



# SPRÁVA BUDOV 2017

## **ZÁVERY**

**ZO 6. MEDZINÁRODNEJ KONFERENCIE**

## Vyhodnotenie 6. medzinárodnej konferencie **SPRÁVA BUDOV 2017**

Tohoročná v poradí už 6. medzinárodná konferencia **Správa budov 2017** sa uskutočnila v dňoch 22. – 24. februára 2017 v Poprade. Organizátori konferencie Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností na základe pripomienok účastníkov predchádzajúcich konferencií rozhodli zmeniť miesto konania. Priestory hotela SOREA ĽUBOVŇA v Ľubovnianskych kúpeľoch sme nahradili priestormi v hoteli SATEL v meste Poprad. Či to bola správna voľba posúdili účastníci v dotazníku spokojnosti, ktorý každoročne účastníci odovzdávajú anonymne organizátorovi konferencie. Kapacita ubytovania bola postačujúca a na lepšej úrovni ako tomu bolo v minulosti. Treba ale povedať, že jedáleň a prednášková miestnosť hotela SATEL bola priestorovo trochu stiesnenejšia, ale hlavne priestor pre prezentáciu firiem nebol najvyhovujúcejší. Nečudo preto, že niektorí z účastníkov vyslovili požiadavku, aby sa konferencia vrátila do Ľubovnianskych kúpeľov. Iní zase chceli uskutočniť konferenciu inde. Ako vždy – nikdy všetkým nevyhovieš. Nik však nemohol predpokladať, že sa tohoročnej konferencie zúčastní cez 300 účastníkov.

### ORGANIZÁCIA

Konferencia sa konala pod záštitou Ministra dopravy a výstavby SR. Získali sme jeho súhlas a potešila nás účasť pracovníkov ministerstva na čele s Ing. Milošom Hajdinom, riaditeľom odboru koncepcie bývania a mestského rozvoja, sekcie bytovej politiky. Odbornými garantmi konferencie boli zástupcovia SvF TU Košice, menovite doc. Ing. Danica Košičanová, PhD. a doc. Ing. et Ing. František Kuda, CSc. z VŠB-TU Ostrava. Spoločnosti V.O.Č. Slovakia s.r.o. a ENERGIEPORTAL zabezpečili propagáciu konferencie a mediálnu podporu.

### PARTNERI

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

Generálnymi partnermi tohoročnej konferencie boli spoločnosti:

**ELGAS člen skupiny GGE a BASF Slovensko spol. s r.o. – PCI Für Bau-Profis.**

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

ALLIANZ – slovenská poisťovňa a.s.	AL-STAV s.r.o.
BAUMIT, spol. s r.o.	CAPAROL Slovakia, s.r.o.
CERTIMA, s.r.o.	COMAP Praha, s.r.o.
EKO-CHEMO, s.r.o.	ELGAS s.r.o.
ENBRA Slovakia, s.r.o.	ENERGIE-PORTAL.SK
ENERGYWATER s.r.o.	E-RAN Slovakia spol. s r.o.
FINANČNÉ CENTRUM, a.s.	HERZ spol. s r.o.
HENKEL SLOVENSKO, spol. s r.o.	ISTA Slovakia s.r.o.
KEMA Stavebné materiály, s.r.o.	KONE s.r.o.
LIFTCOMP a.s.	MARBOX, s.r.o.
MONT-ALU, s.r.o.	OTIS Výťahy, s.r.o.
Peter Grečko – RYS	POLYFORM, s.r.o.
PRVÁ stavebná sporiteľňa, a.s.	REHAU s.r.o.
REMS Česká republika, s.r.o.	RENOMIA, s.r.o.
REVITALSTAV SK, s.r.o.	SENSUS Slovensko, a.s.
SIEMENS s.r.o.	STACHEMA Bratislava a. s.
STOMIX Slovakia, s.r.o.	STRECHY 92
Slovenský zväz výrobcov tepla	Swiss Aqua Technologies s.r.o.
UPONOR, s.r.o.	V. I. Trade, s.r.o.
VIAM – dražobná spoločnosť s.r.o.	

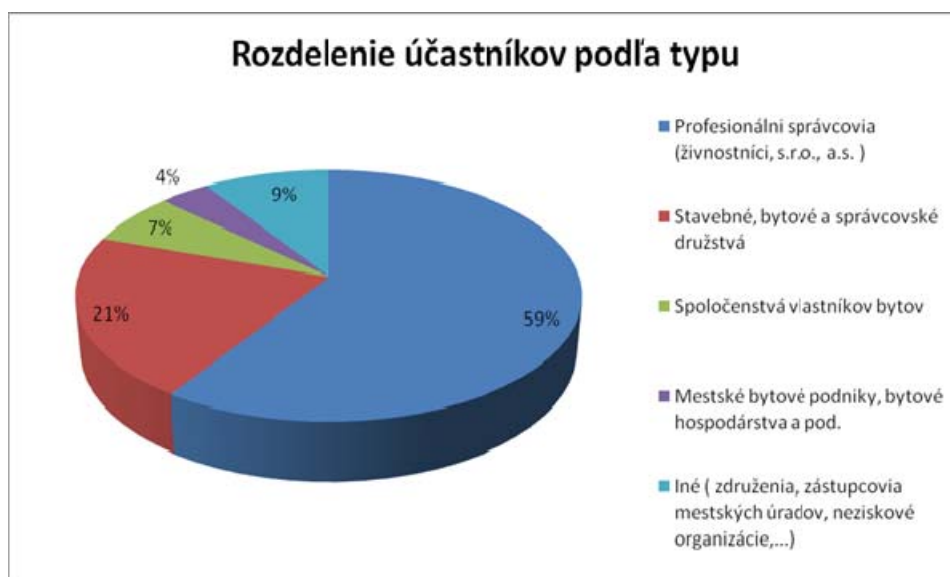
Sme radi, že konferenciu vnímajú partneri ako prínos pre obe strany. Nadviazanie obchodných kontaktov ako aj dobrých vzťahov s prítomnými správcami je cieľom všetkých. Aj preto sa všetkým partnerom chceme srdečne poďakovať za ich spoluprácu, pomoc a podporu. Veríme, že aj nasledujúci rok nás podpora.

## CIEĽOVÉ SKUPINY

Na konferencii „Správa budov 2017“ sa zúčastnilo 304 účastníkov, čo je najvyšší počet účastníkov z doterajších konferencií. Z uvedeného počtu sme zaregistrovali 192 účastníkov z radov profesionálnych správcov. Konferencie sa zúčastnili 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 a chceli získať informácie o tom, ako postupovať pri správe vo svojom dome. Okrem predstaviteľov a pracovníkov správcovských spoločností sa na konferencii zúčastnili aj zástupcovia štátnej správy, pracovníci štátnej správy s agendou správy budov, ŠFRB, účastníci stavebných konaní a pod.

