

## „Diskusia so zdravým rozumom“

**17. – 19. marca 2021**

### PROGRAM

**STREDA 17. marec 2021**

**09:00 – 09:15**

**Informácie k priebehu VI. LEPŠEJ SPRÁVY 2021**

- príhovor organizátora
- poskytnutie informácií o programe a priebežných aktivitách

**09:15 -10:15 (diskusné fórum)**

**Praktický pohľad na výpoveď zmluvy o výkone správy**

- príklady a prekážky z praxe,
- plynutie lehôt,
- právne dôvody podania výpovede a jej akceptácia,
- formálne podmienky a nedostatky

**diskutujúci:**

*JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD*

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

*JUDr. Marek Valachovič, PhD., advokátska kancelária VALACHOVIČ & PARTNERS s. r. o.*

*Ing. Maroš Čulák riaditeľ Správcovského bytového družstva IV Košice*

**10:15 – 11:15 (diskusné fórum)**

**Odovzdanie dokumentácie a dokladov domu pri výkone správy**

- výklad ustanovenia § 9 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z.,
- materiálna a digitálna povaha dokladov,
- následky porušenia povinnosti a možné sankcie,
- vymoženie splnenia povinnosti,
- demonštratívny zoznam dokladov,
- odovzdávací protokol

**diskutujúci:**

*JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD*

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

*JUDr. Marek Valachovič, PhD., advokátska kancelária VALACHOVIČ & PARTNERS s. r. o.*

**11:15 – 11:20**

**Technická prestávka**

**11:20 – 11:40 (diskusné fórum)**

**Správa bytového domu správcom po uplynutí výpovednej lehoty zo zmluvy o výkone správy bez zmeny formy správy**

- práva a povinnosti správcu z vypovedanej zmluvy,
- vznik spoločenstva vlastníkov zo zákona,
- konanie bez príkazu podľa Občianskeho zákonníka vs. povinnosti z vypovedanej zmluvy

**diskutujúci:**

*JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD*

*Mgr. Silvia Valichnáčová, právnička ZLSBD a mediátorka*

*Miroslav Rešeta, ZLSBD*



**11:40 – 12:00**

**Digitálna transformácia komunikácie a procesov v bytových domoch**

*Tomáš Paciga, resitech s. r. o.*

**12:00 – 13:00**

**Prestávka**

**13:00 – 14:00 (diskusné fórum)**

**Vykonanie vyúčtovania za rok 2020**

- dopady núdzového stavu na povinnosti vykonať vyúčtovanie a predložiť ho vlastníkom,
- pohľad na spotrebiteľské práva vlastníkov,
- rozdielny pohľad na splnenie si povinnosti správcov a spoločenstiev

**diskutujúci:**

*Mgr. Silvia Valichnáčová, právnička ZLSBD a mediátorka*

*JUDr. Helena Latáková, odbor ochrany spotrebiteľa, Slovenská obchodná inšpekcia*

*Miroslav Kantner, člen predstavenstva ZLSBD*

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

**UMYJEMTO**

Co neumyjem - to neplatíte!

**14:00 – 14:20**

**Umývanie alebo náter fasády bytového domu? Prečo práve so spoločnosťou Umyjem TO SK?**

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

**14:20 – 14:40**

**Prestávka**

**14:40 – 15:00**

**Zápis údajov o rodnom čísle predsedu SVB a členov rady do registra spoločenstiev vlastníkov podľa návrhu (nového) zákona o údajoch.**

**Správa elektronických schránok pre SVB od ZLSBD.**

*JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD*

**15:00 – 15:20**

**Povinnosti a odmena likvidátora podľa nových pravidiel likvidácie SVB od 1. 10. 2020.**

*JUDr. Mgr. Marek Perdík, Finlegal services, s. r. o.*



**15:20 – 15:40**

**Nové práva a povinnosti správcov bytových domov a SVB v konkurzoch podľa zákona 7/2005 Z. z. od 1. 1. 2021. Ako vymôcť nedoplatok v konkurze na tri kroky...**

