



SPRÁVA BUDOV 2015

ZÁVERY
ZO 4. MEDZINÁRODNEJ KONFERENCIE

18. – 20. marec 2015
Ľubovnianske kúpele

Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností opätovne zorganizovalo konferenciu Správa budov 2015

ÚVOD

Tohoročná v poradí už 4. medzinárodná konferencia Správa budov 2015 sa uskutočnila v dňoch 18. – 20. marca 2015. Priestory hotela SOREA v Ľubovnianskych kúpeľoch sa už tradične stali miestom stretnutia správcov všetkých typov s firmami, ktoré so svojimi produktmi či službami vstupujú do bytových domov. Na konferencii sa mali možnosť účastníci oboznámiť s novinkami na trhu finančných služieb, z technickej oblasti si mohli vypočúť, čo je nové pri obnove domov a technických zariadení budov a veľa, veľa odborných noviniek. V legislatívnej časti vystúpili pracovníci z ministerstva dopravy s informáciami legislatívnom posune pripravovaného zákona o správcoch bytových domov. Účastníci sa dozvedeli ale aj sami predniesli veľa podnetných návrhov, myšlienok a noviniek, ktoré potrebujú pre svoju prácu pri správe bytových domov.

ORGANIZÁCIA

Aj tento rok sme požiadali o záštitu nad konferenciou pána ministra dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR. Jeho súhlas, ako aj prítomnosť prednášateľov z ministerstva boli garanciou, že 4. medzinárodná konferencia Správa budov 2015 si udržiava dobré meno a má stále miesto medzi konferenciami obdobného typu. Odbornými garantmi konferencie boli zástupcovia SvF TU Košice, menovite doc. Ing. Danica Košičanová, PhD. a doc. Ing. František Kuda, CsC z VŠ Báňská-TU Ostrava. Mediálnu podporu zabezpečovala spoločnosť V.O.Č. Slovakia s.r.o. Spolu s členmi ZSaUN sa pracovníčky vydavateľstva podieľali aj na organizácii konferencie. Konferencia by sa nemohla uskutočniť bez partnerov, ktorým chceme poďakovať za ich nezištnú podporu, pozdvihnutie odbornej úrovne konferencie, ako aj za ich záujem o prácu správcov bytov a nebytových priestorov. Týmto sa všetkým chceme srdečne poďakovať za ich spoluprácu, pomoc a podporu.

Generálnymi partnermi tohoročnej konferencie boli spoločnosti:

SLOVENSKÁ SPORITEL'ŇA a.s.

a

BASF Slovensko spol. s r.o.

ktorým patrí srdečná vďaka za podporu

Naše poďakovanie patrí taktiež všetkým aktívnym a pasívnym partnerom konferencie, menovite :

Baumit spol. s r.o.	CAPAROL SLOVAKIA spol. s r.o.
Dobrá správcovská spoločnosť, s.r.o.	E-RAN Slovakia spol. s r.o.
FV PLAST a.s.	KACZER s.r.o.
KONE s.r.o.	OTIS Výtahy, s.r.o.
Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.	REHAU, s.r.o.
RENOMIA, s.r.o.	Roof Service Europe, s.r.o.
Saint-Gobain Construction Products, s.r.o - divízia Weber Terranova	
Siemens s.r.o.	STOMIX Slovensko, s.r.o.
UPONOR GmbH, organizačná zložka	VIAM – dražobná spoločnosť s.r.o.
Technospol Slovakia s.r.o.	I.B.I. s.r.o.

OBSAHOVÁ NÁPLŇ KONFERENCIE

Tohoročná konferencia bola rozdelená do 6 sekcií. Každú sekciu viedol jej vedúci a to nasledovne :

- I. **MOŽNOSTI FINANCOVANIA OBNOVY BYTOVÝCH DOMOV**
sekcii viedol : Ing. Ľubomír Straka
- II. **LEGISLATÍVA V OBLASTI SPRÁVY BUDOV**
sekcii viedol : Ing. Miloš Hajdin, MDVRR SR
- III. **TECHNICKÉ ZARIADENIA BUDOV**
sekcii viedla: Doc. Ing. Danica Košičanová, PhD.
- IV. **OBNOVA STAVEBNÝCH KONŠTRUKCIÍ BYTOVÝCH DOMOV**
sekcii viedol: Tomáš Miko
- V. **PROBLEMATIKA SPRÁVY DOMOV**
sekcii viedol : Ing. Michal Piterka
- VI. **DISKUSNÝ BLOK K PROBLÉMOM Z PRAXE**
sekcii viedol : Mgr. Eugen Kurimský

Témy, ktoré boli na konferencii Správa budov 2015 prezentované, podľa slov účastníkov konferencie zaujali svojou odbornosťou. Na záver sekcie bola možnosť diskutovať k odprednášaným témam, čo účastníci aj patrične využili.

Prvý deň konferencie

boli prednášky venované možnostiam financovania a legislatíve. V sekcii týkajúcej sa financovania sa účastníci dozvedeli o poskytovaných úveroch prítomnými finančnými inštitúciami. Finančníci predstavili produkty, ktoré sú vhodné pre správcov a bytové družstvá pri financovaní obnovy a efektívnom riadení správcovskej spoločnosti. Firma RENOMIA predstavila rôzne druhy poistenia bytových domov a nehnuteľností. O možnostiach financovania obnovy bytových budov z Štátneho fondu rozvoja bývania informoval pracovník ŠFRB Ing. Juraj Bartoš. Účastníci dostali fundované odpovede na svoje otázky z praxe, veľa otázok sa týkalo príloh k žiadosti o podporu ŠFRB. Vo svojej prednáške informovali predstavitelia dražobnej spoločnosti o možnostiach riešenia neplatičov v bytových domoch. Otázky smerovali aj na objasnenie možnosti vymáhania nedoplatkov od neplatičov a to formou dobrovoľnej dražby, kde takýto postup vysvetlil zástupca dražobnej spoločnosti VIAM s.r.o. Zaujala aj prednáška Ing. Stanislava Janiša zo Slovenského zväzu výrobcov tepla o novele zákona o energetike v praxi a predpisoch, ktoré budú musieť správcovia riešiť v najbližšom období.

Účastníci konferencie sa dozvedeli od Ing. Miloša Hajdina, riaditeľa odboru koncepcie bývania a mestského rozvoja, sekcie bytovej politiky o priebehu legislatívneho procesu tvorby zákona o podmienkach správy, ktorý má nový názov – **Zákon o správcoch bytových domov**. Po jeho prednáške sa rozprúdila veľmi živá diskusia k otázkam a okliešteniu už vyše 3 roky pripravovaného zákona, a táto diskusia pokračovala aj v tretí deň konferencie.

Druhý deň konferencie

boli obidve sekcie venované technickým oblastiam. So svojimi prednáškami vystúpili aj prednášatelia zo SvF TU Košice a VŠB –TU Ostrava.

Firemné prednášky z oblasti technických zariadení budov a obnovy stavebných konštrukcií boli na odbornej úrovni a účastníci sa dozvedeli mnoho technických novinek. Každá prítomná firma mala v priestoroch k prednáškovej miestnosti umiestnený stolík s firemnými materiálmi. Tak mali účastníci možnosť osloviť po prednáške zástupcu firmy a dozvedieť sa podrobnejšie informácie o firme a ktorá ich zaujala.

