

EXPRESSIS VERBIS

E-ČASOPIS ZDRUŽENIA

KONFERENCIA EFEKTÍVNA SPRÁVA 2024

Najväčšia konferencia nášho združenia pre správcov a spoločnosť vlastníkov bytov.

ODPOVEDE NA OTÁZKY ÚČASTNÍKOV KONFERENCIE

Zodpovedali sme 25 otázok z konferencie. Odpovede si môžete pozrieť zo záznamu konferencie, alebo prečítať v tomto vidaní časopisu.

ČO PONÚKALI PARTNERI KONFERENCIE

Prierez partnerskej spolupráce a čím partneri zaujali účastníkov v One-To-One workshopoch.

KONFERENCIA ZSAUN

Najväčšia konferencia pre správcov, organizovaná odborných združením. Naše združenie nemohlo chýbať.

NÁVŠTEVA NOVOZÁMOCKÉHO BYTOVÉHO DRUŽSTVA A ICH KONFERENCIE PRE ZÁSTUPCOV VLASTNÍKOV

Po konferencii sme prijali pozvanie tohto správcu a navštívili sme ich prevádzku, ako aj konferenciu, ktorú organizovali pre svojich zástupcov vlastníkov.

ZDARMA
PRE ČLENOV

1



PODPORA SPRÁVY
OBYČIANSKE ZDRUŽENIE
POMOC, PODPORA A PORADENSTVO
PRI SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

PODPORA SPRÁVY O.Z.
Staré Grunty 3402/162, 841 04 Bratislava

infolinka@podporaspravy.sk

KONFERENCIA EFEKTÍVNA SPRÁVA 2024

Najväčšia konferencia otvorila svoje dvere 27.3. a 28.3.2024 v Club-e Penati v Bratislave. Počas dvoch dní hostila vyše 100 účastníkov a bohatým programom, ako aj odbornou diskusiou, vytvorila pre zúčastnených príjemné prostredie nielen pre nadobudnutie nových vedomostí a skúseností, ale aj pre vymieňanie si si svojich praktických skúseností so svojimi kolegami správcami a zástupcami spoločností vlastníkov bytov ako aj prednášajúcich.

Za odbornú časť sa na konferencii zúčastnilo vyše 23 prednášajúcich z radov odborníkov a prezentujúcich odborných partnerov združenia. Klubové priestory uvítali účastníkov v príjemne vybavených priestoroch. Hostia netrpeli hladom ani smädom a mohli sa tak po uspokojení svojich chutí plne sústrediť na témy konferencie. Večer prvého dňa sa niesol v slávnostnej atmosfére dvoch významných udalostí. Krstu nového Veľkého komentára k zákonu o vlastníctve bytov z vydavateľstva C.H.BECK a spustenia novej spolupráce s poisťovňou PREMIUM v oblasti poistenia bytových domov spojenou s výnimočnými benefítmi pre členov nášho združenia. Účastníci v hojnom počte pokračovali v družných a priateľských debatách na tému správy bytových domov až dlho do noci. Napriek tomu všetci druhý deň začali svieži a plní nielen elánu, ale aj chuti dozvedieť sa odpovede na množstvo položených otázok a pozrieť si na živo jeden blok podujatia doplnkového vzdelávania správcov **EFEKTÍVNY SPRÁVCA III. Live**. V tom čase medzi zúčastnených, zväčša majiteľov, šéfov a vysokopostavených manažérov, zavítali aj technickí pracovníci správcov, ktorý vzdelávacie podujatie práve absolvovali. Toto stretnutie vytvorilo výbornú príležitosť, aby si obe skupiny navzájom porovnali svoje praktické skúsenosti, očakávania, možnosti, ale aj pohľad na dennodenné riešenie problémov a požiadaviek klientov pri správe bytových domov.



JUDr. Barbara Holíková, JUDr. Marek Valachovič, PhD., JUDr. Jozef Štora, LL.M, MBA, a predsa to nebolo len o práve a zákonoch, ale aj o praktickom pohľade a bežných starostiach správcov.

Úvodnou témou bola prednáška JUDr. Mareka Valachoviča, PhD. Na tému práva realizovať odstránenie havárií na bytových domoch aj bez súhlasu vlastníkov spojené s právom vybrať dodávateľa.

Na pohľad triviálna téma vyvolala nespočetné množstvo otázok, keďže správa vníma líniu medzi nutným a sekundárnym ako veľmi tenkú čiaru, ktorú nie vždy je schopná presne rozoznať. A presne táto dilema bola zdrojom nekonečného množstva doplňujúcich otázok. Účastníci prednášajúceho doslova zaplavili otázkami z praxe a vďaka erudovaným odpovediam sa dočkali riešení a návodov, ako tieto často neprehľadné a zložité situácie zvládnuť s minimalizáciou rizika nesprávneho rozhodnutia. Odporúčame Vám pozrieť si záznam z tejto časti konferencie na stránke nášho združenia, bude to stáť naozaj za to. Vo videu sa dozviete odpovede aj na ďalšie témy. Pri odpovediach autor čerpal nielen zo svojej knihy, ale aj z praktických skúseností pri riešení súdnych sporov alebo poradenstve správcom a spoločnosťami vlastníkov bytov. Značnú diskusiu vyvolala aj otázka prípustnosti inflačnej doložky v zmluve o výkone správy s ohľadom na jej spotrebiteľský charakter a niektoré stanoviská Slovenskej obchodnej inšpekcie. Záverom tejto diskusie bola jednoznačná odpoveď na otázku, či je inflačná doložka prípustná a akou formou môže byť v zmluve zakotvená. Spolu s touto témou účastníci prebrali aj problematiku cenníkov alebo sadzobníkov správcov a priniesla dôležité riešenia pre speňaženie niektorých úkonov správcu, ktoré nepokrýva odmena za správu. Záverom prvého prednáškového bloku boli prítomní oboznámení so zmenou názvoslovia zákona číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a jeho vplyv na ich ďalšiu prácu a vzťahy s bytovými domami. Problematika novozavedeného pojmu nebytový dom neodznala len v teoretickej rovine, ale ponúkla účastníkom presné a jednoznačné odpovede na otázku, ako ďalej a s akou zmluvou vykonávať správu na bytových domoch, ktoré sú novým názvoslovím označené ako nebytové a konferencia správcom vyriešila aj dilemu, či majú v sporných prípadoch postupovať podľa zápisu v katastri nehnuteľností, alebo na základe ustanovení typu „... pre účely tohto zákona...“.

No nie je to román. Ak by som chcel písať príbehy zo života vlastníkov, bolo by to odľahčené ako v známom filme o vlastníkoch. Prečo prišli z vydavateľstva C.H.BECK za mnou je pozoruhodné, advokátov na Slovensku je veľa, ja som v tom čase ešte veľmi známym nebol... Uviedol tému „Ako sa kniha rodila“ jej autor. Ale pán doktor, načo taká skromnosť? Všetci vieme kto ste, pozná Vás celá komunita a Vaše kvality sú nespochybniteľné.

„Pri prvom vydaní som bol slobodný a bezdetný a písal som do tretej ráno, pri druhom už som bol ženatý so záväzkami a už to nebolo také ľahké a aj tých 10 rokov sa na človeku prejaví.“ Vtipne zhodnotil autor svoje možnosti prác na oboch komentároch, ktoré vyšli so značným časovým odstupom. „Použijem Mirovu myšlienku (Miroslav Kantner, recenzent a krstný otec knihy), keď budeš písať tretie vydanie, zrejme už budeš rozvedený a bez záväzkov.“



„Mňa zaujímajú tvoje myšlienkové pochody v tej knihe, mňa zaujíma že všetko v tej knihe a neviem si vybrať len to čo ma zaujíma, čítam ju ako román.“ Kontroval v diskusii autorovi predseda združenia Jozef Štora. A to má kniha oficiálne 1872 strán. Zaujímavosťou, ktorá v diskusii odznela, že autor už sám našiel v rozhodnutiach Najvyššieho súdu tri, ktoré sa na jeho komentár priamo odvolávali. Už len tento fakt je dostatočným meradlom kvalít autorského kolektívu, ale aj obsahovej stránky knihy. Odborné publikácie sa píšu veľmi ťažko a dlho. Nestačí totiž mať len tvorivú chvíľu a písať, ale je potrebné preštudovať ku každej kapitole, každému paragrafu a každej vete v ňom, obrovské množstvo zdrojov. A následne, keďže ide o komentár, sa pozrieť aj do praxe, zobrať do úvahy aplikačné problémy a spojiť ich so známou judikatúrou. A keďže na každý problém mal autorský kolektív schopnosť pozrieť sa z viac ako troch rozmerov, je prirodzené, že komentár má násobne viac slov, ako samotné znenie komentovanej časti zákona. A to aj 50 a viac násobne.

Veľká vďaka patrí autorovi aj za to, že nešetril ani na písmenách vo venovaniach, a to ich podpísal takmer 40 a všetky boli personalizované a úprimné, navyše krasopisným štýlom.

Klobúk dole, pán doktor, a ešte raz srdečná vďaka za Vašu snahu v mene celej komunity správcov a vlastníkov a samozrejme odbornej verejnosti. Za tých dlhých 5 rokov písania ste mohol robiť čokoľvek iné, súkromne či pracovne, ale venoval ste ich správe bytov.

Ďakujeme.

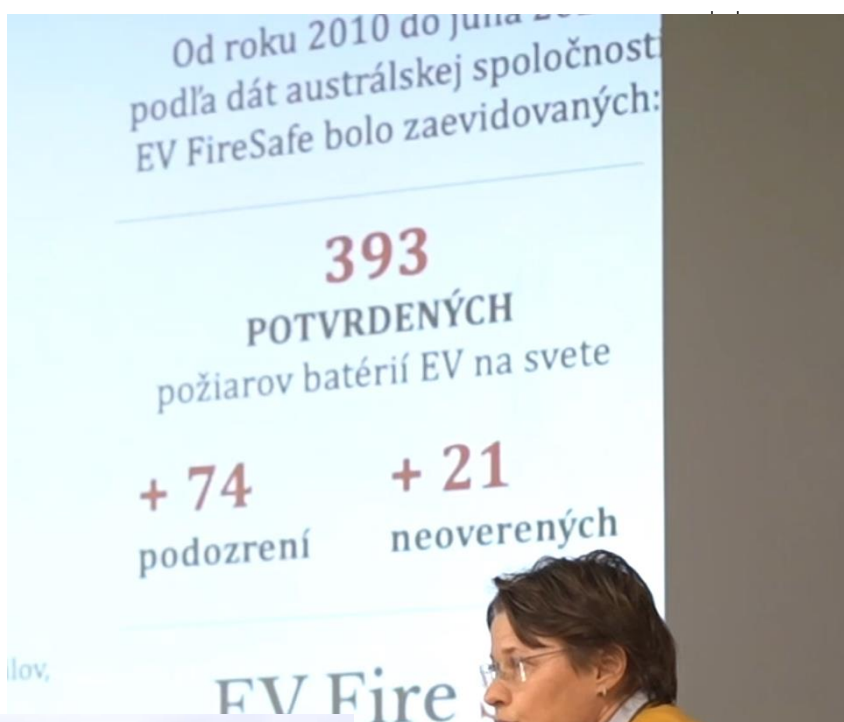




Elektromobily, e-kolobežky, e-bicykle, a ďalší e-pomocníci, alebo riziká elektro-mobility v kontexte bytových domov z hľadiska požiarnej bezpečnosti. Téma, ktorá sa pri správe bytových domov spomína čoraz častejšie. Všetko podstatné účastníkom objasnila Juliana Michaláčová, DiS, ktorá ako popredná odborníčka na požiarnu ochranu a bytové domy a ich správu naozaj mala čo publiku povedať.

Účastníci ocenili na tejto prednáške množstvo vecí, ale tou prednesenie problematiky v reči, ktorej rozumel každý ako ju majú česť oslovovať najbližší priatelia, prednášala excelentne. Nikto nemal problém pochopiť a uveriť jej každé Každá veta mala zmysel a myšlienku a naozaj nikto nemal spochybňovať jej odborné závery. V sále bolo najprv takmer ako každý doslova hltal informácie, ktoré účastníkom si nedovolil prerušiť ani video o zásahu hasičov od našich z Českej republiky, kde nám o šťastí v nešťastí porozprával hasenia požiaru elektromobilu v podzemných garážach Generál Ing. Luděk Prudil. Diskusia však na seba nenechala a v momente, keď Juli upozornila, že toto riziko máme doma často nevieme, sa vášnivo rozprúdila. Veď kto z nás nemá telefón, Power bank-u či rýchlo varnú kanvicu? Otázkam a ak by jej prednáška nemala vymedzený čas na 75 minút, skončila až neskoro večer.

Ale aj to je úlohou nášho občianskeho združenia a účelom konferencií, priniesť zaujímavé témy a prezentovať ich ústami odborníkov a pútať formou. A aby sa nezabudlo, vždy, i len trochu možné, ponúkať odpovede.





PREMIUM INSURANCE COMPANY

Ak čakáte, že si vypočujete prezentáciu dvoch spoločností, čakáte zle. Ideme pánov trochu „grilovať“ na tému výluky poistenia a všetky okolnosti z hľadiska vývoja poistenia vo svete aj u nás kvôli elektromobilita a toho, čo čaká vlastníkov bytov a nebytových priestorov aj na Slovensku v tejto oblasti. Uviedol Jozef Štora tento blok konferencie a odovzdal slovo Ing. Milanovi Holindákovi, riaditeľovi úseku produktového manažmentu PREMIUM Poistovne.

Po krátkom úvode z úst Milana Holindáka sa na rad dostali ťažké otázky. Ale je nutné konštatovať, že obaja páni ich zvládli na jednotku a ešte doplnili tému odpoveďami na praktické otázky účastníkov. Ak si niekto myslel, že sa na tomto bloku bude nudiť, tak bol isto milo prekvapený. Ak sa totiž namiesto prezentácie firmy rozoberajú skutočné problémy pri poisťovaní majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov a navyše dotazujúci dostávajú odpovede na svoje otázky, poľahky sa stane, že hodinka a štvrt' ubehne ako voda a neostáva nič iné, ako napísať otázky, na ktoré sa nezvýšil čas, na dotazník a počkať si na svoju odpoveď po konferencii. Prednáška odborníka, ktorý má čo poslucháčovi povedať, zaujať dokáže a Milanovi Holindákovi sa to naozaj podarilo. Raz darmo, jeho dlhoročná prax bola z prednášky citelná a navyše je autorom viacerých poistných produktov a preto sa nie je čo diviť, že o nich rozpráva zanietene ako otec o svojom dieťati.

Aby sa produkty poisťovne preverili v praxi, aby klienti spoznali skutočný priebeh likvidácie a aby si overili, že poisťovňa bude plniť a nebude sa vyhovárať na výluky, vypočuli si účastníci praktické príklady úspešného makléra.

Napriek tomu, že sa účastníci snažili nenechať na oboch pánoch ani nitku suchú, dozvedeli sa, že v tandeme dobrého makléra a dobrej poisťovne sa nemusia obávať ani škodovej udalosti veľkého rozmeru a to ani na viacerých domoch súčasne. Aj riziká elektromobility takýto tandem neprekvapia a viacerých účastníkov potešilo, že aj čisto Slovenská spoločnosť dokáže poskytovať služby na svetovej úrovni. Ale viac si pozrite v zázname z tohto bloku konferencie.

Link : [Záznam z konferencie](#)



FERDINANDY Consulting Slovakia



Spoločnosť SANAC predstavila v rámci svojej prednášky celé portfólio svojich služieb. Čo však účastníkov najviac zaujímalo bola realita chemického ohrozenia zdravia osôb, ktoré sa po požiari budú v dome zdržiavať. Dozvedeli sa o poškodeniach stavebných konštrukcií, rizikách pre zdravie obyvateľov a o priebehu sanácií.

Chloridy prenikajú do betónu a narušajú pasivitu ocelových výstuží, čo vedie k ich korózii. Tento proces môže spôsobiť praskanie a odpadávanie betónu, čím sa znižuje štruktúrna integrita a bezpečnosť betónových konštrukcií. Problém je obzvlášť výrazný v prípade mostov, ale aj parkovacích garáží, uviedla problematiku Veronika Gašpíriková.

SANAC S

RADŠEJ SANOVAŤ, AKO BANOVAŤ

Tieto látky však prinášajú aj závažné zdravotné riziká. Pôsobenie chloridov na ľudský organizmus má širšie zdravotné dôsledky, najmä na respiračný systém a kardiovaskulárny systém. Do úvahy však treba brať aj to, že v domoch bývajú aj citlivé skupiny, napríklad tehotné, ženy alebo ľudia s inými respiračnými ochoreniami, deti, starší ľudia. Celkové riziko však závisí od koncentrácie chloridov a dĺžky expozície. Koncentráciu nie je možné zistiť laicky a vyžaduje si vždy odborný zásah profesionálnej spoločnosti. Toto riziko bežne človek nijako nepocituje a ani biele steny nie sú zárukou, že ku kontaminácii chloridmi nedošlo. Ako sa SANAC vyjadril, stačí že v rohu je malá pavučinka a na nej veľmi jemné množstvo sadzí a je jasné, že kontaminácia bude značná. Aj po eliminácii zdravotného rizika je však nutné posúdiť celú stavebnú konštrukciu domu. Korózia spôsobuje mikroštruktúrne zmeny v materiáloch, ako je zoslabenie zrnitosti alebo vytváranie trhlin a dutín na povrchu materiálu. Je to bežný oxidačný proces. Kontaminácia chloridmi v kombinácii s vlhkosťou môže spôsobiť jamkovú koróziu a materiály náchylné na jamkovú koróziu, ako napríklad nerezová oceľ, hliník druhy niklových zliatin, môžu byť značne poškodené. Ďalším rizikovým zariadením sú napríklad výťahové šachty. Tieto obsahujú kovové súčasti výťahu, ako sú lana a mechanické časti, a sú zvlášť zraniteľné. Poškodenie týchto komponentov môže viesť k závažným bezpečnostným incidentom. Netreba však zabúdať aj na drobnú elektroniku v bytoch. Korózia môže spôsobiť funkčné poruchy elektroniky a degradáciu materiálov. Najdôležitejším faktorom je však čas preto váhanie či sanáciu objednáte alebo nie je na škodu celej veci. Pri okamžitej sanácii sa minimalizujú dlhodobé škody. Náklady kryje poistenie domu či stavebnej časti bytu. Viac o tejto problematike sa môžete dozvedieť zo záznamu z konferencie. (Link: [EFEKTÍVNA SPRÁVA 2024 | Podpora správ \(podporaspravy.sk\)](#))





Ako spravovať bytové domy efektívnejšie? Už viac ako 4 roky prinášame komplexné riešenie pre uľahčenie a zefektívnenie správy bytových domov, ktoré zjednodušuje prácu správcov a znižuje ich administratívnu záťaž. Naša webová aplikácia je navrhnutá tak, aby prinášala správcov, zástupcom vlastníkov a obyvateľom všetko, čo potrebujú v jednej aplikácii. Uviedla účastníkom Diana Krajčíriková, projekt manažér susedskej aplikácie.

Čo presne ponúka aplikácia Susedia.sk? Susedia.sk prinášajú viac než 12 funkcionalít, medzi ktoré patrí najmä:

Integrácia softvéru **DOMUS** od Anasoftu 🏠

Prinášame ju ako jediní na slovenskom trhu. Zahŕňa zobrazovanie nahlásení, konštrukčných prvkov, revízií a financií vďaka napojeniu na databázu DOMUS. Nemusíte sa obávať duplicitných platieb – cenu za licenciu portálu www.poschodoch.sk dokážeme vnoriť do ceny našej aplikácie.

Elektronické hlasovanie 🗳️

Elektronické hlasovanie sme pripravili v spolupráci s O.Z. PODPORA SPRÁVY tak, aby bolo nielen právne nepriestrelné, ale aj plne funkčné a používateľsky prívetivé. Navyše, koho v dnešnej dobe nepoteší, že nemusí doma čakať na hlasovací lístok?

Nástenka 📌

Digitálna náhrada násteniek z bytových vchodov, kde môže správca alebo obyvateľ pripnúť anketu, obrázok, dokument, oznam.

Kto stojí za aplikáciou Susedia.sk?

Ľudský a silný tím viac ako 15 odborníkov na Slovensku a v Českej republike, ktorí majú s inováciami v oblasti správy bytových domov. Je to tím, ktorý je neustále pripravený vylepšovať aplikáciu pre zákazníkov a reagovať na ich potreby. Veď nakoniec zhodnoťte sami po vzhliadnutí diskusie našej kolegyne Zlatky, ktorá bola pozvaná na diskusiu do DVTV:

Link: https://youtu.be/K8iriun5YCI?si=_i1ORLB1KC8R88Jc

Udalosti 📅

Funkcionalita, ktorá umožňuje správcov informovať obyvateľov o udalostiach, ktoré sa budú odohrávať v bytovom dome. Navyše, obyvatelia sú pred plánovanou udalosťou informovaní.

Čo viac ponúkajú Susedia.sk?

24/7 support 🕒

V prípade akýchkoľvek technických, ale aj netechnických problémov, ktoré sa dotýkajú aplikácie sme tu pre vás 24/7.

Rýchle spustenie aplikácie 🚀

Spustenie aplikácie vo vašich domoch vieme garantovať už do 1 týždňa od požiadavky.

Užívateľsky príjemné prostredie 🖥️

Aplikáciu robíme tak, aby bola prehľadná pre každého a vedel sa v nej rýchlo zorientovať na webe ale aj v mobilnej verzii.



susedia.sk
a
jozef.stora
Bratislava, Slovakia

susedia.sk Konferencia organizovaná OZ Podpora správy nás nesmierne potešila nielen preto, že sme mali možnosť osobne vidieť a spoznať veľa nových správcov, ale najmä kvôli tomu, že sme si uvedomili veľa hodnotových prienikov s účastníkmi 🍷

Presne tieto akcie nám dávajú signál, že poskytovať kvalitný softvér má zmysel aj v tomto segmente 🙌

Viac o konferencii už o chvíľu v našom newsletteri 📧

Vidíme sa o pár dní v Bešeňovej 📍

#facilitymanagement #susedia #sousedie #software
#applicationdevelopment #spravabudov

3 týž.

Spoločnosť Energia budov s.r.o. v spolupráci s OZ Podpora správy prináša inovatívne riešenia pre zlepšenie energetickej efektívnosti bytových domov. Máme silné a reálne vízie, ale najmä pripravené produkty. Nebojíme sa presadzovať novinky a pomáhať správcovi pri plnení zákonných povinností v oblasti energií a energetiky. Touto vetou víta záujemcov o spoluprácu na konferencii Mgr. Nina Soviá.



ENERGIA BUDOV S.R.O.
ZELENÁ ENERGIA PRE BUDOVY



Súčasná doba prináša rastúcu dôležitosť udržateľnosti a efektívneho využívania energií aj v oblasti bytového fondu. V tomto kontexte sa naša spoločnosť Energia budov s. r. o., vyníma svojimi inovatívnymi riešeniami, ktoré umožňujú nehnuteľnostiam minimalizovať svoju ekologickú stopu a zároveň optimalizovať náklady spojené s energiou.

Spoločnosť Energia budov s. r. o. je poskytovateľ energetických riešení ušitých na mieru pre každého klienta zvlášť. Portfólio našich produktov a služieb je navrhnuté pre zlepšenie energetickej efektívnosti nielen bytových domov, ale všetkých typov objektov.

Našou víziou je v spolupráci s poprednými odborníkmi z oblasti energetiky a výkonu správy šíriť osvetu ohľadom využiteľnosti obnoviteľných zdrojov energie v sektore bytových domov. Zároveň sa aktívne zapájame do legislatívnych zmien s cieľom navrhnúť a zaradiť podnety do celého procesu. Cieľom je poskytovať nielen čiastočné, ale komplexné energetické riešenie, navrhovať, implementovať a realizovať zmeny na zníženie závislosti od dodávky energií na podporu využitia obnoviteľných zdrojov energie v bytových domoch.

Bytové domy predstavujú z hľadiska energetiky, či už „klasickej“ alebo obnoviteľnej energie z pohľadu nárokov obyvateľov veľké špecifikum. Práve vzhľadom k veľkému počtu a rôznorodosti obyvateľov je potrebné ku každej budove pristupovať osobitne a v našom prípade aj osobne tak, aby sme navrhli riešenie, ktoré presne zodpovedá požiadavkám všetkých zúčastnených.

