



SPRÁVA BUDOV 2016

ZÁVERY

Z 5. MEDZINÁRODNEJ KONFERENCIE

ÚVOD

Tohoročná v poradí už 5. medzinárodná konferencia Správa budov 2016 sa uskutočnila v dňoch 16. – 18. marca 2016. Hotel SOREA ĽUBOVŇA v Ľubovnianskych kúpeľoch sa už tradične stal miestom stretnutia správcov všetkých typov s firmami, ktoré so svojimi produktmi či službami vstupujú do bytových domov. Združeniu správcov a užívateľov nehnuteľností ako každoročne zorganizovalo konferenciu na výbornú.

ORGANIZÁCIA

Konferencia sa konala pod záštitou ministra dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR. Jeho súhlas, ako aj prítomnosť prednášateľov z ministerstva na čele s Ing. Milošom Hajdinom, riaditeľom odboru koncepcie bývania a mestského rozvoja, sekcie bytovej politiky boli garanciou, že 5. medzinárodná konferencia Správa budov 2015 si udržiava dobré meno 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 VŠB-TU Ostrava. O propagáciu a mediálnu podporu sa starala V.O.Č. Slovakia s.r.o. a ENERGIEPORTAL.

Z kapacitných dôvodov sme využili priestory hotela nakoľko ponúka viac priestoru pre prezentáciu firiem a má dostatočnú ubytovaciu kapacitu.

Za nezištnú podporu a pozdvihnutie odbornej úrovne konferencie sa chceme poďakovať všetkým partnerom a prítomným firmám.

Generálnymi partnermi tohoročnej konferencie boli spoločnosti:

Finančné centrum a.s. a BASF Slovensko spol. s r.o. – PCI Für Bau-Profis.

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

AEROFLEX - SK,s.r.o.
al-stav, s.r.o.
Baumit
Caparol Slovakia s.r.o.
COMAP PRAHA, s.r.o. /Meibes/
Energie2, a.s.
E-RAN Slovakia spol. s r.o.
Finančné centrum a.s.
Finlegal services s.r.o.
FV Plast, a.s.
Chastia
ista Slovakia, s.r.o.
Izola Košice, s.r.o.
KONE, a.s.
MONT-ALU, s.r.o.
OTIS Výťahy, s.r.o.
Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.
PS Stavby

REHAU
 REMS /Wilseko/
 REVITALSTAV
 RIGIPS
 RYS, Grečko Peter
 SAINT GOBAIN Construction
 Siemens s.r.o.
 SZVT-Capitol
 Uponor GmbH
 Viam dražobná spoločnosť s.r.o.
 Výťahy Východ s.r.o.
 Výťahy Pardubice a.s.
 Všetkým chceme srdečne poďakovať za ich spoluprácu, pomoc a podporu.

