

# SPRAVODAJCA

Vydáva SBD Zvolen, Nográdyho ul. 1455/24 Zvolen

30. ročník

57. číslo

máj 2026

Nepredajné

[www.sbdzv.sk](http://www.sbdzv.sk)

e-mail: [sbdzv@sbdzv.sk](mailto:sbdzv@sbdzv.sk)

## Zmena podmienok poistenia majetku a zodpovednosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov bytových domov

S platnosťou od 01.01.2026 bola prehodnotená poisťná zmluva na poistenie majetku a zodpovednosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej „VBaNP“) bytových domov (ďalej „BD“) a zvýšená poisťná suma na **1 885 Eur/m<sup>2</sup>** plochy bytu z dôvodu predchádzania riziku podpoistenia a s tým súvisiaceho krátenia poisťného plnenia pri poisťných udalostiach.

### Poistenie zahŕňa:

- Živelné poistenie: poistenie pre prípad poškodenia a zničenia živelnou udalosťou, majetku, škôd spôsobených atmosférickými zrážkami, živočíchmi, vodovodných rizík (poistené sú aj vstavané skrine, kuchynské linky vrátane sklenených výplní, zabudovaných svietidiel a zabudovaných spotrebičov s ročným limitom max. 7000 Eur na byt
- Poistenie strojov a elektroniky: poistenie strojných a elektronických zariadení (napr. kotolní, výťahov, dorozumievacie systémy, domové zvončeky a iné)
- Poistenie skla: poistenie pevne vsadených alebo osadených skiel vyplňajúci vonkajšie otvory budov vrátane bezpečnostných fólií
- Poistenie odcudzenia a vandalizmu (zistený aj nezistený páchatel')
- Poistenie zodpovednosti: poistenie za škodu, poistenie VBaNP vyplývajúcu z vlastníctva nehnuteľností spôsobenú na spoločných častiach a zariadeniach BD, ako aj na škodu spôsobenú iným vlastníkom v BD - **krížová zodpovednosť** (napr. pád časti strechy, omietky alebo snehu na motorové vozidlo jedného z vlastníkov, vydymenie, vytopenie, únik vody z radiátora,...), poistenie voči tretím osobám, ktorými nie sú VBaNP BD (napr. pád časti strechy, omietky alebo snehu na cudzie vozidlo, pád na schodoch, pošmyknutie na mokrej dlážke, pricviknutie ruky do dverí na výťahu alebo vo vchodových dverách tretej osoby na návšteve v poistenom BD, ...)

Spoluúčasť od 0,- Eur do 166 Eur v závislosti od jednotlivých typov rizík.

Poistený je spoločný majetok a spoločné zariadenia BD a nenahrádza poistenie bytu domácnosti a zodpovednosti vlastníkov bytov, ktorým si chránia svoj majetok a majetok druhých pri občianskej zodpovednosti.

Spoločným majetkom NIE SÚ napr. prírodné hadice do batérií, práčky, umývačky alebo k plynovému sporáku, sprchovacie kúty, poistenie sa nevzťahuje napr. ani na vytopenie z práčky alebo umývačky riadu. Poistené nie sú individuálne užívateľom montované klimatizácie, oknové žalúzie, oknové rolety, zasklenia lodžii/balkónov, markízy (tzv. okenné a balkónové príslušenstvo), elektrická zabezpečovacia signalizácia (EZS), kamerový systém, satelitné a anténne systémy a trezory.

Predmetom poistenia NIE SÚ fotovoltické zariadenia a solárne systémy (okrem BD s vlastnými kotolňami so solárnymi systémami).

Všetky poisťné udalosti v BD je možné nahlasovať telefonicky, mailom a osobne zamestnancovi SBD Zvolen Ing. Martinovi Belušiakovi (tel.č.045/3213339, mail: [mbelusiak@sbdzv.sk](mailto:mbelusiak@sbdzv.sk)). **Potrebné informácie k nahlasovaniu poisťných udalostí:** dátum a čas vzniku, príčina, adresa BD, kontaktná osoba, doložiť potvrdenie od polície, resp. hasičov o šetrení, fotodokumentáciu, ak ide o škodu na byte uviesť číslo účtu, na ktoré bude zaslané poisťné plnenie. Dôležité je uschovať všetky poškodené časti do doby obhliadky z poisťovne!

Viac na: <https://www.sbdzv-sk/poistenie-bytovych-domov/>

## VYÚČTOVANIE NÁKLADOV SPOJENÝCH S UŽÍVANÍM BYTU ZA ROK 2025

Stavebné bytové družstvo Zvolen (ďalej „SBD Zvolen“) spracovalo vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu a nebytového priestoru (ďalej „byt“) za obdobie od 01.01.2025 do 31.12.2025 (ďalej „obdobie“).

Vyúčtovanie nákladov spojených s užívaním bytu je obsiahnuté na 4 stranách.

Všetky sumy v tlačive vyúčtovania sú uvádzané v eurách.

## 1. STRANA tlačiva vyúčtovania

Údaje užívateľa (nájomcu, vlastníka) bytu, adresa bytu, variabilný symbol, účet BD v banke v prípade nedoplatku, účet užívateľa v prípade preplatku, osobomesiace, spoluvlastnícky podiel a podlahová plocha.

**V I. stĺpci tabuľky „Položka“** sú rozpísané jednotlivé položky, ktoré sú totožné s položkami v predpise mesačných zálohových úhrad za užívanie bytu (ďalej „predpis úhrad“).

**V II. stĺpci tabuľky „Predpísaná záloha (€)“** sú uvedené predpísané zálohy úhrad pri jednotlivých položkách za obdobie.

**V III. stĺpci tabuľky „Skutočný náklad (€)“** je uvedený skutočný náklad podľa jednotlivých položiek za príslušný byt.

**V IV. stĺpci tabuľky „Preplatok / Nedoplatok“** je uvedený rozdiel medzi predpísanou zálohou a skutočným nákladom.

### VYSVETLENIE POLOŽIEK:

#### Položka Ústredné kúrenie

V BD, v ktorom sú namontované pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov (ďalej „PRVN“) a určené meradlá, teplo na vykurovanie je rozúčtované na základe uskutočneného odpisu PRVN a určených meradiel a podľa podmienok Vyhlášky na príslušnom tlačive (napr. **TECHEM, spol. s r.o., ENBRA SLOVAKIA, s.r.o. a iné.**)

Podľa Vyhlášky č. 503/2022 Z.z. rozdiel medzi bytom s minimálnou jednotkovou cenou za teplo na štvorcový meter celkovej plochy a vykurovaného priestoru a bytu s maximálnou cenou na štvorcový meter neprekročí 2,85-násobok. Ak bude rozdiel väčší, upraví sa podiel základnej zložky na celé percento smerom nahor a podľa tohto pomeru sa rozpočítajú náklady s takto upravenou základnou zložkou v celom BD. Zároveň vyhláška určuje, že základná zložka sa bude rozpočítavať aj na byty a priestory s individuálnym vykurovaním.

#### Položka Teplá voda (ďalej „TV“)

Náklad TV je súčet nákladov za spotrebovanú studenú vodu (tabuľka č. 1) a nákladov na teplo na prípravu teplej vody:

- Náklad za spotrebovanú vodu je vypočítaný ako súčin spotreby TV v m<sup>3</sup> (nameranej určeným meradlom vodomera v byte) a koeficientu na TV a ceny, tzn. náklad = spotreba TV x koeficient x cena.
- Náklad za teplo na prípravu teplej vody pre jednotlivé byty v BD zásobované teplom je rozdelený na základnú zložku a spotrebnú zložku. Základnú zložku tvoria namerané alebo vypočítané náklady spojené s cirkulačnými a pohotovostnými stratami rozvodov teplej vody za miestom centrálnej prípravy teplej vody jednotne pre odberné miesta v okruhu zdroja tepla, pričom hodnota základnej zložky nesmie presiahnuť 20%.

**Základná zložka** sa rozpočítava medzi konečných spotrebiteľov rovnakým dielom na každý byt v objekte rozpočítavania.

**Spotrebná zložka** sa rozpočítava medzi konečných spotrebiteľov v pomere indikovaného údaja určeného meradlom bytového vodomera na meranie množstva TV inštalovaného u konečného spotrebiteľa (bytový vodomer na TV) k súčtu indikovaných údajov určených meradiel (vodomero) na meranie množstva TV u konečných spotrebiteľov v objekte rozpočítavania.

**Položka Studená voda (ďalej „SV“)** znamená náklad na spotrebované a odvedené množstvo studenej vody – vodné a stočné v byte x koeficient x cena dodávanej vody (tabuľka č. 1). V zmysle rozhodnutia ÚRSO č. 0036/2025/V sa od 01.06.2025 zaviedla dvojzložková cena, ktorá zahŕňa fixnú zložku ceny a variabilnú zložku ceny. Fixná zložka ceny je určená podľa tarifných skupín, zohľadňuje rovnakosť odberného miesta a je rozúčtovaná rovnakým dielom pre každé odberné miesto.

Viac tu: <https://www.stvps.sk/cena-vody/>

**Položka Dažďová voda** znamená náklady na odvedenie dažďovej vody do verejnej kanalizácie fakturované prevádzkovateľom verejnej kanalizácie, ktoré sú vyúčtované podľa m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu.

**Položka Dodávka elektrickej energie v spoločných priestoroch** (ďalej „SP“) znamená vyúčtovanie nákladov na dodávku elektrickej energie v SP a spoločných zariadení BD. Náklad je vypočítaný podľa počtu osobomesiacov t.j. počtu osôb v bytoch v jednotlivých mesiacoch roka.

**Položka Výmeny vodomero** znamená náklad za dodávku a montáž vodomero podľa počtu vodomero, ktorým bola služba za vyúčtovacie obdobie dodaná. Uvedená položka nie je predmetom vyúčtovania u všetkých užívateľov, ale len u tých, ktorým bola služba dodaná za vyúčtovacie obdobie.

**Položka Upratovanie SP** znamená náklad za upratovanie v SP priestoroch vyúčtovaný (napr. podľa počtu bytov).

**Položka Ostatné** znamená rozúčtovanie nákladov za špecifické prípady na základe rozhodnutia VBaNP podľa Zákona.

V ostatných nákladoch sú zahrnuté: výmena ventilových vložiek vykurovacích telies, dodávka a montáž PRVN (servis vykurovacej techniky), deratizácia a dezinfekcia (hubenie hlodavcov...)

**Položka Pevné náklady** je uvedená len evidencie, nie je predmetom vyúčtovania.

V tejto položke je obsiahnutá: splátka anuity, tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej „FPÚaO“) a tvorba fondu kotolne, fondu lodží, poistenie domu, odmena zástupcovi vlastníkov bytov vrátane odvodov (ďalej „odmena zástupcovi vlastníkov“).

Postup pri vysporiadaní preplatku alebo nedoplatku je uvedený v spodnej časti 1. strany tlačiva vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu za rok 2025.

## 2. STRANA tlačiva vyúčtovania

V tlačive vyúčtovania na 2. strane sa nachádzajú tabuľky, v ktorých sú uvedené celkové rozúčtované náklady za jednotlivé dodané plnenia (služby) spojené s užívaním bytu a stavy bytových vodomeroch.

**Na tejto strane v tabuľkách sú uvedené čísla meradiel bytových vodomeroch a ich stavy.**

### Tabuľka č. 1

Cenu vody v roku 2025 určenú Úradom pre reguláciu sieťových odvetví uvádzame v nasledovnej tabuľke:

Tabuľka č. 1

Položka	Obdobie	Vodné	Stočné	Spolu
Studená voda Teplá voda (SV na prípravu TV),	01.01.2025- 31.05.2025	1,9316 €/m <sup>3</sup>	1,9563 €/m <sup>3</sup>	3,8879 €/m <sup>3</sup>
	01.06.2025- 31.12.2025	1,8657 €/m <sup>3</sup>	1,9216 €/m <sup>3</sup>	3,7873 €/m <sup>3</sup>
Dažďová voda	01.01.2025- 31.05.2025	-	1,9563 €/m <sup>3</sup>	1,9563 €/m <sup>3</sup>
	01.06.2025- 31.12.2025	-	1,9216 €/m <sup>3</sup>	1,9216 €/m <sup>3</sup>

Ceny sú uvedené vrátane DPH.

Odpočty indikovaných údajov určených meradiel na meranie pretečeného množstva TV a SV (vodomery) v bytoch vykonáva SBD Zvolen v spolupráci so zástupcami vlastníkov bytov.

Pri diaľkovom – rádiovom zbere údajov nie je potrebný vstup do bytu a je vykonávaný dodávateľským spôsobom. Užívateľ je povinný po doručení Vyúčtovania nákladov spojených s užívaním bytu (ďalej „Vyúčtovanie“) skontrolovať správnosť údajov (odpočtov vody), a to skutočný stav na bytovom vodomere so stavom uvedeným vo Vyúčtovaní. Prípadné nezrovnalosti je užívateľ povinný nahlásiť SBD Zvolen.

- Pri neumožnení odpočtu, alebo neumožnení prevádzkovať funkciu diaľkového odpočtu bytových vodomeroch,
  - v prípade odmietnutia výmeny bytových vodomeroch alebo neprístupnosti bytu užívateľom k výmene vodomeroch,
  - v prípade zisteného ovplyvňovania bytových vodomeroch,
- bude spotreba vyúčtovaná podľa vyhlášky č. 503/2022 Z.z. (v znení vyhlášky č. 337/2024 Z.z. účinné od 15.12.2024).

Pri poruche určeného meradla na meranie množstva teplej vody sa spotreba konečnému spotrebiteľovi určí na základe jeho priemernej spotreby za posledné dva roky. Ak spotreba konečnému spotrebiteľovi za posledné

dva roky nie je známa, k poruche určeného meradla dôjde opakovane, alebo dôjde za posledné dva roky k zmene konečného spotrebiteľa, náhradná spotreba sa na tomto určenom meradle v poruche určí ako priemer spotrieb nameraných určenými meradlami na meranie teplej vody v objekte rozpočítavania (v zmysle Vyhlášky č. 503/2022 Z.z.)

## 3. STRANA tlačiva vyúčtovania

V prehľade platieb za rok 2025 a 2026 v Eur je uvedený stav na účte k 30.04.2026 – predpis úhrad (úhrada preddavkov do FPÚaO a úhrada za plnenia spojené s užívaním bytu) k 31.05.2026 (platby jeden mesiac dopredu) a platby zrealizované do 30.04.2026.

Prehľad platieb poskytuje informácie o predpise úhrad za uvedené obdobie, prehľad platieb a zostatky na účte v jednotlivých mesiacoch.

**Samostatnou prílohou vyúčtovania je tlačivo od spoločností, ktoré vykonali rozúčtovanie nákladov za dodávku tepla na vykurovanie (napr. TECHEM, spol. s r.o., ENBRA SLOVAKIA, s.r.o. a iné).**

Súčasťou vyúčtovania nákladov za rok 2025 je Správa o činnosti správcu týkajúca sa domu v súlade so Zákomom.

Správa má nasledovné členenie: finančné hospodárenie domu (náklady bytového domu, nedoplatky a účtovný stav FPÚaO), stav spoločných častí a zariadení domu (odborné prehliadky a odborné skúšky technických zariadení a stav konštrukčných prvkov a spoločných zariadení domu), iné významné skutočnosti týkajúce sa domu.

Vyúčtovanie FPÚaO za rok 2025 sa nachádza v Prílohe č. 1 a Plán opráv na rok 2027 sa nachádza v prílohe č. 2.

Vyúčtovanie za rok 2025 spolu so Správou o činnosti správcu je doručené užívateľom do 31.05.2026 prostredníctvom Slovenskej pošty, a.s. alebo elektronicky mailom.

Poplatok za doručenie vyúčtovania hradí užívateľ bytu vid': <https://www.sbdzv.sk/cennik/>

Reklamácie vyúčtovania budú vybavované len v zákazníckom centre SBD Zvolen v úradných hodinách SBD Zvolen a písomne na základe písomnej reklamácie v zmysle Reklamačného poriadku SBD Zvolen viac na: <https://www.sbdzv.sk/reklamacny-poriadok/>

## Zmenené podmienky v poskytovaní úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ďalej ŠFRB)

Od 01.01.2026 sa zmenili podmienky ŠFRB, základnou zmenou je možnosť financovania do 100% výšky investície a zvýšili sa maximálne limity na m<sup>2</sup> podlahovej plochy bytu a obstarávacieho nákladu za výťah. Skrátila sa lehota na podanie žiadostí od 15.01.-31.08.2026.

## Prehľad poskytovaných podpôr v zmysle zákona č. 150/2013 Z.z. o ŠFRB v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon). Platí od 01.01.2026

Kód účelu	Účely podpory - § 6 zákona	Lehota splatnosti		Minimálny limit		Úroková sadzba	Mesačná splátka	Termín a miesto podania žiadosti, špecifikácia žiadateľa, iné informácie
		v rokoch	% z ON <sup>(1)</sup>	eur <sup>(1)</sup>	%	eur		
<b>Žiadateľ - SVB/správca zastupujúci vlastníkov bytov a nebytových priestorov §7, ods. 1 písm. d), e) zákona</b>								
<b>U 505</b>	<b>Obnova bytovej budovy:</b>	max.	max.					<b>15.01.-31.08.2026 miesto: MÚ</b>
U 515	Zateplenie BD	25	100	265€/m <sup>2</sup> PP bytu	1,5	-	Ak sa na stavbe súčasne realizujú minimálne dva z typov obnovy, spoločná úroková sadzba je vo výške najnižšej z hodnôt ročných úrokových sadzieb uvedených pre realizované typy obnovy.	
U 715	Odstránenie systémovej poruchy BD	25	100	155€/m <sup>2</sup> PP bytu	1,5	-		
U 965	Výmena alebo modernizácia výťahu	výmena	25	100	85 000€/výťah	1		-
		modernizácia	25	100	55 000€/výťah	1		-
U 975	Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, tepla a vzduchotechniky v BD	25	100	155€/m <sup>2</sup> PP bytu	1,5	-		
U 985	Výbudovanie bezbariérového prístupu do bytov v bytovom dome	25	100	210€/m <sup>2</sup> PP bytu	1	-		
U 925	Realizácia obnoviteľného zdroja energie	25	100	110€/m <sup>2</sup> PP bytu	1	-		
U 995	Iná modernizácia BD	25	100	140€/m <sup>2</sup> PP bytu	3	-		

**Vysvetlivky:** ON- obstarávací náklad, PP – podlahová plocha, MÚ – mestský úrad (obec v sídle okresu), BD – bytový dom <sup>(1)</sup> Úver sa určí vo výške nižšej hodnoty, vypočítanej podľa uvedených kritérií.

Viac na: [https://sfrb.gov.sk/sfrb/ui/public/applicant?applicant\\_type=3](https://sfrb.gov.sk/sfrb/ui/public/applicant?applicant_type=3)

## STAVEBNÉ ÚPRAVY V BYTE

Od **1. apríla 2025** nadobudol účinnosť **nový stavebný zákon č. 25/2025 Z. z.**, ktorý nahrádza pôvodný zákon č. 50/1976 Z.z.. Pre užívateľov bytov plánujúcich stavebné úpravy v bytoch prináša zmeny v procesoch ohlasovania a technických požiadavkách.

Pred začatím prác sa odporúča overiť si aktuálne požiadavky na príslušnom Stavebnom úrade pretože postupy sa môžu mierne líšiť v závislosti od konkrétneho stavebného úradu. Následne požiadať správcu o vyjadrenie k stavebným úpravám bytu.

### **SBD Zvolen upozorňuje užívateľov bytov že:**

- ohlásenie stavebnému úradu **sa vyžaduje pri** uzatváraní loggií (balkónov)
- ak stavebník plánuje vybúrať **otvor do nosnej priečky alebo chcete vybúrať nenosnú priečku v byte, musí byť vypracovaný statický posudok od autorizovaného inžiniera – statika stavieb**
- zásah do nosnej priečky je zásah do spoločných častí BD vlastníkov a preto takýto zásah musí byť vopred prerokovaný a schválený nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov podľa platnej legislatívy. To isté platí pri osadení klimatizácie na obvodový plášť.
- byty po rekonštrukcii musia spĺňať prísne bezpečnostné a technické štandardy

Potrebné dokumenty (tlačivá) a postupy na stavebné úpravy bytu nájdete Viac – Tlačivá a postupy – <https://www.sbdzv.sk//stavebne-upravy-v-bytoch/>

## ELEKTRONICKÉ DORUČENIE VYÚČTOVANIA MAILOM

Už viac ako **51%** vlastníkov využíva doručovanie vyúčtovania mailom.

**Využite aj Vy možnosť elektronického doručenia** vyúčtovania nákladov a ostatných dokumentov **do pohodlia domova** a už **nemusíte chodiť na poštu** pre doporučenú zásielku a navyše **ušetrite 3,40 Eur** na poplatku poštovného za doručenie vyúčtovania.

SBD Zvolen na elektronickú komunikáciu s Vami využije Vašu **mailovú adresu a telefónne číslo**. K uvedenému zaslaniu mailom sa vyžaduje Váš súhlas s: **Dohodou o elektronickom doručovaní dokumentov** (ďalej "dohoda"), ktorá je zverejnená na stránke SBD Zvolen.

Viac tu: <https://www.sbdzv.sk//dohoda-o-elektronickom-dorucovanii/>

V prípade, že súhlasíte so zaslaním vyúčtovania nákladov, vrátane ostatných dokumentov mailom, **doručte** jednu podpísanú dohodu s **doplnenými kontaktnými údajmi** do SBD Zvolen s uvedením **mailovej adresy a telefónneho čísla**. Dokumenty Vám budú zasielané na mail uvedený v dohode, **zaheslované** a **heslo** Vám bude oznámené **sms správou**, po **doručení podpísanej dohody**.

**SPRAVODAJCA SBD Zvolen:** Vychádza podľa potreby SBD Zvolen • Vydáva: Stavebné bytové družstvo Zvolen, Nogradyho ul. 1455/24 Zvolen • Registrácia: OÚ Zvolen - 1/97 – SKOMT • e-mail: [sbdzv@sbdzv.sk](mailto:sbdzv@sbdzv.sk)