



# SPRAVODAJCA

**Okresné správcke bytové družstvo Prievdza**

Číslo : 1/2024



Obsah predkladaného čísla Spravodajcu má za cieľ priblížiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov dôležité skutočnosti, ktoré priamo ovplyvňujú spôsob činnosti správcu, jeho kompetencie a povinnosti a taktiež poukazujú na postavenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ako dotknutých osôb v pôsobnosti Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Obsah jednotlivých čísel Spravodajcu je prispôsobovaný aktuálnej problematike a zameriava sa na poskytovanie informácií pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré sú dôležité v procese ich rozhodovania na schôdzkach vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. písomných hlasovaniach.

Cieľom týchto informácií je dosiahnuť stav, ktorý umožní, aby vlastníci bytov a nebytových priestorov pri svojom rozhodovaní dosiahli nasledovné:

1/ Na schôdzkach vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. pri písomnom hlasovaní postupovali plne v súlade so Zákonom 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

2/ Pri svojom rozhodovaní prijímali jednoznačné a nespochybniteľné rozhodnutia, ktorých obsah odráža ich vôľu a potreby bytového domu.

3/ Uplatňovali svoje právo, ale aj povinnosť hlasovaním rozhodovať o osude bytového domu v súlade s požiadavkami zákona.

4/ Prijímali uznesenia, ktoré sú svojím obsahom nespochybniteľné, prijaté v súlade so zákonom a teda záväzné nielen pre nich, ale aj pre správcu.

5/ Aby obsah rozhodnutí komplexne odrážal požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov a umožňoval správcovi na ich základe naplňovať legitímne požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v požadovanom rozsahu a kvalite.



## Informujeme Vás

Okresné správcke bytové družstvo Prievdza, ako jeden z významných správckých subjektov na území Slovenskej republiky, kladie dôraz na široké využitie elektronickej formy komunikácie vo všetkých oblastiach svojej činnosti.

Táto snaha je zameraná najmä na úsporu finančných nákladov, zjednodušenie administratívnej činnosti správcu a dosiahnutie vysokého stupňa adresnosti komunikácie.

Pre dosiahnutie hlavného cieľa zo strany správcu bol vypracovaný komplex interných postupov a pravidiel, ktorý má za cieľ zabezpečiť plnenie legislatívnych úloh správcu v požadovanom rozsahu a kvalite a vplývať na vlastníkov bytov a nebytových priestorov tak, aby si osvojili potrebu intenzívnejšieho využívania elektronickej formy komunikácie so správcom.

OSBD Prievdza dlhodobo prejavovalo značnú mieru trpezlivosti s neochotou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v oblasti využívania elektronickej formy komunikácie. Niekoľko rokov realizovalo informačnú kampaň, ktorej obsahom boli výhody elektronickej formy komunikácie a spôsob, ako je uvedenú formu možné zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov začať využívať.

Boli vytvorené podmienky na registráciu, ktorá je základnou podmienkou pre využívanie elektronickej formy komunikácie a je jednorazová a v súčasnosti bezplatná.

Pre zahájenie procesu elektronickej komunikácie je jedinou povinnosťou vlastníka bytu a nebytového priestoru, po absolvovaní úspešnej registrácie, vytvoriť si užívateľské meno a heslo, zapamätať si ich a prostredníctvom uvedených identifikátorov začať portál [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk) naplno využívať.

Je pochopiteľné, že pri nedostatočnej úrovni využívania portálu [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk), je pre správcu veľmi ťažké optimalizovať funkčnosť portálu, pretože niektoré nedostatky sa objavujú spravidla len vtedy, keď sa stanú aktuálnymi, čo v špecifických prípadoch môže trvať aj niekoľko rokov.

Pre zvýšenie aktivity vlastníkov bytov a nebytových priestorov v oblasti komunikácie prostredníctvom elektronických kanálov boli na úrovni správcu prijaté interné pravidlá, kde boli taxatívne stanovené postupy zamestnancov správcu pri osobnom styku s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov.

Pravidlá pre postupy zamestnancov správcu sú zamerané na získavanie mailových adries, resp. súhlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov s využívaním portálu [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk).

Uvedené platformy by v prvej etape mali slúžiť najmä na vyriešenie doručovania vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov.

Konečným cieľom nastavenia pravidiel elektronickej komunikácie vo všeobecnosti je, dosiahnuť taký stupeň stability a zrozumiteľnosti, ktorý bude schopný zabezpečiť ich nemennosť počas čo najdlhšieho obdobia.

Spôľahlivý a pre všetky zainteresované subjekty prospešný proces využívania elektronickej formy komunikácie musí zahŕňať široké spektrum možností, ktoré je portál [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk) už v súčasnej dobe schopný poskytnúť.

Ambíciou správcu totiž je, v budúcnosti využívať portál [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk) ako hlavný komunikačný kanál, prostredníctvom ktorého bude možné zabezpečiť nielen samotnú komunikáciu, ale aj proces doručovania všetkých potrebných dokumentov, vrátane výsledkov vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov.

Jedným z prvých krokov vedúcich k zvýšeniu využívania elektronickej formy komunikácie je zmena v procese doručovania vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, ktorý bude platiť v budúcnosti.

**Proces doručovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov sa bude riadiť nasledovnými pravidlami:**

1/ Vyúčtovanie služieb bude pre všetkých užívateľov bytov a nebytových priestorov umiestňované automaticky v elektronickej forme na portáli [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk).

Takýto spôsob doručovania vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov spĺňa všetky legislatívne požiadavky, pretože sa jedná o adresné doručenie, ktoré je dostatočne chránené proti jeho zneužitiu a taktiež vyhovuje požiadavkám zákona o ochrane osobných údajov.

Je potrebné opätovne zdôrazniť, že zo strany správcu boli vytvorené všetky podmienky potrebné pre jednorazovú, bezplatnú registráciu a následné prihlásenie sa na portál [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk) a jeho využívanie.

