



VÁS POZÝVA NA SEMINÁR
**SEMINÁR O LEPŠEJ SPRÁVE BYTOVÉHO DOMU
V ŽIARI NAD HRONOM**

26. apríla 2022, 14:00 – 19:00 hod.

Hotel LUNA

Námestie Matice Slovenskej 408, 965 01 Žiar nad Hronom

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
Ing. Peter Tomáš
Rastislav Ďalog

PARTNERI



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

www.svb.sk

www.lepsiasprava.sk

www.likvidaciasvb.sk

PROGRAM

14:00 – 14:10 *Mgr. Nina Sovič, výkonná riaditeľka ZLSBD*

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

14:10 – 14:25 *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.

14:25 – 14:45 *JUDr. Mgr. Marek Perdík, www.likvidaciasvb.sk*

Miroslav Kantner, člen predsedníctva ZLSBD

Aplikačné problémy pri zmene formy správy.

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 spoločností, prídte si vypočúť rady o tom, ako sa to robí zaj efektívne.

14:45 – 15:05 *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.

15:05 – 15:25 *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.

15:25 – 15:40 *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

15:40 – 16:00 *Rastislav Ďalog, I.MAR spol. s r. o.*

Zateplenie bytových domov po životnosti kontaktného zateplovacieho systému s prevetrávanými fasádami MARMOROC

Zatepľovanie môže byť zdravé, bezúdržbové a trvácne. Inovatívne technológie overené v podmienkach vyspelých krajín Európy fungujú aj na Slovensku. Prídte sa presvedčiť o možnostiach znižovania energetickej závislosti a zvyšovania kvality bývania.

16:00 – 16:15

Prestávka (káva, čaj, občerstvenie)

16:15 – 16:30 *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.

16:30 – 16:50 *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.

16:50 – 17:00 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.

17:00 – 17:20 Ing. Peter Tomáš, Rehaus s. r. o.

Správny postup pri výmene rozvodov v bytových domoch

17:20 – 17:40 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 vypočúť osobne.

17:40 – 18:00 Milan Holindák, PREMIUM Insurance Company Limited

PREMIOVÉ služby poistenia

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 vlastníkami v dome, nehovoriac o inštitúte osobomesiacov. Ponúkame množstvo príkladov a riešení z praxe.

18:15 – 18:25 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 „odsťahovaných“ 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 vypočúť argumenty osvedčené praxou.

18:25 – 18:40 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)

18:40 – 19:00 JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD

Pripravované 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 vypočúť, ale hlavne diskutovať o pripravovaných zmenách a buďte informovaní vopred.

19:00

Záver

Registračia na seminár na www.lepsiasprava.sk