

1. Združenie bytového hospodárstva Slovenska

2. Všeobecné

[2.1. Fond opráv v malom bytovom dome](#)

[etrend.sk; 18/02/2013; Mgr. Iva Hulmanová, advokátka bnt ; Zaradenie: Financie]

[2.2. Mesto Malacky](#)

[Malacký hlas; 03/2013; 14/02/2013; s.: 2; Jozef Ondrejka ; Zaradenie: SPRAVODAJSTVO]

[2.3. Malí pacienti už čakajú vo vymožených priestoroch polikliniky](#)

[Korzár; 42/2013; 19/02/2013; s.: 6; jo ; Zaradenie: Denník prešovského kraja]

[2.4. Poslanci úpravami zvýšili rozpočet o 1,5 milióna eur](#)

[Korzár; 42/2013; 19/02/2013; s.: 2; ANNA KOŠUTHOVÁ ; Zaradenie: Denník prešovského kraja]

[2.5. AKTUALIZOVANÉ 17:59 Prešov zmenil rozpočet, berie si miliónový úver](#)

[korzar.sme.sk; 18/02/2013; Anna Košuthová ; Zaradenie: Spravodajstvo - presov]

[2.6. Predávajú ubytovňu](#)

[Novohradské noviny; 07/2013; 19/02/2013; s.: 4; (TASR) ; Zaradenie: SPRAVODAJSTVO]

[2.7. Na staré sídlisko chcú prilákať mladých ľudí](#)

[Zvolensko-podpolianske noviny; 07/2013; 19/02/2013; s.: 2; (MS) ; Zaradenie: SPRAVODAJSTVO]

[2.8. Čo treba vedieť pri problémoch s neplatičmi v bytovke](#)

[pravda.sk; 19/02/2013; zh ; Zaradenie: Peniaze a paragrafy]

[2.9. Areál kúpaliska môže rozprúdiť šport a relax](#)

[sme.sk; 19/02/2013; Žaneta Janečková ; Zaradenie: Záhorie - Spravodajstvo]

[2.10. Malí pacienti čakajú na lekára vo vymožených priestoroch](#)

[korzar.sme.sk; 20/02/2013; Jana Otriová ; Zaradenie: Spravodajstvo - humenne]

[2.11. NOVÉ PRÁVNE A TECHNICKÉ PREDPISY PRE ENERGETICKÚ HOSPODÁRNOŠŤ BUDOV](#)

[Eurostav; 01/2013,02/2013; 15/02/2013; s.: 16,17,18; prof. Ing. Zuzana Sternová, PhD. ; Zaradenie: Bývanie]

[2.12. ENERGETICKÉ A ENVIRONMENTÁLNE HODNOTENIE BYTOVÝCH DOMOV](#)

[Eurostav; 01/2013,02/2013; 15/02/2013; s.: 28,29,30,31; Ing. Veronika Földváry Ing. Lucia Borisová, prof. Ing. Dušan Petráš PhD. ; Zaradenie: Bývanie]

[2.13. ZNÍŽTE SVOJE NÁKLADY NA BÝVANIE OBNOVTE SI DOM LEN ZA 2,99 % ROČNE](#)

[Eurostav; 01/2013,02/2013; 15/02/2013; s.: 32; Redakcia ; Zaradenie: Rozhovor]

[2.14. V pondelok zasadne mestské zastupiteľstvo](#)

[noviny-poprad.sk; 06/02/2013; redakcia]

[2.15. Rubrika o obnove bytového domu](#)

[Dom a byt; 01/2013,02/2013; 15/02/2013; s.: 92; Petra Jurčáková ; Zaradenie: Obnova bytového domu]

[2.16. Na staré sídlisko chcú prilákať mladých ľudí](#)

[sme.sk; 21/02/2013; Milan Suja ; Zaradenie: Zvolen - Spravodajstvo]

[2.17. Rómovia z Lunika IX. do Levíc? Primátor to popiera a zvažuje podanie trestného oznámenia](#)

[aktuality.sk; 21/02/2013; Aktuality.sk, TASR ; Zaradenie: Aktuality.sk]

[2.18. Bytová schôdza](#)

[Život; 08/2013; 21/02/2013; s.: 60; ; Zaradenie: odborníci radia]

1. Združenie bytového hospodárstva Slovenska

2. Všeobecné

2.1. Fond opráv v malom bytovom dome

[etrend.sk; 18/02/2013; Mgr. Iva Hulmanová, advokátka bnt ; Zaradenie: Financie]

Správu bytov možno riešiť aj zmluvou o združení

V dome s tromi **bytmi** plánujeme založiť spoločný fond opráv. Nemáme zriadené spoločenstvo. Chceli by sme si zriadiť len spoločný účet, kde by sme si sporili pre prípadné opravy **bytového domu**. Na základe akej zmluvy alebo akým spôsobom možno riešiť **správu** a opravy **bytového domu**?

V zmysle **zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov** sa za bytový dom považuje budova určená na bývanie, v ktorej sú minimálne štyri byty. V **bytových domoch** sa zo zákona buď zriaďuje spoločenstvo vlastníkov **bytov**, ktoré vykonáva spoločnú **správu bytového domu** alebo vlastníci uzatvárajú zmluvu o výkone **správy** s treťou osobou.

Založenie spoločenstva vlastníkov bytov v bytovom dome viaže **zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov** na existenciu viac ako 3 bytov a na registráciu spoločenstva na príslušnom obvodnom úrade. Úrad môže teda odmietnuť registráciu spoločenstva z dôvodu, že sa nejedná o bytový dom, keďže sa v ňom nenachádzajú viac ako 3 **byty**.

Nie je však vylúčené, aby ste poverili výkonom **správy** tretiu osobu, ktorá bude Váš dom spravovať na komerčnej báze.

Pokiaľ chcete **správu** Vášho domu realizovať na vlastnú zodpovednosť, potom je vhodné uzatvorenie zmluvy o združení v zmysle Občianskeho zákonníka. Ide o združenie niekoľkých osôb za účelom dosiahnutia spoločného účelu. V tomto prípade spoločná **správa bytového domu**. Takéto združenie podľa občianskeho zákonníka nemá právnu subjektivitu.

Zmluva o združení by v takomto prípade mala jednoznačne upravovať spôsob výkonu správy, výšku príspevkov, spôsob nakladania s peňažnými prostriedkami na spoločnom účte, určenie disponenta, spôsob rozhodovania v rámci združenia a pod. Pokiaľ ide o rozsah zmluvy odporúčame inšpirovať sa bežne dostupnými zmluvami o výkone **správy** s **bytovými** družstvami (napr. na internetových stránkach jednotlivých družstiev).

Autorka pôsobí ako advokátka v advokátskej kancelárii bnt attorneys-at-law.

Autorka odpovede nepreberá zodpovednosť za správnosť a komplexnosť odpovede, keďže informácie o probléme sú obmedzené formuláciou otázky.

[Späť na obsah](#)

2.2. Mesto Malacky

[Malacký hlas; 03/2013; 14/02/2013; s.: 2; Jozef Ondrejka ; Zaradenie: SPRAVODAJSTVO]

v súlade so zákonom 138/1991 Zb. o majetku obcí v znení neskorších predpisov a podľa § 8 Všeobecného záväzného nariadenia mesta Malacky č. 2/2012 o prenájme pozemkov, **nebytových priestorov** a ostatného majetku vo **vlastníctve** mesta Malacky (ďalej len "VZN č. 2/2012"), vyhlasuje ponuku na prenájom **nebytových priestorov** miestnosti č. 35 a 36 o výmere 43,90 m² na 3. poschodí polyfunkčného objektu na Mierovom námestí č. 2545/12 v Malackách. Cena nájmu nebytového priestoru je stanovená minimálnou cenou v súlade s § 9 VZN č. 2/2012. Záujemcovia o prenájom môžu zasielať žiadosti spolu s ponukou ceny za prenájom do 25. 2. 2012 do MsÚ Malacky, odd. právne, Radlinského 2751/1, 901 01 Malacky. Informácie – tel. č. 034/796 61 91, resp. 034/796 61 32. Termín obhliadky je možné dohodnúť so spoločnosťou TERMMING, a. s., prevádzka Malacky, Kollárova 375/17, 901 01 Malacky, ktorá spravuje nebytové priestory v polyfunkčnom objekte na Mierovom nám. 2545/12 v Malackách, tel. č. 0911/26 6110, 0911/26 6132.

Jozef Ondrejka, primátor mesta

[Späť na obsah](#)

2.3. Malí pacienti už čakajú vo vynovených priestoroch polikliniky

[Korzár; 42/2013; 19/02/2013; s.: 6; jo ; Zaradenie: Denník prešovského kraja]

Nové schodisko, zábradlie či okná dostávajú v týchto dňoch niektoré budovy vo vlastníctve mesta. Postupná obnova sa týka detskej polikliniky a domu Centrum na južnej časti námestia.

HUMENNÉ. Posledný vlaňajší decembrový deň uplynul rok, odkedy **správa nebytových priestorov** prešla priamo pod mesto. **Správu bytových priestorov** vysúťažil nový **správca**. Poverený prednosta Mestského úradu v Humennom Ondrej Bartko hodnotí tento krok pozitívne. "Do rezervného fondu sme k 31. decembru minulého roku presunuli približne 220 000 eur. Sú to finančné prostriedky, ktoré ostali zo **správy bytových a nebytových priestorov** vo **vlastníctve** mesta," povedal nedávno na tlačovej besede.

Vynovený interiér

Finančné prostriedky, ktoré mesto získalo za prenájom nebytových priestorov, investuje do zveľadenia mestských objektov. "V detskej poliklinike boli kompletne zrekonštruované a vynovené spoločné priestory. Drevený obklad stien nespĺňal hygienické normy. Nová dlažba na schodisku bola nevyhnutnosťou nielen z estetického, ale predovšetkým bezpečnostného hľadiska," uviedol. Obnove sa dočkalo aj zábradlie a držadlá schodiska. Nové antikorové zábradlie

pribudlo tiež na vonkajšom schodisku do budovy. Rekonštrukcia interiéru detskej polikliniky vyšla približne na 50 000 eur. Budova detskej polikliniky stojí od roku 1931. V rámci rekonštrukčných prác na sklonku roku 2011 budovu vrátane strechy zateplili a uložili novú strešnú krytinu. Urobili tiež novú fasádu, vymenili okná a vonkajšie dvere. Investíciu vo výške 210-tisíc eur odobrili mestskí poslanci.

Nové okná na dome služieb

V týchto dňoch vymieňajú staré okná za plastové na dome služieb Centrum na južnej časti námestia. "Stretli sme sa s nájomníkmi objektu. Dohodli sme sa na konkrétnych termínoch a časoch, aby sme nenarušili otvárací čas prevádzok. Najneskôr do mesiaca sme hotoví," doplnil Ondrej Bartko. Investičná akcia si vyžiada 64 800 eur. V súčasnosti finišujú práce v dennom centre v MŠ na Družstevnej ulici. Telocvičňa v materskej škole sa po rekonštrukčných prácach v hodnote približne 16 000 eur zmení na priestory denného centra pre seniorov.

