

# STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO ZVOLEN

Stavebné bytové družstvo Zvolen  
Nográdyho 1455/24  
960 01 Zvolen  
<http://www.sbdzv.sk>  
[sbdzv@sbdzv.sk](mailto:sbdzv@sbdzv.sk)

Vlastníci bytov  
Spoločenstvo vlastníkov bytov  
Okružná 2406  
960 01 Zvolen

Vybavuje  
Ing. Hornoveská

Dátum  
27.02.2026

Vec **Ponuka správy**

## Všeobecne:

Stavebné bytové družstvo Zvolen (ďalej „SBD Zvolen“) podľa Zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoVB“) vykonáva **komplexnú správu** spoločných častí a zariadení bytového domu a zabezpečuje služby súvisiace s užívaním bytov na základe **Zmluvy o výkone správy a oprávnenia** na výkon činnosti správcu v zmysle zákona č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domoch.

## Správa bytov a nebytových priestorov – Profil SBD Zvolen:

1. Niekoľkoročné **skúsenosti so správou cca 9.000 bytov** v okresoch Zvolen, Detva a Krupina **v 207 bytových domoch**
2. **Finančná stabilita** SBD Zvolen a jeho pravidelná interná ako aj externá kontrola (predstavenstvo, kontrolná komisia, každoročný audit spoločnosti, štátne kontrolné orgány).

**Majetok SBD Zvolen vo výške 2,7 milióna Eur (vlastné budovy)**, ktorými ručí pri výkone správy.

3. **Profesionálne obsadenie**, kvalita poskytovaných služieb, dôveryhodnosť (9 členný štatutárny orgán) a odborná spôsobilosť **vlastných 25 zamestnancov**.
4. **Služby správy** dostupné vo vlastnej budove vo Zvolene **5 dní v týždni**.
5. **Elektronická informovanosť** vlastníkov (o stave na účte, fonde prevádzky, údržby a opráv, o platbách, spotrebe atď.) prostredníctvom portálu [www.poschodoch.sk](http://www.poschodoch.sk) a zástupcov vlastníkov bytov (ďalej len „ZVB“) – volených vlastníkami podľa § 8a ods. 5 ZoVB.
6. Pravidelná štvrt'ročná informovanosť zástupcov vlastníkov o tvorbe, čerpaní fondu prevádzky, údržby a opráv o platbách vlastníkov bytov formou zasielania dokumentov.
7. Elektronická komunikácia s vlastníkami na základe Dohody o elektronickej komunikácii - zasielanie korešpondencie mailom (vyúčtovanie, predpis úhrad, elektronické hlasovanie a.i.)
8. Odmena zástupcov vlastníkov poskytnutá jedenkrát ročne vo výške určenej vlastníkami bytov. Poplatok je uvedený v Predpise úhrad pre vlastníka samostatnou položkou

## Poplatok za výkon správy:

Poplatok za výkon správy SBD Zvolen predstavuje **10,50 Eur/byt/mesiac vrátane DPH**. Poplatok na správu SBD Zvolen je upravovaný každoročne o infláciu (vyhlásenú Štatistickým úradom SR). V poplatku za výkon správy sú zahrnuté činnosti uvedené v zmluve o výkone správy. Ostatné poplatky v Cenníku služieb, ktorý je súčasťou zmluvy o výkone správy.

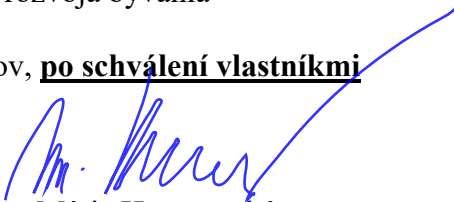
**Zmluva o výkone správy:**

SBD Zvolen zabezpečuje **komplexnú správu podľa ROZHODNUTIA VLASTNÍKOV**, platnej legislatívy, platných noriem a predpisov. Návrh Zmluvy o výkone správy tvorí prílohu tohto listu.

