa celkového stavu bytu už od roku Pána. Len čo vtiahla naspäť päty cez prah, už ten starý kverulant zase vyklopkával. Keď práve neklopal, bolo to preto, lebo vo svojom byte stále niečo zbíjal, vrtal, brúsil, pilil... Až Ivana nadobudla podozrenie, že tie kaziace sa veci v baraku má na svedomí on, len aby mohol zase dačo opravovať. Je to kruté, ale Ivana mala šťastie. Pán sused sa do roka pominul, je pokoj a všetko zrazu funguje.

Šaman

Minule sme sedeli u Majky a Laca na káve, sobota, tri hodiny poobede. Zrazu niekto klope: Majka sa len chytí za hlavu a posieľa k dverám Laca. Hromovým hlasom sa ozve: „Šúchate a búchate.“ Laco hovorí: „Dovidenia, pán sused,“ a zabuchne dvere. „Stokrát sme sa toho chlapa pýtali, či búchame vecami, alebo dvermi, alebo či máme hlasno hudbu, no on vždy len: Šúchate a búchate. Aby sme predišli sporom, kúpili sme nalepovací filc, ktorým sme podložili nohy všetkého nábytku, aj toho, s ktorým vôbec nehýbeme. Na druhý deň zase prišiel s tým zaklínadlom, že šúchame, búchame, a vtisol mi do dlane plát s nalepovacím filcom. Zobrala som stoličku z kuchyne a ukázala mu, že to už máme. Všade. Pred týždňom skoro Majka spravila z jeho ženy vdovu, keď zaklopal o pol jedenástej večer. „Bola som sama doma, sedela som na záchode a čítala časopis. Vybehla som v nočnej košeli a bosá, záchodové dvere otvorené, a pán hlási: Šúchate a búchate... Prisahám, že tomu chlapovi raz ublížim.“

Pani „Mrdokazka“

„Nám suseda ruína intímny život. Nie sme extra hluční, skutočne nie, ale keď vám začnú vždy, keď vrzne posteľ, rezonovať rúrky na radiátore v spálni a tá stará bosorka zdola cez záchodové stúpačky vykrikuje: Zvery, zvery... máme dosť. Minule si ma vyčíhala, keď som sa vracala z práce. Okrem toho, že mi chcela oznámiť, že v stredu bude domová schôdza, nezabudla podotknúť, že by nám želala, aby nám Pánbožko konečne požehnal deti, aby sme sa upokojili. Nato som jej len celá bordová a s pocitom trápnosti odsekla: To sa začnite tešiť už teraz, keď tie deti naozaj budeme mať!“

Die, die, my darling

„Budete si myslieť, že toto hádam ani nie je možné, ale nám to ponúklo odpoveď na otázku, ktorej sa realitná maklérka pri kúpe bytu vyhýbala. V byte šesť rokov nikto nebýval. Vraj nevyrovnané dedičské konanie či čo. Lenže pomaly nám dochádzalo, že pravda je inde. Mali sme za susedov pár, nie oveľa starší od nás, s malým dieťaťom... Chlapík robí na bitútku a ženská asi nič. Chľastali statočne obaja. Sused sa bežne dobýjal v noci k nám a reval spoza dverí: Otvor, to som ja, pravidelne sa mlátili so ženou na schodoch... Niekoľkokrát som bola svedkom, ako ju z nich zhodil. Večne neporiadok, naháňačky s nožom po chodbách. Viackrát som volala policajtov. Hádajte... už ani nedošli, vraj známa firma, keď vytriezvejú, prejde ich to. No to viem aj bez nich... Normálne si prajem, aby... ani to radšej nepoviem.“

Keby bola motýlik...

„Zakázala by som v panelákoch plávajúce podlahy. Presne viem, kde majú susedia ktorý kus nábytku, podľa rytmu krokov rozoznám, či sú smutní, veselí, unavení. Viem, kedy vstávajú, počujem absolútne každučký krok. Čerešničkou na torte je ich mama, ktorá si asi dala poradiť a aj po dome chce chodiť sexi. Tak chodí, ja neviem, v drevákoch? Podpätkových papučkách? Pripadám si, ako keby som žila pod dostihovou dráhou. Mám jej kúpiť a priniesť tapacirované papuče a povedať, nech sa na tú sexicu konečne vykašle, že je sexi a je to cool, len, preboha, o tom nemusí vedieť celý panelák???”

