

Správa o činnosti

Zdrúženia pre lepšiu správu bytových domov za rok 2020

(vypracovaná podľa § 6 bodu 7 písm. e) stanov ZLSBD)



BYT ČI NEBYT?

OBSAH SPRÁVY O ČINNOSTI

1.	Spracovanie etického kódexu	3
2.	I. Ples na lodi ZLSBD 2020.....	3
3.	Činnosť legislatívneho kolégia	4
4.	Založenie Lepšia správa, n.o.....	4
5.	Online semináre počas jari 2020	5
6.	Pravidelné informácie poskytované členom ZLSBD v súvislosti s pandemiou.....	5
7.	Odklad termínu predkladania ročných vyúčtovaní 2020	6
8.	Zasadnutie predstavenstva ZLSBD	6
9.	Celoročná aktivita ZLSBD v mediálnom priestore.....	7
10.	O legislatívnych zmenách s MF SR.....	8
11.	Aktivita ZLSBD pri aktivácii e-schránok pre predsedov SVB	8
12.	Spolupráca ZLSBD so Štatistickým úradom SR.....	9
13.	Spolupráca pri zmene vyhlášky č. 240/2016 Z. z.....	10
14.	Kongresy LEPŠIA SPRÁVA 2020	10
15.	Vydanie publikácie Judikatúra k BytZ.....	12
16.	Vyhodnotenie súťaže „o najšpinavšiu fasádu 2020“	13
17.	Podpis zmluvy s poisťovňou PREMIUM INSURANCE COMPANY	13
18.	Časopis Zlepšovák správcu bytových domov.....	14
19.	Vlastná zvuková a obrazová technika	14
20.	Vzorové dokumenty.....	15
21.	Novinky na webe lepsiasprava.sk.....	15
22.	(S)právna pomoc pre SVB	16
23.	Nový online formát „Správne reči“	17
24.	Predstavenie TRHOVSKA na webovom sídle www.lepsiasprava.sk	17



**NESIEME VÁM
LEPŠIU SPRÁVU**

1. Spracovanie etického kódexu

Etický kódex vydalo naše Združenie za účelom zachovávanía vysokého morálneho štandardu v obchodných a spoločenských vzťahoch. Jeho dodržiavanie členmi, partnermi a zamestnancami ZLSBD by malo viesť k vytváraniu spoločného nekonfliktného a priateľského prostredia a vzájomnej dôvery a úcty, a tak predchádzať vzniku zbytočných rozporov a nedorozumení. Dobrá povesť, dobré meno a dôvera verejnosti vo vzťahu k ZLSBD patrí medzi najdôležitejšie hodnoty nášho Združenia. Preto by malo byť prioritou všetkých členov, partnerov aj zamestnancov ZLSBD ochraňovať dobré meno a dobrú povesť Združenia tak, aby pri výkone ich činností neznižovali dôveryhodnosť, transparentnosť ani odbornú úroveň Združenia.

Prostredníctvom nášho Etického kódexu ZLSBD deklaruje záväzok uplatňovanie dobrých mravov a rešpektovanie všeobecne uznávaných pravidiel a zásad poctivého obchodného, pracovného a spoločenského styku. Hlavnou činnosťou Združenia je po všetkých stránkach zvyšovanie štandardov kvality služieb pre oblasť správy bytových domov a nebytových priestorov. Naším prioritným poslaním je budovanie pozitívnych vzťahov s našimi členmi, partnermi ale aj s verejnosťou ako takou a riešenie aktuálnych spoločenských problémov, ktoré úzko súvisia s výkonom správy bytového a nebytového fondu. [STIAHNUŤ ETICKÝ KÓDEX](#)

2. I. Ples na lodi ZLSBD 2020

Dňa 8. februára 2020 sa uskutočnil úplne prvý ples organizovaný Združením pre lepšiu správu bytových domov. Ples sa konal na lodi River's Club v Bratislave s výhľadom na Bratislavský hrad. V nádhernom prostredí s výhľadom na nočné monumenty Bratislavy našich hostí roztancovala skvelá kapela SWAY BAND, ktorej repertoár ulahodil každému účastníkovi. Vďaka bohatému obsadeniu a širokému repertoáru kapely bol priestor na tanečnom parkete zaplnený od samého začiatku akcie.



Okrem skvelého jedla a hudby bol pre našich hostí pripravený tradičný fotokútik, z ktorého si každý odniesol spomienku pripomínajúcu príjemné chvíle strávené v dobrej spoločnosti. Neodmysliteľnou súčasťou plesov je samozrejme polnočná tombola, ktorá nechýbala ani na tom našom. Vďaka bohatej tombole si väčšina plesajúci okrem príjemných zážitkov z večera odniesli aj hodnotné ceny, ktoré do nej venovali naši partneri. Zlatým klincom večera bola tanečná súťaž „Valčík na krásnom modrom Dunaji“, ktorej sa mohli jednotlivé páry dobrovoľne zúčastniť.



Keďže sa nám prvý ročník plesu v štýle námorníckeho ducha zdal mimoriadne vydarený, rozhodli sme sa v tejto tradícii pokračovať, akonáhle to pandemická situácia dovolí. Pôvodne sa mal II. ročník plesu ZLSBD uskutočniť prvú februárovú sobotu 6. 2. 2021 opäť na lodi River's Club na Tyršovom nábreží 12 v Bratislave.

