

K O N F E R E N C I A

Efektívna správa bytového fondu

“Z legislatívy do praxe”

Zborník prednášok

— 9. – 10. máj 2018 —

Hotel SITNO*, Vyhne č. 103, 966 02 Vyhne***

Efektívna správa bytového fondu

— 9. – 10. máj 2018 —

Hotel SITNO****, Vyhne č. 103, 966 02 Vyhne

Generálny partner



Partneri



STAVEBNÉ SPORENIE | POISTENIE | ÚVERY



Vystavovatelia



Mediálni partneri





KONFERENCIA

EFEKTÍVNA SPRÁVA BYTOVÉHO FONDU

Z legislatívy do praxe

**9. - 10. máj 2018
Hotel SITNO, Vyhne**

VYBRANÉ PRÁVNE ASPEKTY SPOJENÉ SO ZMENOU FORMY SPRÁVY A ZMENOU SPRÁVCU

JUDr. Marek Valachovič, PhD.

Advokátska kancelária VALACHOVIČ & PARTNERS s.r.o.
Mostová 2, 811 02 Bratislava
Konferencia Efektívna správa bytového fondu
e-mail: valachovic@akvap.sk

Abstrakt

Príspevok sa zaoberá niekoľkými právnymi problémami, ktoré sú spojené so zmenou subjektu vykonávajúceho správu bytového domu. Na podklade konkrétnych praktických situácií autor poukazuje na nedôslednosť a nedokonalosť právnej úpravy zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení, pri ktorej ani výklad jednotlivých ustanovení nesmeruje k uspokojivým riešeniam.

ÚVOD

Výkon správy bytových domov, ktorého základný právny rámec tvorí zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej aj „**BytZ**“) je širokou témou, ktorá síce priťahuje pozornosť laickej verejnosti, ale ktorej sa zároveň venuje pomerne málo priestoru v odborných právnických kruhoch. V tomto príspevku sa budeme bližšie venovať niektorým praktickým problémom, s ktorými sa pri výkone správy bytových domov možno stretnúť v praxi najčastejšie.

I. POVINNOSŤ VYKONAŤ VYÚČTOVANIE PO ZMENE SPRÁVCU

Jednou z najčastejšie sa vyskytujúcich situácií, ktorá v praxi vzniká je určenie subjektu, ktorý je povinný po ukončení správy bytového domu počas kalendárneho roka vykonať ročné vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len „**FPÚO**“) a úhrad na plnenia (ďalej aj „**služby**“). Otázne teda je, či za situácie, keď sa počas kalendárneho roka zmení správcovský subjekt, s ktorým majú vlastníci bytov a nebytových priestorov uzavretú zmluvu o výkone správy, je povinný vykonať vyúčtovanie vlastníkom bytov a nebytových priestorov (ďalej aj „**vlastníci**“) predchádzajúci alebo nový správca. Odpoveď na túto otázku spočíva vo výklade ust. § 8a ods. 2 BytZ a teda tento problém je len v rovine správnej interpretácie práva než nedôslednosti zákonodarcu.

Podľa ust. § 8a ods. 2 BytZ platí, že: „Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za

plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva."

Z dikcie ust. § 8a ods.2 BytZ je zrejmé, že zákonodarca v ňom obsiahol dve skutkové podstaty, v ktorých sú uvedené takmer rovnaké povinnosti správcu, súvisiace s vykonaním riadneho vyúčtovania FPÚO a služieb.

Prvé dve vety z predmetného zákonného ustanovenia sa nepochybne týkajú každého správcu bytového domu, ktorý je v čase vzniku povinnosti konštruovanej v tejto právnej norme platným správcom bytového domu, t.j. má platný zmluvný vzťah s vlastními bytov a nebytových priestorov. Zákonodarca tu explicitne nerozlišuje, či správu domu za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roku, za ktorý vznikne povinnosť vykonať vyúčtovania, realizoval jeden alebo viacero správcovských subjektov v rôznych časových obdobiach kalendárneho roka. V tejto súvislosti poukazujeme v prvom rade na gramatický výklad tejto právnej normy, v ktorej zákonodarca nepoužil pojem „bývalý správca“ alebo „správca, ktorý v kalendárnom roku vykonával správu“, ale používa len všeobecný termín „správca“. Z účelu celého ustanovenia vyplýva, že vyúčtovanie sa predkladá vlastníkom bytov a nebytových priestorov v zákonom stanovenej lehote /t.j. najneskôr do 31.5. daného roka/, pričom sa vykonáva vždy za celý kalendárny rok. Druhá veta ust. 8a ods. 2 BytZ sa nepochybne vzťahuje na prvú vetu, čo vyplýva najmä zo slova „zároveň“.

Z gramatického výkladu druhej časti predmetného ustanovenia potom vyplýva, že povinnosť vykonať vyúčtovanie zaťažuje aj správcu, ktorý z akéhokoľvek dôvodu končí svoju činnosť (a tým nevyhnutne zaniká aj jeho zmluvný vzťah s vlastními), a to v lehote 30 dní pred ukončením správy, najneskôr však v deň skončenia činnosti (t.j. v posledný deň trvania jeho zmluvného vzťahu s vlastními).

Porovnaním povinností, ktoré správcovi vyplývajú pri ukončení činnosti počas kalendárneho roka s povinnosťami, ktoré zaťažujú správcu, ktorý je správcom nielen v relevantnom období, za ktoré sa vyúčtovanie vykonáva, ale aj následne v čase vzniku povinnosti vykonať vyúčtovanie podľa prvej a druhej vety ust. § 8a ods. 2 BytZ dospejeme k nasledovným záverom:

- a) obaja správcovia sú povinní poskytnúť vlastníkom správu o svojej doterajšej činnosti buď za kalendárny rok alebo za jeho časť, počas ktorej správca reálne vykonával činnosť,
- b) obaja správcovia majú povinnosť vykonať vyúčtovanie FPÚO a služieb, avšak s tým rozdielom, že:
 - (i) správca kontinuálne vykonávajúci svoju činnosť celý kalendárny rok má v zmysle prvých dvoch viet cit. ustanovenia povinnosť vykonať vyúčtovanie služieb rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory, zatiaľ čo
 - (ii) správca končiaci činnosť počas kalendárneho roka musí vykonať len vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za

plnenia bez toho, aby tieto boli rozúčtované na jednotlivé byty alebo nebytové priestory.¹

- c) Správca končiaci svoju činnosť počas kalendárneho roka má v zmysle ust. § 8b ods. 2 BytZ oproti správcovi kontinuálne vykonávajúcemu správu aj povinnosť vydať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia FPÚO a služieb a previesť zostatok majetku na účtoch vlastníkov v banke na novozriadený účet.