Hurá, mladá rodinka!

„No a potom to kúpila naoko milá mladá rodina. Tak pekne sa to začalo. Dvaja architekti s dvoma (dnes už tromi) malými deťmi. Vyzeralo to sľubne, ale ten byt 9 (slovom deväť!!!) mesiacov rekonštruovali, vftali tam, búchali, sekali, prehodili asi všetky priečky, presekli hlavný prívod elektriny a podobne. Ešte pol roka po nasťahovaní vftali a zatĺkali klince. A ich tri deti vstávajú o štvrt' na šesť. To sa spustí dupot, ale taký, až máte pocit, že tam pobehujú tri poníky. Vlastne štyri, lebo to evidentne majú po materi. ‚Žúrka‘ sa končieva tak o deviatej večer, keď si najmladší dá obligátnych 10 koliesok na odrážadle a s revom ide konečne spať.“ A aby sme vám náladu nepokazili úplne, máme aj vtipnejšie. Tiež nič príjemné, ale na tom sa človek môže spätne aspoň zasmiať. Ešteže to nie je na dennom poriadku.

Večné dieťa?

„Sused pod nami na prízemí (asi 30-ročný chlap) mal taký koníček, že v noci čúral z balkóna! Párkrát sme ho videli. Býval tam celý život, zrejme to robil už ako malý chlapec a ostalo mu to.“

Dnes je párty...

„Susedia nad nami pooslavovali a niekto so slabším žalúdkom nám ‚ohodil‘ balkón. Neboli sme doma. Práve keď sme sa vracali, chceli neznámi vinníci zmyť stopy - kýbľom trafiť tú skazu na našom balkóne. Neúspešne. Akurát čo susede pod

nami obrýzgali tuje v predzáhradke. Zrejme sa hanbili ako psy, dodnes neviem, ktorí to boli, ale na šnúrke nám spustili na balkón 20 eur..."

Pomôž si, človeče...

„Naša suseda bola trocha mimo revíru. Ale pobavila ma, keď prišla poprosiť, aby som z chvosta odstrihla môjmu psovi pár chlupov, že ona ich spáli, pretože sa ho bojí. Tak som ju poprosila, nech mi dá prameň svojich vlasov. Aby som mohla páliť aj ja, lebo sa jej tiež začínam báť.“

Podnikavé dievča „Prišli sme na to, keď sa jej začali hrnúť klienti. Samí ‚hlavohrudi‘ v drahých autách. Pri jej hereckých výkonoch, keď vzdychala, ochkala a jačala, sme sa s frajerom vo vlastnej obývačke cítili ako uprostred pornofilmu. Sedeli sme každý večer ako obarení s pocitom, že s naším sexuálnym životom asi nie je niečo v poriadku, keď nad nami toľká extáza niekoľkokrát za večer... Do smiechu som vybuchla, až keď sa k orgiám pridal aj ďalší zvuk. Sused si dal fakt záležať a bol neskutočne vytrvalý. Búchal im rytmicky metlou do plafóna, až slečna pochopila, že tento byt jej na podnikateľské účely asi dobre slúžiť nebude.“

Čo so susedmi na zabitie?

1. Ako prvý krok voľte vždy rozhovor a dohodu s neprispôsobivým majiteľom **bytu** vo vašom **bytovom dome**, prípadne si u **správca** overte, v akom majetkovoprávnom vzťahu k **bytu** obyvateľ je. Ak by bol len nájomcom, môžete vec riešiť cez majiteľa bytu, ktorý mu ho prenajíma.
2. Ak sa vám nedarí dospieť k dohode a obťažovanie zo strany suseda pokračuje, kontaktujte **správca bytového domu**. Zistíte si, či je to vo vašom prípade súkromná, alebo právnická osoba alebo spoločnosť spravujúca **bytový dom**.
3. So **správcom bytového domu** komunikujte písomne, aby ste v prípade, že nenastane náprava, mali náležitú dokumentáciu aj s dátumami. Za neprispôsobivého suseda totiž nemôžete označiť človeka, ktorý sa raz opil a rozbil vám kvetináč. Jeho správanie musí byť dlhodobé. Ak ani po napomenutí nedošlo k náprave, dá sa považovať aj za zámerné.
4. Podnet na riešenie porušovania vašich práv a slobôd na území vášho bytu môžete podať aj na www.vop.gov.sk, na oficiálnej stránke verejného ochrancu práv. Na najčastejšie otázky súvisiace so susedskými vzťahmi nájdete odpovede aj na <http://www.vop.gov.sk/susedske-vztahy-otazky-a-odpovedexx>.
5. O právach a povinnostiach pri stavebných úpravách v bytoch sa dočítate na <http://www.asb.sk/sprava-budov/prava-a-povinnosti-vlastnika-pri-stavebnych-upravach-v-byte-3811.html> alebo na stránke www.zakonypreludi.sk v sekcii Práva a povinnosti vlastníkov bytov.