3. Činnosť legislatívneho kolégia

Od začiatku svojho vzniku je jednou z hlavných cieľov ZLSBD spracovanie nového zákona o správe bytového fondu alebo správe bytových domov. Neskrývame túto aktivitu a nechceme na našich cieľov pracovať tajne a bez kontaktu s tými, ktorých sa celá činnosť nášho združenia týka. Naopak, v zmysle zásady verejnosti a záujmu o spoluprácu sme otvoreným listom k tejto činnosti prizvali ostatné združenia a subjekty, ktoré sa snažia pomáhať riešiť problémy pri výkone správy. **Naša iniciatíva sa ujala, o čom svedčí spracovanie návrhu elektronického hlasovania Ministerstvom financií SR.**

V polovici decembra 2019 sme začali vo vlastných radoch pracovať na úvodných tézach zákona. Naša aktivita je prejavom dnes už celospoločenskej požiadavky a je potrebné urobiť prvý reálny krok, nielen o ňom hovoriť. Na ôsmych krajských zhromaždeniach, ktoré sa konali počas roku 2019 a na ktorých boli volení delegáti do najvyššieho orgánu ZLSBD, boli volení v zmysle § 12 stanov aj členovia odborného legislatívneho kolégia. Jej členmi sú :

- predseda ZLSBD JUDr. Mgr. Marek Perdík
- JUDr. Monika Ladovičová z Okresného stavebného bytového družstva v Senici
- Ing. František Meton zo Správcovskej spoločnosti PROGRES, s. r. o.
- Miroslav Kantner, prezident Asociácie vlastníkov bytov
- Ing. Vilma Bergová z Prima SBD s. r. o.
- Juliana Michaláčová, Heura s. r. o.

Účelom odborného kolégia je spolupracovať na tvorbe nového právneho predpisu a pomôcť hlavne vlastnými skúsenosťami k dosiahnutiu pragmatického výsledku. Koncom roka 2019 spísalo odborné kolégium "50 téz nového zákona". Aktuálne je však počet téz takmer dvojnásobný. **Ide o všeobecné pravidlá, princípy, inštitúty, ktoré máme ako Združenie záujem hájiť v kontakte s legislatívnou mocou a orgánmi verejnej moci.** Vyjadrovať sa, komentovať a prezentovať svoj pozitívny alebo negatívny názor na tézy môžu návštevníci našej web stránky www.lepsiasprava.sk verejne alebo anonymne aj na našej podstránke "tézy nového zákona". Prípadne nám môžu svoj názor alebo podnet poslať na adresu zakon@lepsiasprava.sk. [ZOZNAM TÉZ NOVÉHO BytZ](#)

4. Založenie Lepšia správa, n.o.

LEPŠIA SPRÁVA, n. o., je správcovskou organizáciou založenou Združením pre lepšiu správu bytových domov za účelom efektívneho a transparentného výkonu komplexnej správy, údržby a obnovy bytových domov. Ide nám o čo najosobnejší prístup k výkonu správy v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle zákona 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Činnosť Lepšej správy, n. o. sa špecializuje výhradne na správu problematických bytových domov, polyfunkčných objektov a poskytovanie služieb spoločenstvám vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré nevedia nájsť správcu, ktorý by ich spravoval a ktoré si nevybrali správcu z pomedzi členov ZLSBD.

5. Online semináre počas jari 2020

O tom, že sa nevzdávame v žiadnej situácii svedčí aj to, že po zrušení všetkých foriem podujatí, kde sa združuje viac ľudí, sme napriek tomu našli riešenie.

Len počas jari sme boli nútení zrušiť až 13 seminárov, diskusií či workshopov. Nechceli sme však správcov ani predsedov nechať bez prístupu k informáciám, ktoré by im mohli pomôcť pri výkone správy a ktoré niektoré subjekty nevyhnutne potrebujú pri ich správnom fungovaní. Rozhodli sme sa k správcom, predsedom či vlastníkom dostať až „domov“ priamo na obrazovky ich monitorov počítačov, formou priameho prenosu našich seminárov, ktoré sme počas I. vlny pandémie vysielali z priestorov našej kancelárie v Bratislave.



Každý štvrtok v čase od 10:00 – 18:00 si po bezplatnej registrácii na našej stránke mohol pozrieť seminár ktokoľvek, kto mal záujem o prístup k informáciám týkajúcim sa výkonu správy a bytovej agendy ako takej. Semináre zožali veľký úspech, čo možno súdiť aj na základe vysokého počtu zhliadnutí.

Každý seminár mal okolo 300 sledovateľov. Keďže sa s účastníkmi nie je možné vidieť fyzicky a nechceli sme prísť o interaktivitu, dali sme všetkým možnosť sa počas semináru s nami spojiť prostredníctvom chatu na našej stránke. Nie každý mohol sledovať seminár online, a preto sme všetky prezentácie umiestnili do videoarchívu, ktorý si môžu návštevníci našej stránky kedykoľvek pozrieť.

6. Pravidelné informácie poskytované členom ZLSBD v súvislosti s pandemiou

Na jar sme sa dostali do komplikovanej situácie v súvislosti so šíriacim sa ochorením COVID-19, ktoré má svoj dopad na bežný chod života každého jedného z nás. Opatrenia prijaté Úradom verejného zdravotníctva SR na zabránenie šíreniu tejto nebezpečnej nákazlivej choroby sa rovnako dotkli okrem iných sfér aj sféry výkonu správy. Organizácia schôdzí či zhromaždení vlastníkov prešla od vypuknutia pandémie mnohými zmenami. Postupne sa však opatrenia týkajúce sa organizácie schôdzí vlastníkov ustálili a počas niekoľkých mesiacov ostali stabilné a nezmenené. Do združenia nám na dennej báze chodilo množstvo otázok ako v tejto situácii organizovať schôdze, pretože školské zariadenia aktuálne vo väčšine prípadov neposkytujú svoje priestory na prenájom, a práve tieto priestory boli pre správcov pri organizácii schôdzí kľúčové.

