PRÍHOVOR PREDSEDU

EXPRESSIS VERBIS

E-ČASOPIS ZDRUŽENIA

Slovenská pošta nie je jediným oficiálnym poštovým podnikom, pozor na povinnosti !

Cromwell Post
Client solutions

Semináre o správe bytových domov

Žiar nad Hronom, Ružomberok aj Bratislava hostili naše odborné semináre o správe bytových domov

SPS VO VAŠOM MESTE
SEMINÁR O SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

10 otázok a odpovedí

Odpovede na Vami zaslané otázky, tentokrát desať

Kalendár jesenných podujatí spustí školenie ekonómiek

Máte sa na čo tešiť, bude ich veľa a aj on-line, pre členov zdarma.

Športové hry na jednotku s hviezdičkou

Zopakovala sa skvelá akcia

LS LUKYSTAV

ZDARMA PRE ČLENOV

PODPORA SPRÁVY
POMOC, PODPORA A PORADENSTVO PRI SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

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

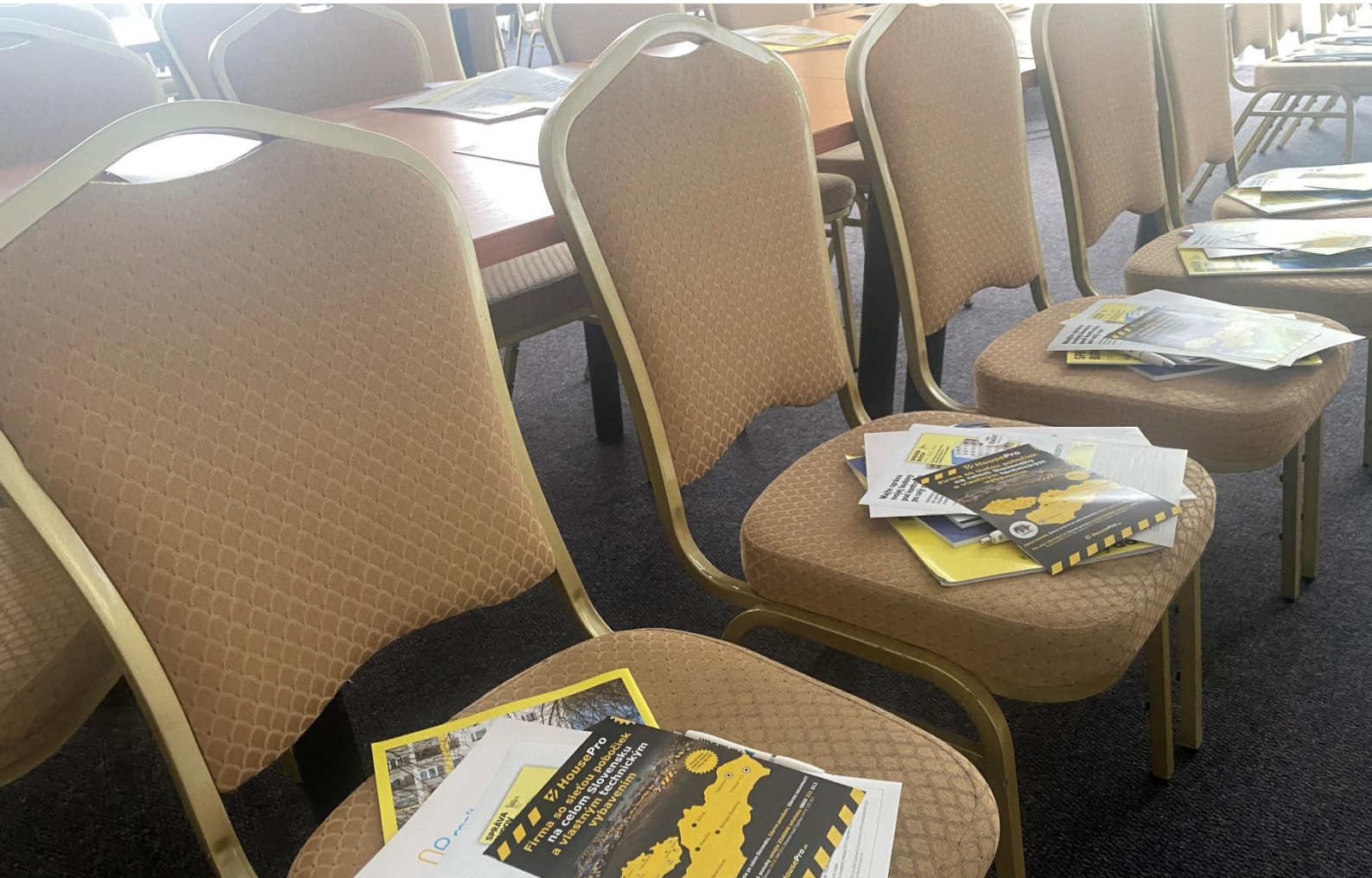
infolinka@podporaspravy.sk

Vážení čitatelia Expressis Verbis,

Leto je v plnom prúde a verím, že aj Vy máte príležitosť si oddýchnuť od každodenného zhonu. My v združení sa už aktívne pripravujeme na jesennú sezónu.

Napriek vysokým teplotám máme stále nasadený vysoký výkon. Pred letom sme absolvovali SOS bytových domov, teda Semináre O Správe v troch mestách. O ich priebehu sa dočítate v tomto čísle, napriek tomu chceme osobitne poďakovať vlastníkom, zástupcom, spoločenstvám, ale aj správcom za ich aktívnu účasť na týchto podujatiach. Uspokojili sme takmer 300 účastníkov a podľa ich slov sa tešia, že sa niekto do takého formátu pustil a radi sa zúčastnia aj na ďalších ročníkoch. Je to pre nás výzva a záväzok. Aj práve preto sme aj na jesennú sezónu pripravili ďalšie dva semináre. Viac sa dozviete v kalendári jesenných podujatí vo vnútri čísla. Úplnou novinkou je spustenie vzdelávania ekonómiek u správcov a spoločenstvách vlastníkov bytov prostredníctvom prezenčného, alebo on-line podujatia EFEKTÍVNA EKONÓMKA, ktoré pilotne v tomto roku spúšťame. Dobrou správou tiež je, že sme výrazne pokročili pri tvorbe knihy ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY s komentárom a judikatúrou, ktorú by sme chceli na jarnej konferencii vo februári (4.2. – 5.2.2026 v Bratislave) krstiť. Bude dostupná len našim členom, preto zvážte aj túto našu ponuku stať sa členom perspektívneho združenia, ktoré poskytuje okrem bežnej agendy aj aktívnu pomoc s dennými starosťami správcov a spoločenstiev vlastníkov bytov. Želáme Vám zároveň krásne leto plné pozitívnych zážitkov a tešíme sa na Vás na jeseň.

Predseda združenia JUDr. Jozef Štora, LL.M, MBA



Obsah

SLOVENSKÁ POŠTA NIE JE JEDINÝM OFICIÁLNYM POŠTOVÝM PODNIKOM, POZOR NA POVINNOSTI! 4
SEMINÁRE O SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV JAR 2025 6
NOVÉ LOGO SEMINÁROV 6
ŽIAR NAD HRONOM 6
RUŽOMBEROK 7
BRATISLAVA 9
VZDELÁVAJTE A TESTUJTE SEBA A SVOJICH KOLEGOV BEZPLATNE 12
Čo všetko tam nájdete? 13
Ako systém využiť na plno 13
Ako taký test vyzerá 14
Ako vyzerá zoznam učiva 14
Celé je to zadarmo aj pre nečlenov 15
NENABÍJAJTE V SPOLOČNÝCH PRIESTOROCH 16
Niečo málo z chémie 16
Zásady nabíjania 16
Prečo nie v spoločných priestoroch 16
Buďme ľudia a rozmýšľajme 17
POISTENIE ČISTEJ FINANČNEJ ŠKODY PRE PREDSEDOV SVB 19
10 OTÁZOK K SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV 20
KALENDÁR JESENNÝCH PODUJATÍ 25
EFEKTÍVNY SPRÁVCA – VZDELÁVANIE TECHNICKÝCH PRACOVNÍKOV A ZÁKAZNÍCKEJ PODPORY 25
EFEKTÍVNA EKONÓMKA – VZDELÁVANIE EKONOMICKÝCH PRACOVNÍKOV A BACKOFFICE 26
ŠPORTOVÉ HRY NA JEDNOTKU S HVIEZDIČKOU 29
ZAKLADANIE A LIKVIDÁCIA SVB 32

SLOVENSKÁ POŠTA NIE JE JEDINÝM OFICIÁLNYM POŠTOVÝM PODNIKOM, POZOR NA POVINNOSTI!

V súlade s § 33 ods. 3 písm. b) zákona č. 324/2011 Z.z. o poštových službách sú adresáti povinní zabezpečiť poštovému podniku nerušený prístup k domovej listovej schránke. Tento prístup musí byť voľný a bezpečný za každých okolností, a to tak, aby doručovateľ mohol zásielku riadne, bezpečne a načas doručiť.

Cromwell Post

Client solutions

Oznam pre správcovské spoločnosti a vlastníkov bytových domov

Spoločnosť **Cromwell a. s.** je od roku 2012 oficiálne registrovaným poštovým podnikom. Prostredníctvom vlastnej siete doručovateľov každoročne zabezpečuje distribúciu miliónov zásielok, ako sú faktúry za telekomunikačné služby, energie, vodu, výpisy, predpisy poistného a ďalšie dôležité dokumenty, ktoré adresáti očakávajú a sú pre nich nevyhnutné.
V súlade s **§ 33 ods. 3 písm. b) zákona č. 324/2011 Z.z. o poštových službách** sú adresáti povinní zabezpečiť poštovému podniku nerušený prístup k domovej listovej schránke. Tento prístup musí byť voľný a bezpečný za každých okolností, a to tak, aby doručovateľ mohol zásielku riadne, bezpečne a načas doručiť. Domové listové schránky by mali byť umiestnené:

- v bytových domoch pri vstupe alebo na prvom nadzemnom podlaží,
- v iných objektoch pri vstupe do týchto priestorov,
- v rodinných domoch na hranici oploteného pozemku.

Aby spoločnosť **Cromwell a. s.**, ako poštový operátor, mohla túto zákonnú povinnosť efektívne napĺňať, je nevyhnutné zabezpečiť jej doručovateľom **voľný prístup k poštovým schránkam** alebo im **umožniť prístup prostredníctvom kľúča či elektronického čipu**. Len tak je možné zabezpečiť plynulé, bezproblémové a spoľahlivé doručovanie zásielok.

