



# Stretnutie so ZVB

september 2023



## PROGRAM:

1. Plánovanie zrušenia služby SIPO, prechod na inkaso
2. Zvyšovanie úrokových sadzieb pri komerčných úveroch
3. Informácie zo Štátneho fondu rozvoja bývania
4. Domové schôdze – zvolávanie, zápisnice a prezenčné listiny
5. Kontroly vykonávané príslušníkmi HaZZ, udeľovanie sankcií
6. Elektronické služby, portál poschodoch.sk
7. Diskusia

# 1. Plánovanie zrušenia služby SIPO, prechod na inkaso



Ing. Viera Varošová – hlavná ekonómka  
[en@osbd-pb.sk](mailto:en@osbd-pb.sk) 0948 267 580

Úhrady predpisov na prevádzkový a fondový účet bolo doteraz možné:

- trvalým príkazom z bankového účtu,
- jednorazovou platbou z bankového účtu (napr. na pobočke banky, cez internetbanking, prostredníctvom aplikácie v mobilnom telefóne prípadne obdobnou službou banky),
- poštovou poukážkou,
- SIPOm.

Od 1.10.2023 Vám prinášame nový spôsob platieb – **SEPA INKASO**, ktorý oproti ostatným platbám prináša viacero výhod. Zároveň sa INKASO stáva nástupcom platieb SIPO z viacerých dôvodov, ktoré uvádzame v nasledujúcej tabuľke. **SIPO bude OSBD prevádzkovať do konca roka 2024.**

SIPO	INKASO
<b>Poplatky</b>	
<p>Slovenská pošta, a.s. si účtuje nasledovné poplatky:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- za každú platbu 0,30 €</li> <li>- mesačne pri priehradke 1,30 € alebo bezhotovostne 0,30 €</li> </ul> <p><i>Napr. pri úhrade platieb SIPOm na PÚ a FÚ pri priehradke na pošte = 1,30 + 0,30 + 0,30 = <b>1,90 EUR/mesiac</b></i></p> <p>Od 1.10.2023 sa zvyšujú SIPO poplatky, napr. 0,339 €/platba</p>	<p>Žiadne dodatočné poplatky.</p>
<b>Zmeny výšky predpisov</b>	
2 mesiace pred splatnosťou predpisu	1 mesiac pred splatnosťou predpisu
<b>Pripísanie úhrady</b>	
3 – krát mesačne, pričom platba prijatá na pošte po 26. dni je pripísaná na účet domu až v nasledujúcom mesiaci	2 dni po zadaní príkazu (OSBD plánuje robiť príkazy 15. a 25. deň v mesiaci)
<b>System platieb</b>	
Sprostredkovaný – prostredníctvom Slovenskej pošty	Priamy – fin. prostriedky sú prijaté priamo z účtu platiteľa
<b>Realizácia platieb</b>	
Zelené SIPO lístky je potrebné uhradiť osobne na priehradke	Po zavedení inkasa nie je potrebné riešiť žiadne platby do výšky Vami zadaného limitu.
<b>Podpora služby zo strany OSBD</b>	
Do 31.12.2024	Od 1.10.2023

## Postup zriadenia inkasa:

1. **Podpísanie Mandátu.** Vzor mandátu nájdete na internetovej stránke [www.osbd-pb.sk](http://www.osbd-pb.sk) alebo na strediskách v Považskej Bystrici a v Dubnici nad Váhom.
2. Podpísaný Mandát **doručte na OSBD** osobne, poštou na adresu Okresné stavebné bytové družstvo, SNP 1936, 017 07 Považská Bystrica alebo mailom na [najomne@osbd-pb.sk](mailto:najomne@osbd-pb.sk).
3. Po overení Mandátu Vám **kópiu odovzdáme** osobne alebo zašleme poštou, prípadne mailom.
4. V závislosti od Vašej banky buď budete čakať **na prvé inkaso**, ktoré bude potrebné potvrdiť, alebo bude potrebné **zriadiť povolenie** na inkaso priamo vo Vašej banke (internet banking, osobne, telefonické služby). Bližšie informácie dostupné vo vybraných bankách môžete nájsť nižšie.
5. **Uskutočnenie inkasa** podľa predpisu na prevádzkový a fondový účet každý mesiac. V prípade zmeny výšky predpisu, nie je potrebné vykonať v banke žiadne zmeny, ak suma inkasa nepresahuje Vami nastavený limit. Je potrebné zabezpečiť dostatok finančných prostriedkov na bankovom účte, inak bude inkaso v banke odmietnuté.