Takéto doručenie vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov prostredníctvom portálu [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk) **bude považované za prvé doručenie v súlade so zákonom.**

2) V prípadoch, kedy vlastník bytu a nebytového priestoru poskytol správcovi mailovú adresu a doteraz nerealizoval svoju registráciu na portál [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk), bude mu vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru doručované prostredníctvom mailovej adresy.

Takéto doručenie vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov prostredníctvom mailovej adresy **bude považované za prvé doručenie v súlade so zákonom.**

3/ V blízkej budúcnosti budú aj naďalej zo strany správcu zohľadnené určité špecifiká, ktoré budú brať do úvahy úroveň počítačovej gramotnosti, alebo technické možnosti hlavne starších vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Z uvedeného dôvodu poskytuje správca možnosť, aby vlastník bytu alebo nebytového priestoru poveril využívaním elektronických prostriedkov komunikácie spoľahlivú osobu, spravidla člena rodiny, ale nie je to podmienka a z jej súhlasom poskytol správcovi potrebné údaje, pokiaľ sa tieto spoľahlivej osoby priamo dotýkajú.

V prípadoch, kedy nebude zo strany dotknutých vlastníkov bytov a nebytových priestorov využitá ani táto možnosť využitia elektronickej formy komunikácie, bude doručovanie vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov naďalej realizované prostredníctvom Slovenskej pošty, **ale náklady spojené s takýmto spôsobom doručovania budú účtované na**

**ťarchu dotknutých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.**

Správca aj naďalej ponecháva v platnosti možnosť jednorazovej bezplatnej registrácie a prihlásenia sa na portál [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk).

Portál [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk), má v budúcnosti slúžiť správcovi nielen na informovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov o svojich aktivitách, doručovanie všetkých potrebných dokumentov vrátane výsledkov vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, ale aj na vytváranie tzv. „histórie“ jednotlivých bytov a nebytových priestorov s pohľadu ukladaných údajov.

### **PRIJATÉ PRAVIDLÁ elektronickej komunikácie**

**1/ OSBD Prievidza bude v budúcnosti preferovať komunikáciu s vlastními bytov a nebytových priestorov najmä prostredníctvom portálu [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk). Ambíciou správcu do budúca je, preniesť komunikáciu s vlastními bytov a nebytových priestorov do prostredia portálu [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk) v plnom rozsahu.**

**2/ V blízkej budúcnosti bude správca realizovať doručovanie vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru prostredníctvom mailových adries.**

**3/ Správca aj naďalej ponechá v platnosti pretrvávajúcu možnosť jednorazovej bezplatnej registrácie a prihlásenia sa na portál [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk).**

**4/ Budú zohľadnené určité špecifiká, ktoré budú brať do úvahy počítačovú gramotnosť, resp. technické možnosti hlavne starších vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Špecifiká spočívajú v tom, že vlastník bytu a nebytového priestoru môže vo svojom mene poveriť využívaním elektronickej formy komunikácie prostredníctvom portálu [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk) spoľahlivú osobu, spravidla člena rodiny, ale nie je to podmienka a z jej súhlasom poskytnúť správcovi potrebné údaje, pokiaľ sa tieto spoľahlivej osoby priamo dotýkajú.**

**5/ Ak nebude zo strany dotknutých vlastníkov bytov a nebytových priestorov využitá žiadna z poskytnutých možností elektronickej komunikácie, bude doručovanie vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov realizované prostredníctvom Slovenskej**

**pošty, ale náklady s takýmto spôsobom doručovania spojené, budú účtované na ťarchu dotknutých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.**



**Novinky**

Vyúčtovanie zúčtovacieho obdobia roka 2023 bolo po prvýkrát realizované v súlade s Vyhláškou Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 503/2022 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej vody na odbernom mieste a pravidlá rozpočítavania nákladov na množstvo tepla dodaného v teplej vode, nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie, nákladov na množstvo dodaného tepla alebo množstvo tepla vyrobeného v decentralizovanom zdroji tepla a ekonomicky oprávnených nákladov na teplo vyrobené v decentralizovanom zdroji tepla.

Vyhláškou Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 503/2022 Z. z., účinnou od 1. januára 2023 sa zrušuje Vyhláška Ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky č. 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla v znení vyhlášky č. 168/2021 Z. z..

To pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov a takisto správcu znamená, že po prvýkrát sa rozpočítavanie nákladov spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov striktnie riadilo ustanoveniami predmetnej vyhlášky.

Je potrebné poznamenať, že predmetná vyhláška výrazným spôsobom ovplyvnila rozúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a dotkla sa všetkých užívateľov bytov a nebytových priestorov, v ktorých sa realizuje rozúčtovanie.

Najvýraznejšou zmenou, ktorá ovplyvnila výsledky rozúčtovania bolo zavedenie tzv. hodnoty „P“, ktorá predstavuje podiel špecifických nákladov vykurovaného priestoru rozpočítavania. **Špecifickým nákladom je náklad vyjadrený v eurách potrebný na vykúrenie jedného metra štvorcového v objekte rozpočítavania.**

Hodnota „P“ sa vypočítavala ako podiel hodnoty „N(max.)“, čo predstavuje maximálnu hodnotu



**špecifického nákladu bytu a nebytového priestoru za zúčtovacie obdobie vyjadrenú v eurách/m<sup>2</sup> a hodnoty „N(min.)“, čo predstavuje minimálnu hodnotu špecifického nákladu bytu a nebytového priestoru za zúčtovacie obdobie vyjadrenú v eurách/m<sup>2</sup>.**

Takto vypočítaná hodnota „P“ môže predstavovať maximálny podiel 2,5, čo znamená, že

**N(max.) : N(min.) = max. 2,5 (alebo nižšie)**

### **DÔLEŽITÉ !!!**

**- ak je výsledný pomer nižší, alebo rovný hodnote 2,5, zvolený pomer základnej a spotrebnej zložky sa NEMENÍ, zostáva tak, ako rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov,**

**- ak je výsledný pomer vyšší ako hodnota 2,5, vlastními prijatý pomer základnej a spotrebnej zložky SA MENÍ dovtedy, až bude dosiahnutá maximálna hodnota 2,5 a takto upraveným pomerom sa riadi celé vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru.**

Takto postavená podmienka maximálnou mierou, či už negatívne alebo pozitívne, ovplyvnila výšku vlastními bytov a nebytových priestorov schválenej percentuálnej hodnoty pomeru základnej zložky a spotrebnej zložky.