Správcovské spoločnosti zohrávajú v tejto oblasti kľúčovú úlohu, pretože práve prostredníctvom ich spolupráce je možné:

- zjednodušiť a zefektívniť prístup doručovateľov k objektom,
- znížiť zbytočné vyrušovanie obyvateľov,
- predchádzať nedoručeniu zásielok z technických príčin.

Pristupujeme k tejto spolupráci **zodpovedne a transparentne**:

- predloženie dokladov o zákonnej registrácii a oprávnení na výkon poštových služieb,
- záruka, že kľúče/čipy budú použité výhradne počas doručovania,
- odovzdanie kľúčov na základe preberacieho protokolu,
- úhrada nákladov spojených s výrobou kľúčov/čipov.

V prípade otázok alebo záujmu o spoluprácu nás neváhajte kontaktovať:

EXPRESSIS VERBIS
E-ČASOPIS ZDRUŽENIA

Bratislavský kraj
Ján Kovalčík:
jan.kovalcikml@cromwell.sk,
+421 918 348 116

Ostatné kraje
Ing. Zuzana Oravcová:
zuzana.oravcova@cromwell.sk,
+421 907 526 239

Iné ustanovenia k výške odmeny (netýka sa inflačnej doložky) v zmluve nie sú uvedené.

SEMINÁRE O SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV JAR 2025

Počas jarnej sezóny sme zorganizovali tri odborné semináre, ktorými sme sa priblížili v regiónoch nielen správcom, ale aj spoločenstvám vlastníkov bytov a bežným vlastníkom.

SOS ŽIAR NAD HRONOM
SEMINÁR O SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

SOS RUŽOMBEROK
SEMINÁR O SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

SOS BRATISLAVA
SEMINÁR O SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

NOVÉ LOGO SEMINÁROV

Medzi účastníkmi sa počas jarnej konferencie spustila debata, že takéto podujatie by malo mať svoje logo a ľahko zapamätateľný názov. Zvíťazila **sova ako symbol múdrosti** nad stromom života, ako symbolom udržateľnosti. Na základe konsenzu sme nechali pripraviť nové logo a z neho sme vychádzali aj pri logu odborných seminárov. Skratka „SOS" znamená vlastne slovné spojenie seminár o správe, čo je nielen zapamätateľné, ale aj výstižné. Účelom seminárom je poskytnúť prvú pomoc a následne aj prevenciu pri riešení denných problémov správy.

ŽIAR NAD HRONOM

Žiarsky seminár sa konal 24.4.2025 v reštaurácii Chef´s City Bistro na ul. Š. Moysesa 46 v čase od 16:00 do 21:00, aj keď pôvodne bol koniec naplánovaný na 20:00. Záverečná diskusia však priniesla veľký záujem účastníkov a napriek vyhradenej hodinke trvala dve hodiny a trvala by aj dlhšie, keby nás únava nedonútila diskusiu ukončiť s prísľubom, že do konca roku urobíme v Žiari ďalší seminár. Seminár sa konal pod záštitou nášho člena, spoločnosti **BYTSPOL s.r.o**.

Semináru sa zúčastnilo 64 účastníkov z radov vlastníkov a orgánov SVB v regióne. Program bol taktiež zaujímavý a podčiarkli sme ho zaujímavou ochutnávkou značkových vín, čo trochu atmosféru uvoľnilo a posmelilo účastníkov k vysokej aktivite a v kladení otázok. Program sme odvodili od nosných tém pre rok 2025, ktoré sme predstavili verejnosti na jarnej konferencii v Bratislave.

RUŽOMBEROK

Seminár v Ružomberku sa konal 5.6.2025 v krásnom prostredí Hotela Hrabovo na Hrabovskej ceste 30 v Ružomberku. Tento seminár sme naplánovali so skorším začiatkom a rozšíreným programom. Napriek tomu, že sme mali začať až o 13:00, prví nedočkavci sa začali schádzať už od 11:30 a tak sme prípravu sály kombinovali s družnými debatami s prvými účastníkmi. Napriek dlhšiemu programu sa nám opäť nepodarilo skončiť v plánovanom čase o 20:00, ale diskusia sa natiahla takmer až do deviatej večer. Seminár sa konal pod záštitou nášho člena, spoločnosti **ByPO, spol. s r.o**.

Časť účastníkov bola už v Ružomberku druhý krát a seminár hodnotili pozitívne a prínosne. Prišlo 106 účastníkov z celého spektra komunity správy bytových domov. Každý účastník si, podobne ako v Žiari, odniesol ako darček našu publikáciu Domového poriadku s komentárom. Samozrejme aj množstvo zážitkov, kontaktov, odpovedí na otázky a skvelý pocit, že v problematike správy nie sú na to sami. A je vhodné sa pochváliť, že sme v danej lokalite získali nových členov z radov správcov a SVB.

PROGRAM :

13:00 - 13:45 Ako si jednoducho skontrolovať vyúčtovanie
Mgr. Eva Plávalová, PhD.

13:45 - 14:45 Problematika výkonu revízií v bytových domoch
Juli Michaláčová a Peter Plávala

14:45 - 15:00 Sanácie fasád a lietajúce škodce zateplenia
SanaTop s.r.o.

15:00 - 15:45 Panelová diskusia s vystavovateľmi
Coffee break s občerstvením

15:45 - 16:00 Elektronické hlasovanie povinné z novely zákona č. 182/1993 Z.z. o ZoVB od 1.1.2025
resitech s.r.o.

16:00 - 16:15 Prevádzka a pravidelné kontroly výťahov
Treva, s.r.o.

16:15 - 16:45 Ako sa určuje výška poistenia a riziká podpoistenia bytových domov
PREMIUM Poisťovňa a Ferdinandy Consulting Slovakia s.r.o.

16:45 - 17:00 Pripravované legislatívne zmeny v meraní a vyúčtovaní spotreby vody a tepla
ista Slovakia, s.r.o.

17:00 - 17:30 Energetické produkty, bez ktorých riskujete vysoké pokuty
ENERGIA-BUDOV s.r.o.

17:30 - 17:45 Novinky v obnove budov a žiadosti
LUKYSTAV s.r.o.

17:45 - 18:15 Coffee break a občerstvenie

18:15 - 18:30 Otázky ochrany osobných údajov pri používaní aplikácií tretích strán
Mgr. Eugen Kurimský - prezident ZSaUN

18:30 - 20:00 Panelová diskusia
PODPORA SPRÁVY o.z. a ByPo, spol. s r.o.

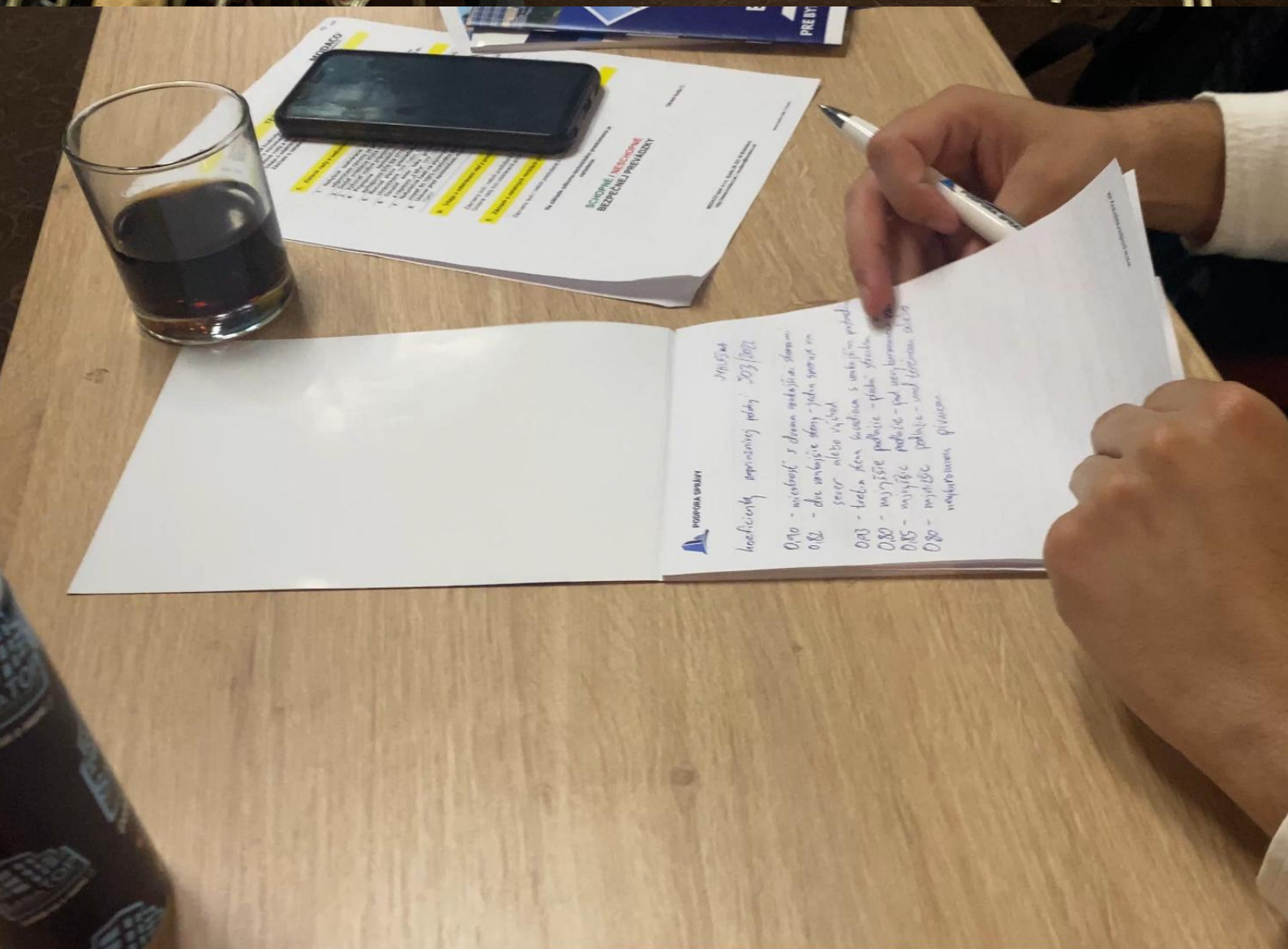
- vybrané kapitoly domového poriadku
- doručovanie emailom a riziká použitia spôsobu obvyklého
- nesprávne dohodnuté pravidlá čerpania FPÚaO
- neprispôsobivý sused
- inflačná doložka a tvorba FPÚaO
- podmienky a príprava hlasovania, kvóra
- zástupcovia vlastníkov a ich skutočné právomoci versus zodpovednosť
- plnomocenstvá po novom

