20

ZLEPŠOVÁK
správcu bytových domov

Otázky a odpovede k elektronickému hlasovaniu

Vybrané praktické problémy k likvidácii SVBaNP

Je spoločné zariadenie naozaj spoločným zariadením?

Rozhodovanie vlastníkov počas tretej vlny pandémie

Vypustenie bodu "rôzne" z programu schôdze

Aké boli prvé Bratislavské správcovské dni?

4/2021

ZLSBD
združenie pre lepšiu správu bytových domov

Nové pravidlá likvidácie SVB

ZLSBD
združenie pre lepšiu správu bytových domov

JUDr. Mgr. Marek Perdík
SPRÁVCA KONKURZNEJ PODSTATY

Najlepšia likvidácia SVB od ZLSBD v súlade s veľkými zmenami od 1. 10. 2020

Komplexná a efektívna likvidácia SVB za 1150€.

Likvidáciu vykoná predseda ZLSBD JUDr. Mgr. Marek Perdík ako správca konkurznej podstaty

1. októbra 2020 nadobudla účinnosť novela Obchodného zákonníka č. 390/2019 Z. z., ktorou sa úplne mení časť o likvidácií obchodných spoločností a družstiev. Vzhľadom na to, že zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v § 7d ods. 4 odkazuje pri likvidácií spoločenstiev vlastníkov na ustanovenia Obchodného zákonníka, konkrétne § 68 až 75, úplne sa tým mení právny základ a spôsob výkonu likvidácie SVB. **Ak uvažujete nad likvidáciou svojho spoločenstva, realizujte ju v súlade so zákonom a so skúseným partnerom.**

Hlavné zmeny, ktoré novela zákona v rovine likvidácie SVB prináša sú:

- likvidátorom už nemôže byť akákoľvek osoba,
- likvidátorom môže byť len správca konkurznej podstaty zapísaný v osobitnom registri vedenom Ministerstvom spravodlivosti SR,
- pohľadávky sa do likvidácie prihlasujú prihláškou, bez ohľadu na ich splatnosť,
- likvidátor zodpovedá za svoju činnosť celým svojím majetkom,
- odmena likvidátora podlieha presnému postupu a režimu podľa novej vyhlášky č. 193/2020 Z. z.
- dokumenty podľa predchádzajúceho bodu je likvidátor povinný zostaviť najskôr po uplynutí šiestich mesiacov o oznámení o vstupe SVB do likvidácie,
- likvidátora je nutné ustanoviť súčasne s rozhodnutím o zrušení SVB,
- vstupom SVB do likvidácie zanikajú jednostranné právne úkony, najmä jej príkazy, poverenia, splnomocnenia a prokúry,
- zakotvila sa možnosť rozhodnúť o zrušení SVB súdom, ak napr. nie sú orgány spoločnosti v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo zákonom viac ako tri mesiace,
- nové zmluvy môže likvidátor uzavierať len v súvislosti s ukončením doterajších právnych vzťahov,
- likvidátor má pri zisťovaní majetku SVB rovnaké oprávnenia ako správca konkurznej podstaty
- likvidátor je povinný bezodkladne po vstupe SVB do likvidácie oznámiť vstup spoločnosti do likvidácie všetkým známym veriteľom a zverejniť o tom oznámenie v Obchodnom vestníku s výzvou, aby veritelia a iné osoby a orgány, ktoré sú tým dotknuté, prihlásili svoje pohľadávky a iné práva,
- prihlásené pohľadávky likvidátor priebežne zapisuje do zoznamu pohľadávok,
- likvidátor je povinný vyhotoviť základný zoznam majetku SVB a uložiť ho do registratúry Okresného úradu v zákonom stanovenej lehote,
- dodatočne objavený majetok SVB je možné likvidovať dodatočne.

LIKVIDÁCIA SVB JE KOMPLIKOVANÝ PRÁVNY PROCES PODĽA ZÁKONA

S nami to však budete mať pod kontrolou

info@likvidaciasvb.sk 0918 628 240 www.likvidaciasvb.sk

Vážení čitatelia,

ani som si to neuvedomil a píšem úvodné slovo do dvadsiateho vydania nášho časopisu. Darmo, čím je človek starší, tak ozaj plynie čas rýchlejšie. Napriek tomu, že čas je síce komplikovanou veličinou a mnoho múdrych ľudí si myslí, že existuje len vo vzťahu k našej mysli, musí nevyhnutne prejsť určitý čas, aby sme pochopili, čo to vlastne je a čo pre nás znamená. Teda pochopili jeho význam ako elementu pri riešení problémov, ale aj žitia všeobecne. Poniektorí ho trávime len tak, niektorí radšej pracujú na sebe, každý si ale uvedomuje jeho konečnosť. Totiž na konci všetkých teórií je iba jedna vec - prax a život sám. Jedine on vie preveriť zbytočné teórie. Môžeme o veciach a o ľuďoch hovoriť čokoľvek, ale nie je to tak, že, vždy o človeku vypovedá to, čo spraví a nie to, ako hovorí o tom, čo spraví? Som sa teda rozpísal :)))

Rok 2020 bol skvelý. Napriek všetkému, treba povedať že bol. Človek si vždy nájde aj to dobré, aj to zlé. Keď je lepšie, tak ho vzadu v mysli škriabe niečo, čím by poukázal na niečo opačné, aby nestratil nadhľad a mal dojem, že myslí na všetko. Keď je zlé, platí to dvojnásobne, pretože sa zle cítiť určite nechce. Na svete je veľa dobrých vecí, aj neutrálnych a aj tých horších. Jedine na človeku záleží, ako sa na veci bude pozerať a koľko času nad tým strávi. Majme nadhľad nad vecami a buďme aj kritickí, ale hlavne svojskí. Potom aj ten čas bude plynúť lepšie a krajšie.

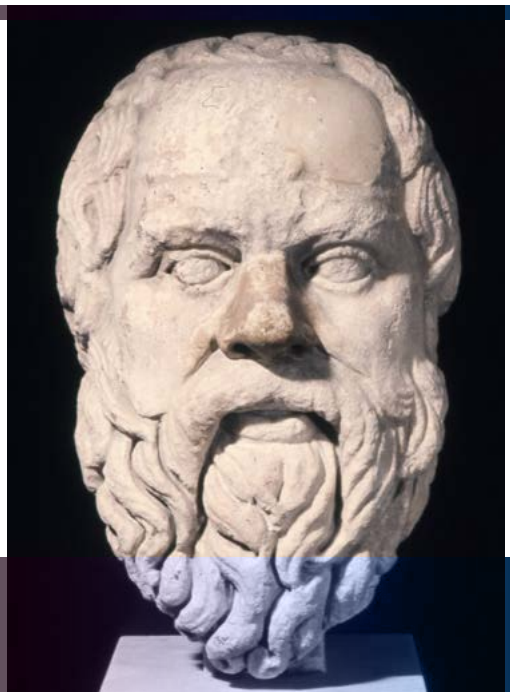
Som rád, že napriek možnému vnímaniu roku 2020 ako covidového alebo očkovacieho, napredujeme. Hádam nebudeme cúvať keď tvoríme takúto skvelú komunitu :) Niektorí členovia odišli, mnoho nových prišlo. Niektorí členovia nášho tímu odišli, noví prišli. Spomenul som si však na jednu vec, ktorá je zrejme istá stále - podstata veci samej. Ako uviedol Descartes - ak sa sviečka roztopí, bude to vosk tej istej sviečky alebo vzniká niečo nové? Táto myšlienka ovplyvnila myslenie celého nasledujúceho obdobia a platí dodnes. U nás bude stále jadro rovnaké, bez ohľadu na to či nás bude päť, desať alebo dvadsať. ZLSBD bude stále to združenie, ktoré je tu pre vás.

Želáme vám príjemné prežitie vianočných sviatkov a úspešný štart do Nového roka. Pevne verím, že sa budeme môcť vidieť osobne.

JUDr. Mgr. Marek Perdík
predseda združenia

„Tajomstvo zmeny je sústrediť všetku našu energiu nie na boj so starým, ale na tvorbu nového.“

Sokrates



obsah

Výhody členstva v ZLSBD . . . . . 6 - 7
15 vašich otázok z aplikovania elektronického hlasovania. . . . . 8 - 10
Postarajte sa o perfektný technicko-energetický stav bytového domu vďaka komplexnému technicko-odbornému auditu bytového domu . . . . . 11 - 12
Zatepľovanie môže byť zdravé, bezúdržbové a trvácne . . . . . 14 - 15
Niekoľko vybraných praktických problémov k likvidácii SVBaNP. . . . . 17 - 18
Predsedníctvo ZLSBD rozhodlo o nových podmienkach členstva od Nového roku. 20
Sme závislí na elektrine. Rekonštrukcia elektro rozvodov je len otázkou času. 22
Prvé Bratislavské správcovské dni máme úspešne za sebou. . . . . 24 - 25
Rozdiel medzi zástupcom vlastníkov a povereným zástupcom. 27
Účtovná závierka spoločenstva vlastníkov bytov a neb. priestorov už bude verejná 30
Povinnosť správcu energeticky (re)certifikovať bytový dom 31
Jesenné aktivity Združenia pre lepšiu správu bytových domov. 34
ZLSBD prednáša správcom konkurznej podstaty.. 35
Súčinnosť správcu bytového domu pri spracovaní znaleckého posudku v procese dražby.. . . . . 38 - 39
Kvalitná obnova bytového domu zníži náklady na energie a zvýši hodnotu bývania . . . 41 - 42
Rozhodovanie vlastníkov počas 3. vlny pandémie. . . . . 44 - 46
Komfortné odosielanie poštových zásielok z Anasoft Domus. 47
Poistenie nie je len administratívnou formalitou 48
Najväčšie nedostatky a často sa opakujúce chyby v poistných zmluvách bytových domov. . . . . 50 - 51
Dôvod vypustenia bodu „rôzne“ z programu schôdze 53
Je spoločné zariadenie naozaj spoločným zariadením? . . . . . 54 - 55
Špeciálna akcia na túto zimu: Garancia tohtoročnej ceny 56
K trestnoprávnym rizikám poskytovania pôžičiek a úverov zo strany správcov bytových domov. . . . . 58 - 65
Čo ste možno nevedeli o Elektronickom hlasovaní resitech, alebo ste sa báli opýtať . . . 66 - 67
Predstavenie člena - DOMSPRÁVA, s.r.o. . . . . 69 - 70
Predstavenie člena - Správa majetku mesta, n.o., Partizánske . . . . . 71 - 72
Predstavujeme nášho nového kolegu, odborníka na výkon dobrovoľných dražieb Mgr. Szabolcsa Dávida . . . . . 74 - 75
Recept na najlepšie medovníky 77
Zrenovujte svoj bytový dom a bývajte lepšie 78
Už rok môžu klienti Allianz hodnotiť jej služby rovnako ako reštauráciu či online obchod 80
Vyberáme z muralových diel . . . . . 82 - 83
Sekcia TRHOVISKO našom webe žne úspechy 84

Zlepšovák správcu bytových domov 20

Časopis zameraný na podporu a zvyšovanie kvality bývania v bytových domoch na Slovensku

Ročník: 4.
Vychádza: 4x ročne
Dátum vydania: december 2021

Registrácia MK SR: EV 5659/18

Vydavateľ:
Združenie pre lepšiu správu bytových domov
Štefánikova 886/23
811 05 Bratislava
IČO: 51264412

Šéfredaktor:
JUDr. Mgr. Marek Perdík
perdik@lepsiasprava.sk

Grafická úprava:
TOYBOX Marketing s.r.o.
Štúrova 11
811 02 Bratislava

Redaktori:
JUDr. Mgr. Marek Perdík
Mgr. Nina Sovič
JUDr. Peter Golha
Daniel Ferdinandy
Miroslav Kantner
JUDr. Lucia Malovcová
Mgr. Michaeal Macejková
Miroslav Rešeta
Mgr. Szabolcs Dávid

TERA STAVBA
... pre spokojné bývanie

REVITALIZÁCIA BYTOVÝCH DOMOV

FASÁDY / STRECHY / IZOLÁCIE

KVALITNÉ BÝVANIE S ENERGETICKY ÚSPORNÝMI RIEŠENIAMI.

SME DRŽITEĽMI CERTIFIKÁTOV:
EUCERT ISO9001 / EICERT ISO14001/ EUCERT OHSAS18001
ZLATÝ ČLEN CECHU STRECHÁROV SLOVENSKA

+421 915 881 885
WWW.TERA-STAV.SK

NAŠE PREVÁDZKY:
BRATISLAVA, ŽILINA, MARTIN, MICHALOVCE

Späť na obsah

Mgr. Michaela Macejková
ZLSBD, back office

VÝHODY ČLENSTVA V ZLSBD

Staňte sa aj vy členom nášho združenia a čerpajte všetky **VÝHODY**, ktoré z neho vyplývajú. Skúste si sami položiť otázku. Som zorientovaný vo všetkých aktualizáciách a novelizáciách zákonov? Vykonávam správu bytového fondu správne bez toho aby mi hrozila pokuta? Mám dokumentáciu v poriadku a prispôsobenú posledným novelizáciám bytového zákona? Ak sa stanete členom nášho Združenia, získate komplexný prehľad o povinnostiach a podkladoch, potrebných pre bezproblémovú správu bytového fondu. Okrem toho získate prednostné právo na vypracovanie odborného písomného stanoviska alebo právnych analýz, týkajúcich sa správy bytových domov. Takisto máte možnosť bezplatných konzultácií a poradenstva v súvislosti so správou bytového domu od našich odborníkov.

Jednou z hlavných výhod je tiež prístup k uzamknutým článkom a dokumentom, ktoré zverejňujeme na našom webe www.lepsiasprava.sk iba pre členov. A na čo sa na našej webovej stránke môžete tešiť?

Opýtali sme sa našich členov, čo im členstvo prináša

Členom ZLSBD sme už niekoľko rokov z viacerých dôvodov. Určite je potrebné sa vzájomne inšpirovať a porovnávať skúsenosti z praxe s viacerými správcami bytových domov po celom Slovensku. Nakoľko sme jedným z najväčších správcov na Slovensku a snažíme sa neustále napredovať, zlepšovať kvalitu poskytovaných služieb, považujeme praktické skúsenosti za súčasť nášho „samovzdelávania". Taktiež oceňujeme prístup ZLSBD v oblasti vzdelávania a školení – navštevujeme rozličné semináre a často čerpáme z materiálov zverejňovaných práve spomínaným združením.
Okresné stavebné bytové družstvo Považská Bystrica

Je pravda, že sme sa dlhšie rozhodovali stať sa členom ZLSBD. Rozhodli sme sa hneď po seminári v Spišskej Novej Vsi. Naše bytové družstvo chce svoju prácu vykonávať čo najprofesionálnejšie a kvalitne, čo je možné len na základe najnovších informácie v rámci správy bytov, hlavne z oblasti legislatívy a zmien v zákone č.182/1993, z právnej oblasti, technickej oblasti čo ZLSBD ponúka. Informácie od ZLSBD sú včasné, prehľadné a vysoko odborné, čo nám veľakrát pomohlo v rôznych oblastiach. Páči sa nám Vaša tímová spolupráca a seminár bol toho vizitkou. Ponúkate komplexnú problematiku v oblasti správy bytov.
Bytové družstvo Spišská Nová Ves

Správa bytových domov na Slovensku je oblasť podnikania, ktorej najväčším problémom je zastaralá, nekvalitná a nejednoznačná legislatíva. A každá zmena vedie k akumulatívnemu zhoršovaniu tohto stavu. Pri našej práci prakticky denne nastávajú situácie a vyvstávajú problémy, pri ktorých potrebujeme počuť názor alebo radu odborníkov, a to z rôznych oblastí. Preto sme sa, ako nové vedenie Novozámockého bytového družstva, rozhodli vstúpiť do stavovskej organizácie, ktorá sa v tomto probléme orientuje a pozná riešenia. Má odborníkov, sleduje zmeny a reaguje na ne. ZLSBD vnímame ako mladých, erudovaných a dynamických ľudí s ťahom na bránku. Zároveň nám imponuje, že majú určitú mieru vplyvu na samotný proces vzniku novej legislatívy.
Novozámocké bytové družstvo

ZLSBD to chytilo za správny koniec. To bolo dôvodom, že sme sa aj stali členom združenia. Predovšetkým kladne hodnotíme inovatívny prístup k organizovaniu seminárov a stretnutí, ktoré sú zaujímavé, obsahovo bohaté. Forma diskusných fór na kongresoch je výborná. Umožňuje získať okamžité riešenia problémov v oblasti správy bytov. Tiež materiály a informácie na webovej stránke združenia sú pre nás cenné a venujete sa prakticky všetkým oblastiam výkonu správy. Takže len tak ďalej a nepoľavte v nastúpenom trende.
SPRAVBYTKOMFORT, a.s. Prešov

Späť na obsah

BPP, s.r.o. vstúpil do ZLSBD až v roku 2019, keď už informácie o konaných podujatiach v rámci celého Slovenska vykazovali veľkú intenzitu, ale aj obsahovú kvalitu, čo bolo rozhodujúcim momentom pre náš vstup do tohto združenia. Ako člen musíme konštatovať, že poradenstvo a komunikačná úroveň zamestnancov a konzultantov združenia spĺňa parametre, aké sme si pri takejto spolupráci očakávali.
Bytový podnik Piešťany, s.r.o.

ZLSBD vnímame ako organizáciu, ktorá má záujem okrem vzdelávania tiež komunikovať a riešiť reálne problémy a potreby správcovských spoločností. Považujeme za dôležité diskutovať o konkrétnych prípadoch, deliť sa vzájomne o skúsenosti a hľadať spoločne odpovede. Určite podporujeme záujem ZLSBD na úprave zákonov, aby lepšie reagovali na meniace sa podmienky, ktoré život prináša.
Danube Facility Services, s.r.o.

Naše rozhodnutie pre ZLSBD padlo po niekoľkých konferenciách, na ktorých sme sa zúčastnili. Pozitívne nás prekvapila interaktivita, informačná explózia a v nemalej miere aj inovatívny prístup k riešeniam problémov správcov zo strany vedenia združenia. Z veľkého množstva benefitov členstva v Združení stojí za zmienku aj veľmi operatívne a promptné poradenstvo, najmä v právnej/legislatívnej oblasti. Ak by sa nás nejaký správca pýtal, či vstúpiť do ZLSBD, existuje jediná odpoveď: ÁNO!
E-Byt správa domov s.r.o.

Posledné rok sme testovali všetky združenia. Chodili sme na rôzne konferencie, kde sme vnímali, čo ktoré Združenie prináša. Hlavným spúšťačom vstupu do ZLSBD bolo, keď som sa októbri 2018 s námestníčkou obchodno-technického úseku, zúčastnil na kongrese v Jasnej a bol som až veľmi milo prekvapený úrovňou jednotlivých prednášok a celej koncepcie. Kongres bol veľmi interaktívny a dokázali sme tam sedieť až do siedmej večer. To bol hlavný dôvod, prečo som začal uvažovať nad vstupom do Združenia a následne som sa koncom roka rozhodol, že do ZLSBD aj vstúpime. Združenie prináša aj iné výhody ako len podujatia a semináre, ide predovšetkým o poskytovanie poradenstva a služieb, ktoré využijú aj naši zamestnanci pri svojej práci. Ako som spomínal, sme tu mladší kolektív, plný energie a lačný po informáciách. Potreba vzdelávania je nevyhnutná, a preto som videl vstup do Združenia ako ideálnu príležitosť, aby mali naši zamestnanci z rôznych úsekov prístup k aktuálnym informáciám a výkladom.
SPRÁVCOVSKÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO IV KOŠICE

Žijeme v súčasnosti v dobe, ktorá je hektická a veľmi dynamická. Ak v takejto dobe chce človek svoju prácu vykonávať na úrovni a kvalitne, nie je to možné bez pravidelného a aktuálneho prísunu informácií. A v rámci správy bytov sú to predovšetkým informácie z oblasti legislatívy, ale aj informácie technického charakteru, rozúčtovania, reg. techniky a pod. Tok informácií od združenia k svojím členom musí byť pravidelný, včasný a vysoko odborný. Toto všetko nám v predošlom združení chýbalo! ZLSBD, ale najmä jeho vedenie na čele s JUDr. Mgr. Perdíkom predstavuje nielen novú generáciu v tejto oblasti, ale predovšetkým úplne nové a doposiaľ neaplikované metódy v oblasti správy bytov, ako aj komplexnej problematiky bytovej politiky. Všetky uvedené dôvody nás viedli k tomu, že sme sa stali členom ZLSBD.
Okresné stavebné bytové družstvo v Dunajskej Strede

Myslím si, že ZLSBD má dynamiku, moderný smer a veľkú perspektívu do budúcnosti v tejto oblasti.
Ing. Andrej Bača, Energobyt s.r.o. Humenné

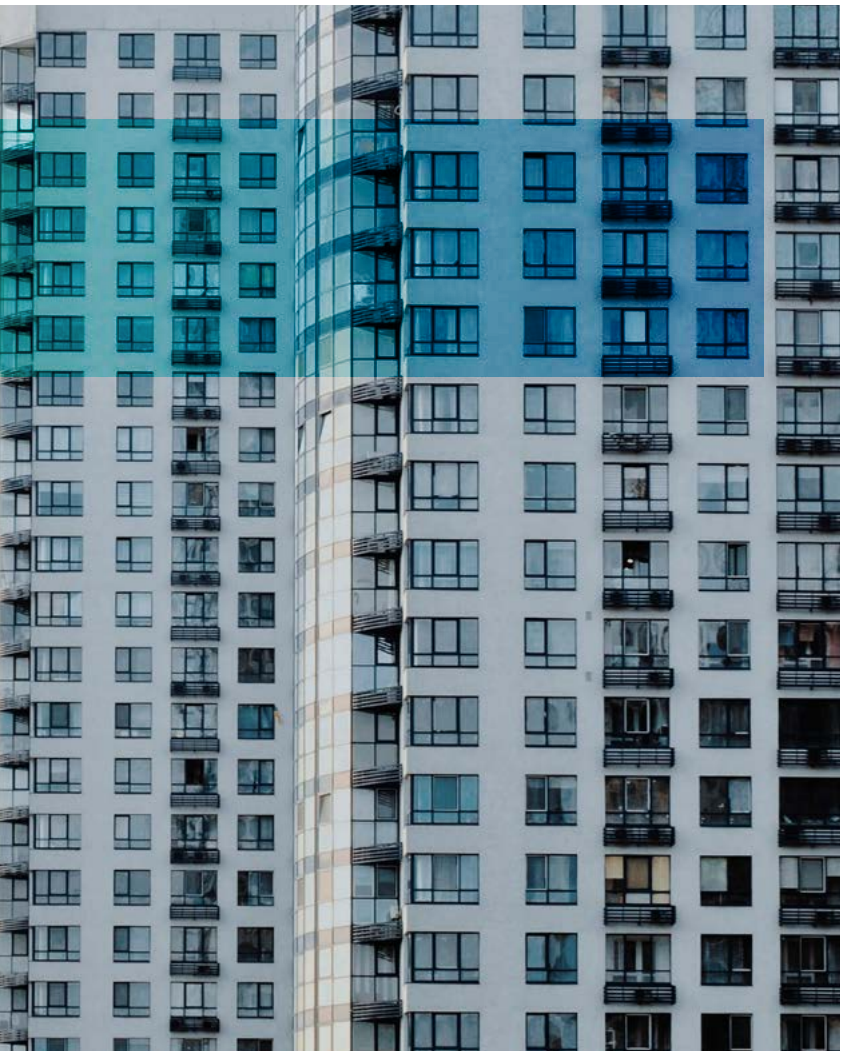
V prípade ak zvažujete členstvo v našom Združení alebo máte ďalšie otázky, neváhajte nás kontaktovať.
na tel. č.: **0911 230 012**, alebo emailom na: info@lepsiasprava.sk.

Späť na obsah

JUDr. Mgr. Marek Perdík
predseda ZLSBD a správca konkurznej podstaty

15 vašich otázok z aplikovania elektronického hlasovania

1. Na akej platforme môže elektronické hlasovanie prebiehať?
Odpoveď na túto otázku záleží od možností organizátora hlasovania (nemusí to byť len správca alebo rada, či predseda svb, ale napr. aj zástupca skupiny vlastníkov disponujúcou štvrtinou hlasov v dome) a od jeho prístupu. Vždy bude za splnenie podmienok uvedených v paragrafe 36f zákona č. 67/2020 Z. z. zodpovedať jeho organizátor. Preto je na jeho zodpovednosti, či bude hlasovanie elektronickými prostriedkami prebiehať napr. odpoveďami podanými prostredníctvom e-mailových adries alebo na internej stránke či webovej platforme, ktorá za tým účelom môže vzniknúť. Existuje však dostupné množstvo softwareov na výkon správy, ktoré operujú možnosťou uplatniť hlas elektronicky, ale iba jeden systém, ktorý aj tieto hlasy podľa zákona vyhodnocuje - Resitech.



2. Akým spôsobom sa overuje platnosť hlasu vrátane identifikácie hlasujúceho?
Platnosť hlasu pri tomto type prejavu hlasovacieho práva nie potrebné a ani možné overiť. Nejde o písomné hlasovanie (môže byť však jeho súčasťou) a preto nie sú potrební overovatelia podpisu, nakoľko sa nič nepodpisuje. Tí sú potrební až pri podpise osoby, ktorá napr. nehlasovala elektronicky, ale uplatnila svoj hlas v písomnom hlasovaní. Potrebné je len "overiť" a stotožniť osobu s uplatneným hlasom. Aby nedochádzalo k zameniteľnosti osoby, ktorá takto hlasovala. My k tomu používame prehlásenie / žiadosť vlastníka, v ktorej uvedie svoje osobné údaje a mailovú adresu, pod ktorou ho dokážeme identifikovať. Túto podpísanú žiadosť nám stačí predložiť, hoci aj z danej mailovej adresy, pod ktorou máme vlastníka identifikovať.

3. Možno elektronické hlasovanie nariadiť bez predchádzajúceho odsúhlasenia?
Je to nielenže možné, ale nevyhnutné a zákonom predpokladané. A to z dôvodu, že vlastníkovi vzniká automatické právo uplatniť svoje hlasovacie právo prostriedkami elektronickej komunikácie, čomu na druhej strane zodpovedá povinnosť osoby, ktorá hlasovanie organizovanie, umožniť mu výkon tohto práva. Na druhej strane strane stojí za zmienku, že nie je možné sa na túto otázku pozerať len cez práva vlastníka a povinnosti správcu. Preto zastávam názor, že pokiaľ je povinnosťou organizátora umožniť vlastníkovi uplatnenie jeho hlasovacieho práva prostredníctvom elektronických prostriedkov, tak je právom dotknutého organizátora účtovať za to minimálne aspoň nevyhnutné výdavky, najmä ak za to nesie zodpovednosť.

4.Čo všetko môže byť predmetom elektronického hlasovania?
Predmetom môže byť čokoľvek, na čo sa dá jasne a zrozumiteľne odpovedať spôsobom "áno" alebo "nie" a beh podmienok. Z tohto dôvodu sa javí ako efektívnejší spôsob hlasovania určitá webová platforma a skôr e-mailový kontakt, v ktorom sa môžu vlastníci rozpisovať do zbytočných momentov a bez priamej a jasnej odpovede. Na druhej strane však musím z praxe povedať, že touto formou sme organizovali už množstvo elektronických hlasovaní a pri správnom vysvetlení podmienok nám nebola doručená žiadna nejasná odpoveď. Ide teda len o nastavenie podmienok vopred.
O určitých otázkach však nie je možné hlasovať elektronickými prostriedkami vôbec, pokiaľ nie je jasne a konkrétne určený jej predmet, napr. o osobe zapisovateľa, o osobe predsedu svb a pod. V týchto otázkach musí byť výslovne určená osoba, ku ktorej sa má vzťahovať prejav vôle hlasujúceho vlastníka.

Späť na obsah

5. Menia sa hlasovacie kvóra pri jednotlivých otázkach oproti úprave v z.182/1993 Z. z.?
Nie, v tejto rovine sa nič nemení. Uplatnenie hlasovacieho práva prostredníctvom elektronických prostriedkov je len iný spôsob prejavu vôle a je rovnocenný s prípadnou účasťou na schôdzi alebo na písomnom hlasovaní, pokiaľ je hlas uplatnený v súlade s podmienkami uvedenými v Oznámení o konaní schôdze alebo písomného hlasovania.

6. Starší vlastníci nemajú emailovú adresu, ale iba asi 20% vlastníkov. Ako to riešiť pri elektronickom hlasovaní?
Práve z tohto dôvodu sa elektronické hlasovanie nepovažuje za tretiu formu hlasovania popri hlasovaní na schôdzi alebo na písomnom hlasovaní, ale len za iný spôsob prejavu vôle hlasujúceho vlastníka. Ide teda o možnosť pre tých vlastníkov, ktorí ju majú záujem využiť, nie o jedinú možnosť pre všetkých vlastníkov v dome. Ak teda niekto nemá prístup k internetu alebo sa obáva zneužitia osobných údajov a nechce alebo nemôže z toho dôvodu hlasovať touto formou, stále má možnosť uplatniť svoje hlasovacie právo na schôdzi alebo v písomnom hlasovaní. Je teda vylúčené hlasovať výhradne len prostredníctvom elektronických prostriedkov, ibaže by všetci vlastníci v dome uplatnili svoje hlasovacie právo vo vzťahu k všetkým bodom programu do momentu otvorenia schôdze alebo začatia písomného hlasovania. V takom prípade sa otvorenie schôdze alebo začatie písomného hlasovania zdá byť zbytočné.

7. Pri písomnom hlasovaní bude potrebné hlasovací lístok vytlačiť, podpísať, následne naskenovať a zaslať späť správcovi, alebo bude hlasovací lístok zaheslovaný?
Táto otázka nemá zmysel, nakoľko v písomnom hlasovaní podpis hlasujúceho vlastníka overujú dvaja overovatelia a z toho dôvodu sú podmienky uvedené v otázke zbytočné. Pokiaľ sa takto má uplatniť hlas v elektronickom hlasovaní, tak je síce možné takto nastaviť podmienky zo strany organizátora hlasovania, ale aj tu mi to príde zbytočné, nakoľko sa stráca zmysel elektronického hlasovania, keď sa má niečo zakaždým vytlačiť, podpísať, naskenovať a ešte aj zaheslovať. Pre identifikáciu osoby je postačujúci postup uvedený v odpovedi na otázku č. 2. Navyše je celý takýto proces zbytočný pri hlasovaní prostredníctvom určitej webovej platformy, kde hlasujúci len odpovedá takým spôsobom, že si vyberá z možností „áno“ alebo „nie“.
Nemôžem ale určiť, že v prípade, ak si postup popísaný v otázke určí osoba, ktorá organizuje hlasovanie, pôjde o nezákonný postup. Pre mňa však úplne zbytočný.

8. V prípade spoluvlastníctva bytu alebo NP by mal každý vlastník uplatniť hlasovacie právo zvlášť alebo by sa mal uplatniť hlas len za byt alebo NP ako celok bez „zbierania“ odpovedí spoluvlastníkov?
Hlasovacie právo má každý vlastník a teda aj spoluvlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. To isté platí aj pri uplatnení hlasovacieho práva prostredníctvom elektronických prostriedkov. Je rozdiel medzi uplatnením hlasovacieho práva každého vlastníka alebo spoluvlastníka v dome podľa § 14 ods. 1 BytZ a ich vyhodnotením podľa § 14 ods. 3 BytZ. Aj z toho dôvodu je správne, aby na hlasovacích listinách boli uvedený všetci vlastníci a nielen byty alebo nebytové priestory, za ktoré sa uplatňuje hlas ako celok. To isté platí tiež v prípade bezpodielového spoluvlastníctva manželov, nakoľko aj keď sa v tomto prípade akceptuje čo i len hlas jedného z manželov v prípade hlasujúceho len jedného z nich, neznamená to, že by právo hlasovať nemá aj druhá osoba z manželov, ktorá môže hlasovať inak. Ak by sa tak stalo, hlas je nevyhnutne vyhodnotiť ako neplatný. Je teda na mieste, aby právo uplatniť svoje hlasovacie právo mal každý vlastník alebo spoluvlastník v dome.

9. Ako uplatniť hlas pri výkone hlasovacieho práva mesta alebo obce, ktorá vlastní v bytovom dome byt alebo NP?
Zákon č. 67/2020 Z. z. nezavádza žiadne rozdielne spôsoby uplatňovania hlasovacieho práva vo vzťahu k rôznym osobám. Pôjde teda o rovnaký postup ako pri uplatňovaní hlasovacieho práva vo vzťahu k iným vlastníkom a pokiaľ sa mestá a obce preukazujú poverením na výkon hlasovacích práv alebo splnomocnením, tak vo vzťahu k uplatneniu hlasovacieho práva elektronickými prostriedkami je v zmysle § 36f ods. 1 zákona č. 67/2020 Z. z. platí, že „vlastníci nemôžu splnomocniť iné osoby, aby ich pri elektronickom hlasovaní zastupovali“. Jednoduchým riešením je vyplnenie prehlásenia alebo žiadosti zo strany vlastníka ako mesta alebo obce za účelom určenia e-mailovej adresy (ktorá však nemusí slúžiť na účely hlasovania formou e-mailu, ale aj ako prihlasovacie meno do určitej webovej platformy), z ktorej bude podľa určených podmienok uplatnené hlasovacie právo. Takáto žiadosť však musí byť podpísaná osobou, ktorá je na preukázateľne oprávnená a na tento účel môže byť osoba aj splnomocnená (následné splnomocnenie touto osobou pre tretiu osobu už však zákon neumožňuje).

10. Ako uplatniť hlas vo vzťahu k bytu alebo NP, ktorý je vo vlastníctve družstva? Ako postupovať keď samotné družstvo spravuje byt alebo NP v jeho vlastníctve?

V tomto prípade pôjde o takmer identický postup ako v prípade vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru mestom alebo obcou. Elektronické hlasovanie vlastníka, ktorým je určitá obchodná spoločnosť nie je vo svojom procese iné, ako pri takomto hlasovaní družstva ako vlastníka. Za tieto osoby je vždy niekto oprávnený konať a túto informáciu je možné zistiť z Obchodného registra. Tieto osoby však na vyriešenie otázky uplatnenia hlasovacieho práva elektronickými prostriedkami môžu splnomocniť tretie osoby všeobecne, avšak ďalej už nie možné zo strany takto splnomocnených osôb subsidiárne splnomocniť ďalšie osoby na účely elektronického hlasovania.

Nie je pri tom rozhodujúce, či je dotknuté družstvo aj správcom domu, nakoľko je nevyhnutné rozlišovať družstvo ako subjekt obchodného práva a vlastníka bytu alebo nebytového priestoru a družstvo ako správcu bytového domu. Tieto dve pozície musia byť úplne nezávislé.

11. Hlasovanie elektronickými prostriedkami formou e-mailu sa v plnom rozsahu riadi zákonnými podmienkami písomného hlasovania?

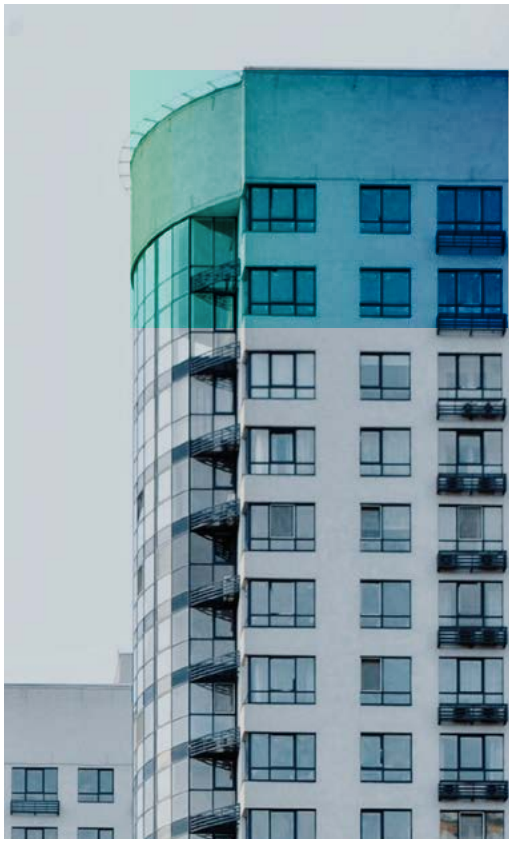
V žiadnom prípade nie a argumentov je viac ako dosť. Za všetky postačuje ten, že pri elektronickom hlasovaní nie možné overovať podpisy hlasujúcich vlastníkov. Treba si uvedomiť podstatný fakt a rozdiel, že elektronické hlasovanie nie je hlasovaním samým o sebe, ale ide o iný spôsob prejavu vôle, konkrétne uplatnenia hlasu. V zmysle § 14 ods. 2 BytZ stále existujú len dve formy rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, a to na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním.

