

MAGAZÍN
2019



SPRAVBYTKOMFORT
ČLEN ČEZ ESCO



Z OBSAHU

- 2 – 3** ZMENA AKCIONÁRA
– ČO PRINESIE
- 4 – 5** OBNOVA ĎALŠÍCH
BYTOVÝCH DOMOV
- 6** MODERNÉ TECHNOLOGIE
- 7** SUSEDSKÁ OHĽADUPLNOSŤ

ZMENA AKCIONÁRA PRINÁŠA NOVÉ VÝZVY

Spoločnosť SPRAVBYTKOMFORT ponúka modernú a transparentnú správu bytov a nebytových priestorov pre 10 000 zákazníkov a je hlavným výrobcom a dodávateľom tepla v Prešove. Prevádzkuje tri centrálné kotolne a 43 blokových kotolní. Na vykurovanie používa zemný plyn a ekologicky šetrné palivo – biomasu. Teplo dodáva do 23 000 bytov a 90 verejných budov.

V roku 2005 vstúpil do spoločnosti Spravbyt rakúsky akcionár, spoločnosť Energiecomfort, ktorá bola súčasťou videnského koncernu Wiener Stadtwerke a dcérskou spoločnosťou Wien Energie. Do prešovského Spravbytu priniesla svoje know-how, využívanie moderných

technológií, energetickú efektívitu, ochranu životného prostredia.

Od 27. novembra 2018 vstúpil do spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT nový akcionár - ČEZ ESCO. Je súčasťou skupiny ČEZ, ktorá sa radí medzi desať najväčších energetík v Európe. Samotné ČEZ ESCO má viac ako 1 800 zamestnancov. Zameriava sa na energetické úspory, inovácie, výstavbu a prevádzku energetických zdrojov. Ponúka inteligentnú a modernú energetiku, ktorá pomáha firmám, mestám aj samospráve významne zefektívniť hospodárenie s energiami a tým prispievať k plneniu európskych cieľov týkajúcich sa energetickej účinnosti.



Na verejnosť postupne prenikali informácie o pripravovanej zmene na pozícii akcionára v spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov. Tie sa stali skutočnosťou a majoritu získala ČEZ ESCO, ktorá je súčasťou skupiny ČEZ. Natália Banduričová, predsedníčka predstavenstva a riaditeľka spoločnosti, nám k tejto zmene a jej dopadoch na fungovanie spoločnosti a zákazníkov poskytla podrobnejšie informácie.

Ako prvé zákazníci zrejme zaregistrovali nové logo spoločnosti SPRAVBYTKOMFORT. Je to skôr vizuálna zmena. Predstavme si nového akcionára, čo je za jeho rozhodnutím?

„Vstup ČEZ ESCO do SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov, je potvrdením toho, že sme silným a zaujímavým hráčom na slovenskom trhu, tak v portfóliu teplárstva ako aj v správe bytov. Sme radi, že po 13 rokoch úspešnej spolupráce s rakúskym partnerom Facilitycomfort prichádza do Prešova nový, opäť silný partner a tým je ČEZ ESCO. Pre obyvateľov mesta Prešov tento právny úkon odkúpenia akcií spoločnosti Facilitycomfort spoločnosťou ČEZ ESCO znamená profit vo všetkých smeroch. Mesto Prešov získalo partnera, s ktorým môže spolupracovať na rozvoji mesta Prešov.“

Je to prvá akvizícia spoločnosti na Slovensku v tejto oblasti?



Skupina ČEZ

Zaisťuje kvalitné a bezpečné dodávky tepla pre takmer 900 tisíc obyvateľov v Českej republike, ďalej pre nemocnice, úrady, školy a priemyselné podniky. ČEZ vyrába teplo aj pre zákazníkov v Poľsku prostredníctvom elektrárni Skawina a Chorzów. Z Elektrárne Hodonín ČEZ dodáva teplo aj na Slovensko, do prihraničného mesta Holíč.

Za modernizáciu a rozvoj systémov zásobovania teplom dostala ČEZ Teplárenská už päťkrát ocenenie Krištáľový komín, udeľovaný Českým teplárenským združením. ČEZ ESCO je aj najväčším prevádzkovateľom kogeneračných jednotiek v Českej republike.

