



VÁS POZÝVA NA SEMINÁR  
**SEMINÁR O LEPŠEJ SPRÁVE BYTOVÉHO DOMU  
VO VRANOVE NAD TOPĽOU**

**6. apríla 2022, 14:00 – 19:00 hod.**

**Hotel Patriot\*\*\***

Boženy Němcovej 1, 093 01 Vranov nad Topľou

**URČENÉ PRE**

- správcovské spoločnosti
- predsedov spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov
- bytové a stavebné bytové družstvá
- zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov
- mestské bytové podniky
- mestá a obce
- záujemcov o problematiku bývania

**DISKUTUJÚCI**

JUDr. Mgr. Marek Perdík  
Mgr. Nina Sovič  
Miroslav Kantner  
Daniel Ferdinandy  
Milan Holindák  
Boris Rozsa  
Ing. Bohuslav Žila  
Dušan Olšovský

**PARTNERI**



Združenie pre lepšiu správu bytových domov  
Štefánikova 23, 811 05 Bratislava  
tel.: 0911 230 011, mail: info@lepsiasprava.sk

[www.svb.sk](http://www.svb.sk)

[www.lepsiasprava.sk](http://www.lepsiasprava.sk)

[www.likvidaciasvb.sk](http://www.likvidaciasvb.sk)

## PROGRAM

**14:00 – 14:15** *Mgr. Nina Sovič, výkonná riaditeľka ZLSBD*

**Predstavenie ZLSBD ako najväčšieho združenia na Slovensku pre výkon správy a aktuálne riešené otázky. Výhody a novinky členstva.**

**14:15 – 14:35** *JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD*

**Elektronické hlasovanie vlastníkov v praxi a 10 najpodstatnejších chýb pri jeho organizovaní.**

1. Legislatívny rámec a význam pre prax.
2. Povinnosť správcu umožniť hlasovať elektronicke.
3. Všeobecná obava z el. hlasovania.
4. El. hlasovanie vs. iné formy rozhodovania.
5. Nesprávne podmienky el. hlasovania.
6. El. hlasovanie ako náhrada písomného hlasovania?
7. „Nie všetci v dome majú e-mail“.
8. Moment ukončenia el. hlasovania.
9. Problém neurčitých otázok v el. hlasovaní.
10. Spracovanie zápisnice z hlasovania.

Osvedčeným spôsobom prejavu hlasovacieho práva vlastníkov sa stalo tzv. elektronické hlasovanie zavedené zákonom č. 67/2020 Z. z.. Aké sú najčastejšie chyby správcov v praxi a ako ich riešiť sa dozviete v prednáške.

**14:35 – 14:55** *JUDr. Mgr. Marek Perdík, [www.likvidaciasvb.sk](http://www.likvidaciasvb.sk)*

*Miroslav Kantner, člen predsedníctva ZLSBD*

**Aplikačné problémy pri zmene formy správy. Likvidácia spoločenstiev vlastníkov po prijatí legislatívnych zmien.**

Likvidácia SVB a prechod pod výkon správy, ale aj opačný proces, prináša množstvo otázok a problémov. Nehovoriac o zmene správcu. Všetky problematické otázky a prekážky vyriešime v prednáške.

Aktuálne likvidujeme 38 a zakladáme 12 spoločenstiev, prídte si vypočuť rady o tom, ako sa to robí zaj efektívne.

**14:55 – 15:15** *Daniel Ferdinandy, Ferdinandy Consulting Slovakia s. r. o.*

**Najväčšie nedostatky a často sa opakujúce chyby v poisťných zmluvách z pohľadu poisťného makléra**

Poisťný trh sa neustále vyvíja a mení. Tomu je potrebné prispôbovať nielen poisťné zmluvy, ale celkový prístup k poisteniu majetku a zodpovednosti všeobecne. Rady od makléra s navyším rastom uzavretých poisťných zmlúv pri výkone správy si môžete prísť vypočuť osobne.

**15:15 – 15:35** *Milan Holindák, PREMIUM Insurance Company Limited*

**PREMIOVÉ služby poistenia**

**15:35 – 15:55** *JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD*

*Miroslav Kantner, člen predsedníctva ZLSBD*

**Podstata a dôvody (ne)vedenia účtovníctva SVB. Príklady z praxe a riešenia častých omylov.**

Myslíte si, že každé SVB musí viesť účtovníctvo lebo je právnickou osobou? A že musí zostaviť účtovnú závierku, prípadne podať daňové priznanie? Kedy tomu musí byť tak a ako si správne nastaviť riešenia?

- metodické usmernenie Finančného riaditeľstva SR/8/PO/2022/IM a MF/24342/2007/74
- novela zákona o účtovníctve (č. 456/2021 Z. z.)
- navrhované legislatívne zmeny v účtovnej a daňovej oblasti na úrovni bytových domov

**15:55 – 16:10** *Mgr. Nina Sovič, výkonná riaditeľka ZLSBD*

**Komplexná starostlivosť o bytový dom z technického a energetického hľadiska**

Technicko-odborný audit bytového domu, energetický certifikát, audit rozvodov tepla a teplej vody či dezinfekcia vetracích potrubí vám dá istotu, že váš bytový dom je v perfektnom stave po všetkých stránkach a pomôže vám splniť si povinnosti v súlade s platnou legislatívou. Dokonca vám dokáže plne nahadiť plán opráv.