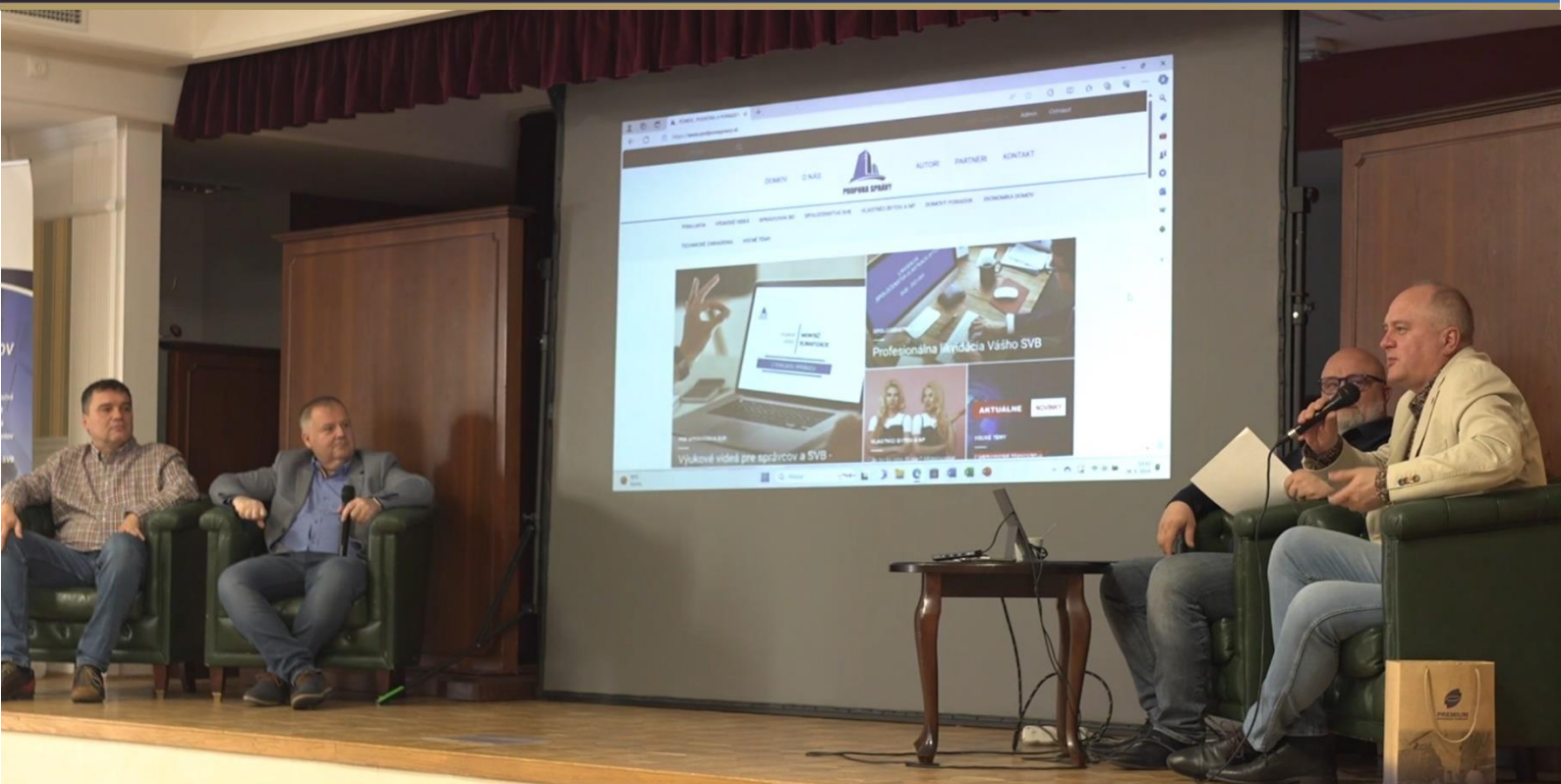
Spoločnosť Energia budov s. r. o. je známa svojou inovatívnou a aktívnou úlohou v oblasti energetických riešení. Okrem individuálnych klientov sa spoločnosť zameriava aj na podporu energetických spoločenstiev, ktoré nájdu svoj potenciál najmä v bytových domoch. Energetické spoločenstvá predstavujú nový a progresívny prístup k manažmentu energií, kde skupina vlastníkov alebo obyvateľov nehnuteľností spolupracuje na zdieľaní energie a optimalizácii spotreby. Naša spoločnosť je v tejto oblasti aktívna, preto je našim cieľom nielen poskytovať poradenstvo v tejto oblasti, ale zároveň aj implementovať technologické riešenia, ktoré podporujú vznik a úspech energetických spoločenstiev, čím prispieva k zvyšovaniu energetickej efektívnosti a udržateľnosti v bytových domoch.

V našom portfóliu produktov a služieb nájdete širokú škálu ponuky, vrátane zákonných produktov medzi, ktoré patria napríklad energetické certifikáty bytových domov, energetické audity rozvodov tepla a teplej vody, či nastavovanie koeficientov podľa nepriaznivej polohy miestnosti. Zároveň ponúkame energetické riešenia v podobe implementácie obnoviteľných zdrojov energie od A po Z, od návrhu ušitého na mieru až po samotnú realizáciu, identifikáciu úsporných opatrení, hodnotenie návratnosti investícií atď.. Každé riešenie je navrhnuté s cieľom maximalizovať energetickú efektívnosť a znížiť prevádzkové náklady bytových domov.

Jedným z kľúčových partnerov spoločnosti Energia budov s. r. o. je OZ Podpora správy, zamerané na poskytovanie podpory a odborného poradenstva pre správcov bytových domov a spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Práve spolupráca s OZ Podpora správy umožňuje našej spoločnosti lepšie porozumieť potrebám a výzvam v oblasti výkonu správy a prispôbiť tak svoje portfólio produktov a služieb týmto špecifickým požiadavkám.

Práve vďaka našej úzkej spolupráci s Podporou správy môžu členovia tohto združenia využívať výrazné zľavy na všetky produkty a služby v našej ponuke. „Veríme, že týmto spôsobom môžeme prispieť k zvýšeniu efektívnosti a udržateľnosti správy nehnuteľností našich klientov“ povedal konateľ spoločnosti Energia budov s. r. o., prof. Ing. Peter Tauš, PhD..

Ak ste členom OZ Podpora správy a hľadáte spoľahlivého partnera pre energetické poradenstvo a inovatívne energetické riešenia, neváhajte nás kontaktovať, využijete špeciálne ponuky určené výhradne členom tohto združenia a zistíte ako vám môžeme pomôcť dosiahnuť vaše ciele v oblasti zlepšenia energetickej efektívnosti bytových domov vo vašej správe.



ODPOVEDE NA OTÁZKY ÚČASTNÍKOV KONFERENCIE

1. Čo si myslíte o zdržaní sa hlasovania, je to zbytočný inštitút? Máme takého človeka na schôdzi evidovať?

Ak niekto odmietne hlasovať, nemožno vyhlásiť že je to rovnaký prípad ako by hlasoval proti. Inštitút zdržania sa v hlasovaní je celkom bežný vo všetkých oblastiach života. Je bežný nielen v spoluvlastníckych vzťahoch, ale aj v oblasti štátnej správy, územnej samosprávy a v neposlednom rade v hlasovaniach Slovenskej národnej rady a vlády. Dôvodov na zdržanie sa hlasovania v prostredí bytových domov je viacero. Najčastejšími sú:

- osobné dôvody bez bližšieho vysvetlenia,
- hlasovanie o osobe, ktorá sa zdržala, napríklad ustanovenie do funkcie,
- hlasovanie o osobe, ku ktorej má ten, kto sa zdržal, osobitný vzťah,
- nesúhlas so znením otázky najmä čo do obsahu,
- obava rozhodnúť v dôležitej veci,
- informačná núdza pre dostatočné vyhodnotenie otázky.

Z uvedených dôvodov je ľudsky pochopiteľné, že zdržanie sa hlasovania nie je vždy prejavom ignorancie k povinnosti vlastníka pri správe spoločných vecí, ale často aj pochopiteľné subjektívne dôvody. Občas sa na schôdzach možno stretnúť s názormi, že zdržanie sa hlasovania je protiprávne a účasť takého vlastníka na schôdzi je úplne zbytočná. S protiprávnosťou možno čiastočne súhlasiť, nakoľko sa stotožňujeme s názorom, že hlasovanie je povinnosťou vlastníka a to aj napriek tomu, že nie je vynútiteľná. Skôr by sme však slovo protiprávnosť mali nahradiť spojením konanie v rozpore s povinnosťami. O zbytočnosti si však netrúfame hovoriť, nakoľko vlastník môže byť aktívnym a konštruktívnym a zdrží sa len k niektorej otázke a z dôvodov, ktoré sú alebo môžu byť pochopiteľné. Navyše je niekedy vhodné, ak sa notorický „popierač“ a vlastník, ktorý je vždy proti všetkému, hlasovania zdrží. Prečo? Lebo tým stráca status prehlasovaného vlastníka v danej veci.

Ohľadom evidencie je nutné povedať, že jeho hlas sa započítava do celkového počtu prítomných hlasov. Stráca však štatút prehlasovaného vlastníka. Na získanie statusu prehlasovaného vlastníka je potrebné, aby sa vlastník hlasovania nielen zúčastnil, ale za alebo proti návrhu aj hlasoval. V praxi sa vlastníci s tými, ktorí sa hlasovania zdržali, vysporiadajú tak, že v zápisnici uvedú ich počet. To je však nielen nesprávne a zbytočné, ale aj nedostatočné. Otázka kto sa hlasovania zdržal je absolútne namieste, avšak jej účelom nie je zapísať ich počet, ale menovite ich do zápisnice uviesť. Takýto zápis je potom dostatočným dokladom namietajúc a najmä preukázajúc v prípade sporu aktívnu legitímáciu takého to vlastníka resp. jej nedostatok. Svoje tvrdenie opierame o rozhodnutie Krajského súdu Košice

Spisová značka: 9Co/382/2019 vo veci prípadu, kedy súd rozhodol, že žalobca ako vlastník, ktorý sa nezúčastnil písomného hlasovania resp. zúčastnil sa hlasovania ale zdržal sa hlasovania, výsledok ktorého však napáda žalobou na súde, nie je prehlasovaným vlastníkom, a preto v zmysle zmienenej relevantnej hmotnoprávnej úpravy nie je oprávnený domáhať sa, aby vo veci rozhodol súd. Týmto rozhodnutím zároveň považujeme polemiky o tom, kto je a kto nie je prehlasovaným vlastníkom za prekonané.

2. Kto je vlastníkom meračov v jednotlivých priestoroch? V zákone to uvedené presne nie je a často sa vedie polemika, či sú vlastníctvom vlastníka bytu alebo spoločným vlastníctvom.

V prípade tzv. bytových meračov sa tieto obstarávajú na základe zmluvy, kde jednou zmluvnou stranou je samozrejme dodávateľ a druhou zmluvnou stranou sú vlastníci bytov a nebytových priestorov, v zastúpení správcom alebo SVB. Účastníkom zmluvy teda nie je jednotlivý vlastník a predmetom zmluvy nie je ani jednotlivé meradlo. Z uvedeného vyplýva, že neexistuje právny základ nadobudnutia vlastníctva k meradlu jednotlivými vlastními kúpou. Preto tvrdenie, že obstaraním meračov pre dom ako celok a zaplatením kúpnej ceny sa tieto stávajú majetkom každého vlastníka je nesprávne. Meradlá, a je jedno či ide o vodomery, merače tepla, alebo pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov, sa stávajú majetkom v podielovom spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a tým pádom spadajú pod tzv. spoločné zariadenia bytového domu.

Niektoré názory prezentujú odôvodnenie vlastníctva meradla priamo vlastníkom bytu tým, že toto je umiestnené priamo v byte alebo aspoň na odbočke do bytu a za hlavným uzáverom pre byt. V prípade merania tepla dokonca môže byť umiestnené na vykurovacom telese v byte. Uvedená argumentácia však nemá žiadnu váhu, nakoľko rovnaký systém je zaužívaný aj pri centralizovanej dodávke médií. Typickým príkladom je dodávka vody prostredníctvom vodárenskej spoločnosti, kde z verejného vodovodu je zrealizovaná prípojka, ktorú vlastní jej zhotoviteľ, často vlastník domu. Na konci prípojky, na pozemku vlastníka, je umiestnená šachta a v nej za uzáverom meradlo, ktoré je však vlastníctvom vlastníka verejného vodovodu, nie vlastníka prípojky a ani vlastníka domu.

Podľa zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, je vlastníkom vodovodnej prípojky alebo kanalizačnej prípojky osoba, ktorá zriadila prípojku na svoje náklady, a to spôsobom určeným prevádzkovateľom verejného vodovodu alebo verejnej



kanalizácie. Ak je vlastník nehnuteľnosti vlastníkom vodovodnej prípojky alebo vlastníkom kanalizačnej prípojky, prechádza pri zmene vlastníctva nehnuteľnosti vlastníctvo vodovodnej prípojky alebo vlastníctvo kanalizačnej prípojky na nového vlastníka nehnuteľnosti.

Vodovodná prípojka je úsek potrubia od miesta odbočenia z verejného vodovodu po uzáver vody pre pripojený objekt alebo nehnuteľnosť s výnimkou meradla, ak je osadené. Ak je vodovodná prípojka pripojená na verejný vodovod cez odbočenie s uzáverom, toto odbočenie s uzáverom je súčasťou verejného vodovodu. Vodovodnou prípojkou sa privádza voda z verejného vodovodu do objektu alebo nehnuteľnosti, ktorá je pripojená na verejný vodovod. Vodovodná prípojka je vodnou stavbou, ak tak ustanovuje osobitný predpis.

§29 zákona číslo 422/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách

(1) Meranie množstva vody dodanej verejným vodovodom zabezpečuje vlastník verejného vodovodu svojím meradlom. Ak nie je množstvo vody merané, stanoví sa množstvo dodanej vody smernými číslami spotreby vody. Takto zistené množstvo dodanej vody je podkladom na vyúčtovanie vodného.

(8) Opravy a údržbu meradla je povinný vykonávať vlastník meradla na vlastné náklady.

Ani v týchto vzťahoch teda nie je neobvyklé, že na cudzom pozemku, v cudzej šachte a na cudzej prípojke má vlastník verejného vodovodu svoj majetok. Rovnako len fakt, že problematika meračov nie je špeciálne uvedená v zákone o bytoch, nemôže byť argumentom. Nie je tam uvedená ani vyhláška 508/2009 Z.z. ktorou sa ustanovujú podrobnosti na zaistenie bezpečnosti a ochrany zdravia pri práci s technickými zariadeniami tlakovými, zdvíhacími, elektrickými a plynovými a ktorou sa ustanovujú technické zariadenia, ktoré sa považujú za vyhradené technické zariadenia. Revízie výťahov, kotolní, bleskozvodov a elektrickej inštalácie podľa nej zabezpečuje správca alebo SVB a zariadenia sú bezpochyby spoločnými zariadeniami domu. Analogicky vo vzťahu k bytovým domom, na rozvode vody alebo kúrenia, ktorý je nepochybne spoločným zariadením domu, z ktorého vstupujú do bytov bytové prípojky končiacie uzáverom pre byt, je umiestnené meradlo prislúchajúce k vlastníkovi tohto rozvodu, ktorým sú vlastníci bytov a nebytových priestorov spoločne. Pri PRVN ide o umiestnenie na mieste odberu tepla, ale princíp ostáva zachovaný.