Skupina ČEZ má viac ako osem miliónov zákazníkov a trhovú kapitalizáciu 12 miliárd eur, čím sa v oboch kategóriách radí medzi desať najväčších energetík v Európe. Skupina sa skladá z vyše sto spoločností a má 30 tisíc zamestnancov. Pôsobí v Česku a na Slovensku, vo Francúzsku, v Nemecku, Poľsku, Maďarsku, Bulharsku, Rumunsku a Turecku. Výnosy za rok 2017 dosiahli 202 miliárd korún a EBITDA 54 miliárd korún.

ČEZ ESCO získala vo firme SPRAVBYTKOMFORT podiel 55 %. Predávajúci väčšinového podielu, spoločnosť Facilitycomfort, ktorú vlastní mesto Viedeň, sa chce sústrediť na rakúsky trh.

„ČEZ ESCO už na slovenskom trhu realizovala niektoré zákazky prostredníctvom svojich dcérskych spoločností. Medzi spoločnosti skupiny ČEZ ESCO patria spoločnosti ČEZ Slovensko, ČEZ Bytové domy, ČEZ Energetické služby, ČEZ ENERGO, ČEZ LDS, ENESA, AZ KLIMA a ďalšie.“

Môžete to konkretizovať?

„Napríklad spoločnosť AZ Klima dodala vzduchotechnické jednotky do hál tovární na výrobu automobilov Jaguar Land Rover, KIA Motors a PSA. Spoločnosť ENESA realizovala napríklad v nemocniciach v Dunajskej Strede, Trebišove a vo Svidníku projekty komplexných energetických úspor formou Energy Performance Contracting (EPC) s celkovou ročnou garantovanou úsporou takmer 500 tisíc eur.“

SPRAVBYTKOMFORT prešiel „rakúskym“ manažmentom a riadením. Podarilo sa realizovať viacero veľkých investičných akcií a spoločnosť postupne menila svoju tvár aj prístup k zákazníkom. Ako to bude s novým českým akcionárom?

„Spoločnosť SPRABYTKOMFORT vybudovala v Prešove modernú a transparentnú správu bytov so

zreteľom na zavádzanie moderných technológií. Patrí sem portál Po schodoch, montáž meračov s diaľkovým odpočtom, dodržiavanie GDPR. Mesto Prešov má dnes efektívne tepelné hospodárstvo, ktoré budeme udržiavať. Medzi priority patrilo vybudovanie kotolní na biomasu, veľký kogeneračný zdroj na Šváboch a dve malé kogeneračné jednotky na pokrytie vlastnej spotreby elektrickej energie v centrálnych kotolniach. Aj v budúcich rokoch plánujeme podobné veľké akcie so zameraním na využitie obnoviteľných zdrojov energie.“

Čo to znamená pre najdôležitejšiu skupinu spoločnosti – zákazníkov?

„Nadalej pracujeme s cieľom mať v meste Prešov moderné a efektívne tepelné hospodárstvo a prozákaznícku správu bytov. Medzi dlhodobé ciele a priority spoločnosti patrí bezpečná, spoľahlivá, efektívna, ekologická a cenovo prijateľná dodávka tepla pre všetkých zákazníkov. Osobitný dôraz kladieme na kvalitu poskytovaných služieb, spokojnosť zákazníkov, nákup a modernizáciu technológií so zreteľom na ochranu životného prostredia s rozširovaním využitia obnoviteľných zdrojov energií, zavádzanie rozvojových programov do teplárenstva a udržanie účinných centrálnych zdrojov.“



