

**I n f o r m á c i e**  
**k porade zástupcov vlastníkov bytov**  
**s vedením Stavebného bytového družstva Zvolen, konanej**  
**dňa 13. februára 2025 o 16.00 hod. v zasadačke SBD Zvolen**

**Pozvaní:** zástupcovia vlastníkov bytov (ďalej ZVB), konateľ STEFE Zvolen s.r.o. Ing. Ivan Adam

**Za Stavebné bytové družstvo Zvolen:**

Ing. Mária Hornoveská – predsedníčka,

Jana Ľalíková - technická námestníčka,

Mgr. Dana Jankechová - ekonomická námestníčka,

Ing. Zuzana Čermáková - kontaktná osoba určená na komunikáciu so ZVB

**Program porady** vedenia Stavebného bytového družstva Zvolen (ďalej SBD Zvolen) so ZVB:

1. **Otvorenie**
2. **Modernizácia horúcovodnej siete CZT na sídlisku Zvolen – Západ (STEFE Zvolen, s.r.o.)**
3. **Informácie – Návrh Dodatku k Zmluve o výkone správy**
4. **Rôzne**
5. **Diskusia**

## 1. OTVORENIE

Poradu otvorila a viedla predsedníčka SBD Zvolen. Porady sa zúčastnili zástupcovia vlastníkov bytov, prípadne ich zástupcovia a konateľ STEFE Zvolen s.r.o. Ing. Ivan Adam.

## 2. MODERNIZÁCIA HORÚCOVODNEJ SIETE CZT NA SÍDLISKU ZVOLEN

Základné informácie k pripravovanej investičnej akcii spoločnosti STEFE Zvolen, s.r.o. na sídlisku Zvolen - Západ :

- Dodávateľ tepla a teplej vody STEFE Zvolen s.r.o. dlhodobo dodáva teplo pre bytové domy v celom meste Zvolen
- Opotrebované rozvody tepla na sídlisku má snahu dodávateľ tepla zrekonštruovať za nové tak, aby náklady boli čo najnižšie a to s využitím EU fondov
- Cena tepla je v meste jednotná a náklady spojené s rekonštrukciou budú nákladmi pre všetkých odberateľov v meste Zvolen
- Plánovaný termín realizácie je rok 2026
- Zámerom je výmena starých rozvodov za nové predizolované potrubia s menšou dimenziou v nových trasách a to čo s najmenšími obmedzeniami v dodávaní počas prác
- Existujúce centrálné odovzdávacie stanice budú zrušené
- Možné obmedzenia na sídlisku pre obyvateľov sídliska budú z dôvodu zemných prác počas roka 2026, práce by začali v jarnom období
- Potrebné bude urobiť nové vstupy do 12 bytových domov v správe SBD Zvolen, existujúce vstupy budú odborne uzavreté
- Nové trasovanie rozvodov si vyžiada aj vnútorné demontážne a montážne práce vo všetkých 12 bytových domoch
- Nové prípojky tepla budú dodávať teplo do existujúcich KOST
- Pre územné a stavebné konanie je potrebný súhlas vlastníkov bytov so vstupom nového potrubia do bytového domu ako aj súhlas na vnútorné demontážne a montážne práce v bytovom dome

### 3. INFORMÁCIA O NÁVRHU DODATKU ZMLUVY O VÝKONE SPRÁVY

Stavebné bytové družstvo Zvolen (ďalej len „SBD Zvolen“) v súčasnosti zabezpečuje výkon správy bytovým domom v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej zákon) na základe Zmluvy o výkone správy. Posledná zmena Zmluvy o výkone správy bola Predstavenstvom SBD Zvolen schválená v roku 2019 a v nasledujúcom období boli upravované vzájomné zmluvné vzťahy SBD Zvolen s vlastníkmi bytov v bytových domoch.

Z legislatívnych (konsolidačných) dôvodov, ktorými sa zvyšujú dane a náklady SBD Zvolen, Predstavenstvo SBD Zvolen schválilo návrh Dodatku Zmluvy o výkone správy (ďalej Zmluva), ktorej súčasťou je aj úprava Cenníka poplatkov a služieb SBD Zvolen (zvyšujú sa ceny o mieru inflácie za roky 2019-2024).