*JUDr. Mgr. Marek Perdík, správca konkurznej podstaty*

**ŠTVRTOK 18. marec 2021**

**9:00 – 10:00 (diskusné fórum)**

**Zákon č. 419/2020 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti a o zmene a doplnení niektorých zákonov**

- národný cieľ úspor energie u konečného spotrebiteľa
- funkčná uskutočniteľnosť a technická a nákladová primeranosť aplikovania nových práv a povinností
- povinnosť diaľkového odpočtu
- dopady zmien na vykonanie ročného vyúčtovania a povinnosti rozpočítavateľov tepla
- poskytovanie údajov do monitorovacieho systému spoločenstvami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcami
- lehoty na splnenie nových povinností
- povinná kontrola vykurovacieho systému v zmysle zákona č. 419/2020 Z. z., ktorým sa novelizuje zákon č. 314/2012 Z. z. o pravidelnej kontrole vykurovacích systémov a klimatizačných systémov

**diskutujúci:**

*JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD*

*Miroslav Rešeta, ZLSBD*

*PaedDr. Mária Siptáková, PhD., Slovenská obchodná inšpekcia*

*Ing. Štefan Dubovský, Odbor metodiky energetickej inšpekcie, Slovenská obchodná inšpekcia*

*Ing. Lucia Hendrichovská, PhD., Odborný konzultant z poradenského centra Žiž energiou Košice, SIEA*

*Ing. Maroš Čulák riaditeľ Správcovského bytového družstva IV Košice*



**10:00 – 10:20**

**Precízne meranie spotreby tepla – legislatívne zmeny a produktové novinky ista**

*Ing. David Samek, technický manažér ista Slovakia, s. r. o.*

Novým zákonom 419 z 1. decembra 2020, ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 321/2014 Z. z. o energetickej efektívnosti, pribudli nové požiadavky na diaľkové odpočty pre budovy s ústredným teplovodným vykurovaním, ktoré majú celkovú podlahovú plochu väčšiu ako 500 m<sup>2</sup>. Podľa smernice o energetickej efektívnosti (EED 2018/2002/EÚ) má byť funkcia diaľkového odpočtu technickým predpokladom pre poskytovanie častejších informácií o spotrebe alebo vyúčtovaní v budúcnosti. Spoločnosť ista prichádza na trh s novou generáciou kompaktných meračov tepla a chladu s integrovaným rádiovým modulom, ktorý umožňuje zber denných dát.

**10:20 – 10:40**

**Prestávka**

**10:40 – 11:15 (diskusné fórum)**

**Pojem verejného záujmu a inštalácia zariadení podľa zákona č. 351/2011 Z. z. o elektronických komunikáciách. Vymedzenie podľa návrhu nového zákona o elektronických komunikáciách.**

- zriadenie a prevádzka verejnej siete a stavba vedenia na bytovom dome bez súhlasu alebo so súhlasom vlastníkov,
- vstup do bytového domu v súvislosti so zriaďovaním, prevádzkovaním, opravami a údržbou vedení,
- nevyhnutné úpravy pôdy a porastu okolo bytového domu,
- možnosti odstránenia zariadenia,
- zriadenie vecného bremena,
- finančná kompenzácia vlastníkom bytov a nebytových priestorov

**diskutujúci:**

*JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD*

*Miroslava Korcová, DomaPro Správcovská, s.r.o.*

*Mgr. Silvia Valichnáčová, právnička ZLSBD a mediátorka*

**11:15 – 11:40 (diskusné fórum)**

**Zmena vzhľadu domu**

- systematický výklad ustanovení § 11 ods. 6 a § 14b ods. 1 písm. m) zákona č. 182/1993 Z. z.,
- podstata pojmu „zmena vzhľadu domu“ a jeho hranice,
- individuálny vs. kolektívny záujem vlastníkov