Na jeho slová nadviazala Adriana Bednárová: „**Pred realizáciou sme na domovej schôdzi odhlasovali navýšenie príspevku do fondu opráv o približne 0,50 eur na 1 m². V súčasnosti prispievame do fondu 1,06 eur za 1 m²,**“ zhodnotila finančný dopad modernizácie zástupkyňa vlastníkov a pridala hneď aj svoje podrobné hodnotenie: „**Bytový dom dostal nový nádych, máme nové výťahy, vymenili sa stúpačky, strecha zmenila vzhľad na sedlovú, fasáda bola zateplená a dostala novú farbu, vymenili sa balkónové zábradlia, aj vstupné dvere do bytovky, vymenila sa strieška a pribudlo zábradlie, vymaľovalo sa schodisko. Naša spokojnosť je veľká, bytovému domu hlavne pomohlo zateplenie, kde už teraz sledujeme veľkú úsporu. Strecha, ktorá zatekala, nám už nerobí starosti. Myslím si, že vysoká investícia a aj potrebné navýšenie fondu opráv malo svoj význam pre všetkých vlastníkov nášho bytového domu.**“

Obnova bytového domu priniesla jeho vlastníkom aj ocenenie. Od Prvej stavebnej sporiteľne získali cenu za Najlepšie obnovený bytový dom v roku 2018 a s tým spojenú finančnú odmenu vo výške 1 700 eur.

Rozsah realizovaných prác

- Zateplenie obvodového plášťa
- Nová sedlová strecha
- Výmena výťahov - osobný a nákladný
- Výmena stúpacích rozvodov SV, TUV a kanalizácie a ležatých rozvodov SV a TUV
- Výmena požiarnych dverí
- Sanácia loggií
- Kamerový systém

Financovanie obnovy bytového domu

Celková investícia	605 740 €
Úver ŠFRB	431 740 €
Úver PSS	174 000 €

ZA REKONŠTRUKCIU OCENENIE

DOTERAZ SME ZABEZPEČILI OBNOVU PRE 212 BYTOVÝCH DOMOV

V bytovom dome na Ulici armádneho generála Svobodu 26 je spolu 61 bytov. V roku 2010 ho postihol rozsiahly požiar. V rámci sanácie po požiari boli vymenené len schodiskové okná. Priestor potreboval rozsiahlejšiu investíciu.

Obyvatelia si boli vedomí, v akom stave sa ich bytový dom nachádza

a tak dohoda o rekonštrukcii bola na svete. „**Modernizácia sa začala začiatkom septembra 2017 a trvala 14 mesiacov. Náročné bolo hlavne zateplenie balkónov. Riešilo sa pri nich viacero komplikácií, niektoré materiály a potrebné úpravy projektant nezahrnul do rozpočtu,**“ povedal Lukáš Loš, zástupca vlastníkov bytov.



VYNOVENÝ DOM NA BAŠTOVEJ

Aj bytový dom v širšom centre Prešova, na ulici Baštová 1 - 7, prešiel rozsiahlou a významnou rekonštrukciou. Skolaudovaný bol v roku 1962. Nachádza sa v pamiatkovom území a pri príprave projektu bola dôležitá spolupráca s Krajským pamiatkovým úradom v Prešove.

„Pred rekonštrukciou bol doslova až v havarijnom stave, kedy sme museli odstraňovať opadávajúcu omietku z niektorých stien, aby nedošlo k úrazu. Posledná rekonštrukcia prebiehala niekedy pred 40 rokmi. A to viem iba z rozprávania mojej mamy,“ zaspomínal si Peter Boháč, člen komisie pre obnovu bytového domu. Do rekonštrukcie

sa vlastníci chceli pustiť už v roku 2008. **„Ale vďaka zle uzatvorenej zmluve a následnému sporu so**

zhotoviteľom, ktorý trval desať rokov, sa náš bytový dom dostal až do havarijného stavu. Zhotoviteľ totiž nebol schopný získať stavebné povolenie. Neustálym zavádzaním vlastníkov bytov stratil všetku dôveru a my sme stratili 10 rokov,“ takéto skúsenosti majú za sebou obyvatelia domu. Dom si však žiadal svoje.