Zlepšil sa výber nájomného

Podľa slov povereného prednostu Bartka došlo k zlepšeniu výberu nájomného za bytového priestory, hlavne u aktuálnych nájomníkov. "Pre porovnanie sa výber nájomného v roku 2012 zvýšil o približne 13 %, čo činí 150 000 eur oproti roku 2011. Na Podskalke sa výber zlepšil približne o 10 percent. Problém je s dlhoročnými pohľadávkami, ktoré sme prevzali od bývalého správcu. Sú vykazované päť, osem, desať rokov aj od nájomníkov, s ktorými už nemáme právny vzťah," uviedol. Zlepšenie výberu na Podskalke pripisuje Bartko aktívnej práci terénnych pracovníkov. (jo)

Interiér detskej polikliniky

V minulosti ... a teraz. FOTO: JO

[Späť na obsah](#)

2.4. Poslanci úpravami zvýšili rozpočet o 1,5 milióna eur

[Korzár; 42/2013; 19/02/2013; s.: 2; ANNA KOŠUTHOVÁ ; Zaradenie: Denník prešovského kraja]

SCHVÁLILI AJ ÚVER, DLHY ZATIAL' NERIEŠILI

Mestskí poslanci včera schválili prvé rozpočtové opatrenia, ktorými napravili chyby pri zostavovaní rozpočtu. Zvýšili pôvodný rozpočet vo výške 53,3 milióna o výdavky za 1,5 milióna eur. Mesto teda bude hospodáriť s rozpočtom 54,8 milióna eur. Zároveň odhlasovali kontokorentný úver vo výške 1 milión eur so splatnosťou ku koncu júna 2013. V hre však boli aj záväzky mesta za 4,9 milióna eur.

PREŠOV. Zvýšenie rozpočtu sa týkalo sumy, na ktorú pri schvaľovaní rozpočtu úradníci aj poslanci akosi pozabudli. Išlo o 1,5 milióna eur na výdavky pre spoločnosť MBP, ktorá spravuje nájomné **byty** v meste a **správcu** nebytových priestorov, teda Prešov Real, s. r. o. Zároveň poslanci po dlhom rokovaní a dohodách rozpustili peniaze na priority, ktoré si určili jednotlivé výbory mestských častí, tiež na spolufinancovanie školských stavieb a europrojektov. "Naprávame chyby z januára, ale najhoršie je, že nový materiál úrad predložil tiež s chybami. Týka sa to prefinancovania faktúr za obnovu ZŠ Čsl. armády, kde sumy ani teraz nesedia," reagoval hlavný kontrolór Milan Tkáčik na okraj kritických ohlasov z poslaneckých lavíc o tom, že pripomienky, ktoré predložila finančná komisia neboli zapracované. Z rezervy uvoľnili len 200-tisíc eur a to pre Technické služby mesta Prešov (TsMP), lebo zamestnanci by nemali na februárovú výplatu. Na druhej strane má radnica voči spoločnosti neuhradené záväzky za vyše 1,2 milióna eur. Rezervný fond potom ešte navýšili o 159-tisíc eur.

Koľko dlhov má mesto?

Najvášnivejšia diskusia však bola o záväzkoch mesta z minulého roku a januára 2013. Výsledná suma 4,9 milióna eur poslancov prekvapila. Viacerí neskrývali, že nechápu prečo neboli uhradené aj také, ktoré mali splatnosť v roku 2008 či 2010. Iní medzi faktúrami objavili jasné chyby. Napríklad Richard Drutarovský (SaS) upozornil na neuhradenú faktúru z januára, ktorá vôbec nebola krytá rozpočtom, ani plánovaná. Žiadal, aby prednostka Katarína Kireta vysvetlila, prečo sú v zozname nekryté faktúry. Zvlášť, ak sú pod nimi podpísaní traja úradníci radnice tak, ako im to ukladá zákon. Prednostka na otázky reagovala vyhlásením, že na začiatku januára išlo mesto v rozpočtovom provizóriu a mala právo na podpísanie takej faktúry. "Nikdy by som nič nepodpisovala bez finančného krytia," tvrdila prednostka, hoci jedným dychom zdôraznila, že v decembri mestu neprišli peniaze z podielových daní v takom objeme, ako očakávali. "Nemá pravdu, lebo rozpočtové provizórium sme prevetovali 9. januára a táto nekrytá faktúra bola podpísaná 16. januára 2013," reagoval na jej tvrdenia Drutarovský. Andrea Turčanová (KDH) upozornila, že medzi záväzkami je minimálne 15 nekrytých položiek. "Sú tam napríklad dve faktúry za takmer milión eur pre Tatran Prešov, teda pre mestskú halu, pričom jedna za 843-tisíc je splatná až v roku 2037. Mesto sa pritom zaviazalo, že im bude ročne za ich investície odpisovať nájom vo výške 40-tisíc eur, no napriek tomu sa tu objavuje čudná suma ako nezaplatená položka," argumentovala Turčanová.

Tkáčik: Záväzkov sa zbavíme veľmi ťažko

Hlavný kontrolór Milan Tkáčik konštatoval, že týchto záväzkov sa bude mesto zbavovať veľmi ťažko. Nemá na to peniaze. "Otázkou je, či naozaj nedošlo k vážnemu porušeniu rozpočtovej disciplíny a mám také obavy, že záverečný účet mesta bude s veľkými výhradami. Úradníci vedeli, že všetky príjmy neprídu a napriek tomu vytvorili záväzky, ktoré teraz nemáme z čoho uhradiť," zhodnotil kontrolór. Záväzky napokon poslanci odsunuli na neskôr. Podľa Igora Andrejčáka (Smer-SD) budú radnicu žiadať, aby zostavili zoznam neuhradených faktúr s časovou postupnosťou, aby k nim mohli zaujať stanovisko. "Budeme chcieť, aby sa vyvodila osobná zodpovednosť za tento stav voči úradníkom a vedeniu," zdôraznil Andrejčák.

ANNA KOŠUTHOVÁ

anna.kosuthova@korzar.sk

Poslanci

Najdivokejšia diskusia bola o starých dlhoch za 4,9 milióna eur. FOTO: AKO

[Späť na obsah](#)

2.5. AKTUALIZOVANÉ 17:59 Prešov zmenil rozpočet, berie si miliónový úver

[korzar.sme.sk; 18/02/2013; Anna Košuthová ; Zaradenie: Spravodajstvo - presov]

Agentúrny materiál sme nahradili autorským článkom redakcie Korzára

Prešovskí mestskí poslanci v pondelok schválili prvé rozpočtové opatrenia, ktorými napravili chyby pri zostavovaní rozpočtu. Zvýšili pôvodný rozpočet vo výške 53,3 milióna o výdavky za 1,5 milióna eur. Mesto teda bude hospodáriť s rozpočtom 54,8 milióna eur. Zároveň odhlasovali kontokorentný úver vo výške 1 milión eur so splatnosťou ku koncu júna 2013. V hre však boli aj záväzky mesta za 4,9 milióna eur.

PREŠOV. Zvýšenie rozpočtu sa týkalo sumy, na ktorú pri schvaľovaní rozpočtu úradníci aj poslanci akosi pozabudli.

Išlo o 1,5 milióna eur na výdavky pre spoločnosť MBP, ktorá spravuje nájomné **byty** v meste a **správcu** nebytových priestorov, teda Prešov Real, s. r. o.

Zároveň poslanci po dlhom rokovaní a dohodách rozpustili peniaze na priority, ktoré si určili jednotlivé výbory mestských častí, tiež na spolufinancovanie školských stavieb a europrojektov.

"Naprávame chyby z januára, ale najhoršie je, že nový materiál úrad predložil tiež s chybami. Týka sa to prefinancovania faktúr za obnovu ZŠ Čsl. armády, kde sumy ani teraz nesedia," reagoval hlavný kontrolór Milan Tkáčik na okraj kritických ohlasov z poslaneckých lavíc o tom, že pripomienky, ktoré predložila finančná komisia neboli zapracované.

Z rezervy uvoľnili len 200-tisíc eur, a to pre Technické služby mesta Prešov (TsMP), lebo zamestnanci by nemali na februárovú výplatu.

Na druhej strane má radnica voči spoločnosti neuhradené záväzky za vyše 1,2 milióna eur. Rezervný fond potom ešte navýšili o 159-tisíc eur.

Koľko dlhov má mesto?

Úver

Mesto nemá na začiatku roka peniaze

Prešovská radnica musí riešiť nedostatok finančných zdrojov na účte mesta, ktoré potrebuje na aktuálne platby.

Vedenie mesta navrhlo vyriešiť situáciu kontokorentným úverom vo výške 1 milión eur, čo bolo súčasťou rozpočtového opatrenia.

Na margo úveru viceprimátor René Pucher uviedol, že toto opatrenie súvisí s nedostatkom hotovosti na účte mesta v prvých mesiacoch roka.

"Viaceré úhrady napríklad v kapitole miestnych daní prichádzajú na účty až od marca, a preto má začiatkom roka mesto problém s hotovosťou. Na to je potrebný tento úver, ktorý sa do polroka vráti," vysvetlil Pucher.

tasr

Najväšňivejšia diskusia však bola o záväzkoch mesta z minulého roku a januára 2013.

Výsledná suma 4,9 milióna eur poslancov prekvapila. Viacerí neskrývali, že nechápu prečo neboli uhradené aj také, ktoré mali splatnosť v roku 2008 či 2010.

Iní medzi faktúrami objavili jasné chyby. Napríklad Richard Drutarovský (SaS) upozornil na neuhradenú faktúru z januára, ktorá vôbec nebola krytá rozpočtom, ani plánovaná.

Žiadal, aby prednostka Katarína Kireta vysvetlila, prečo sú v zozname nekryté faktúry. Zvlášť, ak sú pod nimi podpísaní traja úradníci radnice tak, ako im to ukladá zákon.

Prednostka na otázky reagovala vyhlásením, že na začiatku januára išlo mesto v rozpočtovom provizóriu a mala právo na podpísanie takej faktúry.

"Nikdy by som nič nepodpisovala bez finančného krytia," tvrdila prednostka, hoci jedným dychom zdôraznila, že v decembri mestu neprišli peniaze z podielových daní v takom objeme, ako očakávali.

"Nemá pravdu, lebo rozpočtové provizórium sme prevetovali 9. januára a táto nekrytá faktúra bola podpísaná 16. januára 2013," reagoval na jej tvrdenia Drutarovský.

Andrea Turčanová (KDH) upozornila, že medzi záväzkami je minimálne 15 nekrytých položiek.

"Sú tam napríklad dve faktúry za takmer milión eur pre Tatran Prešov, teda pre mestskú halu, pričom jedna za 843-tisíc je splatná až v roku 2037. Mesto sa pritom zaviazalo, že im bude ročne za ich investície odpisovať nájom vo výške 40-tisíc eur, no napriek tomu sa tu objavuje čudná suma ako nezaplatená položka," argumentovala Turčanová.

Tkáčik: Závazkov sa zbavíme veľmi ťažko

Hlavný kontrolór Milan Tkáčik konštatoval, že týchto záväzkov sa bude mesto zbavovať veľmi ťažko. Nemá na to peniaze.

"Otázkou je, či naozaj nedošlo k vážnemu porušeniu rozpočtovej disciplíny a mám také obavy, že záverečný účet mesta bude s veľkými výhradami. Úradníci vedeli, že všetky príjmy neprídu a napriek tomu vytvorili záväzky, ktoré teraz nemáme z čoho uhradiť," zhodnotil kontrolór.

Záväzky napokon poslanci odsunuli na neskôr. Podľa Igora Andrejčáka (Smer) budú radnicu žiadať, aby zostavili zoznam neuhradených faktúr s časovou postupnosťou, aby k nim mohli zaujať stanovisko.

"Budeme chcieť, aby sa vyvodila osobná zodpovednosť za tento stav voči úradníkom a vedeniu," zdôraznil Andrejčák.

[Späť na obsah](#)

2.6. Predávajú ubytovňu

[Novohradské noviny; 07/2013; 19/02/2013; s.: 4; (TASR) ; Zaradenie: SPRAVODAJSTVO]

V Rimavskej Sobote chcú predat' problematickú ubytovňu. Podľa primátora mesta je však predaj budovy nereálny.

