



# SPRÁVA BUDOV 2021



# ZÁVERY

Z 10. MEDZINÁRODNEJ KONFERENCIE

# SPRÁVA BUDOV 2021

*V srdci Liptova v hoteli Galeria Thermal v Bešeňovej sa aj napriek pandémie zišli správcovia, aby sa dozvedeli legislatívne, technické a iné odborné novinky od partnerov konferencie či zo štátnych úradov, ktorých sa týka oblasť výkonu správy.*

## ÚVOD

Tohtoročná 10. medzinárodná konferencia **Správa budov 2021** sa konala v **dňoch 9. – 10. septembra 2021** v priestoroch hotela Galeria Thermal Bešeňová\*\*\*\* a hotela Bešeňová\*\*\*. Z dôvodu opatrení s vírusom Covid 19 sme museli konferenciu z apríla preložiť na september. Mali sme obavy, či sa akcia vôbec uskutoční. Našťastie všetko dopadlo dobre a miesto konania bolo v okrese, ktorý podľa aktuálneho Covid automatu bol v zelenej farbe, čo znamenalo – uvoľnenejšie opatrenia. Samozrejme, že sme mali rúška a dodržiavali hygienické opatrenia.

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 2021** si udržiava dobré meno medzi konferenciami obdobného typu, u niektorých je hodnotená ako konferencia s najvyššou odbornou úrovňou. Odbornými garantmi konferencie boli zástupcovia SvF TU v Košiciach, VŠB-TU Ostrava a ČVUT Praha. Za odbornú verejnosť to bola Technická inšpekcia, Slovenská obchodná inšpekcia, ARTAV Slovensko a zástupca ŠFRB, všetkým patrí za účasť vďaka.

O propagáciu a mediálnu podporu sa starala V.O.Č. Slovakia s.r.o. a TZB portál.

Generálnym partnerom tohtoročnej konferencie bola spoločnosť **LUKYSTAV s.r.o.**

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

Allianz - Slovenská poisťovňa, a.s.

Alumistr SE

BRAMAC-strešné systémy, spol. s r.o.

Caparol Slovakia s.r.o.

COMAP Praha, s.r.o.

Dražobník s.r.o.

Enbra Slovakia s.r.o.

Energo-AQUA s.r.o.

FlexaFIN s.r.o.

HousePro SK, s.r.o.

ista Slovakia, s.r.o.

Kacer s.r.o.  
Master Builders Solutions Slovakia s.r.o.  
Ostendorf –OSMA s.r.o.  
OTIS Výtahy, s.r.o.  
PMGSTAV SK, s.r.o.  
PREMIUM Insurance Company Limited  
Rehau s.r.o.  
RYS IT, s.r.o.  
SanaTOP s.r.o.  
Slovenská sporiteľňa a.s.  
TT VÝŤAHY s.r.o.  
UPONOR, s.r.o.  
V.I.Trade 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

Konferencie Správa budov 2021 sa zúčastnilo **254** účastníkov. Z uvedeného počtu sme zaregistrovali 156 účastníkov 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 a pod.

Podľa typov boli prítomní správcovia nasledovne:

### Rozdelenie účastníkov podľa typu

	Počet
Profesionálni správcovia (živnostníci, s.r.o., a.s.)	84
Stavebné, bytové a správcovské družstvá	46
Spoločenstvá vlastníkov bytov	9
Mestské bytové podniky, bytové hospodárstva a pod.	10
Iné (združenia, zástupcovia mestských úradov, NO ...)	7
Spolu :	156

Okrem predstaviteľov a pracovníkov správcovských spoločností sa na konferencii zúčastnili aj zástupcovia ŠFRB, Slovenskej obchodnej inšpekcie ako aj Technickej inšpekcie SR.

Naše pozvanie prijali taktiež zástupcovia firiem ako partneri konferencie, ktorí svojimi produktmi, či službami vstupujú do bytových domov, venujú sa obnove domov, obnove technických častí a zariadení. Pri konferenčnej miestnosti sa nachádzali stolíky partnerov konferencie. 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 predstaviť novinky zo svojho odboru.

## **OBSAHOVÁ NÁPLŇ KONFERENCIE**

Program konferencie bol rozdelený do sekcií:

### **FINANCOVANIE BYTOVÝCH DOMOV ÚDRŽBA OBNOVENÝCH BYTOVÝCH DOMOV LEGISLATÍVA TECHNICKÝCH ZARIADENÍ BYTOVÝCH DOMOV SKÚSENOSTI ZO SPRÁVY BYTOVÝCH DOMOV STAROSTLIVOSŤ O OBVODOVÝ PLÁŠŤ BUDOV**

Sekcie boli vytvorené kombináciou prednášok z radov akademických pracovníkov, pracovníkov štátnej správy ako ŠFRB, SOI a Technickej inšpekcie, či odborníkov z praxe a firemné prezentácie.

V **prvý deň konferencie** boli účastníkom prezentované aktuálne podmienky financovania obnovy bytových domov Prvou stavebnou sporiteľňou, a.s. a následne túto tému prezentovala aj SLSP, a.s.. Po prednáške o možnosti získania podpory zo ŠFRB sa prítomní dozvedeli o výhodách partnerstva ZSaUN s poisťovňou PREMIUM a maklérom FlexaFIN. Veľmi závažnou témou pre správcov bola informácia o náraste počtu dlžníkov v BD a možnosti riešenia, ktorú prezentovala firma Dražobník s.r.o.

Ďalšia sekcia bola venovaná obnove bytových domov. Zaujala prednáška p. Madáča z LUKYSTAVU s.r.o. o tom, prečo je potrebné venovať pozornosť BD po komplexnej obnove. Nové certifikované zateplňovacie systémy PCI predstavil Ing. Horváth a Mgr. Kováč vo svojej prednáške opísal 10 rokov skúseností s údržbou fasád. O povinnostiach prevádzkovateľov výťahov hovoril pracovník Technickej inšpekcie a zaujímavú prednášku mal Ing. Puškáš z OTIS Výťahy,s.r.o. Zaujali aj prednášky o meraní tepla firiem ista Slovakia s.r.o. a ENBRA Slovakia s.r.o. Ako ďalšie spomenieme prednášky o tlakových zariadeniach a odberných plynových zariadeniach v budovách z dielne Technickej inšpekcie a.s.

Po prednáške zástupcov Slovenskej obchodnej inšpekcie Ing. Tomka o extrémnych nedoplatkoch za vyúčtovanie tepla predstavil Ing. Csáji navrhované zmeny v legislatíve vo vyhláske 240/2016. Vedúci odboru metodiky energetickej inšpekcie Ing. Dubovský hovoril o ochote vedenia SOI a Ministerstva hospodárstva SR vyriešiť tento problém. Ich návrh vychádzal z legislatívy Českej republiky takzvané „orezátko“. So svojou prednáškou vystúpil aj zástupca Asociácie rozpočítavania tepla a vody Ing. Slobodník, ktorý predstavil návrh zákona z dielne ARTAV Slovensko. Po týchto prednáškach sa rozprúdila v konferenčnej sále živá diskusia. Účastníkom nevydilo ani prekročenie času na prezentácie.

**Z diskusie vyplynul záver: spoločným úsilím spolu s ARTAV a vedením SOI zapojiť aj ZSaUN do boja, aby sa v čo najkratšom čase pripravila nová vyhláška o rozpočítavaní nákladov za teplo a teplú vodu.**

**Druhý deň konferencie** sa venoval technickým veciam z oblasti zdravotníctva, o bezpečnej sanácii TZB v čase pandémie hovoril Ing. Tomáš z Rehau s.r.o. Aké sú riešenia pre zníženie spotreby energie a odstránenie problémov s hlukom vo vykurovacích sústavách hovorila Mgr. Bažíková z COMAP Praha s.r.o. Zaujali aj prednášky o tichej kanalizácii z Ostendorf-OSMA v podaní p. Garaia. Výhody hliníkových zábradlí predstavila firma ALUMISTR.

Po prestávke na kávu s malým občerstvením zástupca firmy HousePro SK, s.r.o. hovoril o umývaní a náteroch fasád. O čistej fasáde so zárukou 12 rokov zase zástupca firmy Caparol Slovakia s.r.o. Rekonštrukciám plochých striech sa venoval prednášajúci z firmy BRAMAC-strešné systémy, spol. s r.o. Prednáška zástupcu firmy PMGSTAV SK s.r.o. bola iste poučná pre správcov, ktorí riešia obnovu bytových domov, ktoré spravujú. Ako zabezpečiť bezpečné bývanie, moderné uzamykanie BD či kontajnerových stojísk hovoril vo svojej prednáške pán Grečko z firmy RYS IT, s.r.o.

Musíme konštatovať a poďakovať sa prednášajúcim, že všetky, ako akademické, tak aj firemné prednášky, boli vysoko odborne zamerané.

Ako vždy na záver konferencie o aktuálnych riešeniach problémov 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. Niektorí účastníci navrhovali, aby táto prednáška bola v prvý deň konferencie. Je na záver konferencie a to z dôvodu, aby účastníci vydržali do konca konferencie a po prednáške na záver môže byť dlhšia diskusia s možnosťou pýtania sa otázok, a tým získania fundovaných odpovedí.