**diskutujúci:**

*JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD*

*Ing. Otília Leskovská, ZLSBD*



**Stavebná spoločnosť**

**11:40 – 12:00**

**Prevetrávané fasády s IMAROM v praxi.**

*Rastislav Ďalog, I.MAR spol. s r.o.*

**12:00 – 13:00**

**Prestávka**

**13:00 – 13:50 (diskusné fórum)**

**Zohľadnenie miery využívania ako inštitút zákona č. 182/1993 Z. z.**

- oprávnenosť požiadavky zavedenia miery využívania
- problémy aplikácie v praxi
- zohľadnenie miery využívania vo vzťahu k fondu vs. vo vzťahu k plneniam

**diskutujúci:**

*Miroslav Kantner, člen predstavenstva ZLSBD*

*JUDr. Marek Valachovič, PhD., advokátska kancelária VALACHOVIČ & PARTNERS s. r. o.*

*Ing. Otília Leskovská, ZLSBD*



**13:50 – 14:10**

**Vysušovanie bytov a sanácia škôd pri poisťných udalostiach po vytopení či zatečení.**

*Marek Božoň, TVG Klima Slovakia, s. r. o.*

V prednáške sa dozvieme prečo je potrebné sušiť zatečenia v bytoch, akým spôsobom sušíme, ako prebieha komunikácia s poisťovňou a aké sú výhody sušenia daným spôsobom.

### 14:10 – 15:15 (diskusné fórum)

#### Praktikum správcu bytového domu

Praktikum správy bytového domu je dlhodobou súčasťou našich kongresov a jeho podstatou je poskytnúť efektívne a hlavne praktické rady na 25 zaujímavých otázok z oblasti správy. Výhodou tohto formátu je, že sa k určitej otázke vyjadrujú až štyria odborníci a účastník tak získava pohľad na problém z viacerých strán.

#### diskutujúci:

*JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD*

*JUDr. Marek Valachovič, PhD., advokátska kancelária VALACHOVIČ & PARTNERS s. r. o.*

*Mgr. Silvia Valichnáčová, právnička ZLSBD a mediátorka*

*Miroslav Kantner, člen predstavenstva ZLSBD*

### Okruh otázok praktika na VI. LEPŠEJ SPRÁVE 2021

1. Je voľba „nového“ predsedu počas výkonu funkcie aktuálneho predsedu automatickým odvolaním predsedu, ktorý aktuálne vykonáva funkciu?
2. Ako postupovať voči majiteľovi bytu, ktorý neustále vytápa suseda pod sebou a napriek upozorneniu nespravil nápravu. Cez zle zatesnenú vaňu vytápa suseda, čo som si ako predseda SVB bol osobne obhliadnuť. Upozornil som majiteľa, sľúbil nápravu, no do dnešného dňa táto negatívna situácia trvá. Ako je efektívne vyriešiť?
3. Upratovanie v bytovom dome zabezpečuje fyzická osoba, niektorá z vlastníčok na dohodu. Boli sme informovaní, že tento spôsob je veľmi nevhodný, pretože správca v plnom rozsahu zodpovedá za BOZP a keby teda pri upratovaní došlo k úrazu, mohli by sme z toho mať veľké problémy. Bolo nám odporúčané všetky domy, v ktorých majú takto upratovanie zabezpečené, „prehovoriť“ na upratovanie externou firmou. Aký je Váš názor na túto vec?
4. Na našom BD máme strechu v havarijnom stave. Zástupca vlastníkov aj správca sú nečinní. Dal som vypracovať jednu cenovú ponuku na zhotovenie aj cenovú ponuku na financovanie. Požiadal som správcu o zvolanie písomného hlasovania a po mesiaci mi bolo povedané, že ČAKAJÚ na ďalšie 2 cenové ponuky. Je niekde v zákone uvedené, že MUSIA byť vypracované aspoň 3 cenové ponuky? Mne to príde iba ako zbytočné naťahovanie času.
5. V jednom bytovom dome je väčšinovým vlastníkom mesto. Je potrebné aby úver zo ŠFRB odsúhlasilo mestské zastupiteľstvo alebo stačí súhlas primátora? Nechcem sa dostať do situácie, že požiadame na ŠFRB o úver a mesto (alebo zastupiteľstvo) ho nakoniec neschváli.
6. Je možné sa oficiálne informovať u dodávateľa tepla koľko sa za posledných 15 rokov odpojilo objektov od centrálného zásobovania teplom?
7. Pred časom sme spolu riešili otázky správy pozemku, na ktorom má byť „v zmysle predpisov“ umiestnený ORL (odlučovač ropných látok). Ktorý právny predpis rieši túto otázku?
8. Jeden z vlastníkov požaduje menovite zverejniť v zápisnici z písomného hlasovania jednotlivé výsledky hlasovania, čiže kto a ako hlasoval. Môžeme tieto údaje zverejniť? Zákon ukladá povinnosť oznámiť výsledky hlasovania, ale nie menovite kto a ako hlasoval...
9. Chcela by som sa spýtať v súvislosti so zasklievaním balkónov na novorekonštruovanej bytovke, keď vlastníci bytov zasklenie riešia cez ohlásenie stavebných úprav a naše mesto si vyžaduje súhlasné stanovisko správcu, či musíme takéto žiadosti dať schvaľovať nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov (nakoľko sa jedná o zmenu vzhľadu bytového domu, zasklievanie nebolo predmetom rekonštrukcie a vlastníci bytov si ho riešia individuálne), alebo ako k tomu máme pristupovať?
10. Ako vymôcť dlh, ktorý je tak vysoký, že prevyšuje hodnotu bytu? Ako to je v týchto prípadoch so zabezpečením nedoplatkov zákonným záložným právom?
11. Je povinnosťou mať „bramo“ na vstupných dverách do pivníc? Boli sme informovaní, že každé protipožiarne dvere, ktoré vedú do pivníc, musia byť vybavené týmto systémom.