RIMAVSKÁ SOBOTA. Problematickú mestskú ubytovňu chce samospráva Rimavskej Soboty predat' za 278 000 eur. Poslanci mestského zastupiteľstva schválili cenu na základe znaleckého posudku. Podľa primátora Jozefa Šimka je predaj nereálny vzhľadom na stav nehnuteľnosti. Utŕžené peniaze určili na opravu historickej **budovy** Župného domu. Ubytovňu na Gorkého ulici prevádzkuje Mestská **bytová správa** (MBS). Poslanci so zámerom jej predaja vyslovili súhlas už v januári. V **budove** žije 38 ľudí, pričom je najstratovejšou prevádzkou MBS a na jej opravu nemá samospráva peniaze. "V účtovníctve evidujeme dlh ubytovne viac ako 35 000 eur, v ktorom ale ešte nie sú započítané náklady za energie v 2. polroku 2012. Podľa hygienikov nie je **budova** v prevádzkyschopnom stave," povedala ekonómka Mestskej **bytovej správy** Marta Dráždiková. Problém s mestskou ubytovňou riešili v Rimavskej Sobote už aj v minulosti. Bývalé zastupiteľstvo rozhodlo, že riešenie nechajú na súčasných mestských poslancov. Valné zhromaždenie MBS prijalo opatrenia v polovici minulého roka. Zmluvy uzatvárajú len na tri mesiace a iba s obyvateľmi, ktorí nemajú voči mestu žiadne dlhy. Poslanci napriek tomu rozhodli, že budovu predajú za cenu podľa znaleckého posudku, teda za 278 000 eur. "Bol by som rád, keby to niekto kúpil za takú cenu, ale som skeptický. Podľa mňa sa nám to nepodarí takto predat'," dodal primátor Jozef Šimko.

(TASR)

[Späť na obsah](#)

2.7. Na staré sídlisko chcú prilákať mladých ľudí

[Zvolensko-podpolianske noviny; 07/2013; 19/02/2013; s.: 2; (MS) ; Zaradenie: SPRAVODAJSTVO]

Hriňovčania sa rozhodli pre náhradné riešenie. Bytovku dajú postaviť stavebnej spoločnosti.

HRIŇOVÁ. **Bytovku** s nájomnými **bytmi** v Hriňovej predsa len začnú stavať. Pochybnosti spôsobila **správa** o zrušení verejného obstarávania, ktoré uverejnil Vestník verejného obstarávania. "Rozhodli sme sa súťaž zrušiť, no nič sa nemení. Iba sme zvolili rýchlejšiu a efektívnejšiu cestu," povedal primátor Stanislav Horník. Podľa neho mestu už pred rokom viacerí odporučili zrušiť verejné súťaže, do ktorých sa dostala jedna bratislavská spoločnosť. Tá sa zapája do verejných obstarávaní v celej krajine, pričom predkladá ponuky, ktoré sú aj o tridsať či štyridsať percent nižšie, ako je reálna cena. Pri takýchto ponukách zákonite všetko vyhráva. Sama firma pritom nemá stavebné zameranie, ide o skupinu právnikov. Všetky stavebné akcie si ďalej tendruje. Problémom je, že viaceré akcie nedokončí.

Zoberú si aj úver

Hriňovčania sa rozhodli pre náhradné riešenie. "Stavebnej spoločnosti mesto prenajme pozemok a keď bytovku postavia, mesto ju odkúpi," vysvetlil primátor. Dvadsaťpercentný príspevok si hriňovský magistrát vyžiada zo Štátneho fondu rozvoja bývania, na zvyšných osemdesiat percent si zoberie úver.

Pre mladých

V predchádzajúcich dňoch začalo mesto zisťovať predbežný záujem o nájomné byty v pripravovanej bytovke na sídlisku Bystrô. V bytovom dome bude pripravených 27 bytových jednotiek s potrebným zázemím na štyroch nadzemných podlažiach s vlastnou plynovou kotolňou. Z 27 bytov je 22 dvojizbových s podlahovou plochou od 43 do 75 metrov štvorcových, 3 jednoizbové byty s výmerou 38 metrov štvorcových a 2 bezbariérové byty 59 a 66 metrov štvorcových.

Nájomné

Predpokladaná priemerná výška mesačnej platby, ktorá zahŕňa nájomné plus energie, sa bude pohybovať okolo 250 eur. Ako mesto zdôrazňuje na svojej stránke, pôjde o "štartovacie" byty predovšetkým pre mladé rodiny s deťmi. "Na staré sídlisko chceme získať najmä mladých ľudí," doplnil primátor.

(MS)

[Späť na obsah](#)

2.8. Čo treba vedieť pri problémoch s neplatičmi v bytovke

[pravda.sk; 19/02/2013; zh ; Zaradenie: Peniaze a paragrafy]

Máte v bytovom dome neplatičov? Aké sú vaše možnosti pri riešení tejto situácie? Ako sa platí za služby v **bytovom dome**?

1. **Správca** alebo spoločenstvo vlastníkov **bytov** musí pravidelne sledovať úhradu platieb do fondu opráv ako aj za všetky ostatné služby spojené s bývaním. V prípade, ak ich vlastníci pravidelne neuhrádzajú, je povinný vymáhať nedoplatky.
2. Na zabezpečenie prípadných pohľadávok má spoločenstvo alebo ak nie je zriadené, tak ostatní vlastníci bytov v dome zo zákona zriadené záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome.
3. Na to, aby záložné právo bolo v súlade so zákonom, musí byť vznik aj zánik záložného práva zapísaný do katastra nehnuteľností.
4. Prípadné pohľadávky, ktoré sa môžu týkať domu (spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva) alebo **bytu** či nebytového priestoru v dome, všetky je **správca** alebo spoločenstvo vlastníkov povinné riešiť.
5. V zmluve o výkone **správy** je potrebné dohodnúť podmienky penalizácie v prípade omeškania s úhradami či už za plnenia a omeškanie s platením preddavkov do fondu opráv.
6. V zmluve je takisto potrebné upraviť podmienky a pravidlá, podľa ktorých sa postupuje v prípade neplatičov. Najlepšie je mať ich upravené v zmluve o výkone správy alebo v zmluve o spoločenstve.
7. V zmluvách o spoločenstve alebo o výkone správy možno upraviť aj podmienky nastavenia splátkového kalendára. S neplatičom môže priamo dohodnúť splátkový kalendár správca alebo oprávnený zástupca spoločenstva vlastníkov.
8. Občiansky zákonník a nariadenia vlády ustanovujú, že vlastníka bytu, ktorý mešká s platbami, možno penalizovať. Úroky z omeškania sú presne stanovené, sú to takzvané zákonné úroky. Ich výška sa určuje vládny nariadením.
9. V prípade ak dlžník svoju dlžobu nie je ochotný uznať, nemôže prísť k dohode o splátkovom kalendári, nasleduje teda možnosť pohľadávku vymáhať súdnou cestou, prípadne nastupuje dobrovoľná dražba **bytu**.
10. **Správca bytového domu** alebo spoločenstvo vlastníkov **bytov** je oprávnené podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby **bytu** alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok a týmto spôsobom riešiť problém s neplatičmi. S dobrovoľnou dražbou bytu alebo nebytového priestoru musí súhlasiť nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Rozdiel medzi dobrovoľnou dražbou a exekúciou je najmä v nákladoch a v dĺžke procesu speňazenia majetku. V rámci exekúcie si exekútor účtuje 20 percent z vymoženej sumy, pričom pri dobrovoľnej dražbe sa tento poplatok pohybuje približne od 3 do 8 percent, podľa dohody. V rámci exekúcie väčšinu

krokov schvaľuje súd, čo predlžuje proces. Dobrovoľná dražba je v prípade problémov s neplatičmi vhodnejšia, v rámci dvoch 30–dňových lehôt môže byť majetok v súlade so zákonmi predaný bez súdu.

11. Čo sa týka ochrany vlastníka, ktorý dočasne nemôže platiť za služby spojené s užívaním bytu, postupuje sa takto: – ak vlastník bytu nie je dočasne schopný splácať úhrady za služby spojené s užívaním bytu alebo **nebytového priestoru**, postupuje sa podľa pravidiel v zmluve o spoločenstve alebo v zmluve o výkone **správy** a pri vymáhaní sa môže prihladiť na aktuálnu situáciu neplatiča, či ide o náhodné opomenutie spôsobené napríklad nepredvídateľnou situáciou, úmrtím a podobne, alebo či ide o typického neplatiča.

zákon neposkytuje vlastníkom nijakú osobitnú ochranu pred vymáhaním nedoplatkov súdnou alebo dokonca mimosúdnou cestou prostredníctvom dobrovoľnej dražby.

treba si však pamätať, že účelom exekúcie alebo dražby vykonávanej na vymoženie peňažnej pohľadávky nie je vysťahovanie dlžníka z bytu, ale uspokojenie veriteľa.

exekúcia, ako aj konkrétna dražba majú presne stanovené podmienky a pravidlá vrátane prostriedkov ochrany a obrany dlžníka, tak, aby nedošlo k neodôvodneným alebo neprimeraným zásahom do jeho práv.

zákony nastavujú pravidlá tak, aby bol vyvážený pomer medzi záujmami veriteľa a dlžníka, účelom exekúcie či dražby je uspokojenie oprávnených nárokov veriteľa. Konanie dlžníka, či už uvážené, alebo neuvážené, je prejavom vôle a slobody človeka a je tiež prejavom jeho spôsobilosti na právne úkony.

právny poriadok poskytuje ochranu pred protizákonným konaním inej osoby alebo konaním, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi – ale nie pred jej vlastným konaním.

Ako sa platí za služby v bytovom dome

Každý vlastník bytov a nebytových priestorov v dome je povinný pravidelne platiť do fondu prevádzky, údržby a opráv mesačne vopred na účet domu v banke.

Správca je povinný viesť samostatné účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje.

Každý dom by mal mať oddelené účty na fond prevádzky, údržby a opráv a na platby pre dodávateľov (úhrady za plnenia).

Z úhrad za plnenia sa platí len dodávateľom služieb a z fondu len to, čo dovoľuje zákon.

Elektrinu v byte a plyn platí vlastník bytu priamo dodávateľovi, ostatné služby spojené s bývaním (teplo, voda, elektrina v spoločných priestoroch a pod.) platí dodávateľovi ako celok **správca** domu alebo spoločenstvo vlastníkov **bytov**.

Vlastníci **bytov** a nebytových priestorov platia za služby zálohové platby, ktoré sú vyčíslené v mesačnom zálohovom predpise. Do fondu opráv prispievajú podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na dome.

O rozúčtovaní nákladov na **správu** domu a úhrad za plnenia na jednotlivých vlastníkov rozhoduje spoločenstvo vlastníkov **bytov** a nebytových priestorov alebo to správca má uvedené v zmluve o správe domu.

Výšku preddavku do fondu určia vlastníci aspoň na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.

ZDROJ: **ZÁKON O VLASTNÍCTVE BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV**

© AUTORSKÉ PRÁVA VYHRADENÉ

[Späť na obsah](#)

2.9. Areál kúpaliska môže rozprúdiť šport a relax

[sme.sk; 19/02/2013; Žaneta Janečková ; Zaradenie: Záhorie - Spravodajstvo]

O priestory jedného z pavilónov v areáli letného kúpaliska v Malackách prejavila záujem len Miriam Horváthová, ktorá tu chce vybudovať športovo-relaxačné centrum.

MALACKY. K letnému kúpalisku, ktoré patrí pod správu mestskej príspevkovej organizácie AD HOC Malacky by mohlo pribudnúť aerobikové a relaxačné štúdio. Poslanci o tom majú rozhodnúť tento štvrtok.

Nik iný záujem nemal

AD HOC Malacky ponúkla na základe platného nariadenia o prenájme pozemkov, **nebytových priestorov** a ostatného majetku vo **vlastníctve** mesta Malacky pavilón číslo 2 do dlhodobého prenájmu. Záujem o využitie priestorov prejavila ako jediná Miriam Horváthová, ktorá prevádzkuje cestovnú kanceláriu zameranú na športovo-relaxačné pobyty.

Ako povedal riaditeľ AD HOC Malacky Vladimír Mihočko, Miriam Horváthová sa zaujímala o podobné priestory za účelom zriadenia štúdia so športovo-relaxačným zameraním už pred časom.