Vzhľadom na neustále zmeny a aktualizácie Opatrení ÚVZ SR a neskôr vyhlášok ÚVZ SR nebolo jednoduché prinášať presné a hlavne jasne zrozumiteľné informácie. Preto sme na jar 2020 zriadili podstránku na našej web stránke www.lepsiasprava.sk s názvom „**KORONAVÍRUS**“, kde naši členovia nájdu pravidelne aktualizované informácie v súvislosti s pandemiou a výkonom správy.

7. Odklad termínu predkladania ročných vyúčtovaní 2020

Vláda SR a ani kompetentné orgány akoby si počas korona krízy neuvedomovali dôležitosť bytovej sféry, a preto sme sa na problémy, s ktorými boli správcovia či predsedovia spoločností nútení dennodenne bojovať, snažili upozorniť prostredníctvom mediálneho tlaku, tlačovými správami, tlačovou besedou z priestorov našej bratislavskej kancelárie a **stretnutiami s predstaviteľmi kompetentných orgánov**, aby sme na túto skutočnosť upozornili.

Našou snahou a účasťou na dôležitých rokovaníach na **Ministerstve financií SR** sme predsa len niečo dosiahli. Upozornili sme na problémy, s ktorými sa potýkajú vo vzťahu k šíreniu nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 predsedovia spoločností vlastníkov a správcovia bytových domov. Na základe nášho „tlaku“ Ministerstvo financií SR vo vzťahu **k problematike predloženia vyúčtovania podľa zákona o vlastníctve bytov spracovalo zákon č. 156/2020 Z. z. zo dňa 17. 6. 2020**, ktorým bol zmenený zákon č. 67/2020 Z. z. o niektorých mimoriadnych opatreniach vo finančnej oblasti v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19, konkrétne ustanovená § 36 ods. d). Novelou bolo umožnené správcom a predsedom spoločností **ročné vyúčtovanie za rok 2019 vlastníkom predložiť až do 31. júla 2020 bez hrozby sankcií**.

Na jednej strane vítame snahu Ministerstva financií SR riešiť situáciu vo vzťahu k tým správcom a spoločnostiam vlastníkov, ktorí nemohli z objektívnych dôvodov vyúčtovanie vykonať a predložiť, no na strane druhej nie je možné opomenúť skutočnosť, že **k prijatiu zákona došlo až po 31. máji 2020, teda po dátume, v ktorom už správcovia a spoločnosti vlastníkov mali mať rozúčtovanie vykonané a predložené** a uvítali by akceptovanie relevantných podnetov a pripomienok v skoršom čase. Každopádne túto legislatívnu úpravu vítame a sme radi, že boli vypočítané argumenty vo vzťahu k tým subjektom, ktoré by boli bez prijatia tejto úpravy nespravodlivo sankcionované. [STIAHNUŤ STANOVISKO MF SR](#)

8. Zasadnutie predstavenstva ZLSBD

V stredu 3. júna 2020 sa v Novom Meste nad Váhom konalo zasadnutie členov predstavenstva Zdrúženia pre lepšiu správu bytových domov. Sme veľmi radi, že sa ho zúčastnili všetci piati členovia predstavenstva, a to predseda predstavenstva a zároveň predseda Zdrúženia JUDr. Mgr. Marek Perdík, Ing. Otília Leskovská, Ing. Miloslav Frečka, Ing. Maroš Čulák a Miroslav Kantner.

Podľa jednotlivých bodov programu sa preberali mnohé témy medzi ktoré okrem iného patrilo aj záujem ZLSBD na tvorbe nového právneho predpisu zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý v súčasnosti obsahuje až vyše 85 téz a ktoré spracovalo legislatívne kolégium ZLSBD, zloženého nielen z odborníkov a právnikov, ale aj samotných správcov či predsedov SVBaNP priamo z praxe. Diskutovalo sa aj o výsledkoch rokovaní, ktoré sme počas posledných mesiacov absolvovali s predstaviteľmi a zástupcami rôznych verejných a štátnych inštitúcií. [STIAHNUŤ ZÁPISNICU Z PREDSTAVENSTVA](#)

9. Celoročná aktivita ZLSBD v mediálnom priestore

Nevzdelávame iba správcov a predsedov spoločenstiev, ale osvetu sa snažíme šíriť aj medzi bežnými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov. Okrem našich početných odborných príspevkov v printových médiách predstaviteľov ZLSBD môžete pravidelne vidieť na obrazovkách televíznych prijímačov, a to konkrétne v rannej relácii **televízie Markíza - Teleráno, Občan za dverami na RTVS a v relácii Téma dňa na TA3**. Vypočuť si môžete aj podkasty a rozhovory s odborníkmi zo ZLSBD na rôzne témy napríklad v relácii **Kontakty rádia SLOVENSKO**, v **rádiu REGINA** alebo pravidelné [podkasty Poradcu podnikateľa](#).

Rovnako sme absolvovali tlačovú besedu na tému bezpečnosť v bytových domoch po nešťastnej udalosti výbuchu plynu v bytovom dome na Mukačevskej 7 v Prešove, ktorú spracovala **Bardejovská televízia** do samostatnej reportáže a tlačovú besedu z našej kancelárie k téme vplyvu koronakrízy na výkon správy, ktorá bola zaradená do večerných správ na **TA3, STV a Markízy**.



