

**V. KONGRES LEPŠIA SPRÁVA 2020
a zároveň
I. on-line kongres v oblasti správy
bytových domov
pod záštitou
Štátneho fondu rozvoja bývania**

S | F | R | B

Š T Á T N Y F O N D R O Z V O J A B Ý V A N I A



**Lepšia
správa**

„Pragmaticky, lepšie a hlavne bezpečne“

**SLEDUJTE
NÁS NAŽIVO!**

**Lepšia
správa**

Nemusíme sa vidieť aby sme vám poskytli informácie.
Teraz môžete všetky prednášky sledovať naživo. Stačí sa
registrovať na www.lepsiasprava.sk, uhradiť streamový
poplatok a vyhradiť si čas na sledovanie.





Sme v tom spoločne



Zodpovedne



Len



S odstupom



Bezpečne a



Dezinfikovať

PROGRAM KONGRESU

STREDA 7. októbra 2020

DOOBEDŇAJŠÍ PROGRAM V STREDU SME SPRÍSTUPNILI AJ NEČLENOM

09:00 – 09:15

Otvorenie kongresu

- príhovor organizátora, generálnych partnerov a zástupcu Štátneho fondu rozvoja bývania
- poskytnutie informácií o programe a priebežných aktivitách

9:15 – 10:15

Domový poriadok v praxi po 7 mesiacoch. Ukladanie možných sankcií v praxi (diskusné fórum)

- kolektívny vs. individuálny spôsob rozhodovania
- rozdiely medzi domovým poriadkom a všeobecne záväzným nariadením obce
- dokazovanie porušovania pravidiel a ochrana osobných údajov v dokazovaní
- právny titul a zásady ukladania sankcií
- príklady z praxe a skúsenosti účastníkov fóra
- právny rámec sankcie uložené na základe domového poriadku v porovnaní so zmluvnou pokutou
- škodovosť bezplatných vzorov domových poriadkov na internete
- stalking

diskutovať budú:

JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD

Mgr. Silvia Valichnáčová, právnička ZLSBD a mediátorka

Mgr. Katalin Csizmadia, právnička ZLSBD

Mária Knausová, predsedníčka SPOLOČENSTVA VLASTNÍKOV Rybníčná 61/B

10:15 – 10:30

Prestávka

10:30 – 11:30

Metodika zvyšovania poplatku za výkon správy a odmeny predsedov a zástupcov (diskusné fórum)

- pohľad vlastníka na finančnú politiku správcu
- psychologické aspekty rozhodovania o zvyšovaní poplatku
- presvedčovacie možnosti vo vzťahu k vlastníkom pri osobnom kontakte a bez osobného kontaktu
- inflačný koeficient vs. koeficient rastu minimálnej mzdy
- možnosti zmluvy o výkone správy vs. povinnosť rozhodovania vlastníkov o zvyšovaní poplatku

diskutovať budú:

Ing. Miloš Frečka, zástupca vlastníkov, kouč a člen predstavenstva ZLSBD

Miroslav Kantner, člen predstavenstva ZLSBD

Mgr. Zuzana Világi, QUALITA správa bytov, s. r. o.



Stavebná spoločnosť

11:30 – 11:50

Prevetrávané fasády s Imarom v praxi

Rastislav Ďalog, I.MAR spol. s r.o.

11:50 – 13:00

Prestávka

13:00 – 13:30

Aplikačné problémy SOBD 2021 a ich riešenia v praxi. Úhrada nákladov správcovi za výkon činnosti v procese sčítania.

Od 1. júna 2020 prebieha sčítanie domov a bytov s priamym a v praxi často nesprávnym interpretovaným dopadom na práva a povinnosti správcov bytových domov a spoločenstvá vlastníkov. Kto má presne aké práva a povinnosti a kedy reálne môže byť udelená sankcia? Podarí sa vytvoriť register domov a bytov? Opatrenie č. 100/2020 Z. z. a Metodický pokyn č. 10900-0018/2020 z 5. mája 2020.

JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD



13:30 – 13:50

Digitalizácia v oblasti merania a rozpočítania. Požiadavky Smernice EPaR 2018/2002/EÚ v praxi

Ing. David Samek, ista Slovakia, s.r.o.

