

# INFO MAGAZÍN 2026

Informačný spravodaj spoločnosti  
ENERGOBYT s.r.o. Humenné

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

## DOMUS POSCHODOCH UŽ AJ V MOBILE

Pre väčší komfort ponúkame  
zákazníkom mobilnú aplikáciu  
**POSCHODOCH** zdarma.

Registrovaní užívatelia si ju  
môžu nainštalovať bezplatne  
na [poschodoch.sk](http://poschodoch.sk). Aplikácia je  
krokom k jednoduchšiemu  
prístupu vlastníkov priestorov  
k informáciám o ich  
nehnutelnostiach vrátane  
kontroly spotreby.



### Z obsahu:

- Príhovor vedúceho strediska správy bytov
- Informácie a novinky ohľadom správcovských činností
- Zmeny v legislatíve

# Príhovor



Vážení klienti, rok 2025 bol pre našu spoločnosť obdobím pozitívneho rastu a posilňovania dôvery vlastníkov v kvalitu našej práce. Teší nás, že aj tento rok sme mohli rozšíriť portfólio spravovaných objektov o nové bytové domy a polyfunkčné nehnuteľnosti. Celkový počet bytov a nebytových priestorov v našej správe tak dosiahol 4 946 jednotiek, čo považujeme za potvrdenie stabilného rozvoja. Správa bytových domov si vyžaduje

individuálny prístup, technickú odbornosť a dôslednú ekonomickú prípravu. Naš tím pracovníkov preto neustále profesionalizuje svoje postupy a využíva moderné technológie, ktoré zvyšujú komfort a transparentnosť služieb pre všetkých vlastníkov.

Dôležitou súčasťou našej práce je aj podpora obnovy bytových domov. Rekonštrukcie zostávajú aktuálnou témou a sme radi, že viaceré domy v uplynulom roku využili možnosť zvýhodneného financovania cez Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB). Aj v tomto roku je možné uchádzať sa o prostriedky na obnovu s úrokovou sadzbou už od 1 %. Radi vám poskytneme odborné

poradenstvo a pomôžeme s kompletným procesom vybavenia žiadosti.

Zároveň kladieme dôraz na doplnkové služby, ktoré prinášajú vlastníkom úsporu nákladov. Potešilo nás, že sa nám podarilo vyjednať ešte výhodnejšie podmienky pre poistenie bytových domov v našej správe. Podrobnosti o týchto novinkách nájdete na nasledujúcich stranách.

Chceme tiež upozorniť na blížiacu sa povinnosť dialkových odpočtov vodomerov na teplú vodu a meračov tepla, ktorá začne platiť od 1. januára 2027. Naša spoločnosť v spolupráci s firmou ista Slovakia, s. r. o., realizuje inštaláciu moderných meracích zariadení už od roku 2014, čo vlastníkom zabezpečuje automatizované odpočty a jednoduchý prístup k údajom o spotrebe.

Aj v roku 2025 sme pokračovali v tradícii odborných podujatí a zorganizovali seminár „Aktuálna judikatúra a obnoviteľné zdroje (OZE) v praxi pre SVB a bytové domy“. O jeho obľube svedčí účasť viac ako stovky zástupcov spoločenstiev vlastníkov a domových funkcionárov z Humenného a okolia. Na nasledujúcich stranách vám prinášame prehľad noviniek, iniciatív a aktivít, ktoré sme pre vás pripravili v uplynulom období. Veríme, že budú pre vás prínosné a inšpiratívne.

Ďakujeme za vašu dôveru.

Ing. Andrej Bača, ml.

vedúci strediska správcovských činností



## OBNOVA BYTOVÉHO DOMU OSLOBODITEĽOV 1635/7, 9, 11 CEZ ŠTÁTNY FOND ROZVOJA BÝVANIA

Jedným z ďalších pozitívnych príkladov ako obnoviť bytový dom, je dom na Ulici osloboditeľov číslo 1635/7, 9, 11 v Humennom.