10. O legislatívnych zmenách s MF SR

Ministerstvo financií SR je otvorené diskusii k dlhodobým zanedbávaným problémom a témam vo vzťahu k bytovému zákonu. Na základe stretnutí s predstaviteľmi Ministerstva financií SR sa otvárajú problematické témy. Vzájomnými rozhovormi s členmi ZLSBD a členmi legislatívneho kolégia sme dokázali dospieť k potrebe iniciovať zmeny v legislatíve. O tom, že činnosť legislatívneho kolégia má význam svedčí aj to, že v stredu 2. decembra 2020 na legislatívnom kolégiu budeme riešiť aj finalizáciu otázky elektronického hlasovania, ktorú sme MF SR predložili ako jeden z najdôležitejších bodov zmeny BytZ.

Už mnohokrát sme sa vyjadrili, že v spojení je sila. Uvedomujeme si, že jednotlivci v zastúpení správcov alebo predsedov SVBaNP majú iba malé šance, aby ich požiadavky na zmenu boli vypočítané kompetentnými orgánmi verejnej moci Slovenskej republiky. Naše Združenie je však hlasom vás všetkých. [STIAHNUŤ STANOVISKO ZLSBD](#) k diskutovaným bodom.

11. Aktivita ZLSBD pri aktivácii e-schránok pre predsedov SVB

Prvý stanovený termín, do ktorého bolo pre predsedov SVBaNP povinné aktívovať si elektronickú schránku na portáli slovensko.sk bol **stanovený na 1. júna 2020**. Už spočiatku sme upozorňovali kompetentné orgány na množstvo problémov súvisiacich s aktiváciou, na základe čoho nás Úrad podpredsedu vlády SR pre investície a informatizáciu pozval na pracovné stretnutie k predmetnej téme v zložení približne 15 odborníkov. Po absolvovaní niekoľkých stretnutí v Národnej agentúre pre sieťové a elektronické služby (NASES) sme vás informovali, že termín povinnej aktivácie el. schránok pre predsedov SVBaNP **sa odkladá až na 1. novembra 2020**.

Združenie pre lepšiu správu bytových domov na rokovaní poukazovalo na množstvo problémov spojených s aktiváciou, medzi ktoré patrila aj skutočnosť, že pri zápise predsedu daného spoločenstva do registra SVB sa vyžadujú iba základné údaje predsedu (meno a priezvisko a jeho trvalý pobyt) čo nie je dostatočným identifikačným údajom (akým je napríklad rodné číslo) potrebným k sprístupneniu elektronickej schránky pre toho ktorého predsedu. Elektronickú schránku si tak mohli dobrovoľne aktívovať iba predsedovia, ktorí tak urobili dobrovoľne na základe žiadosti, prípadne boli stotožnení na základe vlastnej aktivity. Na základe toho sa Ministerstvo investícií, regionálneho rozvoja a informatizácie **opäť rozhodlo presunúť termín aktivácie elektronických schránok pre spoločenstvá vlastníkov bytov až do prijatia potrebnej úpravy zákona**, pri ktorej sa pri zápise predsedu do registra spoločenstiev vlastníkov bude vyžadovať aj identifikačný údaj, akým je rodné číslo.



**SVB-ČKAM DOKÁŽEME SPRAVOVAŤ
ELEKTRONICKÉ SCHRÁNKY
NA www.slovensko.sk
LAHKO A PREHLADNE**

12. Spolupráca ZLSBD so Štatistickým úradom pri plnení práv a povinností podľa zákona č. 223/2019 Z. z. o sčítaní obyvateľov, domov a bytov

Prvá fáza sčítania obyvateľov, domov a bytov začala v júni 2019 sčítaním domov a bytov. Už vtedy **do ZLSBD chodili podnety od správcov a predsedov o zlej komunikácii s príslušnými mestami a obcami**, ktoré od správcov a predsedov požadovali vyplniť všetky údaje, aj také, ktorými majú disponovať oni. Mestá a obce operovali sankciami pokiaľ správca či predseda nebudú spolupracovať.

Túto tému sme otvorili aj na niekoľkých stretnutiach so Štatistickým úradom, ktorý sa k vzniknutej situácii postavil zodpovedne a na základe našich podnetov a bližším informáciám o skutočnom priebehu sčítania domov a bytov priamo z praxe bol tento problém vyriešený zo strany Štatistického úradu SR vyriešený doplnkovým metodickým usmernením pre mestá a obce. Viac o tejto téme aj o možnosti náhrady nákladov, ktoré môže správca alebo predseda požadovať sa dočítate na tomto [ODKAZE](#). K tejto téme, vzhľadom na to že sa týka každého správcu a predsedu SVBaNP sme mali aj online seminár. Vzhľadom na to je možné na tomto [ODKAZE](#).

V danej problematike sme spracovali aj vzorový dokument na úhradu nákladov spojených so sčítaním domov a bytov. Po pozitívnych ohlasoch zo strany miest a obcí začíname pracovať na návrhu zmluvy, na základe ktorej sa uskutoční preplatenie týchto nákladov.