Na začiatku IV. bloku vystúpila so svojou veľmi zaujímavou prednáškou „Aktuálne problémy a podmienky zhotovovania zateplenia obvodových plášťov budov pri ich obnove“ prof. Ing. Zuzana Sternová, PhD. z Technického a skúšobného ústavu stavebného. Taktiež zodpovedala na otázky, ktoré došli vopred, ako aj na otázky prítomných účastníkov.

Prednášky boli odborne zamerané. Účastníci konferencie sa dozvedeli ako postupovať pri výmene výťahov a to od dvoch firiem OTIS a KONE. Zaujímavá bola aj prednáška o možnosti obnovy technických zariadení a spoločných rozvodov. V technickej časti účastníkov zaujali odborné prednášky, ktoré priniesli inovatívne technické riešenia v bytových domoch, ktoré v praxi môžu aplikovať správcovia pri svojej činnosti.

Tretí deň konferencie

bol venovaný prednáškam na témy ako sú praktické činnosti pri správe budov. S praktickými skúsenosťami vystúpila Ing. Bohovicová z Dobrej správcovskej spoločnosti z Bratislavy. Zaujala aj prednáška Ing. Michala Piterku zo Stavebného bytového družstva Komárno. O konkrétnych prípadoch zo súdnej praxe pri sporoch z oblasti správy budov hovoril JUDr. Kováč zo Slovenského zväzu bytových družstiev. O správe domov vo vlastníctve a správe bytových družstiev hovoril Ing. Molnár, predseda predstavenstva Slovenského zväzu bytových družstiev.

Ďalšia časť konferencie bola venovaná diskusii. Na konkrétne otázky právneho charakteru odpovedal JUDr. Kováč zo Slovenského zväzu bytových družstiev. Ako vždy bola diskusia živá a pre zúčastnených iste aj podnetná.

CIEĽOVÉ SKUPINY

Konferencie Správa budov 2015 sa zúčastnili zástupcovia profesionálnych správcovských spoločností všetkých typov bytových domov a nebytových priestorov, zástupcovia spoločenstiev vlastníkov bytov, pracovníci stavebných a správcovských bytových družstiev, zástupcovia bytových hospodárstiev, vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorých zaujíma, ako majú postupovať pri správe vo svojom dome, pracovníci štátnej správy, ktorí majú na starosti agendu správy budov, stavebných konaní a pod. Konferencie sa zúčastnili aj predstavitelia a členovia Združení obdobného zamerania.

Sme radi, že nás svojou prítomnosťou poctili taktiež zástupcovia firiem, ktoré svojou činnosťou a produktmi vstupujú do bytových domov a venujú sa obnove technických zariadení v domoch či obnove bytového domu.

INTERAKTÍVNA KONFERENCIA

Zo skúsenosti z prechádzajúceho roka sme v programe konferencie nechali priestor na diskusiu jedno celé predpoludnie. Môžeme konštatovať, že účastníci konferencie diskutovali po každej sekcii. Každú voľnú chvíľu venovali výmene skúseností, a veľa sa diskutovalo aj po večeri v spoločenskej časti večera. Možno konštatovať, že tento rok sa viac rozprávalo, diskutovalo, komentovalo, ako tancovalo. ☺ Konferencia bola hlavne o výmene skúseností. Ako každý rok, aj tohto roku mal každý účastník možnosť zaslať spolu s prihláškou otázku, na ktoré chcel dostať odpoveď alebo tému, o ktorej by sa diskutovalo. Všetky otázky a okruhy problémov boli zhrnuté do okruhov a zosumarizované do otázok a odpovedí v rámci diskusie tretieho dňa konferencie. Niektoré zaslané otázky boli spracované podľa obsahu do sekcií, a po prednáškach v sekcii boli zodpovedané. Ostatné otázky týkajúce sa správy boli zosumarizované do otázok a odpovedí v rámci diskusie tretieho dňa konferencie. Časť otázok zodpovedali aj pracovníci z Ministerstva financií SR.

CIELE KONFERENCIE

Boli viac – menej naplnené. Zmyslom konferencie bolo nájsť odpovede na otázky spojené so správou domu a nájsť k nim čo najvhodnejšie riešenia. Otázky, ktoré sa vyzbierali boli rozčlenené podľa obsahu do jednotlivých sekcií. V ďalšej časti vyhodnotenia konferencie sú zosumarizované okruhy otázok a odpovedí. Otázky boli spracované a uvedené prehľadne v prezentácii, účastníci ich dopĺňali aj sami na základe svojich skúseností z praxe.

V legislatívnej časti konferencie bol odprezentovaný pracovníkmi z MDVRR SR proces tvorby a priebeh legislatívneho posunu schvaľovania Zákona o správcoch bytových domov. Diskusia bola podnetná pre obidve strany a pokračovala aj v tretí deň konferencie. Aj v kuloárnych priestoroch mali možnosť účastníci konferencie v neformálnej diskusii s pracovníkmi ministerstva vzniesť svoje pripomienky, podnety a myšlienky overené praxou. Táto časť konferencie bola veľmi podnetná a zo strany účastníkov vysoko hodnotená.

V ďalšej časti vyhodnotenia budú prehľadne v grafe aj textovej časti spracované najčastejšie sa opakujúce otázky a zhrnuté hlavné problémy správcovstva.

Z prednášok, ktoré odzneli na konferencii bol aj v tomto roku spracovaný Zborník. V tomto Zborníku mali partneri konferencie možnosť uverejniť svoj reklamný článok. Účastníci konferencie Správa budov 2015 obdržali aj CD vybraných prednášok.

HOSTIA KONFERENCIE

Ak vynecháme pána Ing. Hajdina a pracovníkov MDVRR SR, ako aj zástupcu ŠFRB, ktorí nevynechali od svojej existencie ani jediný ročník našej konferencie a ktorých vnímajú správcovia ako „členov rodiny“, tohto roku nás poctili na konferencii aj noví hostia a správcovia zo zahraničia.

Ako hosť vystúpil v prvý deň konferencie svojou prednáškou o dopadoch zmien v občianskom zákonníku v ČR aj pán Ing. Vít Vaníček, predseda predstavenstva Českých a Moravských bytových družstiev. Taktiež so svojou prednáškou vystúpil aj generálny sekretár Slovenského zväzu výrobcov tepla Ing. Stanislav Janiš.

V druhý deň konferencie prijala naše pozvanie prof. Ing. Zuzana Sternová, PhD., z Technického a skúšobného ústavu stavebného.