### Rozdelenie účastníkov podľa typu

	Počet
Profesionálni správcovia (živnostníci, s.r.o., a.s. )	119
Stavebné, bytové a správcovské družstvá	27
Spoločenstvá vlastníkov bytov	12
Mestské bytové podniky, bytové hospodárstva a pod.	18
Iné ( združenia, zástupcovia mestských úradov, neziskové organizácie,...)	16
Spolu:	192



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

Priestor pred konferenčnou miestnosťou a vedľajší salónik bol vyhradený pre partnerov konferencie. Tento priestor bol účastníkmi vyhodnotený ako nevyhovujúci, nakoľko chodba bola úzka. Zástupcovia firiem mali možnosť na stolíkoch rozložiť svoje propagačné materiály, ako aj roll-up, niektorým sa zdal stolík dosť malý. Počas prestávok, či po večernom programe slúžil tento priestor na nadväzovanie kontaktov s účastníkmi konferencie. Pracovníci firiem mali možnosť s nimi diskutovať o produktoch a službách, ktoré prezentuje ich firma. Po prednáškach reprezentantov firiem mali účastníci možnosť pri stolíku si objasniť odprezentované témy, opýtať sa na témy, ktoré ich zaujali v prednáške, alebo objasniť čomu nerozumeli. 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 PORODUKTY PRE SPRÁVCOV BD a NP V ROKU 2017**  
Sekciu viedol: Mgr. Eugen Kurimský, ZSaUN
- II. **ENERGETIKA A LEGISLATÍVA V ROKU 2017**  
Sekciu viedol: Ing. Miloš Hajdin, MDV SR
- III. **TZB V ROKU 2017**  
Sekciu viedla: doc. Ing. Danica Košičanová, PhD., TUKE
- IV. **OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV V ROKU 2017**  
Sekciu viedol: Ing. Jozef Horváth, BASF Slovensko s.r.o.
- V. **SPRÁVA BUDOVOV V ROKU 2017**  
Sekciu viedol: Mgr. Eugen Kurimský, prezident ZSaUN  
DISKUSIU k Záverom z konferencie viedla: Ing. Tatiana Cirbusová, ZSaUN

**V I. sekcii** týkajúcej sa financovania, sa účastníci dozvedeli odpovede na rôzne témy: Ako obnovovať so zaručenou kvalitou s financiami z Prvej stavebnej sporiteľne. V svojej prednáške informovali predstavitelia dražobnej spoločnosti VIAM o problémoch pri zápisoch zákonných záložných práv a zápisoch iných poznámok a zmien na listoch vlastníctva. Spoločnosť Allianz – Slovenská poisťovňa a.s. predstavila komplexné poistenie bytových domov a typ poistenia, ale venovala sa aj poisteniu správcov - ktoré je preukázateľne vhodné k zápisu do registra správcov na MDV SR v zmysle nového zákona. O podmienkach možnosti financovania obnovy cez ŠFRB a podmienky pre poskytnutie podpory zo ŠFRB na rok 2017 informoval pracovník ŠFRB Ing. Juraj Bartoš.

**V II. sekcii** Energetika a legislatíva v roku 2017 pracovníci z ministerstva dopravy, výstavby hovorili o skúsenostiach z aplikačnej praxe zákona č. 246/2015 o správcov bytových domov a Ing. Miloš Hajdin predstavil pripravované zámery MDV SR v oblasti bývania. Prof. Ing. Zuzana Sternová, PhD. z Technického a skúšobného ústavu stavebného vystúpila s veľmi zaujímavou prednáškou o tom, čo čaká správcov pri energetickej certifikácii bytov podľa vyhlášky MDV SR č. 324/2016 Z.z. V ďalšej časti tejto sekcie sa účastníci dozvedeli aktuálne informácie o legislatíve v rámci energetickej hospodárnosti. O energetickej efektívnosti hovoril zástupca firmy ELGAS s.r.o., ktorá bola jedným z generálnych sponzorov konferencie. O rozpočítavaní množstva dodaného tepla hovoril zástupca Slovenského zväzu výrobcov tepla. Témy, ktoré boli prezentované, podľa slov účastníkov konferencie zaujali svojou odbornosťou a na záver II. sekcie bola možnosť diskutovať.

Druhý deň konferencie dopoludnia začala III. Sekcia, ktorá bola venovaná TZB. So svojimi prednáškami vystúpili aj predstavitelia zo SvF TU Košice a to doc. Ing. Danica Košičanová, PhD. a Ing. František Vranay, PhD. Firemné prednášky z oblasti technických zariadení budov boli na vysokej odbornej úrovni a účastníci sa dozvedeli mnoho technických noviniek. Zaujímavá bola aj prednáška o možnosti výmeny spoločných rozvodov plynu, vody, kanalizácie s upozornením na ich katastrofálny stav a ako postupovať pri výmene kanalizačných potrubí s prihliadnutím na hlučnosť. V tejto sekcii sme sa venovali hlavne presnosti PRVN, nutnosti hydraulického

vyregulovania po zateplení, meranie spotreby energií v bytových domoch. Zaujala prednáška o rádiovom zbere dát, ako aj ponuka služieb pre správcov pri optimalizácii procesov riadenia, merania a zberu dát a pod. V technickej časti účastníkov zaujali odborné prednášky a veríme, že získané poznatky budú aplikovať správcovia pri svojej činnosti. Zaujímavé boli prednášky o rozvodoch vykurovania Môžeme povedať, že prítomných prebralo video s praktickou ukážkou používania stroja REMS Multipush a upozornenie na kvalitu vody a dodržiavanie normy STN 806 v praxi.

V poobedňajšom programe druhého dňa konferencie na začiatku IV. sekcie zástupca generálneho sponzora firmy BASF Slovensko hovoril o systémových riešeniach obnovy balkónov, loggií a terás. Účastníci konferencie sa dozvedeli ako postupovať pri výmene výťahov a mali možnosť porovnať technické riešenia 2 firmami: KONE s.r.o. a OTIS Výťahy s.r.o. Ďalej sa dozvedeli o praktických skúsenostiach pri realizácii požiarnej zábrany. So zateplením bytových domov súvisia aj výmeny balkónových zábradlí a presklení. Ako ošetrovať fasádu po zateplení sa dozvedeli účastníci od zástupcov firmy Stachema Bratislava.

Musíme poďakovať prednášajúcim, že všetky, ako akademické, tak aj firemné prednášky, boli vysoko odborné. Správcovia vynechali máloktorú prednášku, čo je dôkazom toho, že témy boli zaujímavé a prednášatelia boli dobre zvolení. Patrí im za to naša úprimná vďaka.