**V rámci zmluvy o výkone správy SBD Zvolen zabezpečuje pre vlastníkov:**

1. Pravidelné revízie vyhradených technických zariadení (VTZ) – výťahov, plynových rozvodov, elektrických rozvodov, bleskozvodov, protipožiarnych zariadení v spoločných priestoroch
2. Overovanie vodomeroch na teplú vodu, studenú vodu v bytoch
3. Po revízne opravy VTZ v spoločných priestoroch bytových domov
4. Dodávateľsko-odberateľské vzťahy pre dodávku energií – teplo na ústredné kúrenie (teplo na ÚK), teplá voda (TV), studená voda (SV), elektrická energia do spoločných priestorov
5. Kontrola dodržiavania požiarno-bezpečnostných predpisov
6. Prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukcie a modernizáciu dodávateľskými subjektmi – **po schválení vlastníckmi bytov**
7. Inžiniersku činnosť v spolupráci s orgánmi štátnej správy a samosprávy
8. **Havarijnú službu** dodávateľsky po pracovnej dobe SBD Zvolen, tzn. počas sobôt, nedeľ a sviatkov
9. **Poistenie bytového domu** – spoločných častí a zariadení domu, ako aj súčasti spoločných rozvodov v jednotlivých bytoch – kúrenia, teplej vody, studenej vody, kanalizácie. Poistenie je dojednané pre prípady:
  - ❖ poškodenia alebo zničenia vecí živelnou udalosťou – združené živelné poistenie,
  - ❖ odcudzenia vecí – krádež vlámaním, lúpež,
  - ❖ vandalizmu - zistený a nezistený páchatel',
  - ❖ poškodenia alebo zničenia skla, poistenie strojov a elektrotechniky
  - ❖ zodpovednosti za škodu – zodpovednosť za škodu spôsobenú vynaložením nákladov za poskytnutú zdravotnú starostlivosť, zodpovednosť za škodu spôsobenú na ušlom zisku, zodpovednosť vlastníkov vyplývajúcu z vlastníctva bytov
10. **Sleduje úhrady** za plnenia spojené s užívaním bytov, úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv a poplatkov za výkon správy (ďalej len „Predpis úhrad“) od vlastníkov
11. **Vymáha vzniknuté nedoplatky** vlastníkov, ktorí neuhrádzajú Predpis úhrad
12. **Podáva návrh na exekúciu, vykonanie dobrovoľnej dražby bytu** v dome na uspokojenie pohľadávok podľa ZoVB a zákona o dobrovoľných dražbách
13. Spracováva nové Predpisy úhrad z dôvodu úpravy štátom regulovaných cien a po spracovaní vyúčtovania nákladov za dodávku plnení a služieb spojených s užívaním bytov
14. **Spracováva vyúčtovanie** nákladov za plnenia a služby spojené s užívaním bytov
15. Spracováva Správu správcu a Plán opráv
16. Zabezpečuje všetky činnosti potrebné pre riadny výkon správy
17. Iné činnosti, na ktorých sa vlastníci dohodnú so SBD Zvolen podľa platnej legislatívy
18. Komplexné zabezpečenie a vybavenie úveru zo Štátneho fondu rozvoja bývania
19. Komplexné zabezpečenie a vybavenie komerčného úveru
20. Komplexné zabezpečenie výstavby nových lodžií alebo balkónov, **po schválení vlastníckmi**

S pozdravom

  
Ing. Mária Hornoveská  
Predsedníčka predstavenstva  
SBD Zvolen

Príloha: Zmluva o výkone správy a Cenník služieb : zverejnené na [www.sbdzv.sk/okruzna2406/](http://www.sbdzv.sk/okruzna2406/)

HEADÁTE DOBRÉHO SPRÁVCU BYTOV? Viete, že ....

- a) **Niektorí správcovia spravujú majetok vlastníkov (byty a finančné prostriedky na účtoch domu) v niekoľko stotisícových až miliónových čiastkach a ručia za túto správu len ich vlastným majetkom, základným imanom v hodnote 5.000 Eur.**

Hodnota majetku SBD Zvolen (vlastných budov a nebytových priestorov) je vo výške 2,7 milióna Eur (trhová hodnota výrazne vyššia) a základné imanie je nad 164.000 Eur. Činnosť výkonu správy SBD Zvolen je navyše poistená na sumu 500.000 Eur.

- b) **Kontrola správcu prostredníctvom schôdzí a zhromaždení vlastníkov je dôležitá aj keď viac ako 50% vlastníkov bytov sa nezaujíma o správu vlastného domu a nezúčastňuje sa domových schôdzí**

Nerealizovanie domových schôdzí a neúčast' vlastníkov bytov spôsobuje neinformovanosť vlastníkov, slabú kontrolu a konfrontáciu so správcom a obmedzuje prijímanie rozhodnutí smerujúcich k skvalitneniu bývania. SBD Zvolen, v súčinnosti so zástupcami vlastníkov bytov, organizuje KAŽDOROČNE schôdze s vlastníkmi bytov.

- c) **Niektorí správcovia nevedú účtovníctvo domu prehľadne a neumožňujú vlastníkom bytov doň nahliadať, ako aj kontrolovať jednotlivé faktúry a ich opodstatnenosť**

SBD Zvolen online zverejňuje čerpanie fondu prevádzky, údržby a opráv a platby domu a sú prístupné po prihlásení na stránke [www.poschodoch.sk](http://www.poschodoch.sk). Taktiež pravidelne ročne vykonáva ekonomický a účtovný audit prostredníctvom renomovanej audítorskej spoločnosti.

- d) **Mnohé "správcovské spoločnosti" sú firmy bez potrebných skúseností, technického vybavenia a kvalifikovaných zamestnancov, ktoré nemôžu a nevedia kvalitne a profesionálne zabezpečiť fungovanie bytového domu**

SBD Zvolen zabezpečuje všetky legislatívne, právne, ekonomické a technické povinnosti, ktoré súvisia so správou bytového domu prostredníctvom **vlastných 25 zamestnancov**, kvalitnej a zabezpečenej výpočtovej techniky, aktualizovaného programového vybavenia, ktoré pružne reaguje na zmeny v legislatíve, zabezpečuje zálohovanie údajov, elektronickú komunikáciu s klientom, bankovými inštitúciami pri zabezpečení ochrany osobných údajov klientov.

- e) **Moderní správcovia poskytujú pre klientov elektronickú a emailovú komunikáciu, SMS notifikáciu, ktorá zabezpečí lepšiu informovanosť a komunikáciu v dome**

SBD Zvolen umožňuje každému svojmu klientovi online prístup na portál Poschodoch.sk, kde sa užívateľ okamžite dozvie potrebné informácie o stave svojho konta, históriu predpisov úhrad, ročných vyúčtovaní a platieb, informácie o odpočtoch a spotrebe vody alebo pomerových rozdeľovačoch vykurovacích nákladov. Zástupcovia vlastníkov sú online informovaní o stave fondu prevádzky, údržby a opráv, faktúrach, stave revízií a konštrukčných prvkov a iných dôležitých skutočnostiach súvisiacich so správou domu. Zároveň v prípade podpisu Dohody o elektronickej komunikácii doručujeme informácie sms správou, mailom napr. o zabudnutej úhrade zálohového predpisu, o vyúčtovaní služieb, predpise úhrad ako aj elektronickej hlasovanie mailom napr. o investičnom zámere a.i.

- f) **Technické zariadenia domu vyžadujú pravidelnú údržbu a revízie, ktoré sú dané zákonom a príslušnými vyhláškami a nie každý správca má o nich potrebné znalosti**

Pri nedodržaní termínov prehliadok a revízií môže dôjsť nielen k poruche, ale aj ohrozeniu zdravia a života ľudí, taktiež k prípadným sankciám a postihom zo strany kontrolných orgánov a poisťovne. SBD Zvolen eviduje a zabezpečuje všetky povinnosti s dostatočným časovým predstihom prostredníctvom kvalitných a overených dodávateľských spoločností.

S pozdravom

Ing. Mária Hornoveská  
Predsedníčka SBD Zvolen