Správcovia a spoločensvá vlastníkov ako povinné osoby v zmysle zákona o sčítaní obyvateľov, atd

⇒ Nezaradené

13. Spolupráca pri zmene vyhlášky č. 240/2016 Z. z.

Ako Združenie pre lepšiu správu bytových domov aktívne vystupujeme nielen na úrovni priamych legislatívnych zmien, ktoré sa počas posledných mesiacoch dostali už i do praxe, ale angažujeme sa aj na poli zmeny spôsobu rozpočítavania nákladov na teplo a v agende ochrany spotrebiteľa. Radi sme preto prijali pozvanie na pracovné stretnutie s podpredsedom vlády a ministrom hospodárstva Richardom Sulíkom na pôde jeho ministerstva spoločne so zástupcami z oblasti ochrany spotrebiteľa. V prvej časti stretnutia bolo jeho predmetom najmä nastavenie novej spolupráce so samotným ministerstvom. V druhej časti sme poukázali na najväčšie nedostatky vyhlášky Ministerstva hospodárstva SR č. 240/2016 Z. z., ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla. Najväčšej kritike sme podrobili rozdelenie nákladov na množstvo dodaného tepla na vykurovanie na základnú a spotrebnú zložku, no pomyselnú suchú nitku sme nenechali ani na ďalších nešťastných či nesprávnych ustanoveniach vyhlášky. Naše združenie bolo s prihliadnutím na vlastné aktivity a celoslovenský dosah na správcov, vlastníkov i rozpočítavateľov nákladov vyzvané na predloženie návrhu zmien predmetnej vyhlášky. O aké konkrétne návrhy išlo sa dočítate na tomto [ODKAZE](#). V tejto veci sme sa spojili aj s Asociáciou rozpočítavateľov tepla a vody (ARTAV) a aktuálne v tejto oblasti aktívne spolupracujeme.

14. Kongresy LEPŠIA SPRÁVA 2020

IV. Kongres LEPŠIA SPRÁVA 2020

Jarný kongres sa niesol opäť v znamení interaktivity a diskusných fór s odborníkmi na problematické témy. Novinkou na kongrese bolo sprístupnenie videoarchívu z kongresových prednášok pre každého účastníka, ktorí tak získali možnosť sa k témam kedykoľvek znova vrátiť. Krátke 10 minútové prednášky partnerov sme tentokrát rovnomerne rozmiestili počas celého programu, a to tak aby boli umiestnené pred dôležitými diskusnými fórami. **Kongresu sa zúčastnilo 237 účastníkov a 17 účastníkov bolo súčasťou kongresu prostredníctvom živého vysielania.** [VIAC O IV. KONGRESE](#)



**SLEDUJTE
NÁS NAŽIVO!**

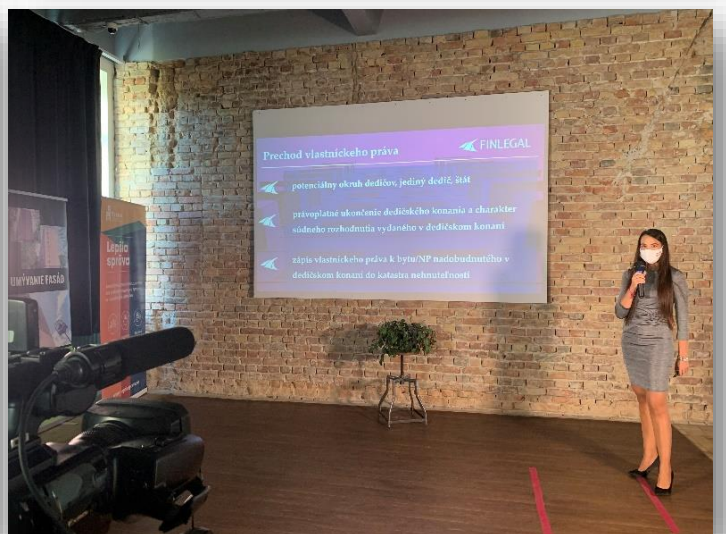
**Lepšia
správa**

Nemusíme sa vidieť aby sme vám poskytli informácie. Teraz môžete všetky prednášky sledovať naživo. Stačí sa registrovať na www.lepsiasprava.sk, uhradiť streamový poplatok a vyhradiť si čas na sledovanie.



V. (ONLINE) Kongres LEPŠIA SPRÁVA 2020

Jesenný kongres bol vzhľadom na situáciu spojenú s pandémiou koronavírusu presunutý do online priestoru. Účastníci mohli trojdňový program sledovať z pohodlia svojich domov a v bezpečí. Rovnako sa však mohli do diania program zapojiť prostredníctvom pokladania otázok formou sms správ, anonymného formuláru alebo priamo cez "chat" umiestnený na našej web stránke. **Online kongresu sa zúčastnilo 120 správcov a predsedov spoločností.** Partneri kongresu boli zapojení do program formou samostatnej 25 min. prednášky alebo účasťou v diskusnom fóre na konkrétne témy v trvaní cca 60 minút. Každý účastník dostal automaticky prístup k archívu prednášok a diskusných fór, ktorý si môžu kedykoľvek pozrieť znova. [VIAC O V. ONLINE KONGRESE](#)



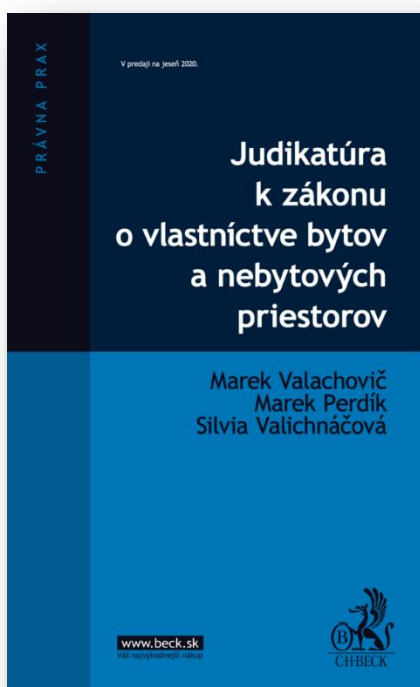
15. Vydanie publikácie Judikatúra k BytZ

Sme hrdí, že sme vám tento rok mohli predstaviť novú publikáciu vydanú vydavateľstvom C. H. Beck, ktorej účelom je ponúknuť ucelený pohľad na známe aj menej známe prípady z praxe z oblasti výkonu správy a ich rozuzlenie v podobe prehľadnej zbierky judikátov.