12. Určuje alebo odporúča zákon nejaké nástroje elektronického hlasovania?

Žiadny právny predpis tieto možnosti nepredurčuje, ani ich vôbec nevymenúva. Ide len o možnosti, ktoré sú ponúkajú samotným trhom. Existuje niekoľko možností a rozdeliť je ich možné do dvoch skupín, a to na hlasovanie prostredníctvom e-mailových adries ako e-mailových kont a prostredníctvom rôznych webových platforiem (aj napriek tomu, že e-mailové konto môže slúžiť ako prihlasovacie meno). Pri veľkých bytových domoch sa osvedčil postup hlasovania elektronickými prostriedkami priamo na schôdzi. Ide o počty bytov napr. 400 a viac kde sčítavanie hlasov na schôdzi spôsobuje značný problém, no hlasovanie prostredníctvom elektronických prostriedkov priamo na mieste je výrazným uľahčením postupu a vyhodnotenie výsledkov je možné až po ukončení schôdze, prípadne aj priamo na nej, ak ide o software, ktorý je schopný reagovať na tieto skutočnosti bezodkladne.

13. Môže správca zrušiť prebiehajúce hlasovanie? V prípade že sa pomýli v texte atď.?

Otázka nie je relevantná pre účely elektronického hlasovania, ale pre akékoľvek hlasovanie všeobecne. Nepodporujeme argumenty spočívajúce v rušení už oznámených schôdzí a písomných hlasovaní, avšak v prípade, ak ide o tak závažnú chybu v programe, ktorá spočíva v hrubom nepomere medzi pôvodným úmyslom zostavenia programu a výsledkom a môže výrazným spôsobom zasiahnuť do rozhodovacieho práva vlastníkov, tak by účel hlasovania bol len zrejme ťažko dosiahnutý. Toto predstavuje jediný priestor a pôdu pre prijatie rozhodnutia zo strany organizátora hlasovania, aby bolo v tejto časti zrušené. Ide z časti aj o preventívne opatrenie, nakoľko v prípade možného jasného výsledku hlasovania vlastníkov „opačne" z dôvodu chyby, by následne opačné rozhodnutie k tejto otázke muselo byť prijaté vyšším kvórom a v prípade neúspechu rozhodovania o obnove domu (napr. z dôvodu chyby oproti plánovaných 350 000 eur na chybných 750 000 eur) by za takúto chybu musel niesť zodpovednosť organizátor hlasovania, a to nie celkom v primeranom rozsahu.



14. Môže elektronické hlasovanie menežovať splnomocnený zástupca vlastníkov?

Jedine v prípade ak organizuje hlasovanie ako zástupca skupiny vlastníkov, ktorá disponuje aspoň štvrtinou hlasov v dome. Ide síce o rovnaký postup, ako keď hlasovanie organizuje správca alebo rada, prípadne predseda SVB, avšak je faktom, že ak je zodpovednosť na zástupcovi skupiny štvrtiny vlastníkov, tak ide pre túto osobu o novinku, ktorá jej môže dať zabrať. Menežovať hlasovanie na návrh tejto skupiny vlastníkov je BytZ predpokladané a preto je možné aj týmto zástupcom aj určovať podmienky elektronického hlasovania.

15. Môže uplatniť vlastník Danka Okrúhla svoj hlas z adresy janka.kockata@gmail.com?

Samozrejme. Jedinou podmienkou je, aby túto konkrétnu fyzickú osobu dokázala osoba organizujúca hlasovanie nezameniteľne stotožniť v tomto prípade s jej e-mailovou adresou, ktorá slúži na jej identifikáciu na účely elektronického hlasovania. Ak je teda Danka Okrúhla vlastníkom alebo spoluvlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome a dokáže podľa podmienok organizátora hlasovania uplatniť svoj hlas z tejto e-mailovej adresy, tak je to v súlade so zákonom.

Späť na obsah

Mgr. Nina Sovič
výkonná riaditeľka ZLSBD

Postarajte sa o perfektný technicko-energetický stav bytového domu vďaka komplexnému technicko-odbornému auditu bytového domu

Majitelia bytov sú viazaní rôznymi bezpečnostnými predpismi. Z fondu opráv, do ktorého mesačne prispievajú pravidelnými platbami, musia hradiť aj pravidelné prehliadky elektrických, plynových zariadení aj rozvodov, bleskozvodov, revízie výťahov, ako aj pravidelné overovanie vodomerov a preventívne protipožiarne prehliadky ako aj nevyhnutné opravy závad a nedostatkov spoločných priestorov.

Ako správca, tak aj predseda SVB má pri zabezpečovaní plynulého a bezproblémového chodu bytových domov práce viac než dosť. Sledovať termíny povinných revízií, či mať prehľad o technickom stave všetkých technických zariadení v bytovom dome nie je jednoduché. Na tieto aktivity správca vynakladá množstvo času a rovnako aj financií, ktoré v konečnom dôsledku zaťažujú vlastníkov.

Mottom Združenia pre lepšiu správu bytových domov je po každej stránke zjednodušiť našim členom výkon správy a tohto sme sa držali aj pri uvedení nového produktu do portfólia našich služieb a produktov.

Dovoľte nám, aby sme vám predstavili TECHNICKO-ODBORNÝ AUDIT BYTOVÉHO DOMU, komplexný odborne spracovaný dokument, ktorého cieľom a úlohou je celkové zhodnotenie technického a energetického stavu bytového domu a jeho technických zariadení. Jeho prílohu tvorí plán nutných a odporúčaných opráv. Tento dokument vám pomôže splniť si svoju povinnosť voči vlastníkom, a to predložiť plán opráv na nasledujúce obdobie podložený výstupmi odzrkadľujúcimi reálny technický a energetický stav bytového domu, ako aj jeho technických zariadení. Rovnako vám pomôže pri tvorbe či úprave výšky preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv. V konečnom dôsledku vám vypracovanie takéhoto dokumentu ušetrí čas a vynaložené finančné prostriedky na zabezpečovanie rôznych revízií niekoľkými revíznymi spoločnosťami.

Technicko-odborný audit bytového domu (TOA) slúži na zistenie požadovaných informácií o aktuálnom stave danej budovy - bytového domu. Takéto **komplexné zhodnotenie nehnuteľnosti** vykonávame pomocou našich kvalifikovaných odborníkov z daných oblastí a slúži predovšetkým ako podklad k plánu opráv a revízií danej nehnuteľnosti. Výstupom je úzko špecifikovaný Harmonogram prác a nutných opráv a taktiež revíznych správ a dokumentov potrebných k správnemu užívaniu objektu. Pri bytovom dome sa jedná o spoločne všetkými vlastníkmi bytového domu užívané časti bytového domu, ktoré sú posudzované a hodnotené.

TOA bytového domu je jedinečný produkt presne šitý na mieru pre **správcov bytových domov**, vytvorený ako pomôcka a podklad pre ich **ročný plán opráv**, ktorý musia vyhotoviť každoročne, keďže podľa zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „BytZ“) **§ 8b ods. 1) písm. g) je *„Správca bytového domu povinný vypracovať a každoročne do 30. novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok.“***

Späť na obsah

Plán obsahuje legislatívou stanovené odborné, technické, revízne prehliadky a práce na odstránenie nedostatkov z revíznych správ a práce schválenej na bytových schôdzach na základe žiadostí vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V priebehu roka sa môžu na bytovom dome vyskytnúť závady, ktoré neboli zahrnuté do ročného plánu opráv.

Podkladom pre správne vypracovanie plánu opráv na nasledujúci rok by mala byť dostatočná znalosť správcu o technickom stave domu, jeho spoločných častí a spoločných zariadení, ako aj o finančných možnostiach vlastníkov zohľadnená v mesačnej tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. Pri vypracovaní plánu opráv môže správca spolupracovať so zástupcom vlastníkov, aby boli správne odhadnuté predpokladané náklady na údržbu, prípadne rekonštrukciu alebo modernizáciu bytového domu. Do úvahy treba zobrať aj skutočnosť, že podľa **§ 8a ods. 4 BytZ** správca nemá nárok na platby za správu, ak nepredloží vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome do 30. novembra bežného roka plán opráv na nasledujúci kalendárny rok. Ak teda správca včas nepredloží plán opráv na nasledujúci rok, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome majú právo týmto spôsobom sankcionovať správcu.

Technicko – odborný audit objektu sa zameriava na:

- Vyhradené technické zariadenie v zmysle Vyhlášky č. 508/2009 Z.z. („ďalej len VTZ“) ako sú VTZ plynové, tlakové, elektrické, zdvíhacie a požiarne technické zariadenia v zmysle Zákona č. 314/2001 Z. z. V bytových domoch sa nachádzajú spoločné zariadenia v zmysle (§ 2 ods. 5 zákona č. 182/1993 Z. z.), ktorými sú zariadenia, určené na spoločné užívanie a slúžia výlučne tomuto domu, a to aj v prípade, ak sú umiestnené mimo domu. Takýmito zariadeniami sú najmä výťahy, práčovne a kotolne vrátane technologického zariadenia, sušiarne, kočíkarne, spoločné televízne antény, bleskozvody, komíny, vodovodné, teplonosné, kanalizačné, elektrické, telefónne a plynové prípojky. Tieto zariadenia si z hľadiska bezpečnosti, prevádzkyschopnosti alebo spoľahlivosti vyžadujú vykonávanie pravidelných odborných prehliadok, revízií, skúšok a overovaní.
- Popis základnej stavebnej konštrukcie nehnuteľnosti ako hodnotenie vonkajších stavebných konštrukcií a statiky a to najmä obvodové konštrukcie bytového domu – nosné steny, obvodové steny, stav omietok, sokel, dlažby, strecha, strešná krytina, povala, technické podlažie, pivničné priestory. Ďalej sa zameriava na otvorové konštrukcie spoločných priestorov, okná, dvere. Vnútorné konštrukcie spoločných priestorov-vnútorné omietky, dlažby, schodisko, zábradlie, výťah. Taktiež sledujeme stav kanalizačného potrubia, stav vetracieho potrubia, ktoré vieme podľa potreby vyčistiť a dezinfikovať. Je možné podľa požiadavky dať vyhotoviť analýzu stavu vody v bytovom dome.
- Plnenie platnej legislatívy v oblasti energetiky podľa zákona 555/2005 Z. z. a 321/2014 Z. z.

Vypracovanie Harmonogramu na nasledujúce obdobie sleduje možnosť, aby každý vlastník presne vedel, kedy je potrebné zabezpečiť nutné stavebné úpravy a opravy a revízne správy vyhradených technických zariadení. Našim cieľom je splnenie legislatívnych povinností, dlhodobé zníženie prevádzkových nákladov, predĺženie životnosti nehnuteľností, zabezpečenie ochrany a bezpečnosti osôb, odhaľovanie nedostatkov a optimalizácia nákladov.

Cena za vypracovanie TOA závisí od viacerých aspektov, medzi ktoré patrí napríklad veľkosť bytového domu, komplikovanosť technických zariadení (či má bytový dom výťah alebo nie, či je pripojený na CZT alebo má vlastnú kotolňu, či má jeden vchod alebo viac vchodov a pod.). Pohybuje sa však v rozmedzí od 399 eur za jeden bytový dom.

Vzorový dokument technicko-odborného auditu máme k dispozícii a na požiadanie vám ho vieme zaslať e-mailom.

Pre viac informácií nás kontaktujte na tel. č. 0911230012 alebo e-mailom na **sovic@lepsiasprava.sk**.

ZABEZPEČÍME VÁM
komplexnú technickú a energetickú starostlivosť o bytový dom

- technicko-odborný audit bytového domu
- energetický certifikát
- audit rozvodov tepla a teplej vody
- diagnostika, čistenie a dezinfekcia vetracích potrubí

www.lepsiasprava.sk

Späť na obsah

Zatepľovanie môže byť zdravé, bezúdržbové a trvácne

Zatepľovanie nie je módny hit. Klíma na Slovensku sa rapídne zmenila. Za posledných 50 rokov priemerná teplota stúpla o 2 °C a najbližších 100 rokov sa predpokladá nárast o ďalšie 4 °C. Tomu treba prispôsobiť aj naše bývanie. Otázka teda neznie, či zatepliť, ale ako. Zateplenie totiž nechráni len pred zimou, ale aj pred výkyvmi teploty a prílišnou páľavou. Ako si vybrať vhodný zatepľovací systém?

S konateľom spoločnosti IMAR sme sa snažili nájsť odpoveď na túto otázku na základe skúseností a realizácií zateplenia. Rozprávali sme sa o najideálnejšej forme zatepľovania pre nezateplené paneláky a bytové domy.

Vaša spoločnosť realizovala aktuálne projekt zateplenia bytového domu na Rožňavskej 36 v Rimavskej Sobote. Môžete tento projekt priblížiť čitateľom?

Jedného dňa nás oslovil správca bytového domu v mene vlastníkov (SVB) na základe dávnejšej spolupráce. Na sídlisku zostali ako posledná nezateplená bytovka. Predseda spoločenstva mal požiadavku na komplexnú obnovu bytového domu, a to na zateplenie a hydroizoláciu strechy, sanáciu balkónov, rekonštrukciu výťahu, vonkajšie stavebné úpravy, rekonštrukciu elektroinštalácií, spoločných priestorov, zateplenie obvodového plášťa. Samozrejme, najnákladnejšiu investíciu predstavovalo práve zateplenie obvodového plášťa. Z pohľadu investora sa teda kládol dôraz na čo najvyššiu životnosť, možnú návratnosť počas splácania úveru, estetiku a luxusnejší vzhľad. Aby sme mohli naplniť tieto očakávania, pristúpilo sa k návrhu zateplenia obvodového plášťa formou prevetrávanej fasády Marmoroc.

Čo si zatiaľ obyvatelia bytovky aj investor najviac pochvaľovali v porovnaní s tým, čo bežne videli pri zateplení budov ? Zaznamenali ste už počas stavby pozitívne reakcie?

Samozrejme, pretože ako prvá každého upúta rýchlejšia inštalácia, žiadne mokré procesy, ktoré sú závislé od klimatických podmienok, žiadne technologické prestávky z dôvodu vyzrievania a schnutia, menej stavebného odpadu pri inštalácii. Stavali sme bez obmedzenia klimatickými podmienkami. Výsledný efekt na fasáde je veľmi moderný granitovo-betónový obklad. Navyše, systém nie je závislý od zručnosti stavebných pracovníkov ako pri klasických fasádach. Zmoknutie tepelnej izolácie pri nepriaznivom dažďivom počasí systému neprekáža. V aktívnej vzduchovej medzere dochádza k jeho dokonalému vysušeniu. Nehrozí vznik plesní a zníženie životnosti systému.

Zateplenie je v súčasnej fáze kompletne hotové. Aktuálne máme za sebou tropické teploty leta. Dokázali už obyvatelia za tento čas oceniť prínos prevetrávanej fasády?

Referencie, ktoré máme od obyvateľov, sú výborné. Pochvaľujú si výbornú klímu v bytoch aj počas horúcich dní. Vzduchová medzera a komínový efekt v nej odvádzajú horúci vzduch, a tak nedochádza k prehrievaniu obvodového plášťa. Vizuálne fasáda budí luxusný dojem, čo klientom lepšie zhodnotí cenu nehnuteľnosti.

Späť na obsah

Pri väčšine takýchto zákaziek sa však používa klasický zatepľovací systém. Prečo teda padlo rozhodnutie využiť iný model zateplenia?

Bolo to práve porovnanie prevádzkových nákladov, nákladov na údržbu a životnosti. V prípade zákazky na Rožňavskej 36 cena zateplenia obvodového plášťa klasickým zatepľovacím systémom predstavovala 192 327,75 € a cena zateplenia formou prevetrávaného systému Marmoroc bola 256 437 €. To sa zdá na prvý pohľad viac, ale investor premýšľa aj do budúcnosti. Klasický systém má drahú údržbu, pretože cena údržby pri rozlohe domu 2 176 štvorcových metrov predstavuje umývanie, impregnáciu, maľovanie a podľa platných cenníkových cien by to vyhádzalo na 72 800 €. Marmoroc si toto nevyžaduje, a preto už po 18 roku životnosti KZS cena údržby presahuje cenový rozdiel v porovnaní s prevetrávanou fasádou. Po 30 rokoch sa pri KZS opäť vyžaduje zateplenie z dôvodu konca životnosti a prichádza ďalšie kolo zadlžovania a brania úveru minimálne vo výške 215 000 €. Na základe tohto porovnávacieho prepočtu sa SVB rozhodlo jednoznačne investovať do zateplenia obvodového plášťa formou prevetrávanej fasády.

Môžete opísať priebeh realizácie?

Začalo sa najskôr sanáciou a zateplením balkónov. Investorovi sme navrhli rozšírenie balkónovej dosky o 20 centimetrov, aby pre zateplenie obvodového plášťa neprišiel o plochu z balkóna. Súčasne sa realizovalo zateplenie a hydroizolácia strechy, navýšenie atikových múrov ako predpríprava na bezproblémovú inštaláciu zakončenia prevetrávaného systému. Aj tu sa prejavila výhoda prevetrávanej fasády. Realizácia celého zateplenia bola vďaka postaveniu lešenia na celom objekte dvojnásobne rýchlejšia ako zateplenie obvodového plášťa klasickým spôsobom. Po realizácii zateplenia obvodového plášťa sa v súčasnosti montujú nové hliníkové balkónové zábradlia na rozšírenú balkónovú dosku. Vlastníci sú vďační aj za to, že sa im nezmenšil priestor na balkónoch.

Hovorili sme o úspore za servis fasády. V čom teda bude tá úspora financií v budúcnosti?

V prípade poškodenia jednotlivých dielov krytiny Marmoroc na fasáde budovy ich zvládne odborník nahradiť novými behom niekoľkých minút. Dodatočná inštalácia satelitnej televízie, prípadne optického internetu, je veľmi jednoduchá. Fasádne diely je možné odinštalovať a znova nainštalovať pomerne rýchlo, čo pri klasických fasádach nie je možné. Navyše musím povedať, že zateplenie obvodového plášťa prevetrávaným fasádnym systémom odporúčam každému jednému bytovému domu, a to hlavne z dôvodu trvalých tepelnoizolačných vlastností, ale aj pre trojnásobne vyššiu životnosť oproti klasickému kontaktnému zatepleniu, bezúdržbovosť systému, lepšiu klímu v bytoch, zdravšie bývanie, lepšie zhodnotenie nehnuteľnosti.

Môžete systém Marmoroc predstaviť viac?

V skratke ide o zdravé, efektívne a trvácne zatepľovanie 21. storočia. Ide o škandinávsku technológiu prevetrávanej fasády. Vďaka prítomnosti cirkulácie vzduchu v systéme zaručuje ideálny komfort bývania a inteligentný odvod vlhkosti. Steny nevlhnú, fasáda sa prevetráva, vzduch v interiéri je zdravší. Práve v severských krajinách je zateplenie extrémne dôležité. Aj vďaka tomu dokázali práve tu vytvoriť najúčinnejší zatepľovací systém.

Čo je základom celého systému?

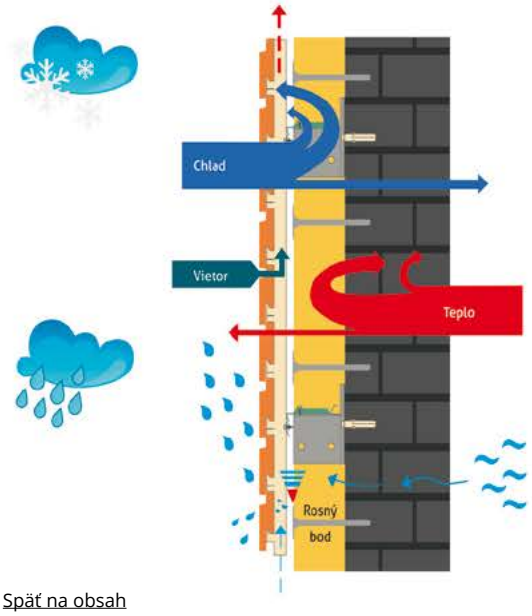
Hlavnými piliermi sú oceľový rošt pripevnený k stene budovy, tepelná izolácia a vonkajší obklad, ktorý zvyšuje estetiku budovy. Kompaktné fasádne dosky sú odolné proti UV žiareniu, sú trvanlivé, bezúdržbové, dokonca môžu mať antigrafitovú úpravu. Marmoroc sa hodí aj na rodinné domy, kde je ideálnym riešením ako pre novostavby, tak aj pre obnovu starších rodinných domov. Takisto sa hodí na panelové domy a bytovky. Vytvára zdravé a komfortné bývanie. Je to zároveň aj riešenie pre komerčné stavby, ktoré v sebe kombinuje vysokú životnosť, kvalitu a úsporu energií.

IMAR

Prevetrávané fasády

Zateplenie 21. storočia
Až 4 násobne vyššia životnosť

- Vysoko účinné zateplenie
- Ideálne pre výškové budovy
- Montáž za každého počasia
- Komfortné a zdravé bývanie
- Luxusný vzhľad domu
- Živitnosť systému až 100 rokov



e-mail: dalog@imar.sk
tel.: +421 911 828 589

www.obnovabytovychdomov.sk
www.imar.sk

marmoroc

Späť na obsah

Miroslav Rešeta
Združenie pre lepšiu správu bytových domov

JUDr. Mgr. Marek Perdík
likvidátor SVB

Niekoľko vybraných praktických problémov k likvidácii SVBaNP

V praxi sa pri likvidáciách spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej ako „SVBaNP“) častokrát stretávame s problémami, či už so strany okresných úradov, alebo v zlej interpretácii otázok v písomných hlasovaniach a na zhromaždeniach. V zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „BytZ“) sa likvidácii venuje stroho iba ustanovenie § 7d. Na zrušenie spoločenstva s likvidáciou a na zánik sa primerane použijú ustanovenia zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník (ďalej ako „ObZ“) účinné po 01. 10. 2020 a to konkrétne § 70 až § 75k. Likvidácie, v ktorých bol likvidátor zapísaný do registra do 30. 09. 2020, sa likvidujú podľa ObZ v znení účinnom do 30. 09. 2020. Ide o ustanovenia § 70 až § 75a.

Likvidátor sa neodsúhlasuje, ale ustanovuje

Často prichádzame do kontaktu so zápisnicami zo zhromaždení alebo písomných hlasovaní, kde si vlastníci odsúhlasili/zvolili/určili likvidátora SVBaNP. Tu môže nastať problém, nakoľko zákon takýto pojem nepozná. Aj keď je z rozhodnutia jasné, že vlastníci prejavili vôľu a chcú danú likvidáciu prenechať konkrétnej osobe, správny orgán môže pozastaviť návrh na zápis zmeny zapisovaných údajov do registra a žiadať odstránenie nedostatkov. Správny termín je ustanovenie likvidátora a je to v zmysle § 72 ods. 4 ObZ: ***„Ak likvidátora ustanovili spoločníci alebo príslušný orgán spoločnosti, návrh na zápis likvidátora do obchodného registra podáva ustanovený likvidátor. Ak likvidátora ustanoví súd, zapíše ho do obchodného registra bez návrhu.“*** Príslušný orgán spoločnosti sa v tomto prípade myslí zhromaždenie, ktoré je najvyšším orgánom SVBaNP. Takýto striktný prístup založený na gramatickom výklade však nepovažujeme za správny a ide o „hranie sa na slovíčka“, najmä pri len primeranej použití týchto ustanovení na likvidáciu SVBaNP. Postupne sa nám v komunikácií s okresnými úradmi aj darí tento prístup uplatňovať do praxe.

Kto podáva návrh na zápis zmien do registra?

Vyššie uvedené ustanovenie rieši aj otázku osoby ktorá podáva návrh na zápis zmeny do registra SVBaNP. Niektoré okresné úrady v Slovenskej republike v tom stále nemajú jasno a v prípade podania návrhu na zápis zmeny v podobe vstupu SVBaNP do likvidácie likvidátorom a nie predsedom SVBaNP, rozhodujú o zastavení správneho konania. Odvolávajú sa na ustanovenie § 7 ods. 2 BytZ, v. zmysle ktorého ***„návrh na zápis zmien alebo zániku zapisovaných údajov podľa odseku 7 je povinný podať príslušnému správnemu orgánu predseda alebo poverený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome do 30 dní odo dňa, keď zmena nastala. Pravosť podpisu na návrhu na zápis do registra musí byť úradne osvedčená...“*** Takéto odôvodnenie nie je správne a je nutné sa riadiť analogickým použitím vyššie uvedeného použitia § 72 ods. 4 ObZ. Tento názor zastáva aj gestor zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Ministerstvo financií Slovenskej republiky.

Čo všetko obsahuje návrh na zápis zmeny údajov do registra SVBaNP?

Úradne osvedčený návrh na zápis zmeny údajov do registra SVBaNP vedeným okresným úradom, odborom všeobecnej vnútornej správy musí obsahovať prílohy:

- originál alebo overenú kópiu zápisnice zo zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo z písomného hlasovania, ktorá obsahuje podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov,
- originál alebo overenú kópiu prezenčnej listiny alebo hlasovacie listiny s priloženými splnomocneniami,
- zoznam vlastníkov hlasujúcich elektronickými prostriedkami v prípade hlasovania vlastníkov touto formou,
- informácie pre podanie žiadosti o výpis z registra trestov (samotný výpis z registra trestov si zabezpečuje správny orgán vo svojej réžii),
- originál alebo overenú kópiu zmluvy o výkone správy,
- doklad o úhrade správneho poplatku.

Najideálnejší spôsob podania uvedených podkladov spoločne s návrhom na zápis je prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy (www.slovensko.sk). V tejto časti sa však postup okresných úradov značne odlišuje v tom, že niektoré okresné úrady akceptujú zaslanie dokumentov bez zaručenej konverzie a niektoré naopak vyžadujú zaručenú konverziu. V určitých prípadoch uvedené podania napriek preukázaného doručenia považujú za nedoručené, pre nás z nepochopiteľných dôvodov. Uvedený problém však nastáva aj v prípade doručovania výpisu z registra SVBaNP pre účely ďalšieho priebehu likvidácie. Niektoré okresné úrady „sú schopné“ doručiť konvertovaný výpis prostredníctvom ústredného portálu verejnej správy, niektoré výpis doručujú výslovne len v listinnej podobe. Paradoxom je, že aj napriek tomu, že likvidáciu SVBaNP vykonávame ako kan-

celária správcu konkurznej podstaty s výslovným určením identifikačných údajov, konvertovaný výpis nám je doručovaný do schránok, ktorá je zrejme dotknutému okresnému úradu takpovediac „prvá po ruke"... Ide o chybu, s ktorou je potrebné sa vyrovnať za účelom efektívneho priebehu likvidácie SVBaNP bez zbytočných prieťahov.
Nakoľko likvidátor nie je osobou oprávnenou vykonávať zaručenú konverziu v zmysle ustanovenia § 35 ods. 3 zákona č. 305/2013 Z. z. o elektronickej podobe výkonu pôsobnosti orgánov verejnej moci a o zmene a doplnení niektorých zákonov, túto službu jednoducho vykoná poštový podnik poskytujúci univerzálnu službu, ak je prevádzkovateľom integrovaného obslužného miesta. Ďalšími výhodami zasielania dokladov cez ústredný portál verejnej správy sú znížené náklady spojené s úhradou správneho poplatku a okamžité zaslanie potvrdenia o doručení správy.

Dátum zrušenia spoločenstva
Rozdiel medzi výmazom a zrušením SVBaNP je v tom, že podľa ustanovenia § 7 ods. 1 BytZ sa ***„spoločenstvo zrušuje***
a) dňom uvedeným v rozhodnutí zhromaždenia o zrušení spoločenstva, inak dňom, keď bolo toto rozhodnutie prijaté,
b) rozhodnutím zhromaždenia o zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva,
c) vyhlásením konkurzu alebo zamietnutím návrhu na vyhlásenie konkurzu pre nedostatok majetku."

Napriek tomuto jasnému ustanoveniu, okresné úrady do registra SVBaNP nezapisujú dátum prijatého rozhodnutia alebo deň uvedený v rozhodnutí, ale dátum zápisu zmeny v registri. Následne je tento dátum zmeny uvedený aj v samotnom výpise z registra SVBaNP. Takýto postup je nesprávny a nemožno aplikovať ustanovenie § 70 ods. 3 ObZ: ***„Spoločnosť vstupuje do likvidácie zápisom likvidátora do obchodného registra, ak osobitný zákon neustanovuje inak."*** Presne v tomto prípade je osobitným zákonom BytZ. Ak si má likvidátor splniť povinnosť podľa § 75c ObZ, v zmysle ktorého ***„likvidátor bezodkladne po vstupe spoločnosti do likvidácie oznámi vstup spoločnosti do likvidácie všetkým známym veriteľom a zverejní oznámenie o tom, že spoločnosť vstúpila do likvidácie, a výzvu, aby veritelia spoločnosti a iné osoby a orgány, ktoré sú tým dotknuté, prihlásili svoje pohľadávky a iné práva..."***, musí oznámiť deň prijatého rozhodnutia alebo deň uvedený v rozhodnutí.

Uvedené spôsobuje viac menej len teoretický problém, avšak možno len do momentu, kedy sa nebude týkať osoby, ktorá bude mať na riešení tohto problému právny záujem. Ak je totiž dátum vstupu SVBaNP do likvidácie určený vlastníkmi a je uvedený v návrhu na zápis tejto zmeny do registra, príslušný okresný úrad vykoná zápis k dátumu vybavenia tohto návrhu a nie ku dňu uvedenom v rozhodnutí vlastníkov či ku dňu prijatia tohto rozhodnutia. Problémom je fakt, že podľa uvedených dátumov dochádza v určitom období k dvojitej správe domu, aj keď podľa reálnych údajov tomu tak nie je. Veď práve podmienkou vstupu SVBaNP do likvidácie je uzavretie zmluvy o výkone správy ku dňu vstupu do likvidácie. Ide tak len o ďalšiu formálnu chybu na strane okresných úradov.

Jeden deň dvojitej správy domu

Ak zhromaždenie rozhodne o dátume zrušenia, treba dávať pozor na dátum účinnosti zmluvy o výkone správy. V praxi sa stáva, že ak je rozhodnutie o vstupe SVBaNP do likvidácie prijaté napr. k 01. 01. 2022, vlastníci súbežne odsúhlasia účinnosť zmluvy o výkone správy od 01. 01. 2022. Okresný úrad posudzuje takýto prístup ako nesprávny nevyhnutne konanie preruší, nakoľko sú na výkon správy (počas jedného dňa) dohodnuté viaceré formy správy domu. Slovenská legislatíva síce pozná dve formy správy bytových domov, avšak v zmysle § 6 ods. 3 a ods. 4 *„na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve. Ak boli v dome uzavreté zmluvy v rozpore s odsekom 3, je platná len zmluva o výkone správy alebo zmluva o spoločenstve uzavretá ako prvá; ostatné zmluvy dohodnuté na správu domu, ako aj iné zmluvy uzavreté v rozpore s odsekom 3 sú neplatné".* Z toho dôvodu je nevyhnutné zachovať kontinuitu správy bytového domu.

Výmaz predsedu SVB

V zmysle ustanovenia § 75b ods. 1 ObZ: **„Vstupom spoločnosti do likvidácie prechádza na likvidátora pôsobnosť štatutárneho orgánu konať v mene spoločnosti okrem oprávnenia zvolať zasadnutie najvyššieho orgánu spoločnosti."** Uvedené ustanovenie predstavuje aplikačný problém v tom, že v prípade likvidácie obchodnej spoločnosti prichádza existencia orgánov do úvahy až do samotného zániku. No pri likvidácii SVBaNP ide len o primerané použitie Obchodného zakonníka a o kontinuitu správy bytového domu na základe zmluvy o výkone správy. Výmaz predsedu ako štatutárneho orgánu je teda na mieste, avšak neukončenie činnosti rady ku dňu vstupu do likvidácie v praxi znamená, že rada ako orgán SVBaNP existuje a vykonáva svoju činnosti na základe zmluvy o výkone správy, čo nie je možné. V tomto prípade je na mieste analógia pojmu zhromaždenie, ktorým je práve schôdza vlastníkov.

Aj preto sa nevymazanie všetkých orgány SVBaNP, ale len predsedu spôsobuje aplikačný problém. Uvedené sa nám snáď podarí prekonať len podaním návrhu na výmaz aj ostatných orgánov a podporiť ho relevantnými dôvodmi.

MINISTERSTVO FINANCIÍ SLOVENSKEJ REPUBLIKY

odbor majetkovoprávny
Štefanovičova 5
817 82 Bratislava 15

MF SR VEREJNÉ

ZLSBD
Združenie pre lepšiu správu bytových domov
Štefánikova 23, 811 05 Bratislava,
IČO: 51294412
Došlo dňa / hod.: 14.9.2021
Počet rovnopisov: 1
Prílohy: 0 Preberajúci:

ZLSBD
Štefánikova 886/23
811 05 Bratislava

Vaše číslo/zo dňa	Naše číslo	Vybavuje/tel.	Bratislava
30.07.2021	MF/12299/2021-82	Mgr. Štepanovská	08.09.2021

Vec
Zákon o vlastníctve bytov

Listom zo dňa 30.07.2021 ste sa obrátili na Ministerstvo financií Slovenskej republiky so žiadosťou o poskytnutie stanoviska vo veci oprávnenia podávať návrh na zápis zmien spojených s likvidáciou do registra spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Z hľadiska aplikácie zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov") Vám k tejto problematike oznamujeme:

Na zrušenie spoločenstva s likvidáciou alebo bez likvidácie a na zánik sa podľa § 7d ods. 6 zákona o vlastníctve bytov použijú primerane ustanovenia Obchodného zákonníka o zrušení a zániku obchodných spoločností, ak tento zákon neustanovuje inak. Vychádzajúc z § 72 ods. 4 Obchodného zákonníka návrh na zápis likvidátora do obchodného registra podáva ustanovený likvidátor, ak likvidátora ustanovili spoločníci alebo príslušný orgán spoločnosti. Ak likvidátora ustanoví súd, zapíše ho do obchodného registra bez návrhu.

Zákon o vlastníctve bytov explicitne neupravuje postup pri likvidácii spoločenstva, ale odkazuje na ustanovenia Obchodného zákonníka, ktoré sa v tomto prípade majú primerane použiť. Z dikcie § 7d ods. 1 písm. a) zákona o vlastníctve bytov je zrejmé, že spoločenstvo sa zrušuje rozhodnutím zhromaždenia. V súlade so znením § 7d ods. 4 zákona o vlastníctve bytov sa spoločenstvo zrušuje s likvidáciou, ak majetok spoločenstva neprechádza na iné spoločenstvo po zlúčení, rozdelení alebo splynutí.

Na základe analogického použitia § 72 ods. 4 Obchodného zákonníka zastávame názor, že návrh na zápis likvidátora v registri by mal podávať likvidátor.

K predmetnej problematike sa vyjadrujeme ako gestor zákona o vlastníctve bytov, pričom ide o nezáväzné právne stanovisko. Výkladové stanoviská ústredných orgánov štátnej správy k určitému zákonnému ustanoveniu nenahrádzajú právny názor vyslovený súdom.

S pozdravom

JUDr. Branislav Pokorný
riaditeľ odboru

Verejné financie = Vaše peniaze

MINISTERSTVO FINANCIÍ SLOVENSKEJ REPUBLIKY
Telefón +421 - 2 - 5958 3436
E-mail monika.stepanovska@mfsr.sk
Web stránka www.finance.gov.sk

Mgr. Nina Sovič
výkonná riaditeľka ZLSBD

Predsedníctvo ZLSBD rozhodlo o nových podmienkach členstva od Nového roku

Pandémia nám trošku sťažila situáciu a možnosti stretávania sa nielen na našich seminároch a kongresoch, ale aj čo sa týka zasadnutia delegátov a členov predsedníctva ZLSBD. Po roku sa však podarilo stretnúť čiastočne osobne a čiastočne online všetkým členom predsedníctva ZLSBD.

Na programe bolo prerokovanie dlhšie odkladaných tém, medzi ktoré patrila napríklad diskusia k výške členských príspevkov, využiteľnosti a využívanosti kreditu vo forme „bytíkov" či podanie informácií o činnosti legislatívneho kolégia ZLSBD. Členovia predsedníctva diskutovali aj o aktuálnych či rozbiehajúcich sa spoluprácach Združenia s orgánmi verejnej správy a inými subjektami. Pre účel tohto článku však budú dôležité predovšetkým body programu týkajúce sa nových podmienok členstva od Nového roku 2022.

Zasadnutie predsedníctva Združenia pre lepšiu správu bytových domov sa konalo 30. novembra 2021 od 15:00 do 17:00 hod., v kancelárií ZLSBD na Štefánikovej 23 v Bratislave, z toho dvaja členovia predsedníctva sa zúčastnili zasadnutia formou online prostredníctvom platformy ZOOM.

Prítomní členovia predstavenstva:

1. JUDr. Mgr. Marek Perdík
2. Ing. Otília Leskovská (online)
3. Ing. Miloslav Frečka
4. Ing. Maroš Čulák (online)
5. Miroslav Kantner

Čo sa mení v otázke členstva od 1. januára 2022?