BRATISLAVA

Seminár v Bratislave sa konal 19.6.2025 v známom prostredí Hotela Bratislava na Seberíniho 9, kde sa koná aj naša jarná konferencia. Tento seminár sme naplánovali so skorším začiatkom a rozšíreným programom. Napriek dlhšiemu programu sa nám opäť nepodarilo skončiť v plánovanom čase o 20:00, ale diskusia sa natiahla až do deviatej večer keby sme vládali, hádam by nikdy neskončil. Niektorí z účastníkov sú pravidelnými účastníkmi našej konferencie, napriek tomu prišli osviežiť si svoje skúsenosti a doplniť informácie. Seminár sa konal pod záštitou niektorých našich členov, ktorí sa v Bratislave aktívne zúčastňujú na činnosti združenia. Napriek tomu, že Bratislavská komunita má svoje špecifiká a vládne v nej veľmi silný konkurenčný boj, naši členovia to riskli a pozvali niektoré svoje domy. Podľa spätnej väzby to však ani trochu neľutujú a pre budúci ročník avizujú oslovenie všetkých svojich klientov. Za odvahu im ďakujeme a veríme, že to presvedčí všetkých správcov, že vzdelávanie vlastníkov nemôže byť na škodu a táto mini akademická pôda nie je priestorom na konkurovanie, ale na spoluprácu pre dobro celej komunity.

Bratislava svojou účasťou vo vzťahu k celkovému počtu bytových domov trochu sklamala. Seminára sa zúčastnilo 102 účastníkov, čo je na veľkosť regiónu naozaj slabé číslo. Ale niekde je potrebné začať a preto účastníkom ďakujeme a veríme, že boli spokojní a na ďalšiu sezónu so sebou privedú aj susedov a známych a Bratislava ukáže svoju skutočnú silu a potenciál.

VSD
Čo teda mám skontrolovať?
STE V DOBRÝCH RUKÁCH


SCHOPNÍ I NEDOSCHOPNÍ
BEZPEČNÉ PREVÁDZKY
PODPORA SPOLKU
koeficienty upravujúce ceny
303/2012
0,70 - nicotnosť s dopadom nebezpečia zdravia
0,82 - dve vnútorné dvere - jedna vonkajšie
0,93 - tvrdá okna kvalitné s vnútorným
0,80 - vnútorné podlahy - plávajúce
0,85 - vnútorné podlahy - pod
0,80 - vnútorné podlahy - vinyl
vnútornými

PODPORA SPRÁVY
PRACUJEME PRE CELÚ KOMUNITU
SPRÁVY BYTOVÝCH DOMOV
ČLENOM POSKYTUJEME ODBORNÉ PORADENSTVO SYSTÉMOM „KAMOŠ NA TELEFÓNE"
KAŽDOROČNE PUBLIKUJEME DESIATKY ČLÁNKOV, VIDEOBLOGOV A USMERNENÍ
VYDÁVAME VLASTNÉ ODBORNÉ KNIHY A E-ČASOPIS PRE ŠIROKÚ VEREJNOSŤ
POMÁHAME MENIŤ ZÁKONY A VYHLÁŠKY AKTÍVNYMI PRIPOMIENKAMI A NÁVRHMI
NIE SME LEN TEORETICI, MÁME PRAX V SKUTOČNOM DENNOM VÝKONE SPRÁVY
„AK PRILOŽÍŠ RUKU K DIELU, LENIVEC TI BUDE ZÁVIDIEŤ..."

ZEM
zemsro.sk

VZDELÁVAJTE A TESTUJTE SEBA A SVOJICH KOLEGOV BEZPLATNE

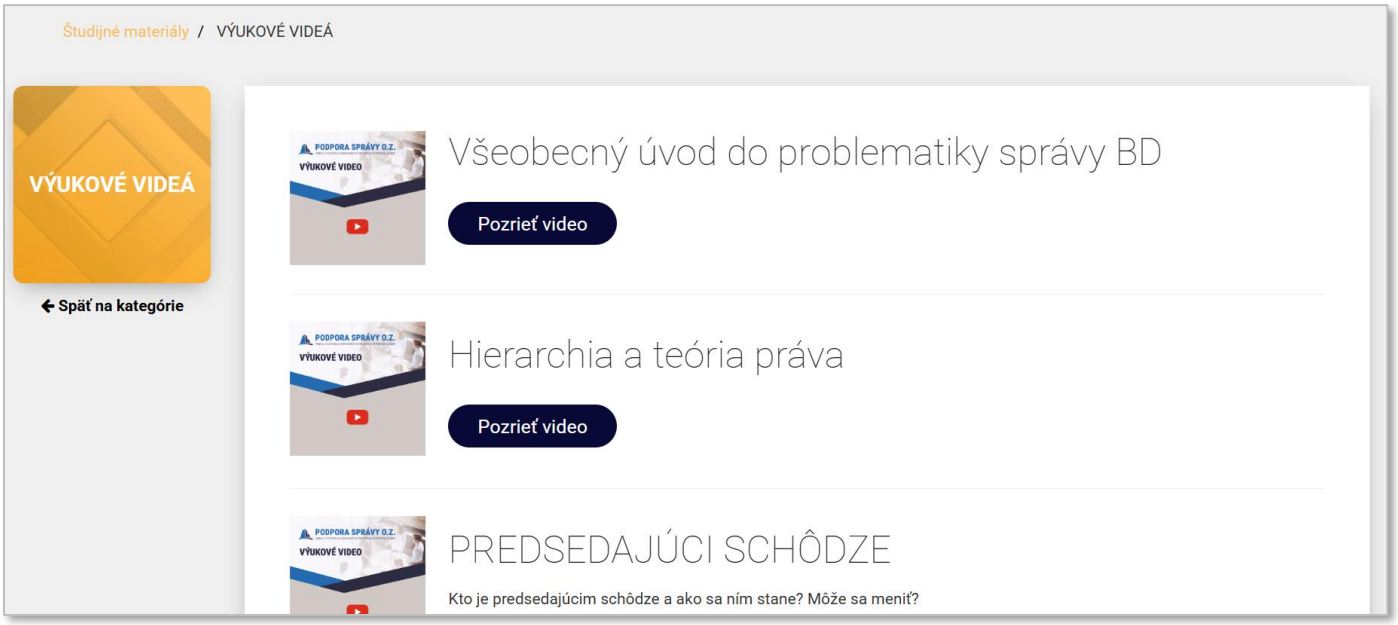
Problematika výkonu správy je veľmi široká a od správcov sa očakáva veľké penzum informácií. Tie môžete nadobudnúť skúsenosťami, alebo vzdelávaním. Aj skúsených správcov však občas prekvapí presvedčivé tvrdenie laika, ak použije veľmi odborný termín, prípadne zneistí hromadná požiadavka, ktorá je už z prvého počutia protiprávna, ale nikto predsa nechce prísť o dom v správe. Ako na to?

Praktické skúsenosti získate len praxou, aj keď je pravdou, že aj rozhovormi s „praktikmi" získate spravidla cenné informácie. Je však jednoduchšie, a zrejme aj účinnejšie, získať ich aktívne v čase, rozsahu a na mieste, ktoré si sami zvolíte. Presne tým miestom je náš nový portál pre e-learning, ktorý nájdete tu:

https://podporaspravy.etraining.io/

Čo všetko tam nájdete?

Na portál postupne nahrávame niektoré inštruktážne videá, aby ste mali možnosť sa vzdelávať intuitívnou formou. Či už pozeraním, alebo len počúvaním. Samozrejme nenájdete tam celý obsah našich videí pre výuku, ten je určený len pre členov nášho združenia a je plne dostupný na našej stránke www.podporaspravy.sk. Napriek tomu sa však snažíme sprístupňovať Vám aj bezplatne a bez ohľadu na to, či ste našimi členmi, aspoň časť informácií, aby sme Vám uľahčili Vašu prácu a zároveň Vám ukázali, že ako naši členovia budete mať skvelý informačný a edukačný servis. Aby ste vedeli, ako na tom ste, postupne tam pridávame rôzne testy, či už formou videí s otázkami, alebo priamo testami rôznej úrovne obtiažnosti. Účelom nie je dokázať, či niečo neviete, ale ukázať Vám oblasti, v ktorých by Vás mohol klient prekvapiť a následne Vám vieme tieto miesta zaplniť informáciami tak, aby ste si pri výkone tohto veľmi ťažkého povolania, ako sa vraví, „...istí v kramflekoch..."



Ako systém využiť na plno

Systém vyžaduje registráciu a následné prihlásenie vždy, ak ho chcete využiť. Odporúčame, aby ste svojim kolegom zriadili samostatné kontá, budete tak vedieť, ako uspeli v jednotlivých testoch a či pracujú na svojich vedomostiach. E-learning je v prevádzke už takmer rok a niektorí správcovia v ňom pravidelne testujú vedomosti svojich zamestnancov. Ako s týmito informáciami naložia už posúdiť nevieme, ale ako spätnú väzbu sme dostali viacero zaujímavých odkazov.

Peter M. Bratislava
Dal som urobiť testy technikom a bol som prekvapený, že ani jeden neurobil na vyhovujúci počet bodov. Boli tesne pod hranicou, ale znamená to pre mňa signál, že na jeseň idú ku Vám na kurz EFEKTÍVNY SPRÁVCA. Teraz vidím, ako je dôležité sa neustále vzdelávať.

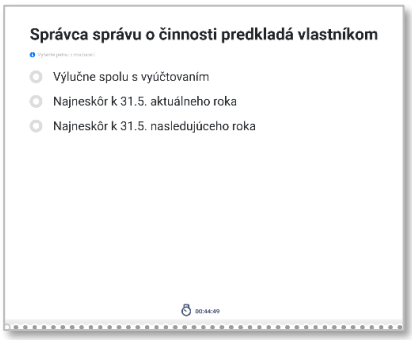
Daniela S. Košice
Som predsedníčkou SVB a test som si urobila, vlastne neurobila lebo som nemala dosť bodov. Myslela som, že viem toho dosť, ale v zozname nesprávnych odpovedí ma prekvapilo veľa vecí. Teším sa na seminár na jeseň, budem mať na Vás veľa otázok.

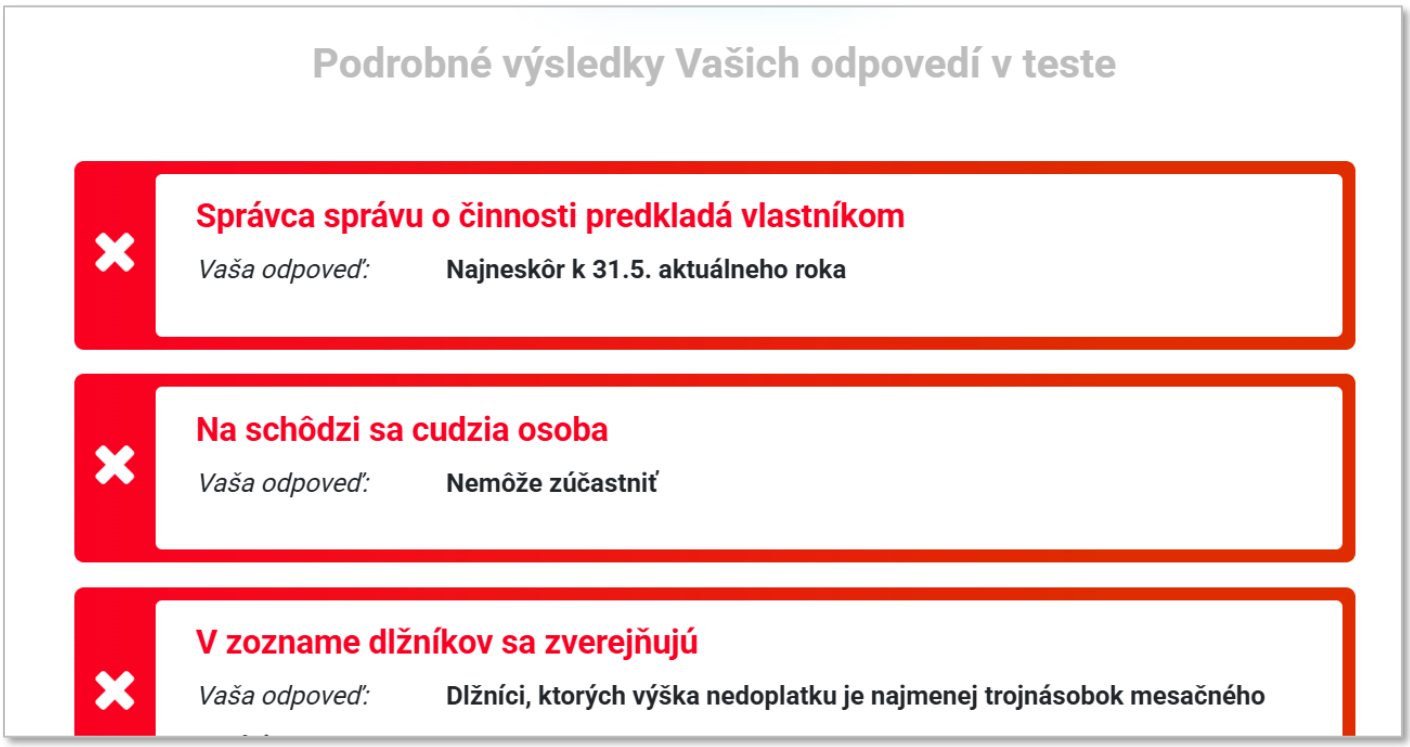
Anonym Trnava
Prosím neuverejňujte moje meno, som malý správca, ale nedosiahol som ani 50%. Ten test je veľmi ťažký a aj to video s otázkami som urobil až na druhý pokus.

Simona Kráľová Nitra
Robím zástupkyňu už skoro 20 rokov a urobila som to na prvý krát na 96%. Nemáte niečo ďalšie? Kedy pridáte nové testy? To video s testom je super, také pridajte.

Ako taký test vyzerá

Testy obsahujú spravidla viac ako len pár otázok a umožňujú výber práve jednej odpovede. Na testy je vždy časový limit a po jeho absolvovaní sa dozviete výsledok a niekedy, podľa toho ako to nastavíme, aj zoznam nesprávnych odpovedí. Test sa dá opakovať spravidla raz za deň.





Ako vyzerá zoznam učiva

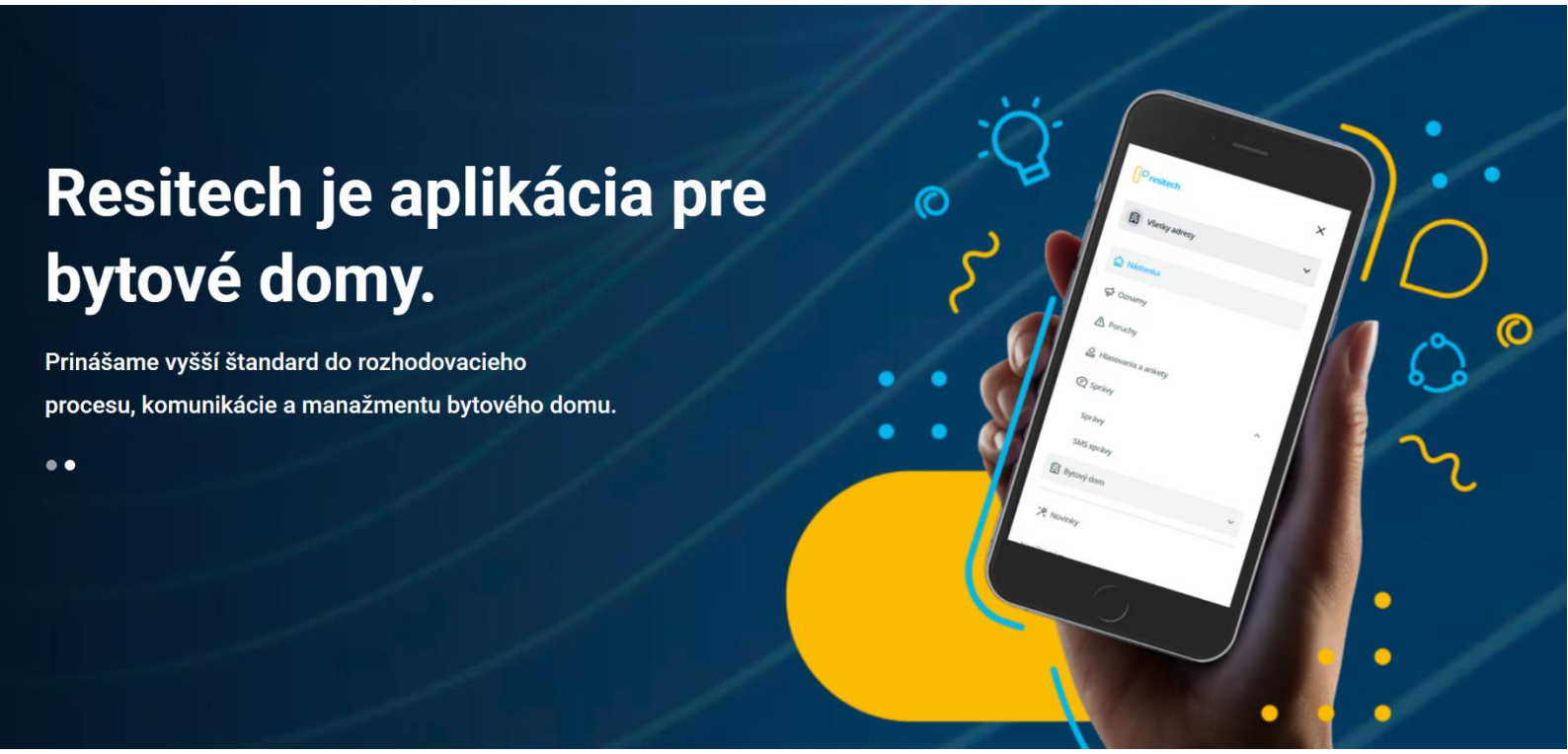
Učivo sa Vám snažíme sprostredkovať vo forme videa, aby ste mali pri vzdelávaní sa voľné ruky a mohli ho počúvať a pozerať nespočetne krát. Lepšie ako rádio, aj keď nič netreba preháňať.

Všeobecný úvod do problematiky správy BD

Pozrieť video

Celé je to zadarmo aj pre nečlenov

Sme nezisková organizácia a našim cieľom nie je na všetkom zarábať. Potrebujeme len finančne zaistiť našu prevádzku a všetky ďalšie zdroje dávame do prospešných vecí pre komunitu. Aj tento systém je jednou z vecí, ktorú prevádzkujeme bezplatne a chceme, aby to tak ostalo aj naďalej. Chceme najmä, aby mohol obsahovať čo najviac hodnotného obsahu a pomáhal Vám robiť správu lepšie a lepšie. Ak sa stanete naším členom, podporíte tieto aktivity pre celú komunitu. Práve vďaka členom a ich financiám v minulom roku napríklad vyše 400 kníh o domovom poriadku našlo bezplatne svojich majiteľov. Členstvo u nás je Vašou konkurenčnou výhodou.



NENABÍJAJTE V SPOLOČNÝCH PRIESTOROCH

V ostatnom čase sa vyskytujú často požiare, ktorých zdrojom je elektrická kolobežka alebo bicykel. Príčinou je najčastejšie porucha pri ich nabíjaní. Prečo môže batéria začať horieť a prečo nesmiete, áno nesmiete, nabíjať svoju kolobežku či bicykel v spoločných priestoroch?

Niečo málo z chémie

Batéria je zariadením, v ktorom sa na relatívne malom priestore kumuluje značné množstvo energie. Typov batérií je viacero, ale najčastejšia je typ Li-ion, Lítium iónová batéria. Kladnú elektródu tvorí zliatina lítia, zápornú grafit. Elektrolytom je zvyčajne lítiová soľ. Každá batéria má ešte separátor, ktorý oba póly od seba oddeľuje. Elektrolyt je horľavý a separátor nie je taktiež nezničiteľný. Niekedy výrobnou vadou, niekedy nesprávnym nabíjaním, niekedy tepelným, alebo elektrickým preťažovaním, inokedy mechanickým poškodením, môže dôjsť k chemickému rozkladu elektrolytu a poškodeniu separátora. Vznikne skrat, narastie vo vnútri batérie tlak a teplota. Často je vidieť vydutie batérie a cítiť značné zahriatie. Už to signalizuje, že batéria je poškodená a je potrebnú ju okamžite prestať nabíjať, ale aj prípadne používať. Ak sa totiž proces dostane do stavu, že obal batérie tlak a teplotu nezvládne, môže dôjsť k explozívnemu uvoľneniu tlaku z pár elektrolytu a batéria exploduje a vznieti sa.

Zásady nabíjania

V prvom rade vždy vizuálne skontrolujeme batériu pre a na začiatku nabíjania, je potrebné ju mať pod dohľadom aj počas celého procesu až do nabitia. Všímame si najmä :

- vydutie batérie
- zvuky praskania a syčania,
- teplotu a zmenu farby obalu,
- dymenie,
- neporušenosť káblov.

Používať treba zásadne originálne diely, hlavne nabíjačky. Pre nabíjanie treba dodržiavať návod výrobcu, zariadenie nezakrývať, nevystavovať priamemu slnečnému žiareniu, nenabíjať mokré a zohriate zariadenie po jeho prevádzke. Je potrebné sa vyhýbať neznačkovým dodávateľom, aj keď pri množstve vyrobených kusov aj toho najkvalitnejšieho produktu sa štatisticky vyskytne výrobná vada, smola, ak je to práve na Vašom zariadení.

Prečo nie v spoločných priestoroch

Spoločné časti a zariadenia bytového domu plnia funkciu, na ktorú sú určené. Určenie je jasné už od kolaudácie objektu a každá takáto časť má dané zhotovenie s určitými technickými parametrami. V kočikárni zrejme nebude výlevka, ale v práčovni okrem nej bude určite aj odtok vody. Ak sa pozrieme na odolnosť stavebnej konštrukcie, tá musí spĺňať podmienky určenia danej miestnosti. Či už je to odolnosť proti vlhku, alebo je napr. samostatným požiarnym úsekom s požiarnymi prestupmi a protipožiarnymi dverami či dokonca protipožiarnym sprinklerovým systémom.

Žiadna spoločná časť bytového domu nie je určená na použitie ako nabíjacia stanica pre kolobežky či bicykle, nemá potrebné technické riešenie stavebnej konštrukcie a ani výbavu v rozsahu ochrany pred požiarmi. V rámci všeobecnej prevenčnej povinnosti, zakotvenej v § 415 zákona číslo 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka každý je povinný počínať si tak, aby nedochádzalo ku škodám na zdraví, na majetku, na prírode a životnom prostredí. Ak je teda zrejmé, že priestor v dome, pivnica, bicykláreň, či iná, nie je určená bezpečnostne ani technicky na nabíjanie, každý, kto spôsobí škodu nevhodným použitím (spočíva v nabíjaní zariadenia v miestnosti, ktorá na to nie je určená), je povinný ju v celom rozsahu nahradiť. Ak nešťastnou náhodou vznikne poškodenie v byte vlastníka e-kolobežky či e-biku, je to poľutovania hodné, ale je to jeho rozhodnutie, za ktoré si nesie následky. Problém požiarov týchto zariadení však často spôsobuje obrovské škody, a to aj na susedných bytoch a spoločných priestoroch. Vtedy však už následky takého rozhodnutia nesú aj nevinní a to nie je možné akceptovať.

Nabíjanie potrebuje elektrickú energiu. Tú zvyčajne majitelia nabíjaných zariadení pri nabíjaní v spoločných priestoroch berú zo spoločného. V pivniciach či chodbách, alebo v iných spoločných miestnostiach, odoberajú elektrickú energiu na nabíjanie zo zásuviek, na čierno sa napoja z vypínačov, niektorí si z bytu natiahnu predlžovací kábel. Nič z toho nie je možné akceptovať ako správny postup. Predlžovací kábel nie je na takú záťaž stavaný a je ďalším potenciálnym zdrojom možného požiaru. Odber elektrickej energie zo spoločného, odhliadnuc od napojenia cez vypínač (ide o hrubé porušenie technických noriem a ohrozenie bezpečnosti), je bezdôvodným obohacovaním sa. Neobstojí ani argument, že tiež prispievajú na túto spotrebu. Svetelné okruhy nie sú technicky pripravené na odber pre nabíjanie a rovnako prípadné zásuvky nie sú určené na tento účel. Príspevok na „spoločnú elektrinu" sleduje konkrétny účel jej spotreby a rozpočítava sa v súlade s ním. Má ním byť najmä osvetlenie a núdzový alebo účelový odber zo zásuviek pre potreby domu ako celku, nie na naplnenie potrieb jednotlivca. Ak to trošku nadnesieme, ide o okrádanie susedov, ktorí majiteľovi nabíjaného zariadenia vlastne platia spotrebovanú elektrickú energiu.
Zdroj : www.freepic.com

Buďme ľudia a rozmýšľajme

Pri diskusiách na túto tému sa často možno stretnúť s názorom, že veď to žiadny zákon nezakazuje. Nie je to celkom pravda, lebo bezdôvodné obohatenie, spočívajúce v neplatení odobratej elektrickej energie v celom rozsahu odberu podľa § 451 Občianskeho zákonníka ten, kto sa na úkor iného obohatí, je povinný obohatenie vydať. Podľa § 454 Občianskeho zákonníka bezdôvodne sa obohatil aj ten, za koho sa plnilo, čo podľa práva mal plniť sám a teda nie je sporu o tom, či o bezdôvodné obohatenie ide, alebo nie. Navyše je tu stále všeobecná prevenčná povinnosť, spomínaná vyššie. A v neposlednom rade je tu zdravý rozum. Každý, kto nabíja v spoločných priestoroch a zo spoločnej elektrickej energie veľmi dobre vie, že požiar môže bytovku zničiť, že energiu mu platia susedia. Len sa tvári, že no a čo. Ale to je nie len nezodpovedné, ale aj nebezpečné a často krát aj veľmi, veľmi drahé.

V roku 2024 na Slovensku spôsobilo požiar 16 elektrických kolobežiek. Suma škôd sa vyšplhala na viac ako 1.000.000,- €. Koľko z tej sumy ste pripravení zaplatiť len preto, že ušetríte na elektrike nabíjaním s spoločných priestoroch?

NENABÍJAJTE
V SPOLOČNÝCH PRIESTOROCH

V ROKU 2024 BOLO ZDROJOM POŽIAROV 16 E-KOLOBEŽIEK ŠKODY PRESIAHLI 1 MILIÓN EUR

PREČO MAJÚ ZA VAŠE ROZHODNUTIA TRPIEŤ OSTATNÍ?

Nabíjanie v spoločných častiach a zariadeniach bytových domov je porušenie princípu všeobecnej prevenčnej povinnosti podľa § 415 zákona číslo 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka a pri odbere spoločnej elektrickej energie bezdôvodným obohatením podľa § 454 Občianskeho zákonníka.

KOĽKO SI PRIPRAVENÝ Z TOHO ZAPLATIŤ, LEBO SI CHCEL UŠETRIŤ NA ELEKTRIKE?

POISTENIE ČISTEJ FINANČNEJ ŠKODY PRE PREDSEDOV SVB

Ak ste predsedom spoločenstva vlastníkov bytov, iste ste sa už stretli so situáciou, kedy ste veľmi váhali, či niečo objednať alebo nie, či objednávate správny rozsah, dobrý rozmer, presný počet. V rámci členstva v našom združení Vám prinášame skvelé poistenie presne pre prípad, že svojim konaním spôsobíte spoločenstvu škodu. Dobrou správou je, že ako členovia združenia toto poistenie osobitne neplatíte a je súčasťou členského.

Čo je vlastne finančná škoda ?
Pod pojmom „škoda" sa okrem „škody na veci" alebo „škody na zdraví" rozumie aj akékoľvek peňažné plnenie (finančná škoda) uplatnená voči poistenému v súvislosti s výkonom správy bytového domu, max. však do výšky poistnej sumy (sublimitu) uvedeného v poistnej zmluve, ktorá je pre členov Podpora správy o.z. vo výške 50.000 EUR pre jednu alebo všetky škodové udalosti, ktoré nastanú počas jedného poistného obdobia, z celkovej dojednanej poistnej sumy, t. j. 50.000,- EUR.

Príklady poistných udalostí, ktoré sa z tohto pripoistenia hradia :

- ✓ Pri objednávke vchodových dverí došlo k omylu a predseda SVB objednal chybné dvere (užšie), ako boli tie pôvodné.
- ✓ Predseda SVB voči zhotoviteľovi diela (stavebnej firme) neuplatnil reklamáciu v zákonom stanovenom termíne a došlo k premlčaniu pohľadávky.
- ✓ Vlastníci bytov žiadali náhradu škody od predsedu SVB za to, že ich bytový dom nebol poistený v čase vytopenia garážového státia.
- ✓ Predseda SVB urobil zlé vyúčtovanie preplatkov a nedoplatkov 5 vlastníkom bytov a v priemere preplatil o 100 Eur menšie preplatky, ako mal. Vlastníci bytov na to prišli po 2,5 roku a okrem doplatku z preplatkov, im bol vyplatený za 2,5 roka aj úrok z omeškania.
- ✓ Vlastník bytu dostal výmer, na ktorom bol uvedený nesprávny údaj celkovej plochy bytu v m2 . Podľa tohto výmeru platil príspevok do FPÚaO až do doby, pokiaľ nezistil túto chybu t. zn., že platil viac, ako mal. Okrem nároku na rozdiel doplatku, si uplatnil aj úroky z omeškania a taktiež sa to uplatňovalo z tohto pripoistenia.

10 OTÁZOK K SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

1. Na jednom bytovom dome máme kamery. Na záberoch vidno, ako jeden z vlastníkov rozbil vchodové dvere. Zástupca vlastníkov chce zverejniť fotku z tohto záznamu, kde by bol dotyčný vidieť. Môžeme to zverejniť na nástenke?

Nie nesmiete. Správny postup je taký, že ani nahliadať by ste nemali. Ak nezaplatí škodu dobrovoľne, treba podať trestné oznámenie a OČTK oznámiť, že máte z daného incidentu kamerový záznam, oni si ho vyžiadajú a prídu si ho nahrať. Alebo ho archivovať a podať návrh na súd na náhradu škody po opravení dverí a do žaloby uviesť, že disponujete kamerovým záznamom a vyžiada si ho sú, ktorému ho následne poskytnete.

2. Je možné odčleniť v zálohovom predpise DPH pre klientov, čo majú priestory na právnickú osobu? Ak áno, na ktoré položky si môžu uplatniť odpočet DPH? Prípadne ako sa to štandarde rieši ak byt alebo nebytový priestor vlastní právnická osoba, ktorá chce odpočítavať DPH aj na prevádzkových nákladoch?

Účtovnou jednotkou je bytový dom, ktorý nie je platcom DPH a preto nie je možné si ju uplatniť ani vyčíslovať. Čo môžete maximálne urobiť, tak je deliť faktúru za odmenu za správu tak, že platcom DPH odmenu vyfakturujete osobitne a potom neuvediete do vyúčtovania, ale aj to je v rozpore s predpismi a to aj napriek tomu, že niektorí správcovia to tak robia.

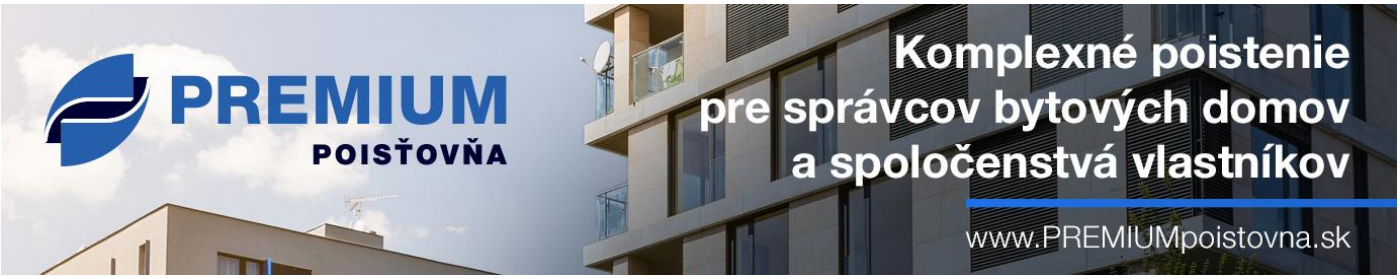
3. Je dnes možné, aby sa vlastník bytu, ktorý je v súčasnosti napojený na CZT, odpojil od CZT a vybudoval si vlastné kúrenie? Aká je dnes legislatívna možnosť odpojenia sa vlastníka bytu od CZT, alebo naopak, existuje legislatíva zakazujúca individuálne odpájanie sa vlastníkov bytov od CZT?

Možné to je, avšak je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov, nakoľko je to zásah do spoločného zariadenia bytového domu podľa § 14b ods. 1 písm. l). So súhlasom počíta aj vyhláška 503/2022 Z.z. napríklad v § 5 ods. 2, § 7 ods. 5 pri BOS-kách, §8 ods. 4. Navyše vlastníci môžu odsúhlasiť pomer platby za plochu pre odpojené byty, čo výrazne zvýši náklady na vykurovanie pre odpojeného vlastníka.

4. Ako si poradiť s ľuďmi, ktorí nemajú nahlásený presný počet osôb v byte? Vo väčšine prípadov sa jedna nájomníkov ale v našom prípade aj rodiny s deťmi.

Osobo-mesiace sú všeobecne pomerne nešťastným spôsobom rozpočítavania nákladov práve kvôli ťažkej určiteľnosti ich správneho počtu. Jediným riešením je úprava v zmluve o výkone správy alebo spoločenstve napríklad takto :

„Za právoplatné overenie zmeny v počte osobo-mesiacov sa považuje písomné vyhlásenie vlastníka, pri námietkach k nahláseným údajom zo strany správcu alebo iného vlastníka je k vyhláseniu vlastníka potrebný písomné vyjadrenie zástupcu vlastníkov alebo všetkých bytov na predmetnom podlaží bytového domu. V prípade pochybností je správca rozúčtovať náklady podľa vyššieho z nahlásených počtov osobo-mesiacov."



5. Ak sa mení predseda spoločenstva, je potrebné to nejako aj v zmluve, čo majú spoločenstvá, zachytiť, resp. vypracovať dodatok?

Nie, toto sa v zmluve neupravuje.

6. Pokiaľ sa zmena v orgánoch spoločenstva zasiela poštou na Okresný úrad je potrebné zaslať originál dokumenty (zápisnicu a hlasovacie lístky), ale čo potom ostane v dokumentácii bytového domu budú postačovať BD kópie?

Bežne Okresné úrady prijmú aj kópie dokumentov okrem samotného návrhu a prípadne údajov pre výpis z registra trestov nového predsedu, ale ak chcú originál, treba im dať notárom overenú kópiu.

7. Pokiaľ sa otázka hlasovania týka konkrétnej osoby, táto osoba môže za seba hlasovať a môže zároveň robiť aj overovateľa?

Môže za seba hlasovať aj robiť overovateľa, nesmie však byť na dané hlasovanie splnomocnená.

8. Je nejaký právny základ, ako niekomu nariadiť, že nemôže mať v pivnici (spoločné priestory, pivničná kobka alebo chodby)odložený motocykel?

Na skladovanie horľavých látok napríklad platí vyhláška MVSR číslo 96/2004 Z.z. ktorou sa ustanovujú zásady protipožiarnej bezpečnosti pri manipulácii a skladovaní horľavých kvapalín, ťažkých vykurovacích olejov a rastlinných a živočíšnych tukov a olejov a podľa ktorej v pivnici alebo spoločných priestoroch je možné skladovať najviac 5 l horľavej kvapaliny a len v kanistroch, zabezpečených proti prchaniu týchto látok. Rovnaké pravidlo platí napríklad pre skladovanie mopedov v kočikárni alebo inej miestnosti bytového domu. V takomto prípade skladovanie mopedu zakázané nie je, ale súčet objemu palivových nádrží skladovaných mopedov nesmie v miestnosti prekročiť spolu 5 litrov. Zároveň platí, že mopedy nemôže byť odstavený inde ako v miestnosti na to určenej, pričom moped môže byť skladovaný aj v miestnosti pre bicykle pri dodržaní objemu nádrže. Inak je skladovanie s väčším objemom a v iných častiach domu zakázané.

9. Keď AI napíše vlastníkovi nezmyselnú výzvu : Ako vlastník nebytového priestoru v bytovom dome na adrese xy, Vás týmto žiadam o sprístupnenie zoznamu všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v predmetnom dome, a to v súlade s § 8b ods. 1 písm. e) zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Odpoveď správcu : Vami citované ustanovenie zákona číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktoré nám má ukladať priamo povinnosť sprístupnenia osobných údajov, konkrétne § 8b ods. 1 písm. e), hovorí, že pri správe je správca povinný sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a vymáhať vzniknuté nedoplatky. Nakladanie s osobnými údajmi v dokumentácii domu upravuje § 9 citovaného zákona, ods. 5 písm. d), podľa ktorého je správca povinný umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je predseda alebo správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu. Zákon teda v absolútnom rozpore s Vašimi tvrdeniami nielen že neprikazuje správcovi Vám tieto údaje zaslať, ale naopak Vám priznáva len právo prísť nahliadnuť do dokumentácie domu a robiť si z nej kópie, odpisy a výpisy, ale aj prikazuje správcovi v prípade nahliadania priamo zabezpečiť ochranu osobných údajov v dokumentácii bytového domu.

10. Je možné zástupcovi vlastníkov kúpiť z fondu opráv notebook? Dá sa kontrolovať či ho používa výhradne na činnosť zástupcu? Nemal by byť dostupný aj ostatným vlastníkom, ak je spoločným vlastníctvom?

Podľa § 10 ods. 3 zákona číslo 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa z FPÚaO financujú náklady o.i. na prevádzku bytového domu. Podľa §2 ods. 1 písm. k) prevádzkou sa rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva domu a priľahlého pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu. Za prevádzku je teda považovaná aj činnosť zástupcu vlastníkov vrátane prostriedkov na činnosť potrebných alebo schválených. Nejde len o finančné, ale aj o technické prostriedky, medzi ktoré je možné zaradiť aj obstaranie výpočtovej techniky, notebooku. Dané zariadenie je vyhradené pre potreby zástupcu vlastníkov a on bude mať k zariadeniu prístup. Nevidíme dôvod na sprístupnenie zariadenia ostatným vlastníkom, nakoľko by takéto používanie bolo nielen kontraproduktívne, ale aj nekontrolovateľné. Ohľadom kontroly používania pre potreby bytového domu je potrebné poznamenať, že takáto kontrola nie je možná v absolútnom rozmere. Je potrebné sa spoľahnúť na serióznosť zástupcu, ktorý z rovnakého dôvodu dostal Vašu dôveru. Samozrejme je možné zabezpečiť externou službou inštaláciu konta, vyhradeného len na užívanie konkrétnych aplikácií bez možnosti inštalácie nových alebo iných, čo však okrem vysokých vstupných nákladov vyžaduje aj servisné udržiavanie, čím by náklad na takúto službu pomerne rýchlo presiahol hodnotu samotného zariadenia, čo nepovažujeme za dojednanie čo najvýhodnejších podmienok pre vlastníkov. Zástupca bude mať za zariadenie zodpovednosť a to vrátane zodpovednosti za škodu.

Bonusová :

Dovolila by som si Vás požiadať o pomoc a poprosiť o informáciu, či je v jednom kroku možné v písomnom hlasovaní hlasovať o overovateľoch aj o ďalších otázkach. Overovatelia podpisov neboli vopred zvolení na zhromaždení ani v písomnom hlasovaní. Člen Rady nášho SVB, na základe môjho upozornenia, doplnil otázky na písomné hlasovanie v prvom bode o schválenie overovateľov a napísal nižšie postup, ktorý je podľa neho v súlade so zákonom. Uviedol:

1. ***Navrhnutí overovatelia sú dopredu známi, ich mená sú vypísané aspoň 7 (10) dní vopred.***
2. ***Každý hlasujúci predtým, ako budú overovať jeho podpis, ich zvolí v prvej otázke.***
3. ***Ak sa po ukončení hlasovania ukáže, že neboli dostatočnou väčšinou zvolení, je neúspešné celé hlasovanie.***

Uvedený postup je absolútne nesprávny a podľa môjho názoru spôsobí absolútnu neplatnosť písomného hlasovania. Pre prípad, kedy nie sú zvolení overovatelia je nutné buď zvoliť ich na schôdzi, alebo mať v zmluve o SVB uvedené, že sa hlasovanie bude overovať notárom resp. matrikou. Navyše v hlasovaní sa nemôžu voliť overovatelia daného hlasovania. Zvyklosťou je voliť overovateľov pro futuro, teda pre budúce hlasovania aj keď zákon nezakazuje voľbu na jediné hlasovanie, avšak podľa výkladových pravidiel ide o overovateľov, ktorí boli zvolení, teda pred písomným hlasovaním dostali mandát na overovanie. Rovnako niektoré otázky, napríklad tá o nákladoch na kotolňu, je podľa mňa v rozpore so zákonom. Upozorňujem však, že obranou je jedine žaloba prehlasovaného vlastníka, ktorú je potrebné podať v prekluzívnej lehote a to aj napriek absolútnej neplatnosti.

Na otázky odpovedali :
JUDr. Barbara Holíková, JUDr. Jozef Štora, LL.M, MBA,

Poradca pre spoločenstvá vlastníkov bytov a správcovské spoločnosti

+ prehľadne spracované realizácie obnovy bytových domov
+ informácie z oblasti úspory energie v bytových domoch
+ novinky a aktuality z oblasti správy bytových a nebytových priestorov
+ informácie z oblasti facility managementu

PÔVODNE 10.40 EUR na celý rok

TERAZ LEN 8.40 EUR na celý rok

Predplaťte si časopis SPRÁVA BUDOV na celý rok a ušetrite až 19 %

Zaujalo vás toto vydanie časopisu Správa budov? Podporte nás a predplaťte si náš časopis na celý rok len za 8,40 €. Získate svojho jedinečného poradcu!

A **Ročné predplatné za 8,40 €**
4 vydania so zľavou 19 %

B **Dvojročné predplatné za 15,20 €**
8 vydaní so zľavou 27 %

Objednávajte
online: www.predplatne.jaga.sk /sprava-budov
e-mailom: predplatne@jaga.sk

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 nehnuteľnosť, 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

KALENDÁR JESENNÝCH PODUJATÍ

Jesennú časť sezóny sme zobrali tento rok naozaj vážne a okrem návštev podujatí iných združení pre Vás pripravujeme veľmi zaujímavé akcie.

EFEKTÍVNY SPRÁVCA – VZDELÁVANIE TECHNICKÝCH PRACOVNÍKOV A ZÁKAZNÍCKEJ PODPORY

Ak máte záujem o doplnkové vzdelávanie, nezabudnite sa prihlásiť na naše podujatie, ktoré každoročne robíme v jesenných mesiacoch. Pre veľký záujem najmä nových členov nášho združenia sme sa rozhodli otvoriť termín aj tento rok.

Toto podujatie je vhodné najmä pre technických správcov, ale aj pre manažérov a šéfov správcovských firiem. Rovnako je vhodné aj pre členov orgánov SVB. Ide celkovo maximálne o 12 trojhodinových blokov, je však tematicky delené a každý z účastníkov si môže vybrať, ktorej časti sa podľa témy zúčastní. Pri príprave štruktúry sme mysleli aj na to, že niekto je v tejto práci začiatočník, niekto zasa praktik. Preto je podujatie rozdelené do 3 úrovní podľa náročnosti a obsahu. Každá úroveň končí záverečným testom a úspešní absolventi sa môžu pýšiť diplomom o jej absolvovaní.

číslo certifikátu
2024-0436

dátum vydania
2.5.2024

PODPORA SPRÁVY
POMOC, PODPORA A PORADENSTVO PRI SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

Ing. Peter Príkladný

CERTIFIKÁT ABSOLVENTA

odborného podujatia

EFEKTÍVNY SPRÁVCA 2024 LVL II.

Staré Grunty 3462/162
841 04 Bratislava
www.podporaspravy.sk
infolinka@podporaspravy.sk

predseda združenia

člen rady združenia

Občianske združenie PODPORA SPRÁVY týmto certifikátom absolventovi podujatia potvrdzuje úspešné zvládnutie doplnkového vzdelávania. Tento certifikát nenahrádza oprávnenie na výkon činnosti.

Pošli nezáväzne email ešte dnes na infolinka@podporaspravy.sk a prihlás sa na doplnkové vzdelávanie.

Na čo všetko sa môžete tešiť? Pozrite si obsah jednotlivých úrovní. Bude o čom diskutovať. A aby sa nezabudlo, dostanete na svoje otázky odpovede a riešenia, ktoré budú zo života a nie len z právnej teórie. Nikto predsa nechce prísť o dom len preto, že zákony sú písané tak ako sú...

Predpokladané termíny :

2.10.2025	9.10.2025	16.10.2025
30.10.2025	6.11.2025	13.11.2025
27.11.2025	4.12.2025	11.12.2025

EFEKTÍVNY SPRÁVCA LVL I.

- Všeobecný úvod do problematiky
- Hierarchia a teória práva
- Pôsobnosť zákona vrátane § 24
- Názvoslovie §1 až §3
- Nadobúdanie vlastníctva a vznik a zánik práv a povinností §4
- Prevod vlastníctva §5
- Spoluvlastníctvo a podiely na dome alebo priestore
- Správa domu a jej formy a úlohy §6
- Vznik, zánik a zmena správy alebo jej formy
- Problematika SVB okrajovo
- Obsah zmluvy o výkone správy a právne úkony
- Základné povinnosti správcu § 8b
- Osobné údaje
- Nahliadanie do dokumentácie domu

12 výukových videí

36 hodín workshopov

+ CERTIFIKÁT ABSOLVENTA

EFEKTÍVNY SPRÁVCA LVL II.

- Návrh plánu opráv
- Správa o činnosti správcu
- Zmena správcu a platnosť zmlúv
- Vznik zmluvy o správe, jej zmena a zánik
- Zástupca vlastníkov a jeho právomoci
- Doručovanie a spôsoby obvyklé
- Ďalšie povinnosti správcu §9, zoznamy a revízie, havárie
- Zastupovanie vlastníkov
- Platby vlastníkov §10, tvorba, príjem a výdaj FPÚaO
- Povinnosti a zodpovednosť vlastníkov §11
- Právo užívania priestoru aj spoločných vecí vlastníka aj nájomcu
- Rozhodovanie vlastníkov §14, zoznamy a plnomocenstvá
- Zvolávanie schôdze a vyhlasovanie písomného hlasovania
- Príprava a priebeh schôdze
- Volené funkcie na schôdzi
- Príprava a priebeh písomného hlasovania
- Vyhlasovanie výsledkov a zápisnica a zverejnenie

12 výukových videí

36 hodín workshopov

+ CERTIFIKÁT ABSOLVENTA

EFEKTÍVNY SPRÁVCA LVL III.

- Zodpovednosť správcu, liberácia §25a
- Tvorba otázky a uznesenia
- Obstarávanie pre bytové domy, vhodnosť vs výhodnosť
- Žiadosť vlastníkov o schôdzu / písomné hlasovanie
- Poruchové služby a dodávatelia všeobecne
- Prenájom a výhradné užívanie spoločných častí
- Domový poriadok a aplikačná prax
- Právne služby všeobecne
- Hlasovacie kvóra § 14 b
- Záložné právo, jeho zápis prednosť a výkon
- Spoločné časti a zariadenia, ich vznik, predaj a voľba užívania § 19
- Garáže a stojiská, skladové priestory, hlasovanie a scudzovanie §20a a §20b
- Výstavba, vstavba, nadstavba §21 a §22
- Motivácia, kaučing

5 výukových videí

36 hodín workshopov

+ CERTIFIKÁT ABSOLVENTA

ZAPÍŠTE SA UŽ DNES

270,- Eur

Účastnícky poplatok za jeden level na jednu osobu

ČLENOVIA NÁŠHO ZDRUŽENIA **BEZPLATNE** A BEZ OBMEDZENÍ

Podujatie prebieha prezenčne alebo on-line podľa preferencií účastníka, predbežne štvrtky v čase od 9:00 do 12:00.

EFEKTÍVNA EKONÓMKA – VZDELÁVANIE EKONOMICKÝCH PRACOVNÍKOV A BACKOFFICE

Ak máte záujem o doplnkové vzdelávanie, nezabudnite sa prihlásiť na naše podujatie, ktoré robíme tento rok prvý krát.

Toto podujatie je vhodné najmä pre ekonómky a pracovníkov backoffice alebo klientskych centier, ale aj pre manažérov a šéfov správcovských firiem. Rovnako je vhodné aj pre členov orgánov SVB najmä v prípade, že si sami robia účtovníctvo. Predpokladáme, že by sme naplnili 6 poobedí s prednáškami dva krát 1,5 hodiny. Začíname v pondelok 13.10 a potom 6 týždňov, posledné školenie by bolo 1.12.2025.

Základné témy jednotlivých školení :

1. Zápis domu do správy, na čo dať pozor, čomu sa vyvarovať
2. Nákladové miesta – ako ich správne zadať, čo ak nie je systém rozúčtovania daný v zmluve.
3. Účtovníctvo jednoduché alebo podvojné?
4. Účtovníctvo – účtovná osnova pre neziskové organizácie, alebo? Ako vôbec účtovať.
5. Účtovanie rôznych typov dokladov účtovne a aj na nákladové miesta.
6. Úvery ŠFRB a komerčné úvery systému účtovania. Lahôdka sú medziúvery a ich dopad na FÚaO.
7. Ako vyplácať zástupcov domu/upratovačky ak nemajú živnosť?
8. Vyúčtovanie na čo sa zamerať aby bol výpočet správny
9. Vyúčtovanie čo všetko musí obsahovať a čo navyše tam dávať a čo nie.
10. Ako stanoviť „správne“ zálohové predpisy z predchádzajúceho vyúčtovania aby mal vlastník 30 € preplatok nie nedoplatok.
11. Reklamácie vyúčtovania – oplatí sa mať „predpripravené“ texty.
12. GDPR - čo môžeme publikovať a čo môžu vidieť zástupcovia a vlastníci medzi sebou?

.

Prvý ročník bude kompletne bezplatný, následné ročníky budú bezplatne výlučne len pre členov združenia. Prezenčne sa môže zúčastniť 12 osôb, ostatní výlučne on-line cez google meet cez prehliadač. Ideálne je mať k dispozícii kameru a mikrofón.

Predpokladané termíny :

13.10.2025 20.10.2027 27.10.2025 3.11.2025 17.11.2025 1.12.2025

Meriame, odčítame a rozpočítavame vaše energie.

- meracia technika voda/teplo/chlad
- automatický diaľkový odpočet (radio, M-Bus)
- denné dáta o spotrebe, energetický monitoring
- rozpočítavanie nákladov na energie

ista.sk

Využíva viac ako 300 000 bytov a komerčných priestorov na Slovensku.

ista
Switch to Smart

SEMINÁR O SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV KOŠICE

Seminár sa bude konať 25.9.2025 v priestoroch UNIVERZITNEJ KNIŽNICE TUKE, Němcovej 7, 042 00 Košice. Bude, ako jeden z mála, takmer celodenný. Začínať bude o 9:00 a končiť cca o 17:00.