Vlastníci sa takmer jednomyselne zhodli na potrebe obnovy. Kompletná rekonštrukcia trvala od marca 2018 do septembra 2018. Ako povedal P. Boháč, **„najnáročnejšia bola, samozrejme, zvýšená prašnosť, hlučnosť, nemožnosť vetrania počas letných mesiacov. Boli to veci, o ktorých sme vopred vedeli a s ktorými sme ráтали. Takže sme nemali problém vydržať, veď to bolo v náš prospech.“** Výsledok je viditeľný pre okoloidúcich, ale pozitívny je predovšetkým pre samotných vlastníkov bytového domu. **„Konečne bývame v peknom bytovom dome, za ktorý sa nemusíme hanbiť a nemusíme sa báť, či nám nespadne fasáda na hlavu, alebo či nám nepraskne vodovodné potrubie. Zároveň nám už zbytočne neuniká teplo do vzduchu. Teraz ešte čakáme, kedy nám mesto Prešov vyčlení peniaze na revitalizáciu okolia nášho bytového domu,“** uzatvoril Peter Boháč.

Rozsah realizovaných prác

- Rekonštrukcia strechy
- Zateplenie bytového domu
- Sanácia balkónov
- Výmena rozvodov vody, kanalizácie a elektroinštalácie
- Vysprávka a maľby schodiska

Financovanie obnovy bytového domu

Celková investícia	361 743,14 €
Úver ŠFRB	271 300 €
Dofinancovanie komerčným úverom	89 500 €
Projektant	Ing. Rudolf Kozlaj
Generálny zhotoviteľ	GROSTAV, s.r.o., Prešov

ODPOČTÁRI V BYTOCH MINULOSŤOU

Každoročné rozpočítanie nákladov energií v objekte podlieha legislatívnym požiadavkám. Platí však zásada, že iba spoľahlivý odpočet spotreby môže zaistiť, že náklady budú spravodlivo rozdelené a vlastníci bytov eliminujú neželané prekvapenia v ročnom zúčtovaní.

V súčasnej dobe naša spoločnosť ponúka pre vlastníkov bytov v bytových domoch moderné digitálne a rádiové technológie, ktoré umožňujú aj merania spotreby tepla a vody. Sú to meracie prístroje vybavené rádiovým modulom, ktorým sa odčítajú údaje o spotrebe centrálne cez zbernicu dát, s využitím rádiovj siete GSM/GPRS. Zaťažujúce návštevy odpočtárov v bytoch sa preto postupne už stávajú minulosťou. Všetky údaje sa zaznamenávajú automaticky a ďalej spracovávajú elektronicky, čo zabezpečuje maximálnu spoľahlivosť odpočtov a ochranu pred zneužitím dát, alebo chybami spôsobenými ľudským faktorom. Je to systém s unikátnym využitím internetu a rádiových vln, navyiac umožňuje on-line monitoring spotreby tepla a vody cez internetový portál.



Záujem o nové technológie diaľkového odpočtu dát s možnosťou kontroly aktuálnych hodnôt spotreby prostredníctvom internetu zo strany správcov a užívateľov narastá.

Naša správcovská spoločnosť tieto vyspelé rádiové technológie využíva pri spracovaní rozúčtovania nákladov za teplo a spotrebu vody od roku 2017. V súčasnej dobe týmto systémom monitorujeme 35 % bytových domov v správe našej spoločnosti.

Aké sú výhody diaľkových odpočtov?

- plne automatizované odpočty sú presné a spoľahlivé
- vyššia ochrana a rýchlosť prenosu údajov
- chyby spôsobené ľudským faktorom sú minulosťou
- už žiadne termíny odpočtovej služby
- jednoduchý prenos dát do systému rozúčtovania
- automatická integrácia údajov na webový portál
- svoje spotreby a údaje o stave meračov možno on-line kedykoľvek sledovať, analyzovať a porovnávať

Zmenou Európskej smernice z 11. decembra 2018 o energetickej efektívnosti boli prijaté nové opatrenia (mení sa smernica 2012/27/EÚ).

Tie už neumožňujú montáž meradiel a pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov namontovaných po 25. októbri 2020 bez diaľkového odpočtu. Všetky meradlá pre každý byt v dome, t. j. vodomery a pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov, musia byť do 1. januára 2027 vybavené funkciou diaľkového odpočtu.