Zvýšené náklady SBD Zvolen predstavuje najmä:

1. Zavedenie transakčnej dane
2. Zvýšenie odvodov zdravotného poistenia
3. Zvýšenie sadzby dane z pridanej hodnoty
4. Zvýšenie sadzby dane z príjmov právnických osôb
5. Zvýšenie dane z nehnuteľností
6. Zvýšená minimálna mzda a.i. a s ňou súvisiace mzdové nároky

Navrhované znenie dodatku k Zmluve o výkone správy:

Pôvodný text článku IX. ods 1. Zmluvy o výkone správy sa vypúšťa a nahrádza sa novým textom v znení:  
*„Správcovi za výkon správy domu a činnosti vykonávané v zmysle tejto Zmluvy prislúcha od **1.7.2025** poplatok za správu vo výške **10,50 Eur**/byt/NP/ mesiac vrátane DPH. V prípade zmeny sadzby DPH sa pri každom vzniku daňovej povinnosti použije sadzba DPH platná v deň vzniku daňovej povinnosti. Poplatok za správu je stanovený v štruktúre mesačného zálohového predpisu v položke „poplatok za správu.“.*

V článku XI. PODPISOVANIE ZMLÚV sa úplne vypúšťa znenie odseku 2., pričom následne dochádza k prečíslovaniu ďalších odsekov tohto článku a článok je v znení:

*„1. Osoba poverená vlastníkmi spolu so správcom podpisuje zmluvu o výkone správy, jej zmenu alebo zánik po schválení vlastníkmi, pričom podpisy zmluvných strán musia byť úradne osvedčené.  
2. Osoba poverená vlastníkmi podpisuje spolu so správcom ostatné zmluvy a ich zmeny po schválení vlastníkmi v dome podľa Zákona, pričom podpisy zmluvných strán nemusia byť úradne osvedčené. Poverená osoba v zmysle tohto bodu tohto článku tejto Zmluvy bola riadne schválená vlastníkmi spôsobom podľa Zákona.“*

Pôvodný text článku XII. odsek 1. Zmluvy o výkone správy sa vypúšťa a nahrádza sa novým textom v znení:

*„Vlastníci splnomocňujú správcu na všetky právne a iné úkony súvisiace so zabezpečením (s plnením) povinností vyplývajúcich správcovi zo Zákona a/alebo z tejto Zmluvy, najmä:*

- na úkony a právne úkony vyplývajúce z uplatnenia záložného práva podľa Zákona voči tým záložným dlžníkom domu, o ktorých rozhodli vlastníci v súlade so Zákonom,
- na všetky úkony smerujúce k podaniu žiadosti o vydanie stavebného povolenia a na podanie žiadosti o vydanie stavebného povolenia, na obstaranie súvisiacich vyjadrení, súhlasov a stanovísk dotknutých orgánov štátnej správy, ako aj na všetky úkony (najmä v rozsahu práv a povinností účastníka konania podľa Správneho poriadku a Stavebného zákona) smerujúce k vydaniu rozhodnutia o umiestnení stavby (územného rozhodnutia), stavebného povolenia a kolaudačného rozhodnutia vrátane ich zmien a na to aby v tejto súvislosti vyhotovoval, podpisoval, podával a preberal osobne alebo formou poštovej zásielky všetky dokumenty, žiadosti, návrhy a iné podania na to potrebné, vrátane riadnych a mimoriadnych opravných prostriedkov, vyjadroval sa k stavebnému konaniu a k stavebnému povoleniu, ku

kolaudačnému konaniu a ku kolaudačnému rozhodnutiu a rovnako k prípadnému vzdaniu sa odvolania v uvedených konaniach, ktoré sa týkajú bytového domu a zároveň aby sa vzdával opravných prostriedkov proti vydaným rozhodnutiam (v územnom a/alebo stavebnom konaní a/alebo kolaudačnom konaní),

- na všetky úkony a právne úkony súvisiace s prenájmom spoločných častí domu a spoločných zariadení domu

- k dojednávaniu a podpisovaniu zmlúv najmä s dodávateľmi tepla, vody, elektrickej energie a plynu“.

