ZSaUN
Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností

ZÁVERY

z 9. medzinárodnej konferencie

Vyhodnotenie konferencie SPRÁVA BUDOV 2020

ÚVOD

Tohtoročná 9. medzinárodná konferencia „Správa budov 2020“ sa konala v **dňoch 2. – 4. septembra 2020** v priestoroch hotela Galeria Thermal Bešeňová**** a hotela Bešeňová***, ktoré sú súčasťou vodného parku Harmónia. Táto konferencia bola iná, ako ostatné konferencie. Z dôvodu opatrení s vírusom Covid 19 sme museli konferenciu z apríla preložiť na september. Obávali sme sa, či sa vôbec uskutoční. Od 1. 9. 2020 začali platiť opatrenia hlavného hygienika SR a vlády, ktorým sme sa museli prispôsobiť (nosenie rúšok, meranie teploty a ukončenie akcie do 23.00 h)

Ale, aj napriek opatreniam, na základe hodnotenia účastníkov môžeme konštatovať, že Združeniu správcov a užívateľov nehnuteľností sa podarilo zorganizovať, ako vždy, konferenciu k spokojnosti všetkých zúčastnených.

ORGANIZÁCIA

Konferencia Správa budov 2020 sa konala aj tohto roku pod záštitou Ministra dopravy a výstavby SR. Sme radi, že účastníci sú toho názoru, že si konferencia udržiava dobré meno medzi konferenciami obdobného typu. Odbornými garantmi konferencie boli zástupcovia SvF TU Košice, VŠB-TU Ostrava a ČVUT Praha.
O propagáciu a mediálnu podporu sa starala V.O.Č. Slovakia s.r.o. a TZB portál.

Generálnymi partnermi tohtoročnej konferencie boli spoločnosti:

LUKYSTAV s.r.o. a HENKEL Slovensko spol. s r.o.

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

Allianz - Slovenská poisťovňa, a.s.
Alumistr SE, org ZPZO
Antik technolgy, s.r.o.
BASF Slovensko s.r.o.
Baumit, spol. s r.o.
BELSTAV SK s.r.o.
BLUEBOSON
BRAMAC-strešné systémy, spol. s r.o.
Caparol Slovakia s.r.o.
Certa K s.r.o.
COMAP Praha, s.r.o.
ENERGO-AQUA, s.r.o.
ESM YZAMER s.r.o.
FlexaFIN s.r.o. fa adamco s.r.o.
ista Slovakia, s.r.o.
Metrotile CE, s.r.o.
MONT-ALU s.r.o.

NRG flex, s.r.o.
Ostendorf - OSMA s.r.o.
PMGSTAV SK, s.r.o.
Prvá stavebná sporiteľňa, a.s.
Rehau s.r.o.
RESCO s.r.o.
Saint-Gobain Construction Products, s.r.o. (RIGIPS)
SanaTOP s.r.o.
ŠADA-SK, s.r.o.
TECHEM spol. s r.o.
TT VÝŤAHY s.r.o.
Ttcloud s.r.o.
Umyjem to s.r.o.
UPONOR, s.r.o.
V.I.Trade s.r.o.
VIAM - dražobná spoločnosť s.r.o.
Výtahy Pardubice a.s.

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

CIEĽOVÉ SKUPINY

Na konferencii „Správa budov 2020“ sa zúčastnilo 236 účastníkov. Z uvedeného počtu sme zaregistrovali 138 účastníkov z radov správcovských spoločností. Na konferenciu prijali pozvanie zástupcovia profesionálnych správcovských spoločností, správcov spravujúcich bytové domy ako fyzické osoby, zástupcovia spoločenstiev vlastníkov bytov, pracovníci stavebných a správcovských bytových družstiev, zástupcovia bytových hospodárstiev, vlastníci bytov a nebytových priestorov, 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.)	75
Stavebné, bytové a správcovské družstvá	42
Spoločenstvá vlastníkov bytov	9
Mestské bytové podniky, bytové hospodárstva a pod.	8
Iné (združenia, zástupcovia mestských úradov, NO...)	4
Spolu:	138

Okrem predstaviteľov a pracovníkov správcovských spoločností sa na konferencii zúčastnili aj zástupcovia Slovenskej obchodnej inšpekcie, pracovníci MDaV, Úradu na ochranu osobných údajov, ŠFRB, zástupcovia Slovenského zväzu bytových družstiev, Združenie spoločenstiev vlastníkov bytov na Slovensku ako aj Občanské sdružení majitelů domů v ČR.

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

V priestoroch pri konferenčnej miestnosti sa nachádzali stolíky partnerov konferencie. Zástupcovia firiem mali možnosť na stolíkoch rozložiť svoje propagačné, odborné materiály a roll-up. Pracovníci firiem predstavovali svoje produkty a služby, ktoré poskytuje ich firma. Účastníci mali možnosť konzultovať témy, ktoré ich zaujali v prednáškach prezentujúcich sa firiem. Každý z partnerov sa snažil zaujať návštevníkov hlavne novinkami z odboru, v ktorom podniká. Počas celej konferencie mali účastníci možnosť pristaviť sa pri stolíku a dozvedieť sa informácie o firme, ktorá ich zaujala.

OBSAHOVÁ NÁPLŇ KONFERENCIE

Program konferencie bol rozdelený do sekcií:

LEGISLATÍVA, FINANCIE a INFORMATIKA
DIGITALIZÁCIA V SPRÁVE BUDOV
PROTIPOŽIARNE OPATRENIA PRI SPRÁVE BDaNP a ZISTENIA SOI
VODA,KÚRENIE,ROZVODY a REKUPERÁCIA TEPLA
TECHNICKÉ RIEŠENIA BUDOV
SANÁCIE FASÁD U OBNOVENÝCH BD
ENERGETICKÁ EFEKTÍVNOSŤ, MERANIA a REGULÁCIA
SPRÁVA BUDOV

Sekcie boli vytvorené kombináciou prednášok z radov akademických pracovníkov, pracovníkov štátnej správy ako Ministerstvo dopravy a výstavby, ŠFRB, Úrad na ochranu osobných údajov, SOI a odborníkov z praxe a firemné prezentácie. Firemné prezentácií boli hlavne zamerané na konkrétne riešenia problémov praxe a odpovede na otázky účastníkov resp. riešenie praktických problémov počas diskusie.

Hneď **v prvý deň konferencie** zaujala sekcia venovaná legislatíve, financiám a informatike. Po prednáške o novinách pri poskytovaní ŠFRB nasledovali prednášky z oblasti ochrany osobných údajov pracovníkov Ministerstva dopravy a výstavby SR. Zaujímavá bola aj prednáška „Spotrebiteľská arbitráž ako jeden z možných spôsobov riešenia sporov zo zmluvy o výkone správy“, ktorú predniesla JUDr. Treščáková z Právnickej fakulty UPJŠ v Košiciach. Novou témou na konferencii boli prednášky v sekcii Digitalizácia v správe budov a po smutných skúsenostiach z Prešova bola ďalšia sekcia venovaná aktuálnym problémom požiarnej ochrany.

Po prednáške zástupcov Slovenskej obchodnej inšpekcie Ing. Csájiho a Ing. Vrábeľa boli zodpovedané otázky účastníkov. Účastníci kladne hodnotili upozornenia na chyby pri správe a vyúčtovaní, na ktoré poukázal Ing. Dubovský.

Druhý deň konferencie boli sekcie venované technickým oblastiam bytových domov. So svojimi prednáškami vystúpili aj predstavitelia zo SvF TU Košice. Prvá sekcia predpoludním bola venovaná problematike vody, kúrenia a s tým súvisiace výmeny, čistenie rozvodov, obnove technických zariadení a pod. Prednášky Ing. Vranaya o výbere vhodných energetických zdrojov pre vykurovanie a Ing. Šmelíka, ktorá sa týkala využívania odpadového tepla z kanalizácie v BD, hodnotili poslucháči ako veľmi zaujímavé. Zaujímavá bola aj prednáška o možnosti obnovy technických zariadení a spoločných rozvodov plynu, vody, kanalizácie. Firemné prednášky z oblasti technických zariadení budov a obnovy stavebných konštrukcií boli na vysokej odbornej úrovni a účastníci sa dozvedeli mnoho technických noviniek.