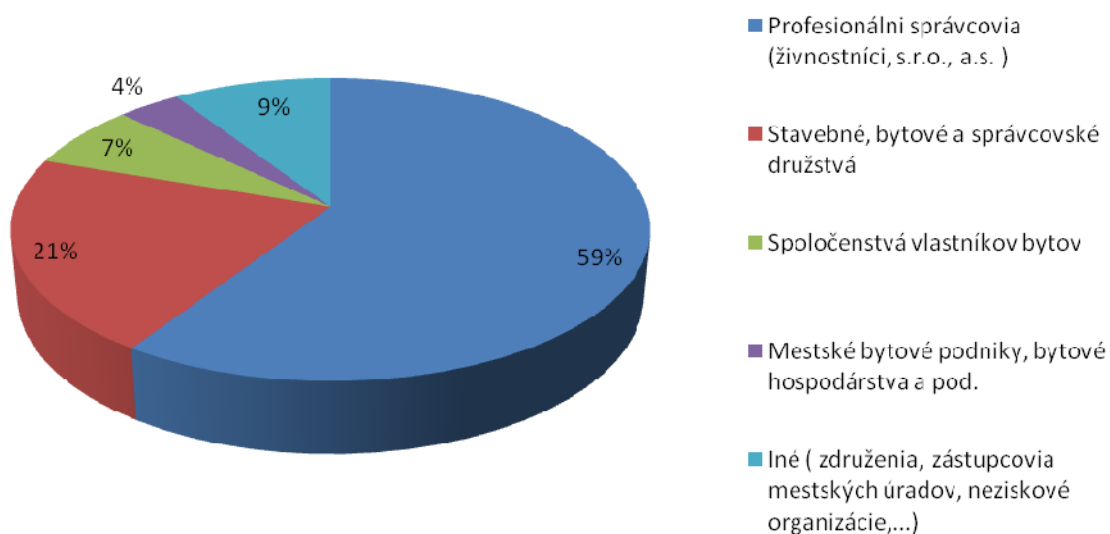
CIEĽOVÉ SKUPINY

Na konferencii „Správa budov 2016“ sa zúčastnilo 259 účastníkov, čo je skoro rovnaký počet ako minulý rok. Z uvedeného počtu sme zaregistrovali 162 účastníkov z radov profesionálnych správcov. Na konferenciu prijali pozvanie zástupcovia profesionálnych správcovských spoločností, správcovia, ktorí spravujú bytové domy ako fyzické osoby, zástupcovia spoločenstiev vlastníkov bytov, pracovníci stavebných a správcovských bytových družstiev, zástupcovia bytových hospodárstiev, vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí majú záujem ako postupovať pri správe vo svojom dome, pracovníci štátnej správy, s agendou správy budov, stavebných konaní a pod. Podľa typov boli prítomní správcovia nasledovne:

Rozdelenie účastníkov podľa typu

	Počet
Profesionálni správcovia (živnostníci, s.r.o., a.s.)	96
Stavebné, bytové a správcovské družstvá	34
Spoločenstvá vlastníkov bytov	11
Mestské bytové podniky, bytové hospodárstva a pod.	6
Iné (združenia, zástupcovia mestských úradov, neziskové organizácie,...)	15
Spolu:	162

Rozdelenie účastníkov podľa typu



Okrem predstaviteľov a pracovníkov správcovských spoločností sa na konferencii zúčastnili aj zástupcovia štátnej správy, finančných inštitúcií, firiem a organizácií.

Naše pozvanie prijali taktiež zástupcovia firiem, ktoré svojimi produktmi či službami vstupujú do bytových domov, venujú sa obnove domov či obnove technických častí a zariadení.

Vestibul sa stal priestorom pre partnerov konferencie. Zástupcovia firiem mali možnosť na stolíkoch rozložiť svoje propagačné materiály, ako aj roll-up. Počas prestávok, či po večernom programe mohli osloviť účastníkov. Pracovníci firiem mali možnosť s nimi diskutovať o produktoch a službách, ktoré poskytuje ich firma. Taktiež účastníci mohli konzultovať témy, ktoré ich zaujali v prednáškach prezentujúcich sa firiem. Každý z partnerov sa snažil zaujať návštevníkov hlavne svojimi novinkami z odboru, v ktorom podniká.

OBSAHOVÁ NÁPLŇ KONFERENCIE

Tohoročná konferencia bola rozdelená do 5 sekcií nasledovne:

- I. FINANČNÉ RIEŠENIA PRI OBNOVE BUDOV, FACILITY MANAGEMENT
Sekciu viedol: Mgr. Štefan Francisty, Finančné centrum, a.s.
- II. LEGISLATÍVA PRI VÝKONE SPRÁVY BD a NP
Sekciu viedol: Ing. Miloš Hajdín, MDVRR
- III. TZB V BYTOVOM DOME
Sekciu viedol: doc. Ing. Danica Košičanová, PhD.

IV. TECHNICKÉ RIEŠENIA, ÚDRŽBA A OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV Sekciu viedla: Ing. Monika Štefancová, BAUMIT s.r.o.

V. PRAKTICKÉ RIEŠENIA PROBLÉMOV SPOJENÝCH SO SPRÁVOU BUDOV Sekciu viedol: Mgr. Eugen Kurimský, prezident ZSaUN a diskusiu Otázok a odpovedí: Ing. Tatiana Cirbusová, ZSaUN

Na konferencii sa účastníci oboznámili s novinkami na trhu finančných služieb, z technickej oblasti si vypočuli, čo je nové pri obnove domov a technických zariadení budov a veľa, veľa iných odborných noviniek.

V sekcii týkajúcej sa financovania sa účastníci dozvedeli o poskytovaných úveroch prítomnými finančnými inštitúciami. V svojej prednáške informovali predstavitelia dražobnej spoločnosti o možnostiach riešenia neplatičov v bytových domoch. Firma Finančné centrum a.s. predstavila typ poistenia, ktorý je preukázateľne vhodný k zápisu do registra správcov na MDVRR. Realizačná firma PS stavby predstavila možnosti financovania obnovy cez ŠFRB na vlastných skúsenostiach v rámci prípravy a samotnej realizácie obnovy bytových domov.

V legislatívnej časti vystúpili pracovníci z ministerstva dopravy, výstavby a RR s informáciami o právnej úprave činnosti správcov v zmysle zákona č. 246/2015 o správcoch bytových domov a zamyslenie „Ako ďalej v správe bytov“.

V ďalšej časti sekcie sa účastníci sa dozvedeli, o niektorých dôležitých bodoch zákona o energetike a predpisoch, ktoré budú správcovia riešiť v najbližšom období a systémoch CZT z pohľadu legislatívy, na otázky k danej problematike odpovedal zástupca Slovenského zväzu výrobcov tepla.

Témy, ktoré boli prezentované, podľa slov účastníkov konferencie zaujali svojou odbornosťou a vždy bola možnosť na záver sekcie diskutovať k odprednášaným témam.

Hneď **v prvý deň konferencie** bola veľká diskusia k otázkam zákona 246/2015 o správcoch bytových domov. Účastníci konferencie sa dozvedeli od Ing. Miloša Hajdina, riaditeľa odboru koncepcie bývania a mestského rozvoja, sekcie bytovej politiky o priebehu legislatívneho procesu tvorby tohto zákona a zodpovedal na otázky zaslané účastníkmi spolu s prihláškou, ako aj na otázky prítomných.

Druhý deň konferencie boli obidve sekcie venované technickým oblastiam. So svojimi prednáškami vystúpili aj predstavitelia zo SvF TU Košice. Firemné prednášky z oblasti technických zariadení budov a obnovy stavebných konštrukcií boli na vysokej odbornej úrovni a účastníci sa dozvedeli mnoho technických noviniek. Účastníci konferencie sa dozvedeli ako postupovať pri výmene výťahov a mali možnosť porovnať technické riešenia od 4 firiem a to KONE, OTIS, Výťahy východ, Výťahy Pardubice. Zaujímavá bola aj prednáška o možnosti obnovy technických zariadení a spoločných rozvodov plynu, vody, kanalizácie s upozornením na ich katastrofálny stav. V technickej časti účastníkov zaujali odborné prednášky, ktoré priniesli inovatívne technické riešenia v bytových domoch, ktoré v praxi môžu aplikovať správcovia pri svojej činnosti. Zaujímavé boli prednášky o rozvodoch vody, rozvodoch vykurovania. Zaujala prednáška o modulárnom potrubnom systéme pre horizontálne a vertikálne rozvody. Môžeme povedať, že prítomných prebralo video s praktickou ukážkou používania stroja REMS Multipush.

V poobedňajšom programe druhého dňa konferencie na začiatku IV. bloku vystúpila so svojou veľmi zaujímavou prednáškou „ Nové požiadavky súvisiace s významnou a hĺbkovou obnovou“ prof. Ing. Zuzana Sternová, PhD. z Technického a skúšobného ústavu stavebného. Aj pani profesorka zodpovedala na otázky, prítomných účastníkov konferencie.

O 25-ročných skúsenostiach s obnovou bytových domov porozprávali zástupcovia firmy IZOLA Košice.

O obnove balkónových systémov hovoril zástupca generálneho sponzora firmy BASF Slovensko. Podnetné boli aj ponuky služieb pre správcov pri optimalizácii procesov riadenia, merania a zberu dát a pod.

Musíme konštatovať a poďakovať sa prednášajúcim, že všetky, ako akademické, tak aj firemné prednášky, boli vysoko odborne zamerané. Každá prítomná firma mala v priestoroch k prednáškovej miestnosti umiestnený stolík s odbornými a reklamnými materiálmi firmy. Počas celej konferencie mali účastníci možnosť sa pristaviť pri stolíku a dozvedieť sa viac o firme, ktorá ich zaujala.