Zmena výšky členského príspevku pre správcov v LEPŠOM ČLENSTVE a DOBROM ČLENSTVE
Minulý rok predsedníctvo ZLSBD rozhodlo o navýšení členského príspevku pre spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov z pôvodných 0,09 eura na 0,15 eura na byt a nebytový priestor na mesiac. Navýšenie členských príspevkov logicky prichádza vzhľadom na rastúcu agendu u nás v združení a rozširovanie kolektívu právnikov a iných odborníkov, ktorí sú našim členom plne k dispozícii.

Od založenia Združenia sme prešli dlhú a myslím, že môžem povedať úspešnú a intenzívnu cestu. Za štyri roky existencie sme sa stali najväčším združením svojho druhu pôsobiacom na Slovensku. Rozširujeme pole svojej pôsobnosti, témy ktorým sa venujeme, ale aj počet podujatí, ktoré organizujeme za normálnych okolností počas bežného roka pre účastníkov úplne bezplatne (s výnimkou kongresov). Aby sme aj naďalej mohli našim členom poskytovať služby na takej úrovni ako doteraz, ba čo viac, určite plánujeme pre členov postupne pridávať mnohé nové výhody, musíme tomu prispôsobiť aj výšku členských príspevkov. Ako sme už spomínali, minulý rok sa táto zmena dotkla spoločenstiev vlastníkov, a tento rok sa týka správcov v LEPŠOM ČLENSTVE aj správcov v DOBROM ČLENSTVE. Nejedná sa však o žiadne horibilné navýšenia, ktoré by boli pre peňaženky správcov neúnosné.

Výška členského poplatku pre správcov v LEPŠOM ČLENSTVE sa z pôvodných 0,05 eura zvyšuje na 0,06 eura na byt alebo nebytový priestor na mesiac a výška členského poplatku pre správcov v DOBROM ČLENSTVE sa z pôvodných 650 eur na rok bez ohľadu na počet spravovaných bytov a nebytových priestorov daným správcom zvyšuje na sumu 800 eur.

Ako to bude po Novom roku s kreditným systémom „bytíkov"?

Bytíky sme vymysleli ako jednu z ďalších výhod členstva pre členov v ZLSBD. Celá výška členského príspevku bola premenená na kredit vo forme bytíkov a členovia si tak mohli za tento kredit nakúpiť vzorové zmluvy a dokumenty, ktoré sú dostupné v našom E-SHOPE. Tento produkt sme našim členom poskytli, aby sme ich v prvom rade upozornili na množstvo vzorových zmlúv a dokumentov, ktoré máme k dispozícii a ktoré sú kľúčové pri výkone správy. Pôvodne boli bytíky členom pripísane „jedna k jednej", tzn. jeden bytík za jedno euro.

Členovia predsedníctva rozhodli o tom, že od 1.1.2022 budú bytíky členom pripísané rovnakým spôsobom ako pominulé roky, a to v podobe výšky členského príspevku, avšak pri ich využívaní na rôzne služby ZLSBD bude ich hodnota počítaná dvojnásobne. V praxi to znamená, že ak si bude chcieť náš člen zakúpiť vzorové dokumenty za 50 EUR, bude si ich môcť ZAKÚPIŤ za kredit v hodnote 100 bytíkov.
Tieto rozhodnutia sú prijaté s účinnosťou od 1. januára 2022.

V prípade akýchkoľvek nejasností a otázok sme vám k dispozícii na tel. č. 0911 788 112 alebo na sovic@lepsiasprava.sk.

ZHRNUTIE:

Zmeny v členstve v ZLSBD od 1. januára 2021:

- Výška členského poplatku pre správcov v LEPŠOM ČLENSTVE bude 0,06 eura/byt a nebytový priestor/mesiac
- Výška členského poplatku pre správcov v DOBROM ČLENSTVE bude 800 eur/rok (bez ohľadu na počet spravovaných bytov a nebytových priestorov)
- Kredity vo forme bytíkov nadobúdajú dvojnásobnú hodnotu pri objednaní služby od ZLSBD (objednanie služby vo výške 50 EUR = stiahnutie 100 bytíkov)

Späť na obsah

www.epi.sk

NOVINKA NA EPI

Rozšírené a presnejšie vyhľadávanie nad Rozhodnutiami súdov na EPI.sk

Rozhodnutia súdov sú **súčasťou právneho systému EPI Basic a obsahujú už viac ako 755.000 súdnych rozhodnutí slovenských, českých i európskych súdov.**

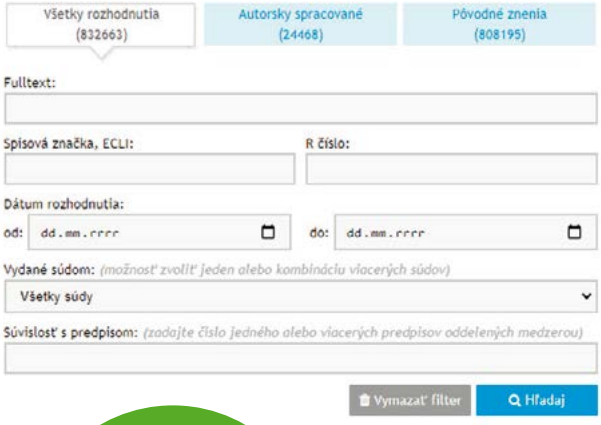
Teraz prinášame NOVINKU V PODOBE NOVÉHO, ROZŠÍRENÉHO VYHĽADÁVANIA, čím sa vyhľadávanie stane:

Jednoduchšie → Precíznejšie → Komfortnejšie

- vytvorili sme vizuálne prehľadný vyhľadávací formulár, ktorý je užívateľsky jednoduchý
- spoľahlivé fulltextové vyhľadávanie sme doplnili o ďalšie triediace kritériá
- pridali sme nové funkcie vo vyhľadávaní, ktoré spresnia vaše výsledky

Ktoré nové možnosti vo vyhľadávaní pribudli?

- rozdelenie rozhodnutí na autorsky spracované, pôvodné znenia, všetky
- samostatné vyhľadávacie pole pre Spisovú značku a R číslo
- možnosť vybrať konkrétny dátum vydania alebo rozpätie dátumov
- možnosť zvoliť vo vyhľadávaní viacero súdov súčasne
- vyhľadať rozhodnutia s konkrétnym číslom predpisu
- možnosť, aby rozhodnutia mali mať súvislosť na vybrané predpisy súčasne alebo na jeden z nich
- možnosť výberu citovaného ustanovenia po výbere predpisu



A zostali zachované:

- spoľahlivé pôvodné fulltextové vyhľadávanie
- bočné doplňujúce triediace kritériá - možnosť spresňovania výsledkov cez bočné filtre, ktorými sú posledné pridané, typ rozhodnutia a územná pôsobnosť

Systém obsahuje celý rad ďalších služieb a funkcií.

VYSKÚŠAJTE EPI BASIC **NA 7 DNÍ** **BEZPLATNE**

Kontakty:

+421 41 70 53 777 | sluzby@pp.sk | www.epi.sk

Späť na obsah

Sme závislí na elektrine. Rekonštrukcia elektro rozvodov je len otázkou času.

Dnešná doba nám ešte viac dokazuje našu závislosť na elektrickej energii. Viete si dnes predstaviť prácu z domu či dištančné vzdelávanie našich detí bez elektriny? Berieme ju ako samozrejmosť a veľakrát ju riešime, až keď je neskoro. Vtedy, keď nám „vypadne", alebo keď vyhorí časť elektrickej inštalácie. Podobným komplikáciám sa dá predchádzať napríklad jej rekonštrukciou.

Ako začať?

Pred začatím rekonštrukčných prác potrebujete realizačný projekt odsúhlasený elektrárňami. Ten musí obsahovať podrobný rozpočet (viem presnú cenníkovú cenu realizácie) a výkaz výmer (viem osloviť a vybrať elektromontážnu firmu). Dobre spracovaný realizačný projekt zabezpečí, že vám stačí porovnať cenu a referencie elektromontážnych firiem. Za technické a odborné riešenie projektu zodpovedá projekčná firma. Celá realizácia, množstvá materiálu a potrebnej práce majú byť zachytené v spomínanom rozpočte a výkaze výmer podľa najnovších platných cien CENEKON.

Čo požadovať?

Pri realizačnom projekte sa prihliada na zvýšené nároky domácností na spotrebu elektrickej energie, keďže samozrejmou súčasťou bytov a domov sú dnes práčky, elektrické rúry, umývačky riadu, mikrovlnky či rýchlo varné kanvice. Navyše, sú často žiadané aj klimatizácie, sušičky či indukčné alebo sklo keramické varné dosky. Počítaný príkon v každom projekte ráta až so 7,5kW/400V na jeden byt.

Čo ponúkame?

Naša firma ponúka unikátne riešenie problematiky rozdelenia sústavy z TN-C (staré rozvody) a TN-S (nové rozvody) pre vývody do bytov s prípravou na 230 V, ale aj 400 V, teda podľa požiadaviek majiteľa. Spoločenstvo bytov zabezpečí takouto rekonštrukciou dostatočnú dimenziu hlavných káblových rozvodov tak, aby bolo možné pripojiť každý byt až na 400 V. Áno, je otázne, či má na vstupe dotyčná distribučná spoločnosť dostatočný výkon. To však už spoločenstvo bytov nerieši, ide výlučne o záležitosť distribučných spoločností. Spoločenstvo rekonštrukciou získa bezpečné a výkonovo dostatočné hlavné rozvody pre svojich obyvateľov, teda majiteľov bytov.

Čo rekonštruovať a ako postupovať?

Chcete vedieť, čo všetko môžete zahrnúť do rekonštrukcie? Pretože sa nás zákazníci často pýtajú, aký postup majú zvoliť a čo s čím súvisí, alebo aké sú požiadavky na predsedu či ako dlho budú majitelia bytov bez elektrickej energie, pripravili sme pre vás kontrolný list s harmonogramom prác. Ten obsahuje odpovede na všetky vyššie uvedené otázky, ako aj postup prác pri rekonštrukcii elektrickej inštalácie. Oba dokumenty si môžete stiahnuť na stránke www.bmelektro.sk v časti BYTOVKY - PANELÁKY.

Za koľko?

Ak vás zaujíma, koľko by mohla rekonštrukcia stáť, vyplňte krátky dotazník na našej stránke. Získate tak orientačnú cenu a cenu spracovania realizačného projektu. Samozrejme, cena kompletnej rekonštrukcie je len odhadovaná, upresnená bude až po spracovaní realizačného projektu.
Veríme, že materiály, ktoré sme pre vás spracovali, vám pomôžu pri rekonštrukcii elektrickej inštalácie, aj keby ste sa nerozhodli využiť služby našej spoločnosti. Máte ich od nás zdarma.

Sme firmou, ktorá má za sebou už množstvo rekonštrukcií elektrickej inštalácie v malých i veľký bytovkách. Naše 17-ročné skúsenosti môžete využiť pri rekonštrukcii svojej bytovky aj vy. Skúsenosti zákazníkov s našou firmou si môžete nájsť a prečítať na sociálnych sieťach a na našej webovej stránke.

ZLSBD
združenie pre lepšiu správu bytových domov

ČLENSTVO ZA 2%

Staňte sa členom združenia ZLSBD za výhodných podmienok.

Využívajte všetky výhody aktívneho združenia s hmatateľnými výsledkami. Ušetrite na členskom prostredníctvom 2% z dani z príjmov.

Ako? Jednoducho!

Sumu, ktorú nám poskytnete vám odrátame z členského poplatku na nasledujúci rok.

Dokonca je možné, že venované 2% z dane vám pokryjú celé členské. A tomu my hovoríme spokojnosť na oboch stranách!

V prípade záujmu nás neváhajte kontaktovať na
info@lepsiasprava.sk

Cieľom Združenia je, aby sa členom mohla stať každá osoba, ktorá má záujem o praktické informácie z oblasti správy bytových domov, obnoviteľných zdrojov energie, legislatívy, technického zariadenia budov, komunikácie v bytovom dome a ktorá má záujem byť súčasťou komunity ľudí, ktorí sa snažia presadiť nové a inovatívne riešenia do legislatívy.

Počas celého roka organizujeme odborné semináre, školenia, webináre, diskusné fóra, konferencie ako aj kongres Lepšia správa.
Všetky informácie vďaka odborníkov získate vždy z prvej ruky.

www.lepsiasprava.sk

Prvé Bratislavské správcovské dni máme úspešne za sebou

Krátko po našom jesennom VII. kongrese LEPŠIA SPRÁVA 2021 sme sa rozhodli uskutočniť dvojdňový odborný seminár, ktorý je možné považovať za prvý svojho druhu. **Bratislavské správcovské dni sa konali 10. – 11. novembra** v Premium Business hoteli Bratislava**** v bratislavskom Ružinove.

Cieľom bolo zamerať sa na problémy týkajúce sa správcov a spoločenstiev vlastníkov a poskytnúť im relevantné odpovede na ich otázky **nie iba v kontexte Bratislavského kraja**. Menšia časť programu však bola prispôsobená práve správcom z Bratislavy a širšieho okolia. V podobnom duchu plánujeme za priaznivejších pandemických podmienok uskutočniť takýto druh seminára aj v iných krajských mestách, so zameraním na problémy lokálneho charakteru.

Prvý deň semináru bol venovaný odborným témam, prevažne legislatívneho charakteru. Účastníci sa tak mali možnosť oboznámiť s problematikou mnohých zaujímavých tém, na ktoré dostali od odborníkov, veríme, uspokojujúce odpovede. Medzi témy prvého dňa patrili napríklad **Kontrola bezpečnosti technických a iných zariadení v dome v kontexte výkonu správy a záväznosť STN v slovenskom právnom poriadku, Povinnosť vypracovania Energetického certifikátu za byt alebo nebytový priestor**, účastníci sa dozvedeli viac aj o **Postavení, právach, povinnostiach a odmeňovaní zástupcu vlastníkov**, zodpovedali sme si otázku **Kto je vlastníkom tepelnej prípojky po novele zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike** a venovali sme sa aj téme **Obnoviteľných zdrojov energie v kontexte bytových domov v praxi**. Diskusiu viedol **Ing. Ján Karaba**, riaditeľ Slovenskej asociácie fotovoltického priemyslu a OZE, ktorý sa na organizácií našich Bratislavských správcovských dní spolupodielal a prevzal nad nimi záštitu.

Späť na obsah

Venovali sme sa aj témam ako **Nariadenie predaja bytu vlastníka súdom podľa zákona č. 182/1993 Z. z., Obrane správcu v trestnom konaní pri uplatnení práv poškodeného vlastníka, ale aj Malým dôležitým novelám zákonov s dopadom na výkon správy, Aktuálnej judikatúre súdov a Slovenskej obchodnej inšpekcie v kontexte k výkonu správy či Bytovej politike Slovenskej republiky do 2030** a súvisiacim legislatívnym plánom do 31.12.2023.

Na Bratislavských správcovských dňoch sme predstavili aj nový formát diskusného fóra s názvom **Správcovské „resultum" v praxi, ktorý je zameraný** na riešenie komplikovanejších otázok s potrebou hlbšej analýzy.

Štvrtkový program bol venovaný nielen odborným témam, ale zamerali sme sa aj na technické otázky, otázku poistenia bytových domov, elektrických rozvodov či celkovej obnove bytového domu. Odznelo aj tradičné **Praktikum správcu bytových domov**, v ktorom odborníci odpovedali na vybraných 25 praktických prípadov a otázok pri výkone správy z praxe a ponúkli na nich riešenia. Medzi novšie témy patrila napríklad prezentácia **o Správe zaisteného majetku podľa zákona č. 312/2020 Z. z. v kontexte správy bytových domov**, ktorú odprednášal riaditeľ Úradu pre správu zaisteného majetku, Mgr. Ján Kmeť, PhD..

Medzi jednu z najpútavejších a najpálčivejších tém určite patrilo aj diskusné fórum na tému **Aktuálnych otázok odvozu odpadu a poplatkov za odvoz odpadu a miestnych daní v Bratislave vo vzťahu k správcom bytových domov a SVB**, ktoré sa konalo za osobnej účasti zástupcu z Magistrátu hlavného mesta SR Bratislava a niekoľkých zástupcov zo spoločnosti OLO, a.s.. Naozaj živá diskusia medzi diskutujúcimi a účinkujúcimi vypovedala o atraktivite tejto témy. Toto fórum bolo ideálnym priestorom na vzájomné vykomunikovanie si problematických otázok vo vzťahu k viacerým bodom diskusného fóra.

Vo štvrtok sme sa venovali aj novým pravidlám likvidácií spoločenstiev vlastníkov, vymáhaniu nedoplatkov od vlastníkov, 10-tim typickým problémom bratislavského správcu, spotrebiteľským právam právnickej osoby ako vlastníka bytu alebo neb. priestoru pri výkone správy aj novej službe, ktorú ZLSBD ponúka, a to komlexnej technickej a energetickej starostlivosti o bytový dom.

Ďakujeme všetkým našim partnerom, bez ktorých podpory by sa odborný seminár Bratislavské správcovské dni nemohol uskutočniť. Veríme, že sa účastníkom na našom seminári páčilo a odniesli si odpovede, po ktoré si prišli.

GENERÁLNI PARTNERI

PREMIUM INSURANCE COMPANY
FERDINANDY Consulting Slovakia s.r.o.
UMYJEMTO Co neumyjem - to neplatíte!
FINLEGAL

PARTNERI

resitech
IMAR Stavebná spoločnosť
Asociácia vlastníkov bytov
JUDr. Marek Perdík
Národný inšpektorát práce
ista
Prokuratúra Slovenskej republiky
BRATISLAVA
BMC ELEKTRO
OLO Odvoz a likvidácia odpadu a.s.
ANASOFT
DOMUS

Späť na obsah

diskusie

tipy a triky

propagácia spoločnosti

PR články

nájomné vzťahy

priamy kontakt s vlastníkom

bannery

workshopy ONE on ONE

prednášky

vlogy

pop-up okná

zaujímavé témy a nápady

bytovydom.sk

Spolu tvoríme spoločnosť

DOSTAŇTE SA BLIŽŠIE K VLASTNÍKOM!

Rozšírte s nami pole svojej pôsobnosti cez www.bytovydom.sk.
Moderný webový portál pre vlastníkov bytov
a nebytových priestorov

Radi by ste sa dostali bližšie k samotným vlastníkom bytov a nebytových priestorov len neviete ako?

Ponúkate služby či produkty určené konečnému spotrebiteľovi, ktorým sú vlastníci bytov?

ZLSBD zriadilo nový web www.bytovydom.sk, ktorý je určený práve pre vlastníkov a obyvateľov bytových domov.

Cez nás vedie najkratšia cesta k vašim zákazníkom.

Staňte sa partnerom na jednej z našich web stránok a automaticky sa stávate partnerom aj na ostatných.

- **www.lepsiasprava.sk** (správcovia)
- **www.svb.sk** (spoločenstvá vlastníkov)
- **www.bytovydom.sk** (vlastníci)

Naše webové stránky sú najnavštevovanejšie spomedzi všetkých webových stránok týkajúcich sa výkonu správy.

Späť na obsah

Miroslav Rešeta
Združenie pre lepšiu správu bytových domov

Rozdiel medzi zástupcom vlastníkov a povereným zástupcom

V zákone Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len „BytZ“) rozlišujeme dva rôzne pojmy v rovine zástupcov, a to
1. zástupca vlastníkov bytov,
2. poverený zástupca.

Úprava postavenia, úloh a podmienok výkonu činností zástupcu vlastníkov je ustanovená v § 8a ods. 5 BytZ: *„Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b.“* Na základe stroho citovaného ustanovenia odporúčame, aby sa konkrétnejšie vymedzil rozsah činností zástupcu vlastníkov, jeho odmeny, povinností a kompetencii v zmluve o výkone správy, prípadne v mandátnej zmluve v zmysle ustanovenia § 566 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodného zákonníka (ďalej len „ObZ“), postačuje však aj samotná zápisnica z hlasovania vlastníkov, v ktorom sa tieto kompetencie vymedzili. Inou zmluvou sa rozumie zmluva nepomenovaná (inominátna) uzatvorená v zmysle ustanovenia § 269 ods. 2 ObZ. Rozhodne nemyslíme príkaznú zmluvu, dohodu o vykonaní práce a dohodu o pracovnej činnosti.

Kto je poverený zástupca?

Na rozdiel od zástupcu vlastníkov, o poverenom zástupcovi sa môžeme baviť v oboch prípadoch výkonu správy, či už sa jedná výkon správy formou spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo správcom bytového domu. Už z názvu je jasné, že osoba bude konať len na základe poverenia a na tento účel nie je potrebné uzatvoriť zmluvne špecifikovaný vzťah. Poverený zástupca je definovaný v ustanovení § 14a ods. 4, ods. 5 a ods. 6 BytZ. Jedná sa o osobu, ktorú môže poveriť 1/4 vlastníkov na doručenie žiadosti o zvolanie schôdze, písomného hlasovania a podpísanie a doručenie zápisnice zo schôdze alebo písomného hlasovania.

Poverený vlastník vs. poverená osoba

Popri zástupcovi vlastníkov a poverenom vlastníkovi BytZ pozná aj povereného vlastníka a poverenú osobu. Pre úplnosť uvedieme v krátkosti niečo aj k týmto pojmom. Zaujímavosťou v tomto prípade je, že **poverená osoba** vlastníkmi nemusí byť vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru alebo ani spoluvlastníkom v podielovom spoluvlastníctve. Takáto osoba o ničom priamo nerozhoduje, iba môže byť splnomocnená na podpis odsúhlasenej zmluvy o spoločenstve, zmluvy o výkone správy alebo jej výpovede. Napríklad na účely podpisu určitej zmluvy je vhodnejšie, aby sa do jej znenia z dôvodu profesionality angažoval, samozrejme pod podmienkou súhlasu vlastníkov, ktorých sa zmluva týka.

Samozrejme, o takejto osobe musí rozhodnúť nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov v zmysle ustanovenia § 14b ods. 1 BytZ. V prípade **povereného vlastníka** bytu musí ísť výlučne o vlastníka. Táto osoba môže byť poverená na podanie návrhu na zápis zmeny údajov v registri spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle ustanovenia § 7 ods. 9 BytZ alebo na prevzatie všetkej dokumentácie týkajúcej sa správy bytového domu od predchádzajúceho správcu alebo zanikajúceho spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov § 9 ods. 6 BytZ.

MODERNIZÁCIA A REKONŠTRUKCIA VÝŤAHOV

Výtahy Pardubice a.s.

Firma Výtahy Pardubice a. s. už viac, ako 30 rokov projektuje, vyrába a montuje výťahy, a to prevažne do panelových domov. Vyrábame aj nové výťahy do exteriérov a interiérov budov. Na Slovensku pôsobíme od roku 2012. Ako výrobcovia dodávame výťahy vlastnej výroby, iba niektoré komponenty, ako je napríklad výťahový stroj alebo kabínové dvere nakupujeme od renomovaných európskych firiem.

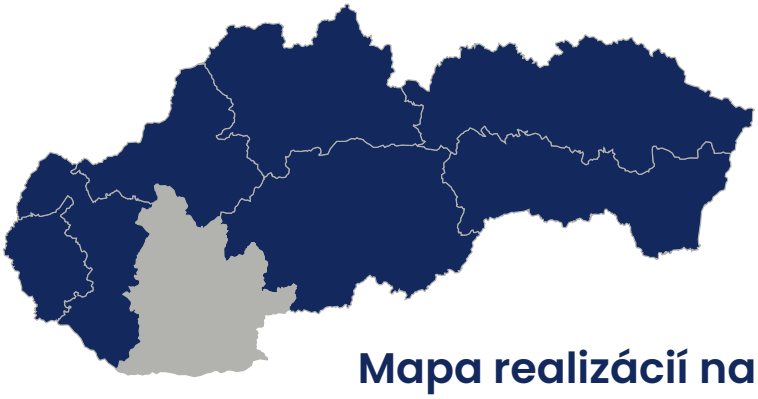
Modenizácia a rekonštrukcia

Prvotným programom firmy sú výmeny zastaraných, bezpečnostne nevyhovujúcich výťahu v existujúcich domoch za nové, moderné výťahy. Vždy sa snažíme prispôsobiť výrobu podľa technických možností budovy, ale hlavne podľa priania zákazníka.

Realizácia výmeny výťahov v bytovom dome
na Námestie Ľudovíta Fullu 1-8 v Žilině

Kedy je čas na modernizáciu?

Pokiaľ máte vo vašom dome morálne aj fyzicky zastaraný a poruchový výťah, ktorý ani svojim vzhľadom a dizajnom nikoho nezaujme, tak je čas na jeho modernizáciu! Vykonáme výmenu existujúcich výťahov, pri ktorých zvýšime bezpečnosti a zlepšime pôvodný stav, ako je nosnosť, rozmer výťahovej kabíny či rýchlosť



Mapa realizácií na Slovensku

Späť na obsah

www.vytahy-pce.cz

Výtahy Pardubice a.s.

Späť na obsah

JUDr. Mgr. Marek Perdík
predseda ZLSBD

Účtovná závierka spoločenstva vlastníkov bytov a neb. priestorov už bude verejná

Vedenie účtovníctva spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej ako SVBaNP") nie je až tak komplikovanou témou, no napriek tomu jej nerozumie vysoký počet ako správcov, tak aj SVBaNP. Napriek tomu, že ide o právnickú osobu, tak nie vždy je nevyhnutné viesť účtovníctvo. Dôvodom je hlavne skutočnosť, že účtovníctvo sa vedie v prípade, ak má právnická osoba vlastný majetok, čomu vo väčšine prípadov SVBaNP tak nie je. V prípade, ak sa netvorí majetok SVBaNP napr. prostredníctvom platby za správu, tak sa len evidujú platby vlastníkov alebo možné nedoplatky. Do majetku SVBaNP však majetok vlastníkov nepatrí a preto sa len eviduje. Akým spôsobom sa počas roka riešia platobné práva a povinnosti vlastníkov a tretích osôb, je predmetom ročného vyúčtovania.

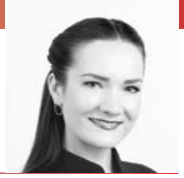
Rovnaký princíp platí aj pre daňové priznanie, ktoré si mnohé SVBaNP zamieňajú s Oznámením o zrážkovej dani, ktoré nie je daňovým priznaním. Ak je tvorený majetok SVBaNP, tak je predmetom daňového priznania, avšak v zmysle zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov je od dane oslobodený, takže bude daňové priznanie nulové. Podané však byť musí.

V prípade účtovania o vlastnom majetku je povinnosťou SVBaNP spracovať účtovnú závierku, ku ktorej sa vzťahuje novela zákona č. 431/2002 Z. z. o účtovníctve v znení neskorších predpisov. Konkrétne ide o zákon č. 456/2021 Z. z., ktorým sa novelizuje aj § 23 ods. 6 daného zákona, podľa ktorého budú neverejnú časť tvoriť len účtovné závierky pobočky zahraničnej banky, pobočky zahraničnej správcovskej spoločnosti, pobočky poisťovne z iného členského štátu, pobočky zahraničnej poisťovne, pobočky zaisťovne z iného členského štátu a pobočky zahraničnej zaisťovne, pobočky zahraničnej finančnej inštitúcie a účtovné závierky fyzickej osoby, ktorá je účtovnou jednotkou.
Rozširuje sa teda verejná časť Registra účtovných závierok (ďalej len „register") o ďalšie právne formy právnických osôb, čím budú všetky právnické osoby, ktoré majú povinnosť ukladať dokumenty do registra, zaradené do verejnej časti registra. Ide predovšetkým o pozemkové spoločenstvá, ale aj mimovládne neziskové organizácie ako sú občianske združenia, spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov, záujmové združenia právnických osôb a ďalšie. V neverejnej časti registra po úprave budú účtovné dokumenty fyzických osôb – podnikateľov a organizačných zložiek zahraničných osôb.

Novela zákona nadobúda účinnosť 1. januára 2022.

Späť na obsah

Mgr. Nina Sovič
výkonná riaditeľka ZLSBD



Povinnosť správcu energeticky (re)certifikovať bytový dom

Každý bytový dom potrebuje energetický certifikát. **Ako združenie prichádzame s novinkou medzi službami, konkrétne s možnosťou vykonania certifikácie a recertifikácie bytových domov, ale aj budov všeobecne.** Problémom je, že sa na túto povinnosť častokrát zabúda. Správcovia či predsedovia spoločenstiev vlastníkov bytov a neb. priestorov (ďalej ako „SVBaNP") často zabúdajú na legislatívnu povinnosť, ktorá prikazuje vyhotovenie takéhoto certifikátu. Mnohí túto povinnosť splnenú nemajú a hrozia im nemalé sankcie napr. zo strany Slovenskej obchodnej inšpekcie.

Čo je energetický certifikát domu

Energetický certifikát je doklad o kvalitatívnych energetických vlastnostiach budovy, ktorý určuje do akej miery je dom energeticky hospodárny. Hospodárnosť domu sa určuje výpočtom, ktorý vyjadruje množstvo energie potrebné na splnenie všetkých energetických potrieb súvisiacich s užívaním domu, najmä množstvo energie potrebnej na vykurovanie a prípravu teplej vody. **Mnohým sa uvedený dokument môže zdať zbytočný, avšak ide o element, ktorý je podstatný pri riešení energetickej otázky domu ako celku.** Vo vzťahu k vlastníkovi bytu alebo nebytovému priestoru totiž nejde len o jeho zodpovednosť k bytu alebo nebytovému priestoru, ale aj jeho zodpovednosť k spoločným častiam a spoločným zariadeniam domu.

Platnosť energetického certifikátu je maximálne 10 rokov, preto pozor na certifikáty vydané v rokoch 2008-2012, ktorým skončila platnosť. Po uplynutí tejto doby je povinné vyhotoviť nový certifikát, resp. recertifikát. V prípade ak sa v rámci doby platnosti certifikátu na budove vykoná významná obnova (napríklad zateplenie a pod.), je potrebné opätovné vyhotovenie certifikátu, pretože energetické vlastnosti budovy sa samozrejme výrazne zmenili.

Energetický certifikát je povinný pre každý bytový dom

V zmysle § 5 ods. 2 zákona č. 555/2005 Z. z. o energetickej hospodárnosti budov je vlastník budovy, resp. správca alebo predseda zastupujúci vlastníkov **povinný vykonať energetickú certifikáciu budov**. Zákon určuje za akých okolností je vyhotovenie energetického certifikátu povinné a za akých dobrovoľné.

„Energetická certifikácia je povinná:

a) pre budovy alebo samostatné časti, ktoré sa predávajú alebo prenajímajú novému nájomcovi,

b) pre budovy, v ktorých viac ako 250 m2 celkovej podlahovej plochy užíva orgán verejnej moci a verejnosť ich často navštevuje,

c) pri dokončení novej budovy alebo významnej obnovy existujúcej budovy; inak je dobrovoľná."

Každý správca či predseda určite vie, že predaje a prenájmy bytov či nebytových priestorov sú v bytovom dome počas roka bežnou záležitosťou a nie jedenkrát, ale pravidelne. Preto všetkým správcom odporúčame, aby svoju povinnosť nezanedbávali a vyhli sa prípadným sankciám zo strany SOI tým, že energetický certifikát bytového domu dajú čo najskôr vyhotoviť.

Čo získajú vlastníci energetickým certifikátom?

- informáciu o technickom stave a o predpokladanej spotrebe energie budovy
- zaradenie budovy do tried energetickej hospodárnosti (A0 – G)
- návrh optimálnych opatrení na zvýšenie energetickej efektívnosti
- rozhodujúci doklad pre kontrolný orgán (SOI)

Zhrňme si pár veci na záver

- energetický certifikát je povinný v prípade prenájmu alebo predaja budovy, bytu alebo nebytového priestoru,
- jeho platnosť je 10 rokov,
- recertifikát je nutný aj v prípade straty platnosti certifikátu,
- obnova certifikátu je nevyhnutná v prípade obnovy bytového domu, napr. zateplenia alebo výmeny rozvodov,
- za nesplnenie povinnosti hrozí pokuta vo výške od 500 – 3000 eur.

Prostredníctvom nás dokážete vyriešiť akékoľvek otázky certifikácie bytových domov a bytov alebo nebytových priestorov. Energetický certifikát si môžete objednať priamo cez ZLSBD. Všetky produkty a služby týkajúce sa komplexnej technickej a energetickej starostlivosti o bytový dom, ktoré poskytujeme, nájdete v našom E-SHOPE na www.lepsiasprava.sk.

V prípade akýchkoľvek otázok sme k dispozícii na tel. čísle 0911 230 012 alebo na e-maile sovic@lepsiasprava.sk.

FINLEGAL

MÁME 100% ÚSPEŠNOSŤ V DOTERAJŠÍCH DRAŽBÁCH

S každou dražbou sa spájajú mnohé úradné a právne úkony.
Obráťte sa na nás a my to vybavíme.

- vymôžeme celú dlžnú sumu do dvoch mesiacov
- zastúpime vás vo výkone zákonného záložného práva
- s nami ste stále prvý v poradí záložných práv
- vypracujeme všetky podklady a listiny v procese dražby a v procese hlasovania vlastníkov

www.finlegal.sk

Telefón: 02/33014111, 0918 628 240

Email: finlegal@finlegal.sk

Späť na obsah

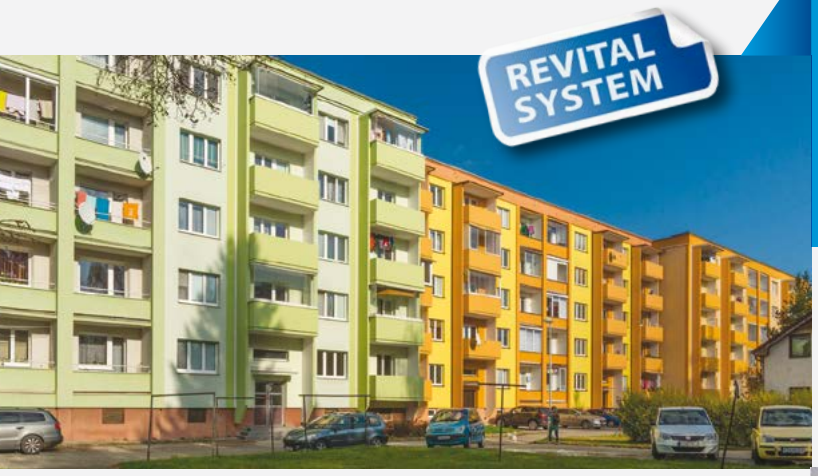
LODŽIE A BALKÓNY BYTOVÝCH DOMOV

KOMPLETNÉ REVITALIZÁCIE A OBNOVY BYTOVÝCH DOMOV

REVITALSTAV

Výroba a montáž lodžií pre panelové a tehlové domy

LODŽIE
PRE KAŽDÝ BYT



Už viac ako 15.000 realizácií lodžií

Naše realizácie nájdete nielen na Slovensku ale aj v Českej republike

Držiteľ certifikátu ISO 9001, 14001 a TASUS

LODŽIAM ROZUMIEME:

Spoločnosť REVITALSTAV s.r.o. bola založená 6. Mája 2008. Špecializujeme sa na výrobu a výstavbu prefabrikovaných lodžií REVITAL SYSTÉM. Výstavbu realizujeme pre panelové a tehlové domy, vrátanie domov, kde predtým balkóny ani lodžie neboli. Naša spoločnosť vlastní všetky certifikáty, stavebnotechnické osvedčenia a systémy riadenia kvality ISO 9001 a 14001, potrebné k výstavbe prefabrikovaných lodžií a súvisiacich dodávok. REVITAL SYSTEM je značka kvality lodžií s dlhou životnosťou a bezúdržbovým prevedením.

ČO ZÍSKATE:

✓ 2x väčšia úžitková plocha

Úžitková plocha lodžie je 5,2 m², čo je minimálne dvojnásobok oproti závesným balkónom.

✓ Životnosť 60 rokov

Staré balkóny už dosluhujú. Výmenou získate **60 rokov bez starostí o údržbu**.

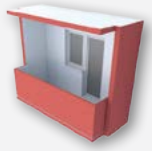
✓ Zhodnotenie ceny bytu

Výmenou starého balkónu za modernú lodžiu výrazné vzrastie cena bytu. Komfort užívania si môžete ešte zvýšiť zasklením lodžie.

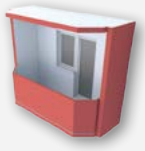
✓ Bezpečnosť

Balkóny sú už často v havarijnom stave, staticky nevyhovujúce a nebezpečné. Predstavené lodžie majú odolnú konštrukciu z betónu, sú samonosné a spĺňajú prísne nároky na bezpečnosť a komfort.