**16:10 – 16:25**

**Prestávka (káva, čaj, občerstvenie)**

**16:25 – 16:40** *JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD*

**Práva a povinnosti správcov bytových domov pri civilnej ochrane obyvateľstva**

Na prvý pohľad by sa mohlo zdať, že správcovia bytových domov a spoločenstvá vlastníkov nemajú žiadne povinnosti pri ochrane obyvateľstva v čase mimoriadnej udalosti. Aj keď sa nemusia týkať toho najhoršieho, teda napr. vojnového stavu, tak tomu tak nie je. O všetkom si povieme na tejto prednáške.

**16:40 – 17:00** JUDr. Mgr. Marek Perdík, Finlegal services, s.r.o.

**Efektívne vymáhanie nedoplatkov od vlastníkov v dome a aktuálne otázky výkonu zákonného záložného práva formou dobrovoľnej dražby**

- prečo sú vlastníci bytov stále prví poradí pri uspokojovaní nedoplatkov
  - judikatúra Najvyššieho súdu SR ako finálna bodka v riešení problému
  - zbytočnosť zápisu záložného práva na liste vlastníctva
  - vymáhanie nedoplatkov od „odšťahovaných“ vlastníkov, zosnulých vlastníkov a vlastníkov v osobnom bankrote
- Vlastníci bytov a nebytových priestorov majú prednostné postavenie medzi záložnými veriteľmi. V praxi sa však správcovia a predsedovia SVB stavajú k tomuto problému inak a ostávajú v omyle. Príďte si vypočuť argumenty osvedčené praxou.

**17:00 – 17:20** Ing. Bohuslav Žila, BM Elektro s. r. o.

**Profesionálni elektrikári**

Sme odborníci na rekonštrukciu elektrických rozvodov, ktorá vašej bytovke prinesie potrebnú modernizáciu a komfort pre všetkých obyvateľov. Kamerové systémy, čipové otváranie RFID, NFC, domáce telefóny video a audio, realizačné projekty a realizácie rekonštrukcie elektro v bytovkách.

**17:20 – 17:40** Dušan Olšovský, SANAC s. r. o.

**Sanácia po požiaroch a škodách spôsobených vodou**

Predstavenie portfólia činností spoločnosti Sanac, s.r.o., so zameraním na odstraňovanie škôd spôsobených požiarom a škôd spôsobených vodou.

**17:40 – 18:00** JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD o. z.

Miroslav Kantner, člen predsedníctva ZLSBD o. z.

**Malé slová s veľkým významom v zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a ich metafyzika.**

Diskusné fórum

- rozdiel medzi hlasovaním o úvere a zmluve o úvere
- hlasovanie o návrhu zmluvy vs. hlasovanie o konkrétnej zmluve (dôvod zmeny v roku 2014)
- účel použitia prostriedkov vs. ich reálna úhrada konkrétnej osobe
- zmluva o nájme vs. dohoda o užívaní
- počet prítomných vlastníkov na hlasovaní vs. počet reálne hlasujúcich vlastníkov a odlišná optika vyhodnotenia hlasov
- výklad spojok a / alebo v štruktúre zákona vs. v štruktúre jeho zmyslu
- aplikovanie pojmov „súhlasím“ a „nesúhlasím“ vs. pojmy „áno“ a „nie“ pri hlasovaní vlastníkov
- hlasovanie o programe schôdze a bod rôzne na schôdzi ako popretie celej podstaty schôdze
- platba za správu vs. poplatok za výkon správy
- podpis zmluvy osobou vlastníckmi poverenou vs. podpis zmluvy správcom (§ 14a ods. 7 BytZ)

**18:00 – 18:15** Miroslav Kantner, člen predsedníctva ZLSBD

**Spravodlivejšie rozpočítavanie nákladov domu v ročnom vyúčtovaní**

Spoluvlastníctvo a rozdielny spôsob užívania nehnuteľností spôsobuje rozpory medzi vlastníckmi v dome, nehovoriac o inštitúte osobomesiacov. Ponúkame množstvo príkladov a riešení z praxe.

**18:15 – 18:35** Boris Rozsa, FAMUS s. r. o.

**Prečo nepodceňovať starostlivosť o fasádu**

Fasády bytových domov skrývajú rôzne problémy, prečo ich nepodceňovať a ako ich riešiť vám prezradíme v prednáške.

**18:35 – 19:00** JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD

**Prípravované legislatívne zmeny v oblasti správy bytového fondu na Slovensku a bytová politika 2030**

Teší nás, že presadzujeme legislatívne zmeny založené na praktických riešeniach. Aktívne však pracujeme na zmenách, ktoré pomôžu správcovi a spoločenstvám najmä vo forme nového zákona. Príďte si nielen vypočuť, ale hlavne diskutovať o pripravovaných zmenách a buďte informovaní vopred.

**19:00**

**Záver**

Registračia na seminár na [www.lepsiasprava.sk](http://www.lepsiasprava.sk)