Keď si vyberáte byt:

- o Vopred si zistíte, aká väčšinová skupina ľudí v danej lokalite žije - mladé rodiny, študenti, dôchodcovia a podobne.
- o Do lokality, kam sa plánujete nasťahovať, podnikajte „výlety“ - choďte tam nakúpiť, prejsť sa a majte oči otvorené. Veľa vám to napovie.
- o Ak sa sťahujete do novostavby a plieskate si do kolien, že nad vami ani pod vami nikto nebýva a vpravo a vľavo tiež prázdno - rátajte s tým, že sa tam časom niekto nasťahuje a bude robiť stavebné úpravy. Okrem toho, v zime nebudete vykurovaní susedmi zo žiadnej strany, čo sa odrazí na vašom účte za teplo.
- o Novostavby - mladé rodiny, hluk spojený s deťmi a so stavebnými úpravami.
- o Staré bytové domy - starší, často osamelí ľudia so zvýšeným prahom citlivosti alebo záujmu o ostatných, problémy technického charakteru - staré potrubia, vedenia, strecha.
- o Keď si prenajímate byt - platí to isté, čo pri jeho kúpe, ale dávajte si pozor na obsah a dosah nájomnej zmluvy a na podmienky užívania bytu v nej uvedené. Všímajte si hlavne výpovedné lehoty, zmeny v platení za nájom pri zmenách cien energií, výšku a návratnosť kaucie. Ak si nie ste isté, skonzultujte zmluvu hoci len s kamarátom, ale právnikom.

Pri jej hereckých výkonoch, keď vzdychala, ochkala a jačala, sme sa s frajerom vo vlastnej obývačke cítili ako uprostred pornofilmu.

[Späť na obsah](#)

2.9. Ach, zas tie dane!

[Pekné Bývanie; 03/2013; 07/02/2013; s.: 122,123,124,125; Ingrid KÁNTOROVÁ ; Zaradenie: Financovanie]

DESIA VÁS DAŇOVÉ FORMULÁRE? JE TO MOŽNO PRETO, ŽE NEVIETE, ČO VŠETKO MÔŽETE DO VÝDAVKOV ZA NEHNUTEĽNOSTI ZARÁTAŤ.

Byť vlastníkom nehnuteľnosti prináša nielen radosť, ale aj povinnosti. Prinášame vám zopár dobrých rád, ako postupovať v niekoľkých konkrétnych prípadoch. Opýtali sme sa na to za vás odborníka.

Prenajímanie priestorov

Živnostníci, ktorí prenajímajú byt či dom, mohli doteraz pri daňovom priznaní uplatňovať paušálne výdavky. Novelou zákona o dani z príjmu bola táto možnosť od 1. januára 2013 zrušená a pri prenájme bytu je teraz potrebné viesť evidenciu príjmov a výdavkov. Aký postup zvoliť a aké výdavky si uplatniť? Vo všeobecnosti platí, že daňovým výdavkom môže byť len to, čo je preukázateľne vynaložené daňovníkom na dosiahnutie, zabezpečenie a udržanie príjmov a je začítované v účtovníctve alebo zaevidované v evidencii daňovníka. V prípade príjmov z prenájmu to môže byť akýkoľvek výdavok prevádzkového charakteru nevyhnutný na zabezpečenie prevádzkyschopnosti bytu, čiže platby za elektrickú energiu, plyn, vodu alebo upratovanie. Ďalej môžete od daní odrátať výdavky na vykonané opravy bytu a náklady na jeho technické zhodnotenie spôsobom ustanoveným zákonom, teda odpismi. Vo forme odpisov možno uplatniť aj zaplatenú

daň z nehnuteľností, prípadne samotnú hodnotu nehnuteľnosti vo forme odpisov v prípade, že ste si ju ako fyzická osoba zaradili do obchodného majetku. Pri týchto položkách je však rozhodujúce, aby daňovník vedel preukázať nevyhnutnosť vynaloženého výdavku a jeho vzťah k dosahovaným zdaniteľným príjmom z prenájmu.

