

# ZLEPŠOVÁK

## správce bytových domov



Nové pravidlá osadzovania zariadení elektronických zariadení

Zavedenie elektronického hlasovania do bytového zákona

Hospodárenie s majetkom vlastníkov z pohľadu trestného práva

Správa CO krytov

Bude mať "bytový dom" svoje IČO?

Otázky našich členov

2/2022



**ZLSBD**  
združenie pre lepšiu  
správu bytových domov

# obsah

ZLSBD pomáha vlastníkom prostredníctvom médií zorientovať sa v ročnom vyúčtovaní . . . . .	3
Jarné semináre a workshopy Združenia pre lepšiu správu bytových domov . . . . .	6 - 7
Ako bolo na VIII. kongrese LEPŠIA SPRÁVA 2022. . . . .	8 - 9
OTÁZKY A ODPOVEDE . . . . .	10 - 13
Prostredníctvom médií poukazujeme na problematiku ako je napríklad ročné vyúčtovanie. . . . .	14
Zariadenia elektronických komunikácií a ich osadenie v bytových domoch podľa nových pravidiel zákona č. 452/2021 Z. z. . . . .	16 - 19
Návrhy a riešenia legislatívnych zmien vo vzťahu k zavedeniu elektronického hlasovania do zákona č. 182/1993 Z. z. . . . .	21 - 22
Prechod na nové telefóny v bytovkách je jednoduchší ako by sa mohlo zdať. . . . .	23 - 25
Poistné okienko. . . . .	27
Podpísali sme memorandum o vzájomnej spolupráci so Správcami konkurznej podstaty SR o.z.. . . . .	28 - 29
Hospodárenie a nakladanie s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov z pohľadu trestného práva . . . . .	30 - 33
Civilná ochrana obyvateľstva počas mimoriadnej situácie v kontexte výkonu správy . . . . .	34 - 36
CO-KRYT nie je nebytovým priestorom, ale vlastník „platiť“ musí. . . . .	37
Prečo je dôležité mať čisté vetracie potrubia v bytových domoch . . . . .	38 - 39
Sanácia fasád so spoločnosťou FAMUS s.r.o.. . . . .	42 - 43
Kedy je terasa domu spoločná a kedy patrí určitému vlastníkovi . . . . .	45
Investícia do nehnuteľnosti si pýta ešte jeden krok. . . . .	47
Výhody odvetrávaných fasád: všeobecný úplný prehľad kľúčových finančných a ekologických výhod. . . . .	48 - 50
Zelené ostrovy pre vlastníkov v bytových domoch . . . . .	52 - 53
Dôvody zavedenia inštitútu „IČO bytového domu“ na účely výkonu správy. . . . .	54 - 58
Tipy pre bytové domy, ako sa zbaviť závislosti na plyne . . . . .	61
Ročné vyúčtovanie: Najčastejšie príčiny vysokej spotreby vody . . . . .	62 - 63
Predstavenie člena ZLSBD - SBD SLÁDKOVIČOVO A GALANTA . . . . .	64
Predstavenie člena ZLSBD - TRYES, a.s.. . . . .	65 - 66
Ako efektívne viesť domovú schôdzu a spravovať agendu? S resitechom to bude hračka . . . . .	67 - 68

## Zlepšovák správcu bytových domov 22

Časopis zameraný na podporu a zvyšovanie kvality bývania v bytových domoch na Slovensku

**Ročník: 4.**

Vychádza: 4x ročne

Dátum vydania: jún 2022

**Registrácia MK SR: EV 5659/18**

### Vydavateľ:

Združenie pre lepšiu správu bytových domov  
Štefánikova 886/23  
811 05 Bratislava  
IČO: 51264412

### Šéfredaktor:

JUDr. Mgr. Marek Perdík  
perdik@lepsiasprava.sk

### Grafická úprava:

TOYBOX Marketing s.r.o.  
Štúrova 11  
811 02 Bratislava

### Redaktori:

JUDr. Mgr. Marek Perdík  
Mgr. Nina Sovič  
JUDr. Peter Golha  
Daniel Ferdinandy  
Ing. Tímea Ubreži  
Bohuslav Žila  
Lucia Palmanová