## HOSTIA KONFERENCIE

Konferencie sa tento rok nezúčastnili pracovníci MDaV SR, a taktiež ani pracovníci MF SR, napriek tomu, že boli pozvaní. Ako hostí zo zahraničia sa konferencie zúčastnili doc. Ing. Pavel Svoboda, CSc. z ČVUT Praha a doc. Ing. et. Ing. František Kuda, CSc. z VŠB-TU Ostrava. 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 otázku, na ktorú chcel dostať odpoveď alebo tému, o ktorej by sa diskutovalo.

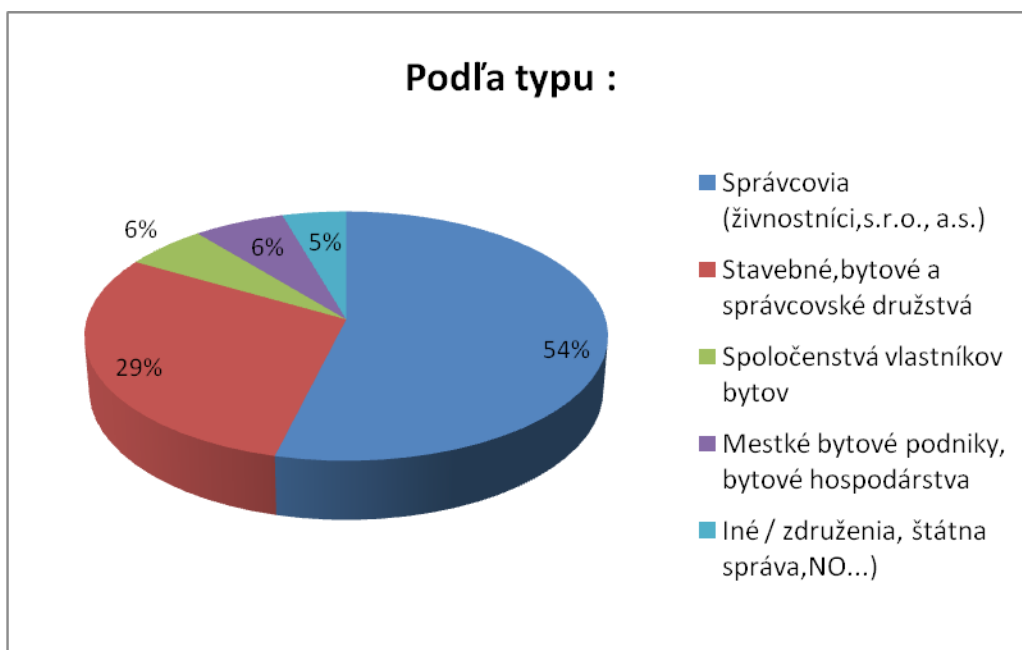
**Na združenie došlo pomerne málo otázok, všetky sa týkali zákona 182/1993 Z.z. Všetky odpovede na otázky smerované na oblasť práva, budú priebežne uverejnené v časopise Správca bytových domov.**

Konferencia je určená pre správcov bytových domov a títo si počas prestávok či po večernom programe vymieňali svoje skúsenosti. Ako každý rok večer sa konala tombola. Vstupenkou do tomboly bolo vyplnenie dotazníka účastníka konferencie. Ceny do tomboly venovali zúčastnené firmy, za čo sa im chceme poďakovať.