Typy lodžií o rozmeroch 3600 X 1450 mm

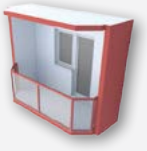


BETÓNOVÉ ZÁBRADLIE, PRAVOUHLÉ ROHY



BETÓNOVÉ ZÁBRADLIE, SKOSENÉ ROHY

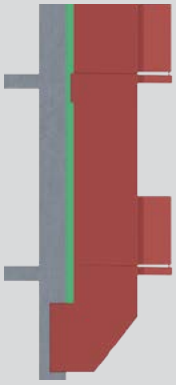
HLINÍKOVÉ ZÁBRADLIE, PRAVOUHLÉ ROHY



HLINÍKOVÉ ZÁBRADLIE, SKOSENÉ ROHY

Prerušenie tepelného mosta = Úspora energie

Prefabrikované prvky sú po celej dĺžke dilatované od obvodového plášťa 5-8 cm medzerou v závislosti na nerovnosti objektu. Táto medzera je pri inštalácií KZS priebežne vyplnená izolantom a prekrytá KZS.
Nová lodžia tak nevytvára na rozdiel od existujúcich konštrukcií **tepelný most** a stačí ju iba opatriť náterom podľa farebného riešenia.



KOMPLETNÁ DODÁVKA

Súčasťou výstavby prefabrikovaných lodžií REVITAL SYSTEM je nutné príslušenstvo k tzv. **výstavbe na kľúč**.

FINANCOVANIE

Výstavba prefabrikovaných lodžií vrátane príslušenstva je bežne financovaná pomocou komerčních úverov.

REVITALSTAV s.r.o.
Bulharská 9, 796 01 Prostějov, Česká Republika
M: 0903 264 690, E: obchod@revitalstav.sk
www.revitalstav.sk

Späť na obsah

Mgr. Nina Sovič
výkonná riaditeľka ZLSBD

Jesenné aktivity Združenia pre lepšiu správu bytových domov

Napriek tomu, že nás aj túto jeseň stále trápia obmedzené možnosti na osobné stretávania a semináre a workshopy stále nie je možné uskutočniť v plnej kráse, nezaháľame. Stále sa snažíme svojim členom prinášať aktuálne informácie a byť s nimi v spojení aspoň prostredníctvom našich článkov či online aktivít.

Pravidelné podkasty s portálom Poradca podnikateľa

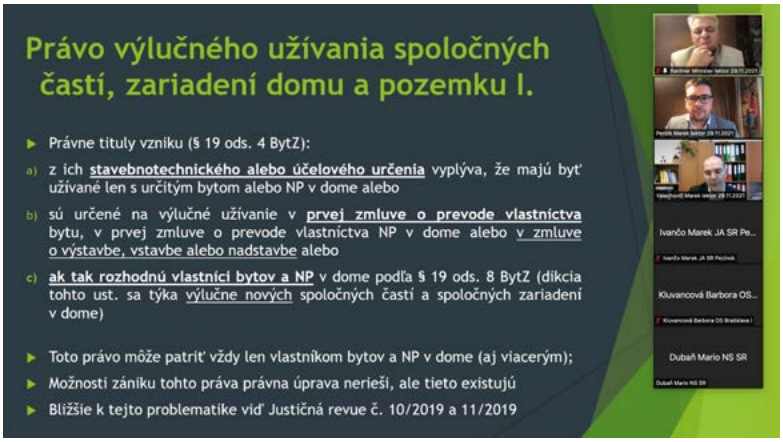
Už skoro dva roky spolupracujeme s portálom Poradca podnikateľa. Naša vzájomná spolupráca našim členom prináša výhody v podobe **45% zľavy na vybrané produkty** na stránke www.epi.sk, napríklad na právny systém Médium a právny systém Prémium a okrem toho aj pravidelné podkasty na rôzne aktuálne témy zo sveta výkonu správy, ktoré si môžu členovia vypočuť priamo na našej webstránke www.lepsiasprava.sk. V najnovšom podkaste sa predseda ZLSBD JUDr. Mgr. Marek Perdík vyjadroval k témam medzi ktoré patrí napríklad **otázka rozdielu majetku SVBaNP a majetku vlastníkov**, diskutovalo sa aj o vedení účtovníctva spoločenstiev vs. evidencii platieb vlastníkov, venovali sme sa aj **otázke bytovej politiky SR do roku 2030**, a to konkrétne otázke čo by vlastníci bytov a správcovia privítali ako zmeny. Ide najmä o aplikáciu elektronického hlasovania do ByZ, spracovanie vyhlášky o hlasovaní či o ďalšom povinnom vzdelávaní pre správcov, ale aj predsedov spoločenstiev. Neobišli sme ani problematickú a často zľahčovanú tému **energetickej certifikácie bytov**. Ak vás tieto témy zaujali, nezabudnite si vypočuť podkast, ktorý už teraz nájdete na našej webstránke v sekcii PRE ČLENOV na podstránke PORADCA PODNIKATEĽA.

V televízii Bratislava na tému Prečo je dôležité vedieť kto spravuje bytový dom?

Okrem toho, že sa venujeme edukácií správcov a spoločenstiev vlastníkov, snažíme sa šíriť osvetu a vzdelávať v oblasti bytovej agendy aj samotných vlastníkov či obyvateľov bytových domov. Nielen že sme vytvorili samostatnú webovú stránku www.bytovydom.sk na ktorej každý obyvateľ bytového domu nájde témy, ktoré mu môžu zjednodušiť život v paneláku, ale pravidelne informujeme média o problematických otázkach z tejto agendy, ktoré by sa mali dostať do širšieho povedomia verejnosti. Na základe našej tlačovej správy nás oslovila aj televízia Bratislava, ktorá urobila s predsedom ZLSBD JUDr. Mgr. Marekom Perdíkom krátky rozhovor na tému prečo je dôležité vedieť kto spravuje váš bytový dom. Nejde iba o samotnú otázku, ale aj o argumenty, ktoré obyvateľom poskytujeme s dôvodom priviesť ich k väčšiemu záujmu o ich majetok a život v bytovom dome ako taký. Reportáž si môžete pozrieť aj na našej web stránke. Nájdete ju v sekcii najnovších VLOG-ov na hlavnej stránke.

Prednášame aj pre Justičnú akadémiu

Justičná akadémia je samostatný právny subjekt, ktorý sa zaoberá školením sudcov, vyšších súdnych úradníkov a prokurátorov. Združenie pre lepšiu správu bytových domov bolo vzhľadom na svoje zameranie a odbornosť našich kolegov špecializujúcich sa na „úzko“ profilovanú bytovú agendu pozvané, aby súvisiace témy tejto skupine prednášali. Cieľom je bližšie a hlbšie oboznámiť sudcov a prokurátorov s problematikou týkajúcou sa výkonu správy bytových domov a jej následnému pochopeniu, ktoré je kľúčové pri vydávaní súdnych rozhodnutí a iných rozhodnutí. Témou prednášky bolo vlastníctvo a správa bytov a nebytových priestorov a prednášali ju JUDr. Mgr. Marek Perdík, JUDr. Marek Valachovič a Miroslav Kantner. Prednášky sa vzhľadom na zhoršujúcu sa pandemickú situáciu konali online v termíne 29. – 30. novembra 2021.



Späť na obsah

Mgr. Nina Sovič
výkonná riaditeľka ZLSBD

ZLSBD prednáša správcom konkurznej podstaty

Cieľom nášho združenia je po každej stránke uľahčiť a zlepšiť výkon správy ako správcom, tak aj predsedom SVB. Našej cieľovej skupine pravidelne odovzdávame aktuálne informácie z oblasti bytovej agendy či legislatívnych zmien týkajúcich sa tejto skupiny.

S výkonom správy a bytovou agendou ako takou však úzko súvisia aj témy ako sú **likvidácie spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov či výkon zákonného záložného práva.** Vzhľadom na mnohoročné skúsenosti v oblasti výkonu správy je predseda ZLSBD JUDr. Mgr. Marek Perdík pravidelne pozývaný ako prednášajúci pre správcov konkurznej podstaty a dražobníkov, ktorými aj sám je.

V termíne 24. – 25. septembra sa konal odborný seminár pre správcov konkurznej podstaty a dražobníkov v Liptovskom Mikuláši. Predseda ZLSBD prednášal témy ***„Správca ako ustanovený likvidátor spoločenstva vlastníkov bytov, podmienky vstupu do likvidácie, preddavok na likvidáciu, postup správcu pri likvidácií SVBaNP, ukončenie likvidácie a prechodné ustanovenia týkajúce sa likvidácie SVBaNP.***

Správcom konkurznej podstaty a dražobníkom predseda ZLSBD prednášal aj 31. októbra rovnako na témy súvisiace s likvidáciou spoločenstiev vlastníkov a tentokrát sa zameral aj na **problematiku výkonu dobrovoľných dražieb**, ich procesnej stránke a konkrétnym lehotám.

Teší nás, že máme možnosť v oblasti bytovej agendy vzdelávať aj samotných odborníkov, ktorým naše skúsenosti a vedomosti prinesú nový pohľad na mnohé zdanlivo uzavreté témy.

JUDr. Mgr. Marek Perdík
SPRÁVCA KONKURZNEJ PODSTATY

SKP/SR SPRÁVCOVIA KONKURZNEJ PODSTATY

Späť na obsah

www.tzbobnova.sk

TZB OBNOVA

...revitalizácia v praxi

Robíte si starosti s obnovou bytového domu?
Teraz už nemusíte, kontaktujte nás a my sa postaráme o všetko.
Pomôžeme s návrhom projektu, vyberieme najvhodnejší materiál
a zrevitalizujeme pre plnú spokojnosť.

FASÁDY / STRECHY / IZOLÁCIE

TZB Obnova s.r.o., Trieda KVP 1, 040 23 Košice /
www.tzbobnova.sk / tzbobnova@gmail.com / +421 948 688 771

Späť na obsah

Mgr. Szabolcs Dávid
Finlegal services s.r.o.

Súčinnosť správcu bytového domu pri spracovaní znaleckého posudku v procese dražby

V tomto článku sa budeme snažiť podrobnejšie vysvetliť práva a povinnosti zainteresovaných subjektov, najmä správcov bytových domov a spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ako aj samotný postup dražobníka pri nesprístupnení bytu súdnemu znalcovi za účelom vypracovania znaleckého posudku v procese dražby. **Na prvý pohľad sa môže zdať, že ide výhradne len o povinnosti dražobníka, avšak opak je pravdou a na to práve poukážeme v tomto článku.**

Rovnako tak poukážeme na zložitejšie postavenie správcov a SVB pri výkone zákonného záložného práva v porovnaní so zmluvnými záložnými veriteľmi, napr. s bankami.

Na úvod považujeme za dôležité poukázať na elementárnu právnu povinnosť dražobníka pri dražbách nehnuteľností, a to na zaistenie ohodnotenia predmetu dražby znaleckým posudkom. Podľa ust. § 12 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách a o doplnení zákona Slovenskej národnej rady č. 323/1992 Zb. o notároch a notárskej činnosti (Notársky poriadok) v znení neskorších predpisov (ďalej len „ZoDD"), *dražobník zaistí ohodnotenie predmetu dražby podľa všeobecnej hodnoty v mieste a čase konania dražby. Ak ide o nehnuteľnosť, podnik, jeho časť alebo o kultúrnu pamiatku alebo ak je vlastníkom predmetu dražby územný samosprávny celok alebo orgán štátnej správy, musí byť cena predmetu dražby určená znaleckým posudkom, ktorý nesmie byť v deň konania dražby starší ako šesť mesiacov.*

Z komentárov k ZoDD vyplýva taký právny názor, podľa ktorého v prípade, ak je pre určenie všeobecnej ceny predmetu dražby vypracovaný znalecký posudok znalcom zapísaným v zozname znalcov Ministerstva spravodlivosti Slovenskej republiky, dražobník si tým splnil všetky svoje povinnosti v súvislosti s ohodnotením predmetu dražby. My vo Finlegal services, s.r.o., však z praxe vieme, že niekedy je viac ako komplikované dopracovať sa k znaleckým posudkom. Aj keď z ustanovenia § 12 ods. 2 ZoDD exaktne vyplýva povinnosť vlastníka predmetu dražby alebo inej osoby, ktorá má predmet dražby v držbe, po predchádzajúcej výzve v čase určenom v tejto výzve umožniť vykonanie ohodnotenie predmetu dražby, ako aj obhliadku predmetu dražby, v praxi sa často stáva, že predmet dražby sa jednoducho nesprístupní súdnemu znalcovi. Pohnútky týchto povinných osôb sú rôzne, niekedy majú mylnú predstavu, že bez sprístupnenia predmetu dražby nie je možné vypracovať znalecký posudok (a tým nepriamo zabránia dražbe), niekedy je to len ich pasívny postoj k hroziacej dražbe. ZoDD síce ustanovuje povinnosť vyššie uvedených osôb sprístupniť predmet dražby súdnemu znalcovi, avšak žiadnym spôsobom neustanovuje priame sankcie pre prípad porušenia tejto povinnosti. Našťastie ZoDD ráta aj s alternatívnym spôsobom vypracovania znaleckého posudku pre prípad nesprístupnenia predmetu dražby súdnemu znalcovi. V takomto prípade podľa ust. § 12 ods. 3 ZoDD, môže súdny znalec vypracovať znalecký posudok **podľa dostupných údajov.**

Späť na obsah

Ale ktoré dostupné údaje sa na účely vypracovania znaleckého posudku v intenciách ZoDD považujú za relevantné? Takýmito údajmi sú v prvom rade:

- starý znalecký posudok,
- pôdorys bytu,
- popis bytu, spoločných častí, zariadení a príslušenstva,
- potvrdenie o veku stavby
- ďalšie dokumenty, ktoré môžu mať vplyv na ohodnotenie predmetu dražby (napr. údaje o rekonštrukciách, o technickom stave bytového domu, a pod.)

V tejto súvislosti považujeme za dôležité poukázať na komplikovanejšie, ba horšie postavenie správcov a SVB pri výkone zákonného záložného práva v porovnaní napr. s bankami, ktoré vykonávajú niekoľkonásobne vyšší počet dražieb na Slovensku. Z čoho vyplýva toto postavenie správcov a SVB, ak sa viac-menej jedná o aplikovanie rovnakých ustanovení zákonov? Odpoveď je jednoduchá: správcovia a SVB nemajú k dispozícii starý znalecký posudok k predmetu dražby, kde by boli obsiahnuté všetky informácie dôležité pre súdneho znalca. Tento jediný, možno pre niektorých nepodstatný detail stačí k tomu, aby boli dražby vyplývajúce zo zákonného záložného práva, komplikovanejšie a zložitejšie. Ale v praxi to až taký problém nepredstavuje, pokiaľ sú správca a SVB súčinní.

Dražobník, ktorý vykonáva dražbu pre banky v prípade nesprístupnenia predmetu dražby, si len vyžiada od banky starý znalecký posudok, ktorý postúpi znalcovi a tým pádom je táto etapa dražby pre neho „vybavená“. **V porovnaní s týmto, pokiaľ sa nesprístupní byt, kde je navrhovateľom dražby zákonný záložný veriteľ (teda ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v zasupení správcom alebo SVB), našu spoločnosť - ako dražobníka - čaká niekoľkonásobne viac úloh**. Dopracovať sa k veku stavby, k pôdorysu bytu, k popisu bytu, a pod. môže byť pre správcov a SVB nočnou morou. **My však už presne vieme, kde a od koho tieto dokumenty žiadať, keď ich nemá k dispozícii ani správca bytového domu. Nie je to vyslovenou úlohou dražobníka, avšak za účelom rýchleho a efektívneho vymoženia pohľadávky skrz dražbu, tieto úkony v prípade potreby vykonáme namiesto našich klientov.** Lustrovanie dokumentov v štátnom, mestskom archíve, poprípade v katastrálnom aparáte, sú pre nás prirodzenou súčasťou našej dražobnej agendy.

Byť lídrom na trhu v oblasti tohto druhu dražby je pre nás predovšetkým zodpovednosťou a úlohou, ktorú chceme denno-denne vykonať na najvyššej možnej úrovni.

Mnoho vlastníkov, ktorých nehnuteľnosť je predmetom dražby a ktorí nesprístupnili predmet dražby súdnemu znalcovi namieta správnosť postupu dražobníka podľa ust. § 12 ods. 3 ZoDD, t.j. že znalecký posudok je vypracovaný podľa dostupných údajov. V tejto súvislosti považujeme za dôležité poukázať na skutočnosť, že pokiaľ by neexistovala alternatívna možnosť vypracovania pre prípad nesprístupnenia predmetu dražby, ZoDD ako aj samotné dražby by stratili svoju esenciálnu uhradzovaciu funkciu a neboli by efektívnym nástrojom pre vymoženie pohľadávky.

Na záver, aby sme v krátkosti zhrnuli vyššie uvedené: k efektívnemu vymoženiu pohľadávky správcov a SVB prostredníctvom dražby nie je nevyhnutná súčinnosť vlastníka predmetu dražby podľa ZoDD. **Je však dôležité, aby si správcovia a SVB pri riešení týchto prípadov vybrali skúseného dražobníka, konajúceho s odbornou starostlivosťou, riadne, úctivo, avšak najmä odborne.**

Späť na obsah

Uponor Decibel

Vyskúšajte náš nový odhlučnený systém kanalizácie ako kombináciu inovatívnej technológie a moderného dizajnu – zaistí, že budete počuť len to, čo naozaj chcete počuť

- Inovatívna viacvrstvová štruktúra
- Vynikajúce zvuk pohlcujúce vlastnosti
- Jednoduchá inštalácia a plne kompatibilné s tradičnými vnútornými odpadovými systémami

Späť na obsah

Kvalitná obnova bytového domu zníži náklady na energie a zvýši hodnotu bývania

Ceny energii sú na vzostupe a majitelia bytových domov vynakladajú pravidelne nemalé finančné prostriedky na vykurovanie, elektrinu či ohrev vody. Častokrát však doslova zbytočne vypúšťajú peniaze hore komínom. Kvalitná obnova bytového domu dokáže nielen ušetriť množstvo energií a finančných prostriedkov, ale tiež zvýšiť kvalitu a bezpečnosť samotného bývania. Základom je dobrý projekt a vhodne nastavené financovanie.

Ak z domu uniká teplo, nie je to iba otázka komfortu. Spotreba energie zbytočne narastá, čo má negatívny vplyv na životné prostredie, ale aj na peňaženky obyvateľov bytov. *„Množstvo bytových domov na Slovensku vzniklo v časoch, keď sa na energetickú efektivitu až tak neprihliadalo. Po rokoch navyše domy vykazujú mnohé chyby a plytvanie tak môže naberať obrovské rozmery,“* vysvetľuje Jozef Plško, vedúci odboru komunikácie Prvej stavebnej sporiteľne.

Úspory na energiách

Ak sa idú obyvatelia domu pustiť do jeho rekonštrukcie, je dobré, ak k nej pristúpia komplexne. Odborníci z PSS vedia poradiť, ako čo najvhodnejšie nasmerovať investície. *„Už od roku 2004 poskytujeme možnosť bezplatného auditu energetickej náročnosti bytových domov postavených do roku 1990 vrátane kalkulácie predpokladaných nákladov na obnovu pomocou špeciálneho softvéru, ktorý vyvinul odborný tím na Stavebnej fakulte STU,“* vysvetľuje Jozef Plško. Softvér vyhodnocuje parametre, ktorým sa je potrebné pri obnove venovať. Počínajúc obvodovým plášťom cez rozvody vody, elektriny či plynu až do takých detailov ako sú návrhy sprchových hlavíc a svietidiel. Záujemca tak získa jasnú a presnú predstavu o nákladoch spojených s obnovou, o možnostiach financovania aj o návratnosti investície.

Rozdiel v spotrebe energií medzi zanedbanou a rozumne obnovenou budovou môže predstavovať veľkú úsporu nákladov. *„Ak sa k obnove pristupuje od začiatku systémovo a rozumne, nie je problém dosiahnuť vysoké úspory na energiách, ktoré môžu presiahnuť 50 - 60 percent,“* vysvetľuje Jozef Plško. Bytové domy postavené v druhej polovici minulého storočia tak môžu bez problémov slúžiť svojim obyvateľom aj naďalej bez toho, aby predstavovali vysokú záťaž pre peňaženky ich obyvateľov.

Nebáť sa financovania

Aby obnova mohla prebehnúť hladko, je potrebné zabezpečiť na ňu vhodné financovanie. Bez úveru to väčšinou nejde. Práve z financií a úverov majú majitelia bytov častokrát najväčšiu obavu. Pri rozumnom plánovaní však nie je dôvod na strach. Ak má finančná inštitúcia, ktorá úver poskytuje dostatočné skúsenosti, dokáže spoločne s majiteľmi bytov financovanie nastaviť tak, že im pravidelné splátky dokonca klesnú. Úspora nákladov po obnove nie je iba kozmetická. Pri dobre nastavenom financovaní sa výška splátok úveru na obnovu spoločných častí a zariadení bytového domu nezriedka vyrovná úsporám za energie, čo znamená, že majitelia bytov nemusia zvyšovať svoje pravidelné platby do fondu opráv. *„Kombinácia nízkej úrokovej sadzby a dlhej splatnosti úveru, umožňuje financovať obnovu tak, aby vlastníci bytov nemuseli zvyšovať pravidelné platby do Fondu opráv a údržby bytového domu. Úrokové sadzby úverov pre bytové domy v Prvej stavebnej sporiteľni sú často individuálne a závisia najmä od rozsahu obnovy a požadovanej lehoty splácania úveru,“* hovorí riaditeľka obchodu právnických osôb Prvej stavebnej sporiteľne Katarína Niňajová.

Podmienky v PSS

Veľa vlastníkov bytových domov v správe správcov využíva aktuálnu výhodnú ročnú úrokovú sadzbu, ktorá začína od 0,8 %, pričom úver je možné splácať až 30 rokov. Prvá stavebná sporiteľňa vie poskytnúť úver na obnovu bytového domu až na 100 % požadovaných investícií bez potreby vlastných zdrojov, a ak by sa vlastníci rozhodli úver splácať rýchlejšie, môžu tak urobiť

kedykoľvek bez sankcií a poplatkov. Takisto umožňuje refinancovanie starších úverov na obnovu bytových domov z iných bánk za zvýhodnenú úrokovú sadzbu 0,5 % ročne. V prospech financovania prostredníctvom stavebného sporenia však hovorí aj fakt, že spoločenstvá vlastníkov bytov získajú nárok na štátnu prémiu, a to na každé štyri byty v bytovom dome. *„V PSS máme s financovaním obnovy bytových domov dlhoročné skúsenosti. Vďaka nim vieme bytovým domom a ich obyvateľom poskytnúť poradenstvo, financovanie a podmienky tak, aby sa ich cesta za kvalitnejším bývaním naplnila oveľa jednoduchšie a rýchlejšie,* " hovorí Katarína Niňajová.

Nezanedbávať starostlivosť

Väčšina bytových domov na Slovensku vznikla v minulom storočí, prevažne do konca 80-tych rokov. Pri dobrej starostlivosti však môže obyvateľom slúžiť aj naďalej. Navyše, môže spĺňaj aj moderné nároky na energetickú efektívnosť, komfort a bezpečnosť. Ak má bytový dom viac ako 20 rokov, mali by jeho obyvatelia už na obnovu určite pomýšľať. Je potrebné sa pozrieť najmä na poruchy obvodového plášťa a vysunutých konštrukcií či odstrániť zatekanie. Pozornosť však treba zamerať tiež na výťahy či rozvody kúrenia , tepla a vody, ktoré po rokoch už spravidla nie sú v najlepšej kondícii. Ak sa k obnove pristupuje rozumne, životnosť bytového domu sa predĺži a bývanie v ňom bude bezpečnejšie a komfortnejšie. Majitelia bytov nielen ušetria financie za energie, ale zvýši sa im kvalita bývania a hodnota samotných bytov. Každá obnovená bytovka totiž naberá na hodnote a pri prípadnom predaji bytu má jeho vlastník lepšiu východiskovú pozíciu.

Späť na obsah

Skvelé bývanie vďaka obnove

Ak by sme sa opýtali vlastníkov bytov v bytových domoch, či majú záujem bývať lepšie, krajšie a lacnejšie, určite by sme nenašli nikoho, kto by bol proti. Zrejme by sa však vyskytli hlasy, že obnoviť bytový dom vôbec nie je jednoduché, navyše, že je to technicky náročné a teda aj drahé.

Áno, súhlasíme. Prác, ktoré je potrebné vykonať nie je málo a vôbec nie sú lacné. Pozrime sa však na vec inak.

Požičané splatíte z úspor

Ak sa obnova urobí hĺbkovo, vlastníkom jednotlivých bytov prinesie viacero benefitov. Rozhodujúcou je významná úspora na platbách za energie pred a po obnove. Presnejšie na vykurovaní, ohreve teplej vody, elektrine v spoločných priestoroch prípadne na plyne alebo inom palive. Dosiahnuté úspory obyčajne umožnia splácanie prostriedkov požičaných na obnovu aj bez zvýšenia vkladov do fondu údržby a opráv bytového domu. Teraz ste určite spozorneli. A opäť hovoríme áno. Bez úveru to väčšinou nejde. Preto je dobré nájsť banku, ktorá v tom má prax, pozitívne referencie a skvelú aktuálnu ponuku. Prvý úver na obnovu bytových domov na Slovensku pred 20 rokmi poskytla **Prvá stavebná sporiteľňa.** Významným hráčom medzi bankami financujúcimi túto činnosť zostala dodnes.

Buďte zvedaví

Viac informácií vám ochotne poskytnú obchodní zástupcovia PSS. Prídu za vami hoci aj na schôdzu vlastníkov bytov vo vašom bytovom dome. Ich zoznam nájdete na **www.pss.sk** alebo zatelefonujte na číslo **02/58 55 58 55**.

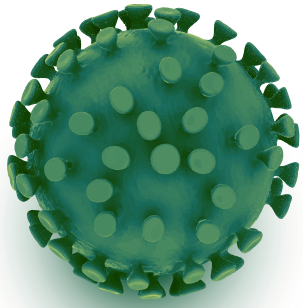
9 DÔVODOV NA OBNOVU BYTOVÉHO DOMU

- predĺženie životnosti budovy
- zníženie nákladov na energie
- odstránenie hygienických nedostatkov
- zníženie emisií CO_2
- zútulnenie spoločných priestorov
- zlepšenie vzhľadu domu
- zvýšenie bezpečnosti bývania
- eliminácia zatekania do domu
- zvýšenie trhovej ceny bytov

PSS PRVÁ STAVEBNÁ SPORITEĽŇA

Mgr. Nina Sovič
výkonná riaditeľka ZLSBD

Rozhodovanie vlastníkov počas 3. vlny pandémie



Téme schôdzí a zhromaždení vlastníkov počas pandémie sme sa venovali niekoľkokrát, či už formou článkov alebo počas našich online seminárov. Takmer od začiatku pandémie koronavírusu spadajú schôdze a zhromaždenia vlastníkov do výnimky, na ktorú sa nevzťahujú klasické opatrenia spojené s organizáciou hromadných podujatí.

V každej novej vyhláške ÚVZ SR, ktorou sa nariaďujú opatrenia pri ohrození verejného zdravia k obmedzeniam hromadných podujatí je už tradične ustanovená výnimka, **že zákazy a príkazy vydané v súvislosti s organizáciou hromadných podujatí sa nevzťahujú na zasadnutia, schôdze a iné podujatia, ktoré sa uskutočňujú na základe zákona**, kam spadajú aj schôdze a zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré sa konajú na základe zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Schôdze a zhromaždenia vlastníkov sa tak konať môžu nezávisle od režimu COVID automatu v jednotlivých mestách. V každej vyhláške vzťahujúcej sa k opatreniam a obmedzeniam hromadných podujatí je jasne napísané, **ktoré opatrenia sa vzťahujú na zasadnutia a schôdze, ktoré sa uskutočňujú na základe zákona.** V princípe sa tieto opatrenia v jednotlivých novo-vydaných vyhláškach nemenia, a teda platí, že je nutné dodržiavať nasledovné opatrenia:

- vstup a pobyt v mieste hromadného podujatia umožniť len s prekrytými hornými dýchacími cestami
- vykonávať častú dezinfekciu priestorov, hlavne dotykových plôch, kľučiek, podláh v interiéri a predmetov,
- hygienické zariadenia musia byť vybavené tekutým mydlom a papierovými utierkami,
- zaistiť pri vstupe do priestorov hromadného podujatia dávkovače na alkoholovú dezinfekciu rúk a dezinfikovať si ruky, alebo zabezpečiť iný adekvátny spôsob dezinfekcie rúk
- zabezpečiť pri vstupe do priestorov hromadného podujatia oznam o povinnosti, že v prípade vzniku akútneho respiračného ochorenia, je osoba povinná zostať v domácej izolácii,
- zverejniť na viditeľnom mieste oznam s informáciami:
  1. ak sa u osoby prejavia príznaky akútneho respiračného ochorenia, je potrebné telefonicky kontaktovať svojho ošetrujúceho lekára a opustiť miesto hromadného podujatia,
  2. zákaz podávania rúk,
- pri účasti na verejnom hromadnom podujatí a pri príchode a odchode z priestorov hromadného podujatia zabezpečiť dodržiavanie rozostupov 2 m medzi osobami; to neplatí pre:
  1. osoby žijúce v spoločnej domácnosti,
  2. partnerov,
  3. osoby vykonávajúce športovú činnosť,
  4. umelcov vykonávajúcich umeleckú činnosť,
  5. osoby usadené v hľadisku podujatia,
  6. osoby školiace voči osobám školeným,
  7. iné osoby, ak z účelu hromadného podujatia vyplýva, že tento rozostup medzi zúčastnenými osobami nie je možné dodržať,
  8. ak sú všetky osoby zúčastňujúce sa na hromadnom podujatí v režime OP.
- zabezpečiť dostatočné vetranie priestorov,
- organizátor musí byť v každej chvíli schopný preukázať počet osôb aktuálne sa zúčastňujúcich na hromadnom podujatí.

Pri schôdzach a zhromaždeniach vlastníkov teda nie je nutné dodržiavať režim OTP (očkovaní, testovaní, prekonaní) ani OP (očkovaní, prekonaní), pretože vyhláška túto skutočnosť pri hromadných podujatiach, ktoré sa konajú na základe zákona nevyžaduje.

Pre našich členov pravidelne aktualizujeme všetky informácie týkajúce sa výkonu správy v súvise s pandémiou na samostatnej podstránke našej webovej stránky s názvom KORONAVÍRUS.

Aké priestory na schôdzovanie zvoliť?

Do združenia nám chodí množstvo otázok ako v tejto situácií organizovať schôdze, pretože školské zariadenia počas pandémie vo väčšine prípadov neposkytujú svoje priestory na prenájom, a práve tieto priestory boli pre správcov pri organizácií schôdzí kľúčové. Pokiaľ z kapacitných dôvodov nie

je možné uskutočniť schôdzu alebo zhromaždenie v spoločných priestoroch bytového domu, alternatívou môžu byť aj priestory miestnych domov kultúry či mestských a obecných úradov alebo iné spoločenské miestnosti vhodné na organizáciu schôdzí, napríklad spoločenské priestory miestnych fár. Uvedomujeme si, že situácia je komplikovaná a priestory nie je jednoduché nájsť či vlastníkov primäť k tomu, aby merali častokrát dlhšiu cestu na schôdzu ako boli doposiaľ zvyknutí, avšak v súčasnej situácií nemáme inú možnosť, iba sa prispôsobiť.

Ak skutočnosti vo vzťahu k pandémií vplývajú na samotnú účasť vlastníkov, tak neostáva nič iné, ako akceptovať to ako objektívny fakt a v prípade potreby rozhodovania o určitej veci, schôdzu zrejme s najväčším predpokladom prijať ako neúspešnú, ale zorganizovanú. Správca či spoločenstvo si tak svoju zákonnú povinnosť splní.

Posledná Vyhláška ÚVZ SR k obmedzeniam prevádzok nám ponúka riešenie

Podľa poslednej decembrovej vyhlášky, ktorou sa nariaďujú opatrenia pri ohrození verejného zdravia k obmedzeniam prevádzok sa uzatvárajú všetky maloobchodné prevádzky a prevádzky poskytujúce služby.

Zákaz sa podľa Vyhlášky Úradu verejného zdravotníctva **nevzťahuje prevádzky, ktorých činnosť je potrebná výlučne na výkon hromadných podujatí, na ktoré sa vzťahuje výnimka zo zákazu hromadných podujatí** podľa platnej a účinnej vyhlášky ÚVZ SR, ktorou sa nariaďujú opatrenia pri ohrození verejného zdravia k obmedzeniam hromadných podujatí. To znamená, že **prevádzky, v ktorých sa má uskutočniť schôdza alebo zhromaždenie vlastníkov majú výnimku z tohto zákazu**.

Musí sa schôdza uskutočniť aspoň raz do roka, aby nedošlo k porušovaniu práv vlastníkov?

Aktuálne platí, že realizácia schôdzí nie je zakázaná, takže v prípade jej neorganizovania dochádza k porušeniu § 14a ods. 1 BytZ, v zmysle ktorého *„Schôdzu vlastníkov zvoláva správca alebo rada podľa potreby, **najmenej raz za kalendárny rok** alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda.“*

Určitou alternatívou môže byť aj písomné a elektronické hlasovanie

Schôdzu vlastníkov v zmysle § 14a ods. 1 BytZ NIE JE MOŽNÉ nahradiť písomným hlasovaním. Na vyhlásenie písomného hlasovania z dôvodu nízkej účasti na schôdzi je postačujúci návrh prítomných na takto organizovanej schôdzi. V prípade písomného hlasovania však treba dodržať hygienické opatrenia, aby bola možnosť prenosu nákazy eliminovaná čo najviac. Pri písomnom hlasovaní odporúčame, aby overovatelia mali nasadené rúška/respirátory, gumené rukavice a používali vlastné pero. Je potrebné sa vyvarovať dlhým konverzáciám a čas strávený v prítomnosti hlasujúceho vlastníka obmedziť na čo najkratšiu dobu. Vlastníci, ktorí sa písomného hlasovania zúčastnia by mali tieto opatrenia dodržiavať rovnako striktne.

Na písomné hlasovanie potrebujete univerzálnych overovateľov písomných hlasovaní

Pre mnohé z bytových domov môže byť písomné hlasovanie novinkou, ktorú doposiaľ nevyužívali. Preto je možné, že tieto bytové domy nemajú schválených univerzálnych overovateľov písomných hlasovaní, ktorí sú pre písomné hlasovanie kľúčoví a bez ktorých nie je možné písomné hlasovanie uskutočniť. Ako teda postupovať v takomto prípade? Univerzálnych overovateľov písomných hlasovaní je možné zvoliť výhradne na schôdzi vlastníkov, a preto aj v tejto situácií je potrebné zvolať schôdzu, na ktorej budú môcť byť zvolení. Výhodou je, že pri ich voľbe nie je potrebné žiadne percentuálne kvórum, a preto stačí súhlas nadpolovičnej väčšiny prítomných vlastníkov. Odporúčame zvoliť aspoň 4 – 5 overovateľov, aby sa mohli striedať, prípadne ak niektorý z nich nebude k dispozícií, vedia sa vzájomne nahradiť. Univerzálnych overovateľov písomných hlasovaní môžete efektívne využiť aj po pandémií, vzhľadom na to, že spôsob písomného hlasovania je jednoduchší na získanie potrebného kvóra ako prostredníctvom zhromaždenia alebo schôdze. Okrem uvedeného postupu je následne jedinou možnou alternatívou overenie podpisu hlasujúceho vlastníka **na notárskom úrade alebo na matrike**. Iba táto situácia nahrádza povinnosť overiť podpis overovateľmi.

Tohtoročnou novinkou, ktorá môže správcom a spoločenstvám uľahčiť neľahkú situáciu ohľadom schôdzovania je elektronické hlasovanie. Tejto téme sme sa rovnako venovali mnohokrát či už v našich odborných článkoch, diskusiách či na seminároch, preto túto tému bližšie rozvádzať v tomto článku nebudeme. Všetky informácie ohľadom možnosti elektronického hlasovania však nájdete na samostatnej podstránke uverejnenej na našom webe ELEKTRONICKÉ HLASOVANIE.

Čo robiť ak v bytovom dome ochorie osoba, ktorá sa v ňom zdržuje?

Pri výskyte pozitívne testovanej osoby v bytovom dome príslušný regionálny úrad verejného zdravotníctva konkrétne usmerní pozitívne testovanú osobu o všetkých náležitostiach a tiež kontaktuje osoby, ktoré prišli do kontaktu s touto osobou.