Kancelária doma

Vlastník nehnuteľnosti, v ktorej býva, môže zároveň jej časť využívať na podnikanie ako kancelárske priestory, teda na podnikanie bez vytvorenia prevádzky. Aké daňové výdavky si môže uplatniť na takýto „home office“? Aj v tomto prípade platí rovnaký princíp ako v predošlej situácii. Rozsah uplatnenia výdavkov by mal byť riešený rovnakým pomerom, ako je pomer časti nehnuteľnosti využívanej na podnikanie k časti využívanej na súkromné účely. Samozrejme, niektoré výdavky si môžete uplatniť v plnej výške, ak sú vynaložené výlučne v súvislosti s podnikaním. Aj v tomto prípade by mal byť vlastník pripravený pri daňovej kontrole preukázať nevyhnutnosť vynaložených výdavkov a ich vzťah k dosahovaným zdaniteľným príjmom.

Oslobodenie od dane z predaja

Stáva sa, že nehnuteľnosť predáte. Ak nehnuteľnosť vlastníte viac ako päť rokov, ste oslobodení od dane z príjmu za jej predaj. Na účely oslobodenia by ste v prípade daňovej kontroly mali vedieť preukázať nadobudnutie bytu, a to zápisom vlastníckeho práva v katastri nehnuteľností. Uvedená podmienka platí ak nehnuteľnosť neslúžila ani neslúži na podnikanie. Znamená to, že byt nebol zahrnutý v obchodnom majetku, byt sa neúčtoval v účtovníctve ani nebol evidovaný ako majetok slúžiaci na podnikanie. Ak bola nehnuteľnosť evidovaná v obchodnom majetku, príjem z predaja nehnuteľnosti je od dane oslobodený po uplynutí piatich rokov odo dňa vyradenia z obchodného majetku.

Spoločné priestory bytového domu

Spoločenstvá vlastníkov bytov v bytovom dome zvyknú dávať do prenájmu časť spoločných priestorov na podnikanie. S nájomcom by sa mala uzavrieť štandardná zmluva o prenájme. Môže ich však prekvapiť, že za elektrinu v spoločných priestoroch potom musí dom platiť v sadzbe vyššej, ako je sadzba pre domácnosti. Prečo to tak je a kedy sa dá tomu vyhnúť? Od prvého januára 2011 vstúpil do platnosti Výnos Úradu pre reguláciu sieťových odvetví č. 2/2010 v znení neskorších predpisov o cene elektrickej energie v spoločných priestoroch. V jeho zmysle musia obyvatelia bytových domov elektrárňam preukazovať že v ich dome nikto nepodniká, inak majú vyššiu tarifu za spoločné priestory. Ak teda máte ako miesto podnikania či adresu prevádzkarne podľa údajov v Živnostenskom registri uvedenú adresu svojho bytu, alebo ak je adresa vášho bytu uvedená v Obchodnom registri ako sídlo obchodnej spoločnosti, prevádzkovateľ distribučnej sústavy bude fakturovať spotrebu elektriny za spoločné časti bytového domu so zvýšenou tarifou. V prípade domu s viacerými vchodmi stačí, aby bola firma v jednom vchode, a celý dom platí zvýšenú tarifu. Ak sa tomu spoločenstvo chce vyhnúť, **správca bytového domu** musí písomne požiadať dodávateľa elektriny o zmenu za výhodnejšiu sadzbu. K žiadosti treba predložiť viac dokladov, napríklad aj čestné vyhlásenie **správca bytového domu** o tom, že nebytové priestory, spoločné časti a spoločné zariadenia **bytového domu** užívajú výlučne domácnosti a nie sú

prenechané na podnikateľské účely iným osobám, a to ani čiastočne, a čestné vyhlásenie každého vlastníka bytu o tom, že byt slúži výlučne na bývanie a spotreba elektriny v tomto **byte** je výlučne pre vlastnú spotrebu jeho vlastníka. Až potom, čo **správca bytového domu** predloží žiadosť a všetky doklady v zmysle podmienok stanovených na internetových stránkach prevádzkovateľov distribučných sústav, prevádzkovateľ distribučnej sústavy priradí odberným miestam spoločných častí bytového domu sadzby elektriny ako pre domácnosti.