3. Ako hlasujú vlastníci garážových státi za garáž ako celok a čo ak sa nedosiahne väčšina alebo niektorý vlastník nesúhlasí s väčšinou? Je potom možné hlas za garáž započítať?

Správu spoločnej veci pri podielovom spoluvlastníctve upravuje Občiansky zákonník tak, že hospodárenie s vecou sa riadi vôľou väčšiny spoluvlastníckeho podielu.

V praxi to znamená, že na platnosť hlasu a teda jeho započítanie do výsledkov hlasovania je potrebné, aby bol hlas vyjadrený za viac ako 1/2 podielu. Hlasujúci uplatňuje v hlasovaní podiel, vo veľkosti ktorého je vec v jeho spoluvlastníctve a podiel, vo veľkosti ktorého je vec v spoluvlastníctve toho, kto ho na hlasovanie písomne splnomocnil. Ak teda je niekto vlastníkom vo veľkosti podielu 1/2 a ďalší z podielových spoluvlastníkov ho splnomocní na hlasovanie v podiele čo i len najmenšom možnom, hlasujúci disponuje viac ako väčšinou podielu a teda jeho hlas je postačujúci na to, aby bol započítaný za daný priestor do hlasovania. Prípadný nesúhlas iného podielového spoluvlastníka pri podielovom spoluvlastníctve nezakladá nemožnosť hlas započítať do rozhodnutia súdu, nakoľko záležitosti, týkajúce sa výkonu správy bytov a nebytových priestorov sa nepovažujú za dôležitú zmenu spoločnej veci a preto prehlasovaným spoluvlastníkom nevzniká nárok obrátiť sa vo veci zmeny na súd žalobou tak, ako je to pri bezpodielovom spoluvlastníctve. Toto tvrdenie je možné podporiť aj judikatúrou.

§ 139 Občianskeho zákonníka

- (1) Z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.
- (2) O hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.
- (3) Ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci, môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

V praxi to znamená, že na platnosť hlasu a teda jeho započítanie do výsledkov hlasovania je potrebné, aby bol hlas vyjadrený za viac ako 1/2 podielu. Hlasujúci uplatňuje v hlasovaní podiel, vo veľkosti ktorého je vec v jeho spoluvlastníctve a podiel, vo veľkosti ktorého je vec v spoluvlastníctve toho, kto ho na hlasovanie písomne splnomocnil. Ak teda je niekto vlastníkom vo veľkosti podielu 1/2 a ďalší z podielových spoluvlastníkov ho splnomocní na hlasovanie v podiele čo i len najmenšom možnom, hlasujúci disponuje viac ako väčšinou podielu a teda jeho hlas je postačujúci na to, aby bol započítaný za daný priestor

Rozsudok Najvyššieho súdu SR, sp.zn. 1 Cdo 119/96

Spoluvlastník, ktorý nesúhlasí s takým hospodárením so spoločnou vecou, ktoré určilo rozhodnutie spoluvlastníkov väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov (tzv. majoritný princíp), nemôže sa úspešne domáhať na súde rozhodnutia o inom hospodárení s touto vecou (toto právo má len vtedy, ak sa nedosiahne väčšina alebo dohoda spoluvlastníkov). Prehlasovaný spoluvlastník sa musí rozhodnutiu väčšiny podriaďiť.

3. Je v poriadku, ak správca doručuje pozvánky na schôdze vhođením do poštovej schránky? Ako dokáže doručovanie?

Doručovanie pozvánok rieši § 14a ods. 2 ZOVB, podľa ktorého 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. Dôležité je teda či a ako je doručovanie dohodnuté v zmluve. Ak nie je dohodnuté, platí ustanovenie o doručovaní podľa C.S.P. § 105 – 116. Zjednodušene povedané, doručuje sa prostredníctvom poštového podniku

- a) v prípade fyzických osôb – adresa evidovaná v registri obyvateľov SR alebo adresa miesta pobytu cudzinca na území SR podľa druhu pobytu cudzinca, a
- b) v prípade právnických osôb – adresa sídla zapísaného v obchodnom, alebo inom verejnom registri.

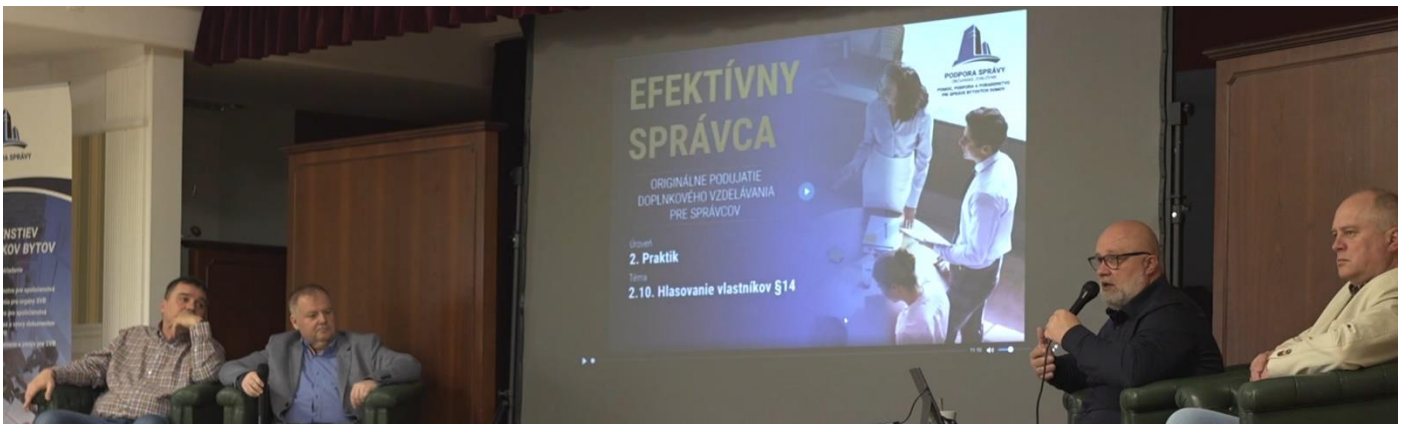
Ak je určený spôsob doručovania napríklad jednoduchým vhođením do schránky v dome, je to postačujúce, nakoľko sa tým zásielka dostala do dispozičnej sféry adresáta. Preukázať takéto doručenie možno napríklad zápisnicou podpísanou svedkami.

4. Ak vlastník dá plnú moc manželke, ktorá nie je vlastníkom bytu na zastupovanie na schôdzach vlastníkov, je to v poriadku? Môže ho zastupovať? Čo ak je manžel taktiež prítomný?

Plnomocenstvo je možné udeliť komukoľvek, kto je spôsobilý na právne úkony. Manželka nie je výnimkou. Keďže nie je vlastníčkou, len z titulu manželstva jej oprávnenie na zastupovanie nevyplýva a preto pre tieto prípady musí disponovať plnomocenstvom s úradne osvedčeným podpisom. Na vadu veci nie je ani to, že na schôdzi budú obaja, teda aj manžel aj manželka alebo iná osoba, ktorej bolo udelené plnomocenstvo. V takom prípade však hlasuje alebo hovorí len jeden z nich, ku každej otázke alebo téme alebo diskusnej otázke sa však môžu striedať a dopĺňať.

5. Je čistenie striech od nánosov a náletov havarijným stavom keďže poškodenie je možné?

Pri definícii havarijného stavu musíme vychádzať z bezprostrednosti ohrozenia majetku, zdravia alebo života a z vážnosti tohto ohrozenia. Vážnosťou ohrozenia musíme rozumieť také ohrozenie, ktoré v podstatnej miere, vyššej ako prirodzeným opotrebením, zmení vlastnosti materiálov alebo ich možnosť užívania. Pre bezprostrednosť je potrebné považovať za bezprostredné také ohrozenie, ktorého odvrátenie nestrpí odklad pre naplnenie ustanovení právnych predpisov na získanie súhlasu, teda je nutné ho urobiť skôr, ako sa dokážeme dostať k právoplatnému výsledku hlasovania vlastníkov. Preto odstránenie náletov síce je preventívnym zásahom na zabránenie poškodenia strechy, ale chýba mu naliehavosť a teda škoda nehrozí bezprostredne, teda strpí čas potrebný na získanie súhlasu vlastníkov zákonnou cestou.



6. Je možné rozdeliť dom, ktorý pozostáva z viacerých vchodov, z ktorých každý má svoj vlastný pozemok, majú samostatné prípojky, ale majú pridelené jedno súpisné číslo?

Máme za to, že momentálne to možné nie je, nakoľko rozdelením domu dochádza k rozdeleniu spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu prevodom. Podľa ustanovení § 14b ods. 3 je možné prevodom rozhodovať výlučne o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Možnosť prevodu spoločných častí a zariadení bola zo zákona vypustená.

7. Musí byť cenník správcu uvedený v zmluve?

Cenník správcu na úkony spojené s výkonom správy domu je súčasťou ceny za výkon správy, ktorá je určiteľná. Keďže výška odmeny za správu, resp. zásady jej určenia, je podstatnou náležitosťou zmluvy (§8a ods. 1 písm. e) ZOVb), jej určiteľnosť na základe parametrov teda tiež musí byť súčasťou zmluvy. To platí pre sadzobník služieb alebo inflačnú doložku. Ide o tzv. určiteľnú časť odmeny za správu. Práve preto nepostačuje, aby cenník bol len tak vyvesený na webe, musí byť súčasťou zmluvy o výkone správy.

8. Vlastníci požadujú od správcu uhradiť 1/3 nákladov za elektrickú energiu spoločných priestorov a ako dôvod uvádzajú, že správca im nestanovil dostatočné zálohy a teraz majú na tejto položke nedoplatky. Majú na to právo?

V rámci nášho právneho systému právo majú takmer na čokoľvek, ale nárok určite nie. Samozrejme nárok priznáva, alebo nepriznáva, až na základe návrhu súd, ale v tomto prípade je isté, že správca im nespôsobil žiadnu škodu. Za škodu možno považovať len ujmu, ktorá

nastala v majetkovej sfére poškodeného a je objektívne vyjadriteľná všeobecným ekvivalentom, t.j. peniazmi, a je teda napravitel'ná poskytnutím majetkového plnenia, predovšetkým poskytnutím peňazí, ak nedochádza k naturálnej reštitúcii. Náhrada škody, ak má plniť reparačnú (reštitučnú) funkciu, má zabezpečiť poškodenému plnú kompenzáciu spôsobenej ujmy, nie však viac. Z uvedenej definície je zrejmé, že vlastníkom nevznikla žiadna ujma, nakoľko spotreba a jej finančný ekvivalent by boli rovnaké aj v prípade, že by zálohy boli nastavené včas a v správnej výške. Diskusia o tom, že v takom prípade by vlastníci viac šetrili je len špekulatívna a máme za to, že vlastníci takýto nárok nemajú a v konaní sa ho ani nedomôžu.

9. Vlastník predal byt a z ročného vyúčtovania mu vznikol nedoplatok. Nedoplatok bol 173,- € a vlastníci to nechcú riešiť súdnou cestou, nakoľko trovy by boli vyššie ako samotný nedoplatok. Je aj iné riešenie?

Každá takáto vec má v prvom rade riešenie v dobrovoľnom plnení. Správca teda môže osloviť bývalého vlastníka, aby nedoplatok uhradil dobrovoľne. Ak tak neučiní, je na mieste podať návrh na vydanie platobného rozkazu, ak je správcovi známa nová adresa vlastníka, alebo ju preverí v registroch. Názor na takéto súdne riešenie s ohľadom na výšku trov považujeme za nesprávny a je úlohou správcu vlastníkov poučiť, že tieto typy sporov majú 100 %-nú šancu na úspech a teda všetky vynaložené prostriedky, súdny poplatok aj odmenu advokáta, zaplatia len zálohovo a dlžník bude súdom zaviazaný v rozhodnutí o trovách, aby im tieto náklady nahradil. Istým malým rizikom je prípadná nemajetnosť vlastníka a riziko tzv. starých exekúcií, kde vlastníci nielen že nič nevymôžu, ale ešte exekútorovi zaplatia malý poplatok. Takýchto prípadov je však štatisticky zanedbateľné množstvo, väčším problémom býva spravidla zistenie novej adresy dlžníka pre zabezpečenie doručovania.

10. Vlastník si bez súhlasu vlastníkov namontoval na okno žalúzie, ktoré však zvukom pri vetre vyrušujú vlastníka bytu nad ním. Stavebný úrad sa vyjadril, že takéto veci nerieši. Dotknutý vlastník sa vyhráza, že danú vec má riešiť správca a že to dá na SOI-ku. Čo môže správca spraviť okrem toho, že ho vyzve na odstránenie žalúzií?

V prvom rade je nutné poznamenať, že bez ohľadu na typ uchytenia ide o zásah do spoločných častí bytového domu. A to aj v prípade, že by žalúzie boli uchytené len na okne samotnom. Máme za to, že okno ako výplň stavebného otvoru v obvodovom plášti je spoločnou časťou domu, nakoľko aj podľa legálnej definície je nesporné, že je dôležité pre podstatu domu. Vlastník, ktorý bez súhlasu ostatných vlastníkov podľa § 14b ods. 1 písm. m) zasiahol do spoločných častí domu sa dopustil protiprávneho konania. Výzva na uvedenie do pôvodného stavu je jednou z možností, druhou je žalobný návrh, na základe ktorého súd prikáže danému vlastníkovi demontovať zariadenie osadené bez súhlasu vlastníkov a uvedenie veci do pôvodného stavu.

