

DISKUSIE A RIEŠENIA OTÁZOK PRI VÝKONE SPRÁVY BUDOV

diskusné praktikum

Villa Gloria
976 39 Donovaly 102

15. - 16. júna 2023



Otvoríme aktuálne problémy kvality výkonu správy bytových domov na Slovensku. Prídte si nielen vypočuť, ale hlavne diskutovať a vykročiť k lepšej správe bytových domov.

Registrácia na seminár na: lepsiasprava.sk

PROGRAM 15. 06. (štvrtok)

10:30 – 11:15 (diskusné fórum)

Reklamácia ročného vyúčtovania a jej vybavenie

- oprávnenosť podania reklamácie
- spôsoby jej podania
- najčastejšie chyby vo vzťahu k podaniu a vybaveniu reklamácie
- plánované legislatívne zmeny vo vzťahu k novému Spotrebiteľskému zákonníku
- aktuálna judikatúra súdov a Slovenskej obchodnej inšpekcie v rovine ochrany spotrebiteľa pri výkone správy

11:15 – 11:45 (diskusné fórum)

Zriadenie „pracovnej skupiny“ v bytovom dome a jej význam pri výkone správy bytových domov vo vzťahu k správcovi

- spôsob jej zriadenia a fungovania
- výsledky činnosti v rôznych bytových domoch
- metodika uľahčenia práce správcu bytového domu
- príklady z praxe

11:45 – 12:00

Praktické výhody elektronického hlasovania vlastníkov a procesný postup uplatňovania

Osvedčeným spôsobom prejavu hlasovacieho práva vlastníkov sa stalo tzv. elektronické hlasovanie zavedené zákonom č. 67/2020 Z. z.. Ide o inštitút, ktorý bude nevyhnutnou súčasťou výkonu správy. Ako sa tieto otázky riešia medzi správcami na Slovensku je predmetom tejto prednášky.
JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD

12:00 – 12:10

Význam a praktické výsledky činnosti osobitných príjemcov pri výkone správy domov s nájomnými bytmi

Ing. Rudolf Vlk, riaditeľ, Mestský bytový podnik Handlová s.r.o.

12:10 – 13:00

Spoločný obed

13:00 – 13:40 (diskusné fórum)

Vyhláška MH SR č. 503/2022 Z. z. „o rozpočítavaní“ a chýbajúca potrebná legislatíva

Odborníci, rozpočítavatelia a v neposlednom rade vlastníci v bytových domoch dlhodobo volali po zmenách vyhlášky MH SR č. 240/2016 Z. z.. ZLSBD bolo súčasťou pracovnej skupiny, ktorá spracovala znenie novej vyhlášky, a práve z toho dôvodu je predmetom diskusie poukazanie na pozitíva a negatíva novej vyhlášky.

13:40 – 14:00

Poistenie bytových domov vo vzťahu k živelným pohromám, požiarom a záplavám

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

14:00 – 14:20

Prečo nepodceňovať starostlivosť o fasádu

Boris Rózsa, FAMUS s. r. o.

14:20 – 14:50 (diskusné fórum)

Správa bytového domu a dotácie na krytie dodatočných nákladov v dôsledku zvýšenia cien dodávky elektrickej energie a zemného plynu

Najväčšou témou v poslednom období je práve nestabilné predstavovanie riešení k otázkam zvyšovania cien energií. Vlastníkom bytov a nebytových priestorov sú ponúkané riešenia v závislosti od vzťahov k dodávateľom, ktoré nie sú jasné a určité.

- lehoty na podanie žiadosti
- zoznam oprávnených subjektov
- (neprehľadná) právna úprava
- malý podnik vs. domácnosti
- všeobecná otázka regulácie cien energií vo vzťahu k právam a povinnostiam správcov bytových domov
- ustanovujúce nariadenia vlády k zákonu č. 250/2012 Z. z. o regulácii v sieťových odvetviach

14:50 – 15:00

Energetické komunity bytových domov ako súčasť správy budov vo vzťahu k riešeniu energetickej krízy podľa zákona č. 251/2012 Z. z. o energetike

- vznik energetických komunit medzi bytovými domami
- koncový odberateľ ako aktívny odberateľ
- spotreba vyrobenej elektrickej energie a jej distribúcia pre iné bytové domy
- praktické príklady zo zahraničia

JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD

15:00 – 15:20

Prestávka (káva, čaj, občerstvenie)

15:20 – 16:00 (diskusné fórum)

Pravda vs. dobro ako princípy výkonu správy bytových domov. Malé slová s veľkým významom v zákone č. 182/1993 Z. z..

- závesné konštrukcie vs. Balkóny „v pravom zmysle slova“
- zápisnica vs. oznámenie o výsledku hlasovania
- kedy je hlasovanie právnym úkonom
- tvorba zálohových predpisov pri zmene vlastníka bytu alebo nebytového priestoru
- osobomesiace a kontrola v praxi
- rozdiel medzi pojmami „služba“ a „vlastníctvo“

16:00 – 16:20

Aktuálne otázky trestnej zodpovednosti pri správe bytových domov a iných budov

Nielen v súvislosti s nešťastnými udalosťami v bytových domoch v poslednom období sa otvára otázka zodpovednosti správcov. Či už ide o totálnu likvidáciu domu z dôvodu porušenia pravidiel bezpečnosti alebo otázku disponovania s prostriedkami vlastníkov bytov a neb. priestorov v dome. Poistné krytie je v týchto prípadoch irelevantné. Čo všetko sa aktuálne rieši v rovine trestnej zodpovednosti je práve predmetom tejto prednášky.

JUDr. Peter Golha, Generálna prokuratúra SR

16:20 – 16:40

Nesprávne postupy správcov bytových domov pri vymáhaní nedoplatkov nad 2.000 eur

- prečo sú vlastníci bytov stále prví v poradí pri uspokojovaní nedoplatkov
- judikatúra Najvyššieho súdu SR ako finálna bodka v riešení problému
- zbytočnosť zápisu záložného práva na liste vlastníctva
- vymáhanie nedoplatkov od „odšťahovaných“ vlastníkov, zosnulých vlastníkov a vlastníkov v osobnom bankrote

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

16:40 – 17:00 (diskusné fórum)

Zbytočnosť a protiprávnosť fenoménu „zdržal sa“ na hlasovaní vlastníkov

- platný hlas vlastníka vs. započítaný hlas vlastníka
- počet prítomných vs. počet hlasujúcich vlastníkov
- „polopritomný“ vlastník
- kedy sa rozhodnutie považuje za rozhodnutie vo veci samej

17:00 – 17:30 (diskusné fórum)

Správa príslušného pozemku bytového domu

- (komplikované) legislatívne vymedzenie
- rôzne chápanie definície v praxi a otázky z praxe
- príslušný pozemok vs. pozemok patriaci k domu
- pozemky „pod balkónmi“
- hranica príslušného pozemku
- správa pozemkov viacerých bytových domov

17:30 – 17:45

Význam a úskalia inštitútu zmluvnej pokuty pri výkone správy

- možnosti vymáhania zmluvnej pokuty
- správne vymedzenie v zmluvných vzťahoch
- percentuálne vymedzenie vs. číselné vymedzenie
- otázka jej zabezpečenia zákonným záložným právom

JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD, o. z.

17:45 – 20:00

Voľný program a dobrodružstvá pri občinkoch

20:00 –

Večerný program

- opekačko-grilovačka, večerné pečené prasiatko
- debaty pri ohni
- prehliadka remeselného pivovaru spojená s ochutnávkou



PROGRAM 16. 06. (piatok)

9:20 – 09:50 (diskusné fórum)

Zmluva o výkone správy 2023

Naše vzorové dokumenty pravidelne aktualizujeme a zmluvu o výkone správy sme pre rok 2023 obohatili o 27 inovácií najmä z praxe, ktoré riešia mnoho nielen nepredpokladaných problémov. Príďte si ich vypočúť a staňte sa modernejším správcom.

9:50 – 10:20 (diskusné fórum)

Efektívne vedenie hlasovania vlastníkov

- odsúhlasenie programu schôdze
- rozdiel medzi hlasovaním a diskusiou
- vypustenie bodu „rôzne“ alebo „diskusia“
- nastavenie otázky za účelom možného udelenia plnej moci alebo elektronického hlasovania

10:20 – 10:40

Výkon správy domu po zániku zmluvy o výkone správy s vlastníkami a riziká s tým spojené

JUDr. Marek Valachovič, PhD., advokát VALACHOVIČ & PARTNERS s. r. o.

10:40 – 11:00

Prestávka (káva, čaj, občerstvenie)

11:00 – 12:20 (diskusné fórum)

Praktikum výkonu správy (vybrané otázky z praxe)

- metodika ukladania sankcií vlastníkom a iným osobám pri porušení domového poriadku
- otvorená kanálová šachta pri bytovom dome ako riziko pre správcu bytového domu
- „správa“ pivníc ako vedľajších priestorov bytu
- „správa“ garážových stojísk s nesprávnym zápisom na liste vlastníctva
- meradlá ako spoločné zariadenia
- zmena podielov na spoločných častiach a zariadeniach z rôznych dôvodov
- nadobudnutie spoločného zariadenia v konkurze alebo osobnom bankrote v prospech všetkých vlastníkov
- individuálne osadené kamerové systémy vlastníkov v bytovom dome a zásah do práv ostatných vlastníkov
- fenomén „psomesiacov“ ako praktická súčasť zmluvy o výkone správy
- rozdelenie SVB s viacerými „rodinnými“ domami
- podpisy zmlúv pri zmene správcu domu a otázka záväznosti a účinnosti zmlúv nim predchádzajúcich
- riešenie otázky problematických krátkodobých nájomcov vo vzťahu k aplikáciám „AIRBnB“ a „BOOKING.COM“
- povinné revízie stavebných konštrukcií od 1. 4. 2024
- bytový dom ako pracovisko z pohľadu Inšpektorátu práce
- energetické certifikáty na BYTY podľa vyhlášky MDVRR SR č. 364/2012 Z. z
- vznik SVB počas jeho likvidácie vo vzťahu k správcovi domu
- zoznam debetov a kreditov vs. výpis z účtu domu

12:20 – 13:20

Ukončenie a spoločný obed



PARTNERI