Opodstatnenosť hodnoty „P“ na výsledný podiel základnej a spotrebnej zložky plne odôvodňuje taxatívne znenie príslušného ustanovenia Vyhlášky č. 503/2022 Z. z., ktoré znie: „Ak v rámci zúčtovacieho obdobia pre objekt rozpočítavania podiel špecifických nákladov vykurovaného priestoru prekročí hodnotu 2,5, upraví sa základná zložka na najbližšie celé percento so zaokrúhlením nahor tak, že hodnota „P“ je 2,5 alebo nižšia. Konečné rozpočítavanie nákladov sa vykoná s takto stanovenou základnou zložkou“.

Uvedené znamená, že aj keď si v minulosti vlastníci bytov a nebytových priestorov svojím rozhodnutím, vyplývajúcim zo schôdze, resp. písomného hlasovania, stanovili pevný pomer medzi základnou a spotrebnou zložkou, až prax ukázala, či nimi schválený podiel zodpovedal požiadavkám Vyhlášky 503/2022 Z. z., alebo či bolo potrebné, z dôvodu implementácie hodnoty „P“, zmeniť

pomer medzi základnou a spotrebnou zložkou tak, aby vyhovoval požiadavkám predmetnej vyhlášky.

Zavedením spomínanej hodnoty „P“ do Vyhlášky č. 503/2022 Z. z. do praxe sa výsledok rozúčtovania nákladov za rok 2023 stal pre každý objekt rozpočítavania nepredvídateľným, pretože, z dôvodu absencie skúseností s takýmto postupom, nebolo možné odhadnúť veľkosť a intenzitu vplyvu hodnoty „P“ na pomer základnej a spotrebnej zložky v jednotlivých objektoch rozúčtovania.

Aj keď už pred prvým použitím spôsobu rozúčtovania v súlade s Vyhláškou č. 503/2022 Z. z. existoval predpoklad, že k zmenám pomeru základnej a spotrebnej zložky v jednotlivých objektoch rozúčtovania dôjde, až prvé reálne výsledky rozúčtovania nákladov odhalili fakt, aké výrazné tieto zmeny boli a ako ovplyvnili vlastními stanovený pomer medzi základnou a spotrebnou zložkou.

Na základe prvých výsledkov je však potrebné zdôrazniť, že na potrebu úpravy pomeru základnej a spotrebnej zložky má vplyv správanie sa všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v objekte rozúčtovania. Výsledný pomer je totižto závislý výlučne od konečných hodnôt nameraných na pomerových rozdeľovačoch vykurovacích nákladov a vodomeroch.

Z prvých známych skutočností vyplývajúcich z použitia Vyhlášky č. 503/2022 Z. z., vyplýva, že pomer medzi základnou a spotrebnou zložkou, odporúčaný vyhláškou, teda 60% základná zložka a 40% spotrebná zložka viac-menej vyhovuje zavedeniu hodnoty „P“, aj keď ani takýto pomer nezaručuje jeho úplnú stabilitu ale predstavuje dobrý základ nato, aby sa pomer medzi základnou a spotrebnou zložkou menil len minimálne.

Už dnes je však jasné, že pomer 30% základná zložka a 70% spotrebná zložka Vyhláške č. 503/2022 Z. z. nevyhovuje.



Vaše otázky

### **Otázka:**

**Existuje nejaký zákon, alebo predpis, ktorý pojednáva o možnosti ako donútiť vlastníkov bytov a nebytových priestorov k účasti na schôdzi vlastníkov, resp. písomnom hlasovaní ak sa má rozhodovať o obnove bytového domu?**

**Odpoveď:**

Nie, neexistuje. Vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie je možné nijakým spôsobom donútiť k rozhodovaniu o rekonštrukcii bytového domu. Záujem vlastníkov bytov a nebytových priestorov o rozhodovanie o osude bytového domu je možné vzbudiť výlučne vzájomnou komunikáciou a predložením rozumných argumentov.

**Otázka:**

**Akú platnosť (v mesiacoch, alebo rokoch) má rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov?**

**Odpoveď:**

Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijaté v súlade s ustanoveniami Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nemajú ohraničenú časovú účinnosť.

Vo všeobecnosti platí, že rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov platí až do doby, keď vlastníci bytov a nebytových priestorov nerozhodnú o tejto, už veci inak.

**Otázka:**

**V bytovom dome sa nachádzajú byty s individuálnym vykurovaním. Musia aj tieto byty s individuálnym vykurovaním platiť základnú zložku ceny tepla?**

**Odpoveď:**

Áno musia.

Vyhláška č. 503/2022 Z. z. o rozpočítavaní vo svojom § 8, ods. 4 stanovuje, že základná zložka sa rozpočítava aj medzi byty a nebytové priestory, ktoré sú odpojené od vykurovacej sústavy v objekte rozpočítavania.

Základná zložka sa rozpočítava aj medzi byty a nebytové priestory v nadstavbách a vstavbách do podkrovia s individuálnym vykurovaním, pričom sa pre podlahovú plochu uplatní koeficient 0,2.

**Otázka:**

**Koeficienty nepriaznivej polohy miestnosti a/alebo bytu o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v zmysle Vyhlášky 240/2016 Z. z. do 31.12.2022 a nedošlo k ich zmene v súlade s platnou vyhláškou, sú v súlade s Vyhláškou č. 503/2022 Z. z. a môžu sa použiť pre rozpočítavanie nákladov v zmysle platnej vyhlášky:**

a) len pre rok 2023,

b) pre rok 2023 a roky nasledujúce bez obmedzenia,

**c) pre rok 2023 a rozpočítavania nákladov do 31.7.2024? Aby sa mohli uplatniť tieto koeficienty nepriaznivej polohy po 31.7.2024, museli by o nich opätovne vlastníci rozhodnúť na základe písomného odôvodneného stanoviska odborne spôsobilej osoby?**

**Odpoveď:**

Koeficienty nepriaznivej polohy miestnosti a/alebo bytu o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v zmysle Vyhlášky č. 240/2016 Z. z. sa uplatňujú pre rok 2023 a roky nasledujúce bez obmedzenia, až kým nedôjde k zmene koeficientov. Na zmenu koeficientov nepriaznivej polohy do 31.7.2024 nie je potrebné stanovisko odborne spôsobilej osoby.