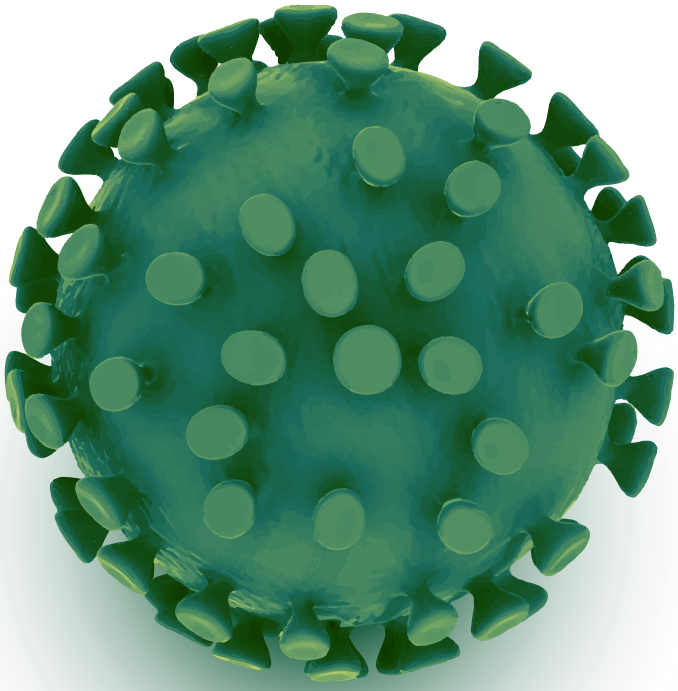
„Odbor hygieny životného prostredia ÚVZ SR ďalej odporúča, že v prípade výskytu prípadu ochorenia COVID-19 v bytovom dome sa odporúča vykonávať v spoločných priestoroch obvyklé upratovanie s využitím vody a domácich čistiacich prostriedkov. Plochy a povrchy, ktorých sa osoby častejšie dotýkajú, napr. kľučky, madlá, dotykové plochy zábradlia schodiska, tlačidlá, výťahy a pod. sa po vyčistení neutrálnym čistiacim prostriedkom odporúča dezinfikovať s využitím bežne dostupných dezinfekčných prostriedkov na báze 0,1% až 0,5% roztoku chlórnanu sodného. V prípade, ak by čistený povrch mohol byť takýmto prostriedkami poškodený, odporúča sa využitie 70% etanolu. Zabezpečenie čistenia spoločných priestorov bytového domu by malo zabezpečiť spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov, resp. správca bytového domu. Pri súčasnej epidemiologickej situácii je mimoriadne dôležité dbať na dodržiavanie dôkladnej hygieny rúk – časté umývanie mydlom a teplou vodou po dobu aspoň 20 sekúnd, prípadne použitím dezinfekčných prípravkov na ruky na báze min. 60% alkoholu, ak nie je voda a mydlo k dispozícii. Rovnako je dôležité nedotýkať sa tváre neumytými rukami.“ (Stanovisko pripravil: Odbor hygieny životného prostredia ÚVZ SR)

Umožnenie vstupu tretej osoby do bytu alebo neb. priestoru vlastníka

V zmysle § 11 ods. 3 BytZ *„je vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, správcovi a* ***osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy****, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt;* ***ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.“***

Pod toto ustanovenie je možné subsumovať situáciu, kedy sa napr. vlastníci rozhodli zákonným spôsobom realizovať výmenu rozvodov a určitý vlastník nemá záujem pustiť do svojho bytu alebo neb. priestoru tretiu osobu zo spoločnosti, ktorá výmenu realizuje. To isté platí ale aj napr. o výkone odpočtov a iných situáciách. Jedinou sankciou v prípade takéhoto konania, je možnosť vymáhania si možnej škody.

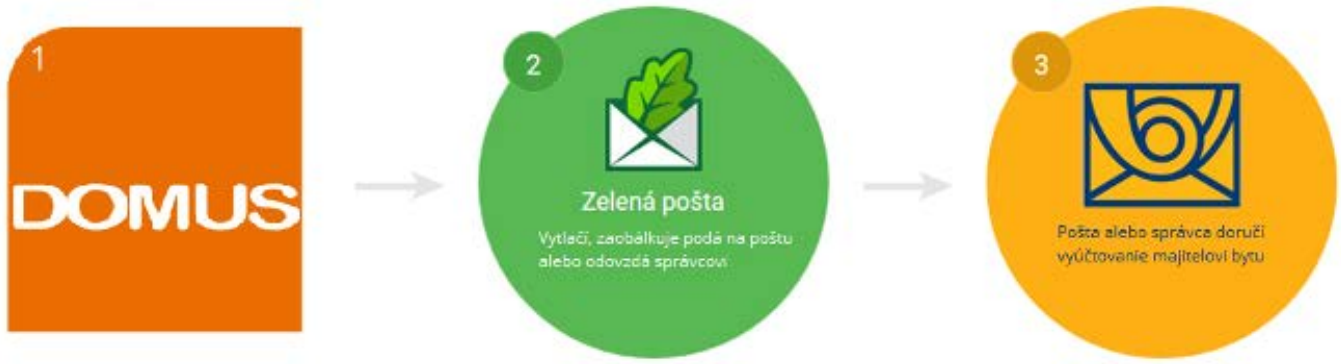
Veríme, že vám toto zhrnutie ohľadom pravidiel schôdzovania pomohlo a v prípade, ak naši členovia budú mať akékoľvek otázky, sme k dispozícii.



Ing. Adrián Csuba
Zelená pošta s. r. o.

Komfortné odosielanie poštových zásielok z Anasoft Domus

Zelená pošta je poskytovateľ inovatívnej kombinácie služieb hybridnej pošty a konverzie príjemcov papierových zásielok na príjemcov elektronických zásielok. V oblasti hybridnej pošty poskytuje softvérové riešenia na odosielanie pošty cez web, mobil, virtuálnu tlačiareň alebo API rozhranie.

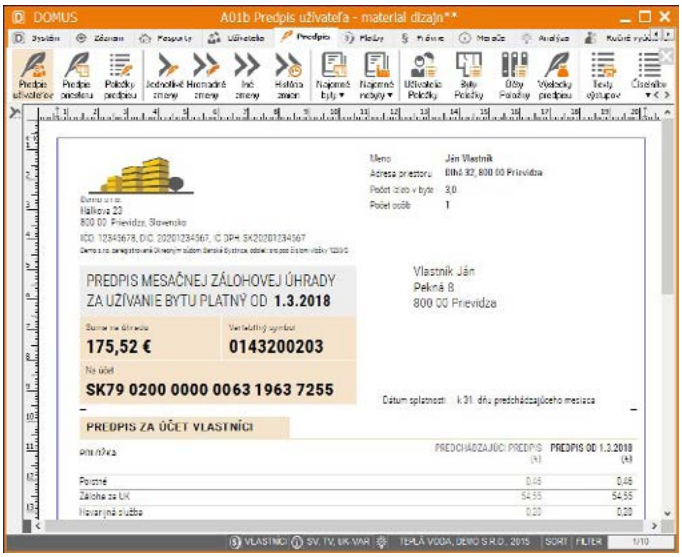


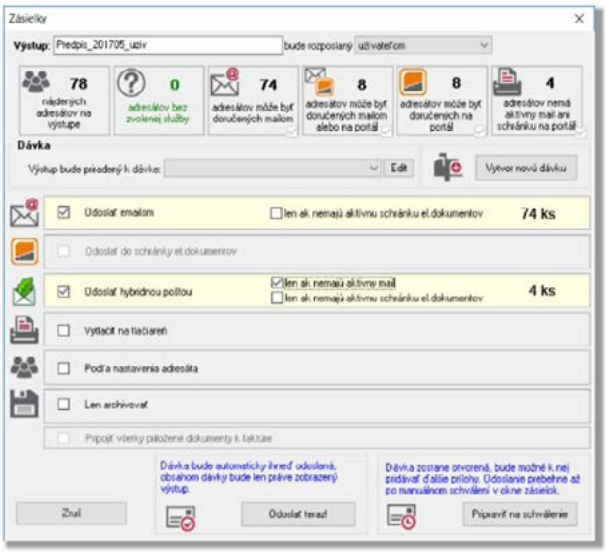
Medzi štandardné procesy každej spoločnosti patrí aj generovanie rôznych listov, faktúr, upomienok, výpisov ktoré sa následne tlačia, obálkujú a podávajú na poštu. Spoločnosti si tieto činnosti väčšinou zabezpečujú svojpomocne v rámci vlastných časových kapacít zamestnancov. Rastom spoločnosti rastie aj počet zásielok a činnosti okolo zásielok preklenú svoju hranicu svojpomocného zabezpečenia a rovnako aj začnú tvoriť výraznú nákladovú položku v rozpočte.

Zelená pošta prináša riešenie na elimináciu tlače, obálkovania a svojpomocného podaja zásielok na pošte a zároveň znižuje náklady súvisiace s poštou. Cez virtuálnu tlačiareň vyzbiera listy v PDF formáte a následne zabezpečí ich tlač, obálkovanie vo veľkom tlačovom centre. Podaj zásielok na poštu za výhodnejšie poštovné je rovnako súčasťou poskytovanej služby.

Pre správcovské spoločnosti prináša komfort odosielania poštových zásielok (ročných vyúčtovaní, upomienok, predpisov) priamo zo systému Domus od spoločnosti Anasoft. Na pár klikov umožňuje odoslať stovky zásielok s benefitom ušetrenia času a nákladov spojených s poštou.

Viac informácií získate na www.zelenaposta.sk.





Poistenie nie je len administratívnou formalitou

Pri žiadosti o hypotekárny úver na financovanie vysnívanej nehnuteľnosti, refinancovanie existujúcej hypotéky, klient prirodzene venuje pozornosť najmä získaniu tých najvýhodnejších podmienok. Klienti očakávajú čo najnižšiu splátku, dlhšiu fixáciu či výhodnejšiu úrokovú sadzbu.

Jednou z podmienok **čerpania hypotéky** v banke je aj podmienka zabezpečenia zakladanej nehnuteľnosti prostredníctvom jej poistenia a vinkulácia poistného plnenia v prospech banky. Častokrát je táto podmienka považovaná akoby za nutné zlo, ktorým banka dopĺňa už tak dlhý zoznam podmienok čerpania. Pre klienta však poistenie nehnuteľnosti nie je len automatickým „krížikom" v dotazníku k získaniu hypotéky, prípadne k získaniu zľavy z úrokovej sadzby v banke.

Zjednodušený pohľad klienta

Poistenie pri čerpaní hypotéky vnímajú klienti ako formálnu podmienku banky na jej odsúhlasenie. Nejde však o žiadnu administratívnu nutnosť, ale naopak, o potrebu, ktorá vychádza z primárneho záujmu obidvoch strán – tým primárnym záujmom je bezpečnosť ako banky, tak aj klienta! Dôležité je uvedomiť si obidve roviny – motiváciu klienta a motiváciu banky pre poistenie nehnuteľnosti. Jedna strana si berie hypotéku, zaväzuje sa ju niekoľko rokov až desaťročí splácať, druhá strana poskytuje značné finančné prostriedky a chce si zabezpečiť ich návratnosť.

Poistenie v záujme oboch strán

Poistnou udalosťou (napr. zničenie domu alebo bytu požiarom, výbuchom plynu – viď známu udalosť v Prešove, ale aj inými typmi škôd, s ktorými sa mnohí už stretli, alebo v budúcnosti stretnú) nekončí vzťah medzi klientom a bankou. Klient naďalej musí splácať hypotéku (aj v prípade, že mu byt/dom napr. vyhorí) a naopak, banka naďalej očakáva návratnosť finančných prostriedkov, ktoré klientovi poskytla na kúpu nehnuteľnosti. Preto banky trvajú na poistení nehnuteľnosti alebo rozostavanej stavby ešte pred poskytnutím hypotéky. V prípade škodovej udalosti takto banka získa istotu, že si klient nehnuteľnosť opraví a vráti do pôvodného stavu potrebného k zábezpeke hypotéky. Na druhej strane zase klient má s poistením istotu, že nehnuteľnosť bude môcť bez vynaloženia dodatočných vlastných prostriedkov, aj v prípade poistnej udalosti, znovu dostať do pôvodného stavu a naďalej ju aj plnohodnotne využívať a byť schopný aj naďalej splácať svoj záväzok banke.

Veľmi jednoduché aj logické

Banka očakáva zodpovedný prístup klienta, klient chce zase do budúcnosti istotu, že nebude musieť splácať hypotéku za nehnuteľnosť, ktorá je napr. po poistnej udalosti nevyužiteľná. Téma, pri ktorej by mal byť každý klient ostražitý, je najmä kvalita poistenia danej nehnuteľnosti. Po dobu, kedy je nehnuteľnosť predmetom záložného práva banky, je výsostným záujmom klienta mať najkvalitnejšie poistenie čo do rozsahu, skladby rizík, zodpovedajúcich poistných súm, s minimom výluk, aby si tak neohrozil splácanie svojej hypotéky z nedostatku zdrojov, prípadne neprišiel o vytúženú nehnuteľnosť, na ktorú by si mohla uplatniť právo banka, v prípade, že by ju kvôli poistnej udalosti prestal splácať.

Princíp krytia všetkých rizík

Filozofia nášho produktu PREMIOVÉ BÝVANIE pre poistenie bytov, rodinných domov a hnuteľných vecí (domácnosť) vychádza z jedinečného princípu krytia všetkých rizík, tzv. All Risks krytie. Poistením stavby (byt, rodinný dom) kryjeme priamu fyzickú škodu spôsobenú VŠETKÝMI RIZIKAMI, t. j. akoukoľvek náhodnou udalosťou, či je to požiar, živelná udalosť (víchrica, povodeň, záplava, úder blesku atď.), odcudzenie, vodovodná udalosť, ďalšie doplnkové udalosti a iné v poistnej zmluve nevylúčené náhodné udalosti.

Asistenčné služby v poistení

Dôležitou súčasťou produktu PREMIOVÉ BÝVANIE je aj automatické (bez nároku na dodatočné poistné) poskytovanie Asistenčných služieb, ktoré klient môže využiť v prípade vzniku technickej havárie a využiť napr. príjazd technika na miesto havárie, ochranu nezabezpečenej nehnuteľnosti (napr. po požiari), pomoc pri transporte osobných vecí, zariadenia domácnosti do skladu mimo miesta poistenia a ďalšie dôležité asistenčné služby pre poškodených v prípade technickej havárie a iných obdobných situáciách.

Poisťovňa PREMIUM Insurance Company Limited pôsobí na slovenskom poistnom trhu od roku 2016. Jediná neživotná poisťovňa nanašom trhu, ktorej 100%-ným vlastníkom je slovenská spoločnosť, počas prvých piatich rokov fungovania vybudovala kvalitné portfólio produktov a svoje partnerstvá stavia na dôvere a individuálnom osobnom prístupe ku klientom aj sprostredkovateľom poistenia.

PREMIOVÉ Bývanie

MENÍME SVET POISTENIA

- Uzatvorenie poistnej zmluvy ONLINE
- Poistenie všetko v jednom „ALL IN ONE“
- Nadštandardné limity poistného plnenia pre poistenie stavieb a domácností

PREMIUM INSURANCE COMPANY

Daniel Ferdinandy
Ferdinandy Consulting Slovakia s.r.o.

Najväčšie nedostatky a často sa opakujúce chyby v poistných zmluvách bytových domov

Vážení čitatelia, rád by som sa s vami podelil o svoje skúsenosti z mojej praxe, ktoré boli aj inšpiráciou mojej prezentácie počas „Bratislavských správcovských dní", ktoré sa konali v termíne 10. – 11. novembra 2021 pod záštitou Združenia pre lepšiu správu bytových domov. Moja prednáška sa týkala najväčších nedostatkov v poistných zmluvách správcov a spoločenstiev z pohľadu poistného makléra.

Asi pred tromi týždňami vznikol veľký požiar bytového domu v Žiline, kde dočasne prišlo o strechu nad hlavou viac ako 13 rodín. Že sa nešťastia stávajú, to nám dokazuje realita každodenných dní, preto by takéto situácie mali prinútiť správcov, ale aj spoločenstvá k tomu, aby venovali pozornosť prepracovaniu poistných zmlúv. Investície vložené do bytového domu môže „poistiť" len riadne uzatvorená poistná zmluva. A aj keď od výbuchu bytového domu v Prešove už ubehli 2 roky, stále je väčšina bytových domov poistená nedostatočne, ako bytový dom v Prešove. Za pripomenutie stojí fakt, že pokiaľ by nevznikla zbierka pre poškodených vlastníkov daného bytového domu, tak by vlastníci doteraz boli bez strechy nad hlavou. Takže sa treba k poistnej zmluve správať s dostatočným rešpektom, nakoľko sa stáva jedinou ochranou vášho spoločného majetku, pretože ako sa vraví v prísloví, nešťastie nechodí po horách, ale po ľuďoch.

Ako prvé by som upozornil na poistné riziko **DYM**. Ešte stále má veľa správcov a SVB poistné zmluvy staršieho dáta a vôbec nemajú poistené riziko DYM. Tak ako všetci vieme, samostatný dym vo veľa prípadoch spôsobuje väčšie škody ako požiar. Zadymenie môže byť nielen z požiaru, ale napríklad aj zo skratu elektrického vedenia v spoločných ventilačných šachtách v bytovom dome, kde vznikne požiar, ktorý sa dá veľmi rýchlo zahasiť, ale dym sa cez spoločnú šachtu medziposchodí môže dostať do celého bytového domu a zadymí nielen spoločné časti bytového domu, ale v niektorých prípadoch aj byty vlastníkov. Pokiaľ takýto bytový dom nemá poistené riziko „dym" v poistnej zmluve, tak celú škodu musia znášať vlastníci z fondu opráv.

Po poistnej udalosti, ktorá nastala naposledy v meste Žilina, sa vlastníci z bytového domu museli na nejaký čas odsťahovať. Nemám informácie, či daná bytovka mala poistené v poistnej zmluve **náhradné ubytovanie**, ale v 65% poistných zmlúv, nie je bohužiaľ náhradné ubytovanie poistené. Každá poistná zmluva uzatvorená po roku 2019 by už pripoistenie náhradného ubytovania mala mať. Ale aj v prípade, že poistná zmluva toto riziko obsahuje, v 95% prípadoch je veľmi nízka poistná suma, len vo výške 1.000,- Eur, čo je nepostačujúce.

Späť na obsah

Ďalšou chybou na poistných zmluvách sú **nízke limity pri poistení zodpovednosti**. Veľakrát sa stane, že SVB má poistenú zodpovednosť od 10 tis. Eur po 25 tis. Eur a mnohí správcovia v tom nie sú žiadne výnimky. Výbuch bytového domu v Prešove by nás mal všetkých poučiť, že stačí jediný okamih a na bytovom dome vie dôjsť ku škodám v státisícoch Eur na okolitom majetku občanov a firiem, taktiež na zaparkovaných autách a v okolí min. 500 metrov vie tlaková vlna spôsobiť vybitie okien na okolitých budovách. Bytový dom v Prešove mal poistenú zodpovednosť na cca 30 tis. Eur, čo by tak stačilo možno na úhradu max. 10 zaparkovaných áut na okolitých parkoviskách. Ale ani toto nešťastie neprinútilo mnohé spoločenstvá alebo správcov k tomu, aby aktualizovali poistenie zodpovednosti voči tretím osobám alebo ak áno, tak znova na nepostačujúce poistné sumy.

Čo je ale najviac zarážajúce, aj v nových zmluvách po roku 2019, kedy došlo k výbuchu bytového domu v Prešove veľa správcov a spoločenstiev majú veľmi nízke poistné sumy pri poistnom riziku „**odpratanie zvyškov po poistnej udalosti**“, demolačné práce a odvoz sutín. A to sa týka aj správcov, ktorí spravujú väčší počet bytových domov. Po nešťastí v Prešove sa škody na odprataní zvyškov odvozu sutín na skládku a demolačné práce vyšplhali až do výšky 100 tis. Eur.

Vzhľadom na rozsiahlosť témy „nedostatkov v poistných zmluvách“ sa budeme tejto oblasti venovať aj v ďalšom čísle časopisu Zlepšovák. Týmto článkom by sme chceli apelovať na to, aby ste si nechali urobiť revízie vašich poistných zmlúv, aby ste túto oblasť v správe bytového domu nijako nepodceňovali už len z tohto dôvodu, že ako predsedovia alebo správcovia bytových domov zodpovedáte za svoju činnosť v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v zmysle neskorších predpisov. Vlastne by mala byť vašou prioritou ochrana majetku, ktorý spravujete a zároveň aj ochrana vás, ako osoby, ktorej bola zverená do rúk zodpovednosť za tento majetok.

Ak si chcete nechať vypracovať nezáväzne revíziu vašej poistnej zmluvy na bytový dom, neváhajte nás osloviť či už prostredníctvom e-mailovej komunikácie daniel.ferdinandy@insia.com, daniel.ferdinandy@agenturaferdinandy.com alebo telefonickej na čísle 0908 973 621. Poprípade môžete kontaktovať náš klientsky servis na telefónnom čísle 0911 500 545.

FERDINANDY
Consulting Slovakia s.r.o.

Poistenie bytových domov a zodpovednosti za škodu

Nadštandardné poistné podmienky a zvýhodnené poistné sadzby pre správcov bytových domov a spoločenstvá vlastníkov.

Pre členov ZLSBD ponúkame v spolupráci s vybranými poisťovňami exkluzívne poistné produkty

- Poistenie zodpovednosti za škodu pri výkone správy bytového domu až do výšky 1.000.000,- EUR s nulovou spoluúčasťou
- Poistenie čistej finančnej škody pre spoločenstvá vlastníkov v poisťovni PREMIUM IC Ltd. až do výšky 100.000,- EUR
- Nové exkluzívne a rozšírené poistné riziká
- Benefity a zvýhodnenia k základným poistným rizikám

Neváhajte nás kontaktovať a získajte poistné podmienky 21. storočia

- Dlhoročné skúsenosti s poistením bytových domov
- Uprednostňujeme vaše záujmy pred záujmami poisťovne
- Bezplatná revízia poistnej zmluvy
- Analýza návrhu poistnej zmluvy vo vzťahu k viacerým poisťovniam
- Bezplatné asistenčné služby pri likvidácií poistných udalostí
- Žiadne skryté a nezrozumiteľné podmienky v poistných zmluvách
- NONSTOP klientsky servis

Ferdinandy Consulting Slovakia s.r.o. / člen siete INSIA
Tel.: 0908 973 621
e-mail: daniel.ferdinandy@agenturaferdinandy.com, daniel.ferdinandy@insia.com
NONSTOP klientsky servis: 0911 500 545
www.ferdinandyconsulting.sk

Späť na obsah

Miroslav Rešeta
Združenie pre lepšiu správu bytových domov

Dôvod vypustenia bodu „rôzne“ z programu schôdze

Každý správca alebo rada má povinnosť zvolať schôdzu podľa potreby, najmenej však raz za kalendárny rok v zmysle ustanovenia § 14a ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej ako „BytZ“). Samozrejme, môže o ňu požiadať aj jedna štvrtina vlastníkov alebo predseda, ale tejto možnosti sa v tomto príspevku venovať nebudeme. **Dajme si ruku na srdce a skúsme začať otázkou: Ktorý správca alebo rada nikdy nezvolal schôdzu s bodom programu rôzne...**

BytZ explicitne neustanovuje, čo má byť v programe schôdze alebo písomného hlasovania. Program by mal reflektovať aktuálne požiadavky vlastníkov v dome a požiadavky domu ako stavby. V zmysle ustanovenia § 14a ods. 2 BytZ: *„Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi alebo predsedovi, ak sa ich rozhodovanie dotýka.“* Už z citovaného ustanovenia môžeme konštatovať, že vlastníkovi musí byť oznámený **program** schôdze. Krátka definícia programu podľa Krátkeho slovníka slovenského jazyka definuje ako:

1. *vopred pripravený postup, sled, náplň kult. podujatia, rokovania,*
2. *tlačené oznámenie o postupe, slede, náplni kult. podujatia, rokovania a pod.*

Na základe vyššie uvedeného s bodom programu rôzne nie je možné zabezpečiť naplnenie významu slova, pretože nikto nevie kto s akým návrhom na schválenie príde a čo sa bude presne rozoberať. Toto je častokrát aj dôvod, prečo sa niektorí vlastníci domáhajú prípadnej neplatnosti rozhodnutia prijatého v predmetnom bode, pretože o ňom vopred nevedeli a schôdze by sa zúčastnili. Z praxe vieme, že sa už v bode rôzne odsúhlasili rôzne investičné akcie, spôsoby rozpočítania nákladov v ročnom vyúčtovaní a pod.. Preto odporúčame, aby ste sa takto napísanému bodu vyhýbali a to aj v prípade, že máte na schôdzi potrebné kvórum podľa ustanovení § 14b ods. 1, 2 a 4 BytZ.

Ideálnym riešením by bolo nenechať vlastníkov hlasovať o doplnení programu, ale viesť len voľnú diskusiu s tým, že každý návrh na doplnenie programu je potrebné postúpiť do ďalšieho hlasovania. Predovšetkým sa budú môcť vlastníci dostatočne vopred oboznámiť s úplným znením schvaľovaného návrhu a zúčastniť sa tak daného hlasovania a prispieť na schôdzi k zmene optiky na určitý problém, ku ktorej by inak určite nedošlo.

Späť na obsah

JUDr. Lucia Malovcová
Právnička ZLSBD

JUDr. Mgr. Marek Perdík
predseda Združenia pre lepšiu správu bytových domov

Je spoločné zariadenie naozaj spoločným zariadením?

Na Slovensku existuje nespočetné množstvo bytových domov vykurovaných prostredníctvom vlastnej kotolne, ale paradoxne nie je súčasťou spoločných zariadení v zmysle definície zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej ako „BytZ“), ale je vo vlastníctve tretej osoby. To, že to tak v praxi funguje a všetky zúčastnené strany sú s takým stavom spokojné, ešte neznamená, že je to aj správne.

V praxi sa totiž stávajú prípady, že stavebný úrad na návrh stavebníka skolauduje kotolňu ako nebytový priestor vo vlastníctve stavebníka, a to nielen ako nebytový priestor, ale aj ako technické zariadenie. Zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov však tieto priestory môžu byť skolaudované ako spoločné, avšak kotolňu ako zariadenie si vlastníci bytov a nebytových priestorov pri ich kúpe opomenuli skontrolovať vo svojich zmluvách. Prípadne ide o chybu zo strany predávajúceho... Častokrát sa stane, že vlastníci bytov a nebytových priestorov až neskôr s hrôzou zistia, že „ich“ kotolňa vlastne nie je ich. Často to býva pri ponuke developera na odkúpenie nebytového priestoru, v ktorom sa nachádza technológia kotolne a „vlastník“ zariadenia, prípadne aj nebytového priestoru, im predstaví možnosť voľby prenájmu alebo predaja tohto priestoru inej osobe. **Môže však byť kotolňa, ktorá vyrába a dodáva teplo výhradne pre jeden bytový dom vo vlastníctve niekoho iného, alebo sa môže jednať výhradne len o spoločné zariadenie domu?**

K otázke vlastníctva nebytového priestoru je potrebné poukázať na ustanovenie § 4 ods. 2 BytZ, v zmysle ktorého *„byt alebo nebytový priestor v dome môže byť vo vlastníctve fyzickej osoby alebo právnickej osoby, v podielovom spoluvlastníctve fyzickej osoby alebo právnickej osoby alebo v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov.“* Bytový alebo nebytový priestor môže byť vo vlastníctve akejkoľvek osoby, čo v bytovom dome vždy dokazuje aj výpis z katastra nehnuteľností.

Čo robiť keď „vaša“ kotolňa nie je vašou?

Riešenie takejto situácie je síce veľmi zložité, avšak nie je nemožné. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome majú nasledovné možnosti. Najlacnejším avšak nie vždy možným riešením je zosúladenie Projektovej dokumentácie bytového domu s projektom skutočného vyhotovenia. Ak ku kolaudačnému rozhodnutiu existuje Projekt skutočného vyhotovenia a tento Projekt skutočného vyhotovenia je potvrdený stavebným úradom, pričom je v projekte kotolňa uvedená v projektovej dokumentácii ako spoločné zariadenie, príslušný stavebný úrad na základe tohto projektu vykoná opravu zrejmej chyby v kolaudačnom rozhodnutí. Opravu zrejmej chyby v kolaudačnom rozhodnutí vykoná stavebný úrad, buď z vlastného podnetu alebo na návrh. Následne po oprave kolaudačného rozhodnutia vykoná príslušný Okresný úrad – katastrálny obor zápis zmeny na návrh. Tento postup zabezpečí **opravu kotolne ako aktuálneho „nespoločného zariadenia“ na spoločné zariadenie** na základe porovnania projektovej dokumentácie s Projektom skutočného vyhotovenia. Ako som už uviedla vyššie výhodou tohto postupu je **nízka finančná náročnosť** a relatívne aj strata času, ktorú z praxe odhadujem na **približne šesť mesiacov**. Rada by som upozornila, že tento postup **neodporúčam** v prípade, ak je Projekt skutočného vyhotovenia **v súlade s projektovou dokumentáciou.**

Čo je Projekt skutočného vyhotovenia?

Často prichádza k zámene Projektu skutočného vyhotovenia s dokumentáciou skutočného realizovania stavby podľa ust. § 29 ods. 1 vyhlášky Ministerstva životného prostredia Slovenskej republiky č. 453/2000 Z. z. Projekt skutočného vyhotovenia je projekt so zakreslenými zmenami, ku ktorým došlo počas realizácie stavby. Počas výstavby zvykne totižto dochádzať k ručnému zakresľovaniu zmien, ktoré je následne potrebné sprehľadniť vyhotovením nových originálov.

Odkúpenie len technológie kotolne do podielového spoluvlastníctva všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

V prípade, že nie je možné postupovať podľa vyššie uvedeného riešenia, nastávajú ďalšie možnosti pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktoré sú

Späť na obsah

však finančne aj organizačne náročnejšie. Všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu odkúpiť len samostatnú technológiu kotolne a to podľa výšky ich spoluvlastníckych podielov. V tomto prípade **neprichádza k zmene spoluvlastníckych podielov na spoločných častiach a zariadeniach domu** a technológia kotolne by sa stala súčasťou spoločných zariadení domu. Napriek tomu, že nedochádza k zmene spoluvlastníckeho podielu, **považujeme za nevyhnutné, aby o kúpe rozhodli všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome**, nakoľko táto skutočnosť výrazne zasahuje do spoluvlastníctva zariadení v dome. Takisto môžu všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome odkúpiť kotolňu ako nebytový priestor spoločne s jej technológiou, kedy by následkom tejto skutočnosti automaticky prišlo k zmene spoluvlastníckych podielov vlastníkov bytov a nebytových priestorov na spoločných častiach domu

Podľa ust. §14b ods. 3 BytZ *„sa súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyžaduje pri rozhodovaní o zmluve o*
a) prevode vlastníctva nebytového priestoru, priľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
b) výstavbe výlučne novej spoločnej časti domu, výlučne nového spoločného zariadenia domu alebo výlučne nového príslušenstva, ktorými sa dom pôdorysne rozšíri a ktoré budú prevádzkovo spojené s domom, alebo o jej zmene".

Aj keď spomenuté ustanovenie hovorí o prevode vlastníctva nebytového priestoru v podielovom spoluvlastníctve, **je ho možné analogicky použiť aj na „opačný chod"**, ktorým je kúpa takéhoto priestoru do podielového spoluvlastníctva všetkých vlastníkov v dome s následnou úpravou výšky spoluvlastníckych podielov. V prípade financovania kúpnej ceny prostredníctvom úveru, platí ustanovenie § 14b ods.2 písm. b) BytZ..

Môžu len niektorí z vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome tento nebytový priestor s technológiou kúpiť do ich podielového spoluvlastníctva?

Pri čítaní tohto článku vám prirodzene môže napadnúť aj táto otázka, nakoľko si poviete, že keď všetci tak prečo nie len niektorý ? Ide však o zákonný postup? Tento postup nepovažujeme za správny, a ani zákonný, a to vzhľadom na charakter kotolne vrátane technologického zariadenia v zmysle § 2 ods. 5 BytZ. Spoločné zariadenie **nemôže byť (na rozdiel) od pozemku v podielovom spoluvlastníctve len určitej skupiny vlastníkov v dome**. Oproti pozemku, pri ktorom platí ustanovenie § 120 ods. 2 zákona č. 40/1964 Zb., v zmysle ktorého „stavby, vodné toky a podzemné vody nie sú súčasťou pozemku", čo však v prípade spoločných zariadení domu neplatí. Z toho dôvodu je nevyhnutné, aby v prípade **prevodu boli výhradne len v podielovom spoluvlastníctve všetkých vlastníkov.**

Možnosť developera ako vlastníka kotolne ju predať alebo prenajať tretej osobe

V úvode článku sme spomenuli, že ponuka developera ako vlastníka kotolne na odkúpenie vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dotknutom dome alebo jeho individuálny návrh v podobe predaja alebo prenájmu tretej osobe, nie je vôbec zriedkavým postupom pri vyjednávaní o budúcnosti výroby tepla pre bytový dom. Vychádzajúc však z aplikačnej praxe a zo zápisov na listoch vlastníctva, pri ktorých v zmysle § 70 zákona č. 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností a o zápise vlastníckych a iných práv k nehnuteľnostiam (katastrálny zákon) platí, že *„údaje katastra uvedené v § 7 sú hodnoverné, ak sa nepreukáže opak"*, je vlastníctvo kotolne ako priestoru v prospech tretej osoby nespochybniteľné. Napriek tomuto tvrdeniu je vzhľadom na vyššie uvedené, možné tvrdiť, že ust. § 123 zákona č. 40/1964 Občianskeho zákonníka Zb., v zmysle ktorého *"je vlastník v medziach zákona oprávnený predmet svojho vlastníctva držať, užívať, požívať jeho plody a úžitky a nakladať s ním"*, oprávňuje vlastníka voľne s predmetom vlastníckeho práva nakladať, t. z. okrem iného predať či prenajať. To však vzhľadom na znenie BytZ ako špeciálneho zákona vo vzťahu k Občianskemu zákonníku nie je možné, nakoľko je kotolňa v zmysle definícií spoločným zariadením.

Záverom sa javí ako **najvhodnejšie riešenie** preskúmanie projektovej dokumentácie a Projektu skutočného vyhotovenia. V prípade ich súladu by sme navrhovali pristúpiť k odkúpeniu nebytového priestoru spolu s technológiou kotolne všetkými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov s následnou zmenou spoluvlastníckych podielov. Tým by sa dala definitívna bodka za neistou budúcnosťou výroby tepla pre bytový dom a obavy z možných zvýšených nákladov za teplo by úplne zmizli, a vy by ste mohli spokojne s nohami v teple rozmýšľať nad príjemnejšími vecami. V prípade, ak by bol medzi týmito dokumentami rozpor, tak navrhujeme riešiť problém jedine vo vzťahu k predávajúcemu v tom smere, že nie je možné zariadenie predať, nakoľko ide v zmysle BytZ o zariadenie spoločné.

Boris Rozsa
UMYJEMTO SK s.r.o

Špeciálna akcia na túto zimu: Garancia tohtoročnej ceny

Ceny umývania a náterov fasád síce rastú, ale pokiaľ s nami uzatvoríte zmluvu do konca roku 2021, garantujeme vám tohtoročnú cenu.

Vzhľadom k nepriaznivej situácii naprieč všetkými odbormi, sa ani nášmu odboru nevyhne plošné zdražovanie služieb. Na vine je celkové zdražovanie materiálu, kvalitného a vyškoleného personálu a v neposlednej rade aj sprísnenie pravidiel ochrany a bezpečnosti pri práci. Po celý rok 2021 sme sa držali našich najlacnejších cien na trhu, ale už teraz vieme, že v roku 2022 dôjde k nárastu cien, ako v iných odboroch.

Firma Umyjemto sa už viac ako 10 rokov špecializuje na riešenie problémov so znečistením fasád. Po zateplení bytového domu väčšina bytových družstiev, správcov alebo spoločenstiev vlastníkov začnú postupom času riešiť problémy so „zeleným" povlakom, čiže usadzovaním kolónií mikroorganizmov, plesní a húb na fasáde.

Samotné organické znečistenie poškodzuje vašu fasádu. Okrem zdravotných rizík a estetickej stránky spôsobujú tieto nečistoty mikrotrhliny, ktoré prispievajú k degradácií zatepľovacieho systému a môžu ho nenávratne poškodiť . Pokiaľ je už fasáda značne poškodená, je narušená jej farebnosť, štruktúra alebo ak chceme jej vzhľad úplne zmeniť, je na čase po vyčistení zvážiť nový náter.

Firma Umyjemto sa okrem umývania fasád špecializuje aj na natieranie fasád. O kvalite tejto služby hovoria stovky natretých fasád bytových domov. Špecialitou našej spoločnosti je **PROGRAM ČISTÁ FASÁDA a jej 13 ročná záruka a dvojitá garancia**, a to ako od výrobcu a dodávateľa farieb, spoločnosti KABE FARBEN, tak aj na prevedený náter a umývanie fasády spoločnosťou UMYJEMTO. Samozrejmosťou sú aj **garančné kontroly stavu fasády v priebehu záruky**.

Naši klienti môžu počítať s 13-ročnou zárukou na fasádnu farbu. Vďaka nášmu Programu Čistá Fasáda si tak môžu dopredu transparentne naplánovať všetky výdavky spojené so servisom fasádneho systému z dlhodobého hľadiska a výrazne tak ušetriť.

Ako na to? Ozvite sa nám! Či už telefonicky na 0940131260, alebo pomocou formulára na našej stránke www.umyjemto.sk .

V prípade, že s nami uzavriete zmluvu do konca roku 2021, budeme vám garantovať tohtoročnú cenu! Nie je nutné sa ihneď dohodnúť na presnom termíne prác, tie si dohodneme začiatkom roka.

Nenechajte fasádu vášho domu znehodnotiť, zavolajte nám a my vám pomôžeme!