Z uvedeného vyplýva základná téza (premisa), z ktorej budeme v ďalšom texte vychádzať a to, že obsah a rozsah vyúčtovania, ktoré je správca končiaci činnosť počas roka povinný pri ukončení správy vykonať, nemôže byť obsahovo zhodné s vyúčtovaním, ktoré je povinný urobiť správca v čase, keď mu vznikne povinnosť podľa prvej a druhej vety ust. § 8a ods. 2 BytZ.

Okrem dikcie zákona končiacemu správcovi chýba pri stanovenej povinnosti vykonať vyúčtovanie práve termín *„rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome“* tomu bránia aj praktické dôvody.

Správcovia však reálne vedia pri ukončení správy počas bežného roka vyúčtovať vlastníkom (nie jednotlivo ale súhrnne) len FPÚO, avšak nie aj zaslané úhrady za služby, ktoré predstavujú preddavkové úhrady za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov. Tie sa totiž môžu reálne zúčtovať až po ukončení kalendárneho roka na základe vyúčtovacích faktúr od dodávateľov jednotlivých skutočne dodaných médií do celého domu² (najmä elektrická energia, voda, teplo), na základe čoho sú potom objektivizované reálne náklady na celý dom. Tieto už správca vie rozpočítvať na jednotlivé byty a nebytové priestory podľa dohodnutých alebo právnymi predpismi stanovených spôsobov.

Správca končiaci svoju činnosť tak môže vykonať vyúčtovanie len z dovtedy zaplatených preddavkových platieb, prípadne môže porovnať stav spotrebovaných médií ku dňu ukončenia správy a odhadom určiť náklady podľa aktuálnych cien. Do akej miery je takéto „predbežné“ vyúčtovanie služieb správcom pre vlastníkov účelné, vzhľadom na to, že nie je vykonané samotným dodávateľom, ponechávame na zamyslenie. Určite však takéto vyúčtovanie môže minimálne pre vlastníkov, resp. nového správcu neskôr predstavovať aspoň určitý prehľad o stave spotrebovaných finančných prostriedkov domu ku dňu skončenia správy alebo o spotrebe médií. Rovnako môže byť podkladom pre prípadné reklamácie uplatnené novým správcom voči dodávateľom médií, hoci otázna je dôkazná hodnota takéhoto vyúčtovania bez potvrdenia dodávateľom služieb.

Z týchto dôvodov podľa nášho názoru správcu končiaceho činnosť počas kalendárneho roka nezaťažuje povinnosť vykonať riadne vyúčtovanie služieb voči

¹ Hoci z dikcie zákona nie je celkom zrejmé, či správcu končiaceho činnosť zaťažuje povinnosť vykonať vyúčtovanie FPÚO a služieb voči jednotlivým vlastníkom alebo toto vyúčtovanie majú obsahovať len odovzdávané materiály, máme za to, že na faktickej povinnosti vypracovať takéto vyúčtovanie to nič nemení. Navyše gramatický i logický výklad tejto časti právnej normy nasvedčuje tomu, že materiály sa majú odovzdávať len vlastníkom, keďže ku dňu ukončenia správy vlastníci s novým správcom ešte nemôžu byť v platnom právnom vzťahu. Ten im môže právne vzniknúť až dňom nasledujúcim po uplynutí výpovednej lehoty zo zmluvy o výkone správy s predchádzajúcim správcom. To však nevylučuje, aby úkon prevzatia dokumentácie realizovali napr. splnomocnení zástupcovia vlastníkov za prítomnosti nového správcu, čo sa v praxi aj uplatňuje. Rovnako je bežné, že dokumentáciu si správcovia odovzdávajú až po zániku účinnosti zmluvy o výkone správy so správcom končiacim svoju činnosť, čím však končiaci správca porušuje povinnosť podľa ust. § 8a ods. 2 BytZ.

² Tieto faktúry sú správcovi spravidla doručované od dodávateľov médií v priebehu prvého štvrťroku každého roka kalendárneho roka za obdobie predchádzajúceho kalendárneho roka.

jednotlivým vlastníkom pri skončení správy, lebo jej splnenie sa stáva v praxi pri súčasnej právnej úprave pre tohto správcu nemožným. Správca končiaci správu totiž nemá prípadné preplatky vlastníkom ako a z čoho zaslať, keďže zostatok na účte domu má previesť novému správcovi ku dňu ukončenia správy v zmysle ust. § 8a ods. 4 ZoVB. **Navyše, bývalý správca už nemá zákonné ani zmluvné splnomocnenie nielen na výkon správy domu, ale ani na vymáhanie prípadných neuhradených nedoplatkov, či riešenia prípadných reklamácií vzniknutých z ročného vyúčtovania, ktoré vykonal.**

Z rovnakých dôvodov možno konštatovať, že povinnosť vykonať vyúčtovanie za celý predchádzajúci kalendárny rok podľa prvej a druhej vety ust. § 8a ods. 2 ZoVB zaťažuje výlučne aktuálneho správcu bytového domu, ktorý má s vlastníkami uzavretú platnú zmluvu o výkone správy a to bez ohľadu na skutočnosť, že v predchádzajúcom roku správu reálne nevykonával. K prijatiu tohto záveru nás vedie viacero dôvodov.