Za touto rozsiahlou až **520 stranovou publikáciou** stoja naši odborníci pôsobiaci v oblasti legislatívy týkajúcej sa výkonu správy, ktorých dobre poznáte z našich seminárov či kongresov. **JUDr. Marek Valachovič, JUDr. Mgr. Marek Perdík a Mgr. Silvia Valichnáčová** spojili svoje sily a odborné znalosti, aby vám priniesli prvú publikáciu svojho druhu. Judikatúra k zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je zbierkou **450 súdnych rozhodnutí a stanovísk**, prehľadne zoradených do jednotlivých kapitol s priradením ku konkrétnym paragrafom.

Zbierka obsahuje rozhodnutia Najvyššieho súdu SR, Ústavného súdu SR, krajských súdov a vybrané rozhodnutia okresných súdov. Autori sa rozhodli zahrnúť do publikácie aj rozhodnutia českých súdov, a to najmä vo vzťahu k českému zákonu č. 72/1994 Sb. o vlastníctví bytů, ktorý bol v Českej republike účinný do prijatia tamojšieho nového Občianskeho zákonníka (teda do 31. 12. 2013). Vzhľadom na podobnosť právnych úprav po roku 1989 sú české rozhodnutia stále primerane aplikovateľné aj v našej právnej praxi.

Publikácia je určená tak odbornej, ako aj laickej verejnosti a určite si nájde dôstojné miesto nielen u všetkých právnických profesií, ale aj u správcov, predstaviteľov spoločenstiev vlastníkov, orgánov verejnej moci a v neposlednom rade aj u vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorých problematika bytovej agendy zaujíma. Publikáciu sme pokrstili na V. (ONLINE) kongrese **LEPŠIA SPRÁVA 2020**. [ODKAZ NA PUBLIKÁCIU](#)



16. Vyhodnotenie súťaže „o najšpinavšiu fasádu 2020“

V spolupráci s našim partnerom, spoločnosťou UMYJEM TO SK s. r. o. sme v roku 2020 spustili nový projekt, a to **súťaž o najšpinavšiu fasádu bytového domu**. Hlavným účelom je poukázať na problém starostlivosti o zdravie, čistotu a životné prostredie v bytovom dome, zlepšovanie kvality bývania a zvyšovanie celkového komfortu. **Súťaže sa môže zúčastniť ktorýkoľvek bytový dom** v správe profesionálneho správcu alebo spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Podmienkami prihlásenia sa do súťaže bolo zaslanie fotografií špinavej fasády z rôznych perspektív a napísať dôvod, prečo by mal vyhrať práve váš bytový dom. Až troch víťazov sme spolu s obchodným riaditeľom Borisom Rozsom vyhlásili prostredníctvom krátkeho [VLOGU](#). Na základe úspešnosti prvej série súťaže sme sa rozhodli pokračovať aj ďalšími ročníkmi.

17. Podpis zmluvy s poisťovňou PREMIUM INSURANCE COMPANY

Naším členom chce Združenie pre lepšiu správu bytových domov v každom smere uľahčiť výkon správy a podávať aktuálne novinky vo všetkých oblastiach správy, či už je to právne alebo odborné poradenstvo na otázky, s ktorými sa pri správe bytového domu stretávate, ale zároveň dať možnosť dojednať tie najvýhodnejšie podmienky v každej oblasti prostredníctvom spolupracujúcich partnerov združenia.

S našim novým partnerom v oblasti poistenia, spoločnosťou PREMIUM Insurance Company Limited, pobočka poisťovne z iného členského štátu (PREMIUM IC Ltd.), sme pripravili exkluzívnu dohodu pre našich členov. Sme radi, že sa nám podarilo po už podpísanej exkluzívnej dohode ohľadom bezplatného pripoistenia čistej finančnej škody pre spoločenstvá vlastníkov, priniesť práve dohodu, ktorá pre správcov alebo spoločenstvá prináša **nové možnosti v oblasti komplexného poistenia bytových domov**. Ako prvé a jediné združenie na Slovensku prinášame spoluprácu s poisťovňou, ktorá prišla na poistný trh s jedinečnými novinkami a benefitmi. [Stiahnuť zmluvu s poisťovňou PREMIUM](#)



18. Časopis Zlepšovák správcu bytových domov

Od začiatku roku 2020 je tlačaná verzia časopisu [Zlepšovák](#) a rovnako jej elektronická podoba prístupná a zasielaná iba členom ZLSBD. Časopis vychádza 4x do roka a po obsahovej stránke je plný zaujímavých a odborných článkov, ktoré môžu pomôcť ako správcom tak aj predsedom zorientovať sa v rôznych odvetviach súvisiacich s výkonom správy. Každé číslo obsahuje okolo 80 strán vrátane inzercii od partnerov, vďaka ktorým môžeme časopis vydávať a distribuovať našim členom.