13:50 – 14:30 (oxfordská debata)

Právne a „správcovské“ základy zmeny hlasu vlastníka pri rozhodovaní na schôdzi a v písomnom hlasovaní

Jedným z hlavných pilierov zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je operovanie fenoménom vôle vlastníka. Vôľu vlastníka dokonca zákonodarcovia povýšili na povinnosť vlastníka v podobe povinnej účasti na správe domu a hlasovaním rozhodovať o všetkých veciach ako spoluvlastník. Nejde teda už len o dobrovoľný prejav vôle, ale o povinnosť prejaviť svoje dobrovoľné rozhodnutie. Na prvý pohľad sa môže takýto proces zdať ako jednoduchý, avšak prax opäť prináša mnoho situácií, ktoré búrajú predpoklady zákona a robia z pomerne jasnej reality chaos a následne aj komplikované súdne spory. Aj z toho dôvodu sa názov debaty nesie v dvoch rovinách, a to právnej a „správcovskej“, ktoré nielenže nemusia byť rozdielne, ale častokrát sú v úplnej opozícii. Ktorá z nich je však správna a ktorým smerom sa vydať pri rozhodovaní o základnej činnosti samotných vlastníkov, a to rozhodovať o veciach pri správe domu?

Vychádzajúc z definície právneho úkonu podľa § 34 Občianskeho zákonníka „*právny úkon je prejav vôle smerujúci najmä k vzniku, zmene alebo zániku tých práv alebo povinností, ktoré právne predpisy s takýmto prejavom spájajú*“, pričom podľa § 37 „*sa právny úkon musí urobiť slobodne a vážne, určite a zrozumiteľne; inak je neplatný*“. Pohľad bežného života podsúva prirodzenú myšlienku možnej zmeny vlastného rozhodnutia. Možno jedinou absolútnou podmienkou zmeny by mala byť objektívna možnosť. Tú však určuje právny poriadok v podobe mantinelov a hraníc, aby nedochádzalo k excesom. Na základe uvedeného sa na hrane zákona reality objavujú nasledovné otázky:

1. Existuje právny a reálny základ zmeny rozhodnutia vlastníka?
2. Ak áno, do akého časového momentu je možné zmeniť už prejavené rozhodnutie vlastníka na schôdzi a kedy v písomnom hlasovaní?
3. Je potrebné, aby zmena rozhodnutia vlastníka podliehala rozhodovacej činnosti napr. správcu alebo inej osoby, alebo je možné zmenu rozhodnutia len oznámiť?
4. Je možné už zmenené rozhodnutie meniť opakovane?
5. Kto je zodpovedný za celkové ukončenie hlasovania pri SVB a u správcu?

diskutovať budú:

JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD

JUDr. Marek Valachovič, PhD., advokátska kancelária VALACHOVIČ & PARTNERS

Miroslav Kantner, člen predstavenstva ZLSBD

Ing. Ladislav Varga, Property First, družstvo

14:30 – 14:45

Prestávka



14:45 – 15:05

Likvidácia poisťných udalostí pri bytových domoch

Ing. Marek Molda, Generali Poist'ovňa, a. s.

15:05 – 16:00 (diskusné fórum)

Brainstorming o pripravovaných legislatívnych zmenách v oblasti výkonu správy a možnostiach zavedenia do praxe

- elektronické hlasovanie vlastníkov ako rovnocenná forma písomného rozhodovania hlasovaním
- zánik domu ako predmetu správy
- dočasná / nútená správa bytového domu
- zápis informácie o správcovi bytového domu na LV
- nové aktuálne otázky a návrhy riešenia

diskutovať budú:

JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD

Mgr. František Meton, SK PROGRES, s.r.o., člen legislatívneho kolégia ZLSBD

Miroslav Kantner, člen predstavenstva ZLSBD

ŠTVRTOK 8. októbra 2020

09:00 – 09:20

Uplatňovanie hlasovacích práv a vymáhanie nedoplatkov v dedičskom konaní

- moment nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu / NP v dedičskom konaní
- ležiaca pozostalosť
- dôležitosť určenia okruhu potenciálnych dedičov a odúmrt' vo vzťahu k správcovi bytového domu
- princípy a možnosti hlasovania viacerých dedičov, potvrdenie o dedičstve
- plná moc na hlasovanie udelená porúčiteľom za jeho života
- zánik BSM v dôsledku úmrtia bezpodielového spoluvlastníka v kontexte uplatnenia hlasovacieho práva

– vymáhanie nedoplatkov ku dňu smrti a počas priebehu dedičského konania
Mgr. Silvia Valichnáčová, právnička ZLSBD a mediátorka

9:20 – 09:50 (oxfordská debata)

Metafyzické úvahy o možnosti transformácie bytových družstiev na akciové spoločnosti

Okresné stavebné bytové družstvá sa postupom času menili na čisto správcovské organizácie. Dnes sa už nedá hovoriť o stavebnej aktivite družstiev a vzťah k bytovým domom je založený na výkone správy, prípadne ich údržbe a podobnej činnosti. Za tým účelom sú družstvami čoraz častejšie zakladané iné formy podnikateľských subjektov (napr. s. r. o.) s ich majetkovou účasťou. Aká bude ich budúcnosť a je vôbec forma družstva pri výkone správy efektívna?

diskutovať budú:

JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD

Ing. Maroš Čulák, riaditeľ Správcovského bytového družstva IV Košice

JUDr. Bohuslav Švamberk, Sdružení bytových družstev a společenství vlastníků ČR, z. s.