Ingrid KÁNTOROVÁ, odborná spolupráca: Ing. Peter ZIMERMAN, Finecon Technologies (online účtovný softvér PROFIT)

[Späť na obsah](#)

2.10. Ako môže riešiť problém s neplatičmi spoločenstvo vlastníkov

[pravda.sk; 13/02/2013; dh ; Zaradenie: Peniaze a paragrafy]

Každá platobná nedisciplinovanosť vlastníkov spôsobuje škodu ostatným vlastníkom bytov v dome. Neplatič žije na úkor ostatných. Spoločenstvo vlastníkov bytov je povinné uhrádzať platby za teplo, vodu, energiu spoločných priestorov, výťah a podobne.

V domoch s menším počtom bytových jednotiek môžu neplatiči spôsobiť kolaps v platbách a spoločenstvo nebude mať na potrebné úhrady. Zákon povoľuje na prechodné obdobie použiť prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv na úhradu faktúr za plnenia.

Problematiku neplatiča treba posudzovať individuálne. Je potrebné posúdiť, či ide o špekulatívne konanie alebo sa vlastník stal neplatičom z dôvodu zhoršenej sociálnej situácie rodiny (nepredvídané výdavky, úmrtie v rodine, strata zamestnania a podobne).

Je potrebné, aby návrhy na súd alebo na dražobnú spoločnosť prerokoval predseda spoločenstva s členmi rady. Je vhodné najprv s vlastníkom prerokovať situáciu neplatenia osobným pohovorom a navrhnúť možnosť zaplatenia dlhu formou splátok – vždy však písomnou dohodou.

Čo treba vedieť:

základným dokumentom v spoločenstve vlastníkov bytov je Zmluva o spoločenstve
spoločenstvo hospodári s úhradami vlastníkov bytov a nebytových priestorov

každý vlastník je povinný prispievať za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru do fondu prevádzky, údržby a opráv

každý vlastník prispieva vo výške, ktorá je stanovená zhromaždením vlastníkov a je uvedená v predpise zálohových platieb

Práva a povinnosti vlastníkov:

v zmluve v časti Práva a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa určí: presne stanovený termín platenia na účet spoločenstva vlastníkov bytov; presne stanovený termín platenia na účet spoločenstva vlastníkov bytov; sankcie, ak vlastník neuhrádza mesačné platby alebo ich kráti; sankcie, ak vlastník neuhradil do stanoveného termínu nedoplatok z ročného vyúčtovania

v zmluve je stanovená výška zmluvnej pokuty a výška úroku z omeškania, výška zmluvnej pokuty aj úrok z omeškania musia byť vždy schválené na zhromaždení vlastníkov bytov

Vlastníci a neplatiči

spoločenstvo vlastníkov bytov má záložné právo na byt v zmysle **zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**. Podľa tohto zákona je spoločenstvo posudzované ako záložný veriteľ

v zmluve o spoločenstve si vlastníci stanovujú počet dní nesplateného záväzku alebo výšku neuhradenej platby, keď spoločenstvo pristúpi k vymáhaniu dlhu cez súd alebo zrealizuje dražbu v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách dražobnou spoločnosťou

spoločenstvo vlastníkov bytov môže vo vlastnom mene vymáhať plnenie povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

ak sa pri kontrole platieb od vlastníkov za plnenia a príspevku do fondu opráv zistí, že vlastník je v omeškaní s úhradou alebo neuhradil nedoplatok z ročného vyúčtovania do stanoveného termínu v zmysle Zmluvy SVB, tak predseda ako štatutárny zástupca vlastníkov postupuje takto:

vlastník je prvou upomienkou upozornený, aby si v stanovenom termíne (zväčša do 10 dní od doručenia) vyrovnal svoj záväzok voči spoločenstvu. V upomienke je stanovená výška nedoplatku a výška sankcií (penále).

vlastník je druhou upomienkou – pokusom o zmier upozornený, aby si v stanovenom termíne (zväčša do 10 dní od doručenia) vyrovnal svoj záväzok voči spoločenstvu. V upomienke je stanovená výška nedoplatku a výška sankcií (penále).