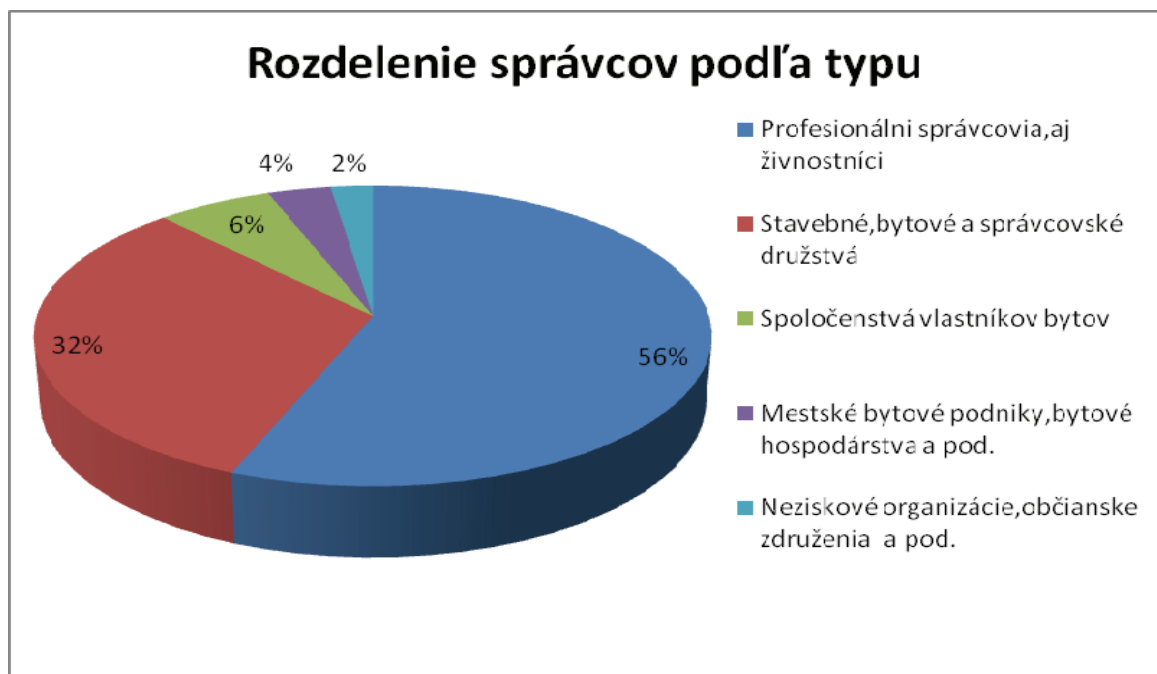
Ďalším hosťom, ktorý vystúpil so svojou prednáškou bol aj Ing. Vojtech Molnár, predseda predstavenstva Slovenského zväzu bytových družstiev, za jeho podporu mu patrí naša srdečná vďaka.

ÚČASTNÍCI KONFERENCIE

Konferencie Správa budov 2015 sa zúčastnilo 276 účastníkov, čo je oproti minulému roka opäť vyšší počet. Z uvedeného počtu sme zaregistrovali 175 správcov.

Rozdelenie správcov podľa typu

	Počet
Profesionálni správcovia (živnostníci, s.r.o., a.s.)	98
Stavebné, bytové a správcovské družstvá	56
Spoločenstvá vlastníkov bytov	11
Mestské bytové podniky, bytové hospodárstva a pod.	6
Neziskové organizácie, občianske združenia a pod.	4
Spolu :	175



Okrem predstaviteľov a pracovníkov správcovských spoločností sa na konferencii sa zúčastnili aj zástupcovia finančných inštitúcií, zástupcovia firiem a organizácií. Konferencie sa zúčastnili aj predstavitelia občianskych združení s podobným zameraním ako ZSaUN a vystúpili so svojou prednáškou. Konferencie sa zúčastnili ďalej aj zástupcovia Slovenského zväzu bytových družstiev a Slovenského zväzu výrobcov tepla a zahraniční hostia.

Vo vestibule pred vchodom do prednáškovej miestnosti bol vymedzený priestor pre partnerov konferencie. Zástupcovia firiem mali možnosť na stolíkoch rozložiť propagačné materiály ako aj roll-up. Počas prestávok, či po večernom programe mohli osloviť účastníkov a mohli s nimi konzultovať témy, ktoré ich zaujali v prednáškach prezentujúcich sa firiem.

DISKUSIA A OTÁZKY V DISKUSII

Prihlásení účastníci konferencie mali možnosť zaslať svoje otázky a problémy vopred na adresu Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností. Takto sa vytvoril dostatočný časový priestor pre prednášajúcich, aby si svoje odpovede mohli pripraviť do prezentácie.

Do začatia konferencie došlo spolu 72 otázok, ktoré boli rozdelené podľa obsahu do oblastí, ktoré sú prehľadne uvedené v tabuľke. Možno konštatovať, že počet otázok sa počas diskusie zdvojnásobil. V diskusnom bloku k existujúcim aktuálnym problémom pri výkone správy sa rozprúdila živá debata. Najviac otázok bolo k aplikácii zákona 182/1993 v praxi a následne bolo množstvo otázok adresovaných pracovníkom z MDVRR SR k pripravovanému zákonu o správcoch bytových domov.

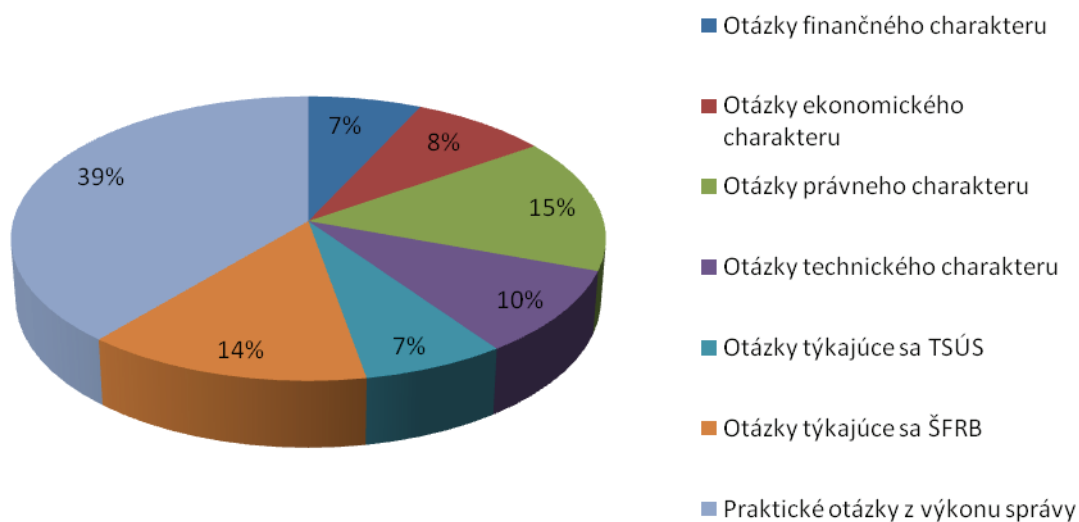
V diskusii rezonovali 2 najpálčivejšie problémy:

- ❖ **povinnosti vlastníkov bytov a NP**
- ❖ **domový poriadok a následne sankčný poriadok pre vlastníkov aj správcov**
- ❖ **spoločné priestory vchodu domu, aby neboli chápané ako verejný priestor**

Rozdelenie zaslaných otázok podľa tematických okruhov

Tematické zameranie otázky	Počet otázok v okruhu
Otázky finančného charakteru	5
Otázky ekonomického charakteru	6
Otázky právneho charakteru	11
Otázky technického charakteru	7
Otázky týkajúce sa TSÚS	5
Otázky týkajúce sa ŠFRB	10
Praktické otázky z výkonu správy	28
Spolu :	72