Musíme konštatovať a poďakovať sa prednášajúcim, že všetky, ako akademické, tak aj firemné prednášky, boli vysoko odborne zamerané. Stále sú ešte zaujímavé riešenia sanácie fasád u obnovených bytových domoch, ich ochrana a čistenie. Zaujali riešenia rekonštrukcie plochých striech či realizácie obnovy alebo výstavby nových balkónov a loggií.

Veľmi nás mrzí, že sa konferencie nemohol zúčastniť doc. Ing. Božík, PhD z SKSI s prednáškou o dôležitosti stavebného dozora pri obnove bytových domov.

Tretí deň konferencie bol zameraný na energetickú efektívnosť, meranie a reguláciu. Po tejto nasledovala sekcia „Správa budov“. V nej ako prvý vystúpil Ing. Leonard Hobst CSc, z Vysokého učení technického v Brne, ktorý vo svojej prednáške nás previedol históriou správcovstva. Niektorí účastníci boli prekvapení, že už v starovekom Ríme poznali pojem spravovanie bytových domov.

O právnych úskaliach pri správe bytových domov hovorila JUDr. Adamová Tomková, ktorá je aj členkou ZSaUN. V prednáške odzneli aj odpovede na otázky, ktoré zaslali účastníci spolu s prihláškou. Všetci boli zvedaví na výklad novely zákona, ktorá sa týkala Domového poriadku a vymáhateľnosti pokút za jeho porušenie. Posledným bodom programu posledného dňa konferencie bola diskusia k 8 tézam Ministerstva financií k novému zákonu o bývaní. O jednotlivých rokovaniach na ministerstve hovorili Ing. Monika Šamková zo ZSVB na Slovensku, JUDr. Kováč zo SZBD a Mgr. Kurimský za ZSaUN.

HOSTIA KONFERENCIE

Ak vynecháme pracovníkov MDaV 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 aj hostia zo zahraničia. Ako hosť vystúpil prof. Ing. Leonard Hobst CSc, z Vysokého učení technického v Brne so svojou prednáškou „Historie a současnosť bytových domů“. So zaujímavou prednáškou „Jak na biokrizi zateplovacích sytémů“ hovoril doc. Ing. Pavel Svoboda, CSc. z ČVUT Praha a Ing. Michal Faltejsek z VŠB-TU Ostrava s prednáškou „Specifika využití metody BIM při správě a údržbě bytových domů.

Tak ako minulý rok prijala naše pozvanie prof. Ing. Zuzana Sternová, PhD., z Technického a skúšobného ústavu stavebného, bohužiaľ nemohla nás potešiť svojou prítomnosťou. Všetci hostia vystúpili s prednáškou, za čo im patrí naša vďaka.

