



VÁS POZÝVA NA SEMINÁR  
**SEMINÁR O LEPŠEJ SPRÁVE BYTOVÉHO DOMU  
V ŽILINE**

**6. októbra 2022, 14:00 – 18:15 hod.**  
**Boutique Hotel Dubná Skala Žilina**  
J. M. Hurbana 345/8, 010 01 Žilina

#### 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, predseda ZLSBD  
Mgr. Nina Sovič, výkonná riaditeľka ZLSBD  
Miroslav Kantner, člen predsedníctva ZLSBD  
Daniel Ferdinandy, Ferdinandy Consulting Slovakia s. r. o.  
Milan Holindák, PREMIUM Poistovňa  
Boris Rozsa, FAMUS s. r. o.  
Ing. Bohuslav Žila, BM Elektro s. r. o.

#### 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 – 14:10** 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 – 14:30** 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 elektronikou.
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.

**14:30 – 14:50** 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 aj efektívne.

**14:50 – 15:10** 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. Komerčné systémy, čipové otváranie RFID, NFC, domáce telefóny video a audio, realizačné projekty a realizácie rekonštrukcie elektro v bytovkách.

**15:10 – 15:30** 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 navyšším rastom uzavretých poisťných zmlúv pri výkone správy si môžete prísť vypočuť osobne.

**15:30 – 15:50** Milan Holindák, PREMIUM poisťovňa

**PREMIOVÉ služby poistenia**

**15:50 – 16:10** JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD

**Procesný postup udeľovania sankcií na základe domového poriadku a vymedzenie právneho rámca.**

Otázka vymedzenia práv a povinností medzi vlastníkami v bytovom dome na základe domového poriadku je veľmi efektívna a umožňuje vlastníkom vyriešiť si interné problémy podľa svojich pravidiel. Na tejto prednáške si povieme a ukážeme ako tento inštitút rieši problémy v praxi.

**16:10 – 16:25**

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

**16:25 – 16:40** 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.

**16:40 – 17:00** 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)

**17:00 – 17:20** 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.

**17:20 – 17:35** 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 vypočúť argumenty osvedčené praxou.

**17:35 – 18:15** JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD

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

- nové definície pojmov
- zmeny v orgánoch SVB a kontrolnej činnosti
- vymedzenie zmluvy o obstaraní služieb domu (ako náhrady za mandát zmluvu)
- vymedzenie každého bytového somu ako právnickej osoby na účely výkonu správy
- vznik registra domov a bytov
- podrobné určenie pravidiel o hlasovaní v samostatnej vyhláške
- zápis spôsobu výkonu správy na liste vlastníctva

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

**18:15**

**Záver**

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