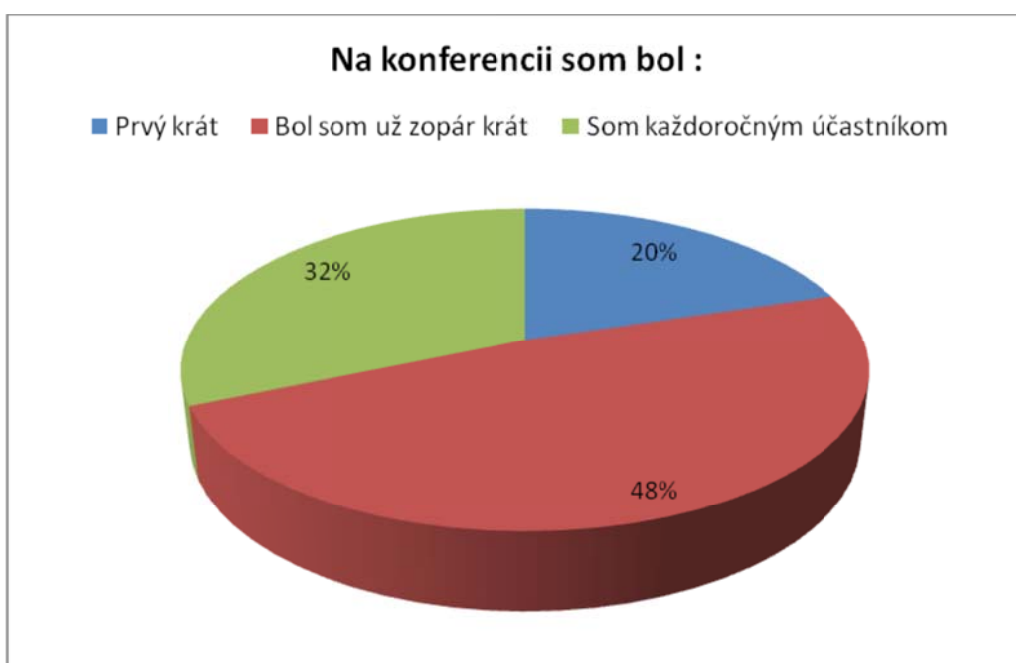
Všetky dotazníky boli prečítané a vyhodnotené. Bolo odovzdaných **89** dotazníkov.

## VYHODNOTENIE DOTAZNÍKA

### Účastníci podľa typu:



### Na konferencii som sa zúčastnil:



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, dobrý výber tém
- Rôznorodosť prezentácií, prednášky na profesionálnej úrovni
- Pokojný priebeh konferencie, príjemná uvoľnená atmosféra
- Diskusia SOI a ARTAV o rozpočítavaní tepla
- Prednáška právničky
- Spokojnosť s dostatkom a kvalitou stravy

**Na konferencii sa mi najviac nepáčilo: rúška a obmedzenia**

Ďalšie odpovede :

- Viac prednášok z praxe správy
- Výklad zákona 182/1993 o vlastníctve bytov a NP
- Nedodržanie časov prednášky prednášajúcimi
- Chýbal čas na relax a saunovanie
- Neskorá možnosť sa ubytovať, izby neboli pripravené

**Témy a návrhy pre zlepšenie konferencie v roku 2022:**

- Viac priestoru pre právne poradenstvo, keby mohla byť právnička v 1. deň konferencie a viac priestoru na diskusiu k právu
- Venovať sa dotáciám
- Legislatíva SR
- Venovať sa novostavbám
- Venovať sa problémom v polyfunkčných domoch
- Pozvať zástupcov z Ministerstva financií SR
- Väčší priestor pre problematiku správy, príklady z praxe

**Iné pripomienky :**

- Viac vysvetlení z legislatívy zákona 182/1993 Z.z.

**Konferenciu účastníci vyhodnotili na výbornú a chcú poďakovať organizátorom.**

## ZÁVER

**Z dôvodu obmedzení na konferencii nevystúpili všetci pozvaní ako aj zástupcovia niektorých firiem sa nemohli zúčastniť. Veríme, že na budúci rok začiatkom apríla sa nám podarí stretnúť sa vo väčšom počte ako to bolo v roku 2019, kedy bolo najviac účastníkov zo všetkých desiatich ročníkov.**

Miesto konferencie hotel Galeria Thermal v Bešeňovej sa stalo už štvrtý krát miestom stretnutia správcov všetkých typov s firmami, ktoré so svojimi produktmi, či službami vstupujú do bytových domov. Niektorí účastníci po preštudovaní programu skonštatovali, že je taký zaujímavý, že relax a wellnes budú môcť využiť až vo večerných hodinách..

Účastníci aj napriek obmedzenia veľa diskutovali, tešili sa, že po roku majú možnosť sa zase stretnúť aj v týchto ťažkých časoch, bez toho aby ohrozili svoje zdravie.

Jubilejný 10. ročník konferencie Správa budov 2021 sa niesol v atmosfére pokoja a získavania informácií a vzájomnej spolupatričnosti.

***Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností je tu aj pre Vás. Každého, kto by chcel pomôcť svojou radou, odborným príspevkom či návrhom na zmeny v legislatíve či zmenám vo fungovaní Združenia, sme otvorení. Prihlášku nájdete na [www.zsaun.sk](http://www.zsaun.sk)***

Záverom chceme poďakovať všetkým za účasť a podporu.

Spracovala:  
Ing. Tatiana Cirbusová  
výkonný predseda ZSaUN



## OBRÁZKOVÁ PRÍLOHA









## GENERÁLNY PARTNER



## PARTNERI



## MEDIÁLNI PARTNERI