"Po zvážení sme dospeli k spoločnému názoru, že uvedené priestory na letnom kúpalisku, ako aj lokalita a podmienky, by boli pre tento zámer výhodné. Preto sme dali ponuku na výberové konanie, ak by mal o podobné využitie záujem aj niekto iný."

Ako sa píše v materiáli, o ktorom budú poslanci rokovať na svojom štvrtkovom zasadnutí, žiadateľka chce v priestoroch pavilónu číslo 2 vybudovať okrem plochy na cvičenie aj samostatné sociálne zariadenia, kúrenie, prívod vody, osvetlenie a samostatný vchod od ulice – parkoviska s tým, že návštevníci štúdia by neprechádzali priestormi kúpaliska.

"Žiada prenájom minimálne na 10 rokov a náklady na rekonštrukciu pavilónu číslo 2 zohľadniť v nájomnom. Ponúka nájomné 45 eur za meter štvorcový na jeden rok. Výška inflácie by bola podľa Štatistického úradu Slovenskej republiky každoročne vpravená v cene nájmu," uvádza sa v materiáli.

Presuny v skladových priestoroch

V pavilóne, ktorý teraz AD HOC Malacky využíva pre uskladnenie svojej ľadovej plochy, bývali kedysi diskotéky. "Pokiaľ viem, diskotéka na letnom kúpalisku bola prevádzkovaná koncom 90. rokov. V tom období bol areál kúpaliska v prenájme. Mesto neskôr zmluvu s nájomcom zrušilo a od roku 2000 spravuje letné kúpalisko AD HOC Malacky," povedal Vladimír Mihočko.

Ak poslanci schvália podnikateľský zámer a dlhodobý prenájom pavilónu číslo 2, AD HOC Malacky bude musieť skladovať ľadovú plochu na inom mieste. Ako riaditeľ povedal, pre tento účel chcú využiť pavilón číslo 4.

"V súčasnosti tam skladujeme materiál, náradie a vybavenie, ktoré potrebujeme pri prevádzkovaní letného kúpaliska počas sezóny. Pre tento materiál a vybavenie zabezpečíme sčasti náhradné priestory." V prípade, že poslanci dajú aerobikovému a relaxačnému štúdiu zelenú, žiadateľka by priestory pavilónu číslo 4 prispôsobila a zrekonštruovala na vlastné náklady.

Žaneta Janečková

[Späť na obsah](#)

2.10. Malí pacienti čakajú na lekára vo vynovených priestoroch

[korzar.sme.sk; 20/02/2013; Jana Otriová ; Zaradenie: Spravodajstvo - humenne]

Nové schodisko, zábradlie či okná dostávajú v týchto dňoch niektoré budovy vo vlastníctve mesta. Postupná obnova sa týka detskej polikliniky a domu Centrum na južnej časti námestia.

HUMENNÉ. Posledný vlaňajší decembrový deň uplynul rok, odkedy **správa nebytových priestorov** prešla priamo pod mesto. **Správu bytových priestorov** vysúťažil nový **správca**.

Poverený prednosta Mestského úradu v Humennom Ondrej Bartko hodnotí tento krok pozitívne.

"Do rezervného fondu sme k 31. decembru minulého roku presunuli približne 220 000 eur. Sú to finančné prostriedky, ktoré ostali zo **správy bytových a nebytových priestorov** vo **vlastníctve** mesta," povedal nedávno na tlačovej besede.

Vynovený interiér

Finančné prostriedky, ktoré mesto získalo za prenájom nebytových priestorov, investuje do zveľadenia mestských objektov.

"V detskej poliklinike boli kompletne zrekonštruované a vynovené spoločné priestory. Drevený obklad stien nespĺňal hygienické normy. Nová dlažba na schodisku bola nevyhnutnosťou nielen z estetického, ale predovšetkým bezpečnostného hľadiska," uviedol.

Obnovy sa dočkalo aj zábradlie a držadlá schodiska. Nové antikorové zábradlie pribudlo tiež na vonkajšom schodisku do budovy. Rekonštrukcia interiéru detskej polikliniky vyšla približne na 50 000 eur.

Budova detskej polikliniky stojí od roku 1931. V rámci rekonštrukčných prác na sklonku roku 2011 budovu vrátane strechy zateplili a uložili novú strešnú krytinu.

Urobili tiež novú fasádu, vymenili okná a vonkajšie dvere. Investíciu vo výške 210-tisíc eur odobrili mestskí poslanci.

Nové okná na dome služieb

V týchto dňoch vymieňajú staré okná za plastové na dome služieb Centrum na južnej časti námestia.

"Stretli sme sa s nájomníkmi objektu. Dohodli sme sa na konkrétnych termínoch a časoch, aby sme nenarušili otvárací čas prevádzok. Najneskôr do mesiaca sme hotoví," doplnil Ondrej Bartko. Investičná akcia si vyžiada 64 800 eur.

V súčasnosti finišujú práce v dennom centre v MŠ na Družstevnej ulici. Telocvičňa v materskej škole sa po rekonštrukčných prácach v hodnote približne 16 000 eur zmení na priestory denného centra pre seniorov.

Zlepšil sa výber nájomného

Podľa slov povereného prednostu Bartka došlo k zlepšeniu výberu nájomného za bytového priestory, hlavne u aktuálnych nájomníkov.

"Pre porovnanie sa výber nájomného v roku 2012 zvýšil o približne 13 %, čo činí 150 000 eur oproti roku 2011. Na Podskalke sa výber zlepšil približne o 10 percent. Problém je s dlhoročnými pohľadávkami, ktoré sme prevzali od bývalého správcu. Sú vykazované päť, osem, desať rokov aj od nájomníkov, s ktorými už nemáme právny vzťah," uviedol.

Zlepšenie výberu na Podskalke pripisuje Bartko aktívnej práci terénnych pracovníkov.

[Späť na obsah](#)

2.11. NOVÉ PRÁVNE A TECHNICKÉ PREDPISY PRE ENERGETICKÚ HOSPODÁRNOSŤ BUDOV

[Eurostav; 01/2013,02/2013; 15/02/2013; s.: 16,17,18; prof. Ing. Zuzana Sternová, PhD. ; Zaradenie: Bývanie]

Proces navrhovania a zhotovovania stavieb je ovplyvňovaný viacerými právnymi a technickými predpismi, z ktorých mnohé nemajú dopad iba na samotný proces schvaľovania stavieb ale aj na technické riešenie, projektovanie, financovanie a odovzdávanie hotového diela. Slovenská republika má ako členský štát EÚ povinnosť transponovať a do právnych predpisov implementovať európske predpisy, akými sú smernice a nariadenia. Od 1.1. 2013 u nás vstúpili do platnosti viaceré nové a novelizované právne a technické predpisy týkajúce sa energetickej hospodárnosti budov Cieľom príspevku je zorientovať čitateľov v tejto problematike a stručne predstaviť aktuálne novinky z tejto oblasti.

Európsky parlament a Rada EÚ prijali 19. mája 2010 smernicu č. 2010/31/EÚ o energetickej hospodárnosti budov. Predmetná smernica je prepracovaným znením smernice č. 2002/91/ES. Smernica sa týka navrhovania (projektovania) a zhotovovania stavieb tak, aby spĺňali požiadavky na energetickú hospodárnosť, teda požiadavky na potrebu energie budovy na vykurovanie, prípravu teplej vody, vetranie, chladenie a osvetlenie. Bytových budov (bytových a rodinných domov) sa týka hodnotenie potreby energie na vykurovanie (vrátane potreby tepla na vykurovanie ovplyvnenej tepelnotechnickými vlastnosťami stavebných konštrukcií) a potreby energie na prípravu teplej vody. Smernica sa nezaobrá skutočnou spotrebou energie (energetickou náročnosťou), na ktorú majú vplyv aj samotní užívatelia budovy rovnako ako klimatické podmienky počas konkrétneho roka. Skutočná spotreba energie súvisí so smernicou Európskeho parlamentu a Rady 2012/27/EÚ o energetickej efektívnosti, ktorá vytvára rámec pre splnenie európskych cieľov zlepšiť energetickú efektívnosť do roku 2020 o 20 %.

Prepracované smernice a novely zákonov

Prepracované znenie smernice č. 2010/31/EÚ o energetickej hospodárnosti budov bolo implementované zmenou zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a zákona č. 17/2007 Z. z. o pravidelnej kontrole kotlov, vykurovacích sústav a klimatizačných systémov. Novela zákona o energetickej hospodárnosti budov bola schválená Národnou radou Slovenskej republiky 18. septembra 2012 ako zákon č. 300/2012 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov a ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 50/1976 Zb, o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon).

Nové vyhlášky

Obidva nové resp. novelizované zákony nadobudli účinnosť od 1. 1. 2013. Nadväzne na zmeny zákonov s účinnosťou od 1. 1. 2013 sa pripravili aj nové znenia vykonávacích vyhlášok. Vyhláška MVRR SR č. 311/2009 Z. z., ktorou sa ustanovujú podrobnosti o výpočte energetickej hospodárnosti budov a obsah energetického certifikátu, ktorou sa od 1. 10. 2009 zmenila vyhláška MVRR SR č. 625/2006 Z. z. sa nahrádza v plnom rozsahu vyhláškou MDVRR SR č. 364/2012 Z. z. z 12. 11. 2012. Touto vyhláškou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov. Novelou zákona a vydaním nových vyhlášok sa neovplyvnila platnosť vydaných energetických certifikátov. Energetické certifikáty vydané do 31. 12. 2012 platia do uplynutia platnosti, ktorá je v nich uvedená.

Povinnosti vlastníka budovy

Povinnosť obstarat' energetický certifikát má vlastník **budovy**. Povinnosti, ktoré má podľa zákona vlastník **budovy**, sa vzťahujú aj na **správca budovy** vo **vlastníctve** štátu, samosprávneho kraja alebo obce, na spoločenstvo vlastníkov **bytov a nebytových priestorov** v bytovom dome a na bytové družstvo. Povinnosť zabezpečiť energetický certifikát sa vzťahuje na vlastníka novej budovy a významne obnovenej existujúcej budovy po ich dokončení bez ohľadu na spôsob povoľovania stavieb. Podľa novely zákona sa spresňuje významná obnova ako stavebné úpravy existujúcej budovy, ktorými sa vykonáva zásah do jej obalovej konštrukcie v rozsahu viac, ako 25 % jej plochy, najmä zateplením obvodového plášťa, strešného plášťa a výmenou otvorových konštrukcií. To znamená, že ak napr. plocha otvorových konštrukcií bytového domu, ktoré sa vymenili, tvorí 25 % obalovej plochy budovy, má vlastník povinnosť zabezpečiť energetický certifikát. Pokiaľ sa významná obnova existujúcej budovy neurobí jednorazovou stavebnou úpravou, ale postupnými čiastkovými úpravami, má vlastník povinnosť zabezpečiť nový certifikát, pokiaľ ďalšia obnovená plocha (napr. zateplená plocha obvodového plášťa alebo strechy) má výmeru viac ako 25 % obalovej plochy. Zabezpečiť energetický certifikát majú aj vlastníci pre budovy alebo jej samostatné časti, ktoré sa predávajú alebo prenajímajú novému nájomcovi v čase platnosti zákona. Ak celková podlahová plocha časti budovy užívanej na iný účel nepresahuje 10 % celkovej podlahovej plochy celej budovy, zaradí sa budova do kategórie podľa prevládajúceho účelu užívania. V inom prípade sa vydáva energetický certifikát pre budovu so zmiešaným účelom užívania. Ak má budova spoločný systém vykurovania, možno na základe vykonanej energetickej certifikácie budovy vykonať energetickú certifikáciu aj jednotlivého bytu alebo inej samostatne užívanej časti budovy. Energetickú certifikáciu bytu možno vykonať aj na základe hodnotenia iného podobného bytu v tej istej budove, ktorého energetická certifikácia už bola vykonaná. Do 31. 12. 2015 sa povinnosť zabezpečiť energetický certifikát nevzťahuje na prenájom bytov a samostatných častí budov. Zo zákona však vyplýva, že pre všetky budovy, ktoré boli postavené a významne obnovené, predané alebo prenajímané po 1. 1. 2008 vlastník mal povinnosť zabezpečiť energetický certifikát. V prípade, že takéto budovy budú predmetom predaja má vlastník povinnosť odovzdať platný energetický certifikát novému vlastníkovi. V prípade prenájmu budovy má vlastník povinnosť odovzdať osvedčenú kópiu energetického certifikátu nájomcovi, Energetický certifikát má platnosť najviac 10 rokov. Vlastník bytovej budovy, na ktorú sa vzťahuje povinná certifikácia, je povinný mať energetický certifikát ku dňu začatia kolaudačného konania, ak ide o novú budovu alebo o existujúcu budovu po významnej obnove. Vlastník má však zo zákona vyplývajúcu povinnosť zabezpečiť energetický certifikát vždy, keď ide o novú výstavbu a významnú obnovu existujúcej budovy. Lehota na zabezpečenie energetického certifikátu pre vlastníka nebytovej budovy vyplýva z § 82 stavebného zákona.