#### 4.1 ZMENA SADZBY DPH NA 23 %

V zmysle legislatívy sa s platnosťou od 1.1.2025 zvýšila sadzba dane z pridanej hodnoty na 23 %.

**Zvýšenie DPH vyžaduje znovu schválenie investície financovaných z FPÚaO a úveru na schôdzi resp. písomným hlasovaním.**

**A) SCHVÁLENÉ INVESTÍCIE s 20 % DPH – financované z FPÚaO – znovu odsúhlasiť nad ½ väčšinou**

Vlastníci bytov v bytovom dome, ktorí si odsúhlasili investíciu financovanú z fondu prevádzky, údržby a opráv s 20 % DPH a túto celú k 31.12.2024 nezrealizovali a neuhradili z FPÚaO sú povinní v zmysle zákona odsúhlasiť zvýšenie ceny investície na schôdzi vlastníkov bytov resp. písomným hlasovaním nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov. Uvedené platí aj na financovanie z FPÚaO pre vodomery, moduly na vodomery, pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov a.i..

**B) SCHVÁLENÉ INVESTÍCIE s 20 % DPH – financované zo ŠFRB – znovu odsúhlasiť nad 2/3 väčšinou**

Vlastníci bytov v bytovom dome, ktorí si odsúhlasili investíciu financovanú zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej ŠFRB) a fondu prevádzky, údržby a opráv s 20 % DPH a túto celú k 31.12.2024 nezrealizovali a neuhradili sú povinní v zmysle zákona odsúhlasiť zvýšenie ceny investície na schôdzi vlastníkov bytov resp. písomným hlasovaním dvojtretinovou väčšinou vlastníkov bytov, z dôvodu, že obstarávacía cena je súčasťou zmluvy o úvere a v zmysle § 14b ods. 2b zákona zmluvu o úvere alebo jej zmenu odsúhlasuje 2/3 väčšina vlastníkov.

#### 4.2 NOVELIZÁCIA ZÁKONA č. 182/1993 Z.Z.

Zákonom č. 325/2024 Z.z. sa od 1.1.2025 mení a dopĺňa Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, zo znenia ktorého vyberáme niektoré časti týkajúce sa hlasovania a rozhodovania vlastníkov bytov:

**§14 ods. 2 sa mení:**

Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôzdu vlastníkov považuje aj zhromaždenie. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže uplatniť svoje hlasovacie právo pri písomnom hlasovaní na hlasovacej listine alebo prostredníctvom prostriedkov informačnej a komunikačnej technológie (ďalej len „elektronické hlasovanie“); elektronické hlasovanie nemožno uplatniť, ak písomné hlasovanie vyhlasuje štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

**V § 14a sa za odsek 4 vkladajú nové odseky 5 až 7, ktoré znejú**

„(5) Ak pri písomnom hlasovaní vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome prejaví záujem hlasovať elektronicky, vykonanie elektronického hlasovania zabezpečí spoločenstvo alebo správca. Pri elektronickom hlasovaní spoločenstvo alebo správca musí

- vykonať všetky opatrenia potrebné na zabezpečenie riadneho a nerušeného priebehu elektronického hlasovania,
- prijímať hlasy uplatnené elektronickým hlasovaním odo dňa uverejnenia oznámenia o konaní písomného hlasovania najneskôr do konca termínu určeného na písomné hlasovanie,

c) potvrdiť bez zbytočného odkladu prijatie hlasu tomu, kto uplatnil svoje hlasovacie právo elektronickým hlasovaním; potvrdenie o prijatí hlasu sa vykoná rovnakým spôsobom ako elektronické hlasovanie.

(6) Na účely elektronického hlasovania vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome oznámi spoločenstvu alebo správcovi svoju elektronickú adresu. Elektronické hlasovanie musí byť vykonané spôsobom,

d) ktorý umožňuje overiť účasť vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome na hlasovaní vylučujúci akúkoľvek zameniteľnosť,

e) z ktorého je zrejмый a určitý prejav vôle vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome pri hlasovaní o konkrétnej otázke a

f) ktorý zabezpečí ochranu hlasovania a jeho výsledkov pred neoprávneným zásahom.

(7) Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome pri písomnom hlasovaní elektronicky hlasuje o jednej veci viackrát, za platný prejav vôle sa považuje elektronické hlasovanie vykonané v rámci písomného hlasovania ako posledné. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome vykoná svoje hlasovacie právo pri písomnom hlasovaní na hlasovacej listine aj elektronicky, na elektronické hlasovanie sa neprihliada.“.

**V § 14b ods. 2 sa za písmeno e) vkladá nové písmeno f), ktoré znie:**

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

„f) stavebnej úprave, ktorou vznikne nová spoločná časť domu, nové spoločné zariadenie domu alebo nové príslušenstvo alebo zanikne spoločná časť domu, spoločné zariadenie domu alebo príslušenstvo,“.

**V § 14a ods. 1 sa za druhú vetu vkladá nová tretia veta, ktorá znie:**

„Správca alebo rada sú povinní zaradiť hlasovanie o súhlase s inštaláciou nabíjacieho bodu na najbližšiu schôdzu vlastníkov, ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome písomne oznámi správcovi alebo rade záujem o inštaláciu nabíjacieho bodu; ak sa na schôdzi vlastníkov neprijme rozhodnutie, správca alebo rada vyhlásia o tejto veci písomné hlasovanie.“.

## 4.3 ZÁKON č. 321/2014 a č. 363/2022 Z.z. – DIAĽKOVÝ ODPOČET

Pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov – **od 1. januára 2027 LEN s diaľkovým zberom dát.** Podľa zákona č. 321/2014 Z.z. o energetickej efektívnosti v znení zákona č. 419/2020 Z. z. je od 1. januára 2021 povinnosť zabezpečiť, aby určené meradlo a pomerový rozdeľovač tepla boli vybavené funkciou diaľkového zberu dát v období **od 1. januára 2021 do 1. januára 2027.**

Vodomery na teplú vodu – **od 1. januára 2027 LEN** s diaľkovým odpočtom Podľa zákona č. 657/2004 Z. z. a novely zákona č. 363/2022 Z.z. je povinnosť zabezpečiť, **aby určené meradlo bolo vybavené funkciou diaľkového odpočtu podľa § 17 ods. 4 písm. b) do 1. januára 2027.**

**V prípade nesplnenia tejto povinnosti inšpekcia uloží pokutu podľa § 35 ods.1 písm. c) Zákona o tepelnej energetike pokutu od 16,50 Eur do 3000 Eur.**

Pri určení výšky pokuty sa prihliada najmä na závažnosť, spôsob, čas trvania, mieru zavinenia a možné následky porušenia povinností. Pri opakovanom porušení možno pokutu zvýšiť až na dvojnásobok.

### **Pre rok 2025 platia nasledovné ceny:**

Dodávka vodomero s modulom od spoločnosti Techem spol. s r.o. v cene - 26,60 € s DPH

Montáž vodomero spoločnosťou Ivan Rerich K+V MONT Zvolen v cene - 11,07 € s DPH

Cena za dodanie nového vodomera s modulom a montážou v súčasnosti je 37,67 € s DPH

**Cena za rádiový modul radio 4 – na doplnenie vodomera AP vario3:**

Aktivácia – uvedenie do prevádzky radio 4 – vykonáva dodávateľ (Techem spol. s r. o.), v súčasnosti je cena 14,43 € s DPH.

**Doba platnosti overenia vodomero**v zmysle zákona 157/2018 Z. z. o metrológii a vyhlášky 161/2019 Z. z. o meradlách a metrologickej kontrole, platná od 01.08.2019, je pri **bytových vodomeroch na studenú a teplú vodu 5 rokov**.

#### **4.4 NOVELIZÁCIA VYHLÁŠKY č. 503/2022**

Ministerstvo hospodárstva Slovenskej republiky schválilo novelu vyhlášky č. 503/2022 Z. z., ktorá upravuje pravidlá rozpočítavania nákladov na teplo a teplú vodu.