Spôsoby vymáhania dlhov

Vymáhanie dlhu dražobnou spoločnosťou: v spoločenstvách vlastníkov bytov sa osvedčila forma vymáhania dlhu od neplatičov využitím zákona o dobrovoľných dražbách. Ak chce spoločenstvo tento zákon využiť a uplatniť si vymáhanie dlhu cez dražobnú spoločnosť, tak vlastníkovi doručí preddražobnú upomienku. Vlastníka v tejto upomienke upozorní, že ak nevyrovná svoj dlh, podá spoločenstvo návrh na vykonanie dražby mimosúdnu cestou. Prednosťou uplatnenia zákona je, že celý proces vymáhania dlhu je uskutočnený v krátkom čase, je vyššia vymožiteľnosť, v niektorých prípadoch k dražbám ani nedôjde. Vždy je dôležité, aby predseda spoločenstva vedel presne zdokumentovať dlh vlastníka.

Vymáhanie dlhu súdnou cestou

ak nesplatené záväzky presiahli sumu, ktorú spoločenstvo má stanovenú v zmluve alebo v stanovách, podá spoločenstvo návrh na vymáhanie dlhu súdnou cestou.

spoločenstvo podá žalobu na súd formou návrhu na vydanie platobného príkazu. Ak sa odporca odvolá, platobný príkaz sa zruší a súd vytýči vo veci pojednávanie.

v prípade neuhradenia nedoplatku si spoločnosť uplatní záložné právo s následným odpredajom bytu tretej osobe. žaloba musí byť doložená: registráciou spoločnosti, upomienkami, zálohovým predpisom platieb, fotokópiou zmluvy spoločnosti alebo stanov, kde je stanovená výška zmluvnej pokuty a úrok z omeškania, uznesenie zo schôdze vlastníkov, kde to bolo schválené, list vlastníctva, preukazujúci vlastníctvo dlžníka k bytu, nie starší ako tri mesiace. ak súd rozhodne o vydaní platobného rozkazu a ten nadobudol právoplatnosť, mal by dlžník uhradiť dlh do 15 dní. ak dlžník neuhradí svoj záväzok voči spoločnosti, má spoločnosť možnosť po nadobudnutí právoplatnosti vymáhať dlh uplatniť cez súd vybraným exekútorom.

Zmluvné pokuty a úroky z omeškania

zmluvnú pokutu uplatňuje spoločnosť pri vymáhaní dlhu vzniknutého z omeškania mesačných platieb alebo vzniknutého krátením platieb. Zmluvná pokuta sa dojednáva medzi vlastníkami a spoločnosťou v zmysle Občianskeho zákonníka.

podľa Občianskeho zákonníka a nariadenia vlády, ak ide o meškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení úroky z omeškania. Úrok z omeškania sa využíva pri vymáhaní dlhu, ktorý vznikol neuhradením nedoplatku z vyúčtovania. Výška úroku z omeškania je dvojnásobkom diskontnej sadzby určenej Národnou bankou Slovenska (platnej k prvému dňu omeškania s plnením peňažného dlhu).

Z praxe:

na základe doterajších skúseností z činnosti spoločností vlastníkov bytov sa najviac osvedčilo vymáhanie dlhu spôsobom:

1. rizvania vlastníka na zasadnutie rady spoločnosti a dohodnutie splátkového kalendára
2. pri nespôlpráci vlastníka využitie postupu dobrovoľnej dražby. V 80 % si vlastník nájde finančné zdroje na uhradenie dlhu a dražobný akt sa nevykoná, menšie nedoplatky sa oplatí vymáhať súdnou cestou.

Zdroj - Ing. Tatiana Cirbusová, manažér Združenia SVB, publikácia Bytové domy a obnova stavebných konštrukcií

© AUTORSKÉ PRÁVA VYHRADENÉ

[Späť na obsah](#)

2.11. Veľa výťahov je už na dôchodku, ale ešte môžu poslúžiť

[sme.sk; 13/02/2013; Roman Brezniak ; Zaradenie: Turiec - Spravodajstvo]

Prvé výťahy sa do bytových domov v Martine začali montovať už v roku 1961. U nás sa ich v porovnaní s inými mestami darí modernizovať celkom solídny tempom.