09:55 – 10:40

Judikatura k zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

(Valachovič/Perdík/Valichnáčová) – krst publikácie a vybrané judikáty

Prvá publikácia obsahujúca viac než 450 súdnych rozhodnutí a stanovísk z oblasti správy bytového fondu zoradených podľa jednotlivých ustanovení nepredstavuje len zbierku vybraných súdnych rozhodnutí, ale hlavne hmotný materiál, o ktorý sa pri výklade právnych noriem bytového zákona a súvisiacich právnych predpisov dokáže oprieť každý, komu nie je správa bytového fondu na Slovensku ľahostajná. V diskusnom fóre budú autori prezentovať vybrané rozhodnutia z významným dopadom na výkon správy. Zároveň knihu uvedú do sveta krstom.

diskutovať o vybraných judikátoch budú samotní autori:

JUDr. Marek Valachovič, PhD., advokátska kancelária VALACHOVIČ & PARTNERS

JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD

Mgr. Silvia Valichnáčová, právnička ZLSBD a mediátorka

10:40 – 10:55

Prestávka



10:55 – 11:10

Efektívne vymáhanie nedoplatkov počas „koronakrízy“ a realizácia dražieb

Mgr. Katarína Timoranská, Finlegal services, s. r. o.

10:55 – 12:00 (diskusné fórum)

Aktuálne otázky implementácie obnoviteľných zdrojov energie pri obnove bytových domov

Technológie s dobou nedržia krok, predbehli ju. O systematických, energetických a všeobecných novinkách v oblasti obnovy a modernizácie bytového fondu budeme diskutovať s partnermi z rôznych oblastí.

Mgr. Katarína Timoranská, právnička ZLSBD

Ing. Ján Karaba, MSc., Slovenská asociácia fotovoltického priemyslu a OZE

Ing. Ivan Škoda, Asociácia pasívnej protipožiarnej ochrany SR

12:00 – 12:15

Technologické a ekonomické možnosti využitia obnoviteľných zdrojov energie v bytových domoch

Ing. Ján Karaba, MSc., Slovenská asociácia fotovoltického priemyslu a OZE

12:15 – 13:00

Prestávka



13:00 – 13:20

Obnova bytových domov s podporou ŠFRB

Ing. Juraj Bartoš, Štátny fond rozvoja bývania

13:20 – 14:20 (diskusné fórum)

Vstavba, nadstavba, prístavba, výlučné užívanie, výlučne nová spoločná časť, pôdorysné rozšírenie domu a praktické dopady zákona č. 230/2019 Z. z.

- nejednoznačné až chaotické ustanovenia bytového zákona
- určenie jednotlivých kvór na konkrétny účel použitia finančných prostriedkov
- určenie kvór vo vzťahu k zásahu do spoločných častí
- optika ŠFRB a stavebných úradov

diskutovať budú:

Mgr. Silvia Valichnáčová, právnička ZLSBD a mediátorka

JUDr. Marek Valachovič, PhD., advokátska kancelária VALACHOVIČ & PARTNERS

Ing. Juraj Bartoš, Štátny fond rozvoja bývania

Ing. Alexander Gubric, CSc., AG – EXPERT, s.r.o.

Mgr. Katarína Timoranská, právnička ZLSBD



14:20 – 14:40

Čistá fasáda = zdravý bytový dom

Boris Rosza, Umyjemto SK, s. r. o.

14:40 – 15:00

Prestávka



15:00 – 15:20

Ako správne poistiť zodpovednosť za výkon správy bytových domov a poistenie čistej finančnej škody pre správcovské spoločnosti, bytové družstvá a SVB

Daniel Ferdinandy, Ferdinandy consulting Slovakia, s. r. o.