19. Vlastná zvuková a obrazová technika

Už minulý rok 2019 sme avizovali nákup zvukovej techniky, ktorej účelom bolo zabezpečenie čo najkvalitnejšieho zvuku počas našich kongresov LEPŠIA SPRÁVA. Vzhľadom na to, že zóna partnerov je priamo prepojená s hlavnou kongresovou sálou, môže zo zadnej časti partnerov preniknúť šum a vrava a znehodnotiť tak zvuk v zadných radoch kongresovej sály. Tento problém sme vyriešili zakúpením kvalitnej zvukovej techniky, obsahujúcej reproduktory a vlastnú sadu mikrofónov, čím sme zabezpečili skvalitnenie poslucháckeho zážitku aj účastníkom kongresu sediacim v zadných radoch.

Takmer celý rok 2020 sa nesie v znamení pandémie koronavírusu, ktorá zanechala stopy aj na našich plánoch a pripravovaných seminároch či workshopoch. Situácií sme sa prispôbili a semináre sme presunuli do online priestoru. Aby bol prenos kvalitný, koncom roku 2020 sme zabezpečili ako vlastnú kameru tak aj mini mikrofóny, tzv. „klopáky“, vďaka ktorým prednášajúci aj diskutujúci nemusia celý čas mikrofón držať v rukách a môžu sa viac uvoľniť.

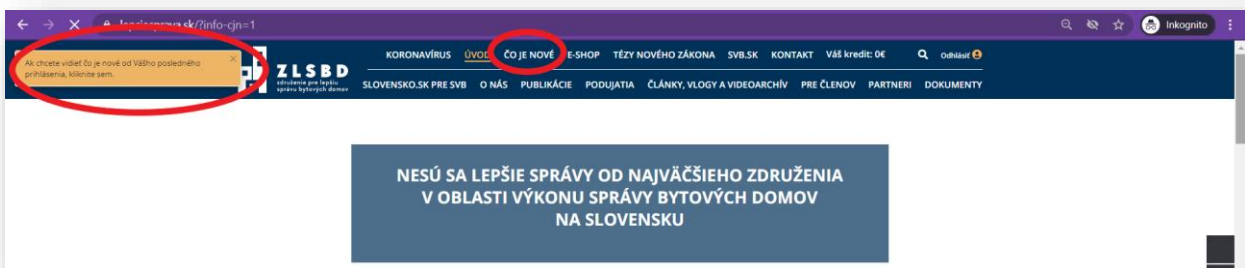
20. Vzorové dokumenty

Na našej web stránke www.lepsiasprava.sk na hornej lište môžu návštevníci navštíviť podstránku E-SHOP, na ktorej nájdú zoznam všetkých vzorových zmlúv či dokumentov, ktoré vypracovali odborníci z nášho združenia a ktoré si môžu členovia zakúpiť za svoje „byťtky“, teda kredit, ktorý predstavuje výšku ich členského príspevku. Pri každom vzorovom dokumente či zmluve kupujúci nájde krátky informačný text čo daný dokument obsahuje a na čo slúži. Počas roku 2020 v E-SHOPE pribudlo množstvo nových dokumentov a zmlúv medzi ktoré patrí aj vzorový domový poriadok či manuál písomného hlasovania. Zoznam všetkých vzorových zmlúv a dokumentov nájdete na tomto [ODKAZE](#).

21. Novinky na webe lepsiasprava.sk

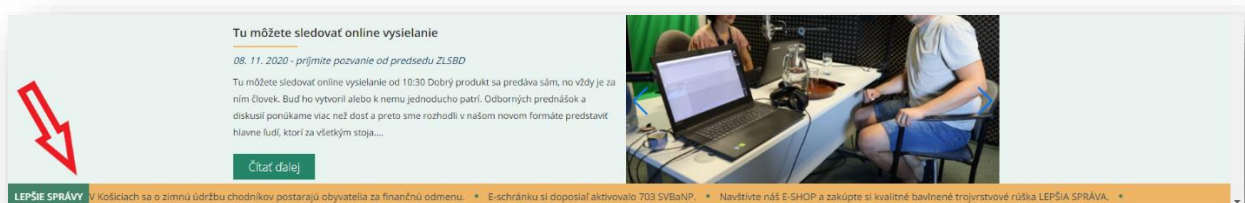
Samostatná podstránka „ČO JE NOVÉ“

Už dlho sme uvažovali ako čo najviac sprehľadniť našu web stránku www.lepsiasprava.sk, na ktorej neustále pribúdajú nové a nové informácie, či už v podobe odborných článkov, článkov našich partnerov alebo vlogov. Preto sme vytvorili samostatnú podstránku, ktorú nájdete rovno v hlavnom menu s názvom „ČO JE NOVÉ“. Po prihlásení sa pod príslušnými prihlasovacími údajmi na tejto podstránke nájdú členovia všetky nové informácie, články či vlogy, ktoré na našej stránke pribudli od ich posledného prihlásenia v prehľadnej podobe. Vďaka našej novej podstránke už nikomu neuniknú žiadne nové informácie. Po prihlásení sa na túto podstránku členovia vedia dostať aj po kliknutí na „pop up“ okno, ktoré sa im zobrazí v ľavej hornej časti webu.



Flash správy „LEPŠIE SPRÁVY“

Informácií máme naozaj mnoho a nie všetky dokážeme zmestiť na náš web. Preto sa formou krátkych stručných správ „bežiacich“ na spodnej lište nášho webu môžete oboznámiť s novinkami zo sveta výkonu správy. Tieto krátke informácie sa zastavia, ak na ne prejdete „myškou“ a po kliknutí na tú ktorú informáciu budete presmerovaný na obsažnejší článok k danej téme.