Tretí deň konferencie bol zameraný na praktické činnosti pri správe budov.

Na začiatku vystúpili s prednáškami hostia z Čiech ako doc. Ing. František Kuda a doc. Ing. Pavel Svoboda. O aktuálnych problémoch s bezpečnosťou v bytových domoch hovoril pán Grečko z firmy RYS.

Najočakávanejším hosťom bol v ten deň pracovník z ÚI SOI a to JUDr. Váňová. Bohužiaľ, pre chorobu nemohla prísť na konferenciu, ale účastníci mali možnosť v prezentácii si vypočuť odpovede na svoje otázky, ktoré zaslali vopred.

Otázky spracovala Mgr. Jana Dlhopolčeková vedúca odboru ochrany spotrebiteľov Štátna obchodná inšpekcia Bratislava

Ďalšou zaujímavou témou bola prednáška Mgr. Fabuľu z MV Prezídia H a ZZ z odboru požiarnej prevencie. Prednášajúci odborne zodpovedal na všetky vopred zaslané otázky ako aj otázky z pléna. Účastníci veľmi dobre ohodnotili túto prednášku.

Konferencia pokračovala sekciou, ktorá bola venovaná odpovediam na konkrétne otázky, ktoré zaslali účastníci konferencie vopred spolu s prihláškou.

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.

Všetky otázky týkajúce sa výkladu zákona 182/1993 o vlastníctve bytov a NP boli zaslané na Ministerstvo financií SR, nakoľko pracovníci ministerstva svoju účasť na konferencii vopred ospravedlnili. Tieto otázky a odpovede boli spracované do prezentácie a boli prečítané. V diskusnom bloku k existujúcim aktuálnym problémom pri výkone správy sa rozprúdila živá debata. Najviac otázok bolo k aplikácii zákona 182/1993 v praxi.

Diskusia tohto tretieho dňa konferencie, bola posledným bodom programu, ktorou konferencia aj skončila.

HOSTIA KONFERENCIE

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

host' vystúpil so svojou prednáškou správcovstve v ČR pán doc. Ing. Pavel Svoboda, CSc. Z ČVUT Praha a doc. Ing. František Kuda CSc. s prednáškou o metodike obnovy bytových domov a zaujímavou prezentáciu školy VŠB-TU Ostrava.

Tak ako minulý rok prijala naše pozvanie prof. Ing. Zuzana Sternová, PhD., z Technického a skúšobného ústavu stavebného a v svojej prednáške v druhý deň konferencie oboznámila prítomných o aktuálnych problémoch a podmienkach zhotovovania zateplenia obvodových plášťov budov pri ich obnove.

INTERAKTÍVNA KONFERENCIA

Ako vždy, aj tohto roku mal každý účastník možnosť zaslať spolu s prihláškou otázku, na ktorú chcel dostať odpoveď alebo tému, o ktorej by sa diskutovalo. Zo skúsenosti z prechádzajúceho roka sme v programe konferencie nechali priestor na diskusiu ku každej téme jednotlivo po každej sekcii zvlášť. Nečudo, že účastníci konferencie diskutovali po každej sekcii, kde sa riešili problémy týkajúce sa prednášaných tém.

Nosnou časťou bol už dlhoročne očakávaný zákon č. 246/2015 o správcoch bytových domov. V legislatívnej časti konferencie bol odprezentovaný pracovníkmi z MDVRR SR priebeh legislatívneho postupu ako aj najčastejšie otázky pri zápise do Zoznamu správcov – ako sa vyvarovať chýb a pod. Zákon bol pre mnohých sklamaním hlavne pre tých, ktorí už viac rokov preberali spolu s pracovníkmi ministerstva výstavby možnosti a formuláciu zákona, z ktorého však ostal len zlomok očakávaného zákona. 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, za čo patrí pracovníkom MDVRR SR opätovná vďaka. Diskusia bola aj tohto roku podnetná pre obidve strany.

Všetky ostatné otázky, ktoré nám účastníci zasielali spolu s prihláškou, okruhy problémov, ako aj časť otázok, na ktorú odpovedali pracovníci Ministerstva financií SR, boli zhrnuté a zosumarizované do otázok a odpovedí v rámci diskusie tohto tretieho dňa konferencie.

Otázky na konferencii možno zhrnúť do oblastí:

- Otázky technického charakteru:
týkali sa uplatňovania zákona o energetike, výmeny spoločných rozvodov vody, kanalizácie, elektriny a otázky týkajúce sa významnej a hĺbkovej obnovy bytových domov.
Najviac otázok bolo na firmy, ktoré sa zaoberajú výmenou výťahov.
- Otázky z oblasti finančných služieb
účastníci mali záujem o možnosti poskytovania úverov pre BD a úverov z ŠFRB. Taktiež bol záujem o komerčné poistenie v súvislosti s podmienkou zápisu do zoznamu správcov.
- Otázky k zákonu 246/2015 o správcoch BD

otázky sa týkali hlavne spôsobu zápisu do zoznamu správcov, kontroly zo strany MDVRR, možnosti pokuty, nerovnosť podmienok a pod.

- Otázky k zákonu 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP:
Vyúčtovania, povinností správcu, miera využívania spoločných priestorov, zvolávanie schôdze, splnomocnenia, povinnosti vlastníkov – odpočty a pod. čo sú náklady na prevádzku, čo sa platí z FO, odovzdávanie správy medzi správcami, povinnosti zástupcu vlastníkov, hlasovanie, potvrdenia poplatky správcu, vstavby, nadstavby a pod.
- Otázky z oblasti požiarnej ochrany – otázky sa týkali povinností správcu
- Otázky k zákonu č. 128/2002 Z. z. o štátnej kontrole vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa (SOI) – otázky smerovali ku kontrolám zo strany SOI, čo môže kontrolovať SOI, ako sa majú správcovia vyhnúť pokutám a pod.
- Otázky k zákonu o dobrovoľných dražbách a možnosti vymáhania pohľadávok: veľa otázok bolo k dobrovoľným dražbám, spôsobu vymáhania pohľadávok, dražby a kataster, zápis záložného práva, exekúcie, nevyožiteľnosť pohľadávky, konkurzné konanie, poplatok a náklady dražby a pod.

Všetky odpovede na otázky smerované na MF, SOI a PO budú priebežne uverejnené v časopise Správca BD a dané na CD.

Počas celej konferencie, mali možnosť účastníci si vymieňať svoje skúsenosti zo správy domov. Aj tento rok sa veľa diskutovalo počas prestávok, ako aj v čase rautu.

V rámci konferencie sa stretli členovia ZSaUN na svojom Valnom zhromaždení. Kde zhodnotili predchádzajúci rok a prijali programové ciele na rok 2016.

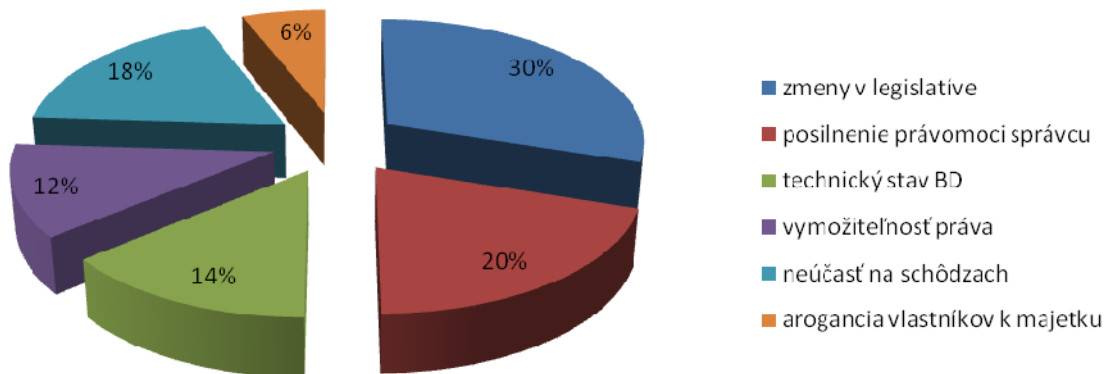
V spoločenskej časti druhého večera bola tombola, kde vylosovaní účastníci získali hodnotné ceny. Vstupenkou do tomboly bolo vyplnenie dotazníka účastníka konferencie.

Všetky dotazníky boli prečítané a zhodnotené. V ďalšej časti sa venujeme ich vyhodnoteniu:

Na otázku: Ktorú oblasť správy považujete za najpálčivejšiu?

- Najviac odpovedí sa týkalo potreby zmien v legislatíve, konkrétne zákona 182/1993, chýba presný výklad zákona 182/1993
- Posilnenie právomocí správcu
- Technický stav spravovaných objektov (rozvody, elektroinštalácia, výťahy, problémy pri zateplovaní a pod.)
- Vymožiteľnosť práva, problémy s vymáhaním pohľadávok
- Neinformovanosť vlastníkov, ich arogancia, neúčast' na schôdzach a záujem o ich vlastníctvo (nie správcovi má záležať na zlepšení stavu domu, ale vlastníkom)
- Všetko so všetkým súvisí, nedá sa vyčleniť len jedna oblasť

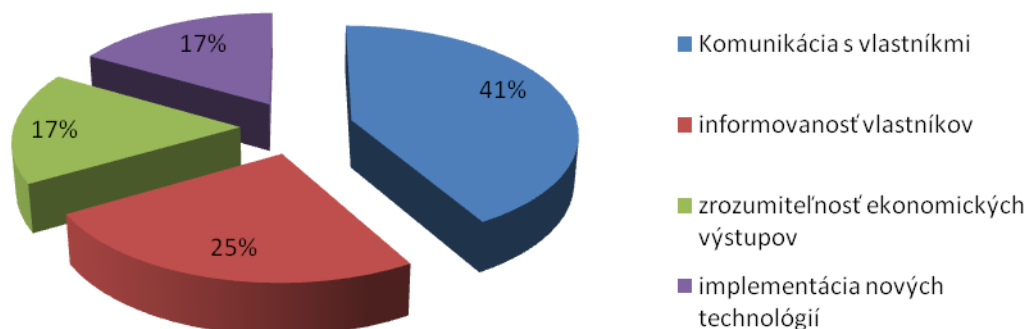
Ktorú oblasť správy považujete za najpálčivejšiu



Na otázku: Ak ste správca, aké opatrenia by ste prijali na zlepšenie svojej práce?

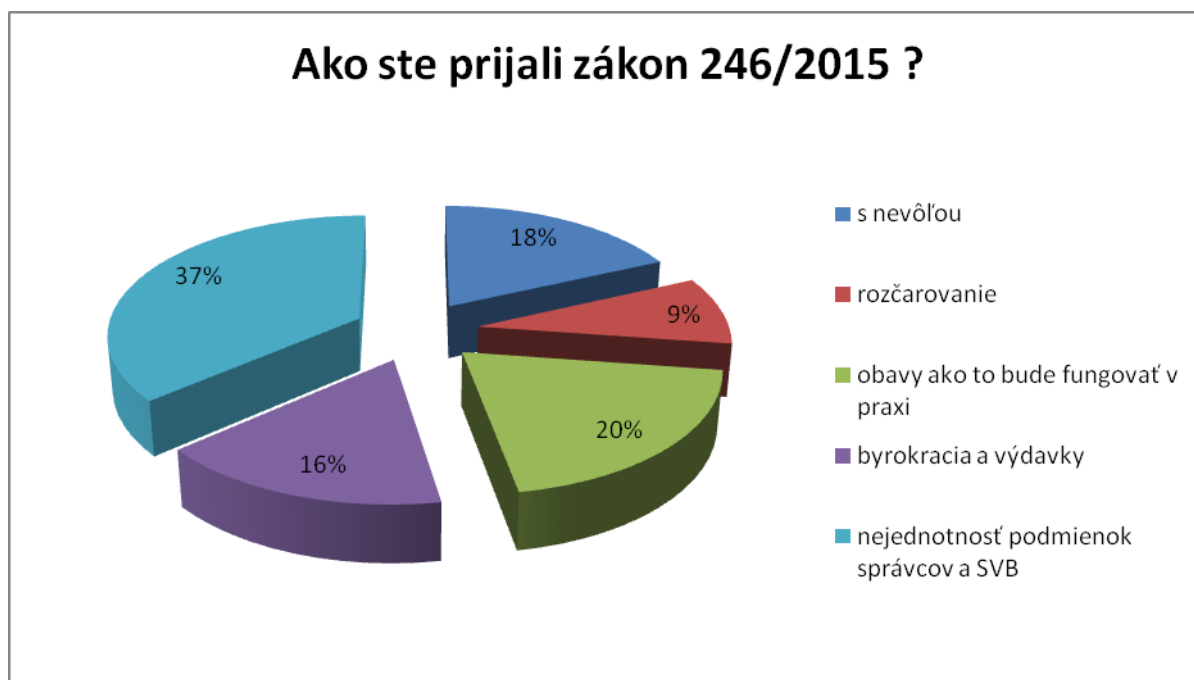
- Komunikáciu s vlastními.
- Informovanosť, viac spolupráce s vlastními, mailová komunikácia.
- Ekonomika, sprehľadniť vyúčtovanie.
- Diaľkové odpočty.