§ 14b ods. 1 písm. m) ZOVB

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak.

V tomto type žaloby vlastníkov zastupuje správca. Otázka či ju má alebo nemá podať aj sám a bez návrhu vlastníkov je pomerne diskutabilná, ale prikláňame sa k názoru, že správca by mal hájiť známe záujmy vlastníkov a teda že by mal aj bez ich návrhu takúto žalobu podať. Na strane druhej sa však vyžaduje súhlas na krytie nákladov spojených so žalobou a to vyžaduje súhlas vlastníkov. Preto by správca mal na schôdzi alebo v písomnom hlasovaní žiadať vlastníkov o súhlas s podaním takéhoto návrhu a zároveň o súhlas s účelom čerpania prostriedkov s tým spojených.

11. Kedy prijmeme nový zákon o správe domov?

Táto otázka trápi celú komunitu správcov aj vlastníkov už dlho. Podľa vyjadrenia zodpovedných nie je politická vôľa. Naším zámerom však je pripraviť jeho tézy a momentálne rozpracovať aspoň tie najpálčivejšie otázky a snažiť sa ich do zákona dostať. Za týmto účelom oslovíme všetky relevantné združenia (napríklad ZSAuN, ZpPOBD, ZSVB) a samozrejme JUDr. Mareka Valachoviča, PhD. Veríme, že sa pripoja do tejto aktivity, lebo plakať nad tým ako sa to nedá nám nepomôže. Spoločne by sme mohli vytvoriť dostatočný tlak. Musíme však byť realisti, najbližšia reálna šanca na významnejšiu zmenu bude až v prvý rok ďalšieho volebného obdobia, kedy sa vládnuce strany neboja robiť aj ťažšie rozhodnutia.

12. Je menšie porušenie zákona konať bez súhlasu vlastníkov ako proti ich rozhodnutiu, napríklad hlasovať o oprave VTZ na základe revízie?

Porušenie zákona je vždy len porušením zákona a nedá sa deliť ho na menšie a väčšie. Skôr je možné polemizovať nad rizikom spojeným s prípadným odchodom zo správy, ak si správca bude striktnie plniť svoje povinnosti. Po právnej stránke je to tak, že ak revízia určí, že VTZ je vadné a vyžaduje opravu, správca je povinný, a to zdôrazňujeme, zabezpečiť odstránenie tejto vady. V takom prípade je dokonca oprávnený konať aj bez súhlasu vlastníkov. Ak dá o oprave hlasovať a vlastníci ju schvália, je problém vyriešený. Čo však ak si ju neschvália? Správca teda má dve možnosti.

- a) nič nedať schvaľovať a konať v rámci zákonných oprávnení správcu a vec dať opraviť, alebo v prípade nechválenia aj tak vec dať opraviť,
- b) alebo v prípade neschválenia vec opraviť nedať a tak porušiť zákon a čakať, či nedostane pokutu alebo sa nestane nedajbože niečo horšie.

No a toto je dilema, ktorú nevyrieši právnik, ale len svedomie správcu a ochota riskovať kvôli odmene za správu často aj životy vlastníkov. Preto by sme odporúčali aj s rizikom, že dom dá výpoveď, VTZ opraviť. Nakoniec aj ak si nájdú nového správcu, ten by mal postupovať rovnako. Taktiež je nutné v prípade VTZ, ktoré vyžadujú opravu a majú zápornú revíziu správu, oznámiť tento fakt Inšpektorátu práce. A ten si dozrie aj na správcu, ktorý dom prevzal po Vás a nasľuboval im nemožné a ignoruje zákonné povinnosti.

13. Nebolo by vhodné do domového poriadku doplniť poznatky o spôsobe manipulácie s elektrozariadeniami a predchádzaniu požiarom?

Nestotožňujeme sa s názorom, že aj táto problematika patrí do domového poriadku, na druhej strane tomu nič nebráni. Ide skôr len o to, aby domový poriadok nemal zbytočný obsah, ktorý upravuje iná dokumentácia domu a nakoniec ho nikto nebude čítať. Toto však ponechajme na uváženie každého jednotlivého domu, ktorý si domový poriadok vypracuje.

14. Čo má urobiť správca, ak si vlastník namontoval bez súhlasu vlastníkov, resp. napriek vyslovenému nesúhlasu, nabíjačku na elektromobil?

V zásade je potrebné rozlíšiť dva druhy inštalácie. Prvým je inštalácia, ktorá zasahuje do spoločných častí a zariadení domu, teda je osadená a uchytená o spoločné steny v dome a druhá je inštalácia bez uchytenia, ale napojená na rozvod spoločnej elektrickej energie, prípadne kombinácia oboch.

Samotným zásahom do spoločných častí domu je nutné sa brániť žalobou, ktorou bude správca v mene vlastníkov žiadať súd, aby prikázal zariadenie demontovať a spoločné časti boli navrátené do pôvodného stavu. Ide o tzv. príkaznú žalobu. Ohľadom neoprávneného odberu elektrickej energie sa totožnou žalobou môžu vlastníci prostredníctvom správcu brániť a dosiahnuť odstránenie zariadenia, pričom však neoprávneným odberom sa daný vlastník bezdôvodne obohacuje a toto bezdôvodné obohatenie je možné taktiež riešiť osobitnou žalobou, alebo spojeným návrhom na odstránenie veci a náhradu škody z titulu bezdôvodného obohatenia. Pozor však na iba dvojročnú lehotu pre náhradu škody, v prípade bezdôvodného obohatenia je nárok postihnutelný námietkou premlčania už po dvoch rokoch. Preto je potrebné konať čo najrýchlejšie.

15. Čo ak majú vlastníci v spoločnej garáži 1 fázové zástrčky na 230 V, sú zrealizované v rámci výstavby bytového domu a niektorí vlastníci ich začali používať na nabíjanie elektromobilov?

V tomto prípade ide o neoprávnený odber elektrickej energie zo spoločných rozvodov, ak teda predpokladáme že zástrčky nie sú samostatne merané pre každé státie. Potom platí rovnako ako v otázke vyššie, že ohľadom neoprávneného odberu elektrickej energie sa môžu vlastníci prostredníctvom správcu brániť žalobou o vydanie bezdôvodného obohatenia, pričom však neoprávneným odberom sa daný vlastník bezdôvodne obohacuje a toto bezdôvodné obohatenie je možné taktiež riešiť osobitnou žalobou, alebo spojeným návrhom na odstránenie veci a náhradu škody z titulu bezdôvodného obohatenia. Pozor však na iba dvojročnú lehotu pre náhradu škody, v prípade bezdôvodného obohatenia je nárok postihnutelný námietkou premlčania už po dvoch rokoch. Preto je potrebné konať čo najrýchlejšie. Pozor však na to, ak každému státiu prislúcha zástrčka, ktorá je zároveň aj meraná samostatne a teda je možné náklad preniesť na konkrétneho vlastníka, nemožno nijako zabrániť jej používaniu aj na tento účel. Treba však brať do úvahy aj dimenzovanie rozvodov a istenia, nakoľko príliš vysoký odber by mohol spôsobiť požiar. Preto je vhodné posúdiť inštaláciu revíznym technikom a až na základe revíznej správy vydať pokyn o vhodnosti nabíjania. Ak by rozvod nebol na nabíjanie dimenzovaný, správca je povinný vlastníkov na túto skutočnosť upozorniť, ale obávame sa že inú kompetenciu nemá, kým nedôjde k škode. Navyše správca nemôže robiť „policajta“ a trvalo monitorovať užívanie vecí vlastníckymi a jeho súlad s technickými predpismi.

16. Stavebný úrad odmieta vykonať štátny stavebný dohľad nad neodsúhlasenou inštaláciou nabíjačky elektromobilov. Ako ich donútiť dohľad vykonať a ako sa brániť voči takému vlastníkovi? Ide o čiernu stavbu?

Ako sa brániť je viac krát popísané v otázkach vyššie. Čiernou stavbou je každá stavba, ktorá na svoju realizáciu nezískala povolenie alebo je vybudovaná v rozpore s povolením. Máme za to, že ak sa buduje zároveň aj odstavňá plocha, vyžaduje sa stavebné povolenie, ak sa buduje len nabíjacia stanica, vyžaduje sa ohlásenie drobnej stavby. Podľa § 99 Stavebného zákona je orgánom pre výkon štátneho stavebného dohľadu stavebný úrad. Tento je povinný na základe podnetu vlastníka budovy, v tomto prípade vlastníkov zastúpených správcom, dohľad vykonať. Ak to odmieta, je potrebné sa obrátiť na Okresný úrad s podnetom. [Krajské stavebné úrady | Stavebný portál \(stavebnyportal.sk\)](#)



17. Je možné vyriešiť, aby balkóny na nadstavbe neboli spoločnou časťou bytového domu a aby si ich majitelia bytov v nadstavbe opravovali z vlastných zdrojov a ako vyriešiť, ak vlastník bytu, ktorého balkón zateká nižšie, odmieta inštaláciu striešky, ktorá by zatekaniu mohla zabrániť odklonením dažďovej vody mimo tento balkón?

Balkón je spoločnou časťou domu zo zákona a toto ustanovenie je kogentné, teda nie je možno rozhodnutím vlastníkov balkón zo spoločného vlastníctva vyčleniť alebo oddeliť. Definícia síce v zákone nie je úplne jasne napísaná, vo verzii od 1.4.2024 sú uvedené len terasy, ale ďalej v zákone z definície vyplývajú balkóny a lodžie ako spoločné časti domu.

§2 ods. 1 písm. g) ZOVB

Spoločnou časťou domu časť domu nevyhnutná na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strecha, chodba, obvodové múry, priečelie, vchody, schodišťa, terasa, podkrovie, povala, vodorovné nosné a izolačné konštrukcie, zvislé nosné konštrukcie, ako aj miestnosť domu, ktorá je určená na spoločné užívanie a umiestnenie technologických zariadení, najmä práčovne, kotolne, sušiarne alebo kočíkárne,

Z titulu uvedeného ide jednoznačne o spoločnú časť domu a teda jej oprava je v celom rozsahu realizovaná z prostriedkov FPÚaO. Nakoniec tento fakt je priamo uvedený v zákone o vlastníctve bytov v § 10. Nakoľko však vlastníci za balkón, lodžiu, alebo terasu platia do FPÚaO za 25 % ich plochy, čím vlastne prispievajú na budúce opravy.

§10 ods. 3 ZOVB

Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodžií a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu... etc.

§19 ods. 4 písm. a) ZOVB

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo príslušeného pozemku, ak z ich stavebnotechnického alebo účelového určenia vyplýva, že majú byť užívané len s určitým bytom alebo nebytovým priestorom v dome.

K problému so striedkou nevieme komentovať technické riešenie striedky, aj keď v prvom momente sa to nejaví ako ideálne a trvalé riešenie, ale keďže ide o spoločnú časť domu a vlastníci o osadení striedky rozhodnú, je možné osadenia domáhať sa súdnou cestou tzv. príkaznou žalobou, kde sú môže vydať aj neodkladné opatrenie, ak preukázate naliehavosť riešenia a potreby dočasnej úpravy pomerov do rozhodnutia vo veci samej.

18. Čo v prípade, ak vlastník elektro kolobežky túto skladuje v spoločných priestoroch a aj napriek viacnásobnej výzve ju zo spoločných priestorov neodstráni? Aké možnosti má správca?

Určite neodporúčame svojpomocné riešenia formou presunutia inam alebo podobne. Ak je priestor, v ktorom je umiestnená zároveň požiarom únikovou cestou, správca je povinný zabezpečiť jej priechodnosť. To je teória, ale prakticky to správca nedokáže inak, ako iniciovaním kontroly, ktorá nariadi odstránenie prípadne rovno udelí pokutu. Túto správca za istých okolností dokáže preniesť priamo na dotyčného vlastníka, ale nie je to až také jednoduché. Niektorých vlastníkov ani takáto pokuta nedonúti zdržať sa takéhoto konania. Potom ostáva len dlhé riešenie žalobou o upustenie od protiprávneho konania, ktorú podáva v mene vlastníkov správca a následne žaloba niektorého vlastníka, ktorou sa bude domáhať nariadenia súdu o predaji bytu. Momentálne v podobných veciach bolo v rámci SR úspešne ukončených len necelých 10 sporov a aj to v o dosť vážnejších prípadoch. Áno je pravda, že domôcť sa práva v SR je extrémne ťažké a zdĺhavé, ale možné.

19. Z čoho môže začať horieť fotovoltika na streche?

Fotovoltické systémy sa skladujú z viacerých komponentov. Okrem panelov ide o elektroinštaláciu, menič, batériu a ďalšie prvky. Podľa stanoviska HaZZ až v 24 % prípadoch bolo ako miesto vzniku požiaru označené batériové úložisko. V 35 % bola vinníkom elektroinštalácia, za desatinu bol zodpovedný menič, pričom v jednom prípade požiar zapríčinil samotný solárny panel. Zvyšných 28 % incidentov pripadalo na iné, bližšie nešpecifikované miesto vzniku. V približne 80 % prípadov bola príčinou prevádzkovo-technická porucha.