Späť na obsah

ZLSBD
združenie pre lepšiu správu bytových domov

SVB-ČKAM DOKÁŽEME SPRAVOVAŤ ELEKTRONICKÉ SCHRÁNKY NA www.slovensko.sk ĽAHKO A PREHĽADNE

Nechajte všetko na ZLSBD. Na základe splnomocnenia budeme vašu elektronickú schránku spravovať my, tak aby vám nič neuniklo.

Poplatky za poskytovanie tejto služby:

> Pre členov ZLSBD 0,20 €/byt a NP/mesiac – výška príspevku sa pretaví do kreditu vo forme bytíkov
> Pre nečlenov 0,40 €/byt a NP/mesiac, minimálny ročný poplatok za službu je pre nečlenov stanovený na 100 €/rok.

Spolupráca so ZLSBD prináša v tejto oblasti hneď niekoľko ďalších výhod:

- nepotrebujete občiansky preukaz s čipom
- nepotrebujete pravidelne sledovať elektronickú schránku
- elektronickú schránku vám zadarmo aktivujeme
- pravidelne budete informovaní o došlej pošte a o jej obsahu
- budete mať možnosť kedykoľvek si poštu vytlačiť
- budete mať možnosť relevantne sa poradiť o obsahu došlej pošty s našimi pracovníkmi a o možnostiach spracovania odpovede
- budete mať možnosť kedykoľvek aj poštu naskenovať a odoslať v našej kancelárií
- komunikácia ZLSBD s orgánmi verejnej moci je zabezpečená vyššou formou certifikácie
- budete pravidelne informovaní o došlej pošte e-mailom a tiež formou sms
- obsah došlej pošty vám bude odoslaný na vami uvedenú e-mailovú adresu v deň jej doručenia na www.slovensko.sk

JUDr. Peter Golha
Generálna prokuratúra Slovenskej republiky

K trestnoprávnym rizikám poskytovania pôžičiek a úverov zo strany správcov bytových domov

V poslednom období na odborných konferenciách a vzdelávacích podujatiach súvisiacich so správou bytových domov vystupuje pomerne často do popredia aj otázka poskytovania úverov spotrebiteľského charakteru vlastníkom bytov a nebytových priestorov, ktoré majú obvykle priamy súvis s údržbou alebo modernizáciou bytových domov. Pokiaľ ide o financovanie týchto činností a zabezpečenie súvisiacich procesov zo strany bánk a finančných inštitúcií, v praxi orgány činných v trestnom konaní obvykle nezistili v tomto smere zásadnejšie nedostatky, pričom **v trestnom konaní sa skúma najmä zákonnosť schvaľovacieho procesu na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, prípadne reálnosť vykonaných prác a poskytnutých služieb**, a to porovnaním s obsahom fakturácie od dodávateľov týchto prác a služieb. Vyššie uvedené platí aj vo vzťahu k úverom, ktoré podľa zákona č. 129/2010 Z. z. o spotrebiteľských úveroch a o iných úveroch a pôžičkách pre spotrebiteľov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov (ďalej len „zákon o spotrebiteľských úveroch“), nemajú charakter spotrebiteľského úveru. Možno len dodať, že pri poskytovaní finančných služieb, financujúce subjekty obvykle majú príslušné povolenia od Národnej banky Slovenska alebo Ministerstva financií Slovenskej republiky na poskytovanie týchto finančných služieb. Z tohto dôvodu ustanovenie § 251 Trestného zákona, upravujúce trestný čin neoprávneného podnikania nemožno vo vzťahu k týmto finančným subjektom aplikovať. Otázkou ale naďalej ostáva rovina správcov a rovnako aj spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Riziko trestného postihu za trestný čin neoprávneného podnikania podľa § 251 Trestného zákona

Správcovia bytových domov sú povinní v súvislosti s výkonom regulovanej živnosti na úseku správy a údržby bytových domov podľa zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov spĺňať podmienku odbornej spôsobilosti, zápisu v zoznamoch správcoch, povinného poistenia zodpovednosti za škodu a zriadenia, prevádzky a označenia kancelárie. V prípade záujmu správcov bytových domov o poskytovanie spotrebiteľských úverov alebo iných úverov obyvateľstvu – vlastníkom bytov a nebytových priestorov, ktorých bytové domy majú v správe, sú povinní títo rovnako ako banky a finančné inštitúcie disponovať príslušným povolením od Národnej banky Slovenska, alebo Ministerstva financií Slovenskej republiky. **Inak im hrozí postih za trestný čin neoprávneného podnikania a to prísnejšou kvalifikovanou skutkovou podstatou podľa § 251 ods. 1, ods. 2 písm. e) Trestného zákona.**

Riziko nedodržania odbornej starostlivosti (spôsobilosti) správcami bytových domov pri poskytovaní spotrebiteľských a iných úverov, alebo finančných službách

V prípade, že správcovia bytových domov budú disponovať príslušnými povoleniami na poskytovanie finančných služieb obyvateľstvu a pristúpia na poskytovanie týchto spotrebiteľských úverov ako certifikovaní poskytovatelia, považujem za potrebné poukázať na niektoré poznatky a zistenia orgánov činných v trestnom konaní, ktoré súvisia s vyvodzovaním trestnoprávnej zodpovednosti za trestný čin úverového podvodu podľa § 222 Trestného zákona, najmä s poukazom na obsah a charakter konania samotného poškodeného pri poskytovaní úveru.

Trestného činu (prečinu) úverového podvodu podľa § 222 ods. 1 Trestného zákona sa dopustí ten, kto vyláka od iného úver alebo zabezpečenie úveru tým, že ho uvedie do omylu v otázke splnenia podmienok na poskytnutie úveru alebo na splácanie úveru, a tak mu spôsobí malú škodu (kvalifikované skutkové podstaty tohto trestného činu sú upravené v § 222 ods. 2 až ods. 5 Trestného zákona, pričom tieto sa odvíjajú najmä výšky vlákaného úveru). Úvery je možné poskytovať na základe zmluvy o úvere (§ 497 až 507 Obchodného zákonníka) alebo zmluvy o spotrebiteľskom úvere uzavretej podľa zákona o spotrebiteľských úveroch. Podľa § 497 Obchodného zákonníka zmluvou o úvere sa zaväzuje veriteľ, že na požiadanie dlžníka poskytne v jeho prospech peňažné prostriedky do určitej sumy, a dlžník sa zaväzuje poskytnuté peňažné prostriedky vrátiť a zaplatiť úroky. Podľa § 1 ods. 2 zákona o spotrebiteľských úveroch spotrebiteľským úverom na účely tohto zákona je dočasné poskytnutie peňažných prostriedkov na základe zmluvy o spotrebiteľskom úvere vo forme pôžičky, úveru, odloženej platby alebo obdobnej finančnej pomoci poskytnutej veriteľom spotrebiteľovi.
Podvodné konania je z právneho hľadiska možné postihovať ako **priestupok v administratívno-právnom konaní** alebo ako **trestný čin stíhaný v rámci trestného konania** alebo **ako tzv. civilný delikt**, v dôsledku ktorého dotknutej osobe vznikajú rôzne práva, napríklad právo požadovať náhradu škody.

V prípadoch poskytovania úverov a pôžičiek správcami bytových domov ako nebankových obchodných spoločností (ďalej aj ako „poskytovateľ úveru“) je nevyhnutné skúmať aj okolnosti a príčiny vzniku škody na ich majetku (nevrátenie poskytnutých finančných prostriedkoch vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru) v dôsledku porušenia základných povinností veriteľa alebo jeho zamestnancov vyplývajúcich zo zákona (Zákonník práce) alebo zo zmluvy (napríklad pracovnej alebo mandátnej zmluvy), najmä povinnosť preskúmať pravdivosť údajov prezentovaných účastníkom právneho vzťahu (vlastníkov bytov a nebytových priestorov)

v návrhu (žiadosti) o uzatvorenie úverovej zmluvy.

Podľa § 7 ods. 1 zákona o spotrebiteľských úveroch veriteľ (fyzická osoba alebo právnická osoba, ktorá ponúka alebo poskytuje spotrebiteľský úver v rámci svojej podnikateľskej činnosti) je pred uzavretím zmluvy o spotrebiteľskom úvere alebo pred zmenou tejto zmluvy spočívajúcej v navýšení spotrebiteľského úveru povinný posúdiť s odbornou starostlivosťou schopnosť spotrebiteľa splácať spotrebiteľský úver, pričom berie do úvahy najmä dobu, na ktorú sa poskytuje spotrebiteľský úver, výšku spotrebiteľského úveru, príjem spotrebiteľa a prípadne aj účel spotrebiteľského úveru.

Podľa § 7 ods. 2 zákona o spotrebiteľských úveroch spotrebiteľ je povinný poskytnúť veriteľovi na jeho žiadosť úplné, presné a pravdivé údaje potrebné na posúdenie schopnosti spotrebiteľa splácať spotrebiteľský úver; tým nie je dotknuté právo veriteľa využívať informácie o spotrebiteľovi z príslušnej databázy za podmienok ustanovených osobitným zákonom (napríklad § 92a zákona č. 483/2001 Z. z. o bankách a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov).

S poukazom na vyššie citované ustanovenia zákona o spotrebiteľských úveroch sú veritelia (potencionálne aj správcovia bytových domov) povinný posudzovať na základe predložených dokladov od dlžníkov (vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorým chcú poskytnúť úver) ich schopnosť splatiť poskytnutý úver. Okrem vyplnených žiadostí o poskytnutie úveru, sa obvykle preskúmava aj pravdivosť obsahu pracovných zmlúv, výplatných pások a potvrdenia o výške príjmu (dlžník môže v tomto smere udeliť veriteľovi súhlas k overeniu pravdivosti poskytnutých údajov a k osvedčeniu finančnej situácie dlžníka, a to i u tretích osôb). Je potrebné zdôrazniť, že preverenie tvrdení uvádzaných žiadateľmi o úver týkajúcich sa zamestnávateľa, výkonu inej zárobkovej činnosti a čistého mesačného príjmu nepredstavujú neobvyklé úsilie zo strany veriteľa ako poskytovateľa úveru, pri vynaložení ktorého by sa mohol vyhnúť neistému obchodu a v konečnom dôsledku i finančnej strate.

V praxi orgánov činných v trestnom konaní týkajúcej sa vybavovania trestných oznámení nebankových spoločností sa však často stretávame s tým, že na preverenie údajov uvádzaných žiadateľom o úver veriteľ ako poskytovateľ úveru často nevynaloží ani minimálne úsilie napriek tomu, že jeho úverové podmienky mu takýto postup umožňujú. Poskytovatelia úverov spravidla neoverujú ani vierohodnosť a pravdivosť telefonického kontaktu na (údajného) zamestnávateľa žiadateľa o úver, ktorý im žiadateľ poskytol a ktorý by bolo možné bez ťažkostí overiť bezprostredne pred schválením a uzatvorením zmluvy o úvere. Rovnako nepreverujú ani to, či v obchodnom registri príslušného súdu je zapísaná právnická osoba, ktorá mala ako zamestnávateľ potvrdenie vystaviť. Inak by zistili, že ide o fiktívnu (vymyslenú) obchodnú spoločnosť, ktorá v obchodnom registri nie je zapísaná, respektíve už niekoľko rokov nevykonáva podnikateľskú činnosť.

„Obyčajné klamstvo" zo strany dlžníka pri uzatváraní zmluvy nie je možné generalizovane považovať za „uvádzanie do omylu" (veriteľa) vtedy, keď tvrdenie konkrétnej osoby (žiadateľa o úver) podlieha preskúmavaniu a keď okrem lživého tvrdenia nebolo takou osobou urobené nič, čím by sa preskúmavanie tvrdenia sťažilo. Uvedený záver je aj v súlade s rozhodnutím **Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 2Tdo V 21/2013 zo dňa 4. februára 2014** z ktorého vyplýva, že: *„Spoločný základ podvodných konaní spočíva v „omyle" inej osoby (osoby odlišnej od páchateľa). Omyl ako rozpor predstavy so skutočnosťou v zmysle skutkovej podstaty trestného činu podvodu musí mať určitú „kvalitu" (nestačí akákoľvek nepravda) a musí byť prostriedkom spôsobilým na oklamanie iného v konkrétnej situácii. Ak však osoba v omyle vykonávajúca majetkovú dispozíciu má povinnosť (vyplývajúcu zo zákona, zo zmluvy alebo zvyklostí) preskúmať tvrdenia iných osôb, a to prostriedkami bežne dostupnými a v obdobných prípadoch aj bežne používanými, nie je možné len uvedenie nepravdy, bez ďalšieho považovať za „uvádzanie do omylu" v zmysle skutkovej podstaty trestného činu podvodu. V posudzovanej veci nejde o situáciu, že samotné uvedenie nepravdy, ktorej preskúmavanie nie je bežné, resp. omyl ani pri zvýšenej miere opatrnosti nemožno rozpoznať, prípadne osoba vykonávajúca dispozíciu nie je objektívne schopná v určitom čase a stave disponujúcimi prostriedkami prípadný omyl eliminovať. V danom prípade je potrebné brať do úvahy aj tzv. dodržanie obvyklej miery opatrnosti osoby, ktorá je uvádzaná do omylu alebo ktorej omyl chce páchateľ využiť.".*

Rovnako z rozhodnutia **Najvyššieho súdu Slovenskej republiky sp. zn. 3Tdo 15/2014 zo dňa 3. decembra 2014** vyplýva, že: *„"povinnú" mieru opatrnosti je potrebné posudzovať vždy v rámci reálnej situácie toho – ktorého prípadu, berúc do úvahy aj osobu poškodeného (vek, životné skúsenosti, postavenie v spoločnosti)".*

Berúc do úvahy vyššie uvedené názory možno uzavrieť, že uvedenie nepravdivých skutočností nie je možné samo osebe považovať za „uvedenie do omylu" podľa základnej skutkovej podstaty trestného činu úverového podvodu, pretože „uvádzanie nepravdy" neznamená, že tieto nepravdivé skutočnosti boli alebo mohli byť objektívne spôsobilé oklamať klamanú (poškodenú) osobu. Vo všeobecnosti sa za omyl považuje akákoľvek predstava, ktorá sa nezhoduje so skutočnosťou, pričom náležitosť „uvedenia do omylu" nie je naplnená každou, akoukoľvek nepravdou, ale sa vyžaduje, aby táto nepravda (klamstvo) mohla vyvolať v osobe oklamaného omyl, pri ktorom sa na strane oklamaného predpokladá činnosť nielen vnímajúca, ale aj usudzujúca, teda na strane oklamaného nemožno odhliadnuť od rozsahu jeho vedomostí a skutočností, ohľadom ktorých je klamaný, teda od jeho spôsobilosti byť oklamaný. Otázka, či oklamaný mohol svoj omyl poznať, je nerozhodná (bez významu) vtedy, ak by musel vynaložiť viac úsilia, než sa za daných okolností všeobecne predpokladá (napríklad použitie falošných dokladov totožnosti nie je, spravidla, možné zistiť za použitia obvyklej miery opatrnosti, pretože falošnosť dokladov nie je často možné zistiť len pohľadom bez bližšieho expertízneho skúmania). U správcov bytových domov by však o takýto prípad zrejme nešlo, nakoľko ako veriteľ pri zisťovaní totož-

nosti dlžníka – vlastníka bytu v bytovom dome by musel vychádzať aj z údaju zapísanom v katastri nehnuteľností.

Na základe toho sa od správcov bytových domov, ktorí sa rozhodnú poskytovať úverové produkty musí vyžadovať, aby preverili žiadateľov (teda svojich vlastníkov bytov a nebytových priestorov) o úver bežnými (dostupnými) prostriedkami (napríklad cez vlastnú účtovnú evidenciu, kataster nehnuteľností, obchodný register, Sociálnu poisťovňu, telefonické či osobné preverovanie u zamestnávateľa a pod.). Nemusia pritom vynaložiť nejaké špecifické úsilie a vykonať podrobné preverovanie žiadateľa. V intenciách vyššie uvedených úvah je možné záverom konštatovať, že v prípade, ak veriteľ nedodržal pri uzatváraní zmluvy povinnosť posúdiť s odbornou starostlivosťou schopnosť spotrebiteľa splácať spotrebiteľský úver, nie je dôvod na určenie trestnoprávnej zodpovednosti žiadateľa o úver ani za pokus trestného činu úverového podvodu. Od veriteľa sa totiž vyžaduje splnenie tejto zákonnej povinnosti ustanovenej v § 7 ods. 1 zákona o spotrebiteľských úveroch. Veriteľ ako správca bytového domu a poskytovateľ úveru a ako účastník súkromnoprávneho vzťahu, je teda primárne povinný dbať na nevyhnutnú ochranu svojich práv a majetkových záujmov, dodržiavať potrebnú mieru opatrnosti a zabezpečiť si ľahko dostupné informácie významné pre rozhodnutie o poskytnutí úveru, minimálne v rozsahu ustanovenom v § 7 ods. 1 zákona o spotrebiteľských úveroch.

Ak správca bytového domu poskytne vlastníkovi spravovaného bytu alebo nebytového priestoru spotrebiteľský úver bez toho, aby pred uzavretím zmluvy o spotrebiteľskom úvere alebo jej zmenou posúdil schopnosť tohto vlastníka splácať spotrebiteľský úver podľa zákona o spotrebiteľských úveroch, nemožno neschopnosť vlastníka bytu alebo nebytového priestoru splácať spotrebiteľský úver riadne a včas kvalifikovať ako trestný čin úverového podvodu podľa § 222 ods. 1 Trestného zákona a následne voči nemu vyvodzovať trestno-právnu zodpovednosť.

Zdroj finančných prostriedkov

Predpokladá sa, že poskytované finančné prostriedky sú vo výlučnom vlastníctve správcu bytového domu ako podnikateľského subjektu. V danom prípade by teda nemalo ísť o finančné prostriedky ku ktorým má správca bytového domu len tvz. dispozičné právo, teda finančné prostriedky, ktoré sú vo vlastníctve vlastníkov a bytov a nebytových priestorov (finančné prostriedky, ktoré sa nachádzajú vo fonde prevádzky, údržby a opráv konkrétneho bytového domu, alebo sú určené na úhradu plnení za daný bytový dom). Upozorňujem, že **súčasná legislatívna úprava obsahu správy bytových domov vyplývajúca zo zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, bezpochyby vylučuje z pohľadu určitého bytového domu poskytovanie spotrebiteľských úverov, pôžičiek a výpomocí z prostriedkov nachádzajúcich sa vo fonde prevádzky, údržby a opráv, alebo ktoré sú účelovo určené na úhradu plnení za daný bytový dom**.

Tejto úprave zodpovedajú aj povinnosti, ktoré sa týkajú vedenia účtovnej evidencie zo strany správcu bytového domu, ktoré zvýrazňujú potrebu oddelenia majetku správcu bytového domu od majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ako aj potrebu oddelenia majetku medzi bytovými domami navzájom. Podľa § 8 ods. 3 zákona č. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

ZLSBD
združenie pre lepšiu správu bytových domov

VZOROVÁ DOKUMENTÁCIA V SÚVISLOSTI S HLASOVANÍM

- Myslíte si, že postupujete pri hlasovaní v bytovom dome správne a že máte všetky listiny v súlade so zákonom?
- Presvedčte sa či nemáte v postupe problém, ktorý je pre vás zatiaľ neviditeľný
- Overte si, či vaša listina splňuje všetky náležitosti
- Kontaktujte nás za účelom vykonania revízie listín a dokumentov

Vzorová dokumentácia ohľadom hlasovania je spoplatnená sumou 65 €
+ k nej záujemca bezplatne dostane aj aktuálne metodické usmernenie k § 14, 14a a 14b v rozsahu až 54 strán
+ z poplatku sa odčítava suma členského príspevku

„správca je povinný viesť samostatné analytické účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „majetok vlastníkov") musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majiteľom účtu domu zriadeného správcom v banke sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome; správca je príslušný disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa podľa osobitného zákona o ochrane vkladov. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb". **S poukazom na vyššie uvedené je za súčasného právneho stavu vylúčené, aby správca bytového domu využíval majetok vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb, čím možno rozumieť aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v iných bytových domoch, ktoré má v správe.** Rovnako z majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie je možné uhrádzať záväzky, ktoré má správca bytového domu voči tretím osobám, teda aj voči vlastníkom bytov a nebytových priestorov v iných bytových domoch, ktoré má v správe.

Riziko trestného postihu za trestný čin úverového podvodu podľa § 222 ods. 2 Trestného zákona

Trestný čin úverového podvodu podľa § 222 Trestného zákona má dve základné alinei, pričom prvá alinea ods. 1 § 222 Trestného zákona postihuje osoby, ktoré podvodne vylákajú úver alebo zabezpečenie úveru, a druhá alinea ods. 2 § 222 Trestného zákona postihuje najmä zamestnancov. U oboch alineí sa vyžaduje, aby protiprávne konanie bolo spáchané v súvislosti s uzavretím úverovej zmluvy. Trestného činu úverového podvodu podľa § 222 ods. 2 Trestného zákona sa dopustí ten, kto ako zamestnanec, člen, štatutárny orgán, zástupca alebo iná osoba oprávnená konať za toho, kto úver poskytuje, umožní získať úver tomu, o kom vie, že nespĺňa podmienky určené na jeho poskytnutie. V súvislosti s poskytovaním spotrebných úverov zo strany správcu bytového domu, konkrétne osôb oprávnených v jeho mene uzatvárať úverové zmluvy, a to najmä zamestnancov takéhoto správcu, nie je navyše vylúčená ich trestnoprávna zodpovednosť v dôsledku preukázaného úmyselného zanedbania svojich povinností pri preverovaní predložených dokladov. Práve **úmyselné zanedbanie týchto povinností zo strany zamestnancov správcu bytového domu s cieľom poskytnúť spotrebiteľský úver osobe, ktorá buď vôbec nespĺňa podmienky na poskytnutie úveru alebo u ktorej možno objektívne predpokladať, že nebude schopná splácať poskytnutý úver, odlišuje tento trestný čin od postupu veriteľa – správcu bytového domu alebo jeho zamestnancov, ktorý iba zanedbal a nedodržal pri uzatváraní zmluvy povinnosť posúdiť s odbornou starostlivosťou schopnosť dlžníka – vlastníka bytu alebo nebytového priestoru splácať spotrebiteľský úver, ktorý následne poskytnutý úver nesplácal.**

Tohto trestného činu sa však nemôže dopustiť správca bytového domu, ktorý je podnikateľský subjekt ako fyzická osoba, nakoľko nejde o inú osobu, ktorá takýto úver poskytuje (poskytuje ho z vlastného majetku). Vyššie uvedené však neplatí v prípade, že úver je poskytovaný správcom bytového domu, ktorý je ako podnikateľský subjekt právnická osoba a úver poskytuje fyzická osoba z titulu jej postavenia ako člena štatutárneho orgánu, zastúpenia alebo oprávnenia konať za danú právnickú osobu (úver je poskytovaný z majetku právnickej osoby). Skúmanie úmyselného zavinenia u trestného činu úverového podvodu podľa § 222 ods. 2 Trestného zákona a aj podľa § 222 ods. 1 Trestného zákona sa vždy skúma k času uzavretia úverovej zmluvy a následného poskytnutia daného úveru. Z tohto dôvodu na vyvodenie trestnoprávnej zodpovednosti nemá vplyv skutočnosť, že dlžník, ktorý reálne (fakticky) použil poskytnutý úver na požadovaný účel (napr. stavebné práce), nevie reálne vydokladovať použitie tohto úveru. Poznamenávam, že takéto pochybenie však môže byť posúdené v prípade poskytnutia úverov zo strany bánk a finančných inštitúcií ako porušenie zmluvných podmienok. Uvedená situácia by nemala vzniknúť za situácie, že poskytovateľom úveru vlastníkom bytov a nebytových priestorov je správca bytového domu, ktorý by teoreticky z tohto úveru zrejme zabezpečoval a financoval práce na bytovom dome. Takto vykonané práce a ich vyúčtovanie zároveň môžu byť predmetom kontroly zo strany zástupcu vlastníkov bytov alebo vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Riziko porušenia povinnosti dodržania zákonnej odplaty za poskytnutie úveru

V rámci dokazovania počas trestného konania vedeného za trestný čin úverového podvodu podľa § 222 Trestného zákona orgány činné v trestnom konaní musia okrem iných okolností dokazovať aj následok – spôsobenie škody trestným činom aspoň nie malej a určiť jej výšku (§ 119 ods.1 písm. e) Trestného poriadku). Škodou sa na účely tohto zákona rozumie aj získanie prospechu v príčinnej súvislosti s trestným činom. Podľa § 124 ods. 2 Trestného zákona škodou sa rozumie v zmysle odseku 1 aj ujma na zisku, na ktorý by poškodený inak vzhľadom na okolnosti a svoje pomery mal nárok alebo ktorý by mohol odôvodnene dosiahnuť. Podľa § 125 ods. 1 Trestného poriadku škodou malou sa rozumie škoda prevyšujúca sumu 266 eur. Škodou väčšou sa rozumie suma dosahujúca najmenej desaťnásobok takej sumy. Značnou škodou sa rozumie suma dosahujúca najmenej stonásobok takej sumy. Škodou veľkého rozsahu sa rozumie suma dosahujúca najmenej päťstonásobok takej sumy.

Vo všeobecnosti v prípadoch úverových podvodov **nemožno škodu stotožňovať s výškou získaného (poskytnutého) úveru**, ak zároveň nedošlo k ujme na majetku veriteľa. Za úver (kredit) možno v užšom zmysle považovať dočasné poskytnutie peňažných prostriedkov v akejkoľvek forme, ktoré je nutné podľa dohodnutých podmienok vrátiť. Úver poskytuje veriteľ dlžníkovi, v posudzovaných prípadoch spotrebiteľovi. Ak z úverového vzťahu vyplýva pre spotrebiteľa platenie úrokov, je podľa § 124 ods. 2 Trestného zákona potrebné k základnej sume úveru pripočítať aj príslušnú sumu úrokov, na ktoré má poškodený (veriteľ) celkom zjav-

ne nárok ako odplatu za užívanie jeho finančných prostriedkov. Úrok je podľa aktuálnej právnej úpravy – § 1 ods. 1 nariadenia vlády Slovenskej republiky č. 87/1995 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré ustanovenia Občianskeho zákonníka v znení neskorších predpisov (ďalej len „nariadenie vlády č. 87/1995 Z. z.“) súčasťou odplaty pri poskytnutí peňažných prostriedkov spotrebiteľovi spolu s poplatkami a akýmikoľvek inými odplatnými plneniami alebo inými nákladmi, ktoré sú dohodnuté pri podpise spotrebiteľskej zmluvy a ktoré sú spojené s poskytnutím peňažných prostriedkov alebo vyžadované pri poskytnutí peňažných prostriedkov. Pri výpočte odplaty sa vychádza z predpokladu, že spotrebiteľská zmluva zostane platná dohodnutý čas a že dodávateľ a spotrebiteľ si budú plniť svoje povinnosti za podmienok a v lehotách dohodnutých v spotrebiteľskej zmluve.

Podľa § 53 ods. 6 Občianskeho zákonníka, ak predmetom spotrebiteľskej zmluvy je poskytnutie peňažných prostriedkov, nesmie odplata prevyšovať najvyššiu prípustnú odplatu, ktorú možno od spotrebiteľa pri poskytnutí peňažných prostriedkov požadovať. Odplatu, podrobnosti o stanovení odplaty, kritériách jej stanovenia a najvyššiu prípustnú výšku odplaty ustanovuje vykonávací predpis (§ 1a nariadenia vlády č. 87/1995 Z. z.). Podľa § 1 ods. 4 tohto nariadenia na účely stanovenia najvyššej prípustnej výšky odplaty podľa § 1a sa použije priemerná hodnota ročnej percentuálnej miery nákladov bánk a pobočiek zahraničných bánk pre jednotlivé typy novoposkytnutých spotrebiteľských úverov zverejnená podľa osobitného predpisu (§ 21 ods. 2 zákona o spotrebiteľských úveroch), naposledy v čase predchádzajúcom uzavretiu spotrebiteľskej zmluvy. Výška odplaty pri poskytnutí úveru by mohla byť pri nedodržaní vyššie uvedených kritérií aj neprijateľnou podmienkou spotrebiteľskej zmluvy, keďže neprijateľné podmienky sú uvedené v § 53 ods. 4 Občianskeho zákonníka len demonštratívnym výpočtom.

Je nevyhnutné priznať trestnoprávnu ochranu veriteľovi, ktorý bol pri poskytovaní peňažných prostriedkov podvedený dlžníkom (žiadateľom o úver), ale nie je možné priznať právnu ochranu, vrátane trestnoprávnej ochrany neprijateľným (nekalým) podmienkam, ktoré veriteľ požaduje od dlžníka v spotrebiteľskej zmluve. Ak teda veriteľ požaduje neprimerane vysokú odplatu za poskytnutie úveru (nad rámec bežných kritérií), orgány činné v trestnom konaní tieto finančné prostriedky nezahrnú do výšky spôsobenej škody dlžníkom. Z hľadiska následku trestného činu pri trestnom čine úverového podvodu podľa § 222 Trestného zákona pri vyriešení predbežnej otázky, či odplata za poskytnutý úver je alebo nie je neprijateľnou podmienkou spotrebiteľskej zmluvy, sa výška škody v trestnom konaní určí len samotnou sumou poskytnutých peňažných prostriedkov, ak je odplata za ich poskytnutie neprijateľnou podmienkou spotrebiteľskej zmluvy alebo výška škody bude vyššia od sumy poskytnutých peňažných prostriedkov o sumu odplaty, ak nie je odplata za poskytnutý úver neprijateľnou podmienkou zmluvy.

Z občianskoprávneho hľadiska len súd môže vysloviť, vzhľadom na neprimerane vysokú odplatu za poskytnutie úveru, absolútnu neplatnosť celej spotrebiteľskej zmluvy alebo neplatnosť len tejto neprijateľnej podmienky zmluvy, ktorá je oddeliteľnou časťou zmluvy. **Uvedené otázky sú však oprávnené v zmysle § 7 ods. 1 Trestného poriadku posudzovať a vyhodnocovať aj orgány činné v trestnom konaní (policajt alebo prokurátor) a trestný súd vo forme tzv. predbežných otázok, a to spravidla na základe zabezpečených dôkazov, ktoré sú súčasťou vyšetrovacieho spisu.** Takouto predbežnou otázkou môže byť aj otázku zákonnosti alebo nezákonnosti určitého uzavretého právneho (zmluvného) vzťahu, pričom pokiaľ takéto posúdenie súvisí s otázkou viny, právna úprava toto posudzovanie a následné vyhodnocovanie v trestnom konaní neobmedzuje. **Ak veriteľ (správca bytového domu, ktorý disponuje povolením na poskytovanie spotrebiteľských úverov) požaduje odplatu za poskytnutie úveru, ktorá je v rozpore so zákonom, orgány činné v trestnom konaní tieto finančné prostriedky nezahrnú do škody (a jej výšky) ako následku trestného činu úverového podvodu podľa § 222 Trestného zákona.**

Záverom je potrebné uviesť, že civilný súd je oprávnený meritórne (s konečnou platnosťou) rozhodnúť o absolútnej neplatnosti určitého zmluvného vzťahu alebo právneho úkonu. V trestnom konaní je však možné v prípadoch majetkovej a hospodárskej trestnej činnosti zo strany orgánov činných v trestnom konaní alebo trestného súdu usudzovať na to, že v dôsledku preukázania spáchania trestného činu pri ktorom bola napríklad uvádzaná do omylu iná osoba alebo došlo k využitiu omylu inej osoby v súvislosti s uzatváraním určitého zmluvného vzťahu, že je tento zmluvný vzťah založený napríklad zmluvou o poskytnutí úveru absolútne neplatný. Orgány činné v trestnom konaní a trestný súd však vo svojich meritórnych rozhodnutiach osobitne túto absolútnu neplatnosť zmluvného vzťahu alebo právneho úkonu nekonštatujú.

Riziko porušenia povinnosti dodržania obvyklej miery opatrnosti správcami bytových domov pri poskytovaní spotrebiteľských a iných úverov alebo finančných službách podľa Občianskeho zákonníka

V súvislosti s nedodržaním odbornej starostlivosti pri poskytovaní spotrebiteľských a iných úverov alebo finančných službách nie je možné opomenúť aj riziko, ktoré je vo vzťahu k veriteľovi (týmto môže byť aj správca bytového domu) možné uplatňovať z titulu porušenia obvyklej miery opatrnosti pri uzatváraní záväzkového vzťahu, ktorú upravuje Občiansky zákonník. Povinnosť dodržiavať obvyklú mieru opatrnosti vyplýva aj z ustanovenia § 415 Občianskeho zákonníka, pričom ju má každý účastník občianskoprávneho (obchodnoprávneho) vzťahu, teda v záväzkových vzťahoch nielen dlžník, ale aj veriteľ. Podľa § 415 Občianskeho zákonníka každý je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na zdraví, na majetku, na prírode a životnom prostredí. Tento rovnovážny vzťah medzi účastníkmi zmluvy by mal byť zachovaný aj pri posudzovaní trestnosti konania týchto subjektov, ktoré porušením tejto právnej povinnosti zodpovedajú za škodu podľa ustanovenia § 420 ods.

1 Občianskeho zákonníka. Podľa § 420 ods. 1 Občianskeho zákonníka každý zodpovedá za škodu, ktorú spôsobil porušením právnej povinnosti.

Berúc do úvahy vyššie uvedené je zrejmé, že z hľadiska následku je citovaná občiansko-právna úprava v súlade aj s postupmi a rozhodovacou praxou orgánov činných v trestnom konaní pri posudzovaní určitého konania ako trestný čin úverového podvodu podľa § 222 ods. 1 Trestného zákona za situácie, že veriteľ správca bytového domu pred uzavretím zmluvy o spotrebiteľskom úvere alebo jej zmeny zanedbal svoju povinnosť posúdiť schopnosť vlastníka bytu alebo nebytového priestoru ako dlžníka splácať ním poskytnutý úver.
Pri uplatňovania náhrady škody v trestnom konaní (tzv. adhéznom konaní) orgány činné v trestnom konaní sú povinné pri posudzovaní veci prihliadať aj k právnej úprave civilného práva alebo administratívneho práva (napr. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, Občiansky zákonník, Obchodný zákonník, Zákonník práce, zákon č. 461/2003 Z. z. o sociálnom poistení, a pod). Na jej základe sa okrem stanovenia výšky škody určí, ktorý konkrétny subjekt bude za vzniknutú škodu zodpovedať. Napríklad v prípade zamestnancov správcu bytového domu, ktorí na základe jeho rozhodnutia plnili pracovné úlohy pri poskytovaní pôžičiek a výpomocí vlastníkom bytov a nebytových priestorov bez toho, aby dodržali obvyklú mieru opatrnosti (a nešlo o protiprávny exces z plnenia ich pracovných povinností), budú orgány činné v trestnom konaní pri posudzovaní otázky vzniku škody spravidla mať za to, že táto bude zaťažovať ich zamestnávateľa ako správcu bytového domu.

Možnosti trestnoprávneho postihu neoprávneného poskytovania finančných výpomocí zo strany správcu bytového domu (poskytované finančné prostriedky nie sú majetkom správcu bytového domu).

Na rozdiel od poskytovania spotrebiteľských úverov a pôžičiek zo strany veriteľa – správcu bytového domu, ktoré sú z hľadiska formy podložené uzavretím konkrétneho druhu písomnej zmluvy, sa v praxi orgánov činných v trestnom konaní stretávame aj s tým, že správca bytového domu bez osobitného dôvodu presunie finančné prostriedky patriace vlastníkom bytov a nebytových priestorov z ich účtu k bytovému domu bez ich súhlasu a vedomosti na účet iného bytového domu, ktorý má v správe. Následne po podaní trestného oznámenia správca bytového domu v rámci svojej obhajoby deklaruje svoj „dobrý" úmysel tým, že malo ísť len o tzv. „výpožičku alebo výpomoc" medzi dvoma bytovými domami, ktoré má v správe, a že takto poskytnuté finančné prostriedky budú na pôvodný účet vrátené.

Správca bytového domu však takto postupuje za situácie, že na základe § 8b ods. 1 písm. a) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je pri správe bytového domu povinný hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou a v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy. Po zabezpečení a preskúmaní konkrétnej zmluvy o výkone správy daného správcu, ako aj analýze zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, možno konštatovať, že takýto postup správcu bytového domu je v rozpore citovaným zákonom, a že môže zakladať aj jeho trestnoprávnu zodpovednosť. Za tejto situácie je nutné v trestnom konaní skúmať, či a k akému trestnému činu mohlo dôjsť spáchaním zo strany správcu bytového domu, a to nielen vo vzťahu k vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, z ktorých účtu boli tieto finančné prostriedky odosielané, ale aj vo vzťahu ku vlastníkom bytov a nebytových priestorov na ktorých účet boli finančné prostriedky presunuté.

Vyhodnotenie trestnej veci z pohľadu vlastníkov bytov a nebytových priestorov na účet ktorých boli finančné prostriedky správcom bytového domu zaslané

V trestnom konaní samotné presunutie finančných prostriedkov z účtu bytového domu bez súhlasu ich vlastníkov (správcom bytového domu v rámci obhajoby označené ako poskytnutie „výpožičky alebo výpomoci") bez zmluvného základu nemožno označiť za tzv. spotrebiteľský úver podľa § 1 ods. 2 zákona o spotrebiteľských úveroch, ani za pôžičku. V dôsledku toho nie je možné takéto konanie právne posudzovať ako trestný čin úverového podvodu podľa § 222 Trestného zákona vo vzťahu k vlastníkom bytov, na ktorých účet boli takto finančné prostriedky presunuté, nakoľko v konaní páchateľov absentuje povinný znak tejto skutkovej podstaty tohto trestného činu, a to „poskytnutie úveru alebo zabezpečenia úveru" podľa § 222 ods. 1 Trestného zákona alebo konanie za toho, kto úver poskytuje, v smere umožnenia získania úveru tomu, o kom vie, že nespĺňa podmienky určené na jeho poskytnutie" podľa § 222 ods. 2 Trestného zákona. V tejto súvislosti je zároveň nepodstatné, že finančné prostriedky, ktoré boli presúvané nie sú v skutočnosti vo vlastníctve správcu bytového domu. Z hľadiska trestného práva sa má za to, že s týmito finančnými prostriedkami nakladal správca bytového domu (ktorí si ich neoprávnene prisvojil spreneverou) už ako s tzv. vlastnou vecou. Rovnako je nepodstatná existencia zmluvy o výkone správy bytového domu medzi správcom a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov, nakoľko obsahom tejto zmluvy obvykle nie je splnomocnenie pre správcu bytového domu na poskytovanie úverov a finančných výpomocí vlastníkom bytov a nebytových priestorov v iných bytových domoch.

Iba za predpokladu, že správca bytového domu tento presun finančných prostriedkov podloží osobitnou úverovou zmluvou, je možné teoreticky skúmať aj trestnú zodpovednosť za trestný čin úverového podvodu najmä podľa § 222 ods. 2 Trestného zákona. Môže ísť o poskytnutie spotrebného úveru vlastníkom bytov a nebytových priestorov, o ktorých má správca bytového domu vedomosť, že si riadne neplnia svoje povinnosti prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv, alebo riadne neprispievajú k úhradám za plnenia za daný bytový dom (tzv. neplatiči). Rovnako pripomínam, že pri uzavretí takejto zmluvy o poskytnutí úveru sa však rozhodne bude skúmať, či je konanie správcu bytového domu v súlade s jeho živnostenským prípadne iným

povolením na poskytovanie finančných služieb, a teda či konanie správcu bytového domu nenapĺňa zákonné znaky trestného činu neoprávneného podnikania podľa § 251 Trestného zákona. Upozorňujem, že v rámci dokazovania v trestnom konaní sa od Národnej banky Slovenska alebo Ministerstvom financií Slovenskej republiky ako príslušných odborných inštitúcií zisťuje, či správca bytového domu ako poskytovateľ úveru disponoval potrebným oprávnením na takúto činnosť.

Napokon dávam do pozornosti skutočnosť, že vyššie uvedeným neoprávneným presunutím finančných prostriedkov správcom bytového domu na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov vo forme výpomoci alebo pôžičky sa títo stávajú vlastníkmi finančných prostriedkov, a teda finančné prostriedky im poskytnuté ako pôžička nemajú povahu tzv. cudzej veci, ktorá bola týmto vlastníkom iba zverené do dispozície. **V dôsledku toho sa nemôžu títo vlastníci bytov a nebytových priestorov dopustiť trestného činu sprenevery podľa § 213 Trestného zákona, aj keby nepoužili finančné prostriedky na účel na ktorý im správca bytového domu tieto finančné prostriedky poskytol**.

Vyhodnotenie trestnej veci z pohľadu vlastníkov bytov a nebytových priestorov z účtu ktorých boli finančné prostriedky správcom bytového domu odosielané

Je zrejmé, že ťažiskom činnosti orgánov činných v trestnom je vyhodnotenie a právne posúdenie presunu finančných prostriedkov z účtu vlastníkov bytového domu, ktoré sú tzv. cudzou vecou vo vzťahu k majetku správcu bytového domu, a ktoré v skutočnosti patria vlastníkom bytov a nebytových priestorov ako poškodeným subjektom. Ide predovšetkým o nakladanie s finančnými prostriedkami vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorá sa sústreďujú na bankovom účte vo fonde prevádzky, údržby a opráv, ako aj prostriedkov slúžiacich na úhradu plnení za bytový dom upravuje zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Z hľadiska protiprávnych konaní nemusí ísť len o neoprávnené presunutie finančných prostriedkov na účet iného bytového domu, ale aj na neoprávnené presuny týchto finančných prostriedkov na účet samotného správcu bytového domu alebo účty iných osôb. Zároveň takéto neoprávnené presuny finančných prostriedkov môže realizovať samotný správca bytového domu, alebo na čo osobitne upozorňujem, zamestnanci správcu bytového domu bez jeho vedomia.

Dôvodom vyvodzovania protiprávnosti a trestnosti sprenevery vo vzťahu ku správcovi bytového domu je sklamanie dôvery vlastníkov bytov a nebytových priestorov v tom, že páchateľ nezmarí účel za ktorým mu poskytli do dispozície svoje finančné prostriedky. Z tohto dôvodu sú možné motívy konania správcov bytového domu ako napr. výpomoc vlastníkom bytov a nebytových priestorov iného bytového domu, výpomoc samotnému správcovi bytového domu za účelom jeho ekonomickej existencie alebo udržania zamestnanosti, právne irelevantné. Rovnako pri správcoch bytových domov s majetkovou účasťou miestnej samosprávy - obce a mestá (tzv. mestské a obecné bytové podniky) je vo vzťahu k finančným prostriedkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov, nepodstatné presadzovanie mestskej alebo obecnej bytovej politiky, napríklad podpora udržania bývania pre tzv. neplatičov z radov obyvateľstva v iných bytových domoch (vlastníci bytov a nebytových priestorov sa tak fakticky bez ich vedomia skladajú na tzv. neplatičov v iných bytových domoch).

Podľa § 213 ods. 1 Trestného zákona **trestného činu sprenevery** sa dopustí ten, kto si prisvojí cudziu vec, ktorá mu bola zverená, a spôsobí tak na cudzom majetku škodu malú, potrestá sa odňatím slobody až na dva roky.

Podľa § 213 ods. 2 písm. c) Trestného zákona sa prísnejšej kvalifikovanej skutkovej podstaty trestného činu sprenevery dopustí ten, ak spácha čin uvedený v odseku 1 ako osoba, ktorá má osobitne uloženú povinnosť chrániť záujmy poškodeného, alebo ako správca konkurznej podstaty, za čo jej môže byť uložený trest odňatia slobody vo výmere 1 až 5 rokov.

Za osobu, ktorá má osobitne uloženú povinnosť chrániť záujmy poškodeného podľa § 213 ods. 2 písm. c) Trestného zákona, je možné považovať len takého páchateľa, u ktorého je podľa pracovného, funkčného alebo iného právneho vzťahu k poškodenému hlavnou úlohou starostlivosť o zabezpečovanie záujmov poškodeného. Takáto zvláštna povinnosť môže vyplývať z právneho predpisu (napr. zákonný zástupca maloletého, opatrovník a pod.) alebo zo zmluvy (plnej moci).

Správca bytového domu má na základe svojich zákonných povinností po uzavretí zmluvy o výkone správy s vlastníkmi bytov a nebytových priestorov postavenie osoby, ktorá má osobitne uloženú povinnosť chrániť záujmy poškodeného (pozri primerane aj stanovisko NS SR k zjednoteniu výkladu a aplikácie ustanovení § 237 a § 238 Tr. zák. v súvislosti s povinnosťami správcu podstaty v konkurznom konaní publikované pod č. 6/2017 Zb. stanovísk a rozh. súdov SR). Na tento záver podporne poukazujú aj ďalšie ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré ukladajú povinnosť oddelenia majetku (finančných prostriedkov) správcu bytových domov od majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov, oddelenosť majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov samostatne za každý bytových dom a osobitné povinnosti z hľadiska vedenia účtovnej evidencie.

Osobitnú pozornosť pri posudzovaní týchto vzťahov je potrebné venovať aj postupu poškodených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v prípade zistenia nezákonnej dispozície - sprenevery spôsobenej správcom bytového domu s ich finančnými prostriedkami nachádzajúcich sa na ich účte.

Upozorňujem, že pokiaľ ide o zánik trestnosti vo vzťahu k trestnému činu sprenevery podľa § 213 Trestného zákona táto nezaniká tým, že sa poškodený vlastníci bytov a nebytových priestorov vzdajú náhrady spreneverených finančných prostriedkov (náhrady škody spôsobe-

nej správcom bytového domu), alebo takto spreneverené finančné prostriedky (náhradu škody) od správcu bytového domu vôbec nežiadajú alebo dodatočne prejavia súhlas s nezákonným postupom (spreneverou finančných prostriedkov) správcu bytového domu. Na posudzovanie trestnosti správcu bytového domu nemá vplyv ani okolnosť, že správca bytového domu potom, ktorý v rámci výkonu správy spreneveril finančné prostriedky vlastníkov bytov a nebytových priestorov určitého bytového domu, sa neskôr stane na základe kúpy, exekúcie alebo konkurzného konania vlastníkom bytov a nebytových priestorov tohto bytového domu.

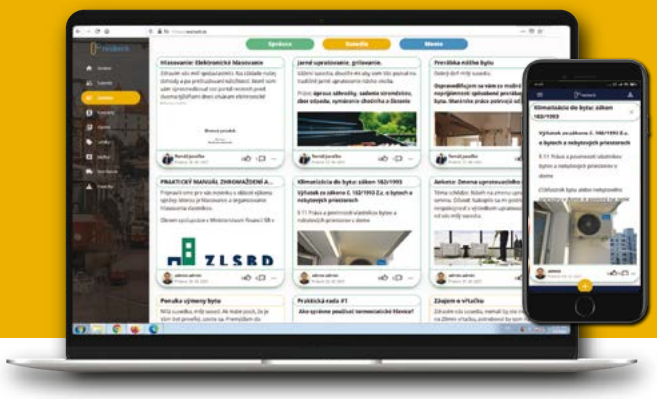
K vyššie uvedenému je potrebné dodať, že Trestný zákon iba za podmienok definovaných v ustanovení § 29 Trestného zákona, pripúšťa možnosť zániku trestnosti správcu bytového domu, a to v inštitúte súhlasu poškodeného ako okolnosti vylučujúcej trestnú zodpovednosť. **Súhlas poškodeného s konaním správcu bytového domu by však musel byť udelený vo forme súhlasu zo strany všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov** v danom bytovom dome, a to vopred, vážne a dobrovoľne, a v jeho súvislosti nesmie byť spáchaný iný trestný čin (napríklad finančné prostriedky z fondu prevádzky, údržby a opráv nemôžu byť určené na podplatenie pracovníkov určitej organizácie za účelom získania dotácie alebo príspevku na podporu bývania). Rovnako takto udelený súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov nemôže smerovať proti ich životu alebo zdraviu (napr. neprihliadalo by sa na súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov pre správcu bytového domu k protiprávnemu použitiu ich finančných prostriedkov určených na úhradu plnení za dodávky tepla a energií za bytový dom alebo nachádzajúcich sa vo fonde prevádzky, údržby a opráv na začiatku a v priebehu vykurovacieho obdobia, alebo v prípade havárie technického zariadenia určeného na vykurovanie alebo zásobovanie bytového domu energiami).

Od vyššie uvedených prípadov sprenevery finančných prostriedkov z účtu vlastníkov bytového domu, ktoré sú tzv. cudzou vecou vo vzťahu k majetku správcu bytového domu, a ktoré v skutočnosti patria vlastníkom bytov a nebytových priestorov ako poškodeným subjektom, je potrebné odlišovať prípady, ak sa tieto finančné prostriedky presunú na účty podnikateľských subjektov, ktoré pre bytový dom poskytujú dodávky tovarov, energií a prác (dodávateľom môže byť aj samotný správca bytového domu). Uvedené platby, ak sú vykonávané v súlade so zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, najmä dodržiavajú účelové určenia prostriedkov a rešpektujú rozhodovacie mechanizmy nakladania so spoločnými finančnými prostriedkami, t. j. výsledok hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov (alebo v rámci tzv. písomného hlasovania) neprestavujú protiprávne konanie zakladajúcich trestný čin. V konaní správcu bytového domu pri realizácii týchto platieb chýba povinný znak skutkovej podstaty trestného činu sprenevery podľa § 213 ods. 1 Trestného zákona, a to prisvojenie si cudzej veci.

Vyššie uvedené však neznamená, že pri realizácie vyššie uvedených platieb v rámci výkonu samotnej správy bytového domu, pri ktorej by došlo k porušeniu zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov by nebolo možné dožadovať sa ochrany aj prostriedkami trestného práva. V tejto súvislosti dávam do pozornosti možnosť vyvodenia trestnoprávnej zodpovednosti voči správcovi bytového domu za trestný čin porušovania povinnosti pri správe cudzieho majetku podľa § 237 Trestného zákona (úmyselná forma), alebo § 238 Trestného zákona (nedbanlivostná forma), ktorý je subsidiárnym trestným činom vo vzťahu k trestnému činu sprenevery podľa § 213 Trestného zákona. Tento trestný čin postihuje najmä sofistikovanú trestnú činnosť ku ktorej dochádza na úseku správy bytových domov a jemu venovaná pravidelná pozornosť v odborných článkoch a konferenciách, ktoré sa venujú správe bytových domov.

resitech

Bytový dom s prehľadom



Čo ste možno nevedeli o Elektronickom hlasovaní resitech, alebo ste sa báli opýtať.

Naše elektronické hlasovanie sa skladá, tak ako schôdza, z niekoľkých postupných častí, ktoré odzrkadľujú povinnosti stanovené zákonom a vaše zvyklosti.

1. Evidencia vlastníkov

Elektronické systémy majú tú výhodu, že každý, kto je schopný elektronicky komunikovať, je do portálu pridaný a neunikne mu možnosť zúčastniť sa hlasovania. Dokonca ho k tomu budeme automatizovane vyzývať niekoľkokrát. Týmto krokom vám zabezpečíme vlastníkov na jednom mieste a zvýšime ich záujem o hlasovanie. Na portáli resitech tak budete mať vlastníkov, priestory a aktuálne vlastnícke pomery. Tento krok spravíme za vás, samozrejme s vaším súhlasom!

2. Sprístupnenie portálu resitech pre vlastníkov.

Po evidencii príde každému vlastníkovi informácia na jeho email o spustení služby, kde si kvôli bezpečnosti každý vlastník zadá svoje unikátne heslo, a tým dokončí samotnú registráciu. Po tomto kroku máte vlastníkov k dispozícii a môžete s nimi komunikovať, pracovať a viesť s nimi elektronické hlasovanie.

3. Informovanie o hlasovaní

Vy ste manažér v bytovom dome, preto aj na portáli resitech máte najvyššie právomoci. Jednou z nich je vytvoriť a nastaviť elektronické hlasovanie. V tomto jednoduchom kroku si vyberiete dobu trvania, zvolíte otázky, obsah a prílohy hlasovania. Po vytvorení hlasovania príde upozornenie všetkým vlastníkom na ich email. Systém sa o to automaticky postará.

4. Diskusia

Jedná sa o dobrovoľný krok. Je len na vás, pretože vy najlepšie poznáte vlastníkov v dome. Pred hlasovaním Vám umožňujeme vytvoriť diskusiu k prejednávaným veciam. Zdieľať dokumenty, vysvetlenia, alebo viesť diskusiu priamo s vlastníkmi. Z našich pozorovaní môžeme tento krok odporučiť. Spravidla sa prejednávajú dôležité témy a vlastníci sú konštruktívny. Avšak vieme, že nie všade to tak funguje ☺

5. Upozornenia

Portál resitech robí plne za vás aj tento krok. Systém automaticky zasiela vlastníkom e-mailové upozornenia. Tri dni, dva dni, jeden deň a hodinu pred ukončením hlasovania príde vlastníkom upozornenie. Zvyšujeme tým úspešnosť hlasovania a vlastníci majú dobrý pocit, že sa o nich staráte.

6. Sledujete priebeh

Nemenej dôležitá časť je možnosť vidieť, ako prebieha hlasovanie. Koľko vlastníkov už odovzdalo svoj hlas a aké predbežné výsledky z toho vychádzajú. Takto máte prehľad o situácií a môžete v reálnom čase pozorovať, ako vám to uľahčuje činnosti.

7. Ukončenie a vyhodnotenie

Jedna z najdôležitejších častí samotného hlasovania. My v spoločnosti resitech máme za to, že to, čo vám berie najviac energie a trvá dlho vypracovať, sa určite dá automatizovať. Tak sa stalo aj s týmto krokom. O samotnom skončení hlasovania budete všetci informovaní. Súčasne vám systém vygeneruje PDF dokument s prehľadnými výsledkami. V dokumente sú evidované osoby, priestory, pomery a hlasy. Tento dokument viete priložiť do zápisnice a na základe neho stanoviť výsledky.

Späť na obsah

Kroky postupnosti priamo odzrkadľujú zákonné povinnosti a vaše zvyklosti. Preto máte v rukách nástroj, ktorý vám bude vyhovovať. Samozrejme budeme radi, ak nám tak, ako doteraz poviete o vašich pripomienkach a nápadoch. Všetky starostlivo spracúvame a vyhodnocujeme.

Rubrika: Vy sa pýtate, my odpovedáme.

Každú vašu otázku smerom na nás si vážime. Pre lepšie pochopenie vám na pár z nich odpovedáme.

Čo so staršími osobami, ktoré nemajú elektronické prostriedky? Môžu aj ony hlasovať?

Keď organizujete schôdzu alebo hlasovanie, osoby, ktoré nemôžu hlasovať elektronicky, môžu ísť hlasovať klasicky. Určite sa oplatí elektronické hlasovanie aj vtedy, nakoľko je rozdiel robiť schôdzu pre 100 ľudí a pre 7.

Musím mať súhlas od vlastníkov, že ich údaje budú na portály resitech?

Podľa zákona máte len informačnú povinnosť. To znamená, že je fajn, keď vlastníkov upovedomíte o nasadení portálu resitech.

Ako sú riešení overovatelia elektronického hlasovania?

Zákon nedefinuje overovateľov v elektronickom hlasovaní. Takže nie sú potrební.

Akú úspešnosť má hlasovanie cez resitech?

Doposiaľ najväčšia bola na úrovni cez 80%. Štandardne je počet hlasujúcich na portály resitech na úrovni od 60%-80%

Vie systém správne vyhodnotiť hlasovanie?

Áno, vie. Viete si vybrať z troch prednastavených režimov vyhodnocovania, na základe vážnosti hlasovania. To vám zabezpečí relevantné výsledky bez nutnosti manuálneho vyhodnocovania.

Pár zaujímavostí na záver.

Naše elektronické hlasovanie využívate celkom zaujímavo:

- najobsiahlejšie malo 18 otázok
- najmenší zákazník má 12 bytový dom
- najväčší 870 priestorov
- najväčší úver do teraz je vo výške 250 000 eur
- všetky hlasovania boli nad 51%
- naše riešenie zaujalo aj zahraničie v Dubaji

Dohodnite si s nami ZADARMO individuálnu prezentáciu portálu resitech, kde vám ukážeme postupy a zaškolíme vás. Školenie aj s otázkami nie je časovo náročné. Do Vianoc ešte máme voľné termíny.

Kontaktujte nás a my Vám odporučíme riešenie na mieru.

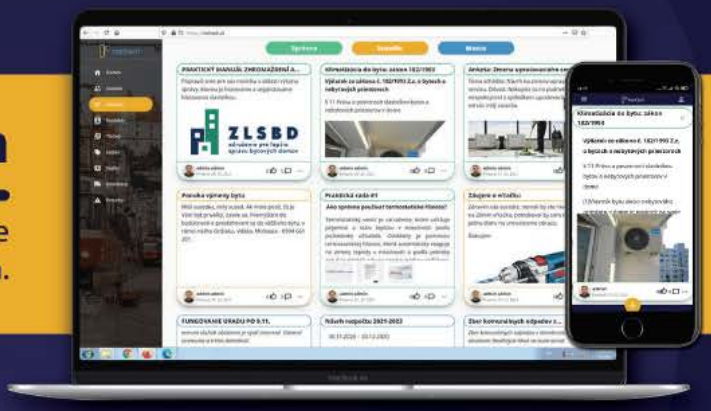
0907 120 539
paciga@resitech.sk
www.resitech.sk

Späť na obsah

resitech

Bytový dom s prehľadom

Správcovský nástroj určený na zjednodušenie komunikácie a procesov v bytových domoch.



Komunikácia s vlastníkmi

Komunikujte s obyvateľmi domu jednoducho cez jeden portál. Komunikácia je archivovaná a dostupná. Ušetríme váš čas, predchádzdame problémovým situáciám.

Elektronické hlasovanie

Využite elektronické hlasovanie resitech, ktoré sme pre vás zaviedli ako prvý na Slovensku. Zvýšime vám počet hlasujúcich vlastníkov. Nastavenie je jednoduché a prehľadné, výsledky legitímne uznávané.

Zjednodušenie procesov

Zaregistrujte sa do portálu resitech a využite na maximum všetky funkcie. Zjednodušíte prácu sebe a zefektívnite spravovanie.

Kontaktujte nás a my Vám vyhovieme.

0907 120 539
paciga@resitech.sk
www.resitech.sk

Späť na obsah

Mgr. Nina Sovič
výkonná riaditeľka ZLSBD

Predstavenie člena DOMSPRÁVA, s.r.o.

V našom Združení sme radi za každého jedného člena, ktorý k nám vstúpi, pretože je to pre nás jasným signálom, že prácu, ktorú robíme, robíme dobre a všetky informácie, ktoré členom poskytujeme sú pre nich užitočné. Preto si vážime členov akým je aj Ing. Jozef Kolesár zo správcovskej spoločnosti DOMSPRÁVA, s.r.o., ktorý bol našim úplne prvým členom.

Jožko, tvoja správcovská spoločnosť DOMSPRÁVA, s.r.o. sa stala úplne prvým členom nášho Združenia. Si teda s nami od úplného začiatku. Ako si sa k nášmu Združeniu dostal a čo ťa presvedčilo vstúpiť do členstva združenia, ktorého si sa mal stať úplne prvým členom?

Prečo sme sa stali prvým členom? Určite sme sa nesnažili o to, aby sme boli prví, ale odpoviem tak trošku možno zážitkom. Za všetkým je treba hľadať Mareka Perdíka. Členmi sme sa stali pre jeho jasnú víziu. Vychádzalo to z toho, že v priebehu roku 2017 ma telefonicky oslovila pani Martina Weberová, ktorá v tom čase bola výkonnou alebo pripravujúcou výkonnou riaditeľkou budúceho združenia a dohadovala termín stretnutia s pánom Perdíkom. Samozrejme stretnutie sa uskutočnilo, prišiel osobne, kde sme si prebrali rôzne pohľady, predovšetkým z oblasti zákonného záložného práva a vymáhania pohľadávok. Vtedy sme už mali vedomosť o tom, že Marek pôsobí v spoločnosti Finlegal a vlastne sme sa počas stretnutia preklopili aj do oblasti správy bytových domov. Vtedy som ja zistil, že Marek má skutočne jasnú víziu, čo chce týmto združením dosiahnuť. Pre správcov alebo aj predsedov spoločenstiev vlastníkov bytov informácie takéhoto druhu boli dovtedy veľmi nedostatkovým tovarom a jeho cieľom bolo túto situáciu zmeniť.

Ako vnímaš skutočnosť, že za štyri roky sme sa stali najväčším Združením svojho druhu pôsobiacom na Slovensku?

Že ste najväčším združením na Slovensku v oblasti správy bytových domov je reálny obraz tých skutočností, ktoré vás nasledujúco charakterizujú. Je to vysoká odborná erudovanosť, neutíchajúci informačný tok informácií, v neposlednom rade ľudský prístup všetkých členov kolektívu a samozrejme raketová rýchlosť spracovania mnohých stanovísk či doporučení. Vnímam túto oblasť ešte tak trošku aj bolestne, pretože je len na škodu veci, že na Slovensku pôsobí ešte niekoľko profesijných združení v oblasti správy bytových domov, ktoré sa i napriek výzve od ZLSBD, nedokážu priblížiť a zjednotiť v úsilí o razantnejší postup napríklad vo veci prípravy nového zákona a riešení ďalších problémových záležitostí, ktoré charakterizujú správu bytových domov.

Okrem toho, že si správcom si zároveň aj predsedom spoločenstva vlastníkov. Máš teda unikátnu možnosť porovnať tieto dve formy správy. Aké je to byť správcom a aké je byť predsedom?

Aký uhol pohľadu pri porovnaní týchto foriem zvoliť? Vieme, že cieľ je v oboch formách rovnaký, ale metódy dosiahnutia sú trocha odlišné. Tie vyplývajú z objektívnej skutočnosti. Pri spoločenstve je predseda jeden z bývajúcich. Čiže aj ten jeho denný osobný kontakt je súčasťou odkomunikovania názorov, nápadov a vysvetlení životu v spoločenstve a v riešení rôznych otázok. Preto je spoločenstvo výhodné pre svoju flexibilnosť a ľahší rozhodovací proces, ktorý vyplýva z úzkeho kontaktu kolektívu v tom jednom bytovom dome. Citlivým a slabým miestom v tomto smere je, že niekedy predseda v určitom časovom úseku je znechutený ale-

bo osobne atakovaný rôznymi aj nepravdivými vecami a popritom v tej funkcii ručí celým svojim majetkom. Čiže je atakovaný niektorými vlastníkmi a jeho rozhodnutie spočíva v tom, že položí funkciu predsedu a mnohokrát to spoločenstvo nie je schopné pokračovať ďalej. Mne osobne je ľúto každého spoločenstva, ktoré sa ruší, pretože skutočne má táto forma správy svoje výhody. Tu určitý diel zodpovednosti, ktorú sa nedá nejakým spôsobom vynútiť padá na plecia jedného združenia, ktoré spoločenstvá vlastníkov bytov na Slovensku združuje už mnoho rokov a v tejto oblasti urobilo veľmi veľmi málo. Určité poznatky z Jerevanu nám na slovenské pomery veľmi málo pomôžu. Správca bytových domov je forma odlišná v tom, že ten správca je viac vzdialený a menej osobný, čiže je svojim spôsobom vzdialený od samotných vlastníkov a trvá pomerne dlhý čas, kým si vzájomnou komunikáciou s vlastníkmi vybudujú k sebe dôveru. Potom sa ťažisko kontaktu prenesie do neosobnej roviny, do mailovej pošty, na vývesky vo vchode a v podobných formách. Preto aj prijatie rozhodnutí je časovo obojstranne dosť náročné. O to viac je sťažená situácia v prípade, keď mnohé byty sú prenajímané. Tam sa dostať do styku s vlastníkmi je veľmi veľmi problematické a ťažké. Osobne som zistil, že v súčasnosti je najlepším komunikačným prostriedkom mobilný telefón. Pri jednej príležitosti, keď sme menili vodomery v 48 bytovom dome, tak asi 10 dní vopred sme túto informáciu poslali mailom. Rovnako boli oznámenia vyvesené aj na výveskách bytového domu a v deň výmeny som vlastne poslal sms správu všetkým vlastníkom, na ktorých som mal telefonický kontakt. A skutočne až táto forma oznamu zabrala, preto sme sa rozhodli v spoločnosti DOMSPRÁVA v súčasnom období sústrediť svoju pozornosť a pripraviť podklady pre spoluprácu so spoločnosťou resitech, ktorá prezentovala svoje možnosti na poslednom jesennom kongrese ZLSBD. Všetky hlasovania, kontakty s vlastníkmi bytov v oblasti správy a mandátnych službách pre spoločenstvá realizovali cestou takejto komunikácie a výsledky účasti vlastníkov vyzerali veľmi pozitívne.

Ak by si mal dať ako dlhoročný predseda a zároveň správca radu ostatným správcom a predsedom, čo by to bolo?
S pokorou konštatujem, že sa vôbec necítim byť tou pravou osobou, ktorá má dávať rady ostatným správcom alebo predsedom spoločenstiev, okrem jednej. A tá znie: ak ste tak doteraz neurobili, tak rýchlo podajte čím skôr prihlášku do Združenia pre lepšiu správu bytových domov a verte mi, že ten výkon správy bude pre vás ďaleko ďaleko ľahší.

Čo je podľa teba najdôležitejší aspekt pri výkone správy ako takom, či už z pohľadu správcu alebo predsedu?
Najdôležitejším aspektom pri výkone správy je predovšetkým intenzívna komunikácia a vzájomná dôvera.

Aké témy, ktoré ešte neodzneli by si rád zaradil do programu našich seminárov, či kongresov?
Mnohokrát sa zamýšľam nad tým, že z ktorej studnice beriete toľko nápadov a námetov na diskusie, či už v rámci kongresu alebo seminárov. Ale predsa jeden námet by som mal. Aby pre skvalitnenie výkonu správy a hlavne účtovníctva, bola zaradená aj otázka auditu účtovnej závierky. Či už spoločenstva vlastníkov bytov alebo správcu.

Mgr. Nina Sovič
výkonná riaditeľka ZLSBD

Predstavenie člena Správa majetku mesta, n.o., Partizánske

ZLSBD so Správou majetku mesta, n.o., Partizánske v zastúpení riaditeľa Ing. Branislava Lačného spolupracuje už nejaký ten rôčik, či už v oblasti právneho poradenstva, pomoci pri vymáhaní nedoplatkov či výkonu dobrovoľných dražieb v zastúpení spoločnosti Finlegal services, s. r. o.. Dokonca sme ako odborníci boli pozvaní na schôdzu zástupcov vlastníkov bytov bytových domov v ich správe, ktorým sme priblížili niektoré z dôležitých tém, medzi ktoré patrila napríklad aplikácia domového poriadku do praxe a vymožiteľnosť sankcií za jeho porušenie.

Braňo, ty si riaditeľom Správy majetku mesta, n.o., Partizánske. Ako dlho si vo svojej funkcii a čo sa ti za toto obdobie podarilo dosiahnuť?
Vo funkcii riaditeľa Správy majetku mesta, n.o., Partizánske, pôsobím podľa môjho názoru ešte pomerne krátko, a to od roku 2017 a rovnako tak pôsobím aj v oblasti správy bytových domov. Dovtedy som pracoval v štátnej správe. Priznám sa, že neviem, či práve ja som tou správnou osobou, ktorá by mala hodnotiť všetko to, čo sa mi podarilo dosiahnuť za tak krátke obdobie môjho pôsobenia v organizácii, ale ak by som sa to snažil stručne zhrnúť a zhodnotiť, tak okrem personálnych a organizačných zmien sa mi podarilo, aj vďaka členstvu v ZLSBD, zlepšiť činnosť našej organizácie, prístup zamestnancov smerom k vlastníkom bytov a NP, skvalitniť poskytované služby a komunikáciu s nimi, získať finančné prostriedky, čo je v dnešnej dobe naozaj skôr ilúziou ako skutočnosťou, na vylepšenie technických zariadení pre zamestnancov a v blízkej budúcnosti dúfam, aj na vylepšenie pracovného prostredia vo firme. Mojou snahou je byť v čo najväčšej miere dostupný a nápomocný našim klientom. Zámerne neuvádzam pojem vlastníkom, keďže pracovnou náplňou našej organizácie nie je len správa vlastníckych bytových domov, ale aj hospodárenie s mestským majetkom, konkrétne s mestskými nájomnými bytmi a nebytovými priestormi.

Čo ťa priviedlo k myšlienke vstúpiť do nášho združenia a čo ti toto členstvo dalo?
Ak mám byť úprimný, tak myšlienku vstúpiť do ZLSBD vo mne evokoval Marek Perdík, a to nielen svojím zanietením pre vec, ale logickou a racionálnou argumentáciou pri našich prvých jednaniach. Taktiež to bola skutočnosť, že v tom čase to bolo nové združenie, z ktorého som pociťoval rovnakú snahu ako mám ja v našej organizácii, a to priniesť ľuďom niečo nové, lepšie, kvalitnejšie a poskytnúť správcom čo najkvalitnejší servis pri poskytovaní služieb. Aspoň tak som to cítil z našich prvých osobných stretnutí alebo z účasti na rôznych seminároch, konferenciách, prípadne kongresoch, ktoré ZLSBD organizovalo. Videl som v členstve v ZLSBD veľký prínos nielen pre mňa, ale aj pre správcovské spoločnosti všeobecne a som rád, že som sa doposiaľ nesklamal a moje očakávania boli naplnené. Veľmi mi to pomohlo pri mojich začiatkoch a pri mojom oboznamovaní sa so správcovskou činnosťou, taktiež pri zavádzaní modernizačných zmien v rámci našej organizácie a rád by som týmto spôsobom chcel poďakovať, či súčasným, ale aj tým bývalým pracovníkom ZLSBD za ich aktívnu súčinnosť pri riešení rôznych pracovných problémov, s ktorými sa dennodenne stretáva každý jeden z nás. Ľudská kreativita je veľmi rozmanitá a aj vďaka nášmu členstvu v ZLSBD sa teraz vieme so všetkým vysporiadať a nájsť na každý dopyt, problém, či sťažnosť vlastníkov uspokojivú odpoveď, prípadne riešenie, pretože naším hlavným cieľom je práve spokojný vlastník, ale nie vždy je v našich silách tento cieľ dosiahnuť.

Téma elektronického hlasovania bola ešte nedávno len hudbou budúcnosti. Pri väčších správcov, medzi ktorých možno zaradiť aj vás môže elektronické hlasovanie uľahčiť rozhodovanie vlastníkov o chode daného domu. Využívate túto možnosť? Ak áno, akú s ňou máte skúsenosti?

Nezaraďujem nás medzi väčších správcov, možno medzi stredne veľkých . Elektronické hlasovanie má podľa môjho názoru v rámci správy bytových domov svoj význam a viem si ho reálne predstaviť v budúcnosti ako veľkú pomoc pri schvaľovacom procese vlastníkov, či už na domových schôdzach alebo pri písomných hlasovaniach. Vzhľadom na to, že sa v súčasnosti snažím doriešiť mnoho iných, už rozbehnutých vecí, v súvislosti napr. s digitalizáciou dokumentov, archiváciou rozhodnutí vlastníkov, ktorú sme už v súčasnosti povinní vykonávať zo zákona, zjednotenia agendy v súvislosti s vykonávaním domových schôdzí a písomných hlasovaní atď., aktuálne neriešim využívanie elektronického hlasovania v praxi, ale sledujem vývoj a využívam akúkoľvek možnosť na získanie čo najviac informácií. Elektronické hlasovanie je niečo nové, čo sa ešte len vyvíja, aj keď musím skonštatovať, že možno aj kvôli súčasnej globálnej situácii sa vyvíja raketovým tempom, a preto sa zatiaľ nesnažím medzi vlastníkmi aktívne presadzovať tento spôsob hlasovania. Ak však vlastníci prejavia záujem o elektronické hlasovanie budeme nútení ho aplikovať v praxi. Moja vízia v súvislosti s elektronickým hlasovaním a jeho využívaním v blízkej budúcnosti je však jasná a som odhodlaný propagovať takýto spôsob hlasovania medzi vlastníkmi. Významný problém vidím u staršej, technicky zaostalejšej generácie vlastníkov, u ktorých predpokladám odmietavý postoj.

Ako sa ti páčilo na našom jesennom VII. kongrese LEPŠIA SPRÁVA 2021? Zúčastníš sa aj jarného marcového kongresu?

Zúčastňujem sa aktívne na kongresoch, ktoré organizuje ZLSBD a vždy som si z nich odnášal množstvo užitočných informácií a pozitívne spomienky. Rovnaké to bolo aj na poslednom jesennom kongrese v Jasnej. Pokiaľ bude na jar možnosť prezenčnej účasti, určite sa veľmi rád zúčastním aj na VIII. Kongrese. Pre mňa osobne je veľkým plusom nielen získavanie nových poznatkov v rámci programu kongresu, ale aj výmena skúseností a poznatkov medzi jednotlivými zúčastnenými správcami a to je niekedy na nezaplatenie.

Ktorá z tém celkovo z oblasti výkonu správy je Ti najbližšia a prečo?

Na každom kongrese ma zaujme Praktikum správcu bytových domov, v ktorom sa rozoberajú praktické prípady pri výkone správy z praxe a ich riešenia. Častokrát v nich nájdem odpovede na naše aktuálne problémy. Taktiež aktuálne hľadám najvýhodnejšieho partnera v súvislosti s poistením budov, ktoré máme v správe, takže prednášky s touto tematikou som veľmi pozorne sledoval a určite mi významnou mierou pomôžu pri mojom rozhodovaní. V neposlednom rade som mal veľké očakávania od prednášky zástupcov ŠFRB, ale bohužiaľ moje očakávania sa nenaplnili. Dúfal som, že predmetom ich prednášky by mohla byť informácia o plánovanom zjednodušení v súčasnosti už aj tak príliš komplikovaného byrokratického postupu pri podávaní žiadosti o poskytnutie úveru, ale bohužiaľ si na niečo také ešte budeme musieť počkať.

Každý správca má vo svojom portfóliu spravovaných bytových domov vždy aspoň jeden „špeciálny kúsok". Či už z hľadiska jeho obyvateľov, technického zariadenia alebo stavby ako takej. Máte aj vy nejaký špecifický bytový dom? Ak áno, v čom je špeciálny?

Takých kúskov by u nás bolo určite viac, ale ak by som nemusel vyberať len z vlastníckych bytových domov, asi najšpeciálnejší kúsok v našej správe sú mestské nájomné bytové domy, v ktorých sú nájomcami marginalizované rómske komunity. Návštevu bytov v takto obsadenej budove však rozhodne neodporúčam osobám, ktoré nemajú „silné žalúdky". Asi ani nemusím uvádzať v čom je takýto dom špeciálny, stačí to nechať na predstavivosti každého čitateľa. Niekedy mi je naozaj ľúto našich zamestnancov, ktorí v týchto domoch vykonávajú pravidelné kontroly poriadku a čistoty a dodržiavania domového poriadku nájomcami.

Čo by si odkázal vlastníkom bytových domov ak by si mal dosah na úplne všetkých?

Keďže si vážim každého jedného vlastníka, ktorý je našim klientom bez rozdielu na jeho správanie, povahu či charakter, by som na základe mojich doterajších osobných skúseností naformuloval môj odkaz jedným stručným apelom nasledovne: „Solidarita, úcta, trpezlivosť, tolerancia". V dnešnej ťažkej dobe sú tieto pojmy pre mnohých z nás niekedy veľmi vzdialené a potom aj pre správcu je veľmi ťažké spravovať bytový dom, v ktorom sú občania, ktorí sú nepríjemní, arogantní, neochotní, kontraproduktívni až deštruktívni.

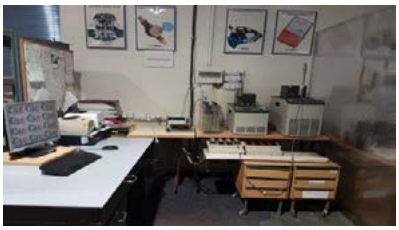
Späť na obsah

tel. : 02/4020 8091, 94
mobil: 0908 703 299
0918 400 294
e-mail: bms@bmsm.sk

SNAS
Reg. No. 515/K-031

- ✓ Činnosť autorizovanej osoby podľa zákona 157/2018 Z. z. o metrológii a o zmene a doplnení niektorých zákonov
- ✓ Metrologické laboratórium – Nádražná 34, 90028 Ivanka pri Dunaji
- ✓ **Overovanie určených meradiel –** vodomery SV a TúV, merače tepla a ich členy, prietokomery, snímače teploty, kalorimetrické počítadlá, tlakomery
- ✓ **Akreditované kalibrácie** meradiel akreditované pracovisko Reg. No. 515/K-031
- ✓ **odpočty** a **zúčtovanie** nákladov na dodávku tepla a vody
- ✓ **sprostredkovanie** a zabezpečenie výkonu kalibrácie iných odborov merania

www.bmsm.sk

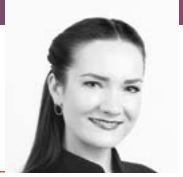


tel.: 02/4020 8092
mobil: 0917 102 415
0905 588 144
e-mail: info@bmss.sk

- ✓ **Sme registrovaná spoločnosť na opravu a montáž určených meradiel**
- ✓ **predaj, montáž, demontáž, oprava** vodomerov na SV, TÚV, meračov tepla a ich členov a inej meracej a regulačnej techniky
- ✓ **regulácia** a **termostatizácia** objektov
- ✓ **poradenstvo** v oblasti metrológie, zabezpečenie výkonu odpočtov a zúčtovania nákladov na dodávku tepla a vody
- ✓ **predaj** kalibrovaných teplomerov, spĺňajúcich HACCP, sprostredkovanie kalibrácie teplomerov a vlhkomerov

www.bmss.sk

Mgr. Nina Sovič
výkonná riaditeľka ZLSBD



Predstavujeme nášho nového kolegu, odborníka na výkon dobrovoľných dražieb Mgr. Szabolcsa Dávida

Teší nás, že sa náš kolektív na jar 2021 rozrástol o nového kolegu Szabolcsa Dávida, ktorý je odborníkom na výkon zákonného záložného práva a výkon dobrovoľných dražieb. Mnohí z vás ho mali možnosť vidieť prednášať buď na našom VII. kongrese LEPŠIA SPRÁVA 2021 alebo na odbornom seminári Bratislavské správcovské dni.

Szabi, ty si našim pomerne novým kolegom, ktorý má na starosti dražby za spoločnosť Finlegal. Ako dlho sa tejto oblasti venuješ?
S dražbami som prišiel do kontaktu prvýkrát pred 6-7 rokmi, kedy advokátska kancelária, v ktorej som v tom čase pôsobil, zastupovala bývalých vlastníkov vydražených nehnuteľností. Pamätám si, že pri týchto sporoch mi trvalo pomerne dlho kým som sa v tejto zložitej téme ako-tak zorientoval. S odstupom času však už vďaka svojim skúsenostiam presne viem, kde v týchto sporoch došlo k pochybeniu zo strany dražobníkov. Samotná skutočnosť, že som zažil sporové konanie, kde predmetom sporu bola práve neplatnosť dražby, ma aj do značnej miery ovplyvnila pri vstupe do tejto sféry. Je to oblasť práva, ktorá si od dražobníka vyžaduje najmä precíznosť a dôslednosť pri dodržiavaní zákonom predpísaných procesných postupov. Na dennej báze sa dražbám venujem približne 4 roky. 3 roky som pracoval najmä pre banky, ktoré začali s výkonom záložného práva pre zosplatnené úvery. Tieto dražby sú z hľadiska procesu a postupu v porovnaní s dražbami, ktoré mám na starosti vo Finlegale, menej náročné. Banky majú, na rozdiel od správcov bytových domov a SVB, k dispozícii znalecké posudky a disponujú každou jednou informáciou, ktorá je potrebná k úspešnej dražbe. Veľa ľudí si neuvedomuje, že napr. kontakt na dlžníka, informácia o jeho pobyte alebo starší znalecký posudok sú o.i. esenciálnym predpokladom úspešnej dražby. Vo Finlegale sa snažíme všetky tieto informácie získavať vo vlastnej réžií, aby sme zbytočne nezaťažovali našich klientov administratívnymi úkonmi v súvislosti s týmito podkladmi na dražbu. Ich postavenie z procesného hľadiska je v porovnaní s bankami menej výhodné, avšak na to sme tu my, aby sme túto nerovnováhu vyriešili v prospech správcov a SVB.

Čo ťa najviac na tvojej práci baví?
Dynamickosť, zložitosť a pocit úspechu po prípadoch, kedy sa nám nejakú vec podarí ukončiť tak, že každá zo zainteresovaných strán je spokojná. Je to práca, ktorá je z hľadiska stresu a permanentného tlaku pomerne náročná, ale ak v tom človek nájde to čo ho baví, tak to nevníma ako negatívum. Ďalšou mojou principiálnou podmienkou k tomu, aby ma práca bavila je dobrá atmosféra na pracovisku, avšak najmä odborne zdatný tím. Už nie som najmladší, ale stále som vo veku, kedy nadobúdanie nových vedomostí a skúseností je na primárnom mieste – z tohto hľadiska si myslím, že vo Finlegale som presne tam, kde mám momentálne byť a pôsobiť.

Ak ti zavolá klient, že dlh niektorého z vlastníkov presiahol výšku 2000 eur, ako v spolupráci s klientom postupuješ až kým sa nedostane takáto nehnuteľnosť na dražbu? Ako prebieha celý tento proces v skratke?
Väčšina klientov už presne vie, aké informácie a dokumenty potrebujem k začatiu samotného procesu. Avšak je to aj v našom záujme, aby naši klienti boli dôkladne informovaní ohľadom dražobného procesu, preto ak nás oslovujú noví klienti, ktorí nemajú skúsenosti s dražbami, veľmi rád im vysvetlím celý postup. Ako prvý krok nám postačujú údaje o príslušnom byte a o jeho vlastníkoch. Vypracujeme plnomocenstvo na určité úkony a od tohto momentu sa dá povedať, že prevezmeme zastupovanie klientov v tejto veci. Sú to citlivé situácie, ktoré sú často komplikované aj vďaka napätej situácii v bytovom dome. Promptné, efektívne a z pohľadu vlastníkov bezbolestné riešenie týchto problémov vyžaduje jednak odbornú pripravenosť, avšak najmä relevantné skúsenosti zo strany dražobníka. V drvivej väčšine prípadov sa k samotnej dražbe ani nedostaneme, nakoľko vďaka nášmu systému, akým postupujeme v dražobných veciach, dôjde k úhrade pohľadávky ešte pred vytýčením samotnej dražby. Od určitého momentu máme s klientmi užšiu spoluprácu, najmä pri vypracovávaní znaleckých posudkov, ak dlžník neposkytne súčinnosť alebo pri samotnom vytyčovaní termínov dražieb. Takže, aby som to v krátkosti zhrnul, od momentu prevzatia prípa-

Späť na obsah

du až po jeho úspešné ukončenie zabezpečíme pre našich klientov každý jeden úkon potrebný k vymoženiu ich pohľadávky.

Aké riziká hrozia bytovému domu, v ktorom je veľa neplatičov, prípadne takých, ktorých výška presahuje hranicu 2000 eur?
Hrozieb a rizík v prípade permanentných neplatičov je veľa. Jednak na každého jedného neplatiča doplácajú ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov, avšak – čo som bol sám prekvapený po mojom pôsobení vo sfére dražieb pre bankové subjekty – jeden neplatič v bytovom dome s ktorými si nevedia dať rady, môže nabádať aj ostatných potenciálnych neplatičov k podobnému chovaniu. Ak ostatní potenciálni neplatiči vidia, že absencia mesačných platieb je bez akýchkoľvek následkov, môže sa stať, že aj pre nich budú mimosúdne, eventuálne preddražobné výzvy zo strany správcu alebo SVB, len zdrap papiera. Preto v každom jednom prípade radíme našim klientom, aby nám zverili dražobné prípady, lebo okrem iného, dražobný proces podľa našich skúseností má významný prevenčný vplyv na ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Má to podobný charakter ako sankcia v trestnom práve, ktorá okrem represie má rovnako ako dražba, veľmi silný prevenčný charakter.

Spomenieš si na nejaký zážitok v spojitosti s touto agendou, ktorý sa ti vryl do pamäte?
Mám ten dar, že si pamätám asi každý jeden prípad skrz ľudí, ktorých som riešil. Je to zaujímavá práca. Stretávame ľudí v neľahkej životnej situácii a ani pri zachovaní najvyššej miery odbornosti nie je možné, aby sa človek aspoň z časti nevžil do ich situácie. Práve by som preto nevedel pôsobiť v spoločnosti, kde by sme nemali v prvom rade ľudský prístup k dlžníkom. Našťastie dražobnú agendu vedieme tak, aby sme dlžníkom, ktorí prejavia snahu riešiť svoju nepriaznivú situáciu, takmer vždy vedeli pomôcť. S dlžníkmi, ktorí sa postavia k svojim problémom aktívne a majú záujem svoju situáciu riešiť, vždy vieme nájsť zlatú strednú cestu, aby sme dosiahli obojstrannú spokojnosť, t. j. aby bola uhradená pohľadávka našich klientov a zároveň, aby si dlžníci mohli nechať svoju nehnuteľnosť.

Ako vnímaš odborné podujatia a semináre, ktoré organizujeme a ktorých si sa zatiaľ mal príležitosť zúčastniť?
Ak by som to mal zhodnotiť dvoma slovami, povedal by som, že je to „vynikajúca príležitosť“. Nezáležiac na tom, či sa konferencie alebo seminára zúčastním ako predseda SVB, správca, prednášajúci alebo organizátor, stále to bude vynikajúca príležitosť. Množstvo odborných prednášok, praktických informácii a veľmi užitočné nové kontakty, asi takto by som sumarizoval moje doterajšie skúsenosti s podujatiami organizovanými ZLSBD. Z pohľadu právnika vidieť a počuť prirodzenú výmenu názorov uznávaných odborníkov z tejto oblasti má pre mňa obrovskú hodnotu. Takže sa vopred teším na ďalšie semináre a kongresy.

Čo odporúčaš klientom, ktorí nie sú presvedčení o tom, že cesta výkonu zákonného záložného práva je tou správnou?
Bez akejkoľvek debaty je to najefektívnejší spôsob vymoženia pohľadávky, a to hneď z niekoľkých dôvodov. Často vnímame snahu správcov alebo SVB vymáhať svoje pohľadávky od dlžníkov, teda vlastníkov bytov cez siahodlhé súdne konania. Z nášho pohľadu a z pohľadu možností, ktoré nám poskytuje zákonné záložné právo, je to úplne zbytočný a neefektívny spôsob vymoženia pohľadávky s veľmi otáznym koncom. Ak sa zákonný záložný veriteľ rozhodne pre vymoženie svojej pohľadávky cez súd, najčastejšie to urobí prostredníctvom platobného rozkazu. Ak vychádzame z toho, že voči vydanému platobnému rozkazu dlžník nepodá odpor a ten nadobudne právoplatnosť, záložný veriteľ bude mať v rukách exekučný titul. Podľa ust. § 14b ods. 1 písm. o) zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov musia nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov schváliť podanie návrhu na exekučné konanie. Keď dosiahnu potrebné kvórum a schvália podanie takéhoto návrhu, exekútor začne vo veci konať. Najčastejšie po vyznačení exekučného záložného práva k príslušnému bytu v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pohľadávku z dôvodu insolventnosti dlžníka ani nevymôžu. A aj keď vymôžu, suma vymoženej pohľadávky bude nižšia ako je suma aktuálnej pohľadávky, nakoľko exekútor môže vymôcť len to, čo je dlžník povinný uhradiť podľa právoplatného platobného rozkazu. Takéto konanie, ak zoberieme do úvahy aj prípad, ak sa voči vydanému platobné rozkazu podá odpor, môže trvať aj niekoľko rokov. V porovnaní s tým pri výkone zákonného záložného práva formou dobrovoľnej dražby, ak sa pohľadávka uspokojí skrz úspešnú dražbu, pohľadávka záložných veriteľov bude uspokojená ku dňu dražby, teda ku dňu kedy bol udelený príklep vydražiteľovi, a to v plnej výške. Takýmto spôsobom je možné vymôcť pohľadávku približne od 3 do 6 mesiacov. Počas COVID-ového obdobia sa táto doba môže mierne natiahnuť, avšak je stále niekoľkonásobne kratšia ako akýkoľvek súdny spor. Nakoľko sa jedná o zložitú agendu, je ťažké ju zhrnúť do niekoľkých viet, preto budem rád, ak nás čitatelia v prípade akýchkoľvek otázok súvisiacich s dražobnou agendou oslovia

Váhovská cesta 517, Dolná Streda, 925 63
+421 918 539 286
+421 31 7899965
info@lukystav.sk
www.lukystav.sk

LUKYSTAV

NOVÉ BÝVANIE NA STAREJ ADRESE

Vaša spokojnosť – naša prestíž

Ponúkame komplexné služby pri obnove bytových domov:

- zatepľovanie obvodového plášťa,
- rekonštrukcia a zateplenie všetkých typov striech,
- výmena otvorových výplní – okien, dverí,
- rekonštrukcia balkónov, lodžií a terás,
- výmena spoločných rozvodov, zdravotechnickej inštalácie a vzduchotechniky,
- výmena spoločných rozvodov elektroinštalácie,
- zemné a výkopové práce vlastným strojným vybavením.

Späť na obsah

Ministerstvo pečenia a varenia Slovenskej republiky

Odbor: úrad na pečenie

Dátum: 10. decembra 2021

Problematika: Medovník podľa prababky Rúži

Recept na najlepšie medovníky

(určený výhradne pre správcov a predsedov SVB)

Na základe žiadosti všetkých koštujúcich Vám zasielame recept na Medovník podľa prababky Rúži:

- 75 dkg polohrubej múky
- 56 dkg nerafinovaného cukru (hnedý cukor)
- 4 veľké vajcia
- 10 dkg medu
- z 1 citróna a z 1 pomaranča kôru
- 1 kávovú lyžicu škorice
- 1 kávovú lyžicu sódy bikarbóny
- 6 klinčekov a 6 ks bieleho korenia rozdrviť v mažiari

Cukor dobre vymiešame s vajciami (asi 20 minút), potom pridáme rozpustený med, tlčenú škoricu, korenie a klinčeky, postrúhanú citrónovú a pomarančovú kôru, sódu bikarbónu a múku.

Cesto premiesime rukou, pretože varechou sa nedá miešať. Potom ho prikryjeme a odložíme do druhého dňa v chlade.

Stuhnuté cesto dáme na pomúčenú dosku, dobre ho premiesime, rozvaľkáme asi na 1 cm a formičkou vykrajujeme medovníčky, ktoré poukladáme na pomastený plech. Potrieme rozmiešaným vajcom a upečieme.

Po upečení natrieme glazúrou, ktorú vyrobíme z 2 bielkov s cukrom a citrónovou šťavou. Tieto ingrediencie rozšľaháme a natrieme na medovníky. Dozdobíme orechom alebo ako hovorila prababka Rúža kandizovanó ovocí.

Vypracovala: Mgr. Nina Sovič

Schválil: predseda JUDr. Mgr. Marek Perdík

Rozhodnutie, závery, opatrenia: Veselé pečenie

Zrenovujte svoj bytový dom a bývajte lepšie

Na Slovensku sa stále nachádza množstvo bytových domov, ktoré nespĺňajú súčasné normy, pretože majú rôzne konštrukčné vady či nedostatky z bývalých technológií a pracovných postupov. Jedinou cestou, ako ich napraviť, je kompletná obnova bytového domu, ktorej základným menovateľom by nemala byť len zmena farby vonkajšej fasády, ale najmä energetická úspora či zlepšenie technického stavu.

Rekonštrukcia bytového domu prináša množstvo výhod, ktoré spočívajú napr. v zlepšení energetickej hospodárnosti budovy takmer o polovicu s priaznivým dosahom na skutočnú spotrebu energie. Ďalšou výhodou je taktiež predĺženie životnosti bytového domu či finančné zhodnotenie jednotlivých bytových jednotiek. Okrem zateplenia obvodového plášťa a strechy, výmeny okien či dverí sa pod obnovou bytového domu rozumie aj odstránenie statických porúch bytového domu, vyregulovanie vykurovacej sústavy a tiež výmena výťahu alebo zavedenie bezbariérového prístupu.

Na financovanie obnovy bytového domu je v súčasnosti možné využiť **štátnu finančnú podporu vo forme bankových záruk**, ako aj **komerčný úver**. Jednou z výhod pri poskytnutí komerčného úveru spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov je, že neobmedzuje vlastnícke práva majiteľov bytov pri predaji bytov v ich vlastníctve.

ČSOB vám na obnovu bytového domu ponúka účelový **investičný úver RENOVO**:

- určený výlučne pre vlastníkov bytových domov a nebytových priestorov,
- vhodný na financovanie obnov, t.j., údržby, opráv, rekonštrukcií a modernizácií bytových domov (spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo domu),
- s úverovým limitom od 8 300 € až do 1 000 000 € a obdobím čerpania maximálne 12 mesiacov,
- zabezpečenie do 10 000 € na jednu bytovú jednotku, bez potreby zriadenia záložného práva,
- bez nutnosti predkladať znalecký posudok.

Významný a pozitívny vplyv na realizáciu obnovy bytových domov na Slovensku má už niekoľko rokov podpora štátu. Ide predovšetkým o rôzne podporné programy poskytované Štátnym fondom rozvoja bývania (ŠFRB), a aj v tejto forme financovania obnovy bytového domu môžete využiť ponuku ČSOB.

Banková záruka ČSOB v prospech ŠFRB je platobná záruka pokrývajúca povinnosť dlžníka (spoločenstva vlastníkov bytov alebo vlastníkov zastúpených správcom) včas a riadne splatiť úver poskytnutý zo strany ŠFRB ako formu podpory v oblasti financovania obnovy bytového domu.

Účelom takejto bankovej záruky je zabezpečenie maximálne 100 % nesplatenej istiny úveru bez príslušenstva poskytnutého ŠFRB spoločenstvu vlastníkov bytov alebo vlastníkom zastúpeným správcom. Minimálna možná výška bankovej záruky ČSOB poskytnutej v prospech ŠFRB je 16 600 €, v prípade kombinácie s úverom RENOVO poskytnutým ČSOB.

ČSOB patrí medzi najväčšie a najsilnejšie univerzálne banky na slovenskom trhu. Okrem kompletnej ponuky bankových produktov vyniká aj vďaka uplatňovaniu bankopoistného konceptu a osobitú pozornosť venuje aj komunálnemu financovaniu. Ak sa teda rozhodnete zmodernizovať váš bytový dom a bývať úspornejšie, využite jednu z ponúk od ČSOB. Viac informácií nájdete na tomto odkaze https://www.csob.sk/podnikatelia-firmy/uvery-bytove-domy-svb#renovo-uver

RENOVÁCIA S NAJLEPŠÍM VÝHĽADOM DO BUDÚCNOSTI

Modernizujte svoj bytový dom a bývajte úspornejšie vďaka nášmu výhodnému úveru RENOVO.

www.csob.sk

ČSOB
PRE VÁS OSOBNE

Späť na obsah

Už rok môžu klienti Allianz hodnotiť jej služby rovnako ako reštauráciu či online obchod

- Už 28-tisíc klientov ohodnotilo nahlásenie a vybavenie škody v Allianz, veľká väčšina pozitívne
- Klient ohodnotí služby Allianz hviezdičkami. Ak je hviezdičiek menej, poisťovňa s klientom ďalej komunikuje
- Spätnú väzbu klientov zverejňuje poisťovňa na webstránke aj vo vyhľadávačoch poistenia

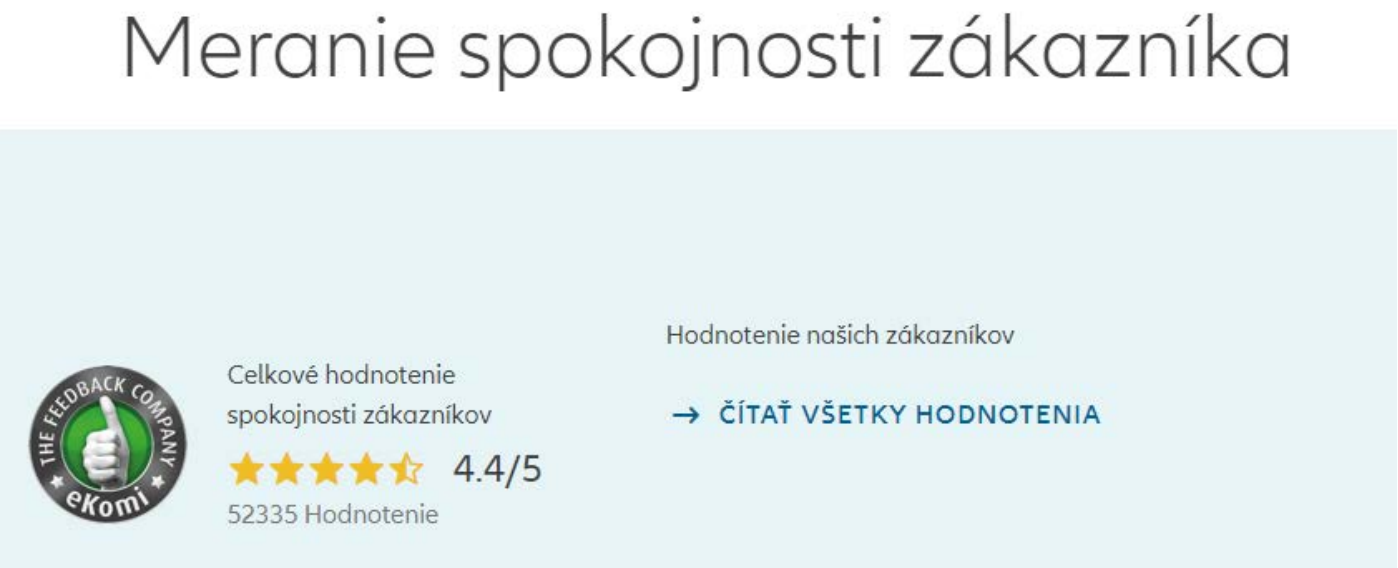
Nahlásite poistnú udalosť, alebo je vaša škoda vyriešená a poisťovňa vám mailom pošle link, na ktorom môžete ohodnotiť spokojnosť s poskytnutými službami. Túto možnosť majú už rok klienti najväčšej poisťovne na trhu. **Allianz – Slovenská poisťovňa v septembri 2020 spustila meranie hodnotenia zákazníckej spokojnosti** najskôr pre riešenie poistných udalostí. *„Pre klienta je to najdôležitejšia oblasť, kde sa prejaví spoľahlivosť poisťovne. Zisťujeme jeho spokojnosť pri nahlásení škody, aj pri jej vybavení. Teší nás, že z 28-tisíc získaných hodnotení od klientov je veľká väčšina veľmi pozitívnych, čo je dôkaz, že na Allianz sa klienti môžu spoľahnúť aj keď ide do tuhého,“* vysvetľuje riaditeľ odboru market manažmentu Allianz Jozef Kruppa. Hodnotiť môžu klienti služby spojené s produktmi majetkového a životného poistenia, poistenia vozidiel a poistenia malých podnikateľov.

STUPNICU NAHRADILI HVIEZDIČKY

Zákaznícku spokojnosť merala Allianz už od roku 2007, keď vybraným klientom telefonovala a zisťovala spokojnosť na stupnici 0 až 10. Tento systém teraz nahradilo 5-hviezdičkové hodnotenie, teda **čím viac hviezdičiek, tým vyššia spokojnosť**, podobne ako hodnotíme reštaurácie či online obchody. Nové hodnotenie je oveľa jednoduchšie, rýchlejšie, transparentnejšie a jednotné v rámci všetkých krajín, kde Allianz pôsobí. **Nahlásenie škody** v Allianz klienti hodnotia v priemere **na úrovni 4,67 z 5 hviezdičiek** a z vyše 11-tisíc hodnotení je 92,6 % pozitívnych. **Pri vybavení škody je priemer hodnotenia 4,34*** (83,7 % je pozitívnych).

NESPOKOJNÝCH KONTAKTUJÚ

So spätnou väzbou klientov Allianz ďalej pracuje a s nespokojnými klientmi ďalej komunikuje. *„Ak klient ohodnotí naše služby na 3 a menej hviezdičiek, kontaktujeme ho a zisťujeme, čo sa stalo. Ak došlo k nášmu zlyhaniu, zjednáme nápravu. Pre klienta je veľmi cenné, ak vidí, že sa nesťažuje zbytočne, pretože pre nás je rovnako dôležité spoznať naše slabé miesta a pracovať na nich,“* dodáva J. Kruppa. Hodnotenie klientmi poisťovňa transparentne zverejňuje aj na svojej webstránke. Hodnotenie Allianzu sa zobrazí aj vo vyhľadávači Google pri hľadaní poistenia, takže si ho môže ktokoľvek pozrieť. Navyše, od leta môžu klienti vyjadrovať aj spokojnosť s uzatvorením nového poistenia a pribudne aj možnosť ohodnotiť spokojnosť s vypracovaním ponuky poistenia, pri zmene poistnej zmluvy a pri ukončení poistenia.



Aj pri hodnotení poisťovne klientom sa potvrdzuje, že dobrú poisťovňu robí rýchle a kvalitné vybavenie nárokov klientov, jasné a zrozumiteľné pravidlá. *„Keď si prechádzame komentáre od klientov, často narazíme na veľmi úprimné odkazy spokojných klientov pre konkrétnych zamestnancov, ktorí im ochotne, ľudsky a zrozumiteľne pomohli s vybavením škody. To nám potvrdzuje, že naša práca má zmysel a klienti majú v Allianz veľkú dôveru,“* uzatvára J. Kruppa.

3 METRE

KEĎ PÔJDE O ŽIVOT, PREPARKOVAŤ NESTIHNETE.

SPRÁVNYM PARKOVANÍM MÔŽETE ZACHRÁNIŤ ŽIVOT.

- ✗ neparkujte v križovatkách a vo vzdialenosti kratšej ako 5 metrov
- ✗ neparkujte pred vchodom do bytového domu
- ✗ neparkujte na a v blízkosti uzáverov podzemných a nadzemných hydrantov
- ✗ neparkujte na nástupných plochách pre hasičské vozidlá a na komunikáciách k nim vedúcich

- ✓ parkujte podľa možnosti iba v jednom jazdnom pruhu
- ✓ parkujte tak, aby bola zabezpečená trvalo voľná šírka 3 metre
- ✓ v zákrutách parkujte tak, aby bola zabezpečená trvalo voľná šírka komunikácie minimálne 4m

HASIČI 3 metre k životu

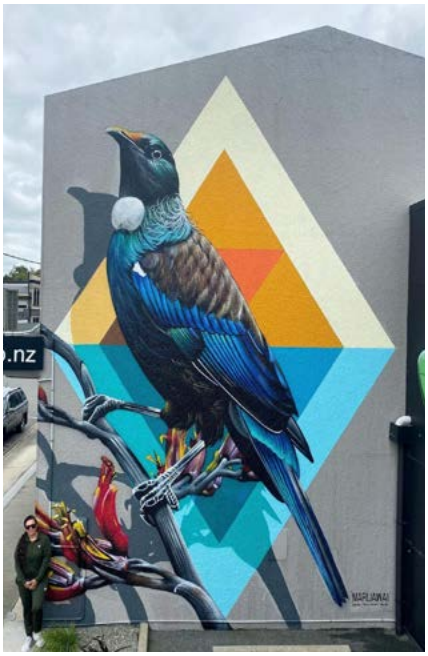
HASIČI KOŠICE o.z.

ZLSBD združenie pre lepšiu správu bytových domov

OR HaZZ Košice

Späť na obsah

Vyberáme z muralových diel

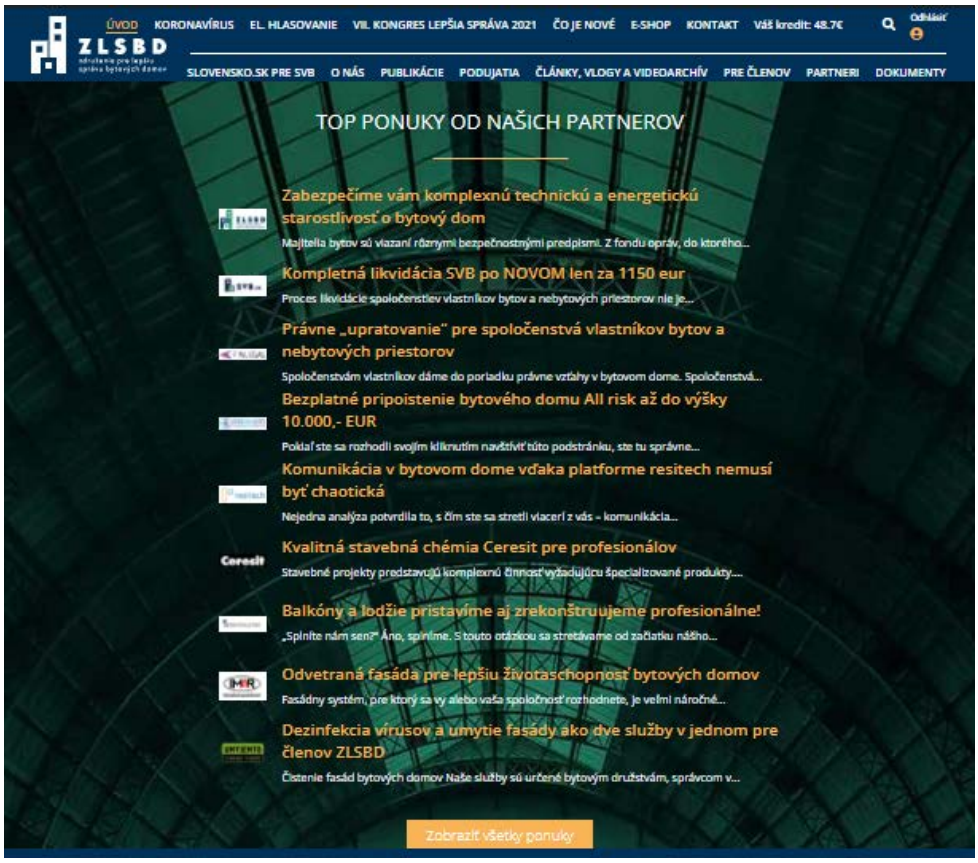


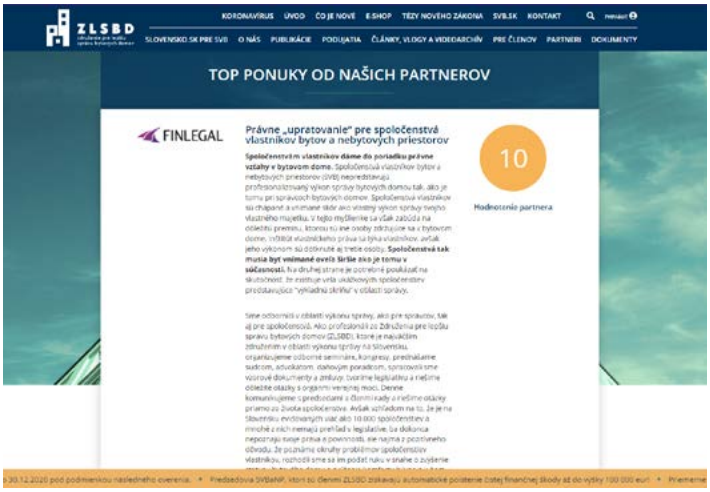
Mgr. Nina Sovič
výkonná riaditeľka ZLSBD

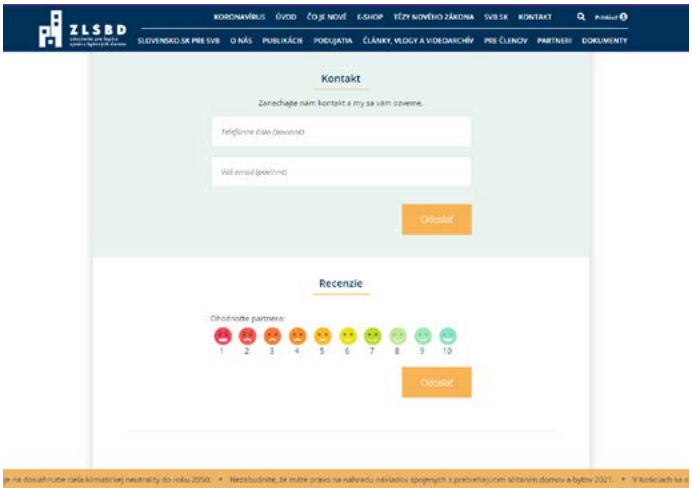
Sekcia TRHOVISKO na našom webe žne úspechy

Na našej hlavnej stránke www.lepsiasprava.sk pribudla pre našich partnerov sekcia s názvom „TRHOVISKO“. Vzhľadom na situáciu spojenú s pandémiou 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 a produkty, ktoré zabezpečia bezproblémový chod ich bytových domov, no možnosti osobného stretnutia s dodávateľmi týchto produktov a služieb sú aktuálne obmedzené.

V našom TRHOVISKU sú postupne umiestňované aktuálne ponuky partnerov, ku ktorým sa návštevníci dostanú jednoduchým kliknutím. Na samostatnej podstránke potom nájdu všetky detaily ohľadom ich ponuky portfólia služieb a produktov a rovnako budú mať možnosť daný produkt, službu alebo samotnú firmu ohodnotiť hviezdičkami, čo poslúži ako dobrá recenzia priamo z praxe pre ostatných potenciálnych zákazníkov danej spoločnosti. Partnera majú návštevníci možnosť osloviť buď prostredníctvom e-mailu alebo jej môžu zanechať komentár s otázkou, na ktorý spoločnosť zareaguje a príspevok tak bude viditeľný aj pre ostatných návštevníkov, ktorým opäť môže pomôcť zodpovedať svoje otázky.







Späť na obsah

ZLSBD
združenie pre lepšiu správu bytových domov

vám praje Veselé Vianoce
a spokojných vlastníkov aj v roku 2022

www.lepsiasprava.sk

Späť na obsah

ZLEPŠOVÁK
správcu bytových domov

NIET NAD LEPŠIU SPRÁVU
Kontaktujte nás, radi ju doručíme aj k vám.

Štefánikova 23
811 05 Bratislava

Business Centre Košice
Štúrova 27
040 01 Košice

Šafárikovo námestie 1,
052 01 Spišská Nová Ves

mobil: 0911 230 011
telefón: 02/3301 4116
info@lepsiasprava.sk

ZLSBD
združenie pre lepšiu správu bytových domov

www.facebook.com/zlsbd
@ZLSBD

www.instagram.com/zlsbd/
#ZLSBD