



Obnoviť či neobnoviť?

Táto hamletovská otázka sa neodbytné natiska obyvateľom bytových domov práve v týchto dňoch. Dôvody sú prozaické. Do konca mája mal správca každého bytového domu doručiť vlastníkovi bytov ročné vyúčtovanie nákladov za bývanie. A práve suma v jeho poslednom riadku Preplatky – Nedoplatky dvíha adrenalín tým, ktorí ju musia z peňaženky vytiahnuť.

Mnohí sa čudujú, ako, kde a prečo mohol vzniknúť taký vysoký nedoplatok. Asi ste zabudli na jednu „malíčkost“. Spolu s vlastníctvom bytu máte totiž vlastnícke podiely aj na spoločných častiach domu, a preto ste spoluzodpovední aj za ich stav – od strechy až po pivnicu.

Nielen kozmetické úpravy
Ak chcete platiť menej za bývanie, musíte obnoviť a zrekonštruovať aj to, čo bolo donedávna „zemou nikoho“. A nejde iba o vonkajší dojem, napríklad že sivú fasádu premalujete na krikla-

vo cukrikovú, ktorú bude vidno až za roh a v noci nahradí pouličné osvetlenie. Zmyslom obnovy je predovšetkým predĺženie životnosti bytových, najmä panelových domov. Tá bola pôvodne projektovaná na 80 rokov. Keďže väčšina bytových domov je v súčasnosti zhruba v polovici svojej životnosti, je nevyhnutné začať s ich komplexnou obnovou.

Pomôžte si, ako sa dá
Na komplexnú generálku – zateplenie obvodového plášťa, výmenu okien, opravu strechy, rekonštrukciu rozvodov, vyregulova-

nie tepelnej sústavy a mnohé iné opravy potrebujeme dostatok finančných prostriedkov. V súčasnosti je možné využívať tri zdroje.

Vlastné zdroje

Tie si vytvárajú vlastníci bytových domov pravidelným odvádzaním dohodnutej sumy do fondu prevádzky, údržby a opráv. Jeho objem zvyčajne nepostačuje na pokrytie náročnejších investičných zámerov, a preto je nevyhnutné zabezpečiť financovanie prác aj z cudzích zdrojov, či už štátnych, alebo komerčných.

Štátne zdroje

V rámci možností štátneho rozpočtu poskytujú prostriedky na obnovu bytového fondu

- Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR
- Štátny fond rozvoja bývania
- Slovenská záručná a rozvojová banka

Každá z týchto inštitúcií poskytuje rôzne typy podpôr, dotácií a úverov na rozličné účely – napríklad na odstránenie systémových porúch, zateplenie bytového domu,

výmenu alebo modernizáciu výťahu, vybudovanie bezbariérového prístupu, výmenu kanalizácie, spoločných rozvodov, prípadne prevzatie zábezpeky za poskytnuté úvery. Úvery majú rôznu lehotu splatnosti, rozličné podmienky, ktoré záujemca o úver musí splniť. Úvery zo štátnych zdrojov majú najnižšie úročenie, na druhej strane je objem financií limitovaný možnosťami štátneho rozpočtu.

Komerčné zdroje

Úvery z komerčných inštitúcií sú dôležitým finančným zdrojom. Poskytujú ich:

- stavebné sporiteľne
- komerčné banky
- európske inštitúcie

Tieto zdroje dopĺňajú štátne a súkromné zdroje, ale môžete nimi uhradiť obnovu v plnom rozsahu. Je možné financovať všetko to, čo súvisí s obnovou samotného bývania, aj so zvyšovaním energetických úspor v bytových domoch, v priemyselnom sektore, ale napríklad aj podporu obnoviteľných zdrojov.

Obnova a zateplenie bytového domu je náročný investičný zámer, výrazne zasahuje do práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V zmysle platnej legislatívy je nevyhnutné, aby sa na schôdzi vlastníkov hlasovalo o tom, či tento zámer schválite, alebo nie. Zvolanie, vedenie a vyhodnotenie schôdze by mal zabezpečiť správca bytového domu. Úver na obnovu musí schváliť 2/3 väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priesto-

Možno neviete
Hromadná bytová výstavba bytových domov sa na Slovensku uskutočnila vo viac ako 20 typoch, konštrukčných systémoch a stavebných sústavách. Odlišovali sa podlažnosťou a tvarom. Zásadne rozlišujeme radové a doskové domy (s prevládajúcou dĺžkou budovy) a bodové a vežové (s prevládajúcou výškou budovy).

rov v dome (§ 14 ods. 4 zákona 182/1993 Z. z.). Hlasovať možno aj písomnou formou. Získanie vhodných financií je dôležitý krok, ale rovnako dôležité sú aj tie nasledujúce.

O všetkom rozhodujú ľudia

Od výberu zodpovedného projektanta, vypracovania projektovej dokumentácie cez schválenie stavebných úprav v zmysle stavebného zákona až po výber dodávateľa a zá-

Komplexnou obnovou:

- zlepšíte fyzický stav budovy
- predĺžite jej životnosť
- znížite celkové prevádzkové náklady
- zvýšite komfort bývania
- zvýšite trhovú hodnotu nehnuteľnosti

ručný a pozárúčny servis. Ku kolaudácii by mal byť spracovaný taktiež energetický certifikát budovy. Udáva zatriedenie budovy do energetickej triedy na základe výpočtu jej energetickej hospodárnosti. Má podobnú funkciu ako určenie energetickej triedy na elektrospotrebičoch. Podrobné informácie získate od správcovských organizácií, odborne spôsobilých projektantov alebo spoločností, ktoré sa zaoberajú týmito aktivitami.

Nejde o fazulky
Bytový fond na Slovensku tvorí približne 1,75 milióna bytov v bytových a rodinných domoch. Z toho je asi 850 000 bytov v bytových domoch. Z nich viac ako 600 000, postavených po roku 1990 predovšetkým panelovou technológiou, čaká na urychlenú obnovu.

Otázka pre...

Hospodárenie bytového domu sa odvíja aj od kvality správcovskej firmy. Kedy a za akých okolností môžeme zmeniť správcu nášho bytového domu, ak nie sme spokojní s jeho službami?

Ing. OTÍLIU LEŠKOVSKÚ
1. viceprezidentku Združenia spoločností vlastníkov bytov na Slovensku

- Správu je možné vykonávať dvoma spôsobmi – buď dom spravuje spoločenstvo vlastníkov bytov na základe Zmluvy o spoločenstve, alebo ju vykonáva správcovská firma na základe Zmluvy o výkone správy.
 - Spoločenstvo ako právnická osoba vykonáva samosprávu objektu. V týchto prípadoch zvyčajne nie je prečo meniť formu správy, pretože vlastníci zodpovedne nakladajú so svojím majetkom a aj s financiami určenými na jeho správu. Ak v dome ešte nie je spoločenstvo, ale vlastníci sa rozhodnú pre jeho založenie a prevzatie správy do svojich rúk, hovoríme o zmene formy správy. Túto zmenu musí schváliť 2/3 väčšina všetkých vlastníkov.
 - Ak chceme vymeniť jednu správcovskú firmu za inú, hovoríme o zmene dodávateľa správcovských služieb. Túto zmenu musí schváliť nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov. Vymeniť správcu môžete teoreticky kedykoľvek, samozrejme, pri dodržaní všetkých nevyhnutných formálnych a administratívnych úkonov. Rozdiel medzi zmenou formy správy a zmenou správcu je teda iba v zákonom stanovenom počte hlasov, ktoré o tejto zmene rozhodnú.
- A ešte jedna rada:** Pri zmene správcovskej firmy si pozorne prečítajte Zmluvu o výkone správy, ktorú ste uzatvorili s pôvodným správcom. Niektorí správcovia majú totiž v tejto zmluve zakotvené, že ju možno vypovedať k 30. júnu a k 31. decembru, čiže dvakrát do roka, alebo šesťmesačnú výpovednú lehotu. Ak nie sú v zmluve o správe uvedené žiadne termíny, výpovedná lehotu je v zmysle zákona trojmesačná a plynie od 1. dňa nasledujúceho mesiaca po doručení výpovede správcovi.

Foto: Shutterstock (1)

Financujeme bývanie

Obnovte a ušetríte

Nedávno sme mali schôdzu vlastníkov bytov a diskutovali sme aj o prípadnej obnove nášho bytového domu. Správca nám tvrdil, že je to dobrá vec. Vraj výrazne ušetríme na energiách. Je to pravda?
Katarína Kucmanová, Trnava

Lišiak radí:
Váš správca má pravdu. Vďaka obnove bytového domu naozaj môžete ušetriť nemalé peniaze. Na reálnych prípadoch sme sa presvedčili, že úspory po obnove bytového domu dosiahli aj viac ako 50 % oproti pôvodným platbám. Pravda, obnova musela byť zásadná. A teda, mala by zahŕňať odstránenie systémových porúch, opravu spoločných priestorov a balkónov, výmenu okien, zateplenie a zaizolovanie strechy, zateplenie obvodových múrov a vyregulovanie vykurovacej sústavy.

Určite sa pýtate, kto vám poskytne dostatok prostriedkov na uskuotočnenie vášho zámeru. Odporúčam Prvú stavebnú sporiteľňu, ktorá má bohaté skúsenosti s financovaním obnovy bytových domov. Aj v súčasnosti disponuje výhodným úverovým programom. Úroková sadzba tých najvýhodnejších úverov sa začína už od 1,49 % ročne. Ak sa obávate, či dokážete svoj záväzok splácať, buďte bez obáv. Väčšina našich klientov to zvládla z úspor na energiách, ktoré im priniesla obnova domu. A výsledkom obnovy vášho bytového domu budú aj ďalšie benefity. Vaše bývanie sa stane krajším, zdravším a bezpečnejším.

Viac informácií vám poskytnú obchodní zástupcovia PSS, a. s., alebo ich získate na čísle 02/58 55 58 55 či na www.pss.sk.