20. Ak máme v správe areál, kde sa nachádzajú 2 rodinné domy, každý s 2 bytmi, je to jedna stavba technicky, teda má spoločný plášť, strechu, prípojky, ale každý ten dvojdom má svoje súpisné číslo, máme mať uzatvorenú ZOVS s každým dvoj domom?

Podľa ustanovení ZOVB, platných po 1.4.2024 platí, že domy určené na bývanie sa delia fakticky na :

- rodinné domy s jedným bytom, kde sa správa nevykonáva,

- b) nebytové domy, ktorých plocha určená na bývanie je menšia ako polovica plochy domu a zároveň majú priestory viac ako jedného vlastníka a zároveň majú spoločné časti a zariadenia, kde správu na základe plnohodnotnej zmluvy o výkone správy vykonáva subjekt aj bez licencie,
- c) bytové domy, ktorých plocha určená na bývanie je väčšia ako polovica plochy domu a zároveň majú priestory viac ako jedného vlastníka a zároveň majú spoločné časti a zariadenia, kde správu na základe plnohodnotnej zmluvy o výkone správy vykonáva subjekt s licenciou,
- d) a ešte domy, kde je podiel plochy na bývanie presná polovica, na tie zákon zabudol, ale odporúčame správu s licenciou ako pre bytové domy.

Súpisné číslo je zároveň identifikátorom budovy ako celku. Odpoveď na otázku teda je, že na každý dvojbytový dom je potrebné zvlášť zmluva o výkone správy a správu je treba vykonávať na základe zmluvy o výkone správy a musí ju vykonávať (za predpokladu že plochy bytov je viac ako polovica plochy domu ako celku) správca s licenciou, teda zapísaný v zozname správcov.

21. Kedy pokračujeme najbližšie v takýchto akciách? Je tu fajn.

Naše združenie organizuje počas roka viacero podujatí a veríme, že na každom je fajn. Na jar sa organizuje konferencia EFEKTÍVNA SPRÁVA, doplnkové vzdelávanie EFEKTÍVNY SPRÁVCA pre technikov, na jeseň je konferencia MANUÁL, ktorá minulý rok bola zameraná na energetiku, tento rok bude zameraná na technické veci a mala by riešiť parkovanie v Bratislave pre správcov a problematiku výberu dane za smeti a rozpočítavaniu tejto dane vlastníkom. Na jeseň tiež bude pre našich členov a potenciálnych záujemcov o členstvo RECEPCIA združenia. Počas roka podľa potreby prebiehajú aj vzdelávania pre zástupcov vlastníkov či už na úrovni združenia, alebo jednotlivých správcov a pripravujú sa lokálne semináre. Programová komisia tiež pripravuje diskusné kluby KULOÁRNE REČI. Každý náš člen je na všetkých podujatiach vítaný bezplatne, nečlenovia za poplatok taktiež.



22. Ako je to s elektronickým hlasovaním? Pokračuje?

Nariadenie vlády číslo 366/2023 Z.z. ktorým sa predlžuje uplatňovanie niektorých opatrení po odvolaní mimoriadnej situácie vyhlásenej v súvislosti so šírením nebezpečnej nákazlivej ľudskej choroby COVID-19 predlžilo elektronické hlasovanie v § 2. podľa ktorého

§ 2 nariadenia vlády č. 366/2023 Z.z.

Opatrenie podľa § 36f zákona možno uplatňovať aj po 30. septembri 2023, najdlhšie do 31. decembra 2024

23. Kedy vlastník nemá status prehlasovaného vlastníka?

Na získanie statusu prehlasovaného vlastníka je potrebné, aby sa vlastník hlasovania nielen zúčastnil, ale za alebo proti návrhu aj hlasoval. V praxi sa vlastníci s tými, ktorí sa hlasovania zdržali, vysporiadajú tak, že v zápisnici uvedú ich počet. To je však nielen nesprávne a zbytočné, ale aj nedostatočné. Otázka kto sa hlasovania zdržal je absolútne namieste, avšak jej účelom nie je zapísať ich počet, ale menovite ich do zápisnice uviesť. Takýto zápis je potom dostatočným dokladom namietat' a najmä preukázať v prípade sporu aktívnu legitimáciu takého to vlastníka resp. jej nedostatok. Svoje tvrdenie opierame o rozhodnutie Krajského súd Košice Spisová značka: 9Co/382/2019 vo veci prípadu, kedy súd rozhodol, že žalobca ako vlastník, ktorý sa nezúčastnil písomného hlasovania resp. zúčastnil sa hlasovania ale zdržal sa hlasovania, výsledok ktorého však napáda žalobou na súde, nie je prehlasovaným vlastníkom, a preto v zmysle zmienenej relevantnej hmotnoprávnej úpravy nie je oprávnený domáhať sa, aby vo veci rozhodol súd. Týmto rozhodnutím zároveň pov

24. Z akého počtu hlasov sa počítajú výsledky, ak sa niekto zdrží hlasovania?

Na schôdzi vlastníkov vlastníci rozhodujú v prípadoch, kde nie je určené vyššie kvórum, nadpolovičnou väčšinou hlasov prítomných na schôdzi. To znamená, že do súčtu prítomných hlasov sa započítavajú aj hlasy vlastníkov, ktorí sa hlasovania zdržali a teda nehlasovali. Nie je potrebné polemizovať, či sa taký hlas ráta ako hlas proti, dôležité je, či sa z celkového súčtu prítomných hlasov dosiahne nadpolovičná väčšina z prítomných hlasov alebo nie. Je to vlastne rovnaký princíp, kedy sa pri potrebe vyššieho kvóra počíta z celkového počtu hlasov všetkých vlastníkov, teda aj tých, ktorí na schôdzi nie sú prítomní. Vychádzame z čisto gramatického výkladu zákona a špekulácie o nezapočítaní tých, ktorí sa zdržali, nepovažujeme za správne. Ale zástancovia oboch teórií si budú istí až keď túto otázku prelomí judikatúra.

25. Môže niekto byť zástupcom na plnomocenstvo, ak nie je vlastník bytu?

Funkcia zástupcu vlastníkov má svojim spôsobom akcesorický vzťah k vlastníctvu bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome. Ak zanikne vlastníctvo bytu, zaniká zástupcovi spolu s vlastníctvom aj funkcia zástupcu vlastníkov. Z toho je možné vyvodit', že ustanovenie do takejto funkcie je rovnako podmienené vlastníctvom bytu alebo nebytového priestoru v dome. Nakoniec o tom hovorí aj ZOVB v §8a.

§8a ods. 5 ZOVB

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.

Navyše toto tvrdenie nespochybniteľne potvrdzuje aj znenie citovaného ustanovenia a nie je možné si ho špekulatívne inak vykladať. Ide o kogentné ustanovenie, teda nie je možné ho meniť ani prejavom vôle vlastníkov a teda dohodnúť sa, že vlastníci budú akceptovať v tejto funkcii aj osobu, ktorá nemá vlastnícke právo, ani podielové, k niektorému z bytov alebo nebytových priestorov v bytovom dome. Pri

§14 ods. 4 zákona o bytoch

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade, zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom.

výklade ustanovení zákona o bytoch však niektorí poukazujú na existenciu plnomocenstva, ktoré môže udelené byť na celý rozsah práv vlastníka, a teda aj na právo byť volený do funkcie v bytovom dome. S takouto interpretáciou však nemožno súhlasiť.

Podľa citovaného ustanovenia úradne osvedčené plnomocenstvá podľa zákona o bytoch slúžia na zastupovanie pri hlasovaní. Rozsah práv, udelených plnomocenstvom, určuje len mieru autonómie splnomocnenca pri hlasovaní. Buď ponecháva držiteľovi plnomocenstva celý rozsah práv a teda aj právo hlasovať podľa svojho najlepšieho vedomia a svedomia, alebo mu autonómiu v rozhodovaní odoberá a priamo určuje, ako a na ktoré otázky musí hlasovať. Z definície povinnosti preukázať sa plnomocenstvom na schôdzi alebo v písomnom hlasovaní teda logicky vyplýva, že takéto plnomocenstvo nie je možné použiť na iné úkony vlastníka.

Z titulu uvedeného možno jednoznačne povedať, že zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník alebo podielový spoluvlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a práva a povinnosti, vyplývajúce z tejto funkcie, sa nedajú previesť na iného udelením plnomocenstva.

Na otázky odpovedali :

JUDr. Barbara Holíková, JUDr. Marek Valachovič, PhD., JUDr. Jozef Štora, LL.M, MBA, Mgr. František Meton, Peter Plávala, Ing. Jozef Farkas, Juliana Michaláčová, DiS





FERDINANDY
Consulting Slovakia s.r.o.

PROFESIONALITA INDIVIDUÁLNY PRÍSTUP

Ferdinandy Consulting Slovakia s.r.o.

Spoločnosť, ktorá poskytuje komplexné služby v oblasti poisťovníctva, so „špecializáciou na poistenie bytových domov“.

V našom portfóliu sú :

- správcovské spoločnosti
- spoločenstvá vlastníkov
- bytové družstvá



Pod jednou strechou vám vieme poistiť nielen vašu **nehuteľnosť**, ale aj **domácnosť**, **firmu** alebo **vozový park**.

- Vďaka dlhoročným skúsenostiam máme **prehľad o poistnom trhu**.
- Vieme posúdiť vaše existujúce zmluvy a ponúknuť prípadne **výhodnejšie poistenie**.
- Odporučíme Vám produkt, ktorý **najviac vyhovuje vašim požiadavkám a potrebám**.
- Uzatvorené poistné zmluvy budeme **komplexne spravovať**.
- Následná **starostlivosť o klienta** aj po uzatvorení poistnej zmluvy.
- **Bezplatný asistenčný servis** pri likvidácii poistných udalostí alebo iných nárokov.
- Budovanie dlhodobých vzťahov s klientmi na základe **osobného prístupu**.

☎ **NONSTOP klientský servis : +421 911 500 545**
✉ agenturaferdinandy@agenturaferdinandy.com



Pokiaľ neviete detailne posúdiť všetky ponuky na poistnom trhu a nevyznáte sa v zmluvných podmienkach alebo pochybujete o výhodnosti svojich existujúcich poistných zmlúv, obráťte sa s dôverou na našu firmu :

Ferdinandy Consulting Slovakia s.r.o.
člen siete INSIA

Tallerova 2/4, 811 02 Bratislava
www.ferdinandyconsulting.sk

Pobočka/Kancelária :
Trieda SNP 88, 040 11 Košice

mobil: +421 908 973 621
e-mail: daniel.ferdinandy@agenturaferdinandy.com
daniel.ferdinandy@insia.com



PREMIUM
INSURANCE COMPANY

Poistenie bytových domov vrátane poistenia zodpovednosti za škodu. Jedinečný produkt na trhu
= **ALL RISK KRYTIE a ALL IN ONE** – všetky predmety poistenia v jednej zmluve min. na základný limit plnenia.

VÝHODY A PREDNOSTI PRODUKTU

- 360° KRYTIE – komplexná ponuka všetkých druhov a predmetov poistenia pre klienta v základnej ponuke s limitom plnenia min. 2 000 eur, čo eliminuje problémy pri likvidácii poistnej udalosti.
- „ALL RISKS“ krytie v poistení majetku aj zodpovednosti za škodu – ide o poistný princíp krytia všetkých rizík okrem vylúčených, čo tiež minimalizuje problémy pri likvidácii poistnej udalosti.
- ASISTENČNÉ SLUŽBY V CENE POISTENIA – odstránenie príčin havárie, použitý drobný materiál, transport hnutelných vecí, ochrana nezabezpečenej stavby a to všetko nad rámec poistného krytia.
- KRYTIE NÁKLADOV NA KÚPU BYTU (trhová, resp. v znaleckom posudku všeobecná hodnota) v danej lokalite, nie len nákladov na výstavbu bytového domu.
- AUTOMATICKÁ OBNOVA limitov plnenia – hlavné a doplnkové predmety poistenia môžu byť poistené na limit poistného plnenia podľa voľby klienta, ktorý sa automaticky obnovuje po každej poistnej udalosti bez nároku na doplatok poistného.
- TOLERANCIA PODPOISTENIA – je až do výšky 20% z poistnej sumy (limitu plnenia) pre bytový dom.
- FRANŠÍZA ako forma spoluúčasti klienta – poisťovňa likviduje škodu nad dohodnutú výšku franšíz a pri jej úhrade už neodpočítava klientovi spoluúčasť t.z. poistenie je dojednané BEZ SPOLUÚČASTI klienta na škode.
- Uzatvorenie poistnej zmluvy sa deje výlučne ELEKTRONICKY a vznik poistenia je ZAPLATENÍM poistného. Poistná zmluva vrátane všeobecných poistných a ostatných zmluvných podmienok je v elektronickej podobe zasielaná klientovi emailom. Zmluvu už nie je potrebné fyzicky podpisovať.

360° POISTNÉ KRYTIE PONÚKA POISTENIE:

- všetkých bytov a nebytových priestorov v bytovom dome v jednej zmluve
- spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu v jednej zmluve
- vedľajších stavieb bytového domu
- stavebných súčastí a príslušenstva stavby pre riziko „Vandalizmus vonkajší“
- technologickéj časti stavby (stroje, elektronika) pre skupinu rizík All Risks
- skla pre skupinu rizík All Risks
- nákladov na odpratanie zvyškov
- nákladov na odstránenie nepoškodených častí (demontáž/remontáž)
- nákladov za únik vody alebo iného média
- nákladov na náhradné ubytovanie po poistnej udalosti
- strata zisku prenajímateľa z prenájmu bytu v prípade poistnej udalosti
- náklady na opravu alebo technické zhodnotenie častí stavby (stavebné práce)
- zodpovednosti za škodu spôsobenú osobám tretím alebo povereným
- zodpovednosti za škodu spôsobenú iným vlastníkom bytov a nebytových priestorov (krížová zodpovednosť za škodu)
- zodpovednosti za škodu vyplývajúcu z prevádzky domácnosti
- zodpovednosti za škodu spôsobenú spoločnosťou vlastníkov bytov a nebytových priestorov (SVB)



PREMIUMOVÉ
Bytové domy



PRÉMIOVÁ LOKÁLNA SLOVENSKÁ POISŤOVŇA, ktorej jadro, vrátane majiteľov, zamestnancov, vedenia spoločnosti a samotného podnikania, je sústredené priamo na Slovensku. Na slovenskom trhu pôsobí prostredníctvom svojej pobočky, zapísanej v Obchodnom registri Mestského súdu Bratislava III. Vlastnícka štruktúra poisťovne je maximálne transparentná, výlučným, **100%-ným vlastníkom poisťovne je slovenská spoločnosť PREMIUM INVESTMENT GROUP, s. r. o.**

Rozhodnutie založenia a zalicencovania slovenskej poisťovne s medzinárodným rozmerom a s väčším dosahom podnikania bolo jedným z dôvodov licenčného procesu v zahraničí, na území Spojeného kráľovstva Veľkej Británie a Severného Írska (ďalej len „UK“), ktoré je najväčšie na svete a pôsobia na ňom všetky najväčšie poisťovne. Odchodom UK z Európskej únie (tzv. brexit) prišlo rozhodnutie presídlenia centrály spoločnosti na území členského štátu EÚ – Maltskej republiky. **Všetky rozhodovacie procesy v rámci poisťovne však prebiehajú priamo na Slovensku.**

Európska únia je spoločným trhom, na ktorom platia jednotné pravidlá a regulácie v poisťovníctve. **PREMIUM IC Ltd. je oprávnená vykonávať činnosť v rámci spoločného trhu EÚ na základe licencie.** Na slovenskom trhu je evidovaná Národnou bankou Slovenska, vlastníci sú od začiatku zapísaní do Registra konečných užívateľov výhod, v Registri partnerov verejného sektora Ministerstva spravodlivosti SR, v Zozname hospodárskych subjektov v zmysle § 152 zákona č. 343/2015 Z. z. o verejnom obstarávaní a od roku 2018 sú členskou poisťovňou Slovenskej kancelárie poisťovateľov – SKP.

Moderný a novátorský prístup je využitý aj pri manažovaní poisťovne. Majitelia, rovnako aj kľúčoví zamestnanci, pôsobia na slovenskom poistnom trhu viac ako 20 rokov a celý svoj profesionálny život zasvätili jeho rozvoju, skvalitňovaniu poistných produktov a podieľali sa na zvyšovaní kvality poskytovaných služieb viacerých nadnárodných poisťovní pôsobiacich na Slovensku.

Inovácia produktov podľa potrieb slovenského trhu, prispôsobenie jednotlivým segmentom klientov a rýchlá reakcia na ich špecifické požiadavky a potreby je hlavnou filozofiou poisťovne. A výhodou pri napĺňaní uvedenej filozofie je poznanie domáceho prostredia. Neprispôsobujeme tak špecifický slovenský trh a slovenského klienta na obraz globálneho trhu zahraničných poisťovní, ale snažíme sa hľadať vlastnú slovenskú cestu.

Unikátny zaistovací program je zrkadlom kvality a bezpečnosti poisťovne. Hlavným zaistovateľom poisťovne sú **TOP zaistovne na svete – HANNOVER Re a Swiss Re.** Vďaka svojej sile a ratingu sú zárukou pre našich klientov aj v prípade tých najväčších, katastrofických škôd.

Moderné a prémiové služby, individuálny prístup, flexibilita, spoľahlivosť, kvalita, solventnosť, nezávislosť rozhodovania nás odlišujú od veľkých poisťovacích koncernov, ktoré boli časom ovládnuté medzinárodnými korporáciami. Nechceme sa odkláňať a vzdalovať od špecifik slovenského trhu a slovenského klienta, ale práve naopak, chceme ukázať, že slovenské prostredie poznáme zdola a našim klientom vieme ponúknuť nadštandardný a osobný prístup a vyššiu kvalitu čisto slovenských poistných produktov. Nič neposunie našu krajinu a ekonomiku tak dopredu ako silné slovenské spoločnosti.



HLÁSENIE POISTNEJ UDALOSTI

- prostredníctvom e-mailu:
likvidacia@premium-ic.sk
- prostredníctvom elektronického formuláru na webovej stránke poisťovne
www.premium-ic.sk
- telefonicky na Infolinke poisťovne:
+421 850 888 988

DÔLEŽITÉ KONTAKTY

KLIENTSKÝ SERVIS: 0850 888 988

WEB: www.premium-ic.sk

KONTAKTY PRE SPROSTREDKOVATELOV:

Katarína Bohošová – obchodná manažérka pre západné Slovensko
+421 915 800 747 | katarina.bohosova@premium-ic.sk

Tomáš Vichnálek – obchodný manažér pre západné Slovensko
+421 918 720 371 | tomas.vichnalek@premium-ic.sk

Martin Zummer – obchodný manažér pre stredné Slovensko
+421 918 619 999 | martin.zummer@premium-ic.sk

František Sebestyén – obchodný manažér východné Slovensko
+421 905 905 878 | frantisek.sebestyen@premium-ic.sk

Dominika Čechová – obchodná manažérka východné Slovensko
+421 905 618 717 | dominika.cechova@premium-ic.sk

☎ 0940 447 447



☎ 0940 477 477



Aj Váš **bytový dom** si zaslúži **starostlivosť**

Zverte sa do rúk odborníkom
na sanáciu fasád a striech

www.famus.sk

PROGRAM ZDRAVÝ DOM

Kontrola zatepl'ovacieho systému a striech

- Špeciálna starostlivosť o váš Bytový dom
- Kontrola stavu počas každých 3 rokov po vstupe do programu
- Návrh vhodných riešení pred vznikom problémov
- Možnosť výberu z balíčkov podľa vašich požiadaviek
- Pravidelný reporting stavu
- Vaše starosti nechajte na nás
- Odbremenenie technikov a správcov
- Vstúpiť do programu môže každý bytový dom, obec alebo firma

Základná cesta

- Servisná knižka fasády
- Vizuálna kontrola fasády
- Kontrola kriedovania
- Fotodokumentácia
- Zhodnotenie stavu
- Doporučenia
- Termovízia
- Odrhová skúška
- Meranie vlhkosti
- Meranie prasklín
- Skúška umytia fasády
- Kontrola strešnej krytiny
- Test aktívnych prasklín
- Stery z fasády
- Dron

Strieborná cesta

- Servisná knižka fasády
- Vizuálna kontrola fasády
- Kontrola kriedovania
- Fotodokumentácia
- Zhodnotenie stavu
- Doporučenia
- Termovízia
- Odrhová skúška
- Meranie vlhkosti
- Meranie prasklín
- Skúška umytia fasády
- Kontrola strešnej krytiny
- Test aktívnych prasklín
- Stery z fasády
- Dron

Zlatá cesta

- Servisná knižka fasády
- Vizuálna kontrola fasády
- Kontrola kriedovania
- Fotodokumentácia
- Zhodnotenie stavu
- Doporučenia
- Termovízia
- Odrhová skúška
- Meranie vlhkosti
- Meranie prasklín
- Skúška umytia fasády
- Kontrola strešnej krytiny
- Test aktívnych prasklín
- Stery z fasády
- Dron

Bližšie informácie nájdete na našom webe www.famus.sk

Staviame na skúsenostiach

Rekonštrukcie a zatepľovanie



BELSTAVSK

Kragujevská 398, 010 01
Žilina, Slovenská republika
T: (+421) 415 007 858
F: (+421) 415 007 859
zelená linka: 0800 125 126
E: belstav@belstav.sk

www.belstav.sk

V rámci komplexnej realizácie stavieb ponúkame:

- realizáciu výstavby bytových a občianskych stavieb v celkovej kompletizácii (na kľúč)
- stavebné a údržbárske práce, rekonštrukciu stavebných objektov
- realizáciu všetkých druhov vonkajších a vnútorných omietok (vrátane maľovky)
- realizáciu nových a opravu starých strešných plášťov spolu so zateplením
- náterové práce strešnej krytiny, oceľových konštrukcií, betónových podkladov a fasád
- výrobu, dodávku a montáž klampiarskych prvkov (systémové riešenia)
- dodávku, montáž a realizáciu všetkých druhov dlažieb, obkladov, podlahových krytín a izolácií



V rámci komplexnej rekonštrukcie panelových a bytových domov zaisťujeme:

- projektové práce, vypracovanie podkladov pre stavebné konanie
- statické posúdenie objektov
- energetické posúdenie objektov (vizuálne podklady – termokamerou)
- opravu a sanáciu chýb súvisiacich so statickou objektov
- zateplenie fasády
- rekonštrukciu a opravy plochých striech (vrátane zateplenia)
- rekonštrukciu balkónov (vrátane hydroizolácie)
- opravy zábradlia a iné zámočnicke práce
- výmenu okien, dverí a riešenie vstupných priestorov
- poradenstvo pri kombinácii rôznych zdrojov financovania
- odbornú pomoc pri vybavovaní dotácií a financovania z iných zdrojov štátnej podpory
- inžiniering



SLOVENSKÁ 
sporiteľňa

Podporíme finančné zdravie vášho bytového domu

Slovenská sporiteľňa dlhodobo ponúka:

- Financovanie obnovy bytových domov
- Zvýhodnené financovanie zvyšovania energetickej efektívnosti za pomoci úverovej linky CEB - Rozvojovej banky Rady Európy
- Výhodné úročenie termínovaných vkladov
- Moderné elektronické bankovníctvo s unikátnym efektívnym Databankingom
- Efektívne zabezpečenie plnenia, sledovania a vykazovania realizácie EU taxonómie v oblasti ESG pomocou aplikácie Smart Head
- Profesionálne poradenstvo prostredníctvom najširšej pobočkovej siete a predovšetkým špecialistov pre bytové domy vo všetkých regiónoch

Kontaktujte nás na www.slsp.sk

Budúcnosť je vaša
www.slsp.sk/bytove-domy

KOMPLEXNÁ REVITALIZÁCIA PANELOVÝCH A MUROVANÝCH BYTOVÝCH DOMOV

Spájame energetickú úsporu s ekológiou, bezpečnosťou, pohodlím a novou estetickou hodnotou vášho bývania.

Obnova budov patrí medzi dôležité výzvy slovenského stavebníctva a my máme výzvy veľmi radi. Je skvelé podieľať sa na vylepšovaní prostredia, v ktorom trávite väčšinu svojho času a v ktorom prežívate kľúčové okamihy svojho života. Cítíme obrovskú satisfakciu, keď degradovaný bytový dom naším pričinením získa novú tvár a prinesie svojim

obyvateľom novú kvalitu bývania. Vďaka našim dlhoročným skúsenostiam, odborným znalostiam, dobrým vzťahom so subdodávateľmi či bohatému vlastnému technickému vybaveniu dokážeme pokryť komplexnú škálu stavebných činností a služieb, ktoré vedú k bezproblémovej a kvalitnej realizovanej obnove bytového domu.



Čo robíme

- Dodávka stavebného lešenia
- Zabezpečenie vozidiel na prepravu materiálu
Demolačné a búracie práce
- Konštrukčné, statické a sanačné úpravy a opravy obvodového plášťa pred zateplením
- Zateplenie obvodového plášťa
- Dodávka a montáž klampiarskych konštrukcií
- Výmena okien a dverí (PVC a AL) a riešenie vstupných priestorov
- Inštalácia komunikačného systému a elektronických zámkov
- Sanácie balkónov a lodžií, oprava hydroizolácií a keramických obkladových prvkov
- Zhotovenie nových balkónov a lodžií
- Opravy a dodávka nových zábradlí
- Dodávka a montáž nových kopilitov
- Rekonštrukcie a zateplenie plochých aj sedlových striech
- Likvidácia azbestových strešných krytín



- Komplexné elektromontáže, bleskozvody a revízne správy
- Výmena a modernizácia výťahov
- Rekonštrukcia a vyregulovanie celého vykurovacieho systému
- Výmeny rozvodov teplej a studenej vody, požiarnych rozvodov a kanalizácie
- Likvidácia azbestových stúpačiek
- Montáž termických a fotovoltických solárnych systémov
- Montáž klimatizačných jednotiek a vzduchotechnických zariadení
- Zavádzanie tepelných čerpadiel
- Realizácia vnútorných a vonkajších omietok a náterov
- Zhotovenie keramických obkladových prvkov
- Kamerový systém
- Úprava chodníkov, výstavba plotov a zatrávnenie
- Zhotovenie dodatočnej hydroizolácie proti vlhkosti, injektáže
- Čistenie fasád



Kontakt

www.pmgstav.sk info@pmgstav.sk +421 917 176 668

Vďaka nadšeniu, profesionalite a ochote načúvať klientom sa nám v priebehu dvoch dekád podarilo úspešne revitalizovať viac ako 200 objektov.



Naše združenie sa zúčastnilo aj najväčšej odbornej konferencie pre správcov bytových domov, ktorú organizovalo Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností pod vedením prezidenta ZSaUN Eugena Kurimského. Toto podujatie takmer v každom ohľade doslova vyrážalo dych. Vyzdvihujeme nielen rozsiahly program, ale aj organizáciu, atmosféru a ľudský prístup pána prezidenta, ktorý si na šiel čas hádam na každého účastníka, aby mu potriasol rukou a podiskutoval s ním.

Takmer 400 účastníkov a neuveriteľná atmosféra tejto konferencie ju jednoznačne radí na TOP podujatie pre správcov v rámci Slovenska, ktorá je zameraná na široký okruh tém od ekonomiky, právnych vecí, servisných služieb, až po dodávateľov a v neposlednom rade odborných tém za účasti zodpovedných orgánov štátnej správy. Každý z účastníkov sa chopil svojej príležitosti odborne sa vzdelávať alebo prezentovať svoje služby najlepšie ako vedel. Výsledkom bolo množstvo otázok divákov a neutíchajúce diskusie na prednášané témy aj mimo prednáškovej sály. Áno, sedelo sa aj v bare, kúpalo sa aj v bazéne, ale aj tam sa rozoberali odborné témy a prišlo sa na množstvo užitočných riešení. Takže milý Eugen, môžeme ako účastníci vyhlásiť, že naozaj sú povesti o tvojej šikovnosti pravdivé. 400 účastníkov s radosťou a bez nútenia obsadilo prednáškovú sálu, lobby bar, vodný svet, a všade diskutovali o témach, ktoré ste im ako združenie pripravili v rámci programu. Ak by sme mali túto konferenciu zhodnotiť a povedať jedným slovom, prečo sme sa na ňu prihlásili, nešlo by to. Odniesli sme si z nej stovky pozitívnych dojmov a zážitkov. Zažili sme prezentácie, ktoré ľudí doslova postavili na nohy, ako napríklad nezabudnuteľná prezentácia [susedia.sk](https://www.susedia.sk), ktorá zožala dva krát standing ovation. JUDr. Marek Valachovič, PhD. a jeho veľký komentár k zákonu o vlastníctve bytov tiež posunul latku odbornosti veľmi vysoko. Množstvo odborných partnerov ponúklo účastníkom službu či tovar na takmer každú ich požiadavku.

V neposlednom rade treba pochváliť aj samotných správcov, ktorí prišli naozaj motivovaní a venovali svoj vzácny čas tomuto podujatiu. A to v období, kedy je čas mimoriadne vzácny, keďže vrcholí vyúčtovanie. Veríme, že to je signálom nových časov, kedy celá komunita správcov neberie sily a spoločne s odborníkmi naozaj presadí zmeny a požiadavky, ktoré už dlhé roky potrebuje. Aj preto je úloha takýchto podujatí veľmi dôležitá a ZSaUN si ju splnilo na jednotku s hviezdikou. Ďakujeme.



BYTOVÉ DRUŽSTVO NOVÉ ZÁMKY

Účastníci našej konferencie a zároveň hostitelia našej návštevy v Novozámockom regióne. Stretávanie sa so správcami je našou úlohou a prácou, ale ak niekto zaujme niečím výnimočným, sme presvedčení že si to zaslúži aj touto formou vyzdvihnúť a pochváliť.

Pár dní po našej konferencii sme prijali pozvanie pána Petra Klobučnika, predsedu Novozámockého bytového družstva. A tak sme sa vybrali mesta, kde sídli traja správcovia. Keďže to nie je veľká konkurencia, nečakali sme nič mimoriadne, ale aj napriek tomu sme pozvanie vítali, predsa len osobný kontakt je vo vzťahoch veľmi dôležitý. A tu sa začala séria prekvapení. Na družstve nás privítalo príjemné prostredie klientskeho centra, v ktorom to pri našej návšteve naozaj žilo. Keď sme sa pýtali návštevníkov čo potrebujú vybaviť, prekvapilo nás, že odpoveď začínali konštatovaním, že je tam príjemne a tak tam radi chodia. Vybavení sú zvyčajne veľmi rýchlo, ale radi si tam dajú kávičku a porozprávajú sa so susedmi aj z iných domov, sú komunita. Problém nie je ani príchod so štvornohým miláčikom či deťmi. Aj oni majú pripravené občerstvenie a deti dokonca svoj vlastný kútik, kde sa môžu zahrať kým rodičia vybavujú čo potrebujú. Pri jednom z miest pre klientskeho pracovníka bola obrovská mapa Nových zámok. Jedna milá zástupkyňa vlastníkov nám hneď vysvetlila, že je pyšná keď tam nájde svoj dom a môže povedať, že ju spravuje družstvo. Vraj sa máme prísť pozrieť aj na dom, že to je veľmi vidieť. „A vidíme sa na našej konferencii?“ Prišla vzápätí otázka od nej. A tak sa návšteva zavŕšila ďalším prekvapením.



V dňoch 19.4 – 20.4.2024 organizovalo pre svojich zástupcov vlastníkov v domoch, v ktorých družstvo vykonáva správu, konferenciu. Nebola to ich prvá konferencia a cieľom bolo nielen utužovanie vzťahov, ale aj vzdelávanie a účinné poskytovanie kľúčových informácií.

Dvojdňový program ponúkol účastníkom užitočné informácie. Okrem iného sa vlastníci dozvedeli aj o vstupe družstva do nášho združenia výhodách, ktoré pre nich z členstva vyplývajú. So zástupkyňou mesta rozobrali problematiku vývozu odpadu, novínok v rámci mesta a cenotvorby mestských služieb. V jednotlivých príhovoroch sa dozvedeli rôzne zaujímavosti z oblasti správy bytových domov a vypočuli si aj prednášky prítomných odborníkov z oblasti poistenia, o sanáciách a čistení fasád, o obnove bytových domov a jej najnovších trendoch. Účastníci však mali aj ďalšie otázky, týkajúce sa správy a v lokálnych diskusiách sme im časť otázok zodpovedali aj my. Celá konferencia sa niesla v priateľskom duchu a je nutné konštatovať, že družstvo sa teší medzi svojimi domami obľube. Veľkú zásluhu na tom má priamo predseda družstva Peter Klobučník. Veľa zástupcov o ňom hovorí ako o „ich Peťkovi“. Majú ho úprimne radi pre jeho ľudskosť a snahu urobiť pre svojich klientov maximum. Okrem naozaj reprezentatívneho klientskeho centra ponúka družstvo svojim klientom množstvo ďalších benefitov. Družstvo má napríklad vlastnú havarijnú službu a výťahový servis, čo pre jeho klientov znamená značné šetrenie nákladov na technické zariadenia. Ak si dom organizuje napríklad spoločné upratovanie okolia, družstvo im bezplatne privezie sedenie, stan, kotlík na guláš a dokonca aj výčapné zariadenie. Ako povedal pán predseda, na nealko, ale výber pitného režimu je už na samotných vlastníkoch. Keď sme sa pýtali na využitie, odpoveďou bolo „Ale áno, využijeme, aj náš Peťko určite príde medzi nás.“ Ďalší pán sa k diskusii pridal s vyhlásením. „Dresy už máme parádne, nech každý vidí.“ A ukázal tričko s logom družstva a nápisom DOBRÝ SUSED.

Svojho predsedu podporujú aj jeho kolegovia a zamestnanci. Na otázku, čo si na ňom vážia najviac, sme sa dozvedeli veľa hodnotení, ale prevládalo že je veľmi ľudský, že sa za nich vie postaviť, a že dovedol družstvo medzi moderných správcov a sú hrdí, že v družstve pracujú.



Každý správca je, alebo môže byť, niečím výnimočný. Presvedčila nás o tom nielen dvojdňová konferencia pre zástupcov, ktorí plne hradilo družstvo, ale aj osobnosť jeho predsedu, pána Petra Klobučníka, ktorý je skvelým správcom, predsedom, kolegom a človekom.

Pozvite nás aj Vy na návštevu k Vám a radi prinesieme aj o Vás tie najlepšie informácie. Veríme, že aj Vy ste výnimoční niečím, čo si zaslúži pozornosť celej komunity. Učme sa od seba a spoločne sa posúvajte vpred.





ZAKLADANIE A LIKVIDÁCIA SVB PROFESIONÁLNE A ZA FÉROVÚ CENU

KONTAKTUJTE NÁS
pre objednanie založenia alebo likvidácie Vášho SVB

infolinka@podporaspravy.sk
+421 903 724 895

Likvidácia spoločenstva vlastníkov bytov je zložitý a náročný proces. Jeho podmienky sa spravujú ustanoveniami zákona číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákona číslo 513/1991 Zb. Obchodným zákonníkom. Tieto právne predpisy ustanovujú, kto, za akých podmienok a ako je možné likvidáciu SVB vykonať.

Podmienky likvidácie

Rozhodnutím členov SVB o zrušení, ustanovením likvidátor a jeho zápisom do registra vstupuje spoločenstvo do likvidácie, zrušuje sa a správu začne vykonávať správca. V tomto stave však spoločenstvo ešte existuje, môže mať majetok a aktíva. Do jeho výmazu je za jeho činnosť zodpovedný likvidátor a to celým svojím majetkom. Likvidácia musí byť transparentná, čo likvidátor zabezpečuje prostredníctvom Obchodného vestníka. Ustanovte nás do funkcie likvidátora a prenechajte nám celý proces na starosti a zodpovednosť.

Celý proces trvá najmenej 9 mesiacov, spravidla až 13 mesiacov.

Likvidátor vymenovaním do funkcie preberie správu portálu slovensko.sk pre SVB a začne vykonávať úkony smerujúce k zapísaniu zapisovaných údajov do registra, spracovaniu predbežnej a riadnej účtovnej uzávierky, výzve pre potenciálnych veriteľov na prihlásenie svojich pohľadávok až po spracovanie správy o likvidácii a po jej schválení aj k výmazu spoločenstva z registra.

Spoločenstvá radšej zakladáme, ale ak ste už rozhodnutí...

Objednajte si u nás likvidáciu Vášho SVB, my ju pripravíme spolu so všetkými dokladmi, zhromaždeniami, hlasovaniami, podaniami, výzvami a všetkým čo k tomu patrí, vykonáme ju čo najrýchlejšie, profesionálne a transparentne. Ak ste proces likvidácie už začali, môžete aj počas priebehu likvidácie zmeniť likvidátora a my prevezmeme celý proces. Rýchlo a za férovú cenu.

PREČO SA STAŤ NAŠIM ČLENOM

SPRÁVCOVIA | SPOLOČENSTVÁ | VLASTNÍCI

Nezabudnite nás pravidelne
odoberať a sledovať aj na :



MNOŽSTVO BENEFITOV, VÝHOD A AKTÍVNEJ POMOCI

- neobmedzený prístup k **množstvu spracovaných odborných článkov**, a prípadových štúdií na tému správy bytov, ekonomiky správy, a technických zariadení budov,
- metodické usmernenia pri zmene právnych predpisov týkajúcich sa správy bytových domov,
- **vzory dokumentov bez ďalšieho spoplatnenia** alebo nutnosti dodatočnej platby,
- praktické pomôcky pre výkon správy vo forme darčiekov,
- významné **zľavy na poplatkoch** vlastníkov za odborné semináre združenia,
- **bezplatné školenia** pre Vašich zamestnancov,
- automatické notifikácie k aktuálnym témam,
- **bezplatné konferencie a webináre** s možnosťou opakovaného prehrávania,
- garantované zľavy od partnerov združenia a ich bezodplatnú odbornú pomoc vo forme konzultácií,
- možnosť **mimosúdneho riešenia sporov mediáciou**, posúdenie vhodnosti sporu na mediáciu bezplatne,
- významné zľavy z mediácie až do výšky 35 %,
- odborné vedenie a pomoc pri riešení problémov správy,
- poradenstvo pri nastavovaní procesov na **minimalizáciu odchodu domov zo správy**,
- **účasť na Vašich poradách**, schôdzach a zhromaždeniach a odborná prednáška tém,
- možnosť odborného posúdenia dokumentov a zmlúv, s ktorými pracujete pri výkone správy,
- zabezpečenie odborného a právneho poradenstva, špecializovaného na problematiku správy,
- **interné školenia pre oblasť správy** bytových domov a tém s tým spojených,
- periodické preškolenia na udržanie vedomostnej úrovne zamestnancov,
- školenia zručností správcu,
- možnosť vykonania komplexného auditu s výstupnou správou o súlade procesov s legislatívou,
- nastavenie procesov spoločnosti a vypracovanie interných smerníc a manuálov pre zlepšenie činnosti správcu a zavedenie alebo úpravu procesného riadenia,
- **možnosť podávať podnety** na tematické okruhy a tím získať pre seba a iných členov bezplatné rady, riešenia, množstvo praktických príkladov a vzorov dokumentov k nim,
- infolinku pre riešenie akútnych problémov alebo vzdialené poradenstvo,
- možnosť **uhradiť členský príspevok alebo jeho časť 2% z daní**,
- množstvo iných výhod a benefitov, ktoré priebežne pribúdajú.



PODPORA SPRÁVY o.z.
Staré Grunty 3402/162
841 04 Bratislava

VVS/1-900/90-62964
www.podporaspravy.sk
infolinka@podporaspravy.sk