Opatrenia na zlepšenie práce správcu



Na otázku: Ako ste prijali zákon 246/2015 o správcoch bytových domov?

- Väčšina odpovedí bola: s nevôľou, ako nutné zlo, ktoré je potrebné rešpektovať.
- Rozčarovanie, že v zákone sa zabudlo na uznanie praxe správcov.
- Obavy ako to bude fungovať v praxi, hlavne pri permanentných sťažovateľoch.
- Byrokracia a výdavky spojené s certifikáciou.
- Nejednotnosť podmienok správcov a SVB.
- Možno je to začiatok novej éry v spravovaní bytov a domov.



Na otázku: Akým spôsobom by sa mohol zlepšiť vzťah vlastníka – správcu:

- Zmenou legislatívy – jasne stanoviť práva a povinnosti vlastníkov – možnosť sankcií
- Zvýšiť právne vedomie vlastníkov, dôležitá komunikácia na obidvoch stranách
- Zlepšiť aktívny prístup vlastníkov,
- Vlastník, aby pochopil rozsah práce správcov
- Implementácia moderných technológií
- Nedostatočné postavenie správcov v spoločnosti
- **„všetko je o ľuďoch“ – bez záujmu vlastníkov ani najlepší a certifikovaný správca v bytovom dome pri správe „nič nezmôže“**

Na otázku: Je potrebné zákon 182/1993 o vlastníctve bytov a NP zrušiť ? zo 72 vyplnených dotazníkov odpovedalo:

- 40 - áno
- 24 - nie
- 10 – je potrebné nahradiť zákon novým komplexným zákonom o správe

ZÁVER

Možno v tomto roku bolo vonku pekné slnečné počasie a niektorí účastníci využili pekné prostredie na krátke prechádzky, mohli sme vidieť skupinky diskutujúcich na terase hotela, ktorí v družnom rozhovore si vymieňali skúsenosti o správe.

Vyskytli sa pripomienky na termín konania konferencie, že nie je najvhodnejší čas v období podávania daňových priznaní a na miesto konania konferencie.

Na budúci rok by sme chceli zorganizovať konferenciu v mesiaci február 2017. Nájsť na Slovensku hotel s kapacitou 300 izieb, samostatnou sálou na prednášky, raut a reštauráciu a s dostatočným priestorom pre prezentujúce sa firmy bol „tvrdý oriešok“. Nepodarilo sa, aby v tejto cenovo prístupnej kategórii sme mohli vyhovieť aj menším správcom s nižším rozpočtom na akcie. „Ruku na srdce, koľko času strávi účastník na izbe, hlavný čas je v spoločenských priestoroch hotela a tie sú už čiastočne zrekonštruované. Naši účastníci prídu na konferenciu nie kvôli wellnesu, ale aby získali nové vedomosti a zase sa stretli s príjemnými osobami, na ktoré sa celý rok tešia, že sa zase uvidia a porozprávajú.

Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností, ktoré zorganizovalo už piaty krát konferenciu, má snahu zjednotiť všetkých, ktorí chcú podporiť odbornosť a profesionalitu správy budov, bez ohľadu na to, aký typ správy vykonávate. V našom Združení správcov a užívateľov nehnuteľností je miesto aj pre Vás.

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.

Myšlienka z dotazníka: je potrebné sa každý rok stretávať, pokračovať v nastúpenej línii a zamerať sa nové aktuálne témy.

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

FOTOPRÍLOHA