a) V prvom rade je potrebné zohľadniť už vyššie uvedenú skutočnosť, že povinnosť vykonať riadne vyúčtovanie do 31.5. každého roku vždy zaťažuje podľa zákona **správca a nie bývalého správcu.**

b) Kľúčovým argumentom je tu aj to, že v zmysle ust. § 8a ods. 2 ZoVB predposlednej a poslednej vety je správca končiaci svoju činnosť povinný odovzdať vlastníkom všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia FPÚaO a služieb. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.³ Z uvedeného vyplýva, že nový správca by mal mať od svojho predchodcu už v čase vyúčtovania nielen všetky potrebné dokumenty na vykonanie vyúčtovania, ale aj prevedené finančné prostriedky, z ktorých by sa mohli uhrádzať prípadné nedoplatky voči dodávateľom, resp. preplatky jednotlivým vlastníkom po vykonaní finálneho ročného vyúčtovania. Z týchto dôvodov preto neobstojí argument, že nový správca nebol v čase, za ktorý sa realizuje vyúčtovanie (t.j. v danom prípade uplynulý kalendárny rok) ešte v zmluvnom vzťahu s vlastními. Z hľadiska vzniku povinnosti správcu vykonať vyúčtovanie do 31.5. každého roka je totiž vždy **relevantný aktuálny a platný zmluvný vzťah s vlastními**, ktorý mimochodom zakladá aj zákonné oprávnenie správcu konať v mene vlastníkov pri všetkých úkonoch týkajúcich sa správy nielen voči vlastníkom (napr. vybavovať reklamácie vykonaného vyúčtovania), ale aj voči tretím osobám, t.j. *in concreto* najmä dodávateľom služieb (ust. § 8b ods.1 a 2 BytZ). To v praxi znamená, že pri ukončení správy napr. k 30.04.2018 povinnosť vykonať ročné vyúčtovanie nákladov za rok 2017 zaťažuje do 30.04.2018 končiaceho správcu, ale nakoľko lehotu na plnenie má až do 31.05.2018, táto povinnosť mu k 01.05.2018 zanikne a od tohto dňa vznikne novému správcovi bytového domu alebo spoločenstvu vlastníkov.

c) V tejto súvislosti je potrebné spomenúť aj ust. § 8a ods.3 BytZ, v zmysle ktorého **„Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome**

³ Domnievame sa, že po novele BytZ vykonanej zákonom č. 70/2010 Z.z. je povinnosť správcu previesť zostatky majetku na účtoch vlastníkov v banke na účet nového správcu alebo spoločenstva nadbytočná. Posledná veta ust. § 8a ods. 2 BytZ je tak v rozpore s ust. § 8a ods. 3 BytZ. V nadväznosti na novelizované znenie ust. § 8 ods. 3 BytZ, podľa ktorého správca len vykonáva práva vkladateľa k účtu vlastníkov, je zbytočné prevádzať zostatky majetku vlastníkov na nový účet zriadený novým správcom alebo spoločenstvom. Z uvedeného je zrejma nedôslednosť zákonodarcu, ktorý pri legislatívnej zmene určitého ustanovenia nemyslel na dôsledky, ktoré táto zmena prinesie z hľadiska výkladu iných zákonných ustanovení.

na nového správcu alebo na spoločenstvo." Týmto ustanovením bola od 1.4.2010 do zákona zakotvená pri prechode správy tzv. **singulárna sukcesia** všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo zmlúv uzavretých predchádzajúcim správcom na nový správcovský subjekt.⁴ Existencia právnej normy obsiahnutej v cit. zákonom ustanovení totiž vylučuje opodstatnenosť argumentu, podľa ktorého nový správca nemal v období, za ktoré sa celoročné vyúčtovanie podľa ust. § 8a ods.2 prvej a druhej vety BytZ realizuje, uzavretý zmluvný vzťah s dodávateľmi jednotlivých médií. Existencia právneho vzťahu správcu vo vzťahu k dodávateľovi konkrétnej služby v čase výkonu správy je tu irelevantná nielen vzhľadom na moment vzniku povinnosti správcu vykonať vyúčtovanie /bod a) tejto časti príspevku/, ale najmä s ohľadom na skutočnosť, že správca nie je s dodávateľom služby nikdy v priamom záväzkovoprávnom vzťahu, ale *ex lege* len zastupuje všetkých vlastníkov /viď bod d) nižšie/ pri jeho uzavretí, plnení, či zmene a jeho zániku.

d) Na podporu vyššie uvedeného záveru možno poukázať nielen na ust. § 8a ods. 3 BytZ, ale aj na ust. § 8b ods. 1 BytZ. V zmysle týchto ustanovení koná správca pri výkone správy bytového domu vždy **v mene a na účet všetkých vlastníkov** ako ich priamy zákonný zástupca. V dôsledku priameho zákonného zastúpenia tak do zmluvných vzťahov realizovaných správcom pri výkone správy vstupujú vždy vlastníci a nie správca, ktorý je len zákonným zástupcom. Práve účinky, t.j. vznik práv a povinností z tohto zákonného zastúpenia tak vznikajú priamo vlastníkom bytov a nebytových priestorov ako zastúpeným osobám a nie správcovi ako zákonnému zástupcovi vlastníkov.⁵ Z uvedeného výkladu vyplýva, že po platnej zmene správcu by už všetky písomnosti vrátane vyúčtovacích faktúr od dodávateľov služieb, ktoré tvoria kľúčový podklad pre správcu na riadne vykonanie ročného vyúčtovania podľa ust. § 8b ods. 2 prvej a druhej vety BytZ mali byť doručované od dodávateľov jednotlivých médií priamo novému správcovi.

e) Na záver našej argumentácie poukazujeme aj na výklad *ad absurdum*, keď by vlastníci viackrát zmenili počas kalendárneho roka správcovský subjekt. V dôsledku toho by potom bolo problematické určiť subjekt povinný na vykonanie celoročného vyúčtovania. Prijmúc názor, ktorý kladie dôraz pri stanovení povinnosti vyúčtovania na existenciu právneho vzťahu medzi vlastními a správcom v reálnom období, za ktoré sa správa vykonávala, by potom vlastníci mali viacero individuálnych vyúčtovaní od každého správcu samostatne, resp. títo správcovia by mali povinnosť vykonať vyúčtovanie vždy len za určité obdobie kalendárneho roka, hoci každý zo správcov končiacich svoju činnosť má v zmysle ust. § 8a ods.2 BytZ povinnosť odovzdať vlastníkom všetky podklady súvisiace so správou vrátane vyúčtovania FPÚO a služieb. Takýto stav by bol, podľa nás, nielen z hľadiska vlastníkov neprehľadný a neúčelný, ale predovšetkým by nevychádzal z racionálnej interpretácie ust. § 8a ods. 2 BytZ, opierajúcej sa o metódy gramatického, logického i systematického výkladu právnych noriem.

f) Uvedený názor o tom, že povinnosť vykonať vyúčtovanie za celý predchádzajúci rok (v ktorom došlo k zmene správcu) má vždy aktuálny správca, ktorý spravuje dom potvrdzuje aj stanovisko Ministerstva financií SR sp. zn. 17602/2011-823 z 07.06.2011.⁶

⁴ K výkladu tohto ustanovenia bližšie odkazujeme na VALACHOVIČ, M., GRAUSOVÁ, K., CIRÁK, J.: Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár. Praha : C. H. Beck, 2012, s. 657-661.