Vlastník má povinnosť zabezpečiť nový energetický certifikát do dvoch mesiacov odo dňa zániku platnosti energetického certifikátu z dôvodu vykonania stavebných úprav budovy, ktoré majú vplyv na jej energetickú hospodárnosť a má povinnosť zabezpečiť energetický certifikát ku dňu uzatvorenia zmluvy o predaji alebo o nájme budovy alebo jej samostatnej časti. Vlastník má povinnosť v čase, ktorý určuje zákon ako súčasť ponuky na predaj alebo prenájom budovy alebo jej samostatnej časti v reklame v komerčnom médiu uviesť aj ukazovateľ jej integrovanej energetickej hospodárnosti z energetického certifikátu (uviesť energetickú triedu, do ktorej bola budova alebo jej samostatná časť zatriedená).

Vystavenie energetického štítku

Povinnosť vystaviť energetický štítok na nápadnom, pre verejnosť jasne viditeľnom mieste sa nevzťahuje na vlastníka bytového alebo rodinného domu. Zákon nezakazuje vystaviť energetický štítok ako informáciu o energetickej hospodárnosti budovy pre všetkých vlastníkov alebo nájomcov (užívateľov) bytov v bytovom dome. Pri budovách, v ktorých viac ako 500 m² celkovej podlahovej plochy (po 9. 7. 2015 viac ako 250 m² celkovej podlahovej plochy) užíva orgán verejnej moci a verejnosť ich často navštevuje musí **správca** (vlastník) takejto **budovy** zabezpečiť energetický certifikát. Energetický štítok, ktorý obsahuje všetky údaje z prvej strany energetického certifikátu, je vlastník budovy povinný do piatich pracovných dní odo dňa prevzatia energetického certifikátu a energetického štítku vystaviť na nápadnom, pre verejnosť jasne viditeľnom mieste. Vzťahuje sa to na vlastníkov všetkých budov, ktoré verejnosť často navštevuje (od 1.1. 2013 s viac ako 500 m² a po 9. 7. 2015 s viac ako 250 m² celkovej podlahovej plochy).

Povinnosti projektanta

Pri novej výstavbe a významnej obnove existujúcej budovy je projektant povinný splnenie minimálnych požiadaviek na energetickú hospodárnosť budovy, určených technickými normami, zahrnúť do projektovej dokumentácie na stavebné povolenie alebo na povolenie zmeny stavby a uviesť tieto v technickej správe projektovej dokumentácie. Ak je to technicky, funkčne a ekonomicky uskutočniteľné, minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť nových budov musí spĺňať aj existujúca budova po uskutočnení jej významnej obnovy. Projektové energetické hodnotenie sa uskutočňuje vo fáze navrhovania a projektovania novej budovy alebo významnej obnovy budovy (bez ohľadu na spôsob povoľovania stavby). Odovzdať projektové energetické hodnotenie nadobúdateľovi budovy pri jej predaji pred začatím výstavby budovy alebo rozostavanej budovy ako nová povinnosť vyplýva zo zákona vlastníkovi.

Stručná charakteristika energetického certifikátu

Osvedčením o vykonanej energetickej certifikácii je energetický certifikát. Má osem strán, pre bytovú budovu sa využíva (vypĺňa) šesť strán. Energetický certifikát je nielen informáciou, ale aj potvrdením kvality zhotoveného diela. Je hodnotením energetickej hospodárnosti budovy, teda potvrdením potreby energie ovplyvnenej stavebnými konštrukciami a technickými systémami. Vlastník budovy je na základe zatriedenia do triedy energetickej hospodárnosti A až G informovaný o dosiahnutej kvalite jednotlivých technických systémov a prípadnej potrebe ich zlepšenia. Súčasne je

potvrdením splnenia minimálnej požiadavky na energetickú hospodárnosť budovy, teda maximálnej potreby energie budovy v zhode s určenou škálou energetických tried. Na základe normalizovaného energetického hodnotenia určená energetická trieda pre potrebu energie v budove je vyznačená v prvom stĺpci zobrazovania.

Energetické hodnotenie budovy

Normalizované energetické hodnotenie spracováva odborne spôsobilá osoba na základe prehliadky skutočne zhotovenej budovy. V prípade bytovej budovy sa na spracovaní energetického certifikátu podieľa odborne spôsobilá osoba pre tepelnú ochranu budov a pre vykurovanie a prípravu teplej vody (odborne spôsobilé osoby na vetranie, chladenie a na osvetlenie uskutočňujú hodnotenie iba pre nebytové budovy vrátane budov s rôznym účelom užívania). V druhom stĺpci zobrazovania sa vyznačuje dosiahnutá energetická trieda AO až G pre globálny ukazovateľ, ktorým je primárna energia. Zavedenie primárnej energie ako globálneho ukazovateľa je novou požiadavkou preukázania energetickej hospodárnosti budov v porovnaní s požiadavkami právnych predpisov platných do konca roka 2012. Primárna energia sa určí z množstva dodanej energie do technického systému budovy cez systémovú hranicu podľa jednotlivých miest spotreby v budove a energetických nosičov upraveného konverzným faktorom primárnej energie. Primárna energia sa určuje z dodanej energie vrátane vplyvu účinnosti zdrojov, distribúcie, odovzdávania a regulácie so zohľadnením energie z obnoviteľných zdrojov v budove alebo v jej blízkosti. Od potreby tepelnej energie v budove sa odpočíta tepelná energia z obnoviteľných zdrojov v budove alebo v jej blízkosti. Od potreby elektrickej energie sa odpočíta elektrická energia z obnoviteľných zdrojov v budove alebo v jej blízkosti. Faktory primárnej energie uvádza príloha 2 vyhlášky č. 364/2012 Z. z. Škála energetických tried je stanovená osobitne pre jednotlivé miesta spotreby energie, potrebu energie v budove a primárnu energiu podľa kategórií budov. Minimálnou požiadavkou na energetickú hospodárnosť budov je horná hranica energetickej triedy B pre globálny ukazovateľ. Minimálnou požiadavkou na energetickú hospodárnosť nových budov postavených po 31. 12. 2015 je horná hranica energetickej triedy A1 pre globálny ukazovateľ. Pre nové **budovy** vo vlastníctve orgánov verejnej **správy** postavené po 31. 12. 2018 a pre všetky ostatné nové **budovy** postavené po 31. 12. 2020 je minimálnou požiadavkou pre globálny ukazovateľ horná hranica energetickej triedy AO. Pri významnej obnove budovy sa musí požiadavka na minimálnu energetickú hospodárnosť splniť, ak je to technicky, funkčne a ekonomicky uskutočniteľné. Pre bytové a rodinné domy sa uvádzajú v tabuľke minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť budov.

Vyhláška MDVRR SR č. 364/2012 Z. z. určuje postupné sprísňovanie minimálnych požiadaviek na energetickú hospodárnosť budov. Významný vplyv na potrebu energie na vykurovanie a tým aj na celkovú potrebu energie budovy má potreba tepla na vykurovanie. Potreba tepla na vykurovanie závisí od efektívnosti a kvality tepelnej ochrany budov. Od 1.1. 2013 platí nová tepelnotechnická norma STN 73 0540-2: 2012 Tepelná ochrana budov. Tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií a budov. Časť 2: Funkčné požiadavky. Táto vymedzuje požiadavky na energeticky úsporné budovy (max. dovolené hodnoty), nízkoenergetické budovy (normalizované požiadavky od 1. 1. 2013), ultranízkoenergetické budovy (odporúčané hodnoty platné ako normalizované od 1. 1. 2016) a budovy s takmer nulovou potrebou energie (cieľové odporúčané hodnoty platné ako normalizované od 1. 1. 2021). Povinnosťou odborne spôsobilej osoby je spracovať energetický certifikát na základe prehliadky ukončenej resp. existujúcej budovy a spracovať výpočty s

využitím technických noriem súvisiacich so smernicou o energetickej hospodárnosti. Energetický certifikát má obsahovať aj opis nedostatkov v technických a energetických charakteristikách budovy, v jej technickom systéme a v energetickom vybavení. Má obsahovať aj odporúčania na nákladovo efektívne zlepšenie energetickej hospodárnosti budovy alebo samostatnej časti, ak je dôvod na takéto zlepšenie v porovnaní s platnými požiadavkami na energetickú hospodárnosť **budovy**. Prílohou energetického certifikátu je **správa** obsahujúca vstupné údaje, údaje o vlastnostiach stavebných konštrukcií a technických systémov, čiastkové a konečné výsledky výpočtu. Obsah správy aj so vzormi tabuliek údajov určuje príloha č. 4 vyhlášky. Údaje, ktoré je potrebné uvádzať do tabuliek sú podkladom na vykonávanie kontroly energetických certifikátov, ktorá sa zavádza zákonom č. 300/2012 Z. z.

Záverom je možné konštatovať, že energetická certifikácia a osvedčenie, ktorým je energetický certifikát, majú pre vlastníka zmysel iba vtedy, ak sú vykonané pre skutočne zhotovenú budovu, Celý proces má zmysel, ak všetky zákonom a vyhláškou dotknuté osoby spĺňajú povinnosti v rozsahu a kvalite, ktoré vyplývajú z vyššie uvádzaných právnych a technických predpisov. Aj nízka cena uhradená za nesprávne spracovaný energetický certifikát predstavuje vyhodnené finančné prostriedky naozaj iba za „zdrap papiera“. Nevylučuje sa pritom možnosť potreby opakovania energetickej certifikácie, ktorá vyplynie z kontroly energetických certifikátov podľa zákona.

prof. Ing. Zuzana Sternová, PhD. Technický a skúšobný ústav stavebný, n. o. Foto: archív redakcie

Tabuľka - Minimálne požiadavky na energetickú hospodárnosť budov v kWh/(m².a)

Ukazovateľ/globálny ukazovateľ	Platnosť požiadavky	Energetická trieda	Rodinne domy	Bytové domy
Vykurovanie	od 1. januára 2013	B	86	53
	od 1. januára 2016	A	42	27
	od 1. januára 2021	A	42	27
Príprava teplej vody	od 1. januára 2013	B	24	26
	od 1. januára 2016	A	12	13
	od 1. januára 2021	A	12	13
Celková potreba energie budovy	od 1. januára 2013	B	110	79
	od 1. januára 2016	A	54	40
	od 1. januára 2021	A	54	40
Primárna energia	od 1. januára 2013	B	216	126
	od 1. januára 2016	A1	108	63
	od 1. januára 2021	AO	54	32

[Späť na obsah](#)

2.12. ENERGETICKÉ A ENVIRONMENTÁLNE HODNOTENIE BYTOVÝCH DOMOV

[Eurostav; 01/2013,02/2013; 15/02/2013; s.: 28,29,30,31; Ing. Veronika Földváry Ing. Lucia Borisová, prof. Ing. Dušan Petráš PhD. ; Zaradenie: Bývanie]

Komplexná obnova bytových domov sa stala v súčasnosti na Slovensku určitým fenoménom, ktorý na strane jednej spôsobil starý bytový fond, na strane druhej nové požiadavky súvisiace so znižovaním energetickej náročnosti prevádzky budov a tým súčasne aj ich ekonomických nákladov. Zároveň to bola aj snaha o docielenie novej kvality bývania, či už z hľadiska architektonického stvárnenia, zaistenia bezpečností budovy ako celku, v neposlednom rade aj kvality vnútorného prostredia, ktorá úzko súvisí s komfortom, zdravím a spokojnosťou užívateľov bytov.