Preto odporúčame vlastníkom bytového domu, pokiaľ má váš bytový dom pomerové merače vykurovacích nákladov desať a viac rokov, je najvyšší čas zamyslieť sa, aký typ meračov a akú technológiu zberu dát na diaľkový odpočet si vo svojom bytovom dome zvolíte pri ich výmene.

Otázky a odpovede

Ako môžem zaplatiť úhradu za byt, ak nechcem používať SIPO Slovenskej pošty?

Pokiaľ nechcete platiť platby prostredníctvom SIPO Slovenskej pošty, platby môžete uhrádzať priamo na číslo účtu bytového domu, na základe vášho mesačného predpisu zálohových úhrad, kde nájdete všetky potrebné údaje na úhradu - číslo účtu bytového domu v tvare IBAN, sumu na úhradu a variabilný symbol, ktorý je veľmi podstatným údajom pre identifikáciu vašej platby. Platby môžete realizovať trvalým príkazom z vášho osobného účtu v banke. Pre zriadenie trvalého príkazu banke predložíte údaje z mesačného predpisu zálohových úhrad, ktorý dostávate od správcu bytového domu.

Nebývam v byte, musím sa podieľať na upratovaní?

Ak vlastníci bytov v bytovom dome, kde vlastníte byt, riešia upratovanie spoločných častí domu formou umývania, napríklad schodiska a podláh samotnými vlastníkmi podľa harmonogramu a nie platbou za upratovanie, tak ste povinný sa na takomto upratovaní podieľať, buď osobne, alebo zabezpečiť takéto upratovanie za vás niekým iným. Ak sa chcete vyhnúť susedským nezhodám z dôvodu upratovania spoločných priestorov, môžete na najbližšej schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov navrhnúť, aby ste boli od upratovania spoločných častí, prípadne platenia za upratovanie, oslobodený. Je len na vlastníkoch bytov, ako sa s vašim návrhom stotožnia.

PREČO JE POTREBNÉ POISTENIE BYTOVÉHO DOMU NA REÁLNU HODNOTU?

Podpoistenie je nežiadúci jav, kedy poistná suma je výrazne nižšia ako poistná hodnota. Pri zistení podpoistenia je prípadné plnenie priznané v rovnakom pomere k výške škody, ako je pomer poistnej sumy a poistnej hodnoty. V niektorých prípadoch sa môže jednať o malé rozdiely v desiatkach eur, ale pri väčšej škode spôsobenej výhricou, alebo požiarom sa môže jednať o rozdiel v tisíckach eur, čo môže mať značne negatívny vplyv na život v bytovom dome.



VEDELI STE, ŽE...

Hodnota bytového domu by mala kopírovať ceny bytov, ktoré sa za posledné roky niekoľkokrát zvýšili. Investície vložené do úprav a rekonštrukcií bytového domu by sa mali odzrkadliť aj v celkovej poistnej sume.

Na základe našich skúseností a spolupráce so spoločnosťou SPRABYTKOMFORT, a.s. Prešov, odporúčame zákazníkom pravidelne aktualizovať poistné sumy ich nehnuteľností, aby sa vyhli fatálnym finančným následkom v prípade poistnej udalosti. Pravidelnou aktualizáciou rizík a poistných súm skvalitňujeme servis pri poistení majetku a zodpovednosti vlastníkov bytov v správe SPRABYTKOMFORT, a.s. Prešov.



EuroFin Consulting, a.s.

Centrum 27/32

017 01 Považská Bystrica

Bezplatná linka : 0800 500 234

BUĎME OHĽADUPLNÍ

Zabráňime katastrofe

V bytových domoch na prešovských sídliskách vykonávajú pracovníci Okresného riaditeľstva hasičského a záchranného zboru protipožiarne kontroly. Zameriavajú sa na voľné únikové cesty, funkčné uzatváranie dverí, funkčné vybavenie hydrantov, nepoškodené elektrické vypínače či kryty svietidiel. Voľné musia byť aj priestory pred rozvádzačmi a hlavnými uzávermi plynu, elektriny a vody.

Čo ukazujú kontroly?