Až na zmenu koeficientov nepriaznivej polohy po 31.7.2024 je potrebné stanovisko odborne spôsobilej osoby v zmysle Vyhlášky č. 503/2022 Z. z.

**Otázka:**

**Na zmenu koeficientov nepriaznivej polohy miestnosti a/alebo bytu v období od 1.1.2023 do 31.7.2024 o ktorých rozhodli vlastníci do 31.12.2022 je potrebné písomné odôvodnené stanovisko odborne spôsobilej osoby?**

**Odpoveď:**

Na zmenu koeficientov nepriaznivej polohy v období od 1.1.2023 do 31.7.2024 o ktorých rozhodli vlastníci do 31.12.2022 nie je potrebné písomné odôvodnené stanovisko odborne spôsobilej osoby.

**Otázka:**

**Ak rozhodli vlastníci o zmene koeficientov nepriaznivej polohy v období od 1.1.2023 do 31.7.2024 bez písomného odôvodneného stanoviska odborne spôsobilej osoby bude použitie koeficientov v súlade s platnou Vyhláškou č. 503/2022 Z. z.?**

**Odpoveď:**

Ak rozhodli vlastníci o zmene koeficientov nepriaznivej polohy v období od 1.1.2023 do 31.7.2024 bez písomného odôvodneného stanoviska odborne spôsobilej osoby bude použitie koeficientov v súlade s platnou Vyhláškou č. 503/2022 Z. z. aj po termíne 31.7.2024.

**Otázka:**

**Je na zmenu koeficientov nepriaznivej polohy po 31.7.2024 potrebné písomné odôvodnené stanovisko odborne spôsobilej osoby v súlade s platnou Vyhláškou č. 503/2022 Z. z.?**

**Odpoveď:**

Na zmenu koeficientov nepriaznivej polohy po 31.7.2024 je potrebné písomné odôvodnené stanovisko odborne spôsobilej osoby v súlade s platnou Vyhláškou č. 503/2022 Z. z. aj po termíne 31.7.2024.

**Otázka:**

**Môžu vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodovať o výške základnej zložky a o zmene koeficientov nepriaznivej polohy a ich uplatnení už za zúčtovacie obdobie ktoré prebieha?**

**Odpoveď:**

Vlastníci bytov a nebytových priestorov nemôžu rozhodovať o výške základnej zložky a o zmene koeficientov nepriaznivej polohy a ich uplatnení už za zúčtovacie obdobie, ktoré prebieha.

**Otázka:**

**Môžu vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodovať o výške základnej zložky a o zmene koeficientov nepriaznivej polohy a ich uplatnení za zúčtovacie obdobie ktoré už bolo ukončené?**

**Odpoveď:**

Vlastníci bytov a nebytových priestorov nemôžu rozhodovať o výške základnej zložky a o zmene koeficientov nepriaznivej polohy a ich uplatnení za zúčtovacie obdobie, ktoré už bolo ukončené.

**Oznamy, odporúčania**

**Z dôvodu dôležitosti uvedenej informácie vám opätovne dávame na vedomie:**

Oznamujeme všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov bytových domov, ktoré sa nachádzajú v správe OSBD Prievidza, že počnúc rokom 2024 bude proces doručovania výsledkov vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov prebiehať nasledovným spôsobom:

1/ Všetky vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov budú automaticky, v elektronickej forme, umiestnené na portál [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk).

2/ V prípadoch, kedy vlastníci bytov a nebytových priestorov poskytnú správcovi svoju mailovú adresu,

budú vyúčtovania služieb zasielané elektronicke prostredníctvom mailových adries. Umiestnenie vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov na portál [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk) nebude touto skutočnosťou dotknuté.

3/ Osobný odber, resp. odber prostredníctvom zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov **NEBUDE možný.**

4/ V prípadoch, kedy vlastníci bytov a nebytových priestorov nevyužijú ani jednu z foriem elektronickej komunikácie, bude vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov zasielané prostredníctvom doporučenej zásielky. Náklady spojené so zaslaním vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov prostredníctvom Slovenskej pošty budú účtované na ťarchu dotknutého vlastníka bytov a nebytových priestorov.

**5/ Aktuálne bude aj naďalej ponechaná možnosť bezplatnej, registrácie a následného prihlásenia sa na portál [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk).**

6/ Každý vlastník bytu a nebytového priestoru má za povinnosť, v prípade záujmu využívať elektronicke formu doručovania vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, tento preukázateľne písomne oznámiť správcovi a to buď dorúčením vyplneného a vlastnoručne podpísaného príslušného tlačiva, alebo prostredníctvom mailu.

**ODPORÚČANIE:**

OSBD Prievidza, v záujme zrýchlenia procesu doručovania vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov a úspory nákladov s predmetným procesom spojených, **ODPORÚČA** všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestorov bývajúcim v bytových domoch nachádzajúcich sa v správe OSBD Prievidza, aby aktívne pristúpili k možnosti využívania elektronickej formy komunikácie so správcom vrátane doručovania vyúčtovania služieb spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, vyjadrili požadovaným spôsobom svoj súhlas, vykonali jednorazovú, bezplatnú registráciu a následné prihlásenie sa na portál [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk), resp. v prípade požiadavky na mailovú komunikáciu poskytnú správcovi aktuálnu a nimi využívanú mailovú adresu.