**Tretí deň konferencie - V. sekcia** bola zameraná na praktické činnosti pri správe budov. Na začiatku vystúpili s prednáškami hostia z Čiech: pán Talášek sa v prednáške zamyslel nad ľudským faktorom pri používaní IS pri správe stavebného objektu a doc. Ing. František Kuda, CSc., vystúpil s prednáškou o diagnostike stavu bytových domov ako základ pre ich preventívnu údržbu. Ďalšou zaujímavou témou bola prednáška o požiarnej ochrane. Taktiež zaujala firemná prednáška Využitie profesionálneho CAFM softvéru pri správe budov. Zástupca firmy TECHEM hovoril o rozpočítavaní tepla v zmysle novej legislatívy. Ďalší hosť z Čiech pán Mgr. Kroh z Stavebního bytového družstva Praha I. hovoril o vzdelávaní správcov v susednej Českej republike. O podobnej téme a 10 ročných skúsenostiach s kurzom „Manažér správy budov“ hovoril Mgr. Kurimský.

Konferencia pokračovala prednáškou o legislatívnych zmenách týkajúcich sa správy budov a na konkrétne otázky, ktoré zaslali účastníci konferencie vopred spolu s prihláškou odpovedala JUDr. Zuzana Adamová Tomková. Najviac otázok bolo k aplikácii zákona 182/1993 v praxi. Otázky, ktoré zaslali účastníci konferencie budú publikované v časopise Správca BD postupne na pokračovanie.

Bohatá bola aj diskusia. Správcov trápia nedoriešené vodovodné prípojky a ich opravy. O tejto téme sa dlhšiu dobu diskutuje v časopise Správca BD a hovoril o nej aj Mgr. Kurimský. K téme ohľadom merania vody hovoril Ing. Lohyňa z firmy HABYTER v zaujímavej prednáške ako je možné odhaliť vinníka pri odbere vody na úkor ostatných vlastníkov.

Diskusné príspevky boli spracované do „Záverov z konferencie“, v ktorých sme zhrnuli témy z diskusie, a zapracovali sme ich do „Výzvy“ pre zlepšenie práce správcov. Táto výzva bola spracovaná spolu s podkladmi aj od Ing. Bačovej, Ing. Cirbusovej, pani Zdenky Jurčákovéj, Mgr. Kurimského, Ing. Lohyňa a iných aktívnych správcov. Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností túto „Výzvu“ zaslalo na najvyššie miesta vlády, ako aj priamo prezidentovi SR.

Záverom konferencie bola Diskusia k návrhu Záverov z konferencie. Každý z účastníkov dostal pripravované témy a Závery z konferencie mailom vopred.

V týchto záveroch sú zhrnuté všetky nedostatky, ktoré sú v zákone 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP. Pri aplikácii vznikajú problémy s výkladom niektorých paragrafov. Poukázali sme aj na nejednotnosť

Diskusiu viedla Ing. Cirbusová zo ZSaUN. Najdlhšia debata a polemika vznikla pri doplnení § o zástupcovi vlastníkov ako a či vôbec doplniť jeho povinnosti, právomoci a pod. Taktiež sa diskutovalo o stanovení minimálnej a maximálnej hranici tvorby fondu opráv. Táto diskusia bola posledným bodom programu, ktorou konferencia aj skončila.

## HOSTIA KONFERENCIE

Hostí z MDV SR – pána Ing. Hajdina a jeho pracovníkov MDV SR, vnímajú správcovia ako „členov rodiny“. Starší správcovia poznali aj nášho čestného hosťa – ing. Vladimíra Cvachu, ktorý je už v súčasnej dobe dôchodcom. V sekcii o legislatíve mal vystúpiť poslanec NR SR Peter Pamula, očakávame od neho pomoc a podporu pri novelách zákona o vlastníctve bytov a NP Z.z. a katastrálneho zákona. Účastníci boli sklamaní, že sa na našu konferenciu nakoniec nedostavil. Tak ako minulý rok prijala naše pozvanie prof. Ing. Zuzana Sternová, PhD., z Technického a skúšobného ústavu stavebného.

V záhlaví našej konferencie sa nesie slovo: „medzinárodná“. Aj v tomto roku nás poctili svojou účasťou prednášajúci zo zahraničia: doc. Ing. et Ing. František Kuda, CSc. z VŠB-TU Ostrava, z českej firmy ATALIAN prednášal pán Talášek a Mgr. Martin Kroh z Stavebního bytového družstva Praha I. Za ich vzácne príspevky im patrí naša vďaka.

Počas celej konferencie si mali možnosť účastníci vymieňať svoje skúsenosti z oblasti správy domov. Veľa sa diskutovalo počas prestávok, ako aj v čase rautu. Po večeri sa účastníci pri stole v družnom rozhovore venovali zábave aj práci. Možno konštatovať, že kurz „Manažér správy budov“ spojil správcov do jednej veľkej rodiny. Pri stoloch sedeli účastníci jednotlivých kurzov spolu a spomínali ako sa trápili pri testoch, ale aj ako sa vedeli večer zabaviť, ale aj zhovárať o svojich problémoch, niekedy aj poškriepiť - ak neboli toho istého názoru.

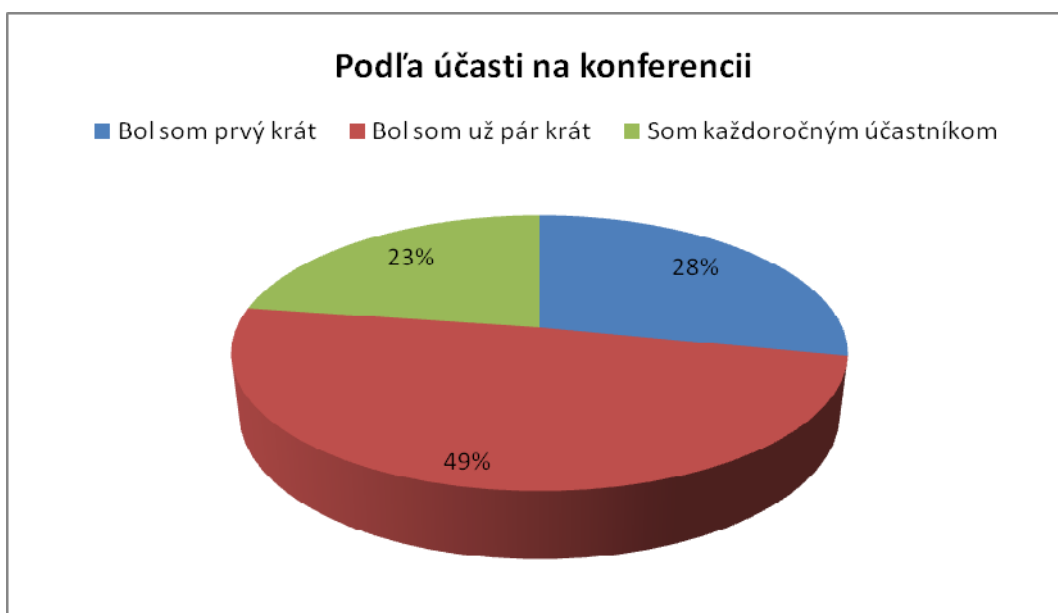
V rámci konferencie sa stretli členovia ZSaUN na svojom Valnom zhromaždení, kde zhodnotili predchádzajúci rok a prijali programové ciele na rok 2017. Bola prijatá úloha vyhodnotiť dotazníky spokojnosti a na základe výsledku určiť dátum a miesto ďalšej konferencie. Prezident ZSaUN Mgr. Kurimský bol poverený zasláť Závery z konferencie: prezidentovi Slovenskej republiky, predsedovi vlády a predsedovi parlamentu ako otvorený list, čo v súčasnej dobe môžeme považovať za splnené.