⁵ K tomu rovnako bližšie pozri dielo cit. v pozn. č. 4, s. 620-632.

⁶ V tejto súvislosti však musíme podotknúť, že právny rozbor, ktorý je uvedený v stanovisku MF SR nie je argumentačne nijako podložený, neobsahuje žiadne racionálne i logické závery a vychádza len z gramatickej dikcie ust. § 8a ods. 2 BytZ, čo nie je podľa nášho názoru bez bližšieho zdôvodnenia postačujúce ani presvedčivé.

II. POVINNOSŤ ODOVZDAŤ DOKUMENTÁCIU A PREVIESŤ ZOSTATOK NA BANKOVOM ÚČTE VLASTNÍKOV

Ďalšou pomerne často sa v praxi vyskytujúcou situáciou, ktorá pri výkone správy vzniká je, že po ukončení zmluvného vzťahu so správcom nedôjde z viacerých dôvodov k prevodu majetku vlastníkov a odovzdaniu dokumentácie v zmysle ust. § 8a ods. 2 BytZ. Z našich skúseností vyplýva, že v praxi dochádza najčastejšie práve k porušeniu týchto povinností správcovskými subjektmi. Dôvody pre ktoré k tomu dochádza sú rôzne. Odhliadnuc od rôznych účelových obštrukcií je to najmä:

- (i) spochybnenie výpovede zo zmluvy o výkone správy alebo samotnej zmluvy zo strany správcu alebo niektorým vlastníkom na základe žaloby podľa ust. § 14 ods. 8 BytZ;
- (ii) neexistencia nového správcovského subjektu ku dňu skončenia správy (t.j. najčastejšie ku dňu uplynutia výpovednej lehoty zo zmluvy o výkone správy), resp. ani rok po jej uplynutí v prípade ak predmetnú zmluvu vypovedal správca podľa ust. § 8a ods. 8 BytZ;
- (iii) nevedenie, neexistencia dokumentácie alebo účelový výklad zákona;

Je nepochybné, že nevydanie všetkých dokladov týkajúcich sa správy bytového domu novému správcovi alebo spoločenstvu značne sťažuje jeho činnosť a obmedzuje ho v plnení jeho zákonných i zmluvných povinností voči vlastníkom. Je zrejmé, že bez príslušných dokladov týkajúcich sa správy bytového domu sa správcovský subjekt nie je schopný relevantne vyjadriť k technickým, právnym, účtovným, či iným otázkam týkajúcim sa správy bytového domu. **V tejto súvislosti zdôrazňujeme, že tieto doklady, ktorými správca len disponuje sú majetkom vlastníkov a nie majetkom správcu, ktorý ich len uchováva a spravuje, rovnako ako finančné prostriedky na bankových účtoch Vlastníkov.**

Ad (i) Z tohto dôvodu nie je vzhľadom na oprávnené záujmy vlastníkov (a nie bývalého správcu) odôvodnené zo strany končiaceho správcu túto dokumentáciu v súčasnosti zadržiavať aj napriek jeho tvrdeniu o neplatnosti výpovede. To platí aj v prípade, ak by správca podal na súde žalobu o neplatnosť výpovede zo „svojej“ zmluvy o výkone správy alebo ak by niektorý vlastník podal žalobu o neplatnosť zmluvy o výkone správy a správca by s poukazom na podanie tejto žaloby ďalej vykonával správu domu. Tu je potrebné zdôrazniť, že podanie takejto žaloby nemá samo o sebe za následok „spočívanie“ alebo „pretrhnutie“ výpovednej lehoty, teda nemá akýsi odkladný účinok na podanú výpoveď.

Výpoveď zo zmluvy o výkone správy predstavuje právny úkon a teda hmotnoprávnu skutočnosť, ktorá vyvoláva právne účinky dňom jej doručenia druhej zmluvnej strane. To znamená, že platná výpoveď má ako dispozičný úkon jednej zmluvnej strany za následok začatie plynutia výpovednej lehoty priamo ex lege. Zabrániť tomuto účinku nie je možné ani formou neodkladného (predtým predbežného opatrenia) súdu vzhľadom na Ústavou SR zaručenú zmluvnú voľnosť (autonómiu vôle).⁷

Aj počas súdneho sporu o neplatnosť výpovede musí bytový dom niekto spravovať a vlastníci nemôžu byť v právnej neistote ohľadom osoby, ktorá má vykonávať správu. Ide pritom o dennodenné úkony týkajúce sa správy (uhrádzať faktúry, plniť zmluvné vzťahy vlastníkov zabezpečovať technický servis, vymáhať pohľadávky,

⁷ Tento právny názor vyplýva napr. z rozhodnutia Krajského súd v Bratislave sp. zn. 10Co 157/2015 z 04.06.2015.

vykonávať vyúčtovania, vystavovať potvrdenia o nedoplatkoch pri prevodoch bytov a nebytových priestorov atď.).

A to aj napriek tomu, že vyhovujúci rozsudok o neplatnosti právneho úkonu v rámci tzv. určovacej žaloby podľa ust. § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku v platnom znení (ďalej aj „**CSP**“) má deklaratórny charakter, t.z. súd určuje neplatnosť právneho úkonu spätne ku dňu jeho uskutočnenia. Vlastníci, správca (ktorý dostal výpoveď) ako ani nový správca nemôžu dopredu predvídať rozhodnutie súdu o neplatnosti právneho úkonu, nakoľko výsledok konania závisí od procesu dokazovania (teda hodnotenia skutkových okolností, vykonaných dôkazov) a právneho posúdenia (aplikovania príslušných právnych noriem na zistený skutkový stav). V právnom štáte, ktorého základným pilierom je princíp právnej istoty, stability právnych vzťahov a predvídateľnosti práva. Z tohto dôvodu je preto potrebné aj právnym úkonom týkajúcim sa správy bytového domu vykonaným počas súdneho sporu o neplatnosti výpovede priznať účinky v súlade s týmito právnymi princípmi. Ak by teda výsledkom tohto sporu malo byť vyslovenie neplatnosti výpovede zo zmluvy o výkone správy a zmluva o výkone správy s novým správcom by na základe toho mala byť neplatná vzhľadom na rozpor s ust. § 6 ods. 3 a 4 BytZ, neznamená to automaticky neplatnosť všetkých právnych úkonov, ktoré by takýto domnelý (nový) správca vykonal. V tejto súvislosti treba poznamenať, že počas súdneho sporu o neplatnosť výpovede môže dôjsť k opakovaným zmenám v osobe správcovských subjektov.

Uvedenú situáciu je vhodné riešiť formou neodkladného opatrenia, na základe ktorého by súd do skončenia súdneho sporu určil, ktorý zo subjektov je oprávnený vykonávať úkony správy podľa ust. § 6 ods. 2 BytZ. Takéto rozhodnutie je spravídla len predbežné a neprejudikuje záver súdu, ktorý bude nasledovať až v rozhodnutí vo veci samej, ktorým sa určí platnosť alebo neplatnosť výpovede, či zmluvy o výkone správy (samozrejme ak takáto žaloba bude na súde podaná).

Správca bytového domu je totiž z titulu výkonu správy zodpovedný riadne evidovať, archivovať, viesť dokumentáciu týkajúcu sa domu v súlade s príslušnými právnymi predpismi.⁸ Je zrejmé, že bez vydania všetkých materiálov súvisiacich so správou bytového domu nový správca alebo spoločenstvo nie sú objektívne schopné zabezpečiť ani plnohodnotnú realizáciu jedného zo základných práv vlastníkov, ktorým je nahliadanie do tejto dokumentácie podľa ust. § 11 ods. 6 BytZ.

Za situácie keď správca toto právo vlastníkom upiera a nový správca kompletnou dokumentáciou k správe bytovému domu nedisponuje, vlastníci tak bez nariadenia neodkladného opatrenia nemajú zabezpečený reálny prístup k ich vlastnému majetku (dokumentácii), ani k informáciám o správe bytového domu. Právo na slobodné získavanie informácií je pritom ústavne garantované (čl. 26 ods. 1 a 2 Ústavy SR).

Ad (ii) Námietky správcov pri žiadosti o vydanie dokumentácie sú aj také, že požadovanú dokumentáciu nemajú z dôvodu jej neodovzdania od predchádzajúceho správcu či spoločenstva, prípadne, že takúto dokumentáciu nie sú povinní viesť s poukazom na vágny a nič hovoriaci pojem „všetky materiály“, pričom tento pojem bližšie nekonkretizuje ani žiadny vykonávací predpis. To považujeme za jeden z najväčších nedostatkov súčasného znenia BytZ, pretože ani minimálny, základný rozsah dokumentácie nie je stanovený BytZ alebo predpisom nižšej právnej sily

⁸ Ide najmä o zákon č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v platnom znení, zákon č. 395/2002 Z.z. o archívoch a registratúrach v platnom znení.

(vyhláškou alebo nariadením vlády), ktorou by sa niektoré ustanovenia BytZ vykonávali.⁹

Vzhľadom na zakotvenie inštitútu správcu ako zákonného zástupcu vlastníkov a s poukazom na princíp kontinuity vo výkone správy bytového domu mal zákonodarcu v ust. § 8a ods. 2 BytZ podľa nášho názoru v úmysle, aby správca končiaci svoju činnosť odovzdal kompletnú dokumentáciu vo veciach správy bytového domu svojmu právnomu nástupcovi, t.z. novému správcovi (alebo spoločenstvu vlastníkov) a nie jednotlivým vlastníkom bytov. To platí aj napriek tomu, že nový správca ešte v tom čase nebude mať účinnú zmluvu o výkone správy. Účelom právnej normy je, aby bol nový správca už v prvý deň účinnosti svojej zmluvy pripravený na výkon správy a teda mal k tomu k dispozícii všetky potrebné dokumenty a informácie.

Nie zriedka sa stáva, že napriek platne udelenej výpovedi si vlastníci nestihnú do uplynutia výpovednej lehoty vybrať nového správcu, t.z. schváliť a podpísať zmluvu o výkone správy s ním, resp. nadpolovičnou väčšinou vlastníkov podľa ust. § 8a ods. 1 BytZ, resp. založiť si spoločenstvo vlastníkov podľa ust. § 7a ods. 1 BytZ a toto dať zaregistrovať na príslušnom okresnom úrade tak, aby vzniklo deň nasledujúci po uplynutí výpovednej lehoty zo zmluvy o výkone správy. Vzhľadom na dikciu ust. § 8a ods. 3 BytZ majetok na účtoch vlastníkov v banke prevádzať nemusí, resp. ani nemôže keďže neexistuje subjekt, ktorý by nový účet vlastníkov zriadil. V takom prípade má správca v zásade dve možnosti ako sa zbaviť svojej povinnosti odovzdať dokumentáciu týkajúcu sa správy domu.

V prvom rade môže správca dokumenty odovzdať ktorémukoľvek vlastníkovi bytu a nebytového priestoru, čo je však značne rizikové, najmä ak vlastníci na takýto úkon rozhodnutím podľa ust. § 14 BytZ žiadneho vlastníka nespĺnomocnia. Takýto postup nemá ani výslovnú oporu v BytZ a správca by sa mohol odvolávať len na všeobecný princíp solidárneho záväzku (ust. § 139 ods. 1 v spojení s ust. § 511 OZ), čo je však vo vzťahu medzi vlastníkmi a správcom založenom zmluvou o výkone správy sporné.

Druhým (z právneho hľadiska) viac obhájitelným postupom končiaceho správcu je odovzdanie dokumentácie do notárskej úschovy s poukazom na ust. § 568 OZ¹⁰, vzhľadom na pochybnosti o osobe oprávnenej za veriteľa dokumenty prijať. Úschova by mala byť zriadená až do zvolenia nového správcovského subjektu, ktorý bude ex lege oprávnený si predmetnú dokumentáciu z tejto úschovy vybrať.

Rovnako je v praxi bežné, že nový správca zriadi nový bankový účet vlastníkov v predstihu a nie až po vzniku zmluvy o výkone správy, hoci by tak vzhľadom na dikciu ust. § 8a ods. 3 BytZ vôbec nemusel robiť.¹¹ Stačilo by vykonať v banke len zmenu v osobe disponenta s účtom (t.z. vykonať zmenu správcu). To je však v praxi

⁹ V tejto súvislosti možno na porovnanie uviesť, že český Občiansky zákonník č. 89/2012 Sb., ktorý obsahuje úpravu vlastníctva bytov v podobe tzv. bytového spoluvlastníctví (ust. § 1158 až § 1222) odkazuje na nariadenie vlády č. 366/2013 Sb. o úprave niektorých záležitostí súvisiacich s bytovým spoluvlastníctvom. Predmetné nariadenie síce nešpecifikuje rozsah správcovskej dokumentácie, ale definuje spôsob výpočtu podlahovej plochy bytu a obsahuje demonštratívny výpočet spoločných častí domu a jednotlivých druhov činností, ktoré sa týkajú správy domu a pozemku.

¹⁰ Podľa ust. § 568 OZ „Ak dlžník nemôže splniť svoj záväzok veriteľovi, pretože veriteľ je neprítomný alebo je v omeškaní alebo ak dlžník má odôvodnené pochybnosti, kto je veriteľom, alebo veriteľa nepozná, nastávajú účinky splnenia záväzku, ak jeho predmet dlžník uloží do notárskej úschovy na účely splnenia záväzku. Vynaložené potrebné náklady s tým spojené znáša veriteľ.“

¹¹ V tomto prípade je teda posledná veta ust. § 8a ods. 2 BytZ o povinnosti končiaceho správcu previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke „nového správcu“ zjavne v rozpore s ust. § 8a ods. 3 BytZ, podľa ktorého zmluvné vzťahy vlastníkov sa len v dôsledku zmeny správcovského subjektu neukončujú.

ťažko dosiahnuteľné, či už pre neochotu končiaceho správcu alebo pre komplikácie v postupe a podmienkach bankových inštitúcií.

Ad (iii)

Tretím dôvodom, pre ktorý správcovská agenda nie je medzi správcami pri zmene správcu odovzdaná je skutočnosť, že končiaci správca ju buď vôbec nevedie alebo ňou z rôznych príčin nedisponuje. Tieto príčiny môžu byť objektívnej (strana, zničenie, neodovzdanie predchádzajúcim správcovským subjektom atď.) alebo subjektívnej povahy (spory s vlastními a snaha „pomstiť“ sa im takýto spôsobom za udelenie výpovede). V poslednom spomínanom prípade možno v praxi pozorovať rôzne argumenty a pokusy o účelový výklad zákona končiacim správcom. Tie sa spravidla opierajú o o strohé znenie BytZ, ktorý v ust. § 8a ods. 2 BytZ, ani v žiadnom inom ustanovení BytZ bližšie nešpecifikuje pojem „všetky materiály týkajúce sa správy domu“ Z tohto dôvodu je nemožné z dikcie BytZ vyvodiť taxatívny a žiaľ ani demonštratívny výpočet aspoň základných dokumentov, ktoré tento pojem zahŕňa. O tom svedčí aj právny názor Krajského súdu v Prešove, ktorý v rozhodnutí sp. zn. 9 Co 41/2012 z 30.04.2013 v konaní o vydanie dokladov týkajúcich sa správy bytového domu podľa ust. § 8a ods. 2 BytZ uviedol, že:

„Pre správu bytového domu platí princíp neprerušiteľnosti (kontinuity) výkonu správy. Počas výkonu správy bytového domu nemôže nastať situácia, kedy by nebola vykonávaná správa v plnom rozsahu (§ 8a ods. 8 prvá veta ZVBNP). Z poslednej vety § 8a ods. 2 ZVBNP vyplýva úmysel zákonodarcu uložiť povinnosť vydať všetky písomné materiály súvisiace so správou domu **bud’ novému správcovi alebo novovzniklému spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov...**Presné zloženie týchto písomných materiálov v konečnom dôsledku nemôžu vlastníci bytov a nebytových priestorov, resp. nový správca, ktorý je oprávnený samostatne v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov konať (§ 8b ods. 1 ZVBNP) ani poznať, ale len predpokladať.**“**¹²

V nadväznosti na vyššie uvedené, poukazujeme aj na relevantnú a primerane aplikovateľnú judikatúru Najvyššieho súdu ČR, ktorá sa vyjadřila k určiti vymedzenia petitu žaloby na predloženie v zákone bližšie nešpecifikovaného súboru dokladov.¹³ V danom prípade išlo o vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu vo vzťahu prenajímateľ a nájomca.

Názory zo súdnej praxe možno primerane uplatniť aj v režime BytZ a to nielen vo vzťahu k špecifikácii dokladov týkajúcich sa vyúčtovania FPÚO a služieb, ale aj pokiaľ o ide ďalšie súborné doklady, ktoré nový správca nemôže vzhľadom na veľmi všeobecnú zákonnú formuláciu „všetky písomné materiály“ a nedostatok informácií na jeho strane bližšie konkretizovať.

V tejto súvislosti príkladmo poukazujeme, že nutnosť vedenia určitej dokumentácie vyplýva z osobitných právnych predpisov a to napr. povinnosť:

- mať projektovú dokumentáciu stavby pre stavebné konanie, dokumentáciu realizácie stavby a projekt skutočného vyhotovenia stavby, stavebné povolenia, kolaudačné rozhodnutia (ust. § 57, § 67, § 66, § 76 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení a ust. § 3, 9, § 29 vykonávacej vyhlášky č. 453/2000 Z.z k cit. zákonu);

¹² Rozhodnutie je dostupné na webstránke Ministerstva spravodlivosti SR (www.justice.gov.sk).

¹³ Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 26 Cdo 1261/2015, zo dňa 24.05.2016 dostupné na jeho webstránke (www.nsoud.cz).

- mať energetický certifikát budovy (ust. § 8 zákona č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov v platnom znení);
- disponovať písomnými dokladmi o revíziách a skúškach určených technických zariadení a revíziu knihu plynového spotrebiča (ust. § 12 ods. 3 vyhlášky č. 205/2010 Z.z. a § 4 ods. 3 vyhlášky č. 25/1984 Zb.);
- uchovávať dokumentáciu ochrany pred požiarmi (ust. § 5 písm. a) zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, ust. § 24 a nasl. jeho vykonávacej vyhlášky 121/2002 Z.z.);
- správy o odborných prehliadkach a odborných skúškach vyhradených technických zariadení (ust. § 9, § 13 a § 16 vyhlášky č. 508/2009 Z.z.);
- uchovávať účtovnú dokumentáciu a zabezpečovať jej ochranu (ust. § 35 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v platnom znení).

Porušovaniu povinností podľa ust. § 8a ods. 3 BytZ zo strany správcov by sa dalo vyhnúť zakotvením sankcií priamo v BytZ, či inom predpise, pretože v súčasnosti môže správcom za tieto porušenia povinností uložiť pokutu len Slovenská obchodná inšpekcia v správnom konaní. Tieto konania však jednak trvajú dlho a spravidla končia v prípade preukázania porušenia BytZ uložením symbolickej pokuty, ktorá nezodpovedného správcu neodradí od ďalšieho porušovania povinností voči vlastníkom ako spotrebiteľom. Rovnako tu absentuje previazanosť so zákonom č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov v platnom znení (ďalej aj „ZoS“), nakoľko ani opakované porušenia BytZ v spojení s predpismi na ochranu spotrebiteľa (t.j. najmä zákon č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa) zo strany správcu zistené Slovenskou obchodnou inšpekciou, nie sú dôvodom na vyčiarknutie správcu zo zoznamu správcov podľa ust. § 12 ZoS. Dôvodom na vyčiarknutie tu je len právoplatné uloženie 3 pokút správcovi počas posledných 24 mesiacov za porušenie povinností správcu podľa ust. § 11 ods. 4 ZoS.¹⁴

III. ZMENA FORMY SPRÁVY A PRÁVNE NÁSLEDKY S TÝM SPOJENÉ

V predchádzajúcom výklade sme sa už venovali ust. § 8a ods. 3 BytZ, ktoré upravuje pri zmene správcovského subjektu v zmluvných vzťahoch vlastníkov sukcesiu do právneho postavenia zákonného zástupcu vlastníkov. V prípade zmeny správcu sa však v dodávateľských zmluvách uzavretých správcom v mene vlastníkov subjekt odberateľa *de iure* nemení. V tomto vzťahu totiž vystupuje vždy konkrétny dodávateľ a vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, v ktorých prospech vykonáva správca určité činnosti. Zmenou správcu sa *ipso iure* mení len osoba zákonného zástupcu oprávneného v zmluvných vzťahoch týkajúcich sa správy domu vystupovať v mene a na účet vlastníkov.

Pri tomto tzv. priamom zastúpení tak nedochádza k zmene zmluvnej strany v dodávateľsko-odberateľských vzťahoch, ktoré predchádzajúci správca alebo spoločenstvo dojednali v rámci svojej činnosti. Z tohto dôvodu nemôžu podľa nášho názoru na nového správcu alebo spoločenstvo prejsť žiadne práva ani povinnosti vyplývajúce z týchto zmlúv pre vlastníkov ako zmluvnú stranu, ktorej sa len mení subjekt vykonávajúci správu. Inak povedané, **zmenou v osobe správcu sa mení len zákonný zástupca** jednej zo zmluvných strán vo všetkých záväzkových vzťahoch, v ktorých vlastníci prostredníctvom správcu vystupovali.

¹⁴ Podľa tohto ustanovenia môže Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR uložiť správcovi pokutu až do výšky 5.000,- € v prípade opakovaného porušenia informačných povinností správcu podľa ust. § 11 ods. 1 a 2 ZoS,

Pre úplnosť je potrebné uviesť, že ust. § 8a ods. 3 BytZ v žiadnom prípade v sebe nesubsumuje aj prechod procesných práv a povinností, ktoré sú spojené s uplatnením práv a povinností vlastníkov vyplývajúcich z tohto alebo osobitného zákona na súde spoločenstvom alebo správcu. Krajský súd v Prešove¹⁵ interpretoval toto ustanovenie v súdnych sporoch, v ktorých figuroval správca (či už ako žalobca alebo žalovaný). Ak v dome došlo počas súdneho sporu k zmene formy výkonu správy zo správcu na spoločenstvo, táto zmena sa preukázala súdu, pričom zároveň sa podal návrh na zmenu strany podľa ust. § 80 CSP (predtým ust. § 92 ods. 2 a 3 zákona č. 99/1963 Zb. Občianskeho súdneho poriadku účinného do 30.06.2016), súd zmenu pripustil.

V prípade zániku spoločenstva a vzniku zmluvy o výkone správy je situácia zložitejšia, keďže **správca v žiadnom prípade nie je právnym nástupcom spoločenstva vlastníkov** ako právnickej osoby založenej vlastními na účel výkonu správy domu a právnymi nástupcami spoločenstva nie sú ani vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí ho založili.¹⁶

V prípade zániku spoločenstva bez právneho nástupcu, t.j. výmazom z registra spoločenstiev dochádza nevyhnutne aj k strate procesnej spôsobilosti a spôsobilosti byť účastníkom občianskeho súdneho konania. V už začatých súdnych sporoch tak musí súd nevyhnutne zastaviť konanie v ktorom je stranou zaniknuté spoločenstvo v zmysle ust. § 62 v spojení s § 161 CSP. V týchto prípadoch, správca nie je v žiadnom prípade právnym nástupcom zanikajúceho spoločenstva a navyše na rozdiel od spoločenstva vystupuje správca v zmysle ust. § 8b ods. 1 a 2 BytZ na súde ako priamy zástupca vlastníkov. V prebiehajúcich súdnych konaniach teda nie je možné ďalej pokračovať. Správca tak ani na základe ust. § 8a ods. 3 BytZ nevstupuje *ex lege* ako zákonný zástupca vlastníkov do prebiehajúcich súdnych konaní, v ktorých vystupovalo ako žalobca len spoločenstvo.

V danom prípade tak nie je možný ani postup podľa ust. § 80 ods. 1 a 2 CSP (zmena strany zo spoločenstva na správcu či dokonca jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome), keďže zmenou subjektu oprávneného vykonávať správu a zastupovať vlastníkov pri vymáhaní pohľadávok nedochádza k prevodu alebo prechodu práv, o ktorých sa v súdnom konaní koná. V tejto súvislosti si treba uvedomiť, že tieto pohľadávky či dlhy vlastníkov voči neplatičom či tretím osobám patria vždy len samotným vlastníkom, a preto nikdy nedochádza k ich prevodu alebo prechodu na spoločenstvo alebo správcu.

Do úvahy tak pripadá len aplikácia ust. § 64 CSP, v zmysle ktorého *„Ak strana zanikne počas konania skôr, ako sa konanie právoplatne skončilo, súd rozhodne, že v konaní pokračuje s jej právnym nástupcom. Ak právneho nástupcu niet, súd konanie zastaví.“*

Zastavením konania však môže nastať stav, že nedoplatky o ktorých sa viedlo súdne konanie síce môžu byť znovu vymáhané od neplatiča správcu, avšak tieto môžu byť už premlčané. Počas súdneho sporu v ktorom sa vo veci samej nerozhodlo o priznaní žalovanej pohľadávky, nakoľko bolo konanie zastavené z procesných dôvodov (zánik spoločenstva ako žalobcu) sa má podľa súdnej praxe za to, že premlčacia doba

¹⁵ Rozhodnutia Krajského súdu v Prešove sp. zn. 17 Co 62/2011 z 29.09.2011 a sp. zn. 19 Co 105/2012 z 14.05.2013 dostupné na webstránke Ministerstva spravodlivosti SR (www.justice.gov.sk).

¹⁶ Tento záver vyplýva napr. z rozhodnutie Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 5 Co 112/2008 z 30.05.2008 cit. v diele uvedenom v poznámke pod čiarou č. 4, s. 616.

nespočívala podľa ust. § 112 OZ.¹⁷ To znamená, ak napr. spoločenstvo podalo žalobu o zaplatenie nedoplatku z ročného vyúčtovania voči dlžníkovi po roku od jeho splatnosti a súdny spor trval viac ako dva roky s výsledkom, že súd by konanie zastavil pre výmaz spoločenstva z registra spoločenstiev, pohľadávka vlastníkov je už premlčaná. To platí aj vtedy, ak by správca, ktorý nastúpil po zániku spoločenstva podal na súde žalobu o plnenie voči dlžníkovi v prvý deň účinnosti svojej zmluvy o výkone správy (t.j. po dni zániku spoločenstva vlastníkov).

Z uvedeného výkladu vyplýva, že BytZ nedostatočne rieši aj právne následky spojené so zmenou subjektu vykonávajúceho v bytovom dome správu.

ZÁVER

Na záver tohto príspevku konštatujeme, že vyššie uvedené okruhy problémov spojených so zmenou správcovských subjektov v rámci režimu BytZ sú v praxi pomerne frekventované a nie sú jediné, na ktoré možno v praktickom živote naraziť. Na základe prezentovaných poznatkov a úvah možno vysloviť názor, že právna úprava regulujúca zmenu v osobe správcovského subjektu BytZ nie je vôbec dostatočná. Z tohto príspevku vyplýva záver, že niektoré nastolené otázky (ako otázka subjektu zodpovedného za vykonania ročného vyúčtovania) sa síce dajú vyriešiť použitím rôznych metód výkladu právnych noriem, avšak v ostatných načrtnutých prípadoch tomu tak nie je z dôvodu absencie relevantnej právnej úpravy. To následne spôsobuje, že aj právno-aplikačná prax je rôzna, správcovské subjekty často porušujú zákon, avšak sankcie zo strany zákonodarcu nie sú buď žiadne alebo ich uplatnenie je zdĺhavé a často bez výsledného a účinného efektu pre vlastníkov. Väčšina z nami uvádzaných nedostatkov by sa pritom dala odstrániť prijatím kvalitnejšej a tým aj pre prax lepšie aplikovateľnej právnej úpravy.

Literatúra

1. VALACHOVIČ, M., GRAUSOVÁ, K., CIRÁK, J.: Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár. Praha: C. H. Beck, 2012, 1 376 strán.
2. FEKETE, I.: Občiansky zákonník 1. Zväzok, Veľký komentár, 2. vydanie, Eurokódex, 2014, 816 strán.
3. ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M. a kol.: Občiansky zákonník I. § 1 - 450. Komentár: Praha: C. H. Beck, 2015, 1 616 strán.
4. ŠTEVČEK, M., FICOVÁ, S., BARICOVÁ, J. MESIARKINOVÁ, S., BAJÁNKOVÁ, J., TOMAŠOVIČ, M. a kol.: Civilný sporový poriadok. Komentár: Praha: C. H. Beck, 2016, 1 540 strán.

¹⁷ Tento záver potvrdzujú rozhodnutia Najvyššieho súdu SR sp. zn. 3 M Cdo 12/2005 alebo judikát publikovaný v Zbierke rozhodnutí a stanovísk Najvyššieho súdu SR pod R 3/2001, obe cit. v FEKETE, I.: Občiansky zákonník 1. Zväzok, Veľký komentár, 2. vydanie, Eurokódex, 2014, s. 693.

POSTUPY SPRÁVCU PRI VYMÁHANÍ NEDOPLATKU VLASTNÍKA BYTU V OSOBNOM BANKROTE

JUDr. Marek Perdík

Finlegal services, s.r.o.

Štefánikova 23, 811 05 Bratislava

e-mail: perdik@finlegal.sk

Abstrakt

Od 1. 3. 2017 je účinná novela zákona č. 7/2015 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácií, ktorou sa zavádza nový režim osobných bankrotov. Nieže by predtým osobné bankroty neboli zahrnuté v právnom poriadku SR, no ich právna úprava a proces výkonu sa zmenil natoľko, že je danú úpravu považovať za novú. Ak je na dlžníka vyhlásený osobný bankrot a daný dlžník je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru, vždy sa problém týka aj správcu daného bytového domu alebo spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ako v riešení tohto problému postupovať je predmetom tohto príspevku.

1. PÁR SLOV VŠEOBECNE

Konkurzné (insolvenčné) právo predstavuje samostatný právny odbor, ktorého hlavným predmetom je kolektívne uspokojovanie pohľadávok speňažovaním majetku dlžníka (úpadcu). Vo vzťahu k správcovi bytových domov a spoločenