

Efektívna energia, správa a údržba

# STEFE Trnava



# info 2020

Informačný spravodaj spoločnosti STEFE Trnava, s.r.o.  
Energetický a objektový manažment



- Zmeny v zákone 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

- Prvé výsledky modernizácie tepelného hospodárstva

- Domový poriadok

- Sčítanie obyvateľstva 2021

- Zastavenie exekúcie

- Efektívna komunikácia so správcom

- Otázky a odpovede

## VYBERÁME Z OBSAHU

12. vydanie  
rok 2020

**ZMENY V ZÁKONE  
182/1993 Z. z.  
O VLASTNÍCTVE BYTOV  
A NEBYTOVÝCH  
PRIESTOROV**

Za predchádzajúci rok boli **NR SR schválené tri novely zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré boli uverejnené v Zbierke zákonov pod číslami:**

**Zákon č. 63/2019 Z. z.**

**s účinnosťou od 1.4.2019**

**Zákon č. 230/2019 Z. z.**

**s účinnosťou od 1.1.2020**

**Zákon č. 476/2019 Z. z.**

**s účinnosťou od 1.2.2020**

**Najvýraznejšie zmeny, ktoré tieto novely prinášajú:**

■ Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu schváliť nadpolovičnou väčšinou **Domový poriadok**, ktorým sa rozumie vlastníckymi bytov a nebytových priestorov v dome schválený súbor pravidiel a zásad dodržiavania dobrých mravov pri výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome, osôb, ktoré žijú s uvedenými osobami v spoločnej domácnosti, ako aj osôb, ktoré sa zdržiavajú v dome, pri užívaní spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku.

■ Schválený Domový poriadok sú povinní dodržiavať vlastníci bytov a nebytových priestorov, nájomcovia, osoby, ktoré žijú s uvedenými osobami v domácnosti a osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, Domový po-

riadok bude zverejnený na mieste obvyklom.

■ **Súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje pri montáži zdvíhacieho zariadenia.**

Podľa tohto ustanovenia predpokladom jeho uplatnenia je to, že (viď. § 33 ods. 1 a 2 zákona č. 447/2008 Z. z. o peňažných príspevkoch na kompenzáciu ťažkého zdravotného postihnutia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov):

a) ide o fyzickú osobu s ťažkým zdravotným postihnutím, ktorá je podľa komplexného posudku vypracovaného podľa § 15 ods. 1 citovaného zákona odkázaná na zdvíhacie zariadenie,

b) zdvíhacím zariadením sa rozumie najmä schodolez, zdvíhák, šikmá schodisková plošina, zvislá schodisková plošina, výťah, alebo stropné zdvíhacie zariadenie,

c) toto zdvíhacie zariadenie je určené pre fyzickú osobu so zníženou schopnosťou pohybu na prekonávanie architektonických bariér a na zvýšenie schopnosti fyzickej osoby s ťažkým zdravotným postihnutím premiestňovať sa alebo zabezpečiť si sebaobsluhu.

Tieto podmienky na jeho montáž /zdvíhacieho zariadenia bez súhlasu ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov/ musia byť splnené kumulatívne, t.j. všetky naraz.

■ **Správca je povinný zvolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok alebo ak ho o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov.**

■ Správca je oprávnený na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na predavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a na úhradách za plnenia vo výške **trojnásobku ich aktuálneho mesačného plnenia**. (pôvodne suma minimálne 500 eur)

■ Ak osobitný predpis priznáva práva alebo ustanovuje povinnosti vlastníckovi budovy, za vlastníka budovy sa pri domoch považujú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Za ich uplatnenie alebo plnenie zodpovedá správca. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť správcovi uplatniť práva alebo plniť povinnosti, inak zodpovedá za tým vzniknutú škodu.

Ide napr. o práva a povinnosti uvedené v § 8e zákona č. 278/1993 Z. z. o správe majetku štátu v znení neskorších predpisov, § 7 zákona č. 150/2013 Z. z. o štátnom fonde rozvoja bývaní v znení neskorších predpisov, § 11 zákona č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov."

**Týmto ustanovením sú však vlastníci zaviazaní povinnosťou umožniť správcovi uplatňovanie práv a plnenie povinností podľa osobitného zákona. Ak to správcovi vlastníci neumožnia, zodpovedajú za vzniknutú škodu.**

■ Úpravu pravidiel pre hlasovanie o vzniku nových spoločných častí, spoločných zariadení alebo príslušenstva bytových domov: Na základe zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe domu môže vzniknúť aj výlučne nová spoločná časť domu, výlučne nové spoločné zariadenie domu alebo výlučne nové príslušenstvo. Účastníkmi takejto zmluvy sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome.

Pri rozhodovaní o zmluve alebo o zmene zmluvy o 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**, zákon vyžaduje **súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome**.



## PRVÉ VÝSLEDKY MODERNIZÁCIE TEPELNÉHO HOSPODÁRSTVA

Zámer postupnej modernizácie zariadení tepelného hospodárstva bol prirodzeným riešením na prakticky ukončené zatepfovanie bytových domov v meste, ktoré výrazne znížilo potrebu tepla na vykurovanie domácností.

Cieľom je súčasne optimalizovať tepelné výkony zdrojov tepla ako i teplovodné potrubia voči zmeneným potrebám. Výmenníkové stanice našej sústavy tepelných zariadení sú umiestnené priamo v centrách sídlisk, pričom časť tepelných potrubí vedie aj v suterénnych priestoroch domov, podľa koncepcie z 80. rokov. Súčasná rozvodná sieť je štvor-rúrková, s centrálnou prípravou vody.

Modernizácia tepelného hospodárstva sa riadi týmito zásadami:

1. Nemeniť koncepciu diaľkového centralizovaného zásobovania teplom
2. Použiť osvedčené modely výmenníkových staníc
3. Zachovať systém: štvor-rúrkový potrubný rozvod, avšak už ako bezkanálový - z predizolovaných potrubí ISOPLUS a plastových potrubí ISOPEX
4. Priebežné potrubia vedené v suterénoch domov uložiť v bezprostrednej blízkosti domu – zvonka
5. Vybudovať nové samostatné teplovodné vstupy do domov a použiť domové merače tepla s diaľkovým zberom údajov

Zo štatistických energetických podkladov a dostupných informácií o vývoji odberu tepla našimi odberateľmi boli spracované investičné projekty, zohľadňujúce nové potreby



VÝMENA TEPELVODNÝCH  
POTRUBÍ NA HLBOKEJ ULICI

tepla z našich tepelných zariadení pre budúce obdobie.

Do prvej etapy modernizácie, pre rok 2019, boli zaradené výmenníkové stanice Družba 4, na Hlbokej ulici, Jupiter 2, na Hospodárskej ulici 90, Orion, na Hospodárskej ulici 50, Zariadenie pre seniorov, na ulici T. Vansovej, teplovodné potrubie prislúchajúce k zásobovaným domom z výmenníkovvej stanice Družba 4 a teplovodné potrubie prislúchajúce k zásobovaným domom z výmenníkovvej stanice Podjavorinská.

Realizácia týchto investičných projektov začala v júni 2019 demontážou pôvodnej technológie výmenníkových staníc. Práce postupne pokračovali výkopovými prácami a ukladaním nových potrubí, pri dodržiavaní prísnych požiadaviek ochrany miestnej zelene a dendrologických podmienok. Pred začiatkom vykurovacej sezóny 2019/2020 bol stav prác z prevádzkového hľadiska schopný provizórneho režimu. Vykurovanie prislúšných objektov bolo zabezpečené. Nevyhnutné odstávky v dodávkach teplej vody boli

iba niekoľkohodinové, o čom boli príslušné domácnosti včas informované.

V novembri 2019 sa jednotlivé investičné projekty podarilo úspešne ukončiť vybudovaním 594 m teplovodov pri výmenníkovvej stanici Družba 4 a 632 m teplovodov pri výmenníkovvej stanici Podjavorinská. Všetky odberné miesta tepla v domoch boli vybavené najmodernejšími meračmi tepla s diaľkovým odpočtom – systém bol odskúšaný a uvedený do činnosti. Do plnej prevádzky boli uvedené všetky 4 výmenníkové stanice.

Prvé výsledky modernizácie tepelného hospodárstva zvládla naša spoločnosť úspešne. Tuto významnou investíciou nadobudlo mesto Trnava vysoko efektívne energetické zariadenia pre diaľkový systém dodávky tepla. Použitím moderných technických riešení a materiálov sa významne znížila strata tepla pri distribúcii, dôjde k úspore nákladov na opravy, minimalizujú sa výpadky v dodávkach tepla a teplej vody, stabilizuje sa cena tepla.

Prvoradým našim cieľom je stabilita v plnení dodávok tepla, čo pre domácnosti predstavuje tepelný komfort - jeden z dôležitých atribútov kvality bývania. V roku 2020 plánujeme v našartovanom tempe pokračovať. Plánujeme kompletne zmodernizovať výmenníkovú stanicu Jasná a jej prislúchajúci primárny aj sekundárny teplovodný rozvod do domov na Tamaškovičovej ulici, ďalej to je modernizácia výmenníkovvej stanice Družba 7 s prislúchajúcimi tepelnými rozvodmi do jednotlivých zásobovaných domov na Starohájskej a Clementisovej ulici a do objektov občianskej vybavenosti a zmodernizovať teplovodné potrubia prislúchajúce výmenníkovvej stanici Hospodárska B, na Hospodárskej ulici 8.



ZMODERNIZOVANÁ VÝMENNÍKOVÁ  
STANICA NA HLBOKEJ ULICI

## DOMOVÝ PORIADOK

Stanovisko Ministerstva financií Slovenskej republiky k problematike právnej úpravy domového poriadku v súvislosti s prijatím **zákona č. 476/2019 Z.z.**, ktorým sa mení a dopĺňa zákon Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a o zmene a doplnení niektorých zákonov, ktorý nadobudol účinnosť 1. februára 2020

Domovým poriadkom sa podľa § 2 ods. 16 zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona č. 476/2019 Z.z. (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“) rozumie vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome schválený súbor pravidiel a zásad dodržiavania dobrých mravov pri výkone práv a povinností vlastníkov a nájomcov bytov a nebytových priestorov v dome, osôb, ktoré žijú s uvedenými osobami v spoločnej

domácnosti, ako aj osôb, ktoré sa zdržiavajú v dome, pri užívaní spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príľahlého pozemku.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov, nájomcovia, osoby, ktoré žijú s uvedenými osobami v domácnosti a osoby, ktoré sa zdržiavajú v dome, sú podľa § 11 ods. 10 zákona o vlastníctve bytov povinné dodržiavať domový poriadok schválený vlastníckmi podľa § 14b ods. 1 písm. s). Za tým účelom je správca alebo spoločenstvo povinné zverejniť domový poriadok na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

V súlade s § 14b ods. 1 písm. s) zákona o vlastníctve bytov vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodujú o prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Z uvedených ustanovení zákona o vlastníctve bytov vyplýva, že:

**1.** Domový poriadok, prijatý a schválený v súlade so zákonom o vlastníctve bytov, predstavuje súhrn pravidiel, ktoré by mali byť dodržiavané osobami, ktoré žijú alebo sa zdržiavajú v dome.

**2.** Prijatie (schválenie) domového poriadku nie je povinné. Zákon o vlastníctve bytov neupravuje povinnosť prijať domový poriadok. Ak sa však vlastníci rozhodnú, že je vhodné v ich dome spísať zásady správania sa, môžu vypracovať domový poriadok a prijať ho súhlasom nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov. Regulácia vzájomných vzťahov v dome prenesená do domového poriadku by mala byť výsledkom konsenzu vlastníkov v dome s prihliadnutím na individuálne potreby daného domu a rešpektovania rovnakého postavenia všetkých vlastníkov. Domový poriadok musí byť tiež v súlade s právnym poriadkom Slovenskej republiky, teda nemôže plnú právnu úpravu ignorovať alebo ju pretvárať.

**3.** Domový poriadok má byť v súlade s platnou úpravou zákona o vlastníctve bytov len sumarizáciou pravidiel a zásad správania sa v rámci spolunažívania v dome. Zákon o vlastníctve bytov neoprávňuje upravovať v domovom poriadku sankcie za jeho prípadné porušovanie. Právnym predpokladom vzniku zodpovednosti (dôsledkom porušenia ktorej môže byť sankcia) je povinnosť ustanovená zákonom alebo na základe zákona. Za súčasť pravidla správania sa nemožno považovať aj sankciu za porušenie tohto pravidla. Sankcia je len následkom naplnenia právnych skutočností, ktoré predpokladá zákon. Zákonná sankcia môže vzniknúť len ako následok nesplnenia povinnosti, ktorú ustanovuje zákon, a nie domový poriadok.

V danom prípade zákon o vlastníctve bytov neupravuje zodpovednosť vyplývajúcu z porušenia domového poriadku ani žiadnu sankciu za nedodržiavanie prijatého domového poriadku. Z uvedeného dôvodu neexistuje právny titul na udelenie takejto sankcie priamo zo zákona. Sankcia za nedodržiavanie domového poriadku upravená len v domovom poriadku nemá oporu v platnej právnej úprave. Zákon o vlastníctve bytov taktiež neustanovuje osobu, ktorá by bola oprávnená

- a) kontrolovať dodržiavanie pravidiel domového poriadku,
- b) ukladať a vymáhať sankcie,
- c) prijať výnos z prípadnej finančnej sankcie.

Z týchto dôvodov je uplatňovanie sankcií len na základe domového poriadku problematické a pravdepodobne v rozpore s čl. 1 ods. 1 („Slovenská republika je právny





štát“) a čl. 2 ods. 3 („nikoho nemožno nútiť, aby konal niečo, čo zákon neukladá“) Ústavy Slovenskej republiky.

4. Ak sankcie za porušenie povinnosti nevyplyvajú priamo zo zákona, môžu byť len dohodnuté v rámci záväzkového vzťahu (zmluvné sankcie). Sankcie zahrnuté do domového poriadku však nespĺňajú kritéria uplatňované na zmluvné sankcie. Ustanovenie § 2 ods. 16 zákona o vlastníctve bytov nedefinuje domový poriadok ako záväzkový vzťah. Keďže domový poriadok nemá povahu záväzkového vzťahu, nemožno ho spájať so záväznosťou, ktorej nenaplnenie by vyvolalo právne účinky. Sankcie upravené v domovom poriadku by pravdepodobne neboli vymáhateľné, keďže by absentoval právny titul na ich vymáhanie.

5. Ak by vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome mali záujem regulovať pravidlá a zásady dodržiavania dobrých mravov v dome ako záväzkový vzťah, v súlade so zmluvnou autonómiou občiansko-právnych vzťahov by si mohli, ako zmluvné strany, upraviť vzájomné práva a povinnosti, ako aj zodpovednosť za nesplnenie dohodnutých záväzkov. Ak si vlastníci v dome upravujú svoje práva a povinnosti samostatnou (inominátnou) zmluvou, môže byť jej súčasťou aj vyodenie zodpovednosti za nesplnenie povinnosti (porušenie domového poriadku) napríklad dohodou o zmluvnej pokute. Túto zmluvu by však museli uzatvoriť všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, aby bola záväzná pre všetky zmluvné strany. K takejto zmluve by taktiež museli dobrovoľne pristupovať aj noví vlastníci, inak by

bolo uplatňovanie sankcií voči tým osobám, ktoré by neboli účastníkmi zmluvy, problematické. Takáto zmluva by mohla mať pre vlastníkov v dome záväzný charakter, nebola by však v režime zákona o vlastníctve bytov.

V tejto súvislosti je potrebné upozorniť aj na to, že nie je zrejmé, ako by sa zmluvná pokuta realizovala

a) voči tretím osobám (osoby bývajúce v spoločnej domácnosti, návštevníci, nájomcovia, osoby užívajúce byt bez právneho dôvodu a pod.), keďže nositeľmi zodpovednosti zo zmluvy by boli len vlastníci (zmluvné strany),

b) v prípade kolízie porušenia domového poriadku s porušením právneho poriadku (porušenie zákona alebo VZN), aby nedošlo k dvojitému postihu za to isté konanie,

c) pri absencii právnej úpravy dokazovania porušenia domového poriadku, keďže neexistuje kontrola dodržiavania domového poriadku ani osoby na túto kontrolu oprávnené.

6. Pre spoločenstvo vlastníkov ani pre správcu zo zákona o vlastníctve bytov nevyplyva vo vzťahu k domovému poriadku iná povinnosť, než je zverejnenie domového poriadku na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome, ak ho vlastníci schválili v súlade so zákonom o vlastníctve bytov.

Zdroj: Ministerstvo financií SR

## SČÍTANIE OBYVATEĽOV DOMOV, BYTOV

**Sčítanie obyvateľov domov, bytov sa bude realizovať v období od 1. júna 2020 do 31. marca 2021.**

Využitie integrovanej metódy pri sčítaní obyvateľov, bytov a domov (SODB) v roku 2021 vôbec prvýkrát v histórii zmenší administratívnu záťaž pre obyvateľov. V praxi sa to prejaví napríklad menším počtom a rozsahom otázok v dotazníku pre obyvateľov. O príprave blížiacего sa cenzu informovali vo štvrtok zástupcovia Štatistického úradu (ŠÚ) SR.

*„Kým v roku 2001 obsahoval dotazník 35 otázok, teraz to bude približne polovica. Jeho vyplnenie by nemalo zabrať viac ako 20 minút. Budeme sa pýtať len na údaje, ktoré nie sú v požadovanej forme a rozsahu nikde inde zachytené,“* uviedol predseda ŠÚ Alexander Ballek.

Poukázal tým na fakt, že okrem údajov z dotazníkov využije integrované sčítanie údaje z 11 existujúcich administratívnych registrov. „Pôjde len o vybrané údaje potrebné na účely sčítania napríklad z registra obyvateľov, z centrálneho registra poistencov verejného zdravotného poistenia, z informačných systémov Sociálnej poisťovne, ministerstva školstva, životného prostredia, Úradu geodézie, kartografie a katastra SR a podobne,“ ozrejmil Ballek.

Dôležitou zmenou oproti minulosti je to, že obyvateľ sa sčíta sám - elektronicky prostredníctvom webovej aplikácie. „V prípade, že obyvateľ nemá elektronické zariadenie, môže použiť zariadenie v kontaktnom mieste, vytvorené v každej obci. Vo väčších mestách bude takýchto kontaktných miest viac,“ dodala riaditeľka sekcie sociálnych štatistík a demografie ŠÚ Ľudmila Ivančíková. Upozornila tiež na to, že s vyplnením údajov pomôžu v prípade potreby sčítací asistenti, ktorí nahradia sčítacích komisárov. „Asistenti



pomôžu buď v kontaktnom mieste, alebo na základe priamej požiadavky obyvateľa príde takýto asistent za ním domov,“ ozrejmila Ivančíková. Odhaduje, že na potreby cenzu bude 4000 až 5000 sčítacích asistentov, teda približne štvornásobne menej ako bolo sčítacích komisárov.

Správcovia sa budú tiež zapájať do sčítania v rámci zákona a na jeho základe. Aké informácie bude poskytovať, nám oznámi zrejme gestor prostredníctvom Mesta Trnava.

Zdroj: portál Teraz, autor: TASR

## ZASTAVENIE EXEKÚCIE

**Poslanci NR SR dňa 26.6.2019 schválili nový zákon o exekúciách. Tento zákon nadobúda účinnosť od 1.1.2020. Čo prináša nový zákon o exekúciách, bude sa tento zákon týkať aj správcom bytových domov?**

Stará exekúcia sa podľa najnovšieho zákona schváleného parlamentom dňa 26.6.2019 zastaví vtedy, ak uplynulo 5 rokov od jej začatia a ak sa nezistil majetok, ktorý by stačil na úhradu trov konania.

Zákonom sa dosiahne, že exekúciu treba zastaviť pre nemajetnosť dlžníka, ak sa nevy mohol do piatich rokov. Na veriteľovi ostáva, či podá návrh na exekúciu znova, alebo túto pohľadávku odpíše. Oprávnená osoba, ktorej dlžník dlhuje prostriedky pri zastavení starej exekúcie voči tomuto dlžníkovi má nárok opäť podať návrh na exekúciu na vymozenie svojej pohľadávky. Bude to však musieť urobiť už podľa nových predpisov, teda podľa aktuálneho nového zákona.

Zastavenie exekúcií sa netýka:

1. Vymáhania dlhu na výživnom
2. Uspokojenia práva na nepeňažné plnenie, vrátane uspokojenia práva na peňažné plnenie, ak sa vymáhajú v rovnakom exekučnom konaní.
3. Vymáhanie dlhu, ktorý vznikol

- z realizácie projektu z eurofondov
  4. Vymáhanie plnenia, o ktorom rozhodli úrady EÚ.
  5. Vymáhanie plnenia, o ktorom rozhodli úrady v dôsledku porušenia hospodárskej súťaže.
  6. Exekúcie, v ktorých bol za posledných 18 mesiacov pred dňom kedy sa má starať exekúcia zastaviť dosiahnutý výťažok aspoň 15 €.
  7. Exekúcie, v ktorých je povinnou osobou tá, ktorej úpadok sa nemôže riešiť podľa osobitného predpisu.
- Zastavením exekúcie dlh nezaniká.

Dlh nezaniká ani po zastavení exekúcie, každý si musí byť vedomý svojej zodpovednosti a dlh nemožno len tak odpustiť. **Zastavenie starých exekúcií netreba zamieňať s exekučnou amnestiou.**

Pretože amnestia by bola proti tým občanom, ktorí si riadne platia svoje dlhy nespravodlivá.

### Základné postupy exekútora pri exekučnom konaní

1. Upovedomenie o začatí. Ak dlžník dostal upovedomenie od exekútora o začatí exekúcie môže podať námietky (v konaniach začatých pred 1. aprílom 2017) alebo návrh na zastavenie exekúcie (v konaniach začatých po 1. apríli 2017). Ak dlžník nekoná nasleduje exekúcia.
2. Exekútor po doručení upovedomení o začatí exekúcie vydá exekučný príkaz. Bude zisťovať majetkové pomery



dlžníka, pričom blokovanie majetku nie je porušením zákona.

3. Exekútor môže splatenia dlhu dlžníka zabezpečiť rôznymi spôsobmi, napr. zrážkami zo mzdy, prikázaním pohľadávky, predajom vecí, predajom cenných papierov, predajom nehnuteľnosti a pod.

Keď je v rámci exekúcie uložená iná povinnosť než zaplatenie finančnej sumy, teda nepeňažných nárokov exekútor môže exekúciu vykonať inak, napr. vypratáním bytu, či domu, rozdelením spoločnej veci a pod.

Teda, ak je exekučné konanie vedené na nepeňažné plnenie, napr. vypratanie bytu nedôjde k zastaveniu exekučného konania.

## EFEKTÍVNA KOMUNIKÁCIA SPRÁVCU S VLASTNÍKMI



Komunikácia medzi správcou a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome je dôležitým aspektom, ktorý súvisí s výkonom správy bytového domu. Práve efektívna komunikácia týchto dvoch strán vytvára predpoklady pre naplnenie myšlienky bezchybného zabezpečovania výkonu správy bytového domu samotným správcou.

Základnou platformou komunikácie správcu s vlastníkmi je **schôdza**, ktorej výsledkom sú okrem výmeny informácií aj záväzné výstupy z hlasovania. Dôležité postavenie má aj vzájomná informovanosť **správca so zástupcami vlastníkov**, hlavne pri riešení akútnych situácií.

Správca však nesmie zanedbávať ani svoju povinnosť na plnenie obvyklej informovanosti vlastníkov, formou **oznamov na výveske** domu a **výročných správ**. Tieto povinnosti správcovi ukladá priamo zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

V súčasnosti sa však možnosti, ako medzi sebou môžu komunikovať správca a vlast-

níci, značne rozšírili. Využitie nových alternatív je však často závislé na kreativite a aktívnom prístupe správcovskej spoločnosti. Okrem uvedenej klasickej verbálnej a písomnej komunikácie vzrástla obľúbenosť **elektronickej komunikácie**, ktorá sa dnes bežne používa v rozličných formách.

**V tejto oblasti spoločnosť STEFE využíva:**

### web stránku

[www.stefetrnava.sk](http://www.stefetrnava.sk), na poskytnutie základných informácií o spoločnosti a zároveň aktuálnych informácií a oznamov potrebných pre vlastníkov

### portál „po schodoch“

[www.poschodoch.sk](http://www.poschodoch.sk), ktorý sprístupňuje finančné a technické údaje o bytoch a dome pre ich vlastníkov. Údaje sú sprístupnené z informačného systému DOMUS, ktorý ako správca využívame. Dostupné sú informácie o tvorbe a čerpaní fondu opráv, odpočtoch vody, „účtovnom konte“ vlastníka... **Vlastník bytu a nebytového priestoru sa zaeviduje bezplatne prostred-**

**níctvom identifikačného kódu uvede-ného na faktúre ročného vyúčtovania, a následne sa prihlasuje prostredníctvom vygenerovaného osobného jedinečného kódu.** Používanie portálu je taktiež bezplatné. Zároveň je možné na portál zasielať dokumenty ročného vyúčtovania, alebo predpisu zálohových platieb, čím sa doručenie stáva efektívnejšie tak na strane správcu (zníženie nákladov na tlačový dokument, zníženie administratívnej náročnosti, ...) tak na strane vlastníka z dôvodu šetrenia nákladov na doručenie, rýchlosti doručenia a v neposlednom rade má tento spôsob ekologický prínos. Ako správca by sme uvítali väčšie využívanie tohto portálu vlastníkami, vzhľadom k tomu, že v súčasnosti ho využívajú len necelých 10 % vlastníkov.

### **elektronickú komunikáciu**

Prostredníctvom e- mailov správca bytového domu môže oznamovať dôležité informácie adresne vlastníkom. Súčasťou správy môžu byť obrazové prílohy, alebo prílohy ako zápisnica zo schôdze, uzavretá zmluva s dodávateľom, faktúra za zabezpečené služby, návrh projektového riešenia na opravu domu a podobne. Samozrejme táto komunikácia je využívaná aj zo strany vlastníkov - najčastejšie ide o oznámenia potreby opráv v dome, nahlasovanie stavov meračov, žiadosti o vystavenie potvrdení a pod. V prípade, že vlastník bytu podpíše zmluvu o elektronickej komunikácii (resp. odoslal potvrdzujúci mail), čím súhlasil s doručovaním aj dokumentov ako napr. ročné vyúčtovanie, predpis zálohových platieb, elektronicke, sú z takéhoto doručenia benefity ako pri doručení na portál po schodoch. K dnešnému dňu evidujeme e-mailové adresy od 52% vlastníkov, z toho polovica súhlasila aj s elektronickým doručovaním dokumentov na mail. Aj v tomto prípade by sme ako správca uvítali, a nakoniec by to bolo na prospech oboch strán, ak by sa zvýšil počet vlastníkov, ktorí by súhlasili s doručovaním dokumentov elektronicke na mail.

### **SMS správy**

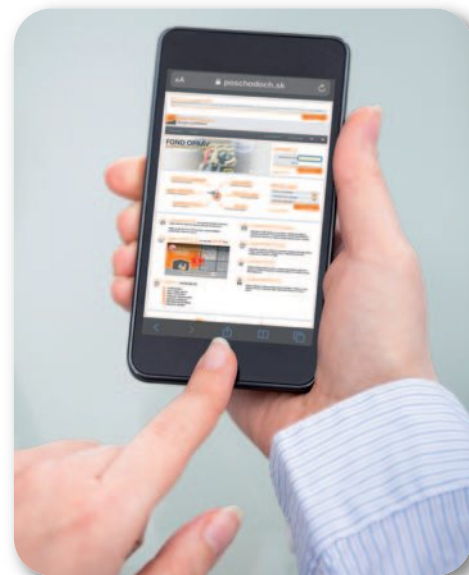
Komunikáciu prostredníctvom SMS správ využíva správca na zasielanie aktuálnych oznamov formou hromadných správ týkajúcich sa všetkých vlastníkov v dome (napr. informácia o odstávkach vody, o termíne montáže meračov a pod.) a adresných správ konkrétnemu vlastníkovi (napr. oznam o sprístupnení bytu, zaslanie upomienky a pod.). V súčasnosti nám ako správcovi poskytlo telefonický kontakt 93% vlastníkov. Pre zaujímavosť uvádzame posledný príklad využitia SMS správ. Je zo súčasného obdobia „núdzového stavu“, kedy

bola v nadväznosti na epidemiologickú situáciu zatvorená pokladňa spoločnosti, ktorá sa nachádza v otvorenom priestore zákazníckeho centra. Pri hľadaní spôsobu, ako vyjsť v ústrety klientom platiacim v hotovosti sme zriadili pokladňu so samostatným vstupom zvonka budovy. Klientom, ktorí platia obvykle v hotovosti, sme zaslali SMS správu o možnosti platiť v pokladni spoločnosti. Aby nevznikol dlhý čas čakania pri platení, zaslali sme SMS správu vždy len konkrétnemu počtu klientov, na konkrétny deň a čas, kedy mohli prísť zaplatiť úhradu v pokladni.

Interaktívna online komunikácia zlepšuje prehľadnosť, aktuálnosť a samotný prístup k informáciám o správe bytov. Tento spôsob komunikácie zároveň šetrí finančné náklady. Ako správca však musíme prihliadať na veľkú štruktúru vlastníkov a dostupnosť internetového pripojenia, aby sa z dobre cielenej novej formy komunikácie nestal nepoužiteľný komunikačný nástroj. Preto pripomíname, že nejde o nahrádzanie klasických foriem komunikácie, ale o ich zefektívnenie, skvalitňovanie a rozširovanie ponuky služieb klientom, ktorí uprednostňujú moderný spôsob komunikácie.

*Ak vás vyššie uvedená služba elektronickeho zasielania dokumentov zaujala môžete si ju aktivovať jedným z nasledujúcich spôsobov:*

- uzatvorením Zmluvy o poskytovaní a výmene informácií prostredníctvom elektronickeých služieb priamo u nás v zákazníckom centre



- poskytnutím Vašej e-mailovej adresy, na ktorú Vám následne zašleme Žiadosť o súhlas a vy ho spätne potvrdíte
- bezplatným registrovaním sa na portál [www.poschodoch.sk](http://www.poschodoch.sk)

*Každým z týchto spôsobov dávate súhlas v zmysle § 14 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (GDPR) na účely elektronickeho zasielania kompletnej dokumentácie, a to najmä predpisov mesačných zálohových úhrad, ročných vyúčtovaní, oznámení o konaní schôdzí vlastníkov alebo písomných hlasovaní, zmluvy o výkone správy a iných listín súvisiacich so správou Vášho bytového domu.*



## OTÁZKY A ODPOVEDE

### Kedy správca zaeviduje zmenu vlastníka bytu?

Správca zaeviduje zmenu vlastníka bytu bez odkladne potom, čo sa o nej dozvie, a to buď priamo od vlastníka (pôvodného alebo nového) alebo na základe úradných dokumentov osvedčujúcich zmenu vo vlastníctve bytu, ktoré sú správcovi doručené.

Na základe toho správca vystaví pre nového vlastníka predpis mesačných zálohových platieb s účinkami **od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po povolení vkladu vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností** v súlade s § 10 ods. 1 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení.

Zmenu vlastníka bytu správca realizuje v zákazníckom centre spoločnosti, a to za účasti oboch zmluvných strán prevodu. V prípade, že sa niektorá zo zmluvných strán prevodu, príp. obe zmluvné strany nemôžu osobne dostaviť, sú povinné písomne splnomocniť na oznámenie zmeny vlastníctva bytu tretiu osobu.

Zmenu vlastníckych vzťahov k bytu alebo nebytovému priestoru nie je možné zrealizovať na základe predloženia návrhu na vklad

vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. K oznámeniu o prevode vlastníctva bytu je potrebné predložiť:

- Rozhodnutie z katastra nehnuteľností o povolení vkladu vlastníckeho práva.
- Odpočty teplej a studenej vody ku dňu odovzdania bytu + čísla meračov, prípadne modulov.
- Odpočty meračov tepla + čísla meračov, (pokiaľ sú namontované) ku dňu odovzdania bytu.
- Občiansky preukaz.

### Zmenil som účet a banku, je potrebné nahlásiť zmenu čísla účtu vlastníka pri tejto zmene?

Ak realizujete mesačné zálohové platby za byt prevodom z osobného účtu priamo na účet bytového domu a chcete, aby vám bol prípadný preplatok z vyúčtovania zaslaný na bankový účet, nie je potrebné, aby ste zmenu účtu a banky nahlásili vzhľadom k tomu, že Váš účet, z ktorého prichádzajú platby je nám známy.

**Číslo bankového účtu sú povinní oznámiť vlastníci, ktorí sa v priebehu vyúčtovacieho obdobia odsťahovali a chcú zaslať na osobný účet prípadný preplatok z ročného vyúčtovania.** Ak číslo účtu nebude oznámené, preplatok bude vyplatený v pokladni spoločnosti.

## Kontakty Stránkové dni Pokladničné hodiny

**STEFE Trnava, s.r.o.**  
Františkánska 16, 917 32 Trnava

Informácie: +421/33/32 36 522

E-mail: info@stefetrnava.sk

Web: www.stefetrnava.sk

### Stránkové dni

pondelok	8:00 – 16:00
utorok	nestránkový deň
streda	8:00 – 16:30
štvrtok	8:00 – 16:00
piatok	nestránkový deň

**Bez obedňajšej prestávky.**

### Pokladničné hodiny

pondelok	8:00 – 14:30
utorok	nestránkový deň
streda	8:00 – 16:00
štvrtok	8:00 – 14:30
piatok	nestránkový deň
<b>Obedňajšia prestávka</b>	<b>11:30 – 12:00</b>