Z uvedených dôvodov sa uskutočňuje projekt hodnotenia identických bytových domov, postavených v rovnakých stavebných sústavách a to pred a po ich komplexnej obnove, ktorá sa týka ako stavebných konštrukcií (zateplenie obalových konštrukcií, výmena okien...), tak aj energetických systémov (vykurovanie, vetranie, príprave teplej vody...). V tomto prípade bude posudzovaná energetická náročnosť prevádzky bytových domov, súčasne konfrontovaná s tepelným stavom ich užívateľov.

Energetické hodnotenie

Riešené bytové domy (BD) sa nachádzajú v Bratislave, v mestskej časti Podunajské Biskupice. Ide o samostatne stojace BD postavené v sústave BANKS-S. Na každom podlaží sa nachádzajú 2 dvojizbové a 2 trojizbové byty. V BD je spolu 80 bytov. Konštrukčná výška podlaží je 2 800 mm [6].

- BD pred obnovou - bez zateplenia obvodového plášťa a strechy, Pôvodné okná tvoria 30 %. Zdroj tepla: BD je odpojený od centrálného zdroja tepla. Je zriadená kotolňa pre vykurovanie a prípravu TÚV. Na vykurovacích telesách sú osadené PRVN. Sústava je hydraulicky vyregulovaná.

- BD po obnove - Zdroj tepla: BD je napojený na centrálnu zásobovacieho tepla, na päte objektu je osadená kompaktná tlakovo závislá OST. V jednotlivých bytoch sú bytové merače tepla, Sústava je hydraulicky vyregulovaná.

Energetický certifikát

Energetický certifikát je výsledok výpočtov uskutočnených počas energetickej certifikácie. Jeho výsledkom je zatriedenie budovy do energetickej triedy od A po G. Pre zaradenie bytového domu do energetickej triedy hospodárnosti je pri vykurovaní dôležitá hodnota mernej potreby energie 45 kWh/m². Tá zatrieduje vykurovanie do energetickej triedy B. Celková hodnota dodanej energie je 96 kWh/m², t. j. energetická trieda C [6].

Analýza spotreby energie

Nasledujú graficky spracované výsledky spotreby energie pre oba posudzované BD.

- Analýza BD ako celku - Meranie z roku 2010 poukazuje na to, že spotreba tepla po zateplení klesla o 28 %, čo v nákladoch predstavuje úsporu 9 300 eur pre BD t. j. úspora 23 %.

- Analýza BD po podlažiach - Po obnove BD sa spotreba na jednotlivých podlažiach vyrovnala. Grafické porovnanie spotreby podlaží oboch bytových domov je na grafe 3.

- Analýza BD podľa počtu izieb Odpojením od centrálného zásobovania teplom, sa na objekte síce znížili náklady na vykurovanie, nevyrovnali sa ale rozdiely nákladov medzi konečnými spotrebiteľmi. V nezateplenom objekte je rozdiel medzi najvyššou a najnižšou spotrebou vyšší až o 40 %, čo vyvoláva značnú nespokojnosť u obyvateľov BD. K menším rozdielom v spotrebe a tým aj k menším rozdielom v nákladoch na vykurovanie prišlo v BD po komplexnej obnove, kde tento rozdiel klesol na max. 12 % [6],

Environmentálne hodnotenie

Riešené BD sa nachádzajú v Bratislave, sú zhotovené v panelovom konštrukčnom systéme T06 B-BA. Sú to samostatne stojace objekty. Majú 6 NP a sú podpivničené. V jednom BD je spolu 51 bytov. BD sa delí na 3 sekcie. V jednej sekcii je 17 bytových jednotiek. Konštrukčná výška jedného podlažia je 2,8 m [2].

- BD v pôvodnom stave - Stavebné konštrukcie sú v pôvodnom stave, nebola vykonaná na nich výrazná rekonštrukcia. Objekt je napojený na odovzdávaciu stanicu tepla, ktorá sa nachádza na štítovej stene objektu. Vykurovací systém objektu je teplovodný dvojrúrkový s teplotným spádom 90/70.

- BD po obnove - Posudzovaný BD sa líši od bytového domu pred obnovou v tom, že boli na ňom realizované nasledovné energeticky úsporné opatrenia: zateplenie obvodovej a štítovej steny, zateplenie strešnej konštrukcie, výmena pôvodných okien za plastové, výmena vchodových dverí za plastové, hydraulické vyregulovanie a osadenie ventilov s termostatickými hlavicami na vykurovacie telesá.

Metóda subjektívneho hodnotenia

Na hodnotenie tepelnej pohody sa používajú dotazníky subjektívneho hodnotenia. Dotazníky, ktoré majú slúžiť na vyhodnotenie vnútorného prostredia a stavu stavebných konštrukcií budovy, sú zostavené zo 4 hlavných častí. Dotazník sa venuje stavebným konštrukciám, vnútornému prostrediu, vetraniu a v neposlednom rade aj základným informáciám o užívateľoch. Užívatelia sú požiadaní vyplniť dotazníky v reprezentatívnych obdobiach počas roka (zima - jar - leto - jeseň). Pre BD, ktoré sú v pôvodnom stave platia „dotazníky pred rekonštrukciou“. Pre BD po obnove sa používajú „dotazníky po rekonštrukcii“ [2]. Užívatelia bytov hodnotia subjektívne škály v daných časových intervaloch (denne, týždenne, mesačne), Dotazníky je potrebné vyplniť uprostred dopoludnia alebo uprostred popoludnia. V empirickom vyjadrení výskumu tepelnej rovnováhy PPD index je funkciou PMV indexu. PMV index predpovedá strednú hodnotu voľby veľkej skupiny ľudí vystavených rovnakému prostrediu na sedembodovej stupnici. PPD index predstavuje kvantitatívnu predpoveď počtu ľudí nespokojných s tepelným prostredím. Predpovedá percento z veľkej skupiny ľudí, ktoré sa pravdepodobne bude cítiť príliš horúco alebo chladno, t. j. voliace horúco (+3), teplo (+2), chladno (-2), veľmi chladno (-3) na 7-stupňovej škále. Zvyšok skupiny sa bude cítiť tepelne neutrálne, trochu teplo alebo trochu chladno [2]. Ak bola určená hodnota PMV, hodnota PPD môže byť vypočítaná z nasledovného vzťahu:

Analýza vnútorného prostredia v BD

Dotazníkový prieskum v posudzovaných BD sa uskutočnil v januári 2012, v 3. a 4. týždni mesiaca, nakoľko najchladnejším mesiacom roka sa považuje január. Dotazníky boli vyplnené respondentmi počas pracovných dní, v čase od 16.00 do 19.30 hod.

Tepelná pohoda

Hodnotenie tepelnej pohody v BD sa uskutočnilo pomocou 7-bodovej stupnice podľa STN EN 15 251, na základe ktorej bola určená hodnota PMV a PPD indexu. Hodnota PMV indexu sa určila ako priemer tepelného pocitu respondentov. Index PPD bol vypočítaný a predpovedá percentuálne vyjadrenie nespokojných v danom priestore [4]. Výsledky naznačujú, že vnímanie tepelného stavu pred obnovou sa blížilo od neutrálneho stavu k mierne teplému, ale obyvatelia zároveň označili tento stav v stupnici prijateľnosti za mierne prijateľný. Keď sa pozrieme na vnímanie tepelného stavu po obnove BD, obyvatelia ho vnímajú za teplejší, ale zároveň ho označili za prijateľnejší ako v neobnovenom dome. Z prieskumu vyplýva, že obyvatelia inklinujú viac k prekurovaným bytom. Hlavným dôvodom je tepelno-technický stav konštrukcie neobnoveného BD, pretože dochádza k nežiaducemu úniku tepla. Únik tepla sa snažia vyrovnať zvýšením teploty, čo vedie k vyššej spotrebe energie, ale tepelná pohoda sa nezlepšuje.

Možnosť nastavenia teploty

Pri analýze tepelného stavu musíme zobrať do úvahy viacero faktorov. Jedným z tých dôležitých je, aby ľudia mali možnosť nastaviť si teplotu podľa vlastných predstáv, a tým priamo mohli ovplyvniť tepelnú pohodu v bytoch. V oboch prípadoch obyvatelia túto možnosť mali a podľa výsledkov ju aj využívajú a regulujú teplotu podľa potreby.

Domáce oblečenie respondentov

Vnímanie tepelnej pohody súvisí aj s domácim oblečením obyvateľov. Vzhľadom na teplotu v bytových jednotkách v zimnom období, väčšina respondentov uprednostňuje stredne teplé oblečenie, čo zodpovedá teplákom a tričku s krátkym rukávom.

Klasifikácia vnútorného prostredia

Na klasifikáciu vnútorného prostredia sa používa vážený priemer na základe počtu ľudí v jednotlivých priestoroch, Výsledky subjektívneho hodnotenia sa uvádzajú v environmentálnom certifikáte. Na základe subjektívneho hodnotenia, podľa STN EN 15 251, obidva objekty zaraďujeme do IV. kategórie tepelného prostredia, čo znamená, že vnútorné prostredie posudzovaných BD je nevyhovujúce [2].

Záver

Vychádzajúc z energetického aj environmentálneho hodnotenia je zrejmé, že popri znižovaní spotreby energie pri prevádzke budov a nákladoch na ich vykurovanie, je veľmi dôležité, aby užívatelia komplexne obnovených BD mali i určitú pridanú hodnotu - teda pocit spokojnosti s kvalitou vnútorného prostredia, ktoré im má garantovať nevyhnutné hygienické a pohodové parametre.

Príspevok vznikol za podpory výskumnej úlohy Vega 1/1052/11.

Ing. Veronika Földváry Ing. Lucia Borisová, prof. Ing. Dušan Petráš PhD. Stavebná fakulta STU Bratislava Foto: archív autorov

Literatúra: [12] Dahlsveen, T. - Petráš, D.: Energetický audit a certifikácia budov. Vydavateľstvo JAGA GROUP s. r. o., Bratislava 2008 [2] Földváry, V.: Hodnotenie energetickej náročnosti a tepelného stavu bytového domu pred a po obnove, Diplomová práca 2012 [3] Földváry, V. - Pustayová, H. - Petráš, D.: Vplyv komplexnej obnovy na tepelný stav vykurovaných interiérov, In: Petráš, D. - Špirková, D. - Mozgay V. Bacová, A.: Komplexná obnova bytových domov 2012: VI. medzinárodná odborná konferencia: Legislatíva, financovanie, architektúra, materiály a technológie pre KOBD. Podbanské 20. - 22. 11. 2012. Martin: Združenie pre podporu obnovy bytových domov, 2012, s. 75 - 78. ISBN 978-80-227-3833-0 [4] Jokl, M.: Zdravé obytné a pracovné prostredie. Česká matice technická, ročník CVII 2002 [5] STN EN 15251 Vstupné údaje o vnútornom prostredí budov na navrhovanie a hodnotenie energetickej hospodárnosti budov - kvalita vzduchu, tepelný stav prostredia, osvetlenie a akustika [6] Borisová, L.: Energetický audit, certifikácia a monitoring bytového domu pred a po obnove. Diplomová práca 2012 [7] Petráš, D.: Energetický audit, certifikácia a monitoring budov - predpoklad korektného merania a rozpočítavania tepla. In: Meranie a rozpočítavanie tepla 2009: 9. Konferencia s medzinárodnou účasťou, Piešťany, SR, 26. - 27. 11. 2009. Bratislava: Slovenská spoločnosť pre techniku prostredia, 2009 [8] Borisová, L. - Petráš, D.: Obnova **bytových domov** a jej vplyv na energetickú náročnosť prevádzky. **Správca bytových domov**: Vedecko-odborný časopis zaoberajúci sa **správou bytových** aj nebytových domov, roč. 7, č. 6, s. 34 - 35. ISSN 1336-7919 [9] Borisová, L. Petráš, D.: Energetický audit, certifikácia a monitoring bytového domu pred a po obnove. In: Petráš, D. - Žiaran, S. - Piecková, E. Budiaková, M. - Furi, B.: Vnútorná klíma budov 2012: Environmentálne verzus energetické aspekty návrhu budov. Zborník prednášok z 23. konferencie. Štrbské pleso, SR, 29. - 30. 11. 2012. Bratislava: SSTP, 2012, ISBN 97880-89216-52-9 [10] Petráš, D. - Chmúrny, I. - Smola, A. Lulkovičová, O. - Furi, B. - Konkoľ, R.: Energetický audit a certifikácia budov. Bratislava: Jaga Group, 2008. s. 163 ISBN 978-80-8076-063-2

Graf 4a - Možnosť nastavenia teploty na VT v neobnovenom BD (2)

áno - 90 %

nie - 10 %

Graf 4b - Možnosť nastavenia teploty na VT v obnovenom BD (2)

áno - 92 %

nie - 8 %

2a - Pohľad na BD v pôvodnom stave; 2b - Pohľad na BD po obnove

Graf 1 - Porovnanie ročnej spotreby tepla obnoveného a neobnoveného objektu (6)

neobnovený bytový dom 471 669 kWh

obnovený bytový dom 341 504 kWh

Graf 2 - Porovnanie nákladov obnoveného a neobnoveného objektu (6)

	neobnovený BD	obnovený BD
náklady spolu rok 2010	40 290,81 eur	31 004,46 eur
náklady spolu rok 2009	43 774,00 eur	30 941,00 eur

1a - Pohľad na priečelie BD pred obnovou; 1b - Pohľad na priečelie BD po obnove

[Späť na obsah](#)

2.13. ZNÍŽTE SVOJE NÁKLADY NA BÝVANIE OBNOVTE SI DOM LEN ZA 2,99 % ROČNE

[Eurostav; 01/2013,02/2013; 15/02/2013; s.: 32; Redakcia ; Zaradenie: Rozhovor]

Cena tepla je z roka na rok vyššia. Za posledných 15 rokov vzrástla 25-násobne, A je reálne, že bude rásť aj naďalej. Obyvatelia bytových domov však majú v rukách riešenie, ako znížiť náklady na svoje bývanie. O obnove a predovšetkým o jednom z najvýhodnejších spôsobov financovania obnovy bytových domov sa zhovárame s JUDr. Katarínou Niňajovou, riaditeľkou Úseku sporenia a úverov právnických osôb Prvej stavebnej sporiteľne,

Prečo je potrebná ba dokonca nevyhnutná obnova bytových domov?

Približne polovica občanov Slovenska žije v bytových domoch. Najmä tie staršie už potrebujú podstúpiť obnovu. Nevyhnutné je odstránenie systémových porúch na balkónoch, lodžiách a v stykoch medzi obvodovými panelmi, ale aj iných statických chýb bytového domu. Potrebná je výmena netesniacich okien a dverí, zateplenie obvodových stien, strechy a stropu pivníc. Dôležité je tiež hydraulické vyregulovanie vykurovacej sústavy, namontovanie termostatických ventilov a pomerových meračov na každý z radiátorov či výmena rozvodov vody, plynu a elektriny.

Aký efekt prinesú tieto opatrenia?

Predĺžia životnosť bytového domu. Zlepšia jeho vzhľad. Obnovené bývanie pre jeho obyvateľov bude bezpečnejšie a tiež zdravšie. No a čo je najdôležitejšie, celková obnova bytového domu prinesie jeho obyvateľom nemalé úspory na platbách za energie. V praxi sme sa presvedčili, že úspora na platbách za energie môže dosiahnuť aj 50 %, ba dokonca aj viac.

Na to, aby obyvatelia bytového domu mohli profitovať z jeho obnovy, je však potrebná nemalá investícia. Prečo by sa mal klient rozhodnúť pre financovanie prostredníctvom stavebného sporenia v Prvej stavebnej sporiteľni?

Napríklad preto, že líder na slovenskom trhu stavebného sporenia teraz poskytuje úvery na obnovu bytových domov s úrokom len 2,99 % ročne. A to všetkým žiadateľom - spoločnostiam vlastníkov **bytov, správcom bytových domov** aj **bytovým** družstvám ktorí oň požiadajú do konca mája 2013. Zvýhodnená úroková sadzba úveru platí nasledujúce 4 roky. Po ich uplynutí sa zmení na úrokovú sadzbu od 4,99 % ročne v závislosti od výšky úveru. Platí, že čím je úver vyšší, tým sú úverové podmienky výhodnejšie. A čím je obnova domu komplexnejšia, tým sú úspory a celkový efekt pre obyvateľov domu výraznejšie.

Ponuka Prvej stavebnej sporiteľne je výhodná pre tých, ktorí sa chcú okamžite pustiť do obnovy bytového domu, ale aj pre tých, ktorí sa na financovanie tohto kroku chcú dôkladne pripraviť. Jednoducho pre všetkých.

Presne tak. Vklady na účte stavebného sporenia úročíme dvoma percentami ročne. Spoločenstvá vlastníkov bytov majú nárok aj na štátnu prémie. Na každé štyri byty v bytovom dome pripadá jedna v maximálnej výške 66,39 eur ročne. Dôležité je, že po splnení podmienok má každý náš klient zákonný nárok na stavebný úver s úrokom už od 2,9 % ročne. A úrokové sadzby sú nemenné počas celej doby sporenia i splácania stavebného úveru.

Viac informácií získate u obchodných zástupcov Prvej stavebnej sporiteľne, alebo na čísle 02/58 55 58 55 či na www.pss.sk.

Bytový dom pred obnovou

Bytový dom po obnove

[Späť na obsah](#)

2.14. V pondelok zasadne mestské zastupiteľstvo

[noviny-poprad.sk; 06/02/2013; redakcia]

Prvé tohtoročné zasadnutie Mestského zastupiteľstva v Poprade zvolal primátor mesta Anton Danko na pondelok 11. februára. Uskutoční sa o 9. h v zasadačke popradského mestského úradu a je verejné.

Po procedurálnych záležitostiach sa poslanci budú okrem iného zaoberať návrhom na zmenu rozpočtu mesta na rok 2013, návrhom na schválenie čerpania finančných prostriedkov Mestského fondu rozvoja bývania za rok 2012, návrhom

vecnej náplne použitia Rezervného fondu mesta Poprad v roku 2013, rozsiahlym balíkom bodov o hospodárení a nakladaní s majetkom mesta – predaji a zámene nehnuteľností vo vlastníctve mesta z dôvodu osobitného zreteľa, zriadení vecného bremena na uloženie inžinierskych sietí a pod. Ďalej mestský parlament prerokuje návrhy na prenájom **nebytových priestorov**, návrh na odovzdanie dopravných stavieb do **správy Správe** mestských komunikácií Poprad, návrh na určenie sobášnej miestnosti a sobášnej doby v matričnom obvode mesta, správu o zistených priestupkoch a ich riešení Mestskou políciou v Poprade, o vykonaných kontrolách a kontrolnej činnosti za rok 2012, návrh na zmenu termínu aprílového zasadnutia mestského zastupiteľstva a mestskej rady. V programe bude i bod rôzne a interpelácie poslancov. Rokovaniu MZ bude v piatok 8. februára predchádzať zasadanie mestskej rady.

[Späť na obsah](#)

2.15. Rubrika o obnove bytového domu

[Dom a byt; 01/2013,02/2013; 15/02/2013; s.: 92; Petra Jurčáková ; Zaradenie: Obnova bytového domu]

Vy sa pýtate, odpovedá vám:

Petra Jurčáková, prezidentka ZSVB na Slovensku

O odmenách predsedu a správcu SVB v jednej osobe

Otázka: Nie sú nám úplne jasné odmeny predsedu v SVB. Vieme, že odmena predsedovi je určená schválením na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov a zapísaná v zmluve o spoločenstve. Na základe čoho sa vypláca odmena za správu, ktorá je účtovaná vlastníkom v zálohovom predpise a výška poplatku za **správu** je samozrejme schválená zhromaždením?

Odpoveď: Predseda spoločenstva zabezpečuje pre **bytový dom** plnenia, prevádzku a obnovu v zmysle zmluvy o spoločenstve. V tejto zmluve sa špecifikuje rozpis prác, ktoré súvisia s plnením úloh predsedu spoločenstva, za ktoré sa určí aj výška jeho mesačnej odmeny. Žiadna ďalšia zmluva na vyplatenie odmeny za „predsedníctvo“, nie je potrebná. Je to volená funkcia. To znamená, že predseda zabezpečuje všetky náležitosti pre bytový dom v zmysle zmluvy o spoločenstve a dostáva za to odmenu, ktorú mu schváli zhromaždenie vlastníkov. V nej je napríklad zahrnutá odmena za administratívne úkony, odmena za manažovanie opráv a obnovy, odmena za komunikáciu s ľuďmi, za zodpovednosť, aby zmluvy o službách potrebných k chodu domu (upratovanie, revízie apod.) boli správne napísané a nepredražené!!! - jednoducho za všetko, čo zahŕňa **správa bytového domu**. Odmeny za výkon funkcie v orgánoch spoločenstiev sú príjmami zo závislej činnosti podľa zákona o dani z príjmov. Predseda spoločenstva má postavenie zamestnanca na účely sociálneho poistenia len vtedy, ak z právneho vzťahu predsedu vyplýva právo na príjem, napr. zo Zmluvy o spoločenstve alebo na základe rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov. Keďže má pravidelnú mesačnú odmenu, tak je povinne dôchodkovo a nemocensky poistený, ako aj povinne poistený v nezamestnanosti

Evidencia štatutára spoločenstva

Otázka: Keď sa po skončení funkčného obdobia /3 roky/ predseda opätovne potvrdí a zvolí do funkcie na ďalšie trojročné obdobie, oznamuje niečo obvodnému úradu, kde je spoločenstvo evidované?

Odpoveď: Áno, oznamuje. Meno predsedu spoločenstva, ako štatutára, je jeden zo štyroch údajov, ktorý patrí k zapisovaným skutočnostiam (názov a sídlo spoločenstva, IČO, orgány spoločenstva, meno, priezvisko a adresa trvalého pobytu štatutárneho orgánu - § 7 ods. 7 platného zákona), aj keď zostáva pôvodný predseda vo funkcii. Podľa zákona, po uplynutí trojročného funkčného obdobia sa musí opäť zvoliť predseda aj rada. Musí sa to tiež oznámiť príslušnému registru. Zmena, či potvrdenie staronového predsedu sa schvaľuje „Dodatkom ku zmluve o spoločenstve“ a oznamuje Obvodnému úradu „Návrhom na zápis zmeny zapisovaných skutočností do registra spoločenstiev*“.

Ako postupovať, keď zápisnica zo zhromaždenia vlastníkov má nedostatky

Otázka: Je platná zápisnica, ak bol na zhromaždení riadne zvolený overovateľ, tento mal k čistopisu vyhotovenej zápisnici vážne pripomienky a nepodpísal ju? (Navrhol so zapisovateľom stretnutie, kde by sa formulácie použité v zápisnici vysvetlili, no ten nereagoval.)