V spoločenskej časti druhého večera bola tombola, kde vylosovaní účastníci obdržali hodnotné ceny. Za tombolové dary ďakujeme našim sponzorom. Vstupenkou do tomboly bolo vyplnenie dotazníka účastníka konferencie.

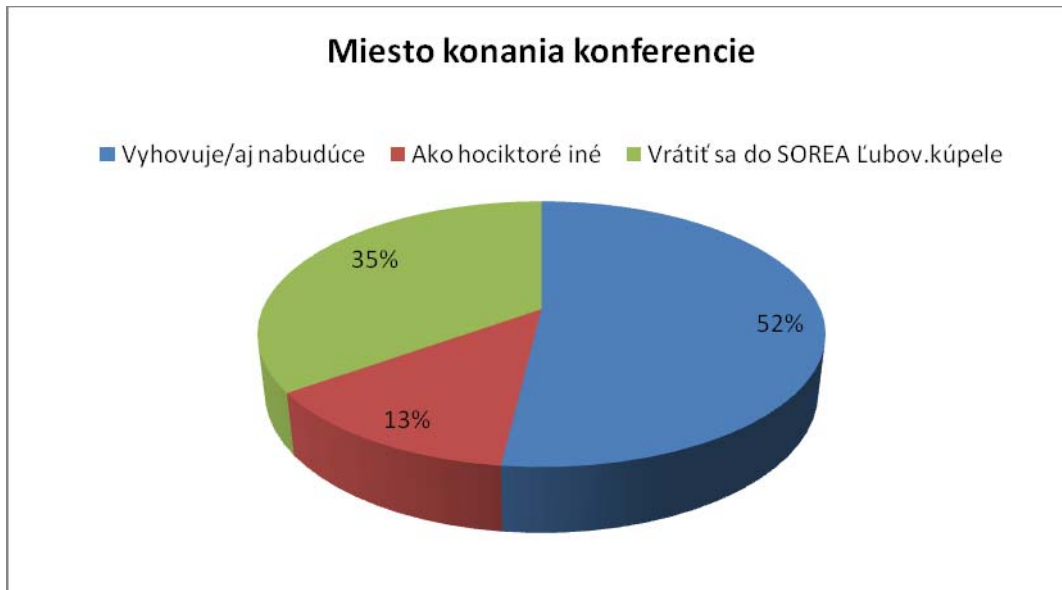
## VYHODNOTENIE DOTAZNÍKOV SPOKOJNOSTI

Dotazníky spokojnosti odovzdalo 106 účastníkov.

Prvá otázka bola, koľkokrát ste sa zúčastnili konferencie:

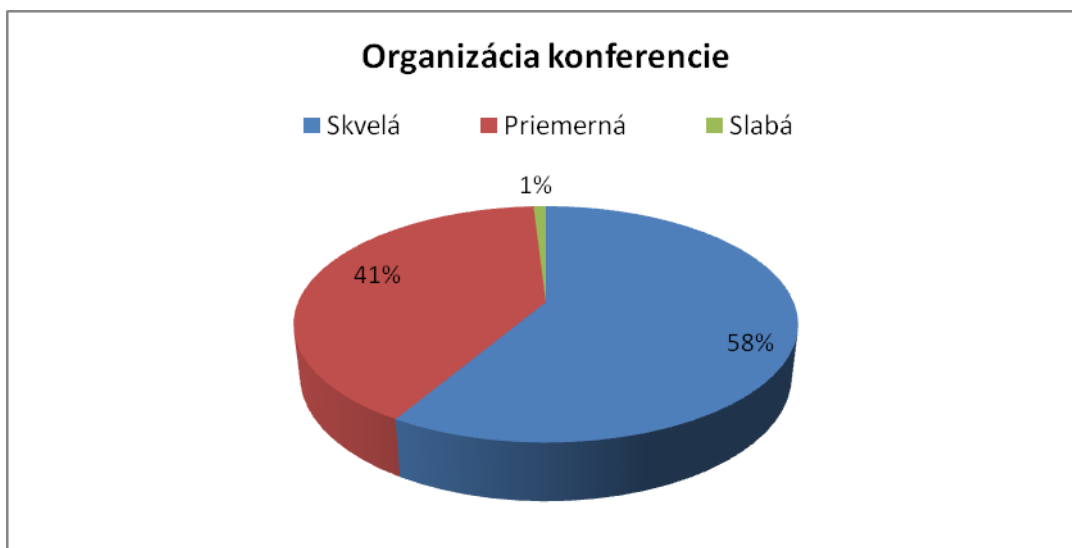


Ďalšou otázkou bola otázka na miesto konania konferencie, nakoľko boli pripomienky ku miestu konania konferencie:



Ak si porovnáme tieto 2 grafy, vidíme, že spokojnosť s miestom konania je skreslený údaj, nakoľko 28 % účastníkov bolo na konferencii v Poprade prvýkrát a nemajú možnosť porovnávať priestory a kvalitu stravy, či ubytovania v hoteli SATEL v Poprade s úrovňou a veľkosťou priestorov v hoteli SOREA Ľubovnianske kúpele. Jediná výhoda konania konferencie je dostupnosť či vlakom alebo autobusom. Hotel sa nachádza 10 minút schôdze od železničnej aj autobusovej stanice. Účastníci sa ale sťažovali na málo miest na parkovanie a to aj na tráve vedľa hotela.