MARTIN. Prvé výťahy v Martine spustili do prevádzky na Ulici Timravy ešte v roku 1961. Tie najmladšie nájdete na sídlisku v Záturčí v panelových domoch, ktoré tam dostavali ako posledné okolo roku 1994. Potom sa bytová výstavba takmer zastavila a dramaticky kleslo i číslo novonainštalovaných výťahov.

Výťahy sú pod drobnohľadom

Firma Majes servisuje na Slovensku približne 3 000 výťahov, z toho v Martine okolo 540. V porovnaní s inými regiónmi sa ich u nás darí renovovať celkom slušným tempom.

"Modernizáciou celej elektroinštalácie ich už prešlo okolo štyristo. Snažili sme sa najprv porobiť tie najstaršie a postupne prechádzame k tým, ktoré začali slúžiť neskôr," vysvetľuje Ladislav Bada, vedúci strediska Majesu v Martine.

Technický stav výťahov musí byť systematicky kontrolovaný prehliadkami a skúškami, ktoré stanovuje vyhláška.

Najprv zateplenie, potom možno výťah

Mnohé staršie výťahy sú síce vo vyhovujúcom stave, no už nespĺňajú podmienky európskej normy. Tá však zatiaľ má len odporúčací charakter. Napriek tomu, že téma výťahov a ich životnosti u nás rezonuje už viac rokov, väčšinu výťahov **správcovia budov** najmä z finančných dôvodov nemenia. Celú sumu na modernizáciu totiž znášajú majitelia domov, prípadne vlastníci bytov.

"Ľudia investujú do zateplenia, alebo si dajú vymeniť okná, pretože tieto peniaze sa im časom vrátia. Pokiaľ výťah jazdí, tak nikoho nič netrápi. Keď je ale nepojazdný, každý ho chce mať opravený na počkanie," opisuje realitu Ladislav Bada.

V tomto prípade platí, že čím je výťah starší a zanedbanejší, tým sa poruchy opakujú častejšie a náklady na ich odstránenie rastú. Najlepším spôsobom, ako v súčasnosti zvýšiť výkon a spoľahlivosť starého výťahu, je modernizácia elektrického systému.

"Zníži sa energetická náročnosť, zvýši bezpečnosť a predĺži sa i celková životnosť. Samozrejme, ideálnym riešením je komplexná rekonštrukcia, prípadne výmena. Jej cena sa podľa typu výťahu pohybuje od 30 do 40-tisíc eur."

Nič netreba podceňiť

Ľudia ešte stále vnímajú výťah ako spoločné priestranstvo. Šachtu bez výčítiek zasypú odpadkami, na výťahu rozbíjajú sklá, poškodzujú kabínu.

"Pred vlastným prahom by sa takto nesprávali. Často v šachtách nájdeme celú drogériu. Rozdiel oproti obchodu je v tom, že všetky výrobky sú už dávno po termíne použitia. Nebezpečné sú tiež ohorky. Ak sa ten bordel zapáli, šachta slúži ako komín a vznikne kritická situácia."

Skúsenosti ukazujú, že ak sa výťah zmodernizuje, i ľudia z bytov sa začnú k nemu správať trochu inak.

"Keď obložíme kabínu zvnútra a získa nový vzhľad, spravidla už na nej nenájdete povyrezávané srdiečka ani iné obrazce rôznych geometrických tvarov."

Prvoradá je v každom prípade bezpečnosť. Počas prevádzky výťahu vzniká množstvo nástrah, ktoré netreba podceňovať, pretože následky môžu byť často fatálne. "Výťah treba vnímať ako dopravný prostriedok, ktorý môže obsluhovať každý, vrátane malých detí. Treba dodržiavať tiež návody na obsluhu, ktoré nie sú na stenách výťahu umiestnené len tak pre zábavu. Ak svoje auto zanedbávate, ignorujete servisné prehliadky, tak riziko, že sa niečo nepredvídané stane, rapídne narastá. To isté platí i pre výťahy," dvíha varovný prst Ladislav Bada.

Roman Brezniak

[Späť na obsah](#)