Rozdelenie otázok podľa tématických okruhov

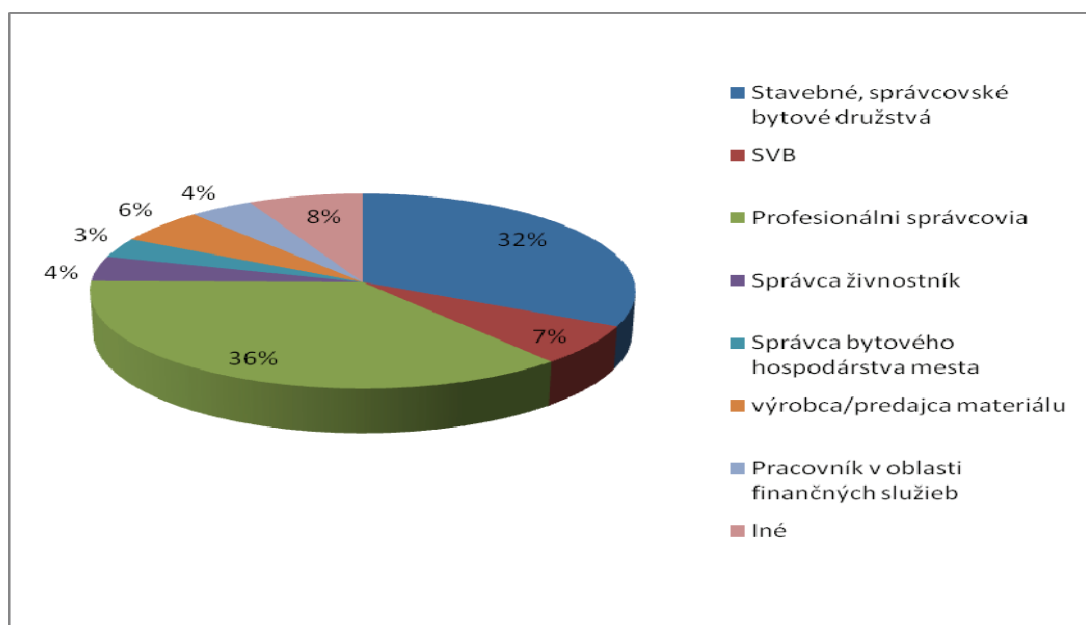


DOTAZNÍK SPOKOJNOSTI

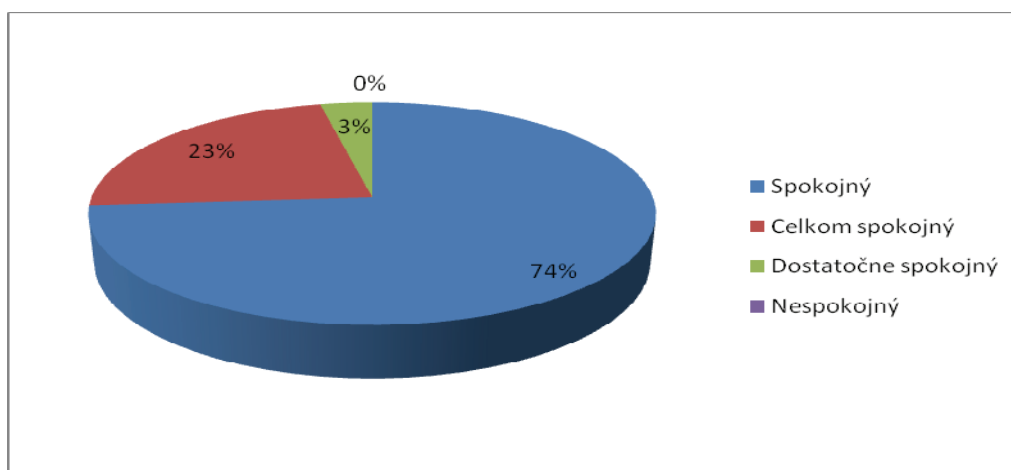
V dotazníku spokojnosti sme sa chceli dozvedieť spätnú väzbu od účastníkov konferencie na úroveň konferencie, otázky smerovali k diskutovaným problémom a taktiež sme chceli získať nápady, návrhy a témy na ďalšiu konferenciu na budúci rok.

Otázky z dotazníka sú spracované do nasledujúcich grafov :

