

Konferencia SPRÁVA BUDOV 2012

1. medzinárodná konferencia „SPRÁVA BUDOV 2012“, ktorú usporiadalo Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností v dňoch 12. – 13. 4. 2012 v Tatranských Matliaroch, sa konala pod záštitou Ministerstva dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR v spolupráci so Stavebnou fakultou Technickej univerzity v Košiciach a Fakultou stavební ČVUT v Prahe.



Problematika výkonu správy nehnuteľností je témou, ktorá si hľadá svoje pevné miesto a postavenie aj na Slovensku. Skutočnosť, že sa plánuje vytvárať nová legislatíva, venovaná práve tejto oblasti, bola dôvodom na to, aby sa tejto problematike venovala samostatná konferencia. Vskutku hojná časť vyše 240 účastníkov z celého Slovenska svedčila o tom, že o tvorbu novej legislatívy a snahu o vytvorenie čo najlepšieho nového pripravovaného zákona je zo strany správcov veľký záujem.



Konferencie sa zúčastnili správcovia a správcovské spoločnosti všetkých typov správ bytových domov a nebytových priestorov. Veľká časť zúčastnených bola z radov profesionálnych správcov, avšak konferencie sa zúčastnili aj pracovníci štátnej správy, ktorí majú na starosti správu nehnuteľnosti, predsedovia aj členovia stavebných aj správcovských bytových družstiev, zástupcovia správcov bytového hospodárstva, či spoločenstvá vlastníkov bytov. Na konferenciu prišli aj niektorí poskytovatelia služieb, spojených so správou nehnuteľností a firmy, ktoré vedľa správcov ponúknuť svoje produkty z finančného sektoru, ale aj firiem, ktoré poskytujú meranie a reguláciu, materiály a technológie ku komplexnej obnove bytových domov, zabezpečovacie zariadenia či poštové schránky. Odborným garantom konferencie – doc. Ing. Danici Košičanovej, PhD., zo Stavebnej fakulty TU Košice a pánovi doc. Ing. Pavlovi Svobodovi, CSc., z Fakulty stavební, ČVUT Praha sa podarilo naplniť plánovaný cieľ konferencie – informovať správcov bytových domov a nebytových priestorov o novinkách či už v legislatívnej, ekonomickej, právnej oblasti a technických aspektoch výkonu správy. Veľká časť konferencie bola venovaná diskusiám k problematike praktických riešení bežného života správcov.



Vďaka patrí aj pracovníkom MDVRR SR, ktorí prijali gesciu a účasť na konferencii. Svojimi prednáškami na témy: „Konceptia štátnej bytovej politiky do roku 2015“ a „Činnosť pracovnej skupiny pri tvorbe nového zákona o podmienkach správy bytových domov, návrh vecného zamerania“ predstavili koncepciu, toho, čo sa plánuje a tým z časti splnili očakávania účastníkov konferencie. Druhú časť prezentácie pracovníkov MDVRR vyplnila búrlivá diskusia o možnostiach riešenia výkonu správy z pohľadu prítomných diskutujúcich správcov.

Program konferencie bol rozdelený do 5 samostatných sekcií:

- Finančné riešenia, problematika rozpočítania nákladov a zálohového predpisu na plnenia a služby
- Bytové domy a ich technická spôsobilosť
- Legislatíva pri výkone správy BDaNP
- Vybrané technické aspekty správy budov v praxi
- Praktické riešenia problémov pri výkone správy BDaNP



Po každej sekcii bola diskusia, ktorá ani v jednom prípade nedodržala plánovaných 30 minút, ale svojimi príspevkami ukázala, že problémov na riešenie je pre výkon práce správcu viac, než dosť. Sprievodným programom konferencie boli:

- odovzdanie ocenenia: „Firma roku 2011“ spoločnosti BAUMIT, za ktorú ocenenie prevzal Ing.Tomáš Sepp.
- Krst novej publikácie – učebnice: „SPRÁVCA BUDOV“ – ktorá je určená všetkým správcom. Krstnými rodičmi sa stali za PPS, a.s. pán Ing. Pavol Husár, za Stavebnú fakultu TUKE Doc. Ing. Danica Košičanová, PhD., a Mgr. Eugen Kurimský za vydavateľstvo V.O. Č. Slovakia s.r.o.
- Slávnostné podpísanie „Zmluvy o spolupráci a spoločnom postupe“ medzi ZSaUN a SADARS, pričom Ivan Pauer, prezident SASDARS informoval v krátkosti o novom vzdelávaní stavebných odborníkov – stavebných dozorov, ktorí môžu práci správcov napomôcť.

Čím bola táto konferencia zaujímavá? Prvý krát bola konferencia deklarovaná ako interaktívna. Jej cieľom bolo nielen získať od prednášajúcich nové informácie, ale súčasne dostať od nich aj odpovede na otázky a problémy, ktorým sa správcovia venujú a ktoré ich trápia. Zvláštnosťou tejto konferencie bola skutočnosť, že organizátori zo Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností (aj prostredníctvom nášho časopisu) vopred vyzbierali a spracovali od správcov otázky a problémové okruhy, ktoré správcov zaujali. Tieto otázky (za ktoré sa chceme aj našim čitateľom poďakovať – bolo ich do 100), sa vopred zaslali prednášajúcim, ktorí si na problémové okruhy pripravili kvalifikované odpovede. Tak sa v diskusii pružne mohla získať spätná väzba a odpovede nielen na pripravené problematické okruhy, ale prenášajúci vedeli aj následne problémy rozvinúť a odpovedať na problémy v následnej otvorenej diskusii. Ako sa predpokladalo, valná časť konferencie bola práve venovaná diskusii. Obzvlášť vďaka organizátorov patrí preto všetkým, ktorí sa zapojili do diskusií. Boli chvíle, keď v diskusiách prevládli emócie a nezriedka vznikali stretы názorov na niektoré témy. Nosnou témou konferencie bolo zjednotiť myšlienky a správne riešenia pre správcov, ktoré by mali byť zakomponované pri tvorbe nového zákona o správe. Zástupcovia MDVRR prezentovali koncepciu bytovej politiky a základnú predstavu o štruktúre pripravovaného zákona. Ukázalo sa, že problémy pri podávaní žiadostí na ŠFRB vyplývajú aj z nesúladow a nezladených prepojení s inými inštitúciami a predpismi, ktoré vyžadujú niekedy až protichodné podania či riešenia. Viachodinová diskusia v tomto bloku prednášok bola prínosom pre všetkých, ktorí chcú prispieť svojim prínosom ku vytvoreniu jasného, prehľadného a konštruktívneho zákona. Medzi najdiskutovanejšie témy patrili témy, venované oblasti odovzdávania agendy pri zmene správcu. Súčasná legislatíva síce stanovuje, ako a do kedy má odstupujúci správca odovzdať agendu novému správcovi, avšak nerieši problém a sankcie, čo v prípade, keď

z rôznych dôvodov nechce z ľubovoľných dôvodov agendu novému správcovi odovzdať. V praxi sú obštrukcie na dennom poriadku tento problém je jedným z najpálčivejšie vnímaných problémov. Nie je ani jasne stanovený rozsah agendy – v prípade podania a súd je ťažko stanoviť predmet súdneho sporu.



Kritizovaná bola aj snaha štátu vytvárať zo zákona spoločenstvá vlastníkov ako „systémové riešenie“. Bytové domy, hlavne s malým počtom vlastníkov a užívateľov, nie sú schopné sa spravovať sami. V bytových domoch je ťažko nájsť niekoho, kto je vôbec ochotný prijať funkciu a starať sa o zverený majetok. Nehovoriac o tom, že absentuje odbornosť. „Papierové riešenia“ núteného odovzdania správy BD novo (správcovskou spoločnosťou) zaregistrovanému spoločenstvu vlastníkov sa nedarí odovzdať správu, lebo síce má určiť, kto bude vykonávať za bytový dom správcu, avšak nie je doriešený problém, čo v prípade, ak určený vlastník túto funkciu neprijme. Práve potreba získania vzdelania a odbornej spôsobilosti bola ďalšou témou, ktorá rezonovala v diskusných príspevkoch mnohokrát. Či je to už veľká správcovská spoločnosť alebo malé spoločenstvo vlastníkov, profesionálny správca by mal pre výkon správy deklarovat určitú odbornú spôsobilosť. Práve

táto spôsobilosť by bola kľúčom k tomu, aby sa správca mohol stať členom jedného stavovského združenia, v ktorom by sa vytvorila akási databáza správcov profesionálov, poskytujúcich kvalitné služby. Bytový dom by sa potom mohol rozhodnúť, u koho si nechá správu vykonávať. Jednotlivým okruhom problémov, ktoré boli na konferencii riešené, sa budeme venovať v ďalších číslach nášho časopisu. Za hladký priebeh akcie patrí vďaka Združeniu správcov a užívateľov nehnuteľností, ktorí akciu pripravili k spokojnosti väčšiny účastníkov konferencie. Firmám, ktoré prijali účasť a podporili túto konferenciu patrí taktiež srdečná vďaka. Veríme, že priamy, neformálny kontakt správcov s firmami, ktoré sa konferencie zúčastnili, prinesie v budúcnosti svoje ovocie spolupráce. Ak by nebola konferencia končila piatok poobede, je možné, že by diskusie by boli prebiehali aj tretí deň. Bezpochyby musíme zhodnotiť, že problémov, ktoré správcov ťažia, je množstvo. Zákonodarcovia budú mať plné ruky práce, ak chcú vytvoriť dobrý zákon, aby tento bol kvalitný. Majú však podporu – správcov, ktorí prišli na konferenciu so snahou napomôcť tvorbe dobrej, novej, modernej a fungujúcej legislatívy, ku ktorej chcú priložiť ruku k dielu aj oni sami. Tešíme sa na stretnutie o rok!