Obyvatelia často využívajú spoločné priestory ako sklad. Kontrolóri nájdu odložené vianočné stromčeky, škatule so starými novinami, regály na topánky, kvetinové steny pred rozvodnými skriňami, rôzne skrinky a skrine, staré radiátory, bicykle. Aj u vás to na schodišti, či za výtahom takto vyzerá? Je dôležité dodržiavať zásady protipožiarnej ochrany a predchádzať vzniku požiarov. Sankcie sú vysoké, preto nemiňajte peniaze na pokuty, ale na rozumné veci pre váš bytový dom.

Súčinnosť a poriadok

S cieľom predchádzať vzniku požiarov a z dôvodu možnej sankcie pri zistení nedostatkov, ktoré sa týkajú zatarasených únikových ciest, sťažených prístupov k hydrantom, hasiacim prístrojom a rozvádzačom a vypínačom elektrickej energie, žiadame vlastníkov bytov o súčinnosť pri vypratani chodieb, priestorov za výtahmi a uvoľnenie prístupov k elektrickým vypínačom, hasiacim prístrojom, hydrantom. Hydrantové hadice musia byť k dispozícii, umiestnené v hydrantových skrinkách. Tiež žiadame vlastníkov bytov, aby nepoškodzovali elektrické vypínače, kryty svietidiel a nevyradzovali z prevádzky zatváracie zariadenia BRANO umiestnené na požiarnych uzáveroch (dverách). V tomto roku došlo k požiaru v bytovom dome

na Sabinovskej ulici. Predpokladá sa, že požiar mohol spôsobiť odpad z cigariet. V mnohých bytových domoch, hlavne tam, kde nie sú balkóny, vlastníci bytov alebo nájomníci fajčia v spoločných priestoroch, alebo v zadných schodiskách, za výtahmi, dokonca sú niekde zriadené aj fajčiarske kútiky. V týchto priestoroch sa často nachádza rôzny nábytok, kvetináče, obrazy, nepotrebné veci – horľavé látky a nebezpečenstvo je na dosah.



Schodisko musí byť z bezpečnostného hľadiska priechodné.

Domáci majstri

Zvlášť oslovujeme domácich remeselníkov, ktorí tvoria v spoločných priestoroch bytových domov. V prvom rade by ste nemali v pivnici a v spoločných priestoroch bytového domu vôbec vykonávať takéto aktivity. Na to má slúžiť vyhradený priestor, ktorý by spĺňal podmienky protipožiarnej bezpečnosti a v ktorom je potrebné vykonávať pravidelné revízie, hlavne elektroinštalácie a podobne. Prípadne si prenajať garáž, alebo nebytový priestor. Ak predsa využívate takéto priestory na majstrovanie, tak len so súhlasom nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov v bytovom dome a pri dodržaní podmienok protipožiarnej ochrany. Čo sa týka prívodu elektriny do týchto priestorov, je možné sa napojiť len z vlastného elektromera, nie zo spoločných rozvodov domu.

DÔLEŽITÉ LEGISLATÍVNE ZMENY

Menil sa zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Národná rada Slovenskej republiky schválila v septembri 2018 a v januári 2019 dve novely Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov – Zákon č. 283/2018 Z.z. a 63/2019 Z.z. Zákon č. 283/2018 Z.z. nadobudol účinnosť dňom 1. novembra 2018, pričom niektoré ustanovenia nadobudnú účinnosť až 1. júla tohto roku. Najpodstatnejšie zmeny vyplývajúce z tejto novely:

- Schôdzu vlastníkov bytového domu vedie ten, kto ju zvolal.
- Termín konania schôdze musí byť každému vlastníkovi doručený sedem kalendárnych dní pred jej začiatkom.
- Schôdza vlastníkov bytového domu je uznášania schopná už na začiatku schôdze, okrem prípadov, kde sa zo zákona vyžaduje nadpolovičná alebo dvojtretinová väčšina vlastníkov domu - § 14b zákona.
- Vlastník sa môže nechať zastúpiť inou osobou pri hlasovaní na schôdzi s úradne overeným podpisom, pričom súčasťou splnomocnenia musí byť príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať, pokiaľ nejde o splnomocnenie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru. Splnomocnenie nie je možné udeliť správcovi, kandidátovi na zástupcu vlastníkov domu pri ich voľbe a tiež pri odvolávaní volených zástupcov vlastníkov v dome.
- Z každej schôdze sa musí vyhotoviť zápisnica, musia ju podpísať minimálne dvaja zvolení overovatelia zápisnice. V prípade, ak ju overovateľ odmietne podpísať, musí uviesť zároveň aj dôvod odmietnutia podpísania zápisnice.
- Rozhodnutia prijaté na schôdzi sú záväzné pre všetkých vlastníkov v dome.
- Zápisnicu zo schôdze zverejňuje ten, kto ju zvolal, v lehote siedmich kalendárnych dní odo dňa jej konania.
- Proti výsledku hlasovania sa môže obrátiť na súd ten, kto bol prehlasovaný, a to v lehote 30 kalendárnych dní odo dňa zverejnenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká zo zákona. V prípade, že sa nemohol dozvedieť o výsledku hlasovania, lehota sa predlžuje na tri mesiace od zverejnenia výsledku hlasovania, inak jeho právo rovnako zaniká.
- O výške odmeny pre zástupcu vlastníkov v dome rozhoduje nadpolovičná väčšina vlastníkov domu - § 14b zákona.
- Rovnako ako pri dobrovoľných dražbách, aj pri exekučných konaniach rozhodujú o podaní návrhu vlastníci domu nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov domu.
- O úvere, vstavbe a nadstavbe rozhodujú 2/3 vlastníkov domu, pričom pri stavbe alebo nadstavbe musí byť aj súhlas všetkých vlastníkov na najvyššom poschodí v dome.
- Vlastníci si môžu spomedzi seba zvoliť nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov domu splnomocnenú osobu, ktorá podpíše so správcom zmluvu o výkone správy, pričom podpisy musia byť úradne overené - § 14b zákona.
- **Zástupcom vlastníkov v dome bude od 1. júla 2019 len ten, kto je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.**

- Správca je oprávnený zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov v dome také zásahy, ktoré majú chrániť majetok a zdravie vlastníkov dome v zmysle platnej právnej úpravy SR.
- Zvolená forma správy domu je záväzná pre všetkých vlastníkov v dome.

Zákon **č. 63/2019 Z.z.** nadobudol účinnosť **od 1. apríla 2019**. Podstatou tejto novely je výklad ustanovenia § 15 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Služí na lepšie zabezpečenie ochrany práv vlastníkov v dome v zmysle záložného práva pre spoluvlastníkov bytového domu ku konkrétnemu bytu alebo nebytovému priestoru v dome. Podstatou je, že ak by si niekto neplnil svoje povinnosti vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a u vlastníka by vznikol nedoplatok na službách spojených s užívaním bytu, resp. nebytového priestoru a do fondu prevádzky, údržby a opráv domu, majú vlastníci právo po splnení zákonných podmienok podať návrh na predaj nehnuteľnosti. Neskúma sa to, kedy pohľadávka vznikla, nakoľko pohľadávka sa viaže k samotnej existencii bytu alebo nebytového priestoru, teda záložné právo je tam definované odo dňa samotnej existencie nehnuteľnosti. Záložné právo tak vzniká priamo zo zákona a nie na základe nejakej osobitnej listiny.

Dôležité kontakty

Recepcia	051/7567 701
Havarijná služba	051/7567 601
Havarijná služba počas pracovnej doby	0908 021 322 051/7567 628

info@spravbytkomfort.sk
www.spravbytkomfort.sk

ZÁKAZNÍCKE CENTRUM

Pondelok	8.00 – 16.30
Utorok	8.00 – 12.00
Streda	8.00 – 16.30
Štvrtok	8.00 – 16.30
Piatok	8.00 – 12.00

Vydáva spoločnosť **SPRAVBYTKOMFORT, a. s. Prešov**
Volgogradská 88, 080 01 Prešov
Rok vydania 2019. Určené pre vnútornú potrebu.
Kontakt: 051/75 67 701, e-mail: info@spravbytkomfort.sk