**Dňa 15.12.2024 vstúpila do účinnosti vyhláška č. 337/2024 Z.z., ktorá novelizuje vyhlášku č. 503/2022 Z.z.**

Pravidlá rozpočítavania nákladov na teplo v bytových domoch sa zmenili, po prvý raz sa budú uplatňovať v máji 2025 vo **vyúčtovaní za rok 2024**.

Novela vyhlášky, priniesla zmenu hodnoty **P 2,5** násobku na hodnotu **P 2,85** násobku, ale aj zmenu pre byty s individuálnym vykurovaním či zmenu kľúčových koeficientov.

##### **Maximálne 2,85-násobok**

Súčasná právna úprava odporúča rozpočítavať celkové náklady na množstvo dodaného tepla v pomere 60 % základná zložka podľa podlahovej plochy bytu a 40 % podľa nameranej spotreby s tým, že vlastníci môžu rozhodnúť o jeho zmene. Vyhláška určuje, že podiel základnej zložky nemôže byť nižší ako 30 %, a predovšetkým zavádza kontrolný mechanizmus, ktorý má zabezpečiť spravodlivé rozdelenie nákladov.

**Rozdiel medzi bytom s minimálnou jednotkovou cenou za teplo na štvorcový meter celkovej plochy vykurovaného priestoru a bytom s maximálnou cenou na štvorcový meter prekročiť 2,85-násobok.**

Ak bude rozdiel väčší, upraví sa podiel základnej zložky na celé percento smerom nahor a podľa tohto pomeru sa rozpočítajú náklady v celom bytovom dome.

Základná zložka sa rozpočítava aj medzi **byty** a nebytové priestory, ktoré sú **odpojené od vykurovacej sústavy** v objekte rozpočítavania, pričom podlahová plocha bytu alebo vykurovaného nebytového priestoru alebo upravená podlahová plocha bytu alebo vykurovaného nebytového priestoru sa vynásobí koeficientom podľa prílohy č. 3.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu rozhodnúť o úprave koeficientov uvedených v prílohe č. 3. Upravená výška koeficientov nemôže prekročiť hodnoty uvedené v prílohe č. 3

##### **Na zmenu koeficientov je potrebné stanovisko odborníka**

Ak sú v objekte rozpočítavania nainštalované pomerové rozdeľovače, koneční spotrebitelia môžu rozhodnúť o zmene koeficientov zohľadňujúcich nepriaznivú polohu miestnosti bytu alebo nebytového priestoru uvedených v prílohe č. 1 na základe písomného odôvodneného stanoviska odborne spôsobilej osoby v zmysle § 6 ods. 2 písm. a), b) a c) zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov a o zmene a doplnení niektorých zákonov §12 ods. 1 zákona č. 321/2014 Z.z. v znení neskorších predpisov.

#### **4.5 PODMIENKY INŠTALÁCIE VONKAJŠEJ KLIMATIZAČNEJ JEDNOTKY**

Vonkajšia klimatizačná jednotka sa inštaluje na obvodový plášť/balkón bytového domu.

Súhlas sa vydáva za dodržania nasledovných podmienok:

- montáž klimatizácie vykoná certifikovaná spoločnosť,
- potrubie pre kondenzát bude vyvedené do vonkajšieho priestoru (min. 40 centimetrov od fasády),
- osadením klimatizácie sa vlastník zaväzuje, že v prípade spôsobenia akejkoľvek škody súvisiacej s osadením alebo demontážou zariadenia vzniknutú škodu vlastník uhradí sám.

**5. DISKUSIA**

Na dotazy na poradách zodpovedali zástupcovia vedenia SBD Zvolen na mieste. Na riešenie podnetov, ktoré je potrebné riešiť na spoločnom stretnutí s príslušným ZVB, môže byť dohodnuté osobné stretnutie.

**Vo Zvolene, 13.02.2025**

Ing. Mária Hornoveská  
Predsedníčka SBD Zvolen