15:20 – 16:20

Praktikum správcu bytových domov

Už štvrté pokračovanie riešenie praktických prípadov vyššieho štandardu. Atypické otázky, na ktoré nedáva zákon jasnú odpoveď a ich pragmatické riešenia s ktorými sme sa od posledného praktika stretli.

diskutovať budú:

JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD
JUDr. Marek Valachovič, PhD., advokátska kancelária VALACHOVIČ & PARTNERS
Mgr. Silvia Valichnáčová, právnička ZLSBD a mediátorka
Miroslav Kantner, člen predstavenstva ZLSBD

PIATOK 9. októbra 2020

09:00 – 09:30

Občianska a trestná zodpovednosť predsedu SVB a členov rady pri výkone funkcie Problematika zaisťovania majetku v trestnom konaní a správca ako riadny hospodár

- všeobecná zodpovednosť správcov
- vybrané ustanovenia Trestného zákona
- zákon č. 91/2016 Z. z. o trestnej zodpovednosti právnických osôb
- vybraná judikatúra
- (nedostatočná) kontrolná činnosť ako možnosť spáchania trestného činu

diskutovať budú:

JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD
JUDr. Peter Golha, Generálna prokuratúra SR

09:30 – 10:30 (diskusné fórum)

Dopady koronakrízy na výkon správy, 2. vlna šírenia nebezpečnej nákazlivej choroby COVID-19 a legislatívne návrhy „de lege ferenda“ (diskusné fórum)

- ako vyriešiť otázku hlasovania počas mimoriadnych situácií?
- zvyšovanie finančného vedomia vlastníkov ako neplatičov
- nájomné vs. „nájomné“
- zodpovednosť za ochranu života a zdravia v bytovom dome
- COVID-19 ako forma bezprostredného ohrozenia v zmysle § 9 ods. 4 BytZ
- porušovanie práv vlastníka ako spotrebiteľa zo strany správcu
- solidárnosť vlastníkov v bytovom dome a pomoc susedom

diskutovať budú:

JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD
Mgr. Nina Sovič, výkonná riaditeľka ZLSBD
zástupca Úradu verejného zdravotníctva
PhDr. Boris Schubert, MPM SPRÁVCOVSKÁ SPOLOČNOSŤ, s.r.o.



10:30 – 10:50

Renovácia s najlepším výhľadom do budúcnosti

Ing. Michal Smolej, Československá obchodná banka, a. s.

Modernizujte svoj bytový dom a bývajte úspornejšie vďaka nášmu výhodnému úverovému programu RENOVO. Program RENOVO obsahuje možnosť poskytnutia úveru, záväzného prísľubu vystavenia bankovej záruky, vystavenie bankovej záruky v prospech Štátneho fondu rozvoja bývania a finančnú spoluúčasť ČSOB so ŠFRB.

10:50 – 11:05

Prestávka

11:05 – 12:00 (diskusné fórum)

Brainstorming o nových pravidlách rozpočítavania tepla a zmenách vyhlášky 240/2016 Z. z. – staňte sa súčasťou tvorby a nastavme spolu spravodlivejšie pravidlá.

Systematické zmeny by mali nastať nielen v oblasti bývania, a to hlavne nájomného, ale aj v rovine rozpočítavania tepla, teplej vody a všeobecne. Poukazujeme na nedostatky v legislatíve a sme radi, že je nás počuť. Predmetom diskusie budú hlavne tézy nových pravidiel rozpočítavania, do ktorej sa budete môcť zapojiť, a to nielen na kongrese.

diskutovať budú:

Miroslav Kantner, člen predstavenstva ZLSBD

Ing. Štefan Dubovský, vedúci odboru metodiky energetickej inšpekcie, Slovenská obchodná inšpekcia

zástupca Ministerstva hospodárstva SR (zatiaľ nepotvrdené)

Eliana Kostolány, Asociácia rozpočítavateľov tepla a vody

Mgr. František Meton, SK PROGRES, s.r.o., člen legislatívneho kolégia ZLSBD

Ing. Vladimír Gažík, zástupca vlastníkov bytov a NP

12:00 – 13:00

Prestávka

13:00 – 13:20

Usmernenie Európskeho výboru pre ochranu osobných údajov č. 3/2019 k spracúvaniu osobných údajov prostredníctvom kamerových zariadení

Kamerové systémy v bytových domoch sú čoraz viac populárnejšie a zohrávajú významnú úlohu aj v dokazovaní pri porušovaní domového poriadku. Aké sú nové pravidlá ich používania je predmetom úpravy nového Usmernenia.

JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD

13:20 – 14:20 (diskusné fórum)

Nové pravidlá likvidácie SVBaNP – novela Obchodného zákonníka č. 390/2019 Z. z. s účinnosťou od 1. októbra 2020. Nekalá likvidácia podľa Tresného zákona

Úplna zmena procesu likvidácie obchodných spoločností má dopad na podmienky a postup likvidácie spoločenstiev vlastníkov vzhľadom na priamy odkaz zákona č. 182/1993 Z. z. na ustanovenia Obchodného zákonníka. V diskusnom fóre si prejdeme postupne všetky nové práva, povinnosti a efektívne riešenia. Úprava nekalej likvidácie.

diskutovať budú:

JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD a správca konkurznej podstaty (likvidátor)

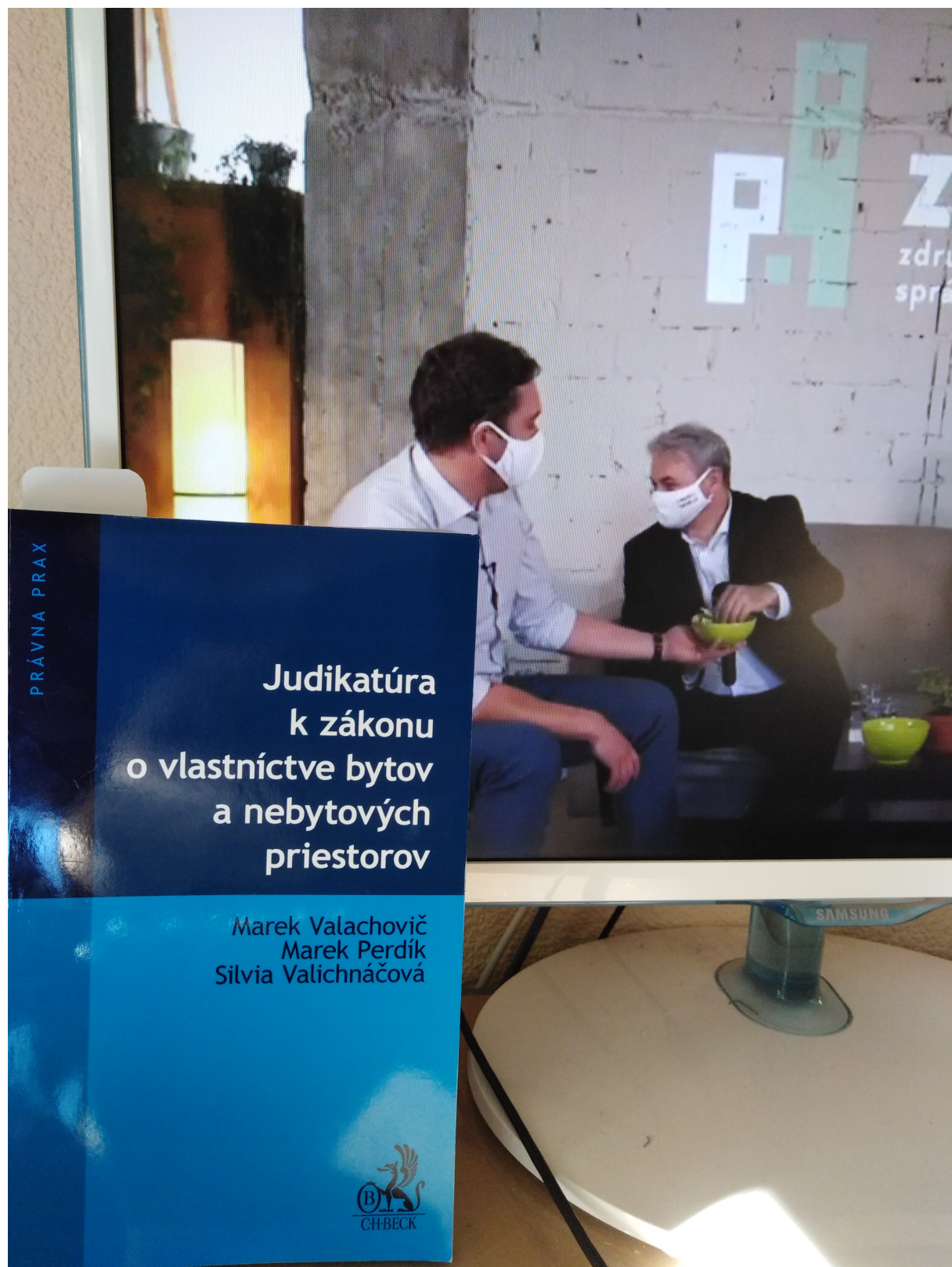
Miroslav Kantner, člen predstavenstva ZLSBD

Miroslav Rešeta, ZLSBD

zástupca spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov

14:20 – 14:30

Ukončenie kongresu a žrebovanie o ceny



PRÁVNÁ PRAX

Judikatúra k zákonu o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Marek Valachovič
Marek Perdík
Silvia Valichnáčová

