

**POZOR!!!** Od 1.4.2025 budú všetky fyzické a právnické osoby, čiže aj spoločenstvo (SVB) odvádzať v slovenských bankách **transakčnú daň** (daň z finančných transakcií). Všetky debetné transakcie 0,4% zo sumy maximálne 40 € za platbu, výber v hotovosti 0,8 %, výber v hotovosti cez platobnú kartu 2 €/rok.  
Výnimky:

- a) platenie daní, odvodov a zdravotného poistenia
- b) na účte vlastníkov bytov (**názov účtu: „Vlastníci bytov a nebytových priestorov“**)

**O názve účtu spoločenstva je potrebné informovať sa v jednotlivých bankách.**

### **Od 1.1.2025 sa pripravuje nový stavebný zákon – menej papierovačiek.**

Drobná stavba (bez ohlasovačky) :

- Stavba do 50 m<sup>2</sup> PP
- Fotovoltaika do 50 m<sup>2</sup> PP

Stavba (ohlasovačka) :

- Stavba od 50 m<sup>2</sup> PP do 100 m<sup>2</sup> PP

Stavba (stavebné povolenie) :

- Stavba nad 100 m<sup>2</sup> PP

Povolenie stavby do jedného konania

Fikcia súhlasu do 30 dní – ak vydajú súladné stanovisko

Zabezpečenie kvality stavby – pri riešení reklamácií sa vie kto je za čo zodpovedný

Prax – prechodné ustanovenie

**Centralizácia od 1.4.2025 - elektronické podanie.**

### **PSS:**

Grantový fond PSS – každá osoba sa môže prihlásiť o grant a zveľadiť zanedbané okolie (zeleň, lavička, ihrisko, ...).

Štátna prémie pre BD:

- 70 € / 4 byty, minimálny vklad 1000 €, úrok 7% v roku 2024
- 70 € / 4 byty, minimálny vklad 700 €, úrok 10% v roku 2025

Zmluva o sporení na 1 rok pre BD – minimálny vklad 5 000 € s 3% úrokom, po roku do 6 mesiacov požiadať o vyplatenie, alebo pokračovať v sporení s 1% (aktuálnym) úrokom.

Úver pre BD na 5 až 30 rokov s fixáciou na 5,10,15 rokov :

- Počas splácania je možné dávať mimoriadne vklady
- 50% z celkového úveru bude vyplatený na účet BD
- Vinkulácia - 3 mesačný vklad z FPÚaO
- Vydokladovanie úveru po jednom roku
- Medziúver – fix na 5 až 30 rokov, úrok 4,49 % až 6,19 %
- Úver – fix 8 rokov až celá doba úveru, úrok 2,9 %

### **SLSP:**

Úplná digitalizácia vybavovania úveru okrem podpisu, ktorý je možný vybaviť na ktorejkoľvek pobočke SLSP. Cena za úver 3 % sadzba z úveru.

Zvýhodnený úverový program – CEB

Termínované úvery – 14,1 % úroku

Treasury – úvery od 1 až 12. mes. a nad 1 mil. € Sám si zriadujem aj ruším úver cez B24 - od 100 tis. €.

## **ŠFRB:**

Podávanie žiadostí od 1.1.2025 do 31.8.2025.

Niektoré pobočky v MÚ boli zrušené, zoznam pobočiek je na stránke ŠFRB.

Žiadosti na systémové poruchy pre BD postavené do 1.1.1994

Žiadosti o navýšenie podpory :

- Pri zmene obstarávacej ceny
- Pri zvýšenom rozpočte
- Navýšenie ceny materiálu na ktorý ešte nebola vystavená faktúra
- ŠFRB vypracuje dodatok zmluvy
- Pri zateplení a obnoviteľných zdrojoch má BD možnosť do 1 roka požiadať o odpustenie 10 – 30 % z úveru.
- Pod inú modernizáciu patrí aj sanácia muriva, oprava strechy bez zateplenia

## **Poistenie BD:**

- a) Skupinové poistenie
- b) Neživotné poistenie majetku, poistenie zodpovednosti za škodu
- c) Riešenie poistnej udalosti:
  - Musí sa dobre nahlásiť, aby nebola zamietnutá
  - Presný a reálny popis udalosti
  - Zabrániť ďalšiemu poškodeniu BD (uzavrieť vodu, plyn, kúrenie ...)
  - Vandalizmus nad 1 000 € - číslo spisu a miesto kde ste nahlásili na políciu + fotodokumentácia
  - Rozbitie okna netreba nahlásiť na políciu
  - Voľne žijúce živočíchy – vtáky, diery do fasády
  - Riešenie poistného plnenia – faktúrou (treba cenovú ponuku), alebo rozpočtom (rozpočet je výhodnejší)
  - Za 2 – 3 roky je potrebné aktualizovať poistku, aby nebola podpoistená.

**POZOR!!!** Vlastník, alebo nájomník bytu, ktorý sa pošmykol na ľade na schodoch žaluje BD (poistníka, čiže všetkých vlastníkov BD) za ujmu na zdraví.

## **REZITECH – elektronické hlasovanie :**

- Povinnosť informovať vlastníkov o elektronickom hlasovaní
- Umožniť elektronické hlasovanie vlastníkovi, ktorý o toto hlasovanie požiada
- GDPR – k citlivým údajom majú prístup len osoby na to oprávnené
- Zabezpečiť nerušený priebeh elektronického hlasovania bez zásahov
- Povinnosť o bezodkladnom informovaní vlastníka o tom ako hlasoval
- Možnosť vlastníka hlasovať opakovane s tým, že časovo posledné hlasovanie je platné
- Splnomocnenie elektronického hlasovania. Je možné splnomocniť aj 2 ľudí
- Nadradenosť písomného hlasu vlastníka pred elektronickým
- Spôsob dokumentácie a archivácie elektronického hlasovania
- Od 1.1.2025 vytvoriť elektronické hlasovanie od 1/4 vlastníkov nie je možné.

## **Balkóny, lodžie (BL,LO) :**

Zväčšenie BL,LO – 100 % súhlas vlastníkov z dôvodu, že BL,LO pôdorysne rozširujú BD. Od 1.1.2025 platí, že hlasovanie o prístavbe, alebo o jej zmene stačí hlasovanie 2/3 väčšiny vlastníkov a na BL, LO nie? Je to sporné. Treba sledovať oficiálne stanovisko ŠFRB.

### **Mandátna zmluva (MZ) :**

MZ nemá nič spoločné so zákonom 182/1993, ale sa viaže na obchodný zákonník. **SVB je samospráva** a firma, alebo fyzická osoba, ktorá podpísala MZ s predsedom SVB **nie je správca**. Obchodné záležitosti treba čo najviac špecifikovať. MZ môže byť viac. Mandatár sa volí na schôdzi nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov, ale aj nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov.