ZSaUN
Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností

SPRÁVA BUDOV 2014

ZÁVERY
Z 3. MEDZINÁRODNEJ KONFERENCIE

2. – 4. apríl 2014
Ľubovnianske kúpele

ÚVOD

Na základe kladných ohlasov účastníkov minuloročnej konferencie a požiadaviek členov Združenia správcov a užívateľov nehnuteľností sme opätovne zorganizovali konferenciu Správa budov 2014 s prívlastkom medzinárodná.

Tohoročná v poradí už 3. konferencia Správa budov sa uskutočnila v dňoch 2. – 4. apríla 2014. Z kapacitných dôvodov sme opäť využili priestory hotela Sorea v Ľubovnianskych kúpeľoch, nakoľko kapacita hotela je dostatočná a ponúka viac priestoru v konferenčnej miestnosti, ako aj samostatné priestory na obed a večerný raut.

Konferencia ponúkla účastníkom okrem informácií z finančných, technických a iných oblastí aj kompletné informácie o pripravovanom zákone o podmienkach správy budov.
Na konferencii bol v rozsiahlej diskusii široký priestor na pripomienkovanie tohto zákona. Účastníci mali jedinečnú príležitosť svojimi pripomienkami, poznámkami a myšlienkami spolupodieľať sa na tvorbe tohto zákona.
Okrem toho získali účastníci najnovšie informácie o používaní zákona o ochrane osobných údajov (v podmienkach práce správcu BD a NP) a taktiež sme sa venovali niektorým bodom zákona o energetike a predpisoch o dezinfekcii a preplachovaní vodovodných potrubí, ktoré sa správcov dotknú v najbližšom období.

V záverečnej správe sa pokúsime zhrnúť problémy, ktoré boli zosumarizované do otázok a odpovedí v rámci diskusie druhého dňa konferencie. Na časť otázok sme dostali odpovede aj od JUDr. Jaroslavy Zányiovej, autorky zákona 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

ORGANIZÁCIA

Tak ako minulý rok, aj tohto roku 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 3. medzinárodná konferencia Správa budov 2014 bola na odbornej úrovni. Odbornými garantmi konferencie boli aj zástupcovia SvF TU Košice, Stavební fakulta ČVUT Praha a VŠB-TU Ostrava. Pri organizácii konferencie pomáhali pracovníčky V.O.Č. Slovakia s.r.o. Mediálnu podporu taktiež zabezpečovala V.O.Č. Slovakia s.r.o. prostredníctvom www.tzbportal.sk/sprava-budov a časopisu Správca bytových domov.

Týmto sa všetkým chceme srdečne poďakovať za ich spoluprácu, pomoc a podporu.

Taktiež sa chceme **poďakovať generálnym partnerom** konferencie menovite:

SBERBANK a SLOVENSKÁ SPORITEĽŇA

a všetkým aktívnym partnerom konferencie:

- **BASF Slovensko spol. s r.o.**
- **Baumit spol. s r.o.**
- **CAPAROL s.r.o.**
- **ESM YZAMER s.r.o.**
- **Ista Slovakia s.r.o**
- **Delphia Správa bytov s.r.o.**
- **E-RAN Slovakia spol. s r.o.**
- **Eres a.s.**
- **CHASTIA s.r.o.**

- **K-TEST s.r.o.**
- **Lindab a.s.**
- **MARBOX s.r.o.**
- **OZÓN XXI so sídlom v Prešove**
- **REHAU s.r.o.**
- **Remmers CZ s.r.o**
- **Prvá stavebná sporiteľňa a.s.**
- **Vaillant Group Slovakia s.r.o.**
- **KONE s.r.o.**
- **LP MAN s.r.o.**
- **MONTY Pro spol. s r.o.**
- **Pre náš dom o. z.**
- **SD GELNICA s.r.o**
- **Siemens s.r.o.**
- **STOMIX Slovensko s.r.o.**
- **VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o.**

a taktiež aj pasívnym partnerom konferencie:

- **Saint-Gobain Construction Products s.r.o. - div. Weber Terranova**
- **SUSOFT – Ing. Miroslav Šulek**

Všetkým partnerom srdečná vďaka za pomoc a podporu.

OBSAHOVÁ NÁPLŇ KONFERENCIE

Pod vedením odborných garantov:

- doc. Ing. Danice Košičanovej, PhD.- SvF TU Košice
- doc. Ing. Pavla Svobodu, CsC. - Stavební fakulta ČVUT Praha
- doc. Ing. František Kuda, CSc. – VŠB TU Ostrava

bola konferencia rozdelená do 7 sekcií.

Každú sekciu viedol jej vedúci, a to nasledovne:

I. FINANČNÉ POTREBY BYTOVÝCH DOMOV PRI KOMPLEXNEJ OBNOVE BUDOV sekciu viedol: Mgr. Eugen Kurimský

II. LEGISLATÍVA V OBLASTI SPRÁVY BUDOV sekciu viedol: Ing. Miloš Hajdin, MDVRR SR

III. PROBLEMATIKA TZB A JEJ ÚSKALIA V BYTOVÝCH DOMOCH sekciu viedla: doc. Ing. Danica Košičanová, PhD.

IV. INOVATÍVNE TECHNICKÉ RIEŠENIA V BYTOVÝCH BUDOVÁCH sekciu viedla: doc. Ing. Danica Košičanová, PhD.

V. DISKUSNÝ BLOK Z PRAXE K EXISTUJÚCIM PROBLÉMOM PRI VÝKONE SPRÁVY sekciu viedol: Mgr. Eugen Kurimský

VI. ČINNOSTI SPOJENÉ S OBNOVOU BUDOV sekciu viedol: Ing. Jiří Brda, PhD.

VII. FACILITY MANAGEMENT AKO SPRÁVA BUDOV sekciu viedol: doc. Ing. František Kuda, CSc.

Témy, ktoré boli prezentované podľa slov účastníkov konferencie, zaujali svojou odbornosťou. Vždy na záver sekcie mali účastníci možnosť diskutovať k odprednášaným témam. Hneď v prvý deň bola veľká diskusia k otázkam aplikácie zákona o ochrane osobných údajov. Účastníci sa dozvedeli, že toho času je už vo vláde pripravená na prerokovanie novela tohto zákona. Prednášaná téma o ochrane osobných údajov je stručne zhrnutá v zborníku z konferencie.

Druhý deň konferencie bolo celé popoludnie venované existujúcim problémom z praxe. Na začiatku V. bloku vystúpila so svojou prednáškou Ing. Zuzana Petrášová zo ŠFRB o možnostiach financovania obnovy bytových budov. Nakoľko nový zákon je v platnosti od začiatku roka 2014, účastníci dostali fundované odpovede na svoje otázky z praxe. V ďalšej časti V. sekcie sme sa venovali odpovediam na konkrétne otázky, ktoré zaslali účastníci konferencie vopred spolu s prihláškou na konferenciu.

Posledný deň konferencie bol venovaný prednáškam s témami, ako sú praktické činnosti pri správe budov a záver konferencie bol venovaný bloku Facility management.

CIEĽOVÉ SKUPINY

Aj tohoročná medzinárodná konferencia Správa budov 2014 bola určená pre profesionálne správcovské spoločnosti všetkých typov bytových domov a nebytových priestorov, pre zástupcov spoločenstiev vlastníkov bytov, stavebné a správcovské bytové družstvá, zástupcov bytových hospodárstiev, pracovníkov štátnej správy, ktorí majú na starosti agendu správy budov, stavebných konaní a pod. Konferencie sa mohli zúčastniť aj predstavitelia alebo členovia Združení obdobného zamerania.

INTERAKTÍVNA KONFERENCIA

Zo skúsenosti z prechádzajúceho roka sme v programe konferencie nechali priestor na diskusiu jedno celé popoludnie. Môžeme konštatovať, že účastníci konferencie tento bod konferencie prijali s nadšením a diskutovalo sa aj po večeri v spoločenskej časti večera. Každý účastník mal možnosť zaslať spolu s prihláškou otázky, na ktoré by potreboval dostať odpoveď.

Hlavným cieľom konferencie bolo nájsť odpovede na otázky spojené so správou domu a nájsť čo najvhodnejšie riešenia. Otázky, ktoré sa vyzbierali, boli rozčlenené podľa sekcií. V ďalšej časti vyhodnotenia konferencie sú zosumarizované okruhy otázok a a odpovedí. Otázky boli zaslané podľa obsahu právnikovi, na Úrad na ochranu osobných údajov, ŠFRB a časť otázok zodpovedala JUDr. Jaroslava Zányiová. Otázky a odpovede boli uvedené prehľadne v prezentácii, účastníci ich dopĺňali aj sami na základe svojich skúseností z praxe.

V legislatívnej časti konferencie bol prednesený Zákon o podmienkach správy budov, tentoraz už v paragrafovom znení. Táto časť konferencie bola veľmi podnetná a zo strany účastníkov vysoko hodnotená. Zákon bol odprezentovaný pracovníkmi z MDVRR SR. Aj v kuloárnych priestoroch mali možnosť účastníci konferencie v neformálnej diskusii s pracovníkmi ministerstva vzniesť svoje pripomienky, podnety a myšlienky overené praxou. Snahou všetkých bolo, aby sa vytvoril zákon, ktorý by bol čo najlepší a najvhodnejší pri jeho aplikácii v bežnom živote správcov a užívateľov nehnuteľností.

Na otázky z praxe správy budov a nehnuteľnosti v ostatnej časti diskusie odpovedala JUDr. Iveta Kohanová, ktorú dopĺňala Zdenka Jurčáková - odborná konzultantka ZSaUN.

NOVINKY KONFERENCIE

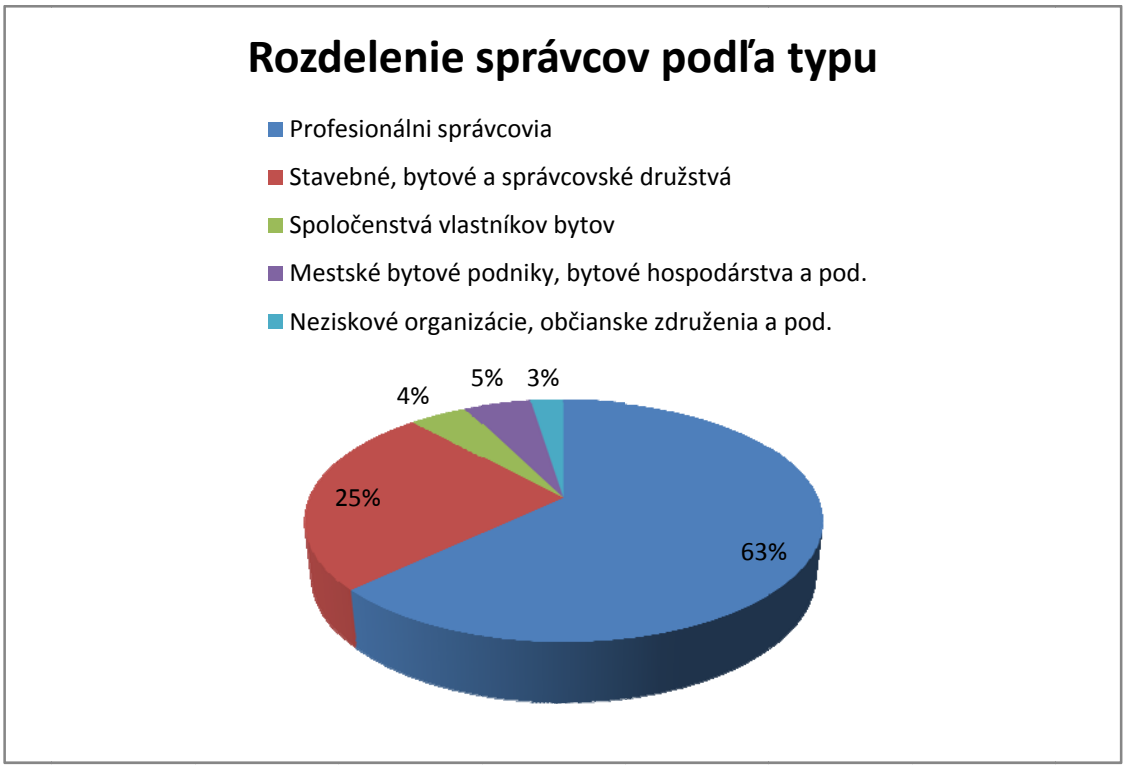
Prednášky boli odborne zamerané. Účastníci konferencie sa dozvedeli ako postupovať pri výmene vnútorných rozvodov. Zaujímavá bola aj prednáška o možnosti prevádzkovania online monitoringu spotrieb energií v reálnych podmienkach pri správe budov. V technickej časti účastníkov zaujali prednášky, ktoré priniesli inovatívne technické riešenia v bytových domoch, ktoré v praxi môžu aplikovať správcovia pri svojej činnosti. Zaujala aj prednáška o konštrukčných riešeniach pri odstraňovaní plesní v bytových domoch. Aj tento rok na konferencii ostal priestor na prednášky - Nadstavba správy budov Facility management. 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

Konferencie Správa budov 2014 sa zúčastnilo 250 účastníkov, čo je oproti minulému roka vyšší počet. Z uvedeného počtu sme zaregistrovali 162 správcovských spoločností.

Rozdelenie správcov podľa typu

	Počet
Profesionálni správcovia (živnostníci, s.r.o., a.s.)	102
Stavebné, bytové a správcovské družstvá	41
Spoločenstvá vlastníkov bytov	7
Mestské bytové podniky, bytové hospodárstva a pod.	8
Neziskové organizácie, občianske združenia a pod.	4
Spolu:	162



Na konferencii predstavili svoje produkty predstavitelia finančných inštitúcií, ktorí informovali o svojich produktoch vhodných pre správcov a bytové družstvá pri financovaní obnovy a efektívnom riadení správcovskej spoločnosti. Na konferencii vystúpili s prednáškou aj predstavitelia dražobnej spoločnosti o možnostiach riešenia neplatičov v bytových domoch. Konferencie sa zúčastnili aj predstavitelia občianskych združení s podobným zameraním ako ZSaUN.

Vo vestibule pred vchodom do prednáškovej miestnosti bol vymedzený priestor pre partnerov konferencie, kde mali možnosť na stolíkoch rozložiť propagačné materiály, ako aj roll-up. Počas prestávok účastníci mohli osloviť zástupcov firiem, bližšie sa dozvedieť potrebné informácie o prezentujúcich sa firmách, resp. mohli diskutovať a 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. Po každej sekcii bol priestor na diskusiu k odprednášaným témam.

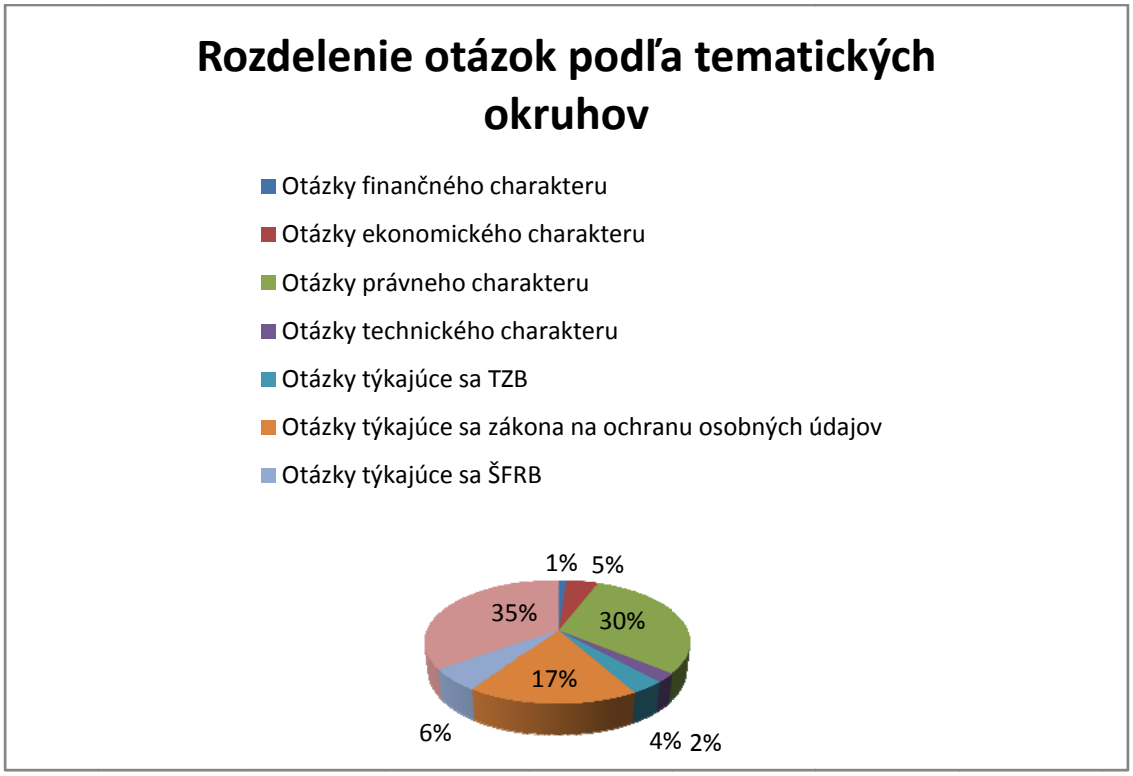
Do začatia konferencie došlo spolu 86 otázok, ktoré boli rozdelené podľa obsahu do oblastí, ktoré sú prehľadne uvedené v tabuľke. Možno konštatovať, že sa počet otázok počas diskusie zdvojnásobil.

Najväčšia diskusia bola v druhý deň konferencie, kde v diskusnom bloku k existujúcim aktuálnym problémom pri výkone správy sa rozprúdila živá debata. Najviac otázok bolo

na právničku JUDr. Kohanovú k aplikácii zákona 182/1993 v praxi a následne bolo množstvo otázok adresovaných pracovníkom z MDVRR SR k pripravovanému zákonu o podmienkach výkonu správy.

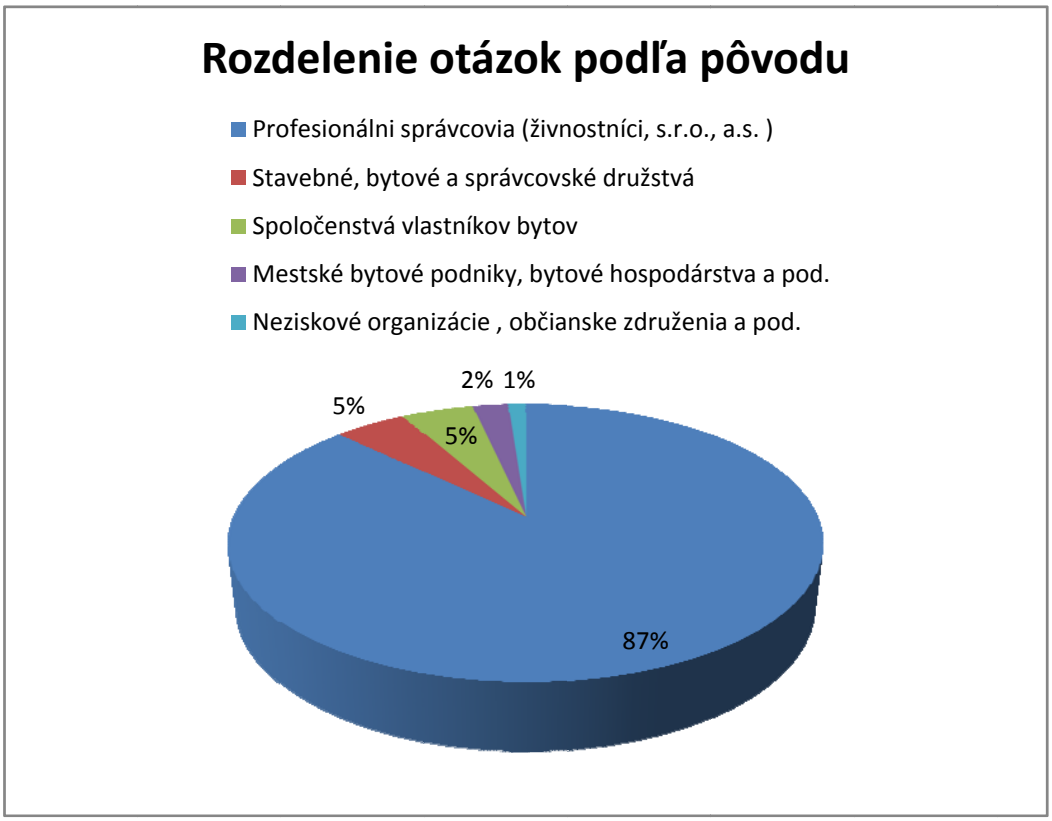
Rozdelenie zaslaných otázok podľa tematických okruhov

Tematické zameranie otázky	Počet otázok v okruhu
Otázky finančného charakteru	1
Otázky ekonomického charakteru	4
Otázky právneho charakteru	26
Otázky technického charakteru	2
Otázky týkajúce sa TZB	3
Otázky týkajúce sa zákona na ochranu osobných údajov	15
Otázky týkajúce sa ŠFRB	5
Praktické otázky z výkonu správy	30
Spolu:	86



Rozdelenie otázok podľa pôvodu:

	Počet
Profesionálni správcovia (živnostníci, s.r.o., a.s.)	75
Stavebné, bytové a správcovské družstvá	4
Spoločenstvá vlastníkov bytov	4
Mestské bytové podniky, bytové hospodárstva a pod.	2
Neziskové organizácie, občianske združenia a pod.	1



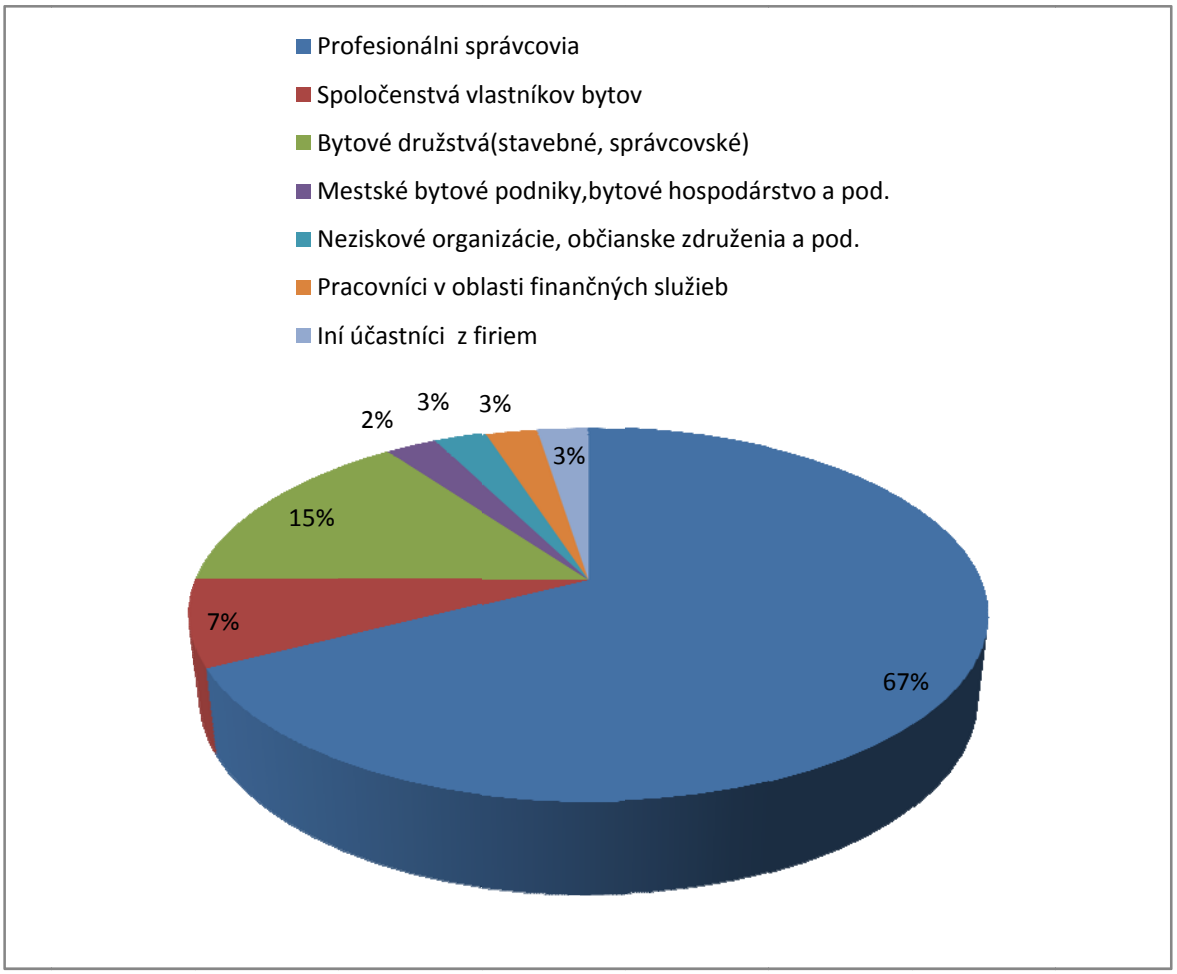
DOTAZNÍK SPOKOJNOSTI

V dotazníku spokojnosti sme chceli zistiť spätnú väzbu od účastníkov konferencie. Nakoľko plánujeme uskutočniť konferenciu aj na budúci rok, naše otázky sme smerovali na zlepšenie úrovne konferencie a chceli sme vedieť od účastníkov ich nápady návrhy a očakávania.

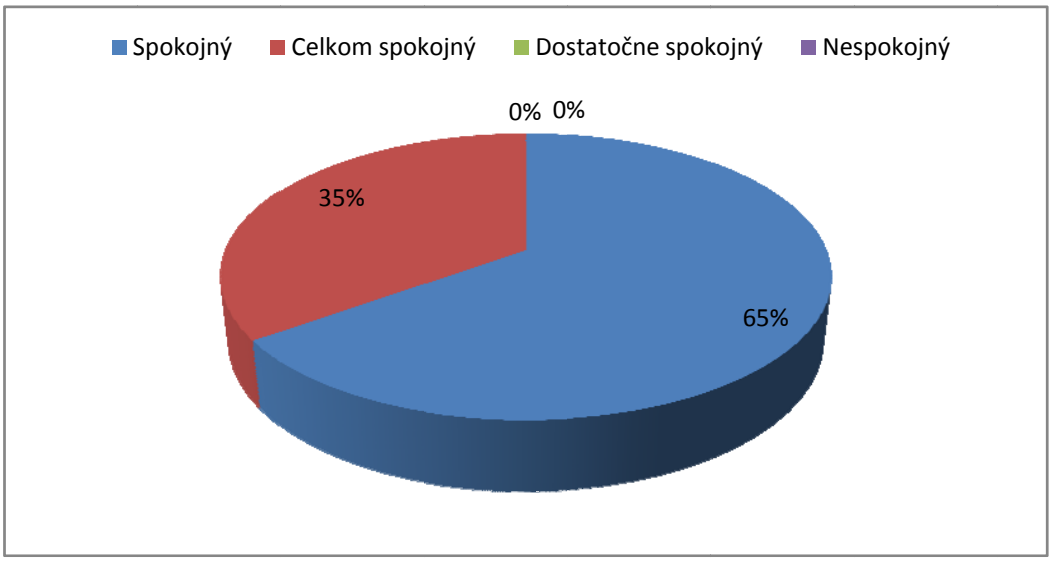
Môžeme konštatovať, že sa nám nevrátili vyplnené dotazníky od všetkých účastníkov.

Otázky z dotazníka sú spracované do nasledujúcich grafov:

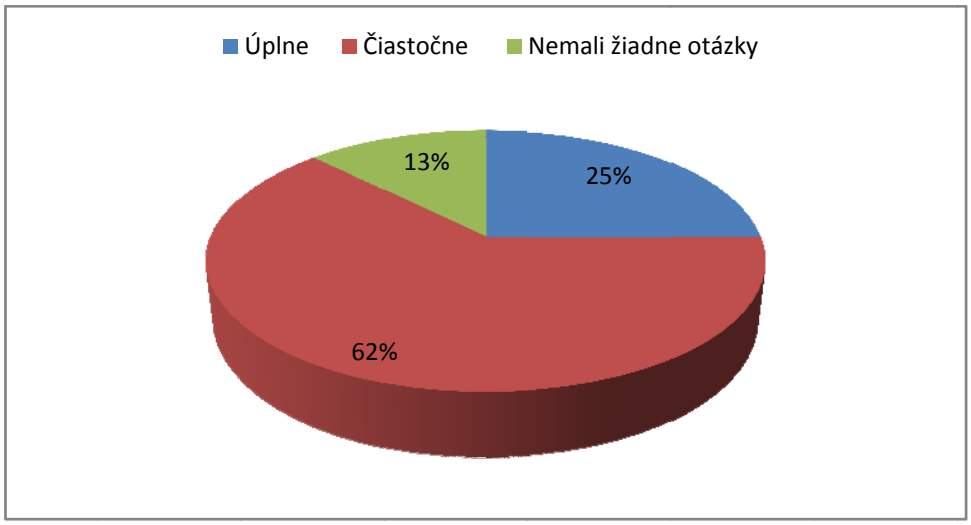
Na dotazníku spokojnosti sa podieľali účastníci v zložení



Spokojnosť s úrovňou konferencie



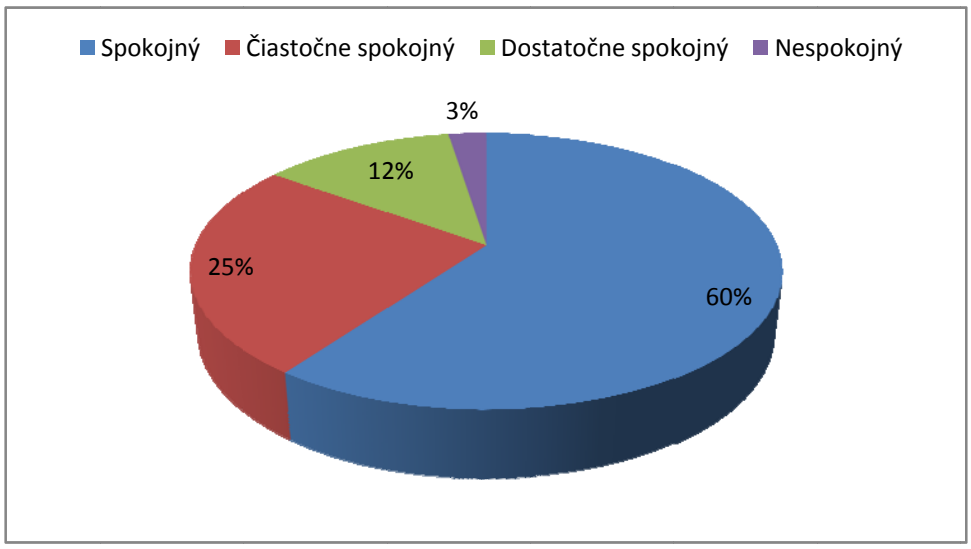
Konferencia priniesla odpovede na očakávané otázky



Aj napriek tomu, že priestor pre odpovede na zaslané otázky účastníkov bol oproti minulému roku dlhší, neboli zodpovedané všetky otázky. Do konca roka budú postupne uverejňované odpovede na zaslané otázky v časopise Správca bytových domov v rubrike Otázky a odpovede.

Niektorým účastníkom sa zdali zaslané otázky elementárne. Úroveň správcov je rôzna a možno z toho dôvodu žiadali odpovede na základné otázky, ktoré by sa hodili do skúšobných otázok pre kurz Správca, alebo sa chceli uistiť, že svoju prácu vykonávajú správne.

Spokojnosť s úrovňou ubytovania



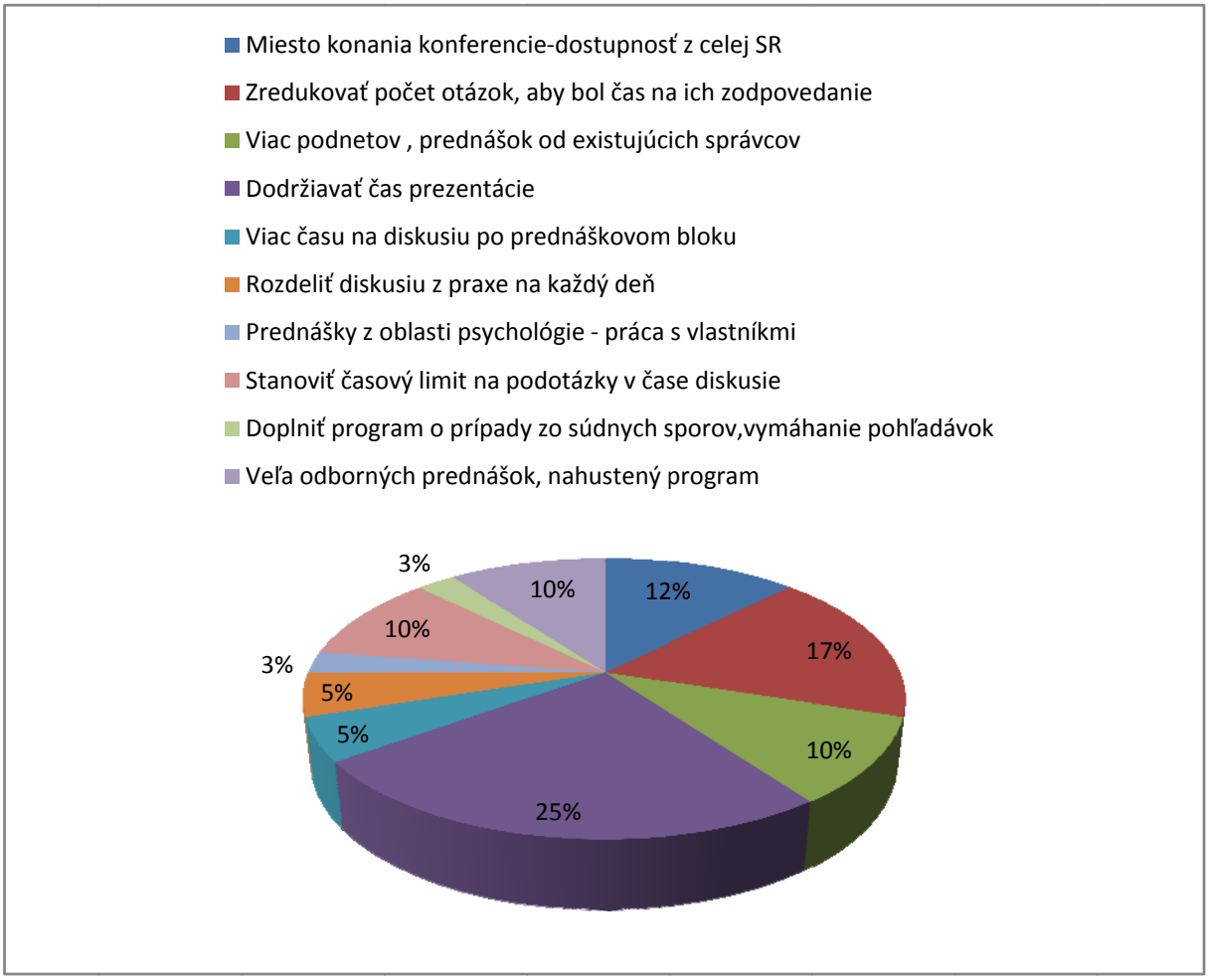
Konferencia sa konala v priestoroch hotela SOREA v Ľubovnianskych kúpeľoch z kapacitných dôvodov. Niektorým účastníkom nevyhovovalo miesto konania z hľadiska dopravnej dostupnosti k miestu konferencie, navrhovali miesto konania oblasť stredného

Slovenska (ako stred Slovenska),do ktorej by bola rovnaká dostupnosť zo všetkých strán Slovenska.

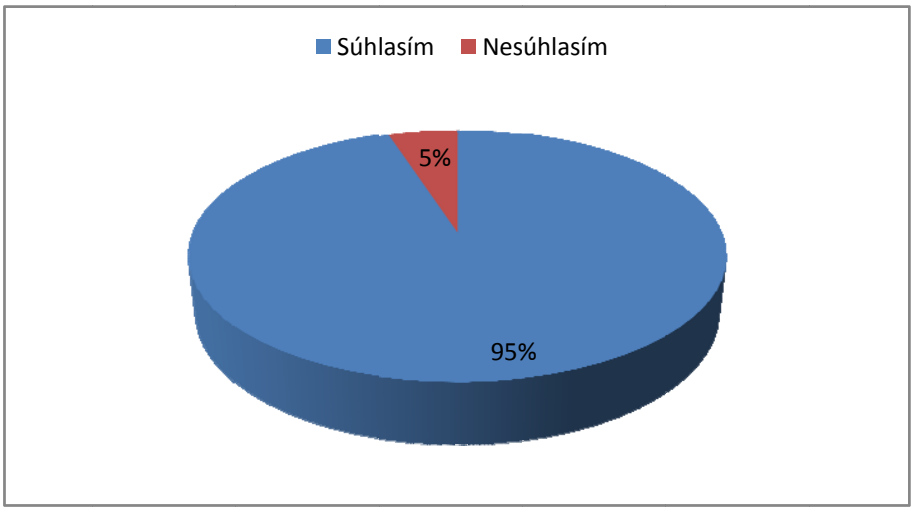
Návrhy na zlepšenie konferencie do budúcnosti

- Dodržiavať čas prezentácie
- Zredukovať počet otázok, aby bolo viac času na zodpovedanie a diskusiu
- Zaradiť viac podnetov, prednášok existujúcich správcov
- Zmeniť miesto konania konferencie z dôvodu lepšej dostupnosti z celej SR
- Stanoviť časový limit na podotázky v čase diskusie
- Skrátiť odborný program, veľa odborných prednášok a následne bol nahustený program
- Rozdeliť diskusiu z praxe na každý deň
- Dať viac priestoru a času na diskusiu po prednáške
- Doplniť program o prednášky z psychológie – diskusia, spory s vlastníkmi
- Doplniť program o prípady zo súdnych sporov, praktické príklady vymáhania pohľadávok

Z dôvodu dodržania časového harmonogramu konferencie účastníci navrhovali stanoviť nielen časový limit pre prednášajúcich, ale aj pre diskutujúcich. Hlavne moderátor diskusnej časti by nemal pripustiť voľne vstupujúcich diskutujúcich bez časového obmedzenia, a ak by aj pripustil, tak až po zodpovedaní všetkých zaslaných otázok. Bol prezentovaný aj návrh na moderátora celej konferencie, aby to neboli prednášajúci v sekciách.



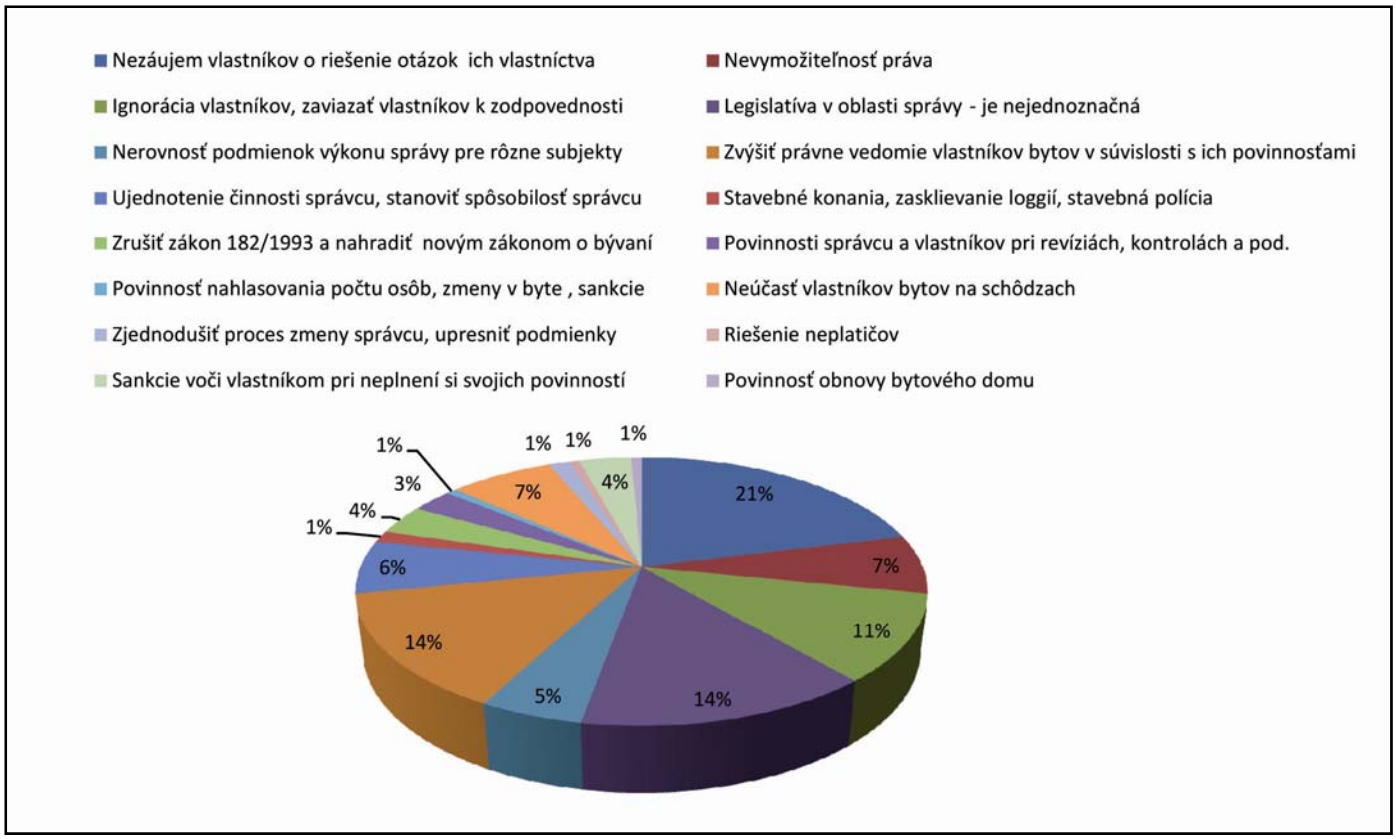
S myšlienkou: *„Každý správca by mal mať pri výkone svojej práce zo zákona odbornú spôsobilosť, ako aj rovnaké práva a povinnosti“*



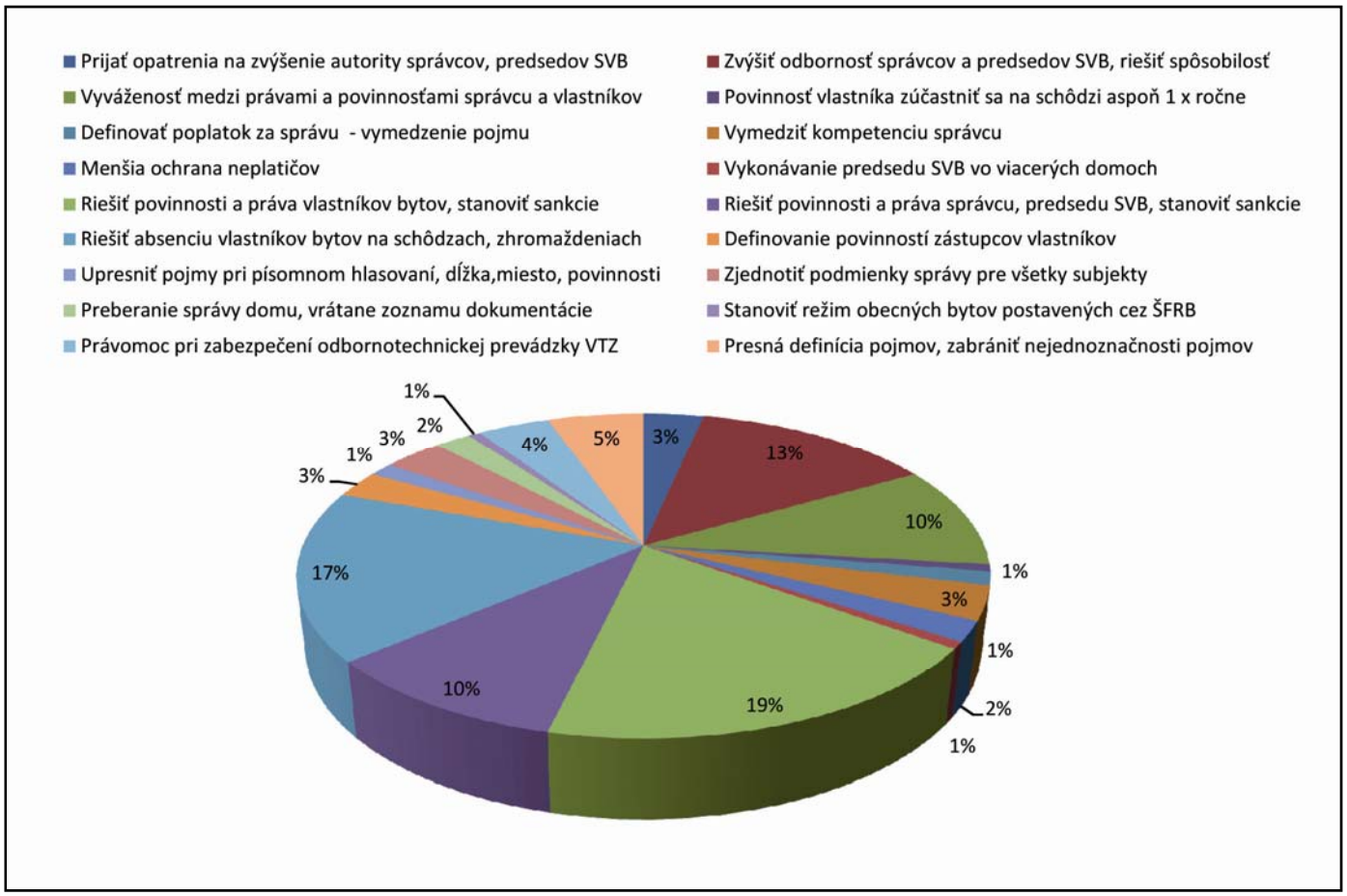
Ktorú oblasť správy považujete za najpálčivejšiu

Dotazovaní považovali tieto oblasti správy za najpálčivejšie:

- Najväčší problém je nezáujem vlastníkov o riešenie otázok týkajúcich sa ich vlastníctva, stanoviť sankcie voči vlastníkom pri neplnení povinností
- Správcovia majú problém s vymožiteľnosťou práva
- Legislatíva ohľadom spravovania domov a NP nie je jednoznačná
- Je potrebné zvýšiť právne vedomie vlastníkov bytov v súvislosti s ich povinnosťami
- Zo strany vlastníkov je veľká ignorácia, zaviazať vlastníkov k zodpovednosti
- Problémy s účasťou na schôdzach vlastníkov, penalizácia vlastníkov
- Zjednotenie činností správcu, stanoviť spôsobilosť
- Nerovnosť podmienok výkonu správy pre rôzne subjekty
- Zrušiť zákon 182/1993 a nahradiť novým zákonom o bývaní
- Stanoviť povinnosti správcu a vlastníkov pri revíziách, kontrolách a pod.
- Zjednodušiť proces zmeny správcu, upresniť podmienky, súpis dokumentácie
- Stavebné konania zjednodušiť proces, problémy so zasklievaním loggií, zmeny na fasádach, chýba stavebná polícia
- Zaviazať vlastníkov k nahlasovaniu zmeny počtu osôb, zmeny v byte, sankcie
- Riešenie neplatičov v dome
- Stanoviť povinnosť obnovy bytového domu, minimálna tvorba FO



Ktorú oblasť by mal riešiť nový zákon o podmienkach správy



Účastníci konferencie mali množstvo otázok a pripomienok k novému zákonu, boli zhrnuté nasledovne:

- ✓ Najhlavnejší problém, ktorý by mal riešiť nový zákon zo strany správcov,vyplýva aj z predchádzajúceho grafu a to je nezáujem vlastníkov bytov riešiť cez stanovenie sankcií povinností vlastníkov bytov a zvýšenie ich právneho vedomia, nielen správcovia a predsedovia SVB by mali mať stanovené povinnosti a sankcie, ale aj vlastníci bytov
- ✓ Riešiť absenciu na schôdzach a zhromaždeniach vlastníkov bytov cez sankcie za neprítomnosť, aspoň jeden krát v roku povinnosť zúčastniť sa na schôdzi
- ✓ Zvýšiť odbornosť správcov a predsedov SVB, riešiť spôsobilosť
- ✓ Riešiť jednoznačne definovať povinnosti správcu a predsedov SVB, stanoviť sankcie
- ✓ Vyváženosť medzi právami a povinnosťami správcu a vlastníkov bytov
- ✓ V zákone presná a jednoznačná definícia pojmov, aby sme sa vyhli dvojakému výkladu
- ✓ Právomoci správcu definovať pri zabezpečení odbornotechnickej prevádzky VTZ
- ✓ Prijať opatrenia na zvýšenie autority správcov, predsedov SVB
- ✓ Zjednotiť podmienky správy pre všetky subjekty a právnické osoby
- ✓ Presne zadefinovať kompetencie správcu
- ✓ Presná definícia povinností zástupcov vlastníkov bytov pri správe a ich právna zodpovednosť
- ✓ Menšia ochrana neplatičov, väčšia vymožiteľnosť práva pri nedoplatkoch
- ✓ Zadefinovať jednoznačné preberanie správy domu, zoznam povinnej dokumentácie
- ✓ Definovať poplatok za správu- vymedzenie pojmu aj v SVB
- ✓ Upresniť pojmy, miesto a čas trvania písomného hlasovania
- ✓ Problém vykonávania predsedu vo viacerých domoch
- ✓ Stanoviť povinnosť zúčastniť sa na schôdzi 1 x ročne alebo zabezpečiť splnomocnenie
- ✓ Stanoviť režim v obecných bytoch postavených z prostriedkov ŠFRB

ZÁVEREČNÉ ZHRNUTIE PROBLEMATICKÝCH A NAJDISKUTOVANEJŠÍCH PROBLÉMOV

Finančné otázky

- Majú banky pripravený nejaký produkt pre BD, ktoré majú relatívne malý počet bytov, čím rekonštrukčné náklady klasickými úvermi a doteraz platnými pravidlami podpôr sa stávajú neúnosnými pre príslušných vlastníkov v malých domoch.

Technické otázky

- Ako je možné technicky likvidovať starú strešnú lepenkovú krytinu? Existuje finančná podpora pre správnu likvidáciu nebezpečného odpadu (stará strešná krytina)?

- Aká je zodpovednosť správcu za splnenie povinnosti zabezpečiť rozvody tepla a teplej vody vhodnou tepelnou izoláciou v zmysle §6 zákona 476/2008 Z.z. o tepelnej efektívnosti?

Otázky pri aplikácii v praxi zákon o ochrane osobných údajov – vybrané

- Je povinný správca bytových domov, ak spravuje viac ako 20 domov, poslať pracovníka na školenie, aby absolvoval skúšky na overenie znalostí všeobecne záväzných predpisov upravujúcich ochranu osobných údajov?
- Ako má postupovať správca bytových domov, ak spravuje spoločenstvá vlastníkov bytov na základe mandátnej zmluvy. Má registrovať každé spoločenstvo?
- V bytovom dome je kamerový systém, aké povinnosti vzhľadom na zákon vyplývajú správcovi alebo SVB z toho titulu?
- Je potrebné pre Správcu bytových domov registrovať Informačný systém?
- Je povinnosťou Správcu alebo SVB spracovať bezpečnostný projekt?

- Môže nastať situácia, že vlastníci bytov si na schôdzi alebo zhromaždení odhlasujú, že budú zverejňovať neplatičov. Bude sa to brať ako porušenie zákona 122/2013?
- Ako postupovať v prípade výkonu dražby s vyvesením oznamu?
- Či sa môže nahrávať na diktafón zhromaždenie vlastníkov bytov alebo schôdza alebo nejaká napr. konferencia. Ak áno, za akých podmienok.

Otázky ekonomického charakteru

- Ako formou možno odmeňovať zástupcov vlastníkov bytov u správcu alebo predsedu SVB, členov rady SVB v súlade so zákonmi?

- Ak správca vykonáva inžiniersku činnosť (napr. doklady spojené so žiadosťou o úver zo ŠFRB, úver z banky a pod.). Je možné si za tieto úkony účtovať finančnú položku a z akého účtu (z FO?)

- Môže vlastník bytu, ak v byte nebýva dlhší čas (napr. pracuje v zahraničí) žiadať od správcu, aby sa mu vo vyúčtovaní počítal počet osôb – 0?

- Zdaňovanie a postup pri prenájme spoločných častí

Vybrané otázky z praxe pri správe domov

- Aký je rozdiel medzi garážou a garážovým státím v apartmánových domoch – rozdiely sú v zákone o vlastníctve bytov a NP a katastrálneho zákona?

- Je možné pozmeniť § 14 ods. 5 - splnomocnenia tak, aby bolo zabezpečené nezneužívanie?

- Ako je to s doručením pozvánky na schôdzu § 11a v prípade, ak vlastník bytu alebo NP nebýva v dome? Poslať mu pozvánku doporučenou zásielkou? Pokladá sa za doručené aj mailovou formou? Obstojí to v prípade súdneho sporu?

- Komu doručovať písomnosti v prípade, ak je byt v dedičskom konaní?

- Ak sú vlastníkmi bytu na základe dedičského konania viacerí vlastníci, musia všetci prísť na schôdzu a hlasovať? Ako je to v prípade, ak majú rozdielne podiely napr. 1/8,1/8, 1/8 a 5/8?
- Ak chce SVB zrušiť mandatára, je potrebný súhlas vlastníkov alebo je to na rozhodnutí predsedu SVB? A akým počtom musia vlastníci vyjadriť svoje rozhodnutie, ak sa k výpovedi musia vyjadrovať vlastníci?
- Ako postupovať, keď vlastník bytu v obytnom dome so štyrmi bytmi dá postaviť lešenie k obytnému domu s cieľom zatepliť fasádu domu okolo jeho bytu – ostatní vlastníci bytov so zatepľovaním obytného domu nesúhlasia?
- Vysvetliť právny postup pri písomnom hlasovaní – ako a kedy sa rozdávajú hlasovacie lístky, či je možné hlasovacie lístky podpisovať postupne v bytoch vlastníkov bytov, aká je právna prax v prípade napadnutia pravosti písomného hlasovania.
- Či existuje termín dĺžky písomného hlasovania, koľko dní môže trvať (1-2 dni alebo celý týždeň?)
- Ako správne postupovať, ak overovateľ zápisnice ju odmietne podpísať nie pre jej obsah, ktorý verne opisoval skutočnosť, ale preto lebo nesúhlasil s prijatým uznesením?
- Je možnosť si dohodnúť sankcie za neúčasť na schôdzach a písomných hlasovaniach?
- Ako postupovať, ak vlastníci si zvolajú schôdzu bez účasti správcu, nedajú mu ani na vedomie, že sa nejaká schôdza koná ?
- Aká väčšina je potrebná k povereniu správcu na vzdanie sa práva na odvolanie v stavebnom konaní?“
- Nový vlastník bytu, ktorý nepristúpil na spoločenskú zmluvu neplatí predpísané platby rozpisu preddavkov spojených s užívaním bytu za služby už vyše roka. Ako ma postupovať predseda spoločenstva voči nemu ?
- Ak niekto z vlastníkov robí v dome dlhodobo neporiadok, ruší ostatných vlastníkov hlasnou hudbou, hádkami, má správca ÚČINNÉ PÁKY, ako ho dostať z domu? Zákon to čiastočne umožňuje daním návrhu na odpredaj bytu, ale ako postupovať v praxi?

V diskusii bolo množstvo ďalších otázok, ktoré však boli obsahovo rozsiahlejšie a vyžadovali si aj komentár od osoby, ktorá danú otázku zaslala. Niektorým pálčivým témam sa budeme venovať v časopise Správca bytových domov. Oslovíme aj dotazovaných, či nebudú chcieť vystúpiť so svojimi problémami aj prostredníctvom článku.

Legislatívne návrhy a otázky k novému zákonu o podmienkach správy

K tejto téme sa prítomní vyjadrovali nasledovne:

- Obidva zákony by nemali byť súbežne, aj Zákon o podmienkach správy BD, ako aj zákon 182/1993 Z.z.
- Obava, či plánované skúšky na MDVRR SR zabezpečia naozaj odbornosť správcov a predsedov SVB
- Odborná skúška – odborná spôsobilosť, ako to bude v prípade veľkých organizácií?
- Výkon správy – či sú tam zahrnuté všetky činnosti správy, niektoré činnosti sú vykonávané dodávateľsky
- Veľa otázok sa týkalo pojmov „Určená správa“, „Zmiešaná správa“ – výklad týchto pojmov nebol všetkým jasný
- Chýba riešenie, ak vlastníci si vyberú dodávateľa, s ktorým má správca negatívne skúsenosti a správca má byť zodpovedný za kvalitu prác a má podpísať ZoD za vlastníkov
- Myšlienka sankcií opätovne na správcov, chýbajú sankcie na vlastníkov bytov
- Zosúladiť s ostatnými zákonmi – katastrálny, stavebný, poistenie a pod.
- Prenášanie zodpovednosti na správcov
- Nesúhlas s poskytovaním fotodokumentácie vlastníkom - zaťažovanie správy, nemožnosť si to spoplatniť
- Riešenie výberových konaní pre niektoré činnosti – aj revízie a pod.?
- Otázky smerovali aj k stanoveniu výšky maximálnej a minimálnej tvorbe FO
- Presnejšie stanoviť poplatky za byt – miera využívania spoločných zariadení a priestorov
- Nejasnosti ohľadom zvolávania schôdzí, aj v prípade havárií a pod.?
- Určenie pracovnej doby správcovi a kancelárie

Na základe potreby zosumarizovania pripomienok bolo dohodnuté, že sa z členov ZSaUN vytvorí pracovná skupina. Táto skupina spracuje všetky pripomienky z konferencie, od členov ZSauN a dohodne stretnutie – pracovnú poradu s pracovníkmi MDVRR SR. Termín konania bol stanovený najneskôr do konca apríla.

ZÁVER

Cieľom a poslanie konferencie boli naplnené. 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 v námetoch a návrhoch prispieť k tvorbe nového zákona, ktorý by splnil očakávania správcov. Tým by sa prispelo k najvhodnejšiemu prostrediu pre skvalitnenie spravovania budov, úspešnú a príjemnejšiu prácu správcov.

Záverom by sme chceli podotknúť, že veríme, že členovia pracovnej komisie pre tvorbu zákona o podmienkach správy budov prispejú svojimi podnetmi k jeho skvalitneniu.

ZSaUN
Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností

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 **3. medzinárodnej konferencii „SPRÁVA BUDOV 2014".** 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 svoje 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 budúcna by som navrhoval na konferencii zlepšiť/zmeniť:

.....
.....
.....

PRÍLOHA č. 2

PROGRAM KONFERENCIE

Štvrtok, 3. 4. 2014

08.00 – 10.00

3. PROBLEMATIKA TZB A JEJ ÚSKALIA V BYTOVÝCH DOMOCH

(Moderuje: doc. Ing. Danica Košičanová, PhD.)

- Uplatňovanie normy STN EN 806 v bytových domoch na Slovensku *(doc. Ing. Zuzana Vranayová, PhD., doc. Ing. Danica Košičanová, PhD, Stavebná fakulta TUKE)*
- Progresívne zdroje tepla Vaillant *(Ing. Marián Henek, Ing. Jaroslav Rehuš, Vaillant Group Slovakia, s.r.o.)*
- Zber údajov o spotrebe v bytových domoch pre každú požiadavku *(Jozef Vincze, Siemens s.r.o.)*
- Správne prevedenie výmeny rozvodov vody, kanalizácie a plynu v bytových domoch *(Ing. Igor Krajčovič, REHAU s.r.o.)*
- Výmena vnútorných rozvodov v bytových domoch v praxi *(Ing. Norbert Popeláš, SD Gelnica, s.r.o.)*
- Aké je naozaj prevádzkovať online monitoring spotrieb energií? Smart metering pre správcov budov v praxi *(Ing. Matúš Izakovič, ESM YZAMER, s.r.o.)*
- Diskusia k predneseným príspevkom

10.00 – 10.20 Prestávka

10.20 – 13.40

4. INOVATÍVNE TECHNICKÉ RIEŠENIA V BYTOVÝCH BUDOVÁCH

(Moderuje: doc. Ing. Anna Sedláková PhD.)

- Vplyv tepelnej ochrany budov na energetickú hospodárnosť budov *(doc. Ing. Anna Sedláková PhD., SvF TU Košice)*
- Finančná efektivita sanácie a zdvojovania ETICS *(Bc. Jiří Klásek, STOMIX Slovensko s.r.o.)*
- Tepelná ochrana budov – zatepľovacie systémy a ich návrh za pomoci programu, certifikovaný balkónový systém bez poteru, kontrolné merania termokamerou *(Ing. Jozef Horváth, BASF Slovensko spol. s r.o.)*
- Nové trendy pri obnove a starostlivosť o obnovené bytové domy *(Richard Bugala, E-RAN Slovakia, s.r.o.)*
- ETICS se zvýšenou mechanickou odolností *(Tomáš Brož, Caparol CZ+SK)*
- Výber zhotoviteľa obnovy bytového domu v praxi *(Ing. Róbert Keleši, MONTY Pro, s.r.o.)*
- Energetická certifikácia a správa budov *(prof. Ing. Dušan Petráš, PhD., Stavebná fakulta STU Bratislava)*
- Na čo nezabudnúť pri výbere poštových schránok pre váš bytový dom *(Ing. Milan Martinásek, MARBOX s.r.o.)*
- 4. dôchodkový pilier – Eko dôchodok (... alebo keď slnko vypláca dividendy) *(Ivan Satvár, občianske združenie OZÓN XXI)*
- Diskusia k predneseným príspevkom

13.40 – 14.40 Obed

15.00 – 18.30

5. DISKUSNÝ BLOK Z PRAXE K EXISTUJÚCIM PROBLÉMOM PRI VÝKONE SPRÁVY

(Moderuje: Mgr. Eugen Kurimský)

- Možnosti financovania obnovy bytových domov zo ŠFRB *(Ing. Zuzana Petrášová, ŠFRB)*
- Správa bytových domov v praxi *(Ing. Marta Pelikánová, ZSaUN)*

- Obnova bytových domov z pohľadu správcu od projektu ku kolaudácii
  (Ing. Ľubica Bohovicová, Delphia Správa bytov, s.r.o.)
- Odpovede na zaslané problémové okruhy účastníkov konferencie
  5a) Téma: čerpanie prostriedkov zo ŠFRB,
  5b) Téma: Zákon o podmienkach správy bytových domov,
  5c) Téma: Európska smernica o energetickej efektívnosti
- Diskusia

19.30 **VEČERNÝ RAUT**
- Prípitok generálneho partnera konferencie: Slovenská sporiteľňa
- Odovzdanie ceny: Najlepšie obnovený bytový dom 2013 – za V.O.Č. Slovakia, s.r.o.

Piatok, 4. 4. 2014

8.00 – 11.20

6. ČINNOSTI SPOJENÉ S OBNOVOU BUDOV

(Moderuje: Ing. Jiří Brda, PhD.)

- Vplyv pravidelnej údržby bytového domu na jeho celkovú bezpečnosť. Vplyv zásahov do nosnej sústavy objektu na celkovú statickú bezpečnosť objektu *(Ing. Jiří Brda, I.B.I. s.r.o.)*
- Otázka kontroly stavebných prác *(Ing. Vojtech Mozgay, Expert OSN pre rozvoj obydlia a ochrany životného prostredia HABITAT, ZSaUN)*
- Jak na bezpečnou údržbu bytových domů?
  (doc. Ing. Pavel Svoboda, CSc., Stavební fakulta ČVUT Praha)
- Ako vplýva kvalita vzduchu vo vetranej miestnosti na jej užívateľov
  (Ing. Peter Kapalo PhD., SvF TUKE)
- Každý KONE krok je mílový pokrok vpred *(Juraj Potfaj a Jozef Habala, KONE, s.r.o.)*
- Plesne v rekonštruovaných bytoch – konštrukčné opatrenia proti ich výskytu
  (Ing. Pavel Šťastný, Remmers CZ s.r.o.)
- Baumit Nanopor photokat pri obnove bytových domov
  (Ing. Monika Štefancová, Baumit, spol. s r.o.)
- Koncepcia návrhu a riešenie obnovy strešných plášťov
  (Ing. Jaroslav Vojtuš, CSc., SvF TU Košice)
- Zastrešenia plochých striech systémom Lindab Roof *(Ing. Adrián Gurčík, Lindab a.s.)*
- Diskusia k predneseným príspevkom

11.20 – 13.00

7. FACILITY MANAGEMENT AKO NADSTAVBA SPRÁVY BUDOV

(Moderuje: doc. Ing. František Kuda, CSc.)

- Využití inovativních nástrojů FM při údržbě stávajících bytových domů
  (doc. Ing. František Kuda, CSc., Ing. Eva Beránková, VŠB-TU Ostrava, CZ)
- Správa a údržba budov a zariadení pomocou softvérových CAFM nástrojov
  (Ing. Michal Humenský, Chastia s.r.o.)
- Zabezpečenie facility managementu pre bytové aj nebytové objekty
  (Branislav Zubričaňák, ERES, a.s.)
- Občianske združenie Pre náš dom *(Ing. Petr Němec, OZ Pre náš dom)*
- Komunikácia pri výkone správy budov *(Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN)*
- Diskusia k predneseným príspevkom

13.00 UKONČENIE KONFERENCIE

FOTOPRÍLOHA

SBERBANK
Ing. Milan Hajdin
Mgr. Lukáš Šurin

SBERBANK
Ivan Šotvor

existujúcich šácht?
Ing. Zuzana Petrášová
Ing. Marta Pelikánová

SBERBANK
Ing. Zuzana Petrášová
Ing. Marta Pelikánová