Príďte sa pozrieť na náš odborný seminár v Košiciach na tému správy bytových domov. **Vstup je bezplatný** a budeme pripravení odpovedať na Vaše otázky. Rezervujte si miesto, kapacita je obmedzená na 100 osôb. Programovo bude kopírovať podujatia v iných mestách, ktoré sme tento rok pripravovali, avšak bude doplnený o ďalších prednášajúcich na zaujímavé témy pre správcov, ale aj vlastníkov či spoločenstvá.

SPOS KOŠICE
SEMINÁR O SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

Predpokladaný program :

Ako si jednoducho skontrolovať vyúčtovanie
Skupina odborníkov a ista Slovakia, s.r.o.

Problematika výkonu revízií v bytových domoch
Skupina odborníkov

Sanácie fasád
HousePro

Portálové riešenie VSD
VSD s.r.o.

Softwarové riešenie DOMUS
ANASOFT APR

Elektronické hlasovanie povinné od 1.1.2025
resitech s.r.o.

Fond opráv neslúži na regresy poisťovní
PREMIUM Poisťovňa a Ferdinandy Consulting Slovakia s.r.o.

Pripravované legislatívne zmeny v meraní a vyúčtovaní spotreby vody a tepla
ista Slovakia, s.r.o.

Energetické produkty, bez ktorých riskujete vysoké pokuty
ENERGIA-BUDOV s.r.o.

Novinky v obnove budov a žiadosti
PMG STAV s.r.o.

Nové lodžie s dvoma tretinami
REVITALSTAV s.r.o.

Otázky ochrany osobných údajov pri používaní aplikácií tretích strán
Mgr. Eugen Kurimský - prezident ZSaUN

Panelová diskusia
- vybrané kapitoly domového poriadku
- doručovanie emailom a riziká použitia spôsobu obvyklého
- nesprávne dohodnuté pravidlá čerpania FPÚaO

- neprispôsobivý sused
- inflačná doložka a tvorba FPÚaO
- podmienky a príprava hlasovania, opakovanie hlasovania a kvóra
- zástupcovia vlastníkov a ich skutočné právomoci versus zodpovednosť
- plnomocenstvá po novom

SEMINÁR O SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV NOVÁKY

Seminár sa bude konať 23.10.2025 v priestoroch DOMU KULTÚRY v Novákoch. Bližšie určenie času sa ešte plánuje.

Príďte sa pozrieť aj do Novák na seminár na tému správy bytových domov, vítaní sú všetci nie len z Novák, ale aj z Handlovej z Prievidze, prípadne ich okolia. **Vstup je bezplatný** a budeme pripravení odpovedať na Vaše otázky. Rezervujte si miesto, kapacita je obmedzená na 100 osôb. Programovo bude kopírovať podujatia v iných mestách, ktoré sme tento rok pripravovali, avšak presný program sa ešte upravuje. Informácie nájdete čoskoro na našej stránke **www.podporaspravy.sk**, ale aj na našich sociálnych sieťach.

SPOS NOVÁKY
SEMINÁR O SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

ŠPORTOVÉ HRY NA JEDNOTKU S HVIEZDIČKOU

Galanta – Únovce, EVENT HOTEL KASKÁDY, 11. jún 2025. Začína sa akcia, ktorá účastníkom priniesla nie len zábavu a relax, ale aj športové zážitky a nové priateľstvá. Na akciu prišlo, rovnako ako aj po iné roky, veľké množstvo účastníkov a niektorí správcovia postavili svoje vlastné družstvá na všetky disciplíny. Súdržnosť ich kolektívu bolo vidieť nie len na ich správaní, ale aj spoločných firemných dresoch s menami a logom. Tu si nikto nekonkuroval, tu nikto neohováral, tu si všetci radili a pomáhali tak v športovom zápolení, ako aj pri večerných dišputách.

LUKYSTAV

Súťažilo sa v športových disciplínach nohejbal a volejbal zmiešaných družstiev, streľbe zo vzduchovky ženy a muži, hode granátom na cieľ ženy a muži a v spoločenskej hre Pétangue. Tento ročník sa niesol v znamení vysokej snahy všetkých účastníkov, dokonca aj naše združenie postavilo vlastný športový tím. Podarilo sa nám to tak, že sme si vopred dohodli niektorých hráčov z radov našich členov a partnerov. Celkovo sme odohrali 9 volejbalových zápasov, no posledné dva sme prehrali kontumačne. Spoločenská únava spôsobila, že sme družstvo nevedeli na tieto zápasy postaviť. Ale nevadí, pre budúci ročník si dohodneme personálne rezervy. Reputáciu zachránili však dve hviezdy, predseda, Jožko, sa v streľbe zo vzduchovky bil ako lev a prvé miesto s Ferim Metonom zo spoločnosti SK PROGRES. Keďže Feri je člen združenia a člen kolégia, bolo jasné že túto disciplínu sme ovládli a išlo už len o to, v ktorej kancelárii bude pohár s jednotkou a v ktorej s dvojkou. Hádajte kto má dvojku 😊 ...

Áno, dvojka je u nás na združení. A sme na to pyšní, lebo dobrý manažér sa obklopuje tými najlepšími. A nech sa pozriem na ktoréhokoľvek nášho člena, každý je niečím výnimočný a posúva nás vpred a naviac motivuje k vysokým výkonom.

LUKYSTAV

www.lukystav.sk

ZAKLADANIE A LIKVIDÁCIA SVB

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.

Koho momentálne zapíšu ako likvidátora
Niektoré Okresné úrady nezapíšu hocikoho. Zapíšu len správcu konkurznej podstaty alebo vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Aj napriek tomu môžete mať likvidáciu za fér cenu, stačí nás poveriť na úkony spojené s likvidáciou a všetko za Vás urobíme. S právnym názorom okresných úradov nesúhlasíme, ale ide nám o výsledok a tak sme našli spôsob, ako Vám pomôcť. Proti nezmyselnému názoru sme však urobili viacero právnych krokov a o výsledku Vás budeme informovať.

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.

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

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

PMGSTAV SK

- 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.

Bezplatný benefit

pre členov občianskeho združenia Podpora správy o.z. vo forme automatického poistenia „čistej finančnej škody“ do výšky limitu **50 000 Eur**

POISTENIE ČISTEJ FINANČNEJ ŠKODY PRE SPOLOČENSTVÁ VLASTNÍKOV

Exkluzívna dohoda v rámci poistenia zodpovednosti za škodu z výkonu správy bytových domov pre predsedov spoločenstiev

Zodpovednosť za škodu z činnosti predsedu SVB vyplýva zo zákona o vlastníctve bytov a NP - §7c, ods. 4

Poistenie chráni predsedu spoločenstva v prípade neúmyselne spôsobenej škody vlastníkom bytov v bytovom dome

---

Ako viete uvedené poistné krytie získať ?

Uzavretím členstva v občianskom združení Podpora správy o.z..
Viac o podmienkach členstva sa dozviete na telefónnom čísle: +421 903 724 895 alebo e-mailom na: infolinka@podporaspravy.sk.

V prípade, že chcete vedieť viac o samotnom poistení alebo sa chcete poradiť ohľadom poistenia vášho bytového domu, neváhajte a

kontaktujte nás:

+421 908 973 621
daniel.ferdinandy@agenturaferdinandy.com
daniel.ferdinandy@insia.com.

FERDINANDY Consulting Slovakia s.r.o.

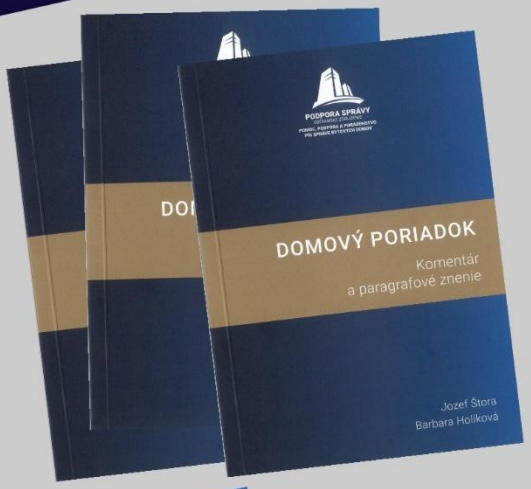
PREMIUM INSURANCE COMPANY

PODPORA SPRÁVY O.Z.

POMOC, PODPORA A PORADENSTVO PRI SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

POMOC PRE SPRÁVCOV A SPOLOČENSTVÁ VLASTNÍKOV

STAŇTE SA AJ VY NAŠIM ČELNOM, ZDRUŽUJEME UŽ VYŠE 170.000 PRIESTOROV V RÁMCI CELEJ SR



VÝHODY ČLENSTVA PRIBÚDAJÚ, TIETO POZNÁTE?

- ✓ ODBORNÉ PORADENSTVO OD PRAKTIKOV
  - PRE CELÝ VÁŠ KOLEKTÍV SME „KAMOŠ NA TELEFÓNE“
- ✓ PRÁVNE ANALÝZY A ZMLUVNÉ PRÁVO
  MÁME V TÍME RENOMOVANÝCH ADVOKÁTOV
  - VAŠE ZMLUVY A ZMLUVY VAŠICH KLIENTOV
  - PRÁVNE OTÁZKY A USMERNENIA
  - POMOC PRI KONTROLÁCH SOI A ŽALOBÁCH
  - INTERNÉ KONZULTÁCIE
- ✓ BONUSY OD PARTNEROV PRE ČLENOV
  VIAC AKO 25 STÁLYCH PARTNEROV
  - ŠPECIÁLNE PODMIENKY A ZĽAVY
- ✓ MENÍME PRÁVNE PREDPISY
  - TAKMER 60% ÚSPEŠNOSŤ NAŠICH NÁVRHOV
- ✓ VYDÁVAME VLASTNÝ OBSAH
  - BOHATÝ OBSAH ČLÁNKOV A VIDEÍ NA WEBE
  - E- LEARNING
  - E-ČASOPIS „EXPRESSIS VERBIS“
  - DOMOVÝ PORIADOK S KOMENTÁROM
  - ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY S KOMENTÁROM
  - MANDÁTNA ZMLUVA S KOMENTÁROM

PODPORA SPRÁVY O.Z.
Staré Grunty 162, 841 01 Bratislava
infolinka@podporaspravy.sk
+421 903 724 895
www.podporaspravy.sk