12. Je spoločenstvo vlastníkov bytov a NP povinné spracovať ročnú závierku a výročnú správu za každý kalendárny rok? Je tiež povinné tieto dokumenty uložiť v registri účtovných závierok?
13. Prosím o vyjadrenie k montáži plošiny pre ZŤP na schodisko v spoločných priestoroch bytového domu. Vlastníčka bytu má otca, ktorý je ZŤP a má trvalý pobyt na adrese bytu dcéry, ale nie je vlastníkom bytu. Je možné postupovať podľa § 14b ods. 5 BytZ?
14. Spoločnosť, ktorá dodáva teplo do bytových domov si dala zapísať v roku 2015 vecné bremeno do každého bytového domu podľa zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike a to bez súhlasu vlastníkov a bez podania informácie. V jednom bytovom dome sme zistili, že technologické zariadenie nie je umiestnené v spoločných priestoroch, ale v NP, ktorý je vo vlastníctve mesta. Oslovili sme dodávateľa tepla, aby si požiadal mesto o uzatvorenie dodatku k nájomnej zmluve. Dodávateľ tepla však uviedol: „Pokiaľ ide o vecné bremeno zapísané v časti C LV č. 2939 k bytovému domu s.č.32, to umožňuje v uvedenom rozsahu ( § 10 ods.1 písm. a), b), c), e) zákona č. 657/2004 Z. z.) povinnosť vlastníka nehnuteľnosti strpieť výkon práv XY, a. s. ako vlastníka sústavy tepelných zariadení umiestnených v predmetnej nehnuteľnosti. Rozsah vecného bremena je pre XY, a. s. dostatočný na to aby nebolo potrebné nad rámec rozsahu vecného bremena upravovať vzájomné vzťahy vlastníka nebytového priestoru osobitým zmluvným dojednaním.“
15. Ako postupovať ak chceme osadiť na súkromnom pozemku pod bytovým domom dopravnú značku napr. zákaz vjazdu? Potrebujeme na to súhlas nejakých orgánov?
16. Riešime rekonštrukciu pivničných priestorov, nakoľko niektorí nájomníci majú cca 15m2 pivnicu a niektorí cca 3m2. Samozrejme tí, čo majú tých cca 15m2 nechceli ani počuť o tom, že by mali o polovicu menšiu pivnicu a ešte, že by sa mal deliť alebo premiestniť inde. Náš správca vyžaduje súhlas od všetkých nájomníkov tvrdí, že môže len vyzvať nájomcu aby sprístupnil daný priestor, čo nájomca nemusí rešpektovať. Ako máme postupovať, aby boli pivnice nájomcami sprístupnené? Deliť sa totiž nechcú všetci a samozrejme nevôľa prichádza o tých osôb, ktorí „zaberajú“ priestory ostatným. Existuje nejaká šanca riešiť tento problém mimosúdne?
17. Ktoré dokumenty od správcu alebo spoločenstva v bytovom dome musia byť vlastníkom doručované v papierovej forme?
18. Ako správca sme vypovedali zmluvu o výkone správy vo vzťahu k bytovým domom, ktorých vlastníkom je obec. Je v súlade so zákonom, resp. vôbec prípustné, aby obec sama založila spoločenstvo alebo správca založil spoločenstvo zo zákona v bytovom dome, v ktorom vlastní byty a NP len obec? Akým spôsobom si má správca splniť svoju povinnosť v zmysle § 8a ods. 3 – je postačujúce materiálne odovzdanie podkladov obci? A ako sa bude vykonávať kontrolná činnosť rady, teda v tomto prípade zhromaždenia?
19. Potrebujeme mať nejakú zodpovednú osobu za kontrolu a dodržiavanie opatrení na schôdzach ohľadom Covid19?
20. Z akého účtu máme hradiť deratizáciu? Ako bytový dom máme dva bankové účty, jeden na účely fondu prevádzky, údržby a opráv a druhý na účely služieb.
21. Možno začať výkon záložného práva formou dobrovoľnej dražby alebo pokračovať už v začatom výkone aj v prípade úmrtia vlastníka, t. j. predmet dražby sa stane zároveň predmetom dedičského konania?
22. Je vlastníkom možné umožniť užívanie a zabezpečiť pre nich štandardné služby aj pre byty, ktoré doposiaľ neboli skolaudované (napr. pri nadstavbe)?
23. Sú správcovia povinní inštalovať určené meradlá a „pomeráky“ od 1. januára 2021 už iba s diaľkovým odpočtom?
24. Má správca povinnosť umožniť všetkým vlastníkom vstup na strechu? Vlastníci tvrdia, že spoločné časti a spoločné zariadenia bytového domu sú v ich spoluvlastníctve a neexistuje dôvod, pre ktorý by nemohli tieto časti domu používať.
25. V ktorých bytových domoch vykonáva kontrolu dodržiavania povinností protipožiarnej bezpečnosti dobrovoľný hasičský a záchraný zbor a v ktorých už Hasičský a záchraný zbor?
26. Nariaďuje developerovi / investorovi nejaká vyhláška / zákon / legislatíva dodržať určitý stupeň zabezpečenia polyfunkčného objektu a konkrétne oddelenie častí obchodných prevádzok v polyfunkcii od bytových častí napr. prechodovými dverami na čipové otváranie a pod., cez ktoré sa k bytom dostanú iba vlastníci?

**PIATOK 19. marec 2021**

**09:00 – 10:00 (diskusné fórum)**

**Zánik domu ako objektívna skutočnosť zániku jeho správy a vznik nových práv a povinností za účelom usporiadania práv spoluvlastníkov.**

- zásah stavebných úradov do činnosti výkonu správy,
- majetkové usporiadanie vzťahov k spoločnému účtu vlastníkov v dome,
- majetkové usporiadanie vo vzťahu k tretím osobám,
- kontext k prípadným dedičským konaniam,
- problém zohľadnenia miery využívania pri riešení otázky pomerov spoluvlastníckych práv
- rozdiely medzi domom v správe správcu a SVB

**diskutujúci:**

*JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD*

*Miroslav Kantner, člen predstavenstva ZLSBD*



**10:00 – 10:20**

**Zmenil výbuch v Prešove pohľad vlastníkov a poisťovní na poistenie bytových domov ?**

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

**10:20 – 10:40**

**Prestávka**

**10:40 – 11:40 (diskusné fórum)**

**K niektorým otázkam odmeňovania osôb pri výkone správy (zástupca vlastníkov, predseda SVB, členovia rady SVB a pod.)**

- daňové povinnosti úhrad odmien predsedu SVB, člena rady a zástupcu vlastníkov
- (ne)povinnosť registrácie na účely sociálneho a zdravotného poistenia
- posudzovanie príjmu osôb vo volených funkciách ako príjmu zo závislej činnosti
- typológia daňových priznaní a ich vhodný výber
- paušalizovaná náhrada výdavkov
- právny rámec odmeňovania samotných vlastníkov za výkon určitej činnosti
- nesprávnosť aplikácie pracovno-právnych predpisov vo vzťahu k voleným funkciám

**diskutujúci:**

*JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD*

*Mgr. Silvia Valichnáčová, právnička ZLSBD a mediátorka*

*Miroslav Rešeta, ZLSBD*

*Miroslav Kantner, člen predstavenstva ZLSBD*



**11:40 – 12:00**

**Aktuálne podmienky financovania obnovy bytových domov v Prvej stavebnej sporiteľni**

*JUDr. Katarína Niňajová, Ing. Miloš Blanárik, Prvá stavebná sporiteľňa, a. s.*

**12:00 – 13:00**

**Prestávka**

### **13:00 – 13:45 (diskusné fórum)**

#### **Novely trestných kódexov z pohľadu správy bytových domov**

- uplatňovanie práv vlastníkov v trestnom konaní „po novom“;
- riziká a zodpovednosť za vedenie bankových účtov v rozpore so zákonom č. 182/1993 Z. z.,
- možnosti trestnoprávneho postihu členov kontrolných orgánov (napr. kontrolnej komisie alebo rady)
- trestný čin neoprávneného nakladania s osobnými údajmi pri výkone správy

#### **diskutujúci:**

*JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD*

*JUDr. Peter Golha, Generálna prokuratúra SR*

### **13:45 – 14:30 (diskusné fórum)**

#### **Filozofia navrhovaných legislatívnych zmien ZLSBD v zmysle Legislatívneho zámeru rekonštrukcie práva obchodných spoločností Min. spravodlivosti SR 2021**

V roku 2021 je naplánovaná zmena práva obchodných spoločností a družstiev s tým, že osobitná úprava však bude zohľadňovať osobitosti niektorých družstiev (sociálne družstvá, bytové družstvá). Vypočujte si navrhované riešenia zo strany ZLSBD.

*JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD*

*Ing. Robert Mihok, prokurista SBD v Žiari nad Hronom*

*Ing. Karol Jursa, predseda predstavenstva OSBD v Dunajskej Strede*

### **14:30 – 15:15 (diskusné fórum)**

#### **Založenie spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov**

- úskalia zmluvy o spoločenstve,
- procesná stránka založenia SVB,
- práva a povinnosti registračného orgánu,
- založenie SVB zo zákona

#### **diskutujúci:**

*Mgr. Silvia Valichnáčová, právnička ZLSBD a mediátorka*

*Miroslav Rešeta, ZLSBD*

*Miroslav Kantner, člen predstavenstva ZSLBD*

*Ing. Otília Leskovská, ZLSBD*

### **15:15 – 15:30**

#### **Ukončenie podujatia a žrebovanie o ceny**