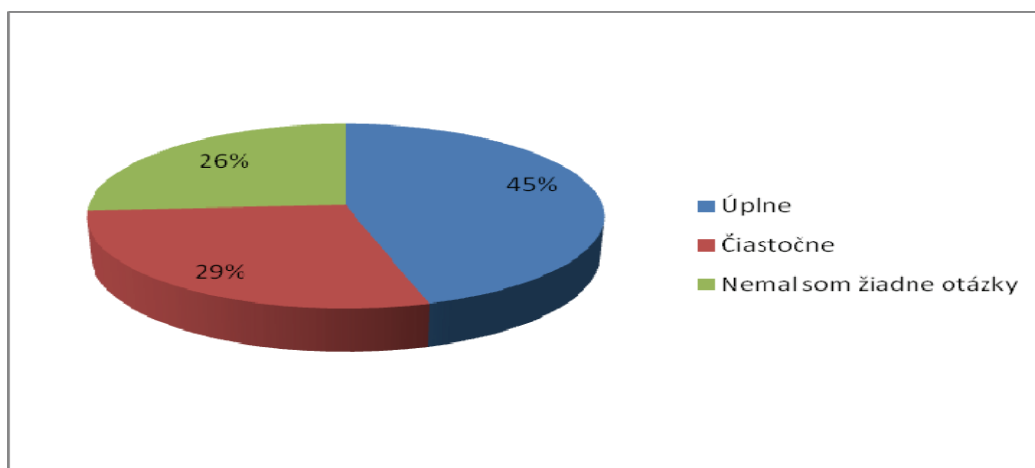
NA DOTAZNÍKU SPOKOJNOSTI SA PODIEĽALI ÚČASTNÍCI V ZLOŽENÍ



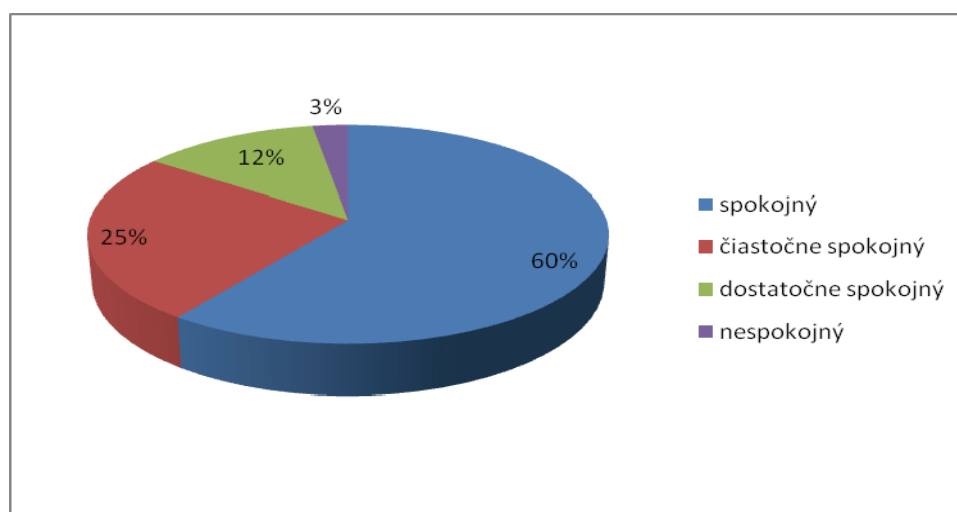
SPOKOJNOSŤ S ÚROVŇOU KONFERENCIE



KONFERENCIA PRINIESLA ODPOVEDE NA OČAKÁVANÉ OTÁZKY

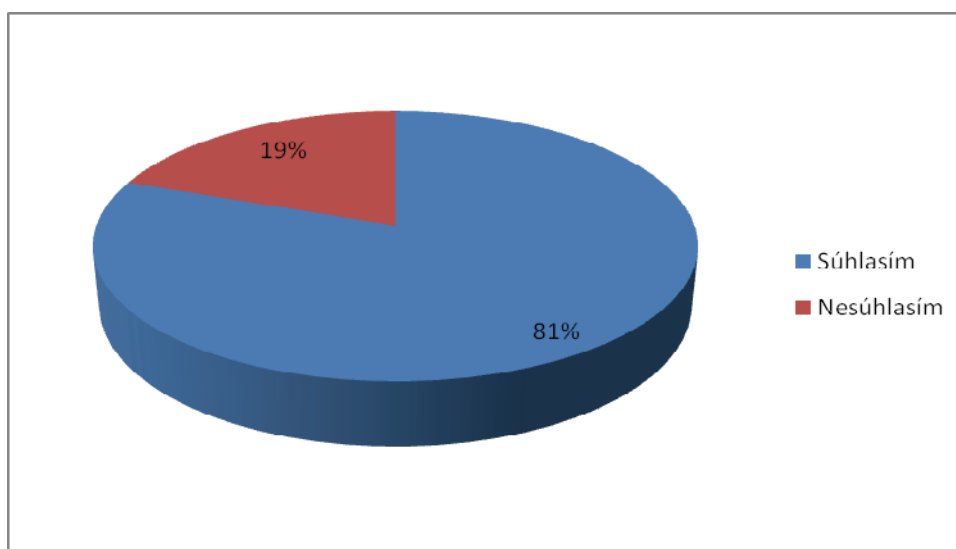


UVÍTALI BY STE ZMENU MIESTA KONANIA KONFERENCIE, AJ ZA VYŠŠIU CENU ZA UBYTOVANIE?



Konferencia sa konala v priestoroch hotela SOREA v Ľubovianskych kúpeľoch z kapacitných dôvodov. Niektorým účastníkom nevyhovovalo miesto konania z hľadiska dopravnej dostupnosti k miestu konferencie, navrhovali miesto konania ako stred Slovenska, rovnaká dostupnosť zo všetkých strán Slovenska. Boli návrhy aj na miesto konania v Košiciach, Piešťanoch alebo v Permone na Podbanskom, aj recesistická odpoveď – Las Vegas.

S MYŠLIENKOU : „ZÁKON 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP potrebuje ďalšiu novelu?“



NÁVRHY NA ZLEPŠENIE KONFERENCIE DO BUDÚCNOSTI

- Diskusia k prijatým novelám a zákonom za ostatný rok, viac legislatívy
- Zredukovať počet sekcií, aby bolo viac času na zodpovedanie a diskusiu
- Zaradiť viac podnetov, prednášok existujúcich správcov s praxou
- Viac diskutovať ku konkrétnym problémom z praxe
- Skrátiť odborný program, veľa odborných prednášok – len konzultácie pri stolíku
- Striedanie sekcií, nie celý deň technické veci
- Účasť pracovníkov z Ministerstva financií SR
- Viac prednášok z problematiky ŠFRB
- Doplniť prednášky o ďalšie služby obnovy – elektroinštalácia, pivnice a pod.
- Konferenciu začať už o 9. hod., len doobeda prednášky - poobede diskusia a prax
- Doplniť stoly a upozorniť, aby účastníci nevyrušovali a nepoužívali mobilné telefóny
- Úvodné informácie o čase a mieste (účastníci dostali program)
- Návrhy na termín konferencie – február alebo jún, nie v čase daňových priznaní a nie v čase spracovávanía vyúčtovania za služby spojené s užívaním bytu a tvorbe správy o činnosti správcu

Účastníci privítali, že boli uvedené príklady zo súdnych konaní, tak ako si to želali v minuloročnom zhodnotení konferencie. V dotazníkoch v minulom roku bolo vytýkané, že sa predlžoval čas sekcií a nebol stanovený časový limit pre diskutujúcich. V tomto roku sa tieto problémy už neopakovali.

Vo viacerých dotazníkoch sa účastníci pochvalne vyjadrovali o štruktúre a úrovni konferencie.

KTORÚ OBLASŤ SPRÁVY POVAŽUJETE ZA NAJPÁLČIVEJŠIU

Dotazovaní považovali tieto oblasti správy za najpálčivejšie a čo je potrebné zmeniť:

- Najväčší problém je **legislatíva** – nie je opora v zákone – KONEČNE PRIJAŤ NOVÝ ZÁKON !!! chýbajú presné pravidlá
- Nezáujem vlastníkov o riešenie otázok týkajúcich sa ich vlastníctva, neúčast' na schôdzach
- Stanoviť sankcie voči vlastníkom pri neplnení povinností
- Rovnaké podmienky pre správcov a SVB, nerovnosť podmienok výkonu správy
- Správcovia majú problém s vymožiteľnosťou práva
- Vymáhanie pohľadávok, problém s neplatičmi
- Rozúčtovanie nákladov za služby spojené s užívaním bytov – zjednotiť pravidlá
- Právna ochrana správcov
- Zo strany vlastníkov je veľká ignorácia, zaviazať vlastníkov k zodpovednosti
- Problémy s účasťou na schôdzach vlastníkov, penalizácia vlastníkov
- Stanoviť povinnosť obnovy bytového domu, minimálna tvorba FO
- Platby za byt, rozdielnosť prispievania do FO
- Technický stav bytových domov
- Doručovanie pozvánok na schôdzu
- Zmena v počte hlasov, právoplatnosť uznesení, dosiahnutie uznášania schopnosti
- Zákon o ŠFRB – nejasnosť – výpočet úveru pre výmenu výťahov
- Metrológia – aj zodpovednosť vlastníkov bytov
- Profesionalizácia správcov – správa na základe profesionálnej zmluvy o výkone správy
- Veľa papierovačiek, množstvo potvrdení, hlásení pre úrady, hlásenia rôzneho druhu

AKO BY STE NAVRHOVALI ZLEPŠIŤ PRÁVNE VEDOMIE VLASTNÍKOV?

- Komunikácia medzi správcom a vlastními
- Zákonom stanovené pravidlá, sprísnenie legislatívy, sankcie jednotlivým vlastníkom
- Povinnosť účasti na schôdzach, informácie pre vlastníkov o zmenách v legislatíve
- Potreba vzdelávania – prednášky, semináre na úrovni správcov
- Osveta, letákový spôsob šírenia informácií
- Elektronická komunikácia, informácie zasielané elektronicky
- Noviny pre vlastníkov, ktoré vydáva správca
- Relácie v televízii, školenia na pokračovanie, diskusné relácie v televízii
- V médiách nešíriť dezinformácie a osočovanie práce správcov
- Vzdelávanie v oblasti legislatívy, mať znalosti až potom obviňovať správcov
- Zvýšiť zodpovednosť vlastníkov nielen za byt ale celý bytový dom
- Osobný kontakt (vtipná odpoveď – „ ísť spolu na pivo“)
- Zabrániť šíreniu dezinformácií „jedna pani povedala“

Možno by sme uviedli „povzdych“ jedného správcu, ktorý uviedol v dotazníku k tejto otázke : „Škoda, že antibiotiká neliečia nevedomosť“

AKÝM SPÔSOBOM BY SA MOHOL ZLEPŠIŤ VZŤAH VLASTNÍK– SPRÁVCA

- ✓ Intenzívnejšia komunikácia
- ✓ Opora v zákone, lepšia legislatíva
- ✓ Viac informácií na obidvoch stranách

- ✓ Stanoviť povinnosť účasti na schôdzach
- ✓ Väčšie kompetencie správcov
- ✓ Osveta, priamy kontakt
- ✓ Vôľa spolupracovať, nielen sa navzájom obviňovať
- ✓ Profesionalizácia správcov, skvalitnenie práce
- ✓ Informovať vlastníkov o činnosti správcu
- ✓ Vzájomná dôvera, slušnosť a dať o imidž správcu
- ✓ Otvorené jednanie, informovanosť
- ✓ Záleží aj na vekovej a vzdelanostnej úrovne v bytovom dome
- ✓ Záujem vlastníka o dianie v dome
- ✓ Presné definovanie práv a povinností vlastníkov a správcov
- ✓ Spolupráca so správcom, vzájomná slušnosť a úcta

Na záver tejto témy myšlienka z dotazníka: „Správca musí vlastníkov bytov presvedčiť svojou prácou a prístupom k vlastníkom o svojej odbornosti, profesionalite a tým si získa dôveru vlastníkov a dobré meno...”

ZÁVEREČNÉ ZHRNUTIE NAJDISKUTOVANEJŠÍCH PROBLÉMOV

Otázky ekonomického charakteru :

- Akou formou je možné zdaňovať prenájom spoločných častí?
- Je zmluvná pokuta, ktorá sa započítava s neuhradenými faktúrami dodávateľa, príjmom daňovo vysporiadaným? napr. zrážkovou daňou?
- Kedy si môže správca/SVB uplatniť zmluvnú pokutu a v akej výške? Kedy sa uplatňuje v zmluve o výkone správy alebo v zmluve SVB poplatok z omeškania.

Otázky technického charakteru :

- Na koho sa obrátiť s reklamáciou stavebných prác, ak zhotoviteľ, ktorého si SVB objednalo odmieta argumenty a prijatie reklamácie? Je potrebné dať si vyhotoviť znalecký posudok, alebo by ho mal zaobstarať zhotoviteľ stavby?
- Ako postupovať v prípade SVB, ak je výrazný rozdiel medzi vyhotoveným rozpočtom na komplexnú obnovu bytového domu a skutočnosťou?
- Čo je to finančná náročnosť pri rozvodoch vody a kanalizácie a to skôr z pohľadu nákladovosti v porovnaní s inými systémami – rovnako kvalitnými.
- Problém, na ktorý chcú správcovia upozorniť nadnárodné spoločnosti - výťahy, týka sa to servisu výťahov - záručný, pozáručný sú niekoľkonásobne drahší ako menšie spoločnosti a keď by sme chceli servis od inej spoločnosti, tak máme problém s náhradnými dielmi a s diagnostikou.

V súvislosti s prijatím zákona č. 100/2014 zaujímame nasl. stanovisko:

- Niektorí účastníci boli názoru, že súčasný stav neoprávnene zvýhodňuje „veľkých“ dodávateľov tepla a dáva im nástroje, ktoré sú zneužívané pre ich ekonomický prospech a núti občanov správať sa neekonomicky a bráni im šetriť ich vlastné peniaze

- súčasnú úpravu v oblasti tepelnej energetiky a možností budovania
- vlastných zdrojov tepla pre bytové domy považujeme za rozporný s ochranou spotrebiteľov,
- že právna úprava v tepelnej energetike prakticky neumožňuje slobodnú súťaž na trhu s teplom,
- že presadzovanie vlastných ekonomických záujmov centrálnych dodávateľom tepla a vydávanie ich za „ochranu verejných záujmov“ možno považovať za rozporné so slobodou trhu,
- že blokovanie ukončenia zmluvných vzťahov s centrálnym dodávateľom tepla je v rozpore s právom európskej únie v oblasti hospodárskej súťaže.
- Môžem nejako dať namontovať vo svojom byte merače, ak ostatní vlastníci bytov nemajú v bytovke, ktorá nie je zateplená, namontované merače?
- Dvanásť bytový dom má svoju vlastnú kotolňu. Samotní vlastníci dali súhlas dvom vlastníkom na odpojenie sa od tohto zdroja vykurovania. Ako je treba postupovať pri vyúčtovaní za ÚK v ich prípadoch?
- Ako postupovať a správne rozpočítať spotrebu SV v prípade, že sú v dome nainštalované merače vody - vodomery len v asi 20% bytov v zmysle predpisov tak, aby sa nepoškodili záujmy ani jednej skupiny vlastníkov?
- Niektorí vlastníci si ich bez súhlasu spoločenstva vybúrali azbestocementové rúry, ktoré slúžia na vetranie. Druhá skupina vlastníkov s takým riešením nesúhlasí. Ako má postupovať spoločenstvo?

Otázky na aplikáciu zákona 182/1993 v praxi

- Ako správne dosiahnuť a aplikovať povinnosť vlastníkov prihladiť na mieru využívania spoločných priestorov pri stanovení výšky príspevku do FO? Aké môžu byť konsekvencie nesplnenia tejto povinnosti?
- Ak chcú vlastníci v dome zrealizovať vstavbu v spoločnom priestore domu - napr. v suteréne v bývalej práčovni, potrebujú na to rozhodnutie dvoj tretinovej väčšiny vlastníkov alebo rozhodnutie všetkých vlastníkov v dome?
- Bolo by možné zaviesť možnosť elektronického písomného hlasovania (ak vlastníci poskytnú mailové adresy) jedná sa najmä o prípady apartmánových domov, ktoré slúžia na rekreačné účely, kde klasická forma hlasovania je ťažko uskutočniteľná.
- Akým spôsobom má Správca bytového domu odovzdať Plán opráv a údržby vlastníkom bytov tak, by si splnil svoju zákonnú povinnosť a mal nárok na poplatok za správu za príslušný rok.
- Kedy si môže správca/SVB uplatniť zmluvnú pokutu a v akej výške? Za akých podmienok ich je možné ju schváliť?(spôsob hlasovania)
- Kto je povinný vykonať vyúčtovanie v prípade zmeny správcu napr. od 1.1. za predchádzajúci rok? Ako postupovať v prípade, ak predošlý správca neodovzdá dokumentáciu novému správcovi?
- Patrí do kompetencie správcu nehnuteľnosti riešiť plesň v byte vlastníka bytu.?
- Ako uplatňovať v praxi novelu 205/2014 hlavne §8b a g, h,
- Ako preniesť do praxe sankčný poriadok (opatrenia nad jeho nedodržiavaním) na ktorom sa vlastníci dobrovoľne 2/3väčšinou dohodnú.

- Inštitút priľahlých pozemkov k bytovému domu si každá strana vysvetľuje po svojom. Aby nedochádzalo k rôznym výkladom pojmu BYTOVÝ DOM A PRIĽAHLÉ POZEMKY K NEMU prosíme o vysvetlenie.

Otázky na TSÚS :

- Aký je postih zhotoviteľa zo strany TSÚS, ak príde k porušeniu podmienok licencie nedodržaním technologického postupu?
- Môže sa investor dozvedieť na TSÚS či dodávateľ ktorého si vybral na realizáciu, nedodržiaval podmienky licencie a mal v minulosti nejaký postih?

Otázky finančného charakteru :

- Môžeme dať na súd žiadosť o vydanie predbežného opatrenia, aby banka uvoľnila účet vlastníctva na účelovo viazane platby spojené s užívaním NP? Alebo ako postupovať, aby dlh nerástol?
- Vlastník, ktorý má polovicu a viac hlasov v dome a je neplatičom v praxi nikdy neschváli návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby na uspokojenie pohľadávok podľa §15, ochrana ostatných vlastníkov v dome prostredníctvom zákonného záložného práva je tak neúčinná. Ako sa dá zákonnou formou vymôcť dlh? Bolo by možné doplniť zákona 182/1993 – neplatič pri rozhodovaní o uspokojení pohľadávok nemôže uplatniť svoj hlas.

Vybrané otázky týkajúce sa ŠFRB

- Môže bytový dom podať žiadosť na zateplenie fasády v prípade, že už pred 2 rokmi bola zateplená strecha?
- Prílohou žiadosti na ŠFRB je aj potvrdenie zo zdravotnej poisťovne. Je potrebné zo všetkých zdravotných poisťovní alebo stačí od jednej Všeobecnej zdravotnej poisťovne?
- Je možné podať žiadosť na ŠFRB aj vtedy, ak sme si podali žiadosť o dotáciu na systémové poruchy. Ako postupovať a za akých podmienok je to možné?
- Ako má správca zabezpečiť prílohu č. 80 k žiadosti o úver ŠFRB?

ZÁVERY Z KONFERENCIE

Vyhodnotením diskusných otázok a odpovedí z dotazníkov možno zhrnúť problémy správcovstva :

- Na minuloročnej konferencii bol v diskusii k návrhu zákona, vtedy s názvom „O podmienkach správy budov“ hlavným problémom definovanie činnosti a povinnosti správcu a definovanie povinností vlastníkov bytov a diskusia k odbornej spôsobilosti, toho roku sa zdal návrh zákona za oklieštený a nie koncepčný
- Na tohoročnej konferencii bolo najviac otázok k sankciám pre správcov a vyškrtnutie zo zoznamu správcov. V zákone sú definované sankcie pre správcov, ale žiadne povinnosti pre vlastníkov bytov, kde by mali byť taktiež stanovené sankcie (ako bolo uvádzané napr. za neúčasť na schôdzach, nesprístupnenie bytu, sankcie za

nedovolené stavebné úpravy a pod.), definovaním povinností v domovom poriadku, ktorý by bol pre vlastníkov určitým „zákonom“

- Žiaden zákon sa nezaoberá definovaním priestoru spoločných častí, nakoľko sa nejedná o verejný priestor ale je to priestor, ktorý je vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov daného domu
- Stanoviť rovnaké podmienky pri správe pre správcov a pre SVB, profesionalizácia správcov

ZÁVER

Účastníci veľmi kladne hodnotili konferenciu a veria, že sa opätovne stretnú na budúci rok. Snahou konferencie bolo rozprúdiť diskusiu ohľadom správy budov, zosumarizovať problémy a možnosti zmien v prístupe vlastníkov k správcovi a naopak. Konferencia Správa budov podľa vyjadrení účastníkov začína mať tradíciu a atmosféru, ktorú možno charakterizovať ako rodinnú.

Naša rodina sa rozrastá a boj o vyriešenie problémov správy budov nie je zďaleka na konci. Každého, kto by chcel pomôcť svojou odbornou radou alebo návrhom, každého, kto vie, chce a môže ľubovoľne prispieť k zlepšeniu podmienok správy či už legislatívnym, technickým, právnym alebo iným príspevkom, návrhom či radou, radi privítame.

Záverom chceme poďakovať všetkým, ale naozaj VŠETKÝM za ich účasť a podporu.

Zjednocujeme všetkých, ktorí chcú podporiť odbornosť a profesionalitu správy budov, bez ohľadu na to, aký typ správy vykonávajú. V našom Združení správcov a užívateľov nehnuteľností je miesto aj pre Vás.



Školská 23, 040 11 Košice
tel.: +421 - 55 - 678 28 08
e-mail: zsaun@zsaun.sk

PRÍLOHY

1. Dotazník spokojnosti
2. Program konferencie
3. Fotopríloha

PRÍLOHA č. 1

DOTAZNÍK SPOKOJNOSTI

Ďakujeme vám, že ste sa rozhodli prijať účasť na **4. medzinárodnej konferencii „SPRÁVA BUDOV 2015“**. Chceli by sme vás týmto požiadať o váš názor, ktorý má slúžiť ku skvalitneniu úrovne budúcej konferencie. Prosíme vás o krátke vyjadrenie (zaškrtnutím, alebo voľnou odpoveďou čitateľne) k nasledovným otázkam.

1. Ste správca alebo pracovník:

- ☐ SBD ☐ SVB ☐ profesionálnej správcovskej spoločnosti - živnostník
- ☐ pracovník energetickej spoločnosti ☐ správca bytového hospodárstva mesta (iná podobná firma)
- ☐ výrobca/predajca materiálov ☐ v oblasti finančných služieb
- ☐ iné.....

2. Ak ste správcom, ktorú oblasť správy pokladáte za najpálčivejšiu. Čo by ste navrhovali zmeniť?

.....

.....

3. Na čo by sa mal nový zákon o podmienkach správy domov zamerať ?

.....

.....

.....

4. S myšlienkou „Každý správca by mal mať pri výkone svojej práce zo zákona odbornú spôsobilosť ako aj rovnaké práva a povinnosti.“

- ☐ súhlasím ☐ nesúhlasím

5. S úrovňou konferencie som bol:

- ☐ spokojný ☐ celkom spokojný ☐ dostatočne spokojný ☐ nespokojný

6. Konferencia priniesla odpovede na očakávané otázky:

- ☐ úplne ☐ čiastočne ☐ nemal som žiadne otázky

7. S úrovňou hotela (ubytovacie služby...) som bol:

- ☐ spokojný ☐ čiastočne spokojný ☐ dostatočne spokojný ☐ nespokojný

8. Do budúca by som navrhoval na konferencii zlepšiť/zmeniť:

.....

.....

.....

PRÍLOHA č. 2

PROGRAM KONFERENCIE

Streda, 18. 3. 2015

09:00 – 13:00 Prezentácia účastníkov

13:00 – 13:20 Privítanie a príhovor generálnych partnerov konferencie

13:20 – 16:00

I. MOŽNOSTI FINANCOVANIA OBNOVY BYTOVÝCH DOMOV

(moderuje: Ing. Vladimír Andraščík, Slovenská sporiteľňa, a.s.)

- ◆ Efektívna obnova bytových domov pomocou stavebného sporenia
(JUDr. Katarína Niňajová, PSS, a. s.)
- ◆ Financovanie obnovy bytových domov zo ŠFRB v roku 2015 (Ing. Juraj Bartoš, ŠFRB)
- ◆ Výkon záložného práva v praxi a dobrovoľná dražba ako jeden zo spôsobov riešenia problematiky pohľadávok (Mgr. Richard Belí, VIAM dražobná spoločnosť, s.r.o.)
- ◆ Podpisom to začína. Poistenie správcov a bytových domov.
(Peter Mačinga, RENOMIA, s.r.o.)
- ◆ Ako ušetriť pri financovaní obnovy bytových domov a ako efektívne riadiť ich financie? (Ing. Vladimír Andraščík, Slovenská sporiteľňa, a.s.)
- ◆ Diskusia

16:00 – 16:20 Prestávka na kávu

16:20 – 18:00

II. LEGISLATÍVA V OBLASTI SPRÁVY BUDOV (moderuje: Ing. Miloš Hajdín, MDVRR SR)

- ◆ Správa bytových domov (Ing. Miloš Hajdín, MDVRR SR)
- ◆ Podrobnosti o návrhu zákona o správcoch bytových domov a súvisiacej vyhláške a vyplývajúce zmeny v iných právnych predpisoch (Mgr. Lukáš Šurín, MDVRR SR)
- ◆ Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2020 (PhDr. Veronika Reháková, MDVRR SR)
- ◆ „Novela zákona o tepelnej energetike v praxi“, zákon č. 657/2004 Z.z. v znení neskorších noviel (Ing. Stanislav Janiš, generálny sekretár SZVT)
- ◆ Dopady Nového občanského zákoníku a Zákona o obchodných korporáciách do praxe bytových družstiev v ČR (Ing. Vít Vaníček, SCMBD, CZ)
- ◆ Diskusia

18:00 – 19:00 Valné zhromaždenie ZSaUN

19:30 Spoločenský večer

Príhovor generálneho partnera SLSP, a.s.

Odvzdávanie ceny: Firma časopisu Správca bytových domov za rok 2014

Štvrtok, 19. 3. 2015

08:00 – 10:00

III. TECHNICKÉ ZARIADENIA BUDOV (moderuje: doc. Ing. Danica Košičanová, PhD.)

- ◆ Projektová dokumentácia pri obnove budov – časť technické zariadenia budov
(doc. Ing. Danica Košičanová, PhD., SvF TU Košice)
- ◆ Vplyv vonkajšej teploty a stavebnej konštrukcie na teplotu vzduchu v interiéri
(doc. Ing. Peter Kapalo, PhD., SvF TU Košice)
- ◆ Změny v měření a rozúčtování tepla v ČR od nového roku
(doc. Ing. František Kuda, CSc., Ing. Eva Wernerová Beránková, PhD., VŠB TU Ostrava, CZ)
- ◆ Rekonštrukcie rozvodov vody so systémom UPONOR MLC SACP a MLC RISER
(Ing. Branislav Korínek, Uponor GmbH, org. zložka)
- ◆ Efektívna modernizácia výťahu (Ing. Henrik Puškáš, PhD., OTIS Výťahy, s. r. o.)
- ◆ Diskusia

10:00 – 10:20 Prestávka na kávu

10:20 – 13:00

- ◆ **Meranie spotreby a diaľkový odpočet v bytových domoch**
(Jozef Vincze, *Building Technologies, Siemens s.r.o.*)
- ◆ **KONEčne stop starým a nebezpečným výťahom** (Ing. Ivan Dražo, *KONE s. r. o.*)
- ◆ **Norma STN EN 806-2 v praxi** (František Beňo, *Technospol Slovakia s. r. o., ZSaUN*)
- ◆ **Finančná návratnosť výmeny rozvodov vody a kanalizácie v bytových domoch**
(Ing. Igor Krajčovič, *REHAU, s. r. o.*)
- ◆ **Možnosti dosiahnutia úspor vo vykurovaní úpravou povrchu steny za vykurovacím telesom** (Ing. František Vranay, *PhD.*, Ing. Marek Kušnir, *PhD.*, *SvF TU Košice*)
- ◆ **Trubky FV PP-RCT UNI a FV PP-RCT FASER HOT – 10 výhod pro instalace v bytových domech** (Ing. David Behner, *FV Plast, a.s.*)
- ◆ **Využití alternativných zdrojů energie v bytových domech**
(doc. Ing. Pavel Svoboda, *CSc.*, *Stavební fakulta ČVUT Praha*)
- ◆ **Diskusia**

13:00 – 14:00 Obed

14:00 – 18:00

IV. OBNOVA STAVEBNÝCH KONŠTRUKCIÍ BYTOVÝCH DOMOV

(moderuje: Ing. Jiří Brda, *I.B.I. s.r.o.*)

- ◆ **Aktuálne problémy a podmienky zhotovovania zateplenia obvodových plášťov budov pri ich obnove**
(prof. Ing. Zuzana Sternová, *PhD.*, *Technický a skúšobný ústav stavebný, n.o.*)
- ◆ **PCI Pecitherm – certifikovaný a difúzne otvorený balkónový systém bez použitia cementového poteru** (Pavol Gašinec, *BASF Slovensko spol. s r. o.*)
- ◆ **Nový pohľad na servis plochých striech bytových domov**
(Tomáš Miko, *Roof service europe, s. r. o.*)
- ◆ **Baumit NanoporColor – progresívne riešenie optickej sanácie fasád zateplených bytových domov** (Ing. Monika Štefancová, *Baumit s.r.o.*)
- ◆ **Nové možnosti pri riešení konštrukčných detailov ETICS**
(Bc. Jiří Klásek, *STOMIX Slovensko, s. r. o.*)
- ◆ **Vady a poruchy pri montáži ETICS a následná údržba**
(Ing. Jan Loukotka, *Caparol s. r. o. CZ*)
- ◆ **Na obnovu bytového domu máte len jeden pokus! Zverte ju odborníkom**
(Ing. Andrej Demjanovič, Ing. Miloš Tocik, *E-RAN Slovakia s.r.o.*)
- ◆ **Trendy v opravách bytových domů v ČR** (Ing. Martin Hanák, *SCMBD, CZ*)
- ◆ **Vyhodnotenie stavu a rozsahu statických a konštrukčných porúch bytových domov**
(Ing. Jiří Brda, *I.B.I. s. r. o.*)
- ◆ **Diskusia**

17:00 – 18:00 Sponzorská prezentácia

19:30 Spoločenský večer

Príhovor generálneho partnera BASF Slovensko spol. s r. o.

Piatok, 20. 3. 2015

08:00 – 13:00

V. PROBLEMATIKA SPRÁVY BUDOV

(Moderuje: Ing. Michal Piterka, SZBD)

- ◆ **Oblasti výkonu správy a údržby bytového domu** (*doc. Ing. František Kuda, CSc., Ing. Eva Wernerová Beránková, PhD., VŠB TU Ostrava, CZ*)
- ◆ **Legislatívne východiská bytového družstva v rozpočítaní nákladov**
(*Ing. Michal Piterka, SZBD*)
- ◆ **Závery z energetických auditov PINE** (*prof. Ing. Zuzana Vranayová, PhD., Ing. Daniela Kápozstášová, PhD., Ing. Martin Kováč, PhD., Ing. Katarína Kováčová, PhD., SvF TU Košice*)
- ◆ **Uplatnenie energetického certifikátu pri prevádzke budov**
(*doc. Ing. Anna Sedláková, PhD., SvF TU Košice*)
- ◆ **Životnost a opotrebení bytových domů** (*doc. Ing. František Kuda, CSc., Ing. Eva Wernerová Beránková, PhD., VŠB TU Ostrava, CZ*)
- ◆ **Čo priniesla obnova bytových domov v našej správe vlastníkom?**
(*Ing. Ľubica Bohovicová, Dobrá správcovská spoločnosť, s. r. o.*)
- ◆ **Správa bytového domu bytovým družstvom**
(*Ing. Vojtech Molnár, predseda predstavenstva SZBD*)
- ◆ **Právne aspekty správy budov** (*JUDr. Jaroslav Kováč, SZBD*)

VI. DISKUSNÝ BLOK K PROBLÉMOM Z PRAXE (*Moderuje: Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN*)

- ◆ **Odpovede na zaslané otázky**
- ◆ **Diskusia účastníkov k problémom správy domov**

13:00 Ukončenie konferencie

FOTOPRÍLOHA