# ZLEPŠOVÁK

## správce bytových domov

21

K možnosti prehlasovaného vlastníka uplatniť právo na súde

Uplatnenie procesných práv poškodených vlastníkov v trestnom konaní

Energetický audit rozvodov tepla a teplej vody

Bolestivá spolupráca vlastníkov bytov v bytových domoch

Elektronická komunikácia a verejnosť účtovnej závierky SVB

Primerané použitie ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. a iných predpisov pri výkone správy

1/2022



**ZLSBD**  
združenie pre lepšiu  
správu bytových domov

# obsah

Novinka „značky“ na webe www.lepsiasprava.sk . . . . .	6
V roku 2022 sa môžete tešiť na vyše 20 seminárov!. . . . .	7
K dosiahnutiu našich cieľov pomáha aj mediálny tlak . . . . .	8
Omyly k účtovným závierkam SVB a ich elektronickému ukladaniu od 2022 . . . . .	10
Primerané použitie ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. a iných právnych predpisov na účely výkonu správy. . . . .	11 - 13
OTÁZKY A ODPOVEDE. . . . .	14 - 21
Odvetrana fasáda vs kontaktná fasáda: ktorú si vybrať?. . . . .	22 - 24
Rozhodnutia Najvyššieho súdu SR k možnosti prehlasovaného vlastníka uplatniť právo na súde.. . . . .	26 - 28
Podmienky uplatnenia procesných práv poškodených vlastníkov bytov v trestnom konaní v súvislosti s nárokom na náhradu škody spôsobenou trestným činom.. . . . .	30 - 33
Bezproblémová rekonštrukcia elektrických rozvodov v bytovom dome. . . . .	35 - 36
Energetický audit rozvodov tepla a teplej vody . . . . .	38
Smart systém ista - Spoľahlivé riešenie diaľkových odpočtov. . . . .	39 - 40
Herne a kasína v priestoroch bytových domov . . . . .	41 - 42
Na slovíčko: s Milanom Holindákom, riaditeľom produktového oddelenia Premium Insurance Company ltd. Na tému: Poistenie bývania. . . . .	43 - 44
Krátky exkurz k zhotovovaniu audio a video záznamov počas schôdze alebo písomného hlasovania . . . . .	46
Zdravá a krásna fasáda. . . . .	48
Predstavenie člena ZLSBD - BYTTERM, a. s.. . . . .	50
Behanie po schodoch alebo Tower runing. . . . .	51 - 52
Bolestivá spolupráca vlastníkov bytov v bytových domoch.. . . . .	53 - 55
Spravte si z fasády umelecké dielo . . . . .	56 - 57
Poistné okienko . . . . .	59
Vyberáme z muralových diel na bytových domoch v Ukrajine . . . . .	60 - 61

## Zlepšovák správcu bytových domov 21

Časopis zameraný na podporu a zvyšovanie kvality bývania v bytových domoch na Slovensku

**Ročník: 4.**

Vychádza: 4x ročne

Dátum vydania: marec 2022

**Registrácia MK SR: EV 5659/18**

### Vydavateľ:

Združenie pre lepšiu správu bytových domov  
Štefánikova 886/23  
811 05 Bratislava  
IČO: 51264412

### Šéfredaktor:

JUDr. Mgr. Marek Perdík  
perdik@lepsiasprava.sk

### Grafická úprava:

TOYBOX Marketing s.r.o.  
Štúrova 11  
811 02 Bratislava

### Redaktori:

JUDr. Mgr. Marek Perdík  
Mgr. Nina Sovič  
JUDr. Peter Golha  
Daniel Ferdinandy  
JUDr. Lucia Malovcová  
Mgr. Michaela Macejková  
Ing. Miloslav Frečka