Predmetný bytový dom nám zveril svoju správu v roku 2023. Bol skolaudovaný v roku 1972. Dnes je z neho funkčne obnovený bytový dom v blízkosti centra Humenného. V bytovom dome je celkovo 36 bytov. Jeho komplexná obnova sa vyšplhala nad 500 tisíc eur. Financovanie projektu tvorí mix využitých prostriedkov ŠFRB (457 tis. eur s 1,5% úrokom a splatnosťou 25 rokov) a vlastných prostriedkov, ktoré majitelia mali vo fonde bytového domu (50 000 eur).

### FINANCOVANIE OBNOVY BYTOVÉHO DOMU

OBSTARÁVACIA CENA DIELA	507 000 EUR
ÚVER ZO ŠFRB	457 000 EUR
VLASTNÉ PROSTRIEDKY (FOND OPRÁV A ÚDRŽBY)	50 000 EUR

### Rozsah obnovy bytového domu na Osloboditeľov ulici č. 1635:

- zateplenie obvodového plášťa
- zateplenie strechy s položením novej PVC-P fólie
- zateplenie stropov pivníc
- sanácia balkónov
- výmena spoločných rozvodov vody a kanalizácie
- oprava vonkajších vstupov do bytového domu a odkvapového chodníka

Oproti úverovým produktom v komerčných bankách ušetrili vlastníci na úrokoch viac ako 150 000 EUR. Aj v tomto roku je možné sa uchádzať o prostriedky na modernizáciu bytového domu cez ŠFRB so zvýhodneným úverom. Žiadosti na čerpanie sa predkladajú v termíne od 15.1 do 31.8. príslušného kalendárneho roka. S dôverou sa obráťte na nás pri vybavovaní prostriedkov zo ŠFRB a odbornom poradenstve.



### Výhody financovania obnovy zo ŠFRB

- výška úveru do 100 % obstarávacích nákladov
- výška úrokovej sadzby od 1,00 %
- garancia úrokovej sadzby počas celej lehoty splatnosti
- poplatok za zriadenie účtu 0,00 EUR
- mesačný poplatok za vedenie účtu 0,00 EUR
- možnosť predčasne splatiť bez poplatku
- možnosť odpustenia časti úveru

## NOVÉ DOMY V NAŠEJ SPRÁVE VIAC AKO 230 NOVÝCH BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Rok 2025 priniesol výrazný nárast počtu objektov v správe našej spoločnosti. Portfólio spravovaných bytov a nebytových priestorov sa tak rozšírilo na 4 946 jednotiek, pričom pribudli aj nové polyfunkčné a moderné bytové domy. Tento trend potvrdzuje dôveru investorov a vlastníkov v kvalitu našich služieb. Správa bytových domov si vyžaduje individuálny prístup a dôkladnú znalosť technických aj ekonomických špecifik. Naše dlhoročné skúsenosti nám umožňujú reagovať na potreby každého objektu osobitne a efektívne. Tím technikov a ekonomických pracovníkov neustále zvyšuje svoju odbornosť a aktívne využíva moderné technológie, ktoré zlepšujú komfort a dostupnosť služieb pre našich klientov. Rozvoj portfólia a profesionalizácia interných procesov sú pre nás záväzkom pokračovať v poskytovaní kvalitnej, transparentnej a spoľahlivej správy nehnuteľností.



# POVINNÝ DIAĽKOVÝ ODPOČET OD ROKU 2027

## ČO TO ZNAMENÁ PRE VÁŠ BYTOVÝ DOM?

Od 1. januára 2027 čaká bytové domy dôležitá zmena. Na základe zákona č. 419/2020 Z. z. sa merače tepla, pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov aj vodomery na teplú vodu budú musieť odčítavať už iba diaľkovo. Ide o požiadavku vychádzajúcu z európskej smernice o energetickej efektívnosti (EED), ktorá má priniesť pravidelné informovanie o spotrebe – nielen raz ročne pri vyúčtovaní, ale priebežne počas celého roka. Spôhlivým riešením, ktoré tieto požiadavky spĺňa, je automatický diaľkový odpočet zbernicou dát od ista Slovakia.

### Ako funguje diaľkové meranie ista:

- Merače v bytoch priebežne zaznamenávajú spotrebu a ukladajú ju do svojej pamäte.
- Zbernica dát umiestnená v spoločných priestoroch domu automaticky načítava raz za 7 dní údaje zo všetkých meračov v dome.
- Dáta sa zo zbernice bezpečne ďalej prenášajú do systému na vyúčtovanie aj do správcovského softvéru.
- Vďaka tomu majú správcovia aj vlastníci k dispozícii denné dáta o spotrebe.
- Celý systém merania tepla a vody je prepojený cez rádiovú sieť

mobilného operátora prostredníctvom SIM karty umiestnenej v zbernici.

- Automatický odpočet prináša viac než len splnenie legislatívnych požiadaviek – prináša najmä komfort a viac transparentnosti.

### Vaše výhody:

- prístup k denným údajom o spotrebe jednoducho online,
- bez potreby vstupu do bytov či výjazdu technika,
- spravodlivé vyúčtovanie bez rizika sankcií za neodčítaný byt,
- spoľahlivé dáta, ktoré pomáhajú pri riešení reklamácií a nejasností.

### Jednoduchá inštalácia, ekonomická prevádzka

- Samotné zariadenie funguje na batériu s životnosťou až 10 rokov prevádzky. Pre jeden bytový dom spravidla postačujú 1 až 2 zbernice, ktoré bez problémov pokrývajú aj viacero vchodov.
- Zbernica dát tak predstavuje ekonomické a dlhodobé riešenie, ktoré prináša väčší komfort pre obyvateľov domu a rozdelenie nákladov na základe spoľahlivých dát. Spoločnosť ista už dnes týmto spôsobom odčíta viac ako milión meracích prístrojov po celom Slovensku.

www.ista.sk

## ODBORNÝ SEMINÁR SO ZÁSTUPCAMI VLASTNÍKOV A ORGÁNOV SVB



Tak ako každý rok, aj v roku 2025 naša spoločnosť zorganizovala odborný seminár „Aktuálna judikatúra a obnoviteľné zdroje (OZE) v praxi pre SVB a bytové domy“, ktorý priniesol účastníkom aktuálne informácie z oblasti správy a pripravovaných legislatívnych zmien. Cieľom podujatia bolo predstaviť nové požiadavky, praktické skúsenosti a zároveň priblížiť pripravované iniciatívy našej spoločnosti zamerané na skvalitnenie poskytovaných služieb. Seminár sme opäť pripravili v spolupráci s občianskym združením Podpora správy. Predseda združenia, JUDr. Jozef Štóra, účastníkom prezentoval konkrétne rozhodnutia súdov a aktuálne problémy judikatúry týkajúcej sa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Nemenej zaujímavá bola aj prednáška prof. Ing. Petra Tauša, PhD., ktorý sa venoval možnostiam využívania obnoviteľných zdrojov energie v bytových domoch. O veľkom záujme o toto podujatie svedčí aj tradične vysoká účasť – seminár navštívilo viac ako 100 zástupcov SVB a domových funkcionárov z Humenného a okolitých miest. Teší nás, že odborné stretnutia majú dlhodobu stabilnú odozvu a prinášajú účastníkom praktické informácie využiteľné v každodennej správe domov.

## LEGISLATÍVNE NOVINKY

ZMENA PŮVODNEJ VYHLÁŠKY (503/2022 Z. Z.), KTORÁ NADOBUDLA ÚČINNOSŤ 1. JANUÁRA 2023, BOLA INICIOVANÁ NESPOKOJNOSŤOU A TLAKOM ČASTI LAICKEJ I ODBORNEJ VEREJNOSTI.

Prijatie pôvodnej vyhlášky vyvolalo nespokojnosť hlavne v skupine koncových odberateľov v domoch, v ktorých mali vlastníci schválené veľmi nízke percento základnej zložky, ktorá sa rozpočítava na plochu a vlastníci mali namerané na pomerových rozdeľovačoch vykurovacích nákladov minimálne spotreby, prípadne nulové. U týchto vlastníkov sa zavedením nových pravidiel zvýšili ich náklady na vykurovanie. Ďalšia kategória nespokojných vlastníkov, ktorých sa prijatie predmetnej vyhlášky dotklo, boli vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí sa v minulosti odpojili od spoločných rozvodov vykurovania v bytovom dome a zriadili si individuálne vykurovanie svojich bytov. Väčšine takýchto vlastníkov sa ich náklady na vykurovanie zvýšili, pretože aj im sa vyúčtovala základná zložka na celú ich podlahovú plochu bytu alebo nebytového priestoru. Čo sa teda v predmetnej vyhláške zmenilo? Okrem formálnych zmien zmenila vyhláška zásadne tieto pravidlá:

- **Zmenila sa výška posudzovaného špecifického nákladu P z hodnoty 2,50 na 2,85.**  
**Výsledok?** Došlo k zmene nákladov na vykurovanie vlastníkom v domoch, v ktorých vlastníci svojimi rozhodnutiami kladú pre rozpočítanie nákladov na vykurovanie maximálny dôraz na spotrebnú zložku, ktorá sa rozpočítava podľa pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov (PRVN), ak budú mať vlastníci namerané na PRVN minimálnu spotrebu, prípadne nulovú.
- **Pri odpojených bytoch a nebytových priestoroch od vykurovacej sústavy už neplatia základnú zložku všetky odpojené priestory na 100 % podlahovej plochy, ale podľa novej prílohy č. 3 k vyhláške.**  
**Výsledok?** Pri bytoch a nebytových priestoroch alebo ich častiach, ktoré sa nachádzajú na prízemí alebo najvyššom podlaží, alebo nad priestormi, ktoré nie sú vykurované, alebo v tých bytoch a nebytových priestoroch s individuálnym vykurovaním, cez ktoré neprechádzajú rozvody ústredného vykurovania v objekte rozpočítavania, už nebudú platiť základnú zložku na 100 % podlahovej plochy, ale 50 % podlahovej plochy. Ostatní, ktorí nespĺňajú uvedené podmienky, platia ďalej základnú zložku na 100 % podlahovej plochy. Pre priestory v nadstavbách a vstavbách do podkrovia ostáva základná zložka na 20 % podlahovej plochy.
- **Pre odpojené byty a nebytové priestory budú môcť vlastníci rozhodnúť o úprave koeficientov uvedených v Prílohe č. 3 k vyhláške, ak o to odpojený vlastník požiada. Vážení vlastníci bytov, v mesiaci máj 2026 sme vyúčtovanie za rok 2025 spracovali na základe novely tejto vyhlášky, rovnako tak ako to bolo aj za rok 2024.**



Havarijná  
služba  
24 hodín



voda



kúrenie



elektro



0915 949 911 alebo 057 775 4806

### Kontakt a stránkové hodiny

ENERGOBYT s.r.o. Humenné  
Lipová 729/1, 066 01 Humenné

057 775 48 06

www.energobyt.sk

info@energobyt.sk



Pondelok 7:30 - 15:00 hod.  
Utorok nestránkový deň  
Streda 7:30 - 17:00 hod.  
Štvrtok 7:30 - 15:00 hod.  
Piatok 7:30 - 14:00 hod.

# PROTIPOŽIARNA BEZPEČNOSŤ VO VÝŠKOVÝCH BYTOVÝCH DOMOCH

V roku 2026 Hasičský a záchranný zbor plánuje v bytových domoch, ktoré majú viac ako 8 podlaží, vykonať požiarne kontroly. Kontroly budú zamerané najmä na priechodnosť únikových ciest. V domoch s dvomi schodiskami musia byť prístupné dva únikové východy. V prípade, že sa v týchto únikových východoch nachádzajú prevádzky služieb a maloobchodu, bude potrebné dané prevádzky uvoľniť, prípadne zabezpečiť druhý nezávislý únikový východ so spracovaním novej protipožiarnej dokumentácie.

- **Únikové cesty** - schodiská a spoločné chodby musia byť trvalo prístupné bez zvýšeného požiarneho zaťaženia (skrine, papier do zberu, bicykle, kvetináče, kočiare a podobne).
- Je potrebné **zabezpečiť dostatočnú veľkosť (prierez) prívodného potrubia pre vzduch z exteriéru** a funkčnosť vetracích žalúzií a núteného vetrania chránených únikových ciest.
- Je potrebné **zabezpečiť pôvodnú protipožiarnu dokumentáciu** (z daného typu bytového domu) alebo spracovať novú špecialistom.
- **Hydranty** musia byť akcieschopné a prístupné. Visiace zámky na hydrantoch nebudú tolerované.

**Neustále dávame do pozornosti vlastníkom bytov, aká dôležitá je prevencia pred požiarmi v bytových domoch. Je nutné mať únikové východy priechodné, hydranty schopné prevádzky, zabezpečené odvetrávanie schodísk, či prestať odkladať zbytočný nábytok na chodbách, za výťahmi, v uličkách pivníc. Prevencia pred požiarmi je vec každého z nás.**



## EŠTE VÝHODNEJŠIE POISTENIE PRE BYTOVÉ DOMY



Finančné centrum, a. s., náš dlhoročný partner v oblasti poistenia bytových domov, zabezpečuje pre našich klientov kompletný servis od uzatvárania poistných zmlúv až po riešenie poistných udalostí. Spoločne sa snažíme prinášať riešenia, ktoré zjednodušujú správu domov a šetria čas aj energiu predsedov a zástupcov vlastníkov. Jednou z oblastí, ktorá dlhodobo spôsobovala komplikácie, boli poistné udalosti z **rizika vandalizmu**. Poistovne pri tomto type škôd štandardne vyžadujú hlásenie na políciu, čo pri menších škodách predstavovalo zbytočnú administratívnu záťaž a časové straty. Keďže sme tieto problémy v praxi vnímali opakovane, rozhodli sme sa pre našich klientov podmienky výrazne zjednodušiť. Poškodenia z vandalizmu do výšky 1 000 € už nebude potrebné hlásiť na políciu. Vďaka tejto zmene bude riešenie škôd rýchlejšie, pohodlnejšie a menej zaťažujúce pre predsedov SVB aj domových funkcionárov. Naším cieľom je, aby správa bytových domov bola čo najplynulejšia a aby ste sa mohli spoľahnúť na podporu, ktorá vám skutočne uľahčí každodenné fungovanie.



### PORADŇA

## BALKÓN NEVLASTNÍ VLASTNÍK BYTU, ALE UŽÍVAŤ HO MÔŽE

**Je balkón skutočne spoločnou časťou bytového domu?** Odpoveď nenájdem úplne presne danú medzi legálnymi definíciami pojmov. Napríklad § 2 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „BytZ“), ale pomôcť si môžeme výkladom iných ustanovení, napr. § 2 ods. 4 BytZ, v zmysle ktorého „spoločnými časťami domu sa

na účely tohto zákona rozumejú časti domu nevyhnutné na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie“, v súčinnosti s § 2 ods. 7 BytZ, v zmysle ktorého „podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy terás, lodžii a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu“. Aj keď

sa v odcitovaných ustanoveniach vyslovne nenachádza pojem „balkón“, ale len nepriamo vymedzuje prostredníctvom podlahovej plochy, bezpodmienečne sa jedná o spoločnú časť, nakoľko sa plocha balkóna nezaráta do plochy bytu. Tvrdenie, že niekto kúpil byt zároveň s balkónom, nie je správne. Nakoľko sa jedná o spoločnú časť bytového domu. Nemožno previesť vlastnícke práva na túto časť stavby. Balkón nemožno považovať ani za príslušenstvo bytu v zmysle ustanovenia § 121 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého: „príslušenstvom bytu sú vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali“. To však neznamená, že má každý vlastník alebo osoba užívajúca byt alebo nebytový priestor v dome právo prísť na balkón prislúchajúci k vášmu bytu a užívať ho na svoje účely.

Právo využívať balkón výlučne vlastníkom prislúchajúceho bytu vyplýva z ustanovenia § 19 ods. 4 písm. a) BytZ: „vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok, ak z ich stavebnotechnického alebo účelového určenia vyplýva, že majú byť užívané len s určitým bytom alebo nebytovým priestorom v dome“. Preto sa nemusí nikto obávať, že si na váš balkón bude nárokovať užívateľské práva niekto iný. Táto skutočnosť musí byť uvedená aj v nadobúdajúcej zmluve, v ktorej by balkón nemal byť uvedený ako súčasť bytu, ale ako spoločná časť domu.