**Odporúčanie registrovať a následne prihlásiť sa na portál [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk), resp. poskytnúť správcovi aktuálnu využívanú mailovú adresu je relevantné**

iba pre tých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí doteraz pre dosiahnutie možnosti elektronickej komunikácie so správcom nevyvinuli žiadnu aktivitu.

Tí vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí už vyjadrili svoj súhlas a využívajú elektronickú formu komunikácie so správcom, môžu uvedené odporúčanie považovať za bezpredmetné.



### Viete že ...

OSBD Prievidza, s cieľom dopomôcť bytovým domom k dosiahnutiu úspor v oblasti výdaja finančných prostriedkov vlastníkami bytov a nebytových priestorov, pristúpilo k zahájeniu procesu transformácie spotreby elektrickej energie v spoločných častiach a spoločných zariadeniach bytových domov vrátane spotreby elektrickej energie spotrebovanej na prevádzku výťahov do tarify „D“ – domácnosť.

Spomínaný proces dotýkal všetkých bytových domov nachádzajúcich sa v správe OSBD Prievidza.

Transformačný proces bol zahájený v roku 2023 a prebiehal v niekoľkých etapách.

1. Prvým krokom celého procesu transformácie spoločných častí a spoločných zariadení bytových domov na tarifu „domácnosť“ bolo rozhodnutie štatutárneho orgánu splniť všetky podmienky, ktoré transformačný proces vyžadoval.

Rozhodnutie sa týkalo predovšetkým podpísania Čestného prehlásenia žiadateľa o skutočnosti, že bytové domy spĺňajú zákonné požiadavky, ktoré je povinnou prílohou k Žiadosti na zmenu distribučnej sadzby pre odberné miesto spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu

2. V mesiaci december 2023, konkrétne 18.12.2023, boli elektronickou formou zaslané Stredoslovenskej distribučnej a. s. podklady, kde boli uvedené čísla odberných miest, ktorých sa transformácia na tarifu „domácnosť“ týka.

V podkladoch sa nachádzali nasledovné dokumenty:

A/ Štatutárnym orgánom správcu podpísaná Žiadosť na zmenu distribučnej sadzby pre odberné

miesto spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu,

B/ Štatutárnym orgánom podpísané Čestné prehlásenie žiadateľa k Žiadosti na zmenu distribučnej sadzby pre odberné miesto spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu,

C/ Zoznam konkrétnych, číselne označených odberných miest, ktorých sa transformácia spoločných častí a spoločných zariadení bytových domov na tarifu „domácnosť“ bezprostredne týka.

3. Dňa 2.1.2024 bolo správcovi, zo strany Stredoslovenská distribučná a. s., oznámené, že správcom doručené doklady (týkajúce sa transformácie spoločných častí a spoločných zariadení bytových domov) boli uvedenou spoločnosťou spracované a akceptované.

Súčasťou obsahu predmetného oznámenia bolo odporúčanie, v ktorom sa uvádza, že je potrebné kontaktovať aktuálneho dodávateľa elektriny s požiadavkou o zmenu Zmluvy o združenej dodávke elektriny, ktorý následne požiadá SSD, a. s., o zmenu vyplývajúcu z požiadavky správcu transformovať všetky uvedené odberné miesta na tarifu „domácnosť“.

4. Po získaní vyššie uvedenej informácie bol dňa 3.1.2024 oslovený aktuálny dodávateľ elektrickej energie, Stredoslovenská energetika, a. s., Zákaznícke centrum Prievidza, s požiadavkou na vybavenie potrebných úkonov vedúcich k zavŕšeniu transformačného procesu.

5. Dňa 26.1.2024 správca obdržal oficiálne písomné stanovisko od spoločnosti Stredoslovenská energetika, a. s. Žilina, kde mu bolo oznámené, že požiadavka o zmenu obchodného produktu bola zrealizovaná s účinnosťou od 1.1.2024.

Zároveň mu bolo oznámené, že zmena sadzby na „D1“ bola zrealizovaná s účinnosťou od 15.1.2024. Na základe vyššie uvedených skutočností, počnúc dňom 15.1.2024 vstúpila do platnosti zmena tarify pre spotrebu elektrickej energie v spoločných priestoroch vrátane spotreby elektrickej energie na prevádzku výťahov.

Organizovanie schôdzí vlastníkov bytov a nebytových priestorov a písomných hlasovaní má svoje zákonitosti, ktoré je potrebné dodržať najmä z dôvodu zákonnosti ch konania.

Niekoľko dôležitých postrehov, týkajúcich sa aktuálnej témy:

## A/ Program schôdze

1. Program schôdze je pevne stanovený. Je vypracovaný v spolupráci so zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov dotknutého bytového domu, resp. zástupcom jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov požadujúcich zvolanie schôdze vlastníkov, resp. individuálnym žiadateľom o zvolanie schôdze vlastníkov (napr. v prípadoch, kedy sa jedná o prenájom spoločných priestorov v bytovom dome).

2. Program schôdze je uvedený v Oznámení o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo forme bodov.

3. Po zverejnení Oznámenia o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vrátane jednotlivých bodov programu, **je neprípustné** robiť v programe dodatočné zmeny, resp. úpravy jednotlivých bodov programu.

4. Otázka, resp. otázky písomného hlasovania sú uvedené v Oznámení o písomnom hlasovaní.

5. Otázky písomného hlasovania sú kreované v spolupráci správcu so zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. zástupcom jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov požadujúcich vyhlásenie písomného hlasovania, resp. individuálnym žiadateľom o vyhlásenie písomného hlasovania (napr. v prípadoch, kedy sa jedná o prenájom spoločných priestorov v bytovom dome).

6. Po zverejnení Oznámenia o písomnom hlasovaní **je neprípustné** meniť obsah otázok, o ktorých sa bude v písomnom hlasovaní rozhodovať.

## B/ Zvolávanie schôdze vlastníkov, organizovanie písomného hlasovania

1. Schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby najmenej jedenkrát za rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V priebehu roka sa v dome môže organizovať aj viacero schôdzí vlastníkov, resp. písomných hlasovaní. Organizovanie podujatí tohto charakteru musí spĺňať všetky požiadavky zákona. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Organizovanie podujatí v bytových domoch, nad rámec zákona,

podlieha spoplatneniu v zmysle aktuálneho cenníka.

2. Schôdzu vlastníkov vedie ten, kto schôdzu zvolal, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov nerozhodli inak.

3. Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania. Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia podpisov prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov.

4. Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome má právo zvolať schôdzu vlastníkov, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov správca a to do 15 dní od doručenia žiadosti.

5. Oznámenie o schôdzi vlastníkov, resp. písomnom hlasovaní, spolu s programom musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome, alebo zverejnené na mieste v dome obvyklom, **minimálne sedem dní** pred dňom konania schôdze vlastníkov, resp. písomného hlasovania. Oznámenie o schôdzi vlastníkov, spolu s programom sa doručuje aj správcovi, ak má schôdza vlastníkov rozhodovať o úlohách pre správcu

6. Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania **musí byť vyhotovená zápisnica**, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov, alebo zvolený vlastník bytu a nebytového priestoru a podpíšu ju dvaja overovatelia zápisnice. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie a to **do siedmich dní** od konania schôdze vlastníkov, alebo skončenia písomného hlasovania, spôsobom v dome obvyklým.

## C/ Prijímanie rozhodnutí na schôdzi vlastníkov, resp. písomnom hlasovaní

Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za



vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.

V oblasti rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov či už prostredníctvom schôdze vlastníkov, alebo písomného hlasovania platia pravidlá uvedené v § 14b Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytova nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, čo v praxi znamená:

### **1. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o**

a) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome,

b) výške platby za správu,

c) zmene formy správy,

d) výške odmeny zástupcu vlastníkov,

e) preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,

f) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,

g) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami nebytových priestorov a garáží v dome,

h) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu,

i) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,

j) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome vrátane zavedenia bezpečnostného

kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu,

k) podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome,

l) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,

m) práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8,

n) prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku.

### **2. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o**

a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,

b) zmluve o úvere alebo jej zmene,

c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,

d) zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,

e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,

f) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku.

### **3. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o zmluve o**

a) prevode vlastníctva nebytového priestoru, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,

b) výstavbe výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom, alebo o jej zmene.

4. O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3, **je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.**

5. Súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje pri montáži zdvíhacieho zariadenia podľa osobitného zákona v spoločných častiach bytového domu.

6. Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 1 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 2 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 4 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

7. Prehlasovaný vlastník bytu, alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia výsledkov hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu, alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa odsekov 2 a 3 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu, alebo nebytového priestoru v dome súd.

8. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu, alebo nebytového priestoru v dome, alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt, alebo nebytový priestor v dome. Vlastník bytu, alebo nebytového priestoru v dome môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz,

ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach. Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze predsedovi, alebo zástupcovi vlastníkov.

## D/ Vyhotovenie zápisnice

1. Zápisnicu z konania schôdze vyhotovuje spravidla ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, alebo osoba poverená vlastníkami bytov a nebytových priestorov vyhotovením zápisnice. Zápisnicu podpisuje zapisovateľ a dvaja overovatelia zápisnice zvolení na schôdzi vlastníkov.

2. Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie a to **do siedmich dní** od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Oznámenie o výsledkoch hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia.

Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, je portál [www.najomne.sk](http://www.najomne.sk) uzamykateľná skrinka, resp. vývesná tabuľa nachádzajúca sa vo foyeri každého vchodu bytového domu alebo dvere prízemnej nástupnej stanice výťahu.

3. Výsledky hlasovania sú právne záväzné len v tom prípade, keď hlasovanie prebehlo v súlade s so zákonom stanovenými zásadami a účasť na schôdzi je preukázateľná doloženou prezenčnou listinou zo schôdze vlastníkov, ktorá tvorí prílohu zápisnice.

4. Zápisnica zo schôdze vlastníkov, resp. písomného hlasovania, v ktorej sú uznesenia prijaté v rozpore so zákonom, alebo chýbajú prezenčné listiny zo schôdze vlastníkov, nemá pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov a ani pre správcu záväzný charakter.

## E/ Náležitosti zápisnice

### 1. Prezentácia podľa prezenčnej listiny:

- počet hlasov s právom účasti a hlasovania (jeden hlas za každý byt a nebytový priestor v dome),
- počet hlasov prítomných v čase zahájenia schôdze,
- počet hlasov v čase hlasovania o uzneseniach.

### 2. Program rokovania schôdze vlastníkov, resp. otázky písomného hlasovania

- program rokovania schôdze vlastníkov musí byť stanovený vopred a zameraný na aktuálne potreby domu, ako je napr. hospodárenie domu, prevádzka, opravy a údržba, obnova domu, domový poriadok a jeho dodržiavanie, spolunažívanie, poriadok v okolí domu, spotreba energií, návrhy na znižovanie nákladov na bývanie, úspora energií a pod.

**Po zverejnení programu schôdze je akákoľvek zmena jeho obsahu neprípustná !!!**

- obsah otázok písomného hlasovania musí byť známy vopred a zameraný na konkrétnu problematiku, ktorá bude predmetom rozhodovania prostredníctvom písomného hlasovania. Otázky musia byť položené tak, aby sa na otázky dalo odpovedať spôsobom ÁNO/NIE.

**Po zverejnení obsahu otázok písomného hlasovania je akákoľvek zmena neprípustná !!!**

### 3. Uznesenia

V tomto bode, pokiaľ sa na schôdzi vlastníkov dospelo k zásadným záverom je potrebné, jasne, jednoznačne a zrozumiteľne formulovať znenie uznesení a dať o ich obsahu hlasovať.

Pri hlasovaní o uzneseniach je vždy nevyhnutné uviesť počet hlasov vlastníkov, ktorí hlasovali za, proti a počet hlasov vlastníkov, ktorí sa zdržali hlasovania.

Pri hlasovaní je vždy nutné rešpektovať požiadavky zákona v súlade s charakterom prijímaných uznesení, čo znamená prijímať uznesenia:

a) vyjadrením súhlasu všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu,

b) vyjadrením súhlasu dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu,

c) vyjadrením súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu,

d) vyjadrením súhlasu nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov prítomných na schôdzi vlastníkov.

4. Pri organizovaní schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. organizovaní písomných hlasovaní sa zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov obracajú na

príslušného zamestnanca správcu, s ktorým spolupracujú pri vytváraní programu schôdze vlastníkov, resp. otázok do písomného hlasovania.

5. Pre preukázateľné zabezpečenie dodržania zákonných lehôt a postupov pri organizovaní písomných hlasovaní a schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov je nevyhnutné vykonať nasledovné kroky:

5.1 V prípade osobného kontaktu zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov koordinátora, zástupcu jednej štvrtiny vlastníkov, resp. záujemcu o organizovanie písomného hlasovania, resp. schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov so zamestnancom správcu:

a) pri príprave Oznámenia o písomnom hlasovaní zamestnanec správcu postupuje štandardne s tým, že zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, koordinátorovi, zástupcovi jednej štvrtiny vlastníkov, resp. žiadateľovi o písomné hlasovanie predloží na podpis vyplnené tlačivo, ktorého obsahom je odovzdanie Oznámenia o písomnom hlasovaní zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, koordinátorovi, zástupcovi jednej štvrtiny vlastníkov, resp. žiadateľovi o písomné hlasovanie a takisto záväzok zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, koordinátora, zástupcu jednej štvrtiny vlastníkov, resp. žiadateľa o písomné hlasovanie zverejniť Oznámenie o písomnom hlasovaní a takisto Zápisnicu o písomnom hlasovaní v súlade s požiadavkami zákona (tlačivo sa nachádza u správcu). Predmetné, riadne vyplnené a podpísané tlačivo bude neoddeliteľnou súčasťou dokladov o písomnom hlasovaní uložených u správcu.

b) pri príprave Oznámenia o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov zamestnanec správcu postupuje štandardne s tým, že zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, koordinátorovi, resp. zástupcovi jednej štvrtiny vlastníkov predloží na podpis vyplnené tlačivo, ktorého obsahom je odovzdanie Oznámenia o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov zástupcovi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, koordinátorovi, resp. zástupcovi jednej štvrtiny vlastníkov a takisto záväzok zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, koordinátora, resp. zástupcu jednej štvrtiny vlastníkov zverejniť Oznámenie o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov a takisto Zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov

a nebytových priestorov v súlade s požiadavkami zákona (tlačivo sa nachádza u správcu). Predmetné, riadne vyplnené a podpísané tlačivo bude neoddeliteľnou súčasťou dokladov o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov uložených u správcu.

5.2 V prípade elektronickej komunikácie pri organizovaní písomného hlasovania, resp. schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov:

a) pri príprave Oznámenia o písomnom hlasovaní zamestnanec správcu postupuje štandardne s tým, že v mailovej komunikácii oznámi zaslanie Oznámenia o písomnom hlasovaní a vyzve zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, koordinátora, zástupcu jednej štvrtiny vlastníkov, resp. žiadateľa o písomné hlasovanie k tomu, aby spätným mailom potvrdil doručenie Oznámenia o písomnom hlasovaní a takisto potvrdil svoj záväzok zverejniť Oznámenie o písomnom hlasovaní a následne aj Zápisnicu o písomnom hlasovaní v súlade s požiadavkami zákona. Mailová komunikácia bude neoddeliteľnou súčasťou dokladov o písomnom hlasovaní uložených u správcu.

b) pri príprave Oznámenia o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov zamestnanec správcu postupuje štandardne s tým, že v mailovej komunikácii oznámi zaslanie Oznámenia o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vyzve zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, koordinátora, resp. zástupcu jednej štvrtiny vlastníkov k tomu, aby spätným mailom potvrdil doručenie Oznámenia o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov a takisto potvrdil svoj záväzok zverejniť Oznámenie o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov a následne aj Zápisnicu zo schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade s požiadavkami zákona. Mailová komunikácia bude neoddeliteľnou súčasťou dokladov o schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov uložených u správcu.

### **DÔLEŽITÉ, NEPREHLIADNITE !!!**

**1/ Zápisnicu z rokovania schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov v prípade, ak ju vypracovala iná osoba, ako zamestnanec správcu, je NUTNÉ doručiť správcovi najneskôr dva dni po konaní schôdze vlastníkov !!!**

**2/ Výsledky písomného hlasovania, vyplnené hlasovacie listiny, je NUTNÉ doručiť správcovi najneskôr dva dni po skončení písomného hlasovania !!!**

Z dôvodu nárastu cien stavebných materiálov a vlastne všetkých ostatných komponentov, z ktorých sa skladá bytový dom, nárastu minimálnej mzdy v národnom hospodárstve, stále vysokej inflácie a pod. je vhodné, aby sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v krátkej budúcnosti (najlepšie ihneď) zamysleli nad potrebou zvýšenia poistného krytia bytového domu tak, aby sa zabránilo jeho tzv. „podpoisteniu“.

Táto otázka je aktuálna pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pretože o zmene výšky poistného rozhodujú vlastníci bytov a nebytových priestorov formou uznesenia zo schôdze vlastníkov, alebo písomného hlasovania v zmysle Zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Prijatť takéto rozhodnutie, o zmene výšky poistného totiž nie je kompetenciou správcu.

Vo všeobecnosti sa však, aj z dôvodu starnutia užívateľov bytov a nebytových priestorov, zvyšuje riziko požiarov a iných nepredvídaných udalostí v bytových domoch.

Z tohto dôvodu je na mieste, aby sa vlastníci bytov a nebytových priestorov otázkou zvýšenia poistných súm na trhové ceny v bytových domoch zaoberali, prijali príslušné rozhodnutia a udelili správcovi kompetenciu zabezpečiť maximálnu ochranu bytových domov aj formou zvýšenia poistných súm, ktoré by v prípade fatálnej situácie zabezpečila vlastníkom bytov a nebytových priestorov adekvátnu kompenzáciu zo strany poisťovacích spoločností.