Dostupné informácie a odkazy ohľadom postupu zavedenia inkasa v jednotlivých bankách nájdete na stránke [www.osbd-pb.sk](http://www.osbd-pb.sk) v časti Novinky → Nový spôsob platby – INKASO.

KONTAKT: Paulína Boborová, [najomne@osbd-pb.sk](mailto:najomne@osbd-pb.sk), 0940 991 507

## 2. Zmeny úrokových sadziieb pri komerčných úveroch



Ing. Eva Sádecká – SOR úvery  
[uvery@osbd-pb.sk](mailto:uvery@osbd-pb.sk) 0940 991 511

Komerčné úvery majú dva základné druhy úrokových sadziieb:

- **pevná úroková sadza (FIX)** – výška úrokovej sadzba je platná počas dohodnutého obdobia (napr. 3, 5, 7 alebo 10 rokov). Po skončení obdobia banka prepočíta novú aktuálnu úrokovú sadzbu.
- **pohyblivá úroková sadzba (VARIABIL)** – výška úrokovej sadzby sa vypočíta ako súčet sadzby EURIBOR a referenčnej sadzby. Úroková sadzba sa mení v závislosti od aktuálnej výšky EURIBORu.

### Čo je EURIBOR?

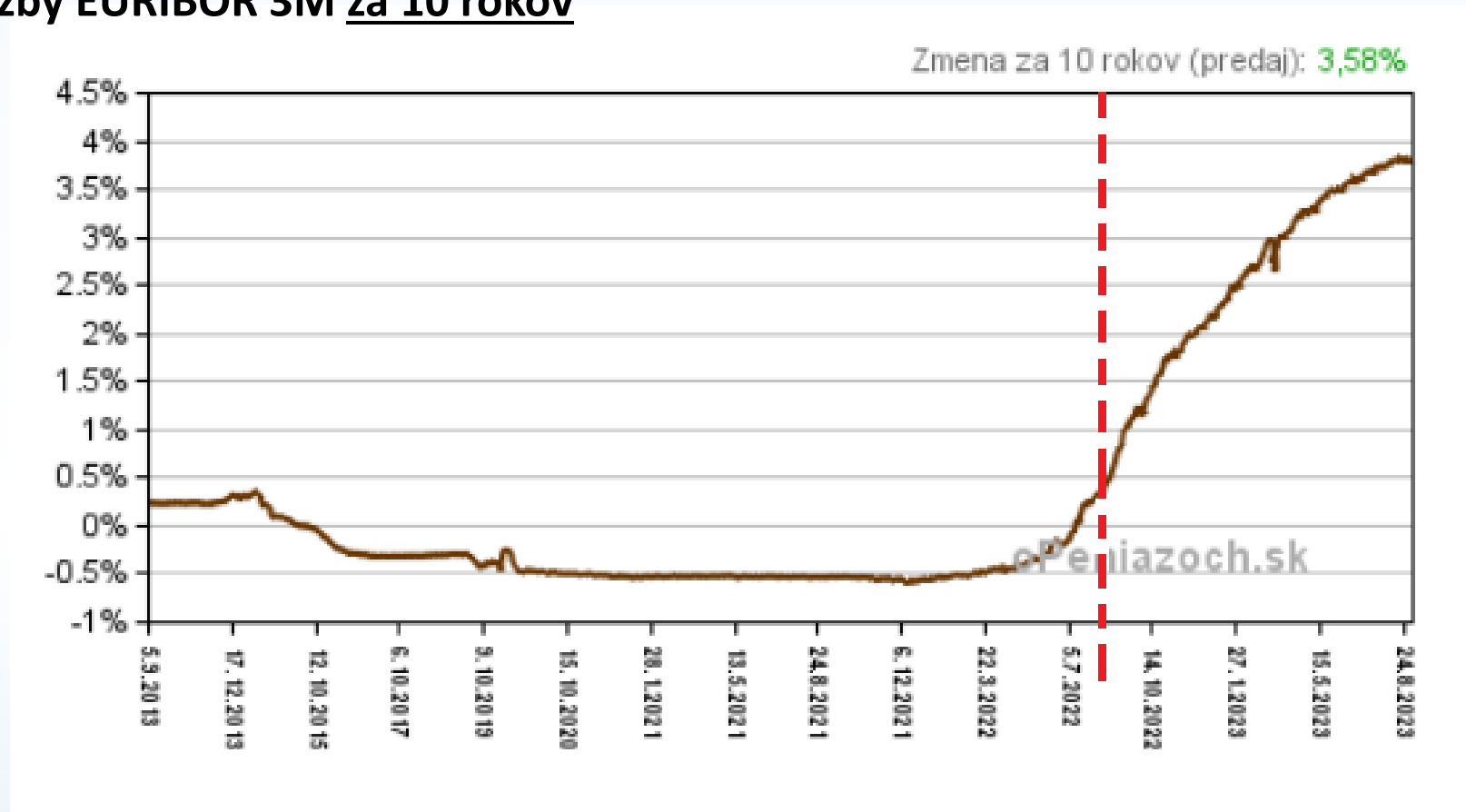
EURIBOR je skratka z **Euro Interbank Offered Rate** a tento termín označuje referenčnú sadzbu, EURIBOR predstavuje priemer medzibankových sadziieb, za ktoré sú ochotné najvplyvnejšie banky eurozóny požičať peniaze iným bankám. EURIBOR vyhlasuje Európska centrálna banka.

### Druhy EURIBORu:

- 1M (jednomesačný)
- 3M (trojmesačný)
- 12M (dvánaštmesačný)

Úroková sadzba EURIBOR sa prepočítava v určitom intervale, buď každý mesiac (1M), alebo každé 3 mesiace (3M), alebo raz za 12 mesiacov (12M). K EURIBORu je vždy pripočítaná referenčná sadzba (marža banky). Napríklad ak hodnota EURIBORu je 3,50%, referenčná sadzba banky je 1,25%, tak výsledný úrok je vo výške  $3,50 + 1,25 = 4,75\%$ .

## Vývoj sadzby EURIBOR 3M za 10 rokov



Výška úrokovej sadzby EURIBOR bola dlhodobo na úrovni približne 0%. **V septembri 2022** začala hodnota EURIBORu výrazne stúpať, čo sa prejavilo aj na výške úrokov a splátok komerčných úverov uzatvorených s pohyblivou úrokov sadzbou.

Po vzniknutej situácii sme intenzívne komunikovali s komerčnými bankami a približne po 2-3 mesiacoch banky zaujali stanovisko a poskytli nám informácie týkajúce sa ďalšieho postupu. Následne sme mailom alebo telefonicky komunikovali so ZVB dotknutých bytových domov.

Možnosti riešenia, ktoré ponúkli banky:

- a) prechod z pohyblivej úrokovej sadzby EURIBOR na pevnú úrokovú sadzbu** vo výške 4,60 % na obdobie 3 rokov. Uvedená zmena bola spoplatnená sumou 200,00 €, ktorú si účtuje banka za vypracovanie dodatku k úverovej zmluve.
- b) predčasné splatenie úveru** v prípade nízkeho zostatku úveru a dostatku finančných prostriedkov na fonde údržby, prevádzky a opráv domu.
- c) refinancovanie úveru**, t.j. vyplatenie pôvodného úveru novým úverom, pričom podmienkou je, aby nový úver bol vo vyššej sume, ako je aktuálny zostatok úveru.
- d) navýšenie tvorby do fondu domu**, čo je len dočasné riešenie, preto sme zapracovali do písomný hlasovaní a programu schôdzí nasledovnú otázku:

*Súhlasím / nesúhlasím s oprávnením správcu meniť výšku preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv doma vo vzťahu k zmene výšky úrokových sadzieb oznámených bankou. Ak by takáto zmena zo strany správcu mala nastať, ZVB bude vždy vopred upozornený.*

Poznámka: *Pre zmeny uvedené v bodoch a), b), c) je potrebné odsúhlasenia 2/3 väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Pre zmenu uvedenú v bode d) je potrebné odsúhlasenie nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.*



# 3. Informácie zo Štátneho fondu rozvoja bývania



Mgr. Zuzana Siváková – vedúca RTO

[rto@osbd-pb.sk](mailto:rto@osbd-pb.sk) 0911 876 023

Obnova bytových domov sa začala realizovať na bytových domov v správe OSBD Považská Bystrica od roku 2006 financovaním z úverov zo Slovenskej záručnej a rozvojovej banky zateplením obvodového plášťa.

Postupne sa rozsah realizovanej obnovy bytových domov rozširoval a v súčasnosti obnovou bytových domov sa nielen zatepluje obvodový plášť, ale vykonáva sa **komplexná obnova v rozsahu:**

- Zateplenie – obvodový plášť, strecha, stropy pivníc, výmena okien v spoločných priestoroch, výmena vstupných dverí, doregulovanie vykurovacej sústavy po zateplení
- Odstránenie systémovej poruchy – obvodový plášť, balkóny
- Výmena výťahu
- Modernizácia výťahu
- Výmena spoločných rozvodov - plyn, elektrina, kanalizácia, voda, vzduchotechnika, teplo
- Vybudovanie bezbariérového prístupu
- Iná modernizácia – maľby, podlahy a pod.

Najčastejšie je **financovanie** obnovy bytových domov kombináciou vlastných prostriedkov fondu opráv, resp. komerčného úveru a úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania (ŠFRB).

Vlastníkom bytov odporúčame, aby najskôr na bytovom dome vykonali **prieskum**, či vlastníci súhlasia s navrhnutým rozsahom obnovy. Ak v prieskume minimálne 2/3 väčšina vyjadrí predbežný súhlas s obnovou, je možné celý proces obnovy začať.

Je vhodné zvoliť si na domovej schôdzi **výberovú komisiu**, v právomoci ktorej bude výber projektanta, stavebného dozora a odporúčanie dodávateľa z doručených cenových ponúk. Následne bude jedna konkrétna ponuka predložená vlastníkom a odsúhlasená na domovej schôdzi, alebo v písomnom hlasovaní.

**Forma** zápisnice, alebo písomného hlasovania je presne určená. Závisí od toho, z akých finančných zdrojov bude obnova hradená.

Proces obnovy je možné začať iba na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle Zákona 182/1993 Z.z. v platnom znení, či už na domovej schôdzi, alebo písomným hlasovaním. **Rozhodnutie musí obsahovať:**

- a) rozsah obnovy,
- b) dodávateľa diela + cenu diela,
- c) stavebný dozor,
- d) financovanie,
- e) poverenie pre správcu na vykonanie úkonov spojených s obnovou bytového domu.

Povinnou prílohou žiadosti o úver z prostriedkov ŠFRB je **aj právoplatné stavebné povolenie**.

Vlastníci bytov, ktorí sa rozhodnú financovať obnovu domu z prostriedkov ŠFRB, musia pri rozhodovaní o obnove splniť podmienky Zákona č. 182/1993 Z.z., o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ale aj Zákona č. 150/2013 Z.z. o ŠFRB. Žiadosti na čerpanie podpory zo ŠFRB je možné podať **v roku 2023 od 15.01. do 30.09.**

### **Typy obnovy - účely ŠFRB sú nasledovné:**

1. Zateplenie bytového domu I. - podpora sa poskytuje na 75 % obstarávacej ceny s **1,0 %** úrokom  
Zateplenie bytového domu II. - podpora sa poskytuje na 100 % obstarávacej ceny s **0,5 %** úrokom, ak budova spĺňa požiadavky na základe energetického posúdenia objektu projektantom
2. Odstránenie systémovej poruchy bytového domu – podpora sa poskytuje na 75 % obstarávacej ceny s **1,0 %** úrokom
3. Výmena výťahu - podpora sa poskytuje na 100 % obstarávacej ceny **do 75 000** Eur/výťah s **0,5 %** úrokom  
Modernizácia výťahu - podpora sa poskytuje na 75 % obstarávacej ceny **do 50 000** Eur/výťah s **0,5 %** úrokom
4. Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla v bytovom dome – podpora sa poskytuje na 75 % obstarávacej ceny s **0,5 %** úrokom
5. Vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov v bytovom dome – podpora sa poskytuje na 100 % obstarávacej ceny s **0,5 %** úrokom
6. Iná modernizácia bytového domu – podpora sa poskytuje na 75 % obstarávacej ceny s **2,00 %** úrokom.

Celková výška úrokovej sadzby na poskytnutý úver závisí od počtu účelov obnovy, ktoré sa budú realizovať. **Pri troch a viac účeloch obnovy je možné získať úver zo ŠFRB s 0% úrokom**, ak je jedným z účelov výmena spoločných rozvodov alebo výmena resp. modernizácia výtahov.

**Od roku 2020** je možné financovať z prostriedkov ŠFRB aj výstavbu (prístavbu) novej spoločnej časti, nového spoločného zariadenia, alebo nového príslušenstva, ktorým sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom, za podmienky, že s touto zmenou budú súhlasiť všetci vlastníci bytov a NP – napr. pri **výstavbe nových prefabrikovaných loggií**.

**Pripomínam povinnú blokáciu finančných prostriedkov pred otvorení účtu ŠFRB - vklad 3 mesačných splátok úveru z FPÚaO na Splátkový účet ŠFRB na čas platnosti Zmluvy so ŠFRB (20/25 rokov).**

### **Výhody úveru zo ŠFRB:**

- lehota splatnosti úveru je 20 rokov,  
od roku 2021 je splatnosť 25 rokov pri účele Zateplenie bytového domu II. ,  
splatnosť 25 rokov je tiež pri účele Zateplenie bytového domu II. + všetky kombinácie
- úroková sadza závisí od rozsahu obnovy, pri rozsiahlej obnove je možné získať 0,00 % úrok na celý úver ŠFRB
- garancia výšky splátky a úroku počas celej doby splácania úveru
- bez poplatkov za zriadenie a vedenie účtu

- podstatné zlepšenie kvality bývania
- zhodnotenie nehnuteľnosti
- projekt zateplenia musí byť spracovaný tak, aby bytový dom po zateplení ušetril **minimálne 35 %** nákladov na teplo na vykurovanie

# 4. Domové schôdze – zvolávanie, zápisnice a prezenčné listiny



JUDr. Miroslava Štrbáňová – vedúca právneho oddelenia

[pravne@osbd-pb.sk](mailto:pravne@osbd-pb.sk) 0948 800 728

Dovoľujeme si Vás požiadať, aby ste schôdze vlastníkov zvolávali v spolupráci so správcom, pričom:

- podľa § 8b písm. f) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon“): **„Pri správe domu je správca povinnývolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú aspoň štvrtinu hlasov.“**
- zvolávanie schôdzí by malo prebiehať počas celého roka a neodkladať ich zvolanie na koniec roka. Za účelom zvolania schôdze Vás bude vopred kontaktovať zamestnanec OSBD, ktorému bol bytový dom pridelený a ktorý sa na schôdzi vlastníkov aj zúčastní,
- podľa § 14a ods. 1 zákona: **„Schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca alebo rada podľa potreby, alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda.“** Zástupca vlastníkov teda nemá právovolať schôdzu, alebo vyhlásiť písomné hlasovanie. V prípade, ak potrebujetevolať schôdzu skôr, ako Vás bude kontaktovať zamestnanec OSBD, je potrebné sa so žiadosťou o zvolanie schôdze obrátiť na príslušného zamestnanca, alebo na právne oddelenie OSBD.

Dovoľujeme si Vás upozorniť, že v prípade, ak zástupca vlastníkov zvolá schôdzu, alebo vyhlási písomné hlasovanie sám, zápisnica zo schôdze, hlasovacia listina, alebo zápisnica z písomného hlasovania musia mať všetky náležitosti v zmysle zákona. Ak po právnom posúdení sa dospeje k záveru, že tomu tak nie je, bude schôdza, alebo písomné hlasovanie vyhodnotené ako neplatné.

## 5. Kontroly vykonávané príslušníkmi OR HaZZ, udeľovanie sankcií



Mgr. Emila Haladej – riaditeľ OSBD  
[riaditel@osbd-pb.sk](mailto:riaditel@osbd-pb.sk) 0915 511 494

V zmysle zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov sú každoročne vykonávané **preventívne protipožiarne prehliadky**, ktoré zabezpečuje pre všetky bytové domy v správe OSBD spoločnosť SlovFire, s.r.o. V dňoch 24.01.2022 – 01.02.2022 bola vykonaná **protipožiarne kontrola príslušníkmi Okresného riaditeľstva HaZZ** v Považskej Bystrici a to **v bytových domoch nad 7 podlaží**. Dotknuté bytové domy dostali informácie o nedostatkoch a vlastníci boli požiadaní o ich odstránenie. V dňoch 16.01.2023 – 25.01.2023 príslušníci Okresného riaditeľstva HaZZ v Považskej Bystrici vykonali následnú kontrolu, za účelom zistenia stavu odstránenia nedostatkov z roku 2022 a opäť zistili nedostatky spočívajúce najmä v skladovaní huteľných vecí a materiálu na únikových cestách, ktoré znemožňujú bezpečnú evakuáciu osôb z bytového domu na voľné priestranstvo, čo je v rozpore s § 5 písm. b) zákona č. 314/2011 Z. z. o ochrane pred požiarmi v znení neskorších predpisov. Tento rok začalo Okresné riaditeľstvo HaZZ správne konanie, výsledkom ktorého bude s najväčšou pravdepodobnosťou udelenie pokuty za neodstránenie nedostatkov vyplývajúcich z následnej kontroly, vykonanej v dňoch 16.01.2023 – 25.01.2023.

Kompletný zoznam domov a výška pokuty zatiaľ nebola doručená. **Aktuálne prebieha protipožiarne kontrola príslušníkmi Okresného riaditeľstva HaZZ v bytových domoch nad 7 podlaží nachádzajúcich sa v Dubnici nad Váhom, v Novej Dubnici a v Ilave.**

Dovoľujeme si Vás požiadať, aby ste na schôdzkach vlastníkov bytov pravidelne informovali vlastníkov o ich povinnosti dodržiavať **príslušné predpisy na úseku ochrany pred požiarmi a hlavne o ich povinnosti neustále udržiavať únikové cesty voľné tak, aby umožňovali bezpečnú evakuáciu osôb z bytového domu na voľné priestranstvo**.



## 6. Elektronické služby, portál poschodoch.sk

**Elektronické služby** - zasielanie dokumentov (napríklad predpisov, vyúčtovania nákladov) na Vami zadaný e-mail. Pre elektronické zasielanie dokumentov je potrebné vypísať a doručiť tlačivo „Súhlas s elektronickou komunikáciou“ dostupný medzi tlačivami na internetovej stránke [www.osbd-pb.sk](http://www.osbd-pb.sk) v časti Zákaznícka zóna, prípadne na strediskách OSBD v Považskej Bystrici a Dubnici nad Váhom.

Výhody elektronickej komunikácie:

- cena – elektronické zasielanie na mail je zadarmo. Pri klasickom doručení sa platí tlač, balenie do obálky a poštovné.
- rýchlosť – doručenie na e-mail okamžite po odoslaní dokumentu. Pri klasickom doručení poštou je proces zdĺhavejší, dokument je potrebné vytlačiť, zabaliť a doručiť.

*UPOZORNENIE: pri elektronickom doručovaní (hlavne pri prvom doručení) odporúčame sledovať aj SPAM a v prípade, že je Vám zásielka doručená do spamu, odporúčame označiť OSBD ako dôveryhodného odosielateľa.*



Na webovom portáli [www.poschodoch.sk](http://www.poschodoch.sk) nájdete finančné a technické údaje o svojom dome a byte z pohodlia domova.

Prístup k Informáciám o dome majú ZVB zadarmo. Prístup k informáciám o byte stojí 0,19 EUR s DPH mesačne na jeden byt.

KONTAKT: Oto Brádzik – oddelenie IT, [bridzik@osbd-pb.sk](mailto:bridzik@osbd-pb.sk), 0949 334 886

# Zbernice TECHEM



Ing. Zdenko Velič – vedúci OTS  
[ots@osbd-pb.sk](mailto:ots@osbd-pb.sk) 0903 428 613

V súvislosti s nízkou hladinou cien za služby odpočtu a rozpočítania, ktoré má spoločnosť TECHEM zmluvne dojednané pre bytové domy a s vedomím si toho, že ich optimalizácia cestou ich navýšenia je za súčasnej ekonomickej situácie nerealistická, rozhodla sa spoločnosť TECHEM o racionalizáciu prostredníctvom optimalizácie nákladov súvisiacich so zabezpečením týchto služieb.

Optimalizácia nákladov, ktorá spočíva v nahradení odpočtového systému Walk-by, vyžadujúceho prítomnosť technika v mieste odpočtu, plne automatizovanými zbernicami dát TECHEM Smart Reader, ktoré plánuje spoločnosť TECHEM nainštalovať vo všetkých bytových domoch, ktoré majú k dnešnému dňu nainštalované PRVN alebo rádiové bytové vodomery značky TECHEM.

Dátová zbernica Smart Reader je baterkou napájané zariadenie o rozmeroch 220 x 160 x 45 mm, ktoré sa inštaluje v spoločných priestoroch bytového domu.

Vzhľadom na vyššie uvedené žiada spoločnosť TECHEM o súčinnosť a umožnenie inštalácie dátových zberníc.

# Diskusia

**Ďakujeme za pozornost'**