Odpoveď: Rozporovanú zápisnicu (ak zapisovateľ nereagoval), musí predseda spoločenstva prerokovať na rokovaní s overovateľom a členmi rady. Zápisnica musí zachytávať chronologický popis diania na zhromaždení. Ak to tak nie je a uvedené skutočnosti by mohli spôsobiť problém alebo nezrozumiteľnosť, je treba to dať na poriadok aj za tú cenu, že predseda a rada dajú do zápisu, že zápisnica nezodpovedá skutočnosti a je zavádzajúca (alebo to, čo je v nej nesprávne) a zápisnicu prepracovať tak, aby bola v poriadku. Potom zápisnicu podpíšu členovia rady a predseda a overovateľ zápisnice a k tomu sa priloží pôvodná zápisnica ako aj zápis a prezenčná listina z rokovania rady, kde sa prerokovávala rozporovaná zápisnica.

Voľba predsedu spoločenstva vlastníkov bytov

Otázka: Je možné vykonať právoplatné voľby predsedu spoločenstva hodinu po začatí zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nadpolovičnou väčšinou zúčastnených na zhromaždení? V dome je 29 vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Odpoveď: Vo vašom dome je 29 bytov, to znamená, že na právoplatné rozhodovanie nadpolovičnou väčšinou všetkých je potrebných 15 hlasov. a) Ak je hodinu od začiatku rokovania na zhromaždení prítomných 15 a viac vlastníkov, rozhodnutie o voľbe predsedu je právoplatné, ak kandidát bol zvolený minimálne 15-imi hlasmi. b) V prípade, že na zhromaždení nie je prítomná nadpolovičná väčšina vlastníkov, predsedu možno zvoliť hodinu po začatí zhromaždenia nadpolovičnou väčšinou zúčastnených podľa ustanovenia § 14 ods. 2. **zákona** NR SR č. **182/1993 Z.z.** o **vlastníctve bytov a nebytových priestorov** v znení neskorších predpisov. Vysvetlenie postupu ako vykonať hlasovanie, ak nie je

prítomná nadpolovičná väčšina vlastníkov: Ak je hodinu od začiatku rokovania na zhromaždení prítomných 14 a menej vlastníkov, rozhodnutie je právoplatné, ak bolo schválené nadpolovičnou väčšinou zúčastnených !, tj. 8-smimi hlasmi pri 14 prítomných, atď. V konečnom dôsledku môže byť prijaté rozhodnutie (hodinu od začiatku rokovania) zhromaždenia vlastníkov aj za prítomnosti 3 vlastníkov, ak sú za voľbu kandidáta dvaja z nich. Hlasovanie o voľbe predsedu je teda právoplatné, ak sa za kandidáta vyslovila nadpolovičná väčšina zúčastnených - prítomných !!! vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Nabudúce vysvetlíme spôsob písomného hlasovania o voľbe predsedu a členov rady v spoločenstve.

[Späť na obsah](#)

2.16. Na staré sídlisko chcú prilákať mladých ľudí

[sme.sk; 21/02/2013; Milan Suja ; Zaradenie: Zvolen - Spravodajstvo]

HRIŇOVÁ. **Bytovku** s nájomnými **bytmi** v Hriňovej predsa len začnú stavať. Pochybnosti spôsobila **správa** o zrušení verejného obstarávania, ktoré uverejnil Vestník verejného obstarávania. "Rozhodli sme sa súťaž zrušiť, no nič sa nemení. Iba sme zvolili rýchlejšiu a efektívnejšiu cestu," povedal primátor Stanislav Horník. Podľa neho mestu už pred rokom viacerí odporučili zrušiť verejné súťaže, do ktorých sa dostala jedna bratislavská spoločnosť. Tá sa zapája do verejných obstarávaní v celej krajine, pričom predkladá ponuky, ktoré sú aj o tridsať či štyridsať percent nižšie, ako je reálna cena. Pri takýchto ponukách zákonite všetko vyhráva. Sama firma pritom nemá stavebné zameranie, ide o skupinu právnikov. Všetky stavebné akcie si ďalej tendruje. Problémom je, že viaceré akcie nedokončí.

Zoberú si aj úver

Hriňovčania sa rozhodli pre náhradné riešenie. "Stavebnej spoločnosti mesto prenajme pozemok a keď bytovku postavia, mesto ju odkúpi," vysvetlil primátor. Dvadsaťpercentný príspevok si hriňovský magistrát vyžiada zo Štátneho fondu rozvoja bývania, na zvyšných osemdesiat percent si zoberie úver.

Pre mladých

V predchádzajúcich dňoch začalo mesto zisťovať predbežný záujem o nájomné byty v pripravovanej bytovke na sídlisku Bystrô. V bytovom dome bude pripravených 27 bytových jednotiek s potrebným zázemím na štyroch nadzemných podlažiach s vlastnou plynovou kotolňou. Z 27 bytov je 22 dvojizbových s podlahovou plochou od 43 do 75 metrov štvorcových, 3 jednoizbové byty s výmerou 38 metrov štvorcových a 2 bezbariérové byty 59 a 66 metrov štvorcových.

Nájomné

Predpokladaná priemerná výška mesačnej platby, ktorá zahŕňa nájomné plus energie, sa bude pohybovať okolo 250 eur. Ako mesto zdôrazňuje na svojej stránke, pôjde o "štartovacie" byty predovšetkým pre mladé rodiny s deťmi. "Na staré sídlisko chceme získať najmä mladých ľudí," doplnil primátor.

Milan Suja

[Späť na obsah](#)

2.17. Rómovia z Lunika IX. do Levíc? Primátor to popiera a zvažuje podanie trestného oznámenia

[aktuality.sk; 21/02/2013; Aktuality.sk, TASR ; Zaradenie: Aktuality.sk]

Obyvateľov Levíc vystrašila správa šíriaca sa mestom o prisťahovaní neprispôsobivých občanov z Luníka IX. na Ladislavov dvor.

Mesto nemá z dezinformáciou nič spoločné

Primátor Štefan Mišák však správu o možnom prisťahovaní neprispôsobivých ľudí z Košíc do Levíc dôrazne dementuje a tvrdí, že s tejto súvislosti s nikým nerokoval a mesto nemá s dezinformáciou nič spoločné. "Zvažujem podanie trestného oznámenia na neznámeho páchatel'a za šírenie poplačnej správy," uviedol primátor. Podľa správy kolujúcej na sociálnych sieťach by sa mali do Levíc na Ladislavov dvor prisťahovať tisícky Rómov, pre ktorých už mesto údajne pripravuje zavedenie elektriny. Primátor hovorí o šírení poplačnej správy a nebezpečnej manipulácii s obyvateľmi mesta.

Sídlisko Lunik IX. sa pomaly stráca. Padli už štyri **bytové domy** 10.02.2013 Košice Primátor reagoval na šírenú **správu** aj prostredníctvom sociálnej siete: "Primátor mesta dostal e-mailovú **správu** - ospravedlnenie od neznámeho páchatel'a, ktorý šíril poplačnú správu na sociálnych sieťach. Nakoľko sa týka tento čin nielen primátora mesta, ale všetkých Leviceňanov, rozhodli sme sa ju zverejniť. Veríme, sa podobné prípady už nebudú opakovať a dotyčná osoba skôr, ako niečo zverejní alebo začne šíriť medzi verejnosťou, si aj overí pravdivosť informácií!"

Ospravedlňujúca správa

"Šírilo sa po Leviciach, že sa blíži nasťahovanie rómskych občanov do Ladislavovho dvora. Bojíme sa Rómov. A pravdu povediac ma táto informácia vystrašila k smrti. Som mladý a Rómov sa neskutočne bojím. Bolo to skratové konanie, za ktoré sa hanbím a ospravedlňujem," uviedol autor stránky založenej na sociálnej sieti v e-maile adresovanom primátorovi. Zároveň potvrdil, že stránku zrušil, konto vymazal a primátora poprosil o nepodanie trestného oznámenia. "Veríme, že sa podobné prípady už nebudú opakovať a dotyčná osoba skôr, ako niečo zverejní alebo začne šíriť medzi verejnosťou, si aj overí pravdivosť informácií," zareagoval Mišák.

[Späť na obsah](#)

2.18. Bytová schôdza

[Život; 08/2013; 21/02/2013; s.: 60; ; Zaradenie: odborníci radia]

právny problém JUDr. Michal Rampášek advokátsky koncipient, Advokátska kancelária HAVLÁT & PARTNERS

Bývam v dome, kde je 35 vlastníkov bytov. Nedávno sa konalo zhromaždenie vlastníkov bytov, hlavný bod stretnutia bola voľba predsedu a rady. Bolo nás prítomných 17, teda nie nadpolovičná väčšina. Jedinou kandidátkou bola doterajšia predsedníčka, ktorá po celý rok 2012 ani raz nezvolala schôdzu spoločenstva, aj keď jej to zo zmluvy vyplývalo, pretože je tam zakotvené, že zhromaždenie sa zvoláva minimálne raz ročne a okrem iného schvaľuje ročnú uzávierku spoločenstva, rozpočet a iné - nič také sa nekonalo, podľa môjho názoru si predsedníčka nesplnila povinnosť vyplývajúcu z jej funkcie a porušila zmluvu. Keďže na moju opätovnú výzvu, že zhromaždenie nie je schopné voliť predsedu, nereagovali, schôdzu som opustila a spolu so mnou ďalší dvaja vlastníci bytov. Dozvedela som sa, že voľba predsedu sa po hodine uskutočnila, prítomných bolo 14 ľudí a všetci hlasovali za zvolenie predsedníčky a rady. Chcela by som vedieť, či je táto voľba právoplatná, keďže pri voľbe nebola prítomná nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov.

Viera

Z vašej otázky vyplýva, že schôdza vlastníkov bytov v bytovom dome bola riadne zvolaná a prebiehala podľa programu na pozvánke. Na začiatku však nebola uznášaniaschopná, keďže bolo prítomných len 17 vlastníkov, pričom na uznášaniaschopnosť je potrebná prítomnosť najmenej 18 vlastníkov. Toto však ešte neznamená automaticky neplatnosť schôdze alebo rozhodnutí prijatých na nej. **Zákon o vlastníctve bytov**, ktorý upravuje aj postup a podmienky zvolávania a priebehu schôdzí vlastníkov bytov v bytovom dome, uvádza, že pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, t. j. nie je prítomná nadpolovičná väčšina hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. Zákon tak podstatne rozšíril prípady, v ktorých možno hlasovať po hodine čakania od začatia schôdze vlastníkov nadpolovičnou väčšinou prítomných, pokiaľ nie je schôdza uznášaniaschopná. Výnimkou sú zákonom presne označené druhy hlasovania, kde sa musí striktno dodržať hlasovanie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov. Medzi takéto hlasovania však nepatrí hlasovanie o voľbe predsedu spoločenstva. Inak povedané, hlasovať o voľbe predsedu spoločenstva možno aj nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov po hodine čakania od začatia schôdze vlastníkov, pokiaľ nebola schôdza na začiatku schôdze uznášaniaschopná. Ak zhrniem uvedené, hlasovanie na predmetnej schôdzi a voľbu predsedu spoločenstva možno považovať za platné. Na doplnenie uvádzam, že vlastníci bytov v bytovom dome, ktorí sa schôdze nezúčastnili, prípadne sa nemohli o výsledku hlasovania dozvedieť, majú právo napadnúť takéto hlasovanie návrhom na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak ich právo zanikne.

„Hlasovanie možno do troch mesiacov napadnúť návrhom na súd.“

M

MONITORING médií
Tlač, Televízie, Rádiá a Weby

21. 2. 2013

Monitoring pre ZBHS

[Späť na obsah](#)