Takáto situáciu je možné docieľiť predovšetkým dobrou poistnou zmluvou obsahujúcou primerané a zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov akceptovateľné podmienky. k otvoreniu „starých“ poistných zmlúv však správca môže pristúpiť až potom, čo ho vlastníci bytov a nebytových priestorov k potrebným krokom svojím rozhodnutím vyplývajúcim zo schôdze vlastníkov, resp. písomného hlasovania k tomu splnomocnia.





spojením spoločností AXA a UNIQA sme rozšírili našu ponuku aj o starobné dôchodkové sporenie.

Spolu budeme naďalej pokračovať v správe dôchodkových úspor našich súčasných aj budúcich klientov. Radi by sme Vás upozornili na dôležitosť využitia tejto formy sporenia na dôchodok.

Súčasná demografická situácia na Slovensku nie je priaznivá a štatistiky ukazujú, že v budúcnosti bude čoraz menej ekonomicky aktívnych ľudí prispievať v I. pilieri na dôchodky. Preto je dôležité na túto skutočnosť myslieť v predstihu a pripraviť sa tak čo najlepšie na dôchodok.

O čo skôr začnete v II. pilieri sporiť, o to máte väčšiu šancu dostatočne sa pripraviť na jeseň Vášho života.

### Výhody sporenia v II. pilieri

- **Neplatíte nič navyše** – príspevky sú platené z povinných odvodov na dôchodkové sporenie.
  - Máte **možnosť výberu investičnej stratégie** – rozhodujete sami ako Vaše úspory budú pracovať.
  - Môžete si **zvýšiť váš budúci dôchodok dobrovoľnými príspevkami** – okrem časti povinných odvodov môžete vložiť aj vlastné prostriedky.
  - **Daňová efektívnosť**.
  - **Dedenie úspor** – na rozdiel od I. piliera v prípade úmrtia sporiteľa nasporené prostriedky budú vyplatené pozostalým.
- V prípade otázok navštívte našu kanceláriu priamo na OSBD Prievidza ( ul. Stavbárov 6) alebo neváhajte kontaktovať nášho špecialistu: Miroslava Kmeťová, telefón: [0907 45 46 07](tel:0907454607), email: [kmetova.miroslava@exclusive.uniqa.sk](mailto:kmetova.miroslava@exclusive.uniqa.sk)

V zmysle zákona č. 43/2004 Z. z.. si Vás dovoľujeme upozorniť, že s uzatvorením zmluvy s dôchodkovou správcovskou spoločnosťou je spojené aj riziko a doterajší alebo propagovaný výnos portfólia dôchodkového fondu v jej správe nie je zárukou budúceho výnosu portfólia dôchodkového fondu. Činnosť dôchodkovej správcovskej spoločnosti je pod dohľadom Národnej banky Slovenska.

UNIQA d. s. s., a. s., so sídlom Krasovského 3986/15, 851 01 Bratislava, Slovenská republika, IČO: 35 903 821, spoločnosť zapísaná v Obchodnom registri Okresného súdu Bratislava I, oddiel Sa, vložka č. 3441/B

UNIQA linka +421 232 600 100, E-mail: [info@uniqa.sk](mailto:info@uniqa.sk), [www.uniqa.sk](http://www.uniqa.sk)



# VÝŤAHY **H & M** LIFTS S.R.O.

- REKONŠTRUKCIA VÝŤAHOV •
- MODERNIZÁCIA VÝŤAHOV •
- DOBUDOVANIE VÝŤAHOV  
V BYTOVÝCH DOMOCH BEZ VÝŤAHOV •
- ODBORNÉ PREHLIADKY •
- SERVIS •



+421 918 520 272

+421 915 443 593

E-MAIL: [OBCHOD@HMVYTAHY.SK](mailto:OBCHOD@HMVYTAHY.SK)

[WWW.HMVYTAHY.SK](http://WWW.HMVYTAHY.SK)



## Prevádzková činnosť správcu

| Deň           | Stránkové hodiny               | Pokladňa otvorená do |
|---------------|--------------------------------|----------------------|
| Pondelok      | 07:15 – 11:15<br>12:15 – 14:45 | 14:30                |
| <b>Utorok</b> | <b>NESTRÁNKOVÝ DEŇ</b>         |                      |
| Streda        | 07:15 – 11:15<br>12:15 – 16:45 | 16:30                |
| Štvrtok       | 07:15 – 11:15<br>12:15 – 14:45 | 14:30                |
| Piatok        | 07:15 – 11:15                  | 11:15                |

### Dôležité kontakty:

|                            |                      |  |
|----------------------------|----------------------|--|
| sekretariát OSBD           | 515 54 27            | <a href="mailto:sekretarka@osbdpd.sk">sekretarka@osbdpd.sk</a> |
| - zmeny nájomcu, vlastníka | 515 54 63            | <a href="mailto:evidencia@osbdpd.sk">evidencia@osbdpd.sk</a>   |
| vedúca ekonomického úseku  | 515 54 12            | <a href="mailto:ekonom@osbdpd.sk">ekonom@osbdpd.sk</a>         |
| - predpis nájomného        | 515 54 13            | <a href="mailto:predpis@osbdpd.sk">predpis@osbdpd.sk</a>       |
| - nájomné                  | 515 54 18, 515 54 19 | <a href="mailto:najomne@osbdpd.sk">najomne@osbdpd.sk</a>       |
| - faktúry                  | 515 54 16            | <a href="mailto:faktury@osbdpd.sk">faktury@osbdpd.sk</a>       |
| vedúca technického úseku   | 515 54 29            | <a href="mailto:technik@osbdpd.sk">technik@osbdpd.sk</a>       |

V prípade vzniku obzvlášť závažných mimoriadnych udalostí (napr. požiar a pod.), bezodkladne volajte príslušné záchranné zložky !!!

**Zástupcovia vlastníkov bytov a nebytových priestorov môžu v prípade potreby kontaktovať pracovníkov OSBD aj v nestránkový deň (usmernenie platí do odvolania).**