Vyhodnotenie organizácie konferencie:



Na otázku **Čo by ste doplnili o rok do programu konferencie**, účastníci odpovedali nasledovne:

- Doplniť prednášky SOI ako predchádzať pokutám
- Legislatíva 182/93 – povinnosti a vzťah správca a vlastníka, spravovanie bytov aj pre začínajúcich správcov,  
Zmluva o výkone správy, vedenie schôdze v praxi, hlasovanie  
Aktuálne problémy, novú legislatívu, rozobrať nové vyhlášky
- Viac legislatívy týkajúce sa správy
- Nájomné bývanie, správa bytov pre mestá
- Praktické príklady činnosti súvisiace so správou
- Viac sa venovať ekonomike
- Problémy ekonomika – faktúry s DPH pri polyfunkčných domoch
- Otázky a odpovede po sekciami – diskusia – výmena názorov
- Panelová diskusia
- Prednášky, ktoré by komplexne riešili obnovu domov
- Praktické skúsenosti
- Hospodárnosť, energetika, CTZ a jeho „výhody“, energetická certifikácia budov
- Prezentácia developera, ktorý robí aj správu
- Viac odborníkov na legislatívu ohľadom fungovania správy
- Dať priestor firmám s rovnakým zameraním na porovnanie ( ale aj to vytýkali)
- Prednášky sponzorov, aby to nebola reklama ale nejaké praktické skúsenosti
- Praktické príklady z praxe
- Program bol dobrý, splnil očakávania...
- ☺ konferencia vo vírivke s čapovaným pivom

Na otázku **Čo sa najviac páčilo na konferencii**, účastníci odpovedali nasledovne:

- Vyvážený program, výborná úroveň, pracovná atmosféra, program zvládnutý na profesionálnej úrovni
- Atmosféra, možnosť stretnutia s kolegami, výmena skúseností, kolektív
- Prítomnosť pracovníkov ministerstva
- Raut aj s programom, aj cimbalka
- Organizácia konferencie, prístup organizátorov
- Konštruktívne debaty
- Prezentácie firiem, možnosť porovnania s rovnakým zameraním
- Odbornosť, otvorenosť a úprimnosť prednášajúcich
- Hodnotné prednášky, záujem zúčastnených
- Súdržnosť správcov, kolektív, stáli účastníci, stretnutie s príjemnými ľuďmi rovnako zmyšľajúcich
- Prezentácie firiem, stolíky, možnosť konzultácií s predstaviteľmi firiem
- Pripravené závery
- Všetko, Eugena orechovica ☺ a voda s citrónom



**Na otázku Čo sa najviac nepáčilo** odpovedali účastníci nasledovne:

- Chýbal priestor na diskusiu po sekciách, viac času na diskusiu, výmenu skúseností,
- Veľa technických prednášok
- Dlhá prednáška Allianz
- Viac firiem s rovnakou tematikou za sebou
- Zmena programu, nedodržel sa čas niektorých prednášok
- Niektorým prednášajúcim nebolo rozumieť
- Malé priestory na prednášku, zlá viditeľnosť, chladno, pustená klimatizácia
- Zlý komunikačný priestor a dosah na prezentujúce firmy
- Chýbali stoly v prednáškovej miestnosti
- Neumiestňovať kávu do priestoru prednášky
- NedisCIPLINOVANÍ účastníci, na niektorých prednáškach málo účastníkov, prechádzanie pred premietacím prístrojom
- Zčať o 8. 30 alebo o 9. Hod.
- Konferencia je dlhá, 3 dni je veľa
- Valné zhromaždenie nie v posledný deň,
- Diskusiu a správu nie v posledný deň
- Stiesnené priestory v reštaurácii, nevhodný priestor na raut
- Nevhodné ubytovanie, chladno na izbách, špinavé zaprášené izby
- Strava ako v školskej jedálni, zlý obed len jedno jedlo, stiesnené priestory
- Málo ovocia, múčnikov
- Malá kapacita hotela, nevhodné priestory na raut a prednášky
- Nevhodné parkovanie, aj na tráve
- Vrátiť sa do SOREA Ľubovnianske kúpele alebo do Permonu
- Chýbalo wellnes

**Vaše pripomienky – nápady uvedené v dotazníkoch:**

- Závery poslať na ministerstvá, príslušné inštitúcie a na ďalší rok urobiť odpočet, čo sa podarilo dosiahnuť
- Doplnenie kontaktov na prednášajúcich
- Skúsiť osloviť nové firmy, lebo sú stále tie isté
- Zvážiť počet prednášok
- Zaslať zmenu programu mailom
- Možnosť zrušenia účasti
- Začínať Valným zhromaždením
- Využiť audio prednášky
- Stoličky so stolíkom, aby bola možnosť si zapisovať poznámky
- Viac vetrať miestnosť a bolo chladno, keď sa pustila klimatizácia ( naopak bolo teplo )
- Chýba diskusia k jednotlivým témam
- Viac sa zaoberať správou
- Venovať sa aj stavebným konaním, špecifiká pri zatepľovaní
- Viac dodávateľov energií, venovať sa úsporám
- Predstavenie sa účastníkov konferencie

## ZÁVER

Zmenilo sa miesto konferencie aj dátum. Je ťažké nájsť na Slovensku hotel s dostatočnou kapacitou na prednášky, raut a reštauráciu, ako aj vhodný priestor pre prezentujúce sa firmy. Budeme sa usilovať nájsť nové miesto v cenovo prístupnej kategórii tak, aby sme mohli vyhovieť aj menším správcov s nižším rozpočtom na akcie. Okrem odborného programu konferencie, sa účastníci tešia, že sa stretnú so svojimi známymi správcami. Na konferencii sa uzatvárajú priateľstvá, čo je v tejto oblasti správy a v tejto ťažkej dobe neobvyklé. Účastníci sa celý rok tešia, že sa znovuvidia a porozprávajú, pochvália sa čo majú nového – pekné aj smutné udalosti, ktoré priniesol život. Vymieňajú sa kontakty a potom si vedia navzájom pomôcť, zatelefonovať ako kolega by riešil ich problém. Máme pocit, a sme tomu veľmi radi, že sa z prítomných správcov vytvára jedna veľká, navzájom si pomáhajúca rodina.

Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností, ktoré zorganizovalo už šiestykrát konferenciu, má snahu zjednotiť všetkých, ktorí chcú podporiť odbornosť a profesionalitu správy budov, bez ohľadu na to, aký typ správy vykonávajú. 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.  
Na stretnutie v roku 2018 sa tešíme už teraz!

Pre riešenie problémových okruhov sa účastníci konferencie rozhodli poveriť Združenie, aby oslovilo kompetentných vo vláde SR, aby sa začali riešiť problémy spojené so správou budov.

Tieto problémy boli sformulované do listov, ktoré sú označené ako a), b), c) a sú súčasťou vyhodnotenia konferencie, boli spracované a rozoslané nasledovne:

- a) riešenia nedostatkov týkajúcich sa zákona **135/1961 Zb. Z.z. - Zákon o pozemných komunikáciách**  
Predmetný zákon pomenúva miestne komunikácie ako všeobecne prístupné užívané chodníky.

Obce a mestá sa prijatím všeobecne záväzných nariadení zbavili svojich povinností zo zákona, nedbajúc na základnú zásadu vlastníckeho práva a to prenesením svojich povinností na iný subjekt, ktorým sú správcovia, spoločenstvá vlastníkov bytov a užívatelia nehnuteľností.

**Tento stav považujeme za nezákonný, protiústavný a v príkrom rozpore so základnou zásadou civilného práva.** Navyše platí v týchto prípadoch takzvaná **absolútna objektívna zodpovednosť**, čo znamená, **že ak aj ten, kto chodník čistí, nezavinil škodu, bude za ňu zodpovedať, bez možnosti sa akokoľvek oslobodiť.**

Niektoré ustanovenia zákona sa v zmysle medzinárodných dohovorov **môžu považovať za formu nútenej práce**, ktorá je zakázaná. Správcovia, vlastníci, užívatelia nehnuteľností, majú nepretržite povinnosť vykonávať prácu na cudzom majetku proti svojej vôli, bez odmeny, protihodnoty, či iného plnenia zo strany vlastníka dotknutej nehnuteľnosti (majetku).

Vlastníci bytov majú FPÚaO využívať k zveľaďovaniu svojich spoločných častí a spoločných zariadení domu, no v rozpore so zákonom č.182/1993 Z.z. finančné prostriedky vynakladajú na zveľaďovanie a udržiavanie cudzieho majetku, čo je časovo, vecne a finančne náročné.

**Poukazujeme na zvyklosti v okolitých štátoch Európskej únie, kde si túto povinnosť plnia obce ako ich vlastníci.**

Česká republika v r.2009 upravila povinnosť údržby komunikácie zákonom **na vlastníka, t.j. na obce a nie na užívateľov príľahlých nehnuteľností.**

**Miestna samospráva zabezpečuje svoju činnosť z výberu daní priamo od občanov a z podielových daní a vlastníci komunikácií aj z daní z motorových vozidiel.** Tieto finančné prostriedky je potrebné účelne využívať práve investovaním do údržby svojho majetku, teda aj do zimnej údržby chodníkov a prístupových komunikácií.

Preto tieto kompetencie a povinnosti musia riešiť obce a mestá a nie prenášať svoju zodpovednosť na iný subjekt.

Účastníci konferencie, ktorí zastupujú tisíce vlastníkov bytov, požadujú riešenie tohto nezákonného stavu a to formou obnovenia návrhu na zmenu zákona o pozemných komunikáciách (cestný zákon ). Ten predmetný nezákonný stav už namietal na Ústavnom súde v roku 2014, ktorý však bol neúspešný z formálneho dôvodu - neúplnosti stavu sudcov na Ústavnom súde.

b) riešenia monopolu vodárenských spoločností – navrhovaná zmena zákona 442/2002 Z.z

Účastníci konferencie poažujú za potrebné urýchlene novelizovať **zákon č. 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách a o zmene a doplnení zákona č. 276/2001 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach.**

Týmto zákonom vodárenské a kanalizačné spoločnosti s monopolným postavením v SR na úkor a v neprospech cca 1 000 000 vlastníkov bytov žijúcich v bytových domoch (BD) zbavili sa toho, čo im nevyhovovalo. Zbavili sa zodpovednosti ako dodávateľ, predajca tovaru – pitnej vody, že nemajú fakturačné meradlá pre každý byt v BD tak, ako je to štandardné a systémové pri dodávke elektriny a plynu pre každú domácnosť v SR.

Okrem toho zákonom č. 442/2002 Z. z. došlo k posunutiu určenia hraníc vodovodných a kanalizačných prípojok patriacich k BD opäť v neprospech vlastníkov bytov žijúcich v bytových domoch, ktoré vôbec nezohľadňujú majetko-právny stav v čase odpredaja bytov v BD do osobného vlastníctva v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

**V uvedenom zákone č. 442/2002 Z. z. je potrebné zmeniť:**

- **konečným spotrebiteľom vody je vlastník bytu v BD,**
- **dodávateľ, predajca tovaru - pitnej vody musí mať fakturačné meradlá pre každý byt v BD, tak ako je to pri dodávke elektriny a plynu,**
- **zmeniť hranice určenia vodovodných a kanalizačných prípojok patriacich k BD tak, aby sa jednoznačne hranicou prípojky satala vodomerná šachta.**

Žiadame Vás pán predseda vlády SR, pán predseda Národnej rady SR a pán prezident SR, aby ste každý z Vás v rámci Vašich kompetencií pomohli odstrániť tieto diskriminácie zo strany vodárenských a kanalizačných spoločností, na ktoré dopláca minimálne 1 milión vlastníkov bytov žijúcich v BD na Slovensku.

c) riešenia nedostatkov týkajúcu sa zákona 182/93 Z.z.

Správcovia bytových a nebytových priestorov a SVB týmto predkladajú **Ministerstvu financií SR** podnet na urgentné doriešenie problémov v zákone č.182/1993 Z.z. v platnom znení, pre jeho správnu aplikáciu v praxi.

Dlhodobo oboznamujeme MR SR ako predkladateľa zákona o nedoriešených problémoch, ktoré vznikajú z právnej úpravy zákona č.182/1993 Z.z. v znení jeho noviel. Práva a povinnosti vlastníkov bytov a NP by mali byť vyvážené, ako aj práva a povinnosti správcu či je to SVB ( výkon správy podľa §7 ) alebo správcom ( výkon správy podľa §8 ) zákona č.182/1993 Z.z. v platnom znení by mali byť identické, ale nie sú.

**K problematickým oblastiam a ustanoveniam zákona sme kládli otázky pred konferenciami Správa budov, naposledy v r.2016 a z toho dôvodu chceme upozorniť na nedostatky:**

#### **Nejednoznačná terminológia a nesúlad medzi pojmami**

v stavebnom zákone č. 50/1976 Zb. a zákone č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a NP napr.:

- definícia - pozemok zastavaný domom uvedený v §17 odst.1/ stavebný zákon nepozná
- absentuje definícia v §2, či výplňové konštrukcie (okná a dvere) sú spoločnými časťami bytového domu, detto balkóny, loggie a terasy, detto garážové státie
- absentuje definícia, kde začínajú a končia spoločné časti bytového domu a to hlavne rozvody – prípojky pre ÚK, TÚV, SV, kanalizáciu, elektrické a plynové rozvody a pod. pre bytový dom.

#### **Disproporcie**

- neidentické povinnosti výkonu správy a povinností správcu a SVB pri tých istých činnostiach, ktoré sú uvedené pre SVB v § 7c ods. 9/ a pre správcu v § 8a odst.1/ ;

**navrhujeme** zjednotiť povinnosti pre SVB ako u správcu, okrem ročnej uzávierky

- absencia povinnosti nahlasovať zmeny v užívaní nebytového priestoru tak, ako u vlastníka bytu

#### **Riešenie dražby bytu alebo NP u SVB**

- nie je určené povinné kvórum na odsúhlasenie dražby u SVB, ako je to presne určené u správcu v §8 – nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov
- pri dobrovoľných dražbách **navrhujeme** znížiť hranicu na 1.000,- €

#### **Zápis záložného práva v Katastri nehnuteľnosti**

**Navrhujeme** upraviť znenie zápisu, aby nebolo potrebné riešiť zmenu zápisu SVB/správca a naopak a aby bolo jednoznačné postavenie veriteľov/dlžníkov, od prvého momentu jeho vzniku a to takto:

**Záložné právo vzniká v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zastúpených správcom od dátumu prvého prevodu bytu alebo NP.**

Tento úkon by mal urobiť za všetkých registračný úrad, resp. Správa katastra ako zákonný záznam.

#### **Zástupca vlastníkov**

Zákon ako jedinému z volených funkcií nerieši :

- povinnosť byť vlastníkom alebo spoluvlastníkom, pričom prichádza do kontaktu s osobnými údajmi a dokladmi, ktoré tento zákon pripúšťa vidieť len vlastníkom.
- je potrebné **doriešiť** jeho volebné obdobie, kompetencie, hmotnú zodpovednosť

#### **Vyúčtovanie nákladov za plnenia na jednotlivé byty a NP pri zmene správcu**

- Zákon definuje len povinnosť vykonať vyúčtovanie plnení správcom, nerieši ale, kto má povinnosť vykonať vyúčtovania za plnenia v prípade zmeny správcu, ponecháva to na dohodu, ktorá však je problémová.

**Navrhujeme:** Vyúčtovanie za plnenia na jednotlivé byty a NP pri zmene správcu, má povinnosť spracovať správca, ktorý bol v rozhodnom období správcom bytového domu a je povinný ho spracovať a zaslať vlastníkom a novému správcovi v zákonom určenom termíne do 31.5.

- V otázkach v r. 2016 ste nám odpovedali na nejasnosť povinnosti vykonať vyúčtovanie FPÚaO podľa poslednej vety v § 8a odst. (2) a §7b odst.3/.

**Navrhujeme doplniť text takto:**...Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv za dom. Úhrady za plnenia je povinný rozúčtovať na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

Vznik SVB zo zákona po uplynutí výpovednej lehoty správcom

**Absentuje metodický postup ako vytvoriť SVB zo zákona po uplynutí výpovede správy po 1 roku.** Je to nesystémový krok, nakoľko je protiústavné určiť niekoho za štatutára proti jeho vôli.

Tento problém sa preniesol aj do zákona č.246/2015 Z.z s ešte kratšou lehotou – 6 mesiacov, ak dôjde k výmazu správcu zo zoznamu správcov.

**Navrhujeme** inštitút nútenej správy, kde by takýto objekt prevzala do správy obec, ak nedošlo k vzniku SVB.

### **Odvzdanie správy starým správcom novému**

Systematicky nedoriešené odovzdanie správy starým správcom novému, kde dochádza k nemožnosti plnenia dnes platného zákona a chyba hlavne:

- časová nadväznosť, plnenie záväzkov starým správcom, disponovanie s finančnými prostriedkami, vysporiadanie záväzkov starého správcu voči dodávateľom, rozsah dokladov a pod.

### **Ochrana vlastníka**

Zákon **nejednoznačne** popisuje v §14 odst.8/ **koho sa 3 mesačná ochrana týka**.

**Dôvod** – prehlasovaný vlastník je ten, ktorý sa osobne alebo v zastúpení zúčastnil schôdze alebo zhromaždenia a bol ostatnými prehlasovaný, teda mal iný názor ako ostatní. Tomu dáva zákon náležitú ochranu – 30 dní, aby dal podnet na súd.

- Pri 3 mesačnej ochrane **je ale nejednoznačné, koho sa ochrana týka** a z akých dôvodov.

**Ak sa nejedná o prehlasovaného** (viď uvedené vyššie), ale o toho, **kto tam nebol** - nemôže podať podnet na súd, pretože zákon hovorí o práve prehlasovaného. V takom prípade by mohol neprítomný vlastník namietať iba to, že nevedel o zvolaní schôdze alebo zhromaždenia a preto sa ho nemohol zúčastniť, ale to je iné plnenie zákona.

Druhý dôvod – **o výsledku sa nemohol dozvedieť** - nie je regulárne prečo alebo ako sa nemohol dozvedieť, nikto nie je povinný informovať vlastníka osobne. Ak sa jedná o rozhodnutie, ktoré sa prijíma kvalifikovanou nadpolovičnou väčšinou všetkých a vyššou, rozhodnutie je platné. Táto úprava zákona chcela ochrániť vlastníka hlavne pri zmene spoluvlastníctva, ale k tomu je potrebný 100% súhlas, teda ochranu vlastníka má.

**Navrhujeme** – zrušiť 3 mesačnú ochranu.

### **Nejednotnosť termínov**

Pri zvolávaní schôdzy alebo zhromaždenia a oznamovaní výsledkov - §11a a § 14 – 5 kalendárnych, 5 pracovných, 7 kalendárnych dní.

**Navrhujeme zjednotiť všetky povinnosti na 7 kalendárnych dní.**

### **Tvorba FPÚaO**

- Tvorba by mala vychádzať z toho, na čo sa vyzbierané prostriedky aj použijú. Tvorba FO na balkóny, loggie a terasy, nie 25%, **ale 100 %**.???. Sú 2 kategórie vlastníkov – tí, ktorí tieto príslušenstvá k bytu nekupovali, ale ich individuálne užívajú a na ich akúkoľvek sanáciu musí byť použitý FO a tých, ktorí ich kupovali ( nové objekty). V druhom prípade tak neuhrádzajú plnú výšku príspevku do FO podľa VSP, čo je v rozpore so zákonom.
- Stanoviť minimálnu tvorbu z dôvodu zabezpečenia bezpečnosti prevádzky objektu (povinné revízie a opravy).
- Zrušiť rôznu tvorbu FO podľa miery užívania
- Zrušiť text – spravidla na 1 rok
- Doriešiť povinnosť tvorby príspevku do FO z príslušného pozemku

### **Navrhujeme:**

1/Stanoviť minimálnu tvorbu FO €/m<sup>2</sup>, v objektoch, ktoré nemajú aj iný zdroj príjmu do FO ( prenájmy, reklamy a pod.)

2/ zrušiť – rôznu tvorbu FO podľa miery využitia (NP a garáže) a text spravidla na 1 rok

3/ doriešiť výšku príspevku do FO za balkóny, loggie a terasy na 100%, a príspevku tvorby FO z príslušného pozemku

### **Bankový účet**

Majiteľom účtu domu zriadeného správcom alebo SVB v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Správcovi zákon umožňuje len dispozíciu s finančnými prostriedkami na účte domu a výkon práv a povinností v rozsahu podľa osobitného predpisu, t.j. zákona č. 118/1996 Z.z. o ochrane vkladov a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

- Pri skončení správy domu je správca povinný previesť najneskôr v deň skončenia správy zostatok finančných prostriedkov na účte domu na účet založený novým správcom alebo spoločenstvom (v prípade zmeny formy správy bytového domu). Inak mu hrozí sankcia v podobe úrokov z omeškania vypočítaných zo sumy neodvedeného zostatku na účte bytového domu ku dňu skončenia správy domu. **V tomto prípade je povinnosť zriadiť nový účet v banke nadbytočná.** Ustanovenie § 8a ods. 3 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov upravuje prechod práv a povinností vyplývajúcich zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzavreté v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, na nového správcu alebo na spoločenstvo. Zákonným prechodom práv je vyriešený aj problém, čo s bankovým účtom bytového domu.

**Navrhujeme** vyškrtnúť povinnosť vytvorenia nového účtu zo zákona, zrušiť sankciu a zaviesť povinnosť zrušiť dispozičné práva k účtu vlastníkov bývalému správcovi ku dňu ukončenia zmluvného vzťahu.

#### **Zmeny VSP**

- Zákon upravuje len podmienky zmeny VSP pri nadstavbe a vstavbe, stále **absentuje prístavba**.
- Zákon upravuje len zmenu VSP pri prístavbe a nadstavbe o podiele na stavbe príslušnom pozemku, ale nie na zastavanom pozemku. Načo predávať príslušný pozemok, ak ale zákon nerieši prístavbu?

**Navrhujeme** doplniť prístavbu a vyriešiť prevod VSP u každého pozemku.

#### **Hlasovanie a kvóra**

- Ostatná úprava priniesla zhoršenie stavu pri rozhodovaní vlastníkov prvá veta §14 odst.3/ a nález Ústavného súdu vyriešil povinné kvórum pri zmene VSP na 100% súhlas.

#### **Navrhujeme:**

- **Vrátiť stav o uznášaní schopnosti do stavu pred poslednou novelou 205/2014**
- zrušiť spätné rozhodovanie do roka
- zrušiť kvórum 2/3 všetkých vlastníkov pri rozhodovaní, odsúhlasovaní a zmene VSP pri nadstavbách, vstavbách a prístavbách a z nich vyplývajúcej pozitívnej diskriminácie zavedenej ochranou vlastníkov bytov na poslednom podlaží a to zavedením 100% súhlasu

#### **15-dňová lehota na zvolanie alebo konanie schôdze alebo zhromaždenia**

- **Problematické znenie zákona text v § 11 a - § 14 ods. (7)**, kde z textu nie je jednoznačné, či sa **15 dňová lehota** týka termínu, do kedy sa má schôdza zvolať ( teda v tejto lehote určiť termín a miesto konania hoci o 3 týždne ), alebo sa má v tejto lehote schôdza vykonať. Správne by mali byť určené obe podmienky, je rozpor s textom zákona dôvodovej správy.

#### **Plná moc**

Zákon v § 14 odst.6/ ukladá povinnosť splnomocnencovi hlasovať konkrétne, čo je v rozpore s Obč. zákonníkom a všeobecným právom

#### **Navrhujeme:**

- zrušiť povinnosť ako má hlasovať – vrátiť stav pred novelou 205/2014 a
- zaviesť povinnosť nie len sa ňou preukázať na začiatku, ale aj plnú moc min. v kópii správcovi odovzdať ( dokladovanie v zápisnici a pri ostatných úkonoch správcov).

#### **Absentuje zákonný postup alebo metodické usmernenie:**

- ako postupovať pri doručovaní oznámení každému vlastníkovi v špecifických prípadoch – napr. dedičské konanie, dlhodobý pobyt v zahraničí na neznámej adrese, na výkone trestu, počas hospitalizácie pod.,
- Je povinnosť doručovať každú písomnosť každému podielovému spoluvlastníkovi? Napr. pozvánky, vyúčtovania a pod.? Čo v prípade, že nevieme spoluvlastníka nájsť, pretože nenechal na seba kontakt?
- kto je aktívne legitimovaný ako vlastník v prípade plomby v katastri, ak dochádza k zmene vlastníka a práve sa koná schôdza?
- ochrana správcu alebo predsedu SVB pri výberových konaniach, akým spôsob to riešiť
- sankcia za neplnenie povinnosti vlastníkov bytov – § 11 odst.9

#### **Dohľad registračného úradu - SVB**

Zákon **nerieši aj povinnosť registračného úradu vykonávať dohľad nad dodržiavaním termínov volieb a zápisov predsedov SVB**. Nerieši opravy v názvoch a sídlach SVB, ak došlo k pochybeniu na strane štátnej správy pri jeho zápise. V praxi 1 subjekt má v zmluve o SVB jeden názov, registračný úrad mu zapísal iný a IČO na návrh registračného úradu tretí. Neupozorňuje na funkčné obdobie volených orgánov, v niektorých prípadoch je uvedený predseda, ktorý zomrel alebo má funkčné obdobie aj 15 rokov.

#### **Navrhujeme aj zo zákona odstrániť:**

- v § 6 odst.1/ ...najmä bytové družstvá,...
- je to už prežitok, správu vykonávajú rôzne spoločnosti, nie najmä družstvá
- plnenia §10 ods.6/ – odvoz odpadkov – je to povinnosť obcí a miest úpravou zákona o dani z odpadu, nemá to byť povinnosť správcu zo zákona o bytoch, ak to príjmu na základe VZN, je to miestna záležitosť

**Vyjadrujeme otázku na ministerstvo:**

1/ Prečo tento zákon spadá pod zákon č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa, ak správca koná v mene a v prospech klienta. Výkon správy znamená, že ide o jeho zastupovanie voči dodávateľom tovarov a služieb, nie o predaj služby alebo výrobku vlastníkom.

2/ Prečo má mať správca objektívnu zodpovednosť vždy, ak aj poukázal na nesprávnosť konania vlastníkov, resp. vlastníci mu znemožnili výkon činností, z ktorých následne na úkor správcu vznikla sankcia?

**Naše stanovisko**

Ako účastníci odbornej konferencie v oblasti správy domov sme toho názoru, že zákon č.182/1993 Z.z. ako zákon vytvorený pre prevod bytov a NP do osobného vlastníctva ( privatizácia bytového a nebytového fondu ) by mal ukončiť svoju účinnosť a pôsobnosť pod Ministerstvom financií. Práva a povinnosti správy bytového a nebytového fondu by mali prejsť pod gesciu MDV SR novým zákonom o správe, v ktorom by sa nadviazalo na to dobré, čo zákon č. 182/1993 Z.z. vytvoril počas svojej existencie, pričom by tento nový zákon zjednotil práva a povinnosti vlastníkov a správcov (SVB a správcov podľa zákona č. 246/2015 Z.z.).

**Veríme, že naše návrhy sa stretnú s porozumením a budú zo strany Vlády SR riešené.**

Spracovala: Ing. Tatiana Cirbusová, riaditeľka sekretariátu ZSaUN

# FOTOPRÍLOHA