22. (S)právna pomoc pre SVB

Vzhľadom na to, že je na Slovensku evidovaných viac ako 10 000 spoločností a mnohé z nich nemajú prehľad v legislatíve, ba dokonca nepoznajú svoje práva a povinnosti, ale najmä z pozitívneho dôvodu, že poznáme okruhy problémov spoločností vlastníkov, rozhodli sme sa im podať pomocnú ruku v snahe o zvýšenie statusu bytového domu a zvýšenie komfortu bývania v ňom. V zmysle § 7c ods. 4 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov "predseda zodpovedá za škodu spôsobenú spoločnosti, vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí" a tejto zodpovednosti sa nie je možné zbaviť ani uzavretím mandátnej zmluvy so správcom.

Obsahom nášho profesionálneho poradenstva je "upratať neporiadok" v bytovom dome v rovine výkonu správy. Dať do poriadku zmluvy, právne vzťahy, bezpečnosť a ponúknuť aj niečo navyše, aby sa už v živote spoločnosti neopakovali možné chyby. Aj keď je možné riešiť otázky a problémy individuálne po jednom, vnímame ako efektívnejšie a lepšie ponúknuť služby komplexne a v ich vzájomnej prepojenosti.

Obsah našej profesionálnej (s)právnej pomoci pre spoločnosti vlastníkov sme rozdelili do dvoch ponúk:

- ZÁKLADNÝ BALÍK
- PLUSOVÝ BALÍK



Obsahom základného balíka sú tieto služby:

- revízia mandátnej zmluvy (ak je uzavretá)
- poskytnutie vzorovej zmluvy o spolúčenstve od ZLSBD podľa aktuálne účinných právnych predpisov
- revízia poisťovnej zmluvy (na hodnotu bytového domu a na zodpovednosť predsedu SVB)
- podrobný manuál písomného hlasovania od ZLSBD
- spracovanie dokumentácie ochrany osobných údajov (GDPR) podľa zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov
- metodické usmernenie o používaní kamerových zariadení v bytovom dome
- prístup k odbornému časopisu "Zlepšovák" od ZLSBD
- poradenstvo a odborné konzultácie v správnej, právnej, daňovej, mzdovej a účtovnej oblasti v potrebnom rozsahu
- komplexné poradenstvo v rovine povinných a nepovinných revízií
- podrobný manuál povinných a nepovinných revízií od ZLSBD
- zľava na aktiváciu a spravovanie elektronických schránok na slovensko.sk od ZLSBD vo výške 20%
- zľava na ostatné služby od ZLSBD mimo obsahu základného balíka vo výške 20%
- pripísanie "bytkového" kreditu na www.lepsiasprava.sk v prípade SVB, ktorý je členom ZLSBD
- pravidelné informovanie o novinkách zo sveta lepšej správy bytových domov

Okrem všetkého, čo je obsahom základného balíka, v sebe plusový balík navyše obsahuje aj:

- poisťenie predsedu SVB v oblasti čistej finančnej škody až do sumy 100 000 eur
- bezplatné členstvo v ZLSBD na 6 mesiacov
- poskytnutie vzorového domového poriadku od ZLSBD a s tým spojené konzultácie
- zľava na dezinfekciu spoločných priestorov v bytovom dome vo výške 50 eur od UMYJEM TO SK
- predplatné odborného časopisu "Zlepšovák" od ZLSBD na jeden rok
- bezplatnú aktiváciu elektronickej schránky na slovensko.sk

23. Nový online formát „Správne reči“

Odborných prednášok a diskusií ponúkame viac než dosť, a preto sme rozhodli v našom novom formáte predstaviť hlavne ľudí, ktorí za všetkým stoja. Prinášame nový online formát smalltalk-ov s názvom „Správne reči“, ktoré budú vysielané dvakrát do týždňa v dopoludňajších hodinách v trvaní cca 1,5 hod. Uvoľnená atmosféra, príjemná spoločnosť a nádych pozitívnej energie. Správne reči budeme vysielat' naživo z priestorov nášho „štúdia“ v kancelárii ZLSBD na Štefánikovej v Bratislave. Počas približne jedného mesiaca sa budeme pravidelne zhovárať so zaujímavými hosťami na rôzne témy z osobného a pracovného života. Zachováme však vzťah všetkých tém k bytovým domom. Predstavíme vám našich partnerov, kolegov a odborníkov, ktorých náplňou je zvyšovanie kvality života v bytových domoch, ale aj výkonu správy.



24. Predstavenie TRHOVISKA na webovom sídle www.lepsiasprava.sk

Na našej hlavnej stránke www.lepsiasprava.sk čoskoro pribudne nová sekcia s názvom „TRHOVISKO“. Vzhľadom na situáciu spojenú s pandemiou a obmedzenou možnosťou osobného stretávania sa strany ponuky a dopytu, sme sa rozhodli aj túto formu komunikácie presunúť do online priestoru. Bytové domy aj počas pandémie potrebujú určité služby produkty, ktoré zabezpečia bezproblémový chod ich bytových domov, no možnosti osobného stretnutia s dodávateľmi týchto produktov a služieb sú aktuálne obmedzené. V našom TRHOVISKU bude aktuálne umiestnených 6 firiem, ku ktorým sa návštevníci dostanú jednoduchým kliknutím. Na samostatnej podstránke potom nájdú všetky detaily ohľadom ich ponuky, budú môcť daný produkt, službu alebo samotnú firmu ohodnotiť hviezdikami a rovnako budú mať šancu túto spoločnosť osloviť formou správy – e-mailu. **Tento projekt bude spustený 4. januára 2021.**



Správa o činnosti

Združenia pre lepšiu správu bytových domov za rok 2020

(vypracovaná podľa § 6 bodu 7 písm. e) stanov ZLSBD)