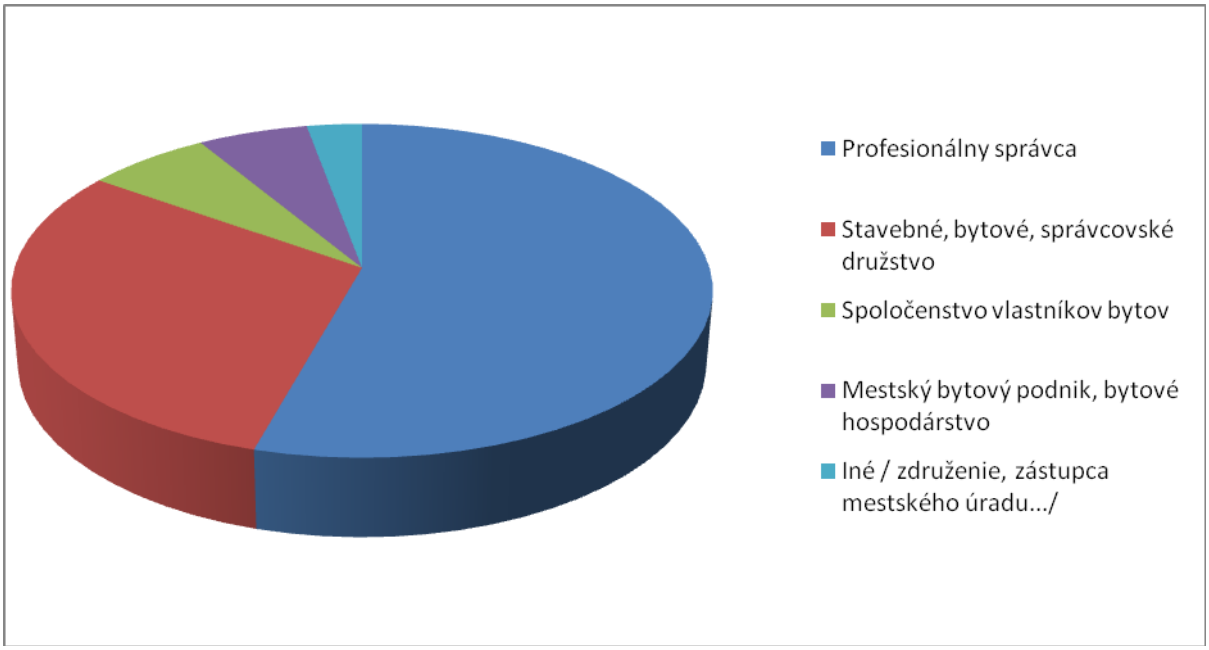
INTERAKTÍVNA KONFERENCIA

Ako vždy, aj tohto roku mal každý účastník možnosť zaslať spolu s prihláškou otázky, na ktoré chcel dostať odpoveď alebo tému, o ktorej by sa diskutovalo. Tento rok bolo zaslaných málo otázok, viac sa diskutovalo po každej sekcii. Všetky odpovede na otázky smerované na SOI, oblasť práva, budú priebežne uverejnené v časopise Správca BD.

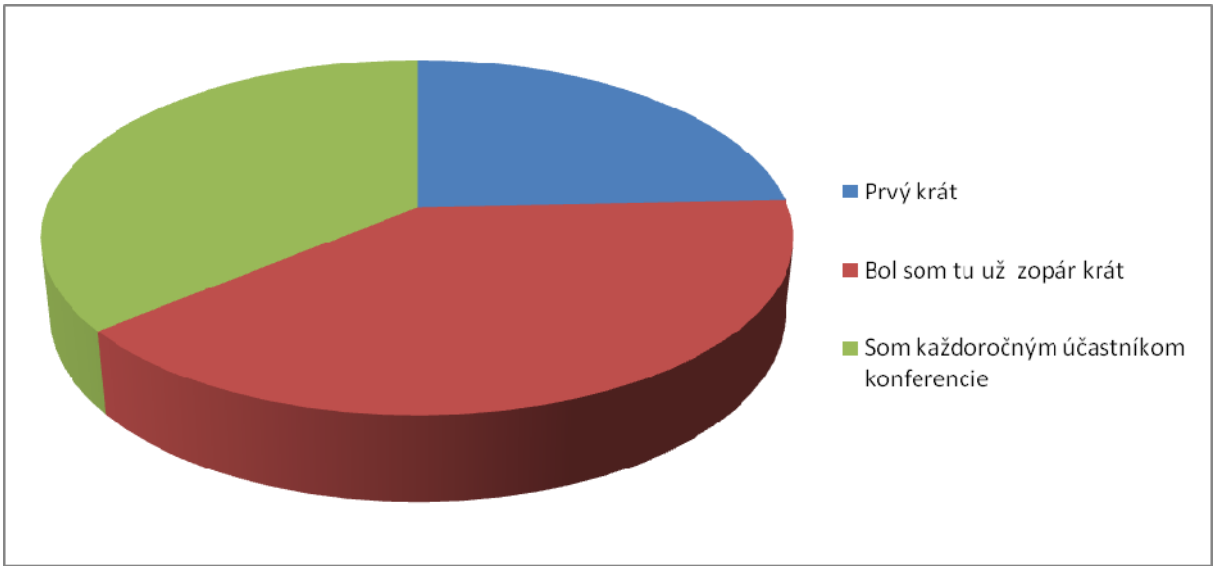
Počas celej konferencie, mali možnosť účastníci si vymieňať svoje skúsenosti zo správy domov. Aj tento rok sa veľa diskutovalo počas prestávok, ako aj vo večerných hodinách.

