

I n f o r m á c i e**k porade zástupcov vlastníkov bytov**

s vedením Stavebného bytového družstva Zvolen, konanej v dňoch 11., 12. a 13. mája 2026 o 15.30 hod. v zasadačkách Mestských úradov Zvolen, Krupina, Detva

Pozvaní: zástupcovia vlastníkov bytov (ďalej ZVB)

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. **Informácie**
3. **Rôzne – legislatívne zmeny**
4. **Diskusia**
5. **Záver**

1. OTVORENIE

Poradu otvorila a viedla predsedníčka SBD Zvolen. Porady sa zúčastnili zástupcovia vlastníkov bytov, prípadne ich zástupcovia.

2.1 INFORMÁCIA O KONANÍ ZHROMAŽDENIA DELEGÁTOV

Zhromaždenie delegátov SBD Zvolen sa uskutoční **17.6.2026 o 14,00 hod.** v Divadle Jozefa Gregora Tajovského vo Zvolene, Divadelná ul. 1727/3.

V mesiaci jún 2026 končí 5 ročné funkčné obdobie Predstavenstva SBD Zvolen a Kontrolnej komisie SBD Zvolen (ďalej orgány SBD Zvolen) a preto dňa 17. júna 2026 budú vykonané **aj voľby do orgánov** SBD Zvolen.

Delegáti Zhromaždenia delegátov volia :

4 členov Kontrolnej komisie SBD Zvolen

7 členov Predstavenstva SBD Zvolen, podľa lokalít:

- a) Zvolen, Sliach, Kováčová, Zvolenská Slatina, Lieskovec, Dobrá Niva
- b) Krupina, Pliešovce, Dudince, Hontianske Nemce
- c) Detva, Vígláš

5 členov Predstavenstva
1 člen Predstavenstva
1 člen Predstavenstva

2.2 INFORMÁCIA O HOSPODÁRSKOM VÝSLEDKU SBD ZVOLEN

V roku 2025 bol hospodársky výsledok pred zdanením vo výške 46.544,72 Eur, z toho zrážková daň z úrokov bola 1.191,78 Eur, t.z. dosiahnutý výsledok hospodárenia zisk pred zdanením 45.352,94 Eur. Daň z príjmov za rok 2025 bola vo výške 10.915,84 Eur. Predmetom rozdelenia výsledku hospodárenia je **zisk po zdanení, ktorý predstavuje výšku 34.437,10 Eur.**

2.3 INFORMÁCIA O ZMENE PODMIENOK POISTENIA

S platnosťou od 01.01.2026 bola prehodnotená poistná zmluva na poistenie majetku a zodpovednosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej „vlastníci bytov“) bytových domov (ďalej „BD“) v **KOOPERATÍVA POISŤOVNI a.s.** a zvýšená **poistná suma na 1 885 Eur/m² plochy bytu** z dôvodu predchádzania riziku podpoistenia a s tým súvisiaceho krátenia poistného plnenia pri poistných 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, dorozumievacích systémov, domových zvončekov 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 vlastníkov bytov 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 vlastníci bytov 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 fotovoltaické zariadenia a solárne systémy (okrem BD s vlastnými kotolňami so solárnymi systémami).

Všetky poistné udalosti v BD je možné nahlasovať telefonicky, mailom a osobne zamestnancovi SBD Zvolen Ing. Martinovi Belušiakovi (tel.č.045/3213339, mail: mbelusiak@sbdzv.sk).

Potrebné informácie k nahlasovaniu poistných 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 poistné plnenie. Dôležité je uschovať všetky poškodené časti do doby obhliadky z poisťovne !

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

3. RÔZNE – LEGISLATÍVNE ZMENY

3.1 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:

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

Potrebné dokumenty (tlačivá) a postupy na stavebné úpravy bytu nájdete :

<https://www.sbdzv.sk/l/stavebne-upravy-v-bytoch/>

3.2 ZMENENÉ PODMIENKY – ŠTÁTNY FOND ROZVOJA BÝVANIA

Od 01.01.2026 sa zmenili podmienky ŠFRB, základnou zmenou je možnosť financovania do 100% výšky investície a zvýšili sa maximálne limity na m² podlahovej plochy bytu a limit obstarávacieho nákladu za výťah. **Skrátila sa lehota** na podanie žiadostí od 15.01.-**31.08.**2026.

Kód	Účely podpory - § 6 zákona	Lehota splatnosti	Minimálny limit		Úroková sadzba	Termín a miesto podania žiadosti, špecifikácia žiadateľa, iné informácie	
		v rokoch	% z ON ⁽¹⁾	eur ⁽¹⁾	%		
Žiadateľ - SVB/správca zastupujúci vlastníkov bytov a nebytových priestorov §7, ods. 1 písm. d), e) zákona							
U 505	Obnova bytovej budovy:	max.	max.			15.01.-31.08.2026 miesto: MÚ	
U 515	Zateplenie BD	25	100	265€/m ² 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 ² PP bytu	1,5		
U 965	Výmena, 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	25	100	155€/m ² PP bytu	1,5		
U 985	Vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov	25	100	210€/m ² PP bytu	1		
U 925	Realizácia obnoviteľného zdroja energie	25	100	110€/m ² PP bytu	1		
U 995	Iná modernizácia BD	25	100	140€/m ² PP bytu	3		

Vysvetlivky: ON - obstarávací náklad, PP - podlahová plocha, MÚ - mestský úrad (obec v sídle okresu) BD - bytový dom

⁽¹⁾Úver sa určí vo výške nižšej hodnoty, vypočítanej podľa hodnoty uvedených kritérií

3.3 ZÁKON č. 182/1993 O VLASTNÍCTVE BYTOV A NEBYT. PRIESTOROV ELEKTRONICKÉ HLASOVANIE

Vlastník bytu môže uplatniť svoje hlasovacie právo pri písomnom hlasovaní na hlasovacej listine alebo prostredníctvom prostriedkov informačnej a komunikačnej technológie (ďalej len „**elektronické hlasovanie**“)

ELEKTRONICKY môžu **VLASTNÍCI** hlasovať :

1. ak majú podpísanú „Dohodu o elektronickej komunikácii“ vid' :
www.sbdzv.sk/l/dohoda-o-elektronickom-dorucovan/
2. odo dňa uverejnenia oznámenia o konaní písomného hlasovania (zaslaný email vlastníkovi) najneskôr do konca termínu určeného na písomné hlasovanie
3. a správca musí potvrdiť prijatie hlasu

Zástupca vlastníkov bytov, ku dňu začatia písomného hlasovania na hlasovacej listine (**fyzické hlasovanie**), **obdrží** od SBD Zvolen **informáciu o tom kto hlasoval elektronicky.**

Ak vlastník bytu 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 vykoná svoje hlasovacie právo pri písomnom hlasovaní na hlasovacej listine aj elektronicky, na elektronické hlasovanie sa neprihliada.

• **PRI HLASOVANÍ: JEDEN BYT = JEDEN HLAS:**

- Za každý byt má vlastník bytu **jeden hlas pripadajúci na byt**; to platí aj vtedy, ak je byt v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.

V prípade **spoluvlastníctva bytu VIACERÝMI OSOBAMI** (okrem bezpodielového spoluvlastníctva manželov) pripadá jeden hlas na byt, ak **nadpolovičná väčšina spoluvlastníkov hlasovala jednotne.**

• **SPLNOMOCNENIE na zastupovanie pri HLASOVANÍ:**

- a) vlastník bytu môže splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala
- b) plnomocenstvo musí byť v listinnej podobe s **úradne osvedčeným podpisom**
- c) plnomocenstvom sa osoba preukazuje na začiatku schôdze resp. pri písomnom hlasovaní sa preukazuje overovateľom písomného hlasovania

Pre splnomocnenie na hlasovanie môžete využiť aj tlačivo:

www.sbdzv.sk/l/6-vzory-tlaciv-pre-schodze-vlastnikov-bytov/

4. 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, 11.5 - 13.5.2026

Ing. Mária Hornoveská
Predsedníčka SBD Zvolen