V spoločenskej časti druhého večera bola tombola, kde vylosovaní účastníci obdŕžali hodnotné ceny. Vstupenkou do tomboly bolo vyplnenie dotazníka účastníka konferencie. Všetky dotazníky boli prečítané a zhodnotené. Bolo odovzdaných 111 dotazníkov.

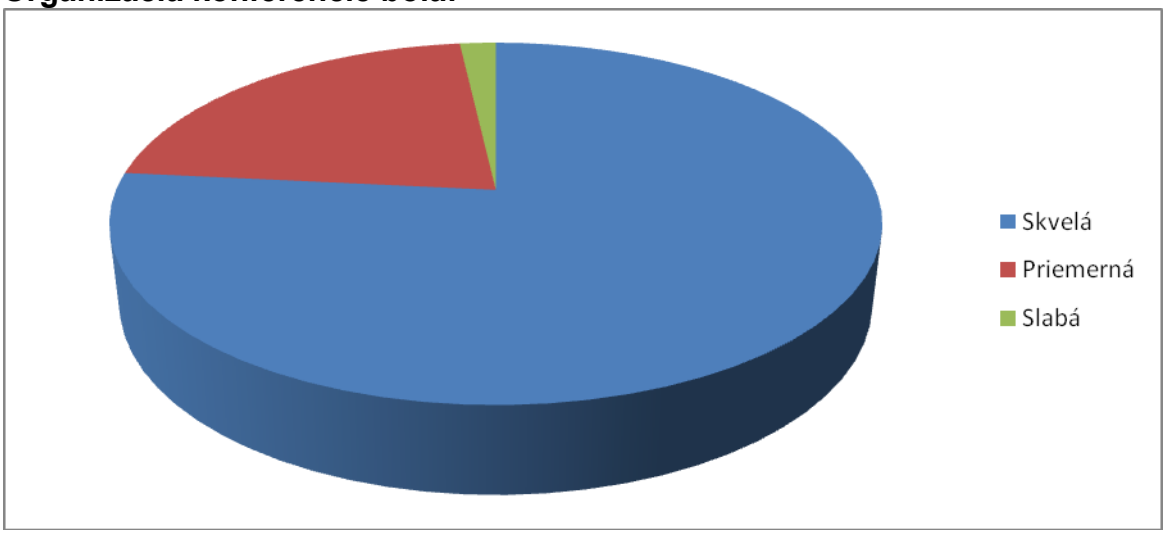
Účastníci podľa typu:



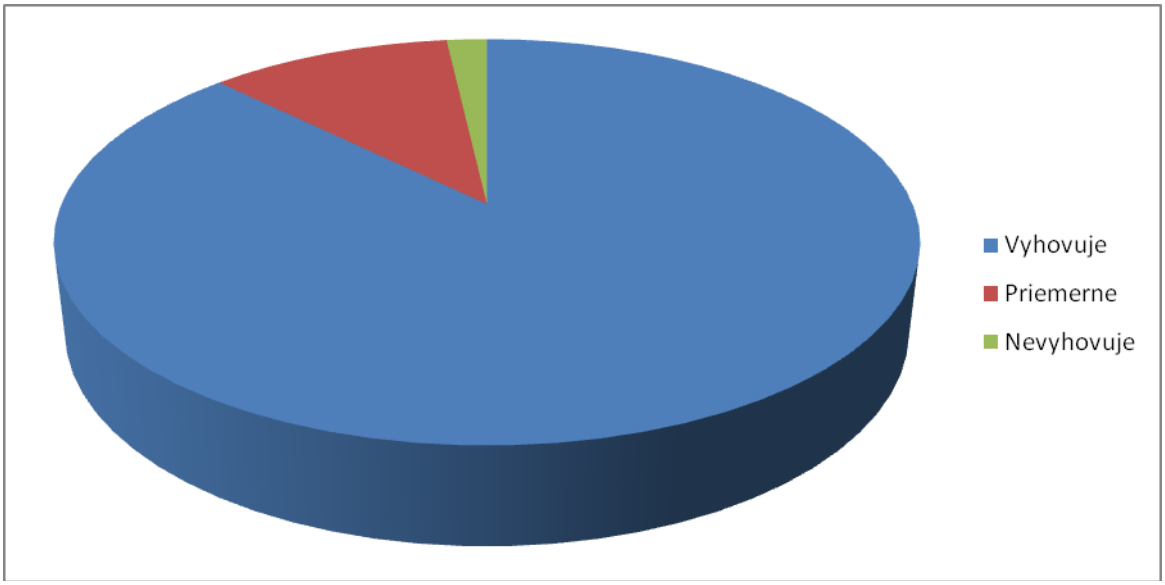
Na konferencii som sa zúčastnil:



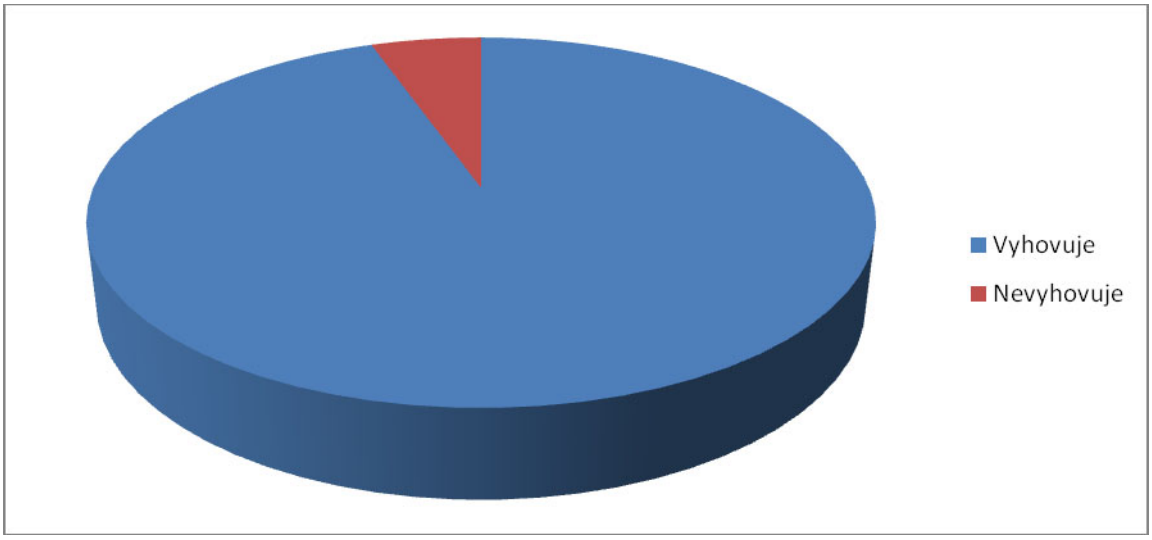
Organizácia konferencie bola:



Miesto konania konferencie:



Je termín konania 10. konferencie v termíne 7. 4. – 9. 4. 2021 vyhovujúci?



V ďalšej časti sa venujeme odpovediam na otázky:

Na konferencii sa mi najviac páčilo: najčastejšia odpoveď bola VŠETKO
Ďalšie odpovede:

- Organizácia, dobrá atmosféra, miesto konania, výborná partia organizátorov
- Program konferencie, odbornosť prednášok, dobrý výber sekcií
- Niektoré firmy mali vynikajúce prezentácie,, prezentácie nových technológií
- Možnosť diskusie na odborné témy
- Pokojný priebeh, disciplína, priestor na diskusiu
- Diskusia a upozornenia SOI,
- Časť v piatok – právo
- Časť venovaná požiarnej ochrane
- Saunový svet, výborná strava, lobby bar otvorený do 23.00 h, výborná strava

Celá konferencia OK - Profesionálna úroveň konferencie.
Konferencia na jednotku, nemeňte nič.

Na konferencii sa mi najviac nepáčilo: rúška a obmedzenia a skoré ukončenie programu dňa (za čo organizátor nemôže ani prevádzkovateľ hotela).

Ďalšie odpovede:

- Viac prednášok z praxe správy
- Výklad zákona 182/1993 o vlastníctve bytov a NP
- Problematike SOI a ochrane osobných údajov a ŠFRB venovať viac času
- Chýba predsedajúci sekcie
- Dať časomieru, niektorý prednášajúci nedodržali stanovený čas prednášky
- Zlá akustika, klimatizácia nastavená dosť chladno
- Niektoré firmy majú stále tie isté prednášky
- Neskorá možnosť sa ubytovať
- Malá ponuka na obed vo štvrtok, chýba ovocie a zelenina
- Zmeniť tričká za iný predmet

Témy a návrhy pre zlepšenie konferencie v roku 2021:

- Viac priestoru pre právne poradenstvo, keby mohla byť právnička v 1. deň konferencie a viac priestoru na diskusiu k právu
- Pozvať mediátora a k tomu diskusiu
- Zaradiť problematiku BOZP
- Pasívne domy
- Venovať sa dotáciám
- Právne riešenia sporov, neplatiči, vymožiteľnosť
- Legislatíva SR
- Viac prednášok z Ministerstva dopravy a výstavby SR
- Pozvať zástupcov z Ministerstva financií SR
- Väčší priestor pre problematiku správy, príklady z praxe
- Zaoberať sa problematikou triedenia odpadu v BD, výchova vlastníkov
- Implementácia smerníc EÚ do legislatívy SR
- Prednášku stavebného dozoru
- Dať diskusné témy na panely
- Obrazovka v sále pre firmy a na chodbe

Iné pripomienky:

- On-line aktualizácia programu
- Zmeniť miesto na Starú Ľubovňu
- Nový zákon o bývaní – diskusia
- Viac odborných prednášok a menej firemných
- Viac vysvetlení z legislatívy
- Chýbali stoly na písanie (nemohli byť, nakoľko museli byť stoličky rozmiestnené v každom druhom rade, aby bola dodržaná predpísaná kapacita)
- Namiesto stolov pevná podložka na písanie

Poďakovanie viacerých účastníkov za organizáciu zvládnutú na výbornú!!!

ZÁVER

Program konferencie sme sa snažili pripraviť tak, aby si každý našiel niečo, čo ho zaujíma. Z dôvodu obmedzení na konferencii nevystúpili všetci pozvaní a aj zástupcovia niektorých firiem sa nemohli zúčastniť.

Toto miesto v srdci Liptova sa stalo už tretíkrát miestom stretnutia správcov všetkých typov s firmami, ktoré so svojimi produktmi, či službami vstupujú do bytových domov. Niektorí účastníci využili pekné prostredie na krátke prechádzky, mohli sme vidieť skupinky diskutujúcich, ktorí v družnom rozhovore si vymieňali skúsenosti. Niektorí zase využili možnosť wellnesu v priestoroch vodného parku Harmónia Bešeňová.

Účastníci prišli na konferenciu, nielen aby získali nové vedomosti, ale potešili sa aj na stretnutiu so starými známymi, ktorých nevideli celý rok.

Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností, ktoré zorganizovalo už deviatykrát 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.

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

Spracovala: Ing. Tatiana Cirbusová – výkonný predseda ZSaUN

OBRAZOVÁ PRÍLOHA

PCI
Für Bau-Profis
PCI Pecitherm® MultiPlus
ALUMISTR

iBinder
Medzinárodná konferencia

COMAP
SPRÁVA BUDOV

ista
59 400 000

CAPAROL
Vybrali sme Caparol
a naša fasáda bude ako
nová ďalších 12 rokov.
Zaručene!

Rigips

Rigips
DOKONALÉ STENY

uponor
Uponor
Press Plus

AXIOMA
INTELIGENTNÝ
ULTRAZVUKOVÝ
VODOMER
Qualcosonic W1

Metro

ANTIK
telecom
Antik
Smart
City
pre rozvoj Vašej
obce či mesta

PCI

Výtahy Pardubice a.s.
Československý výtah
do vašho domu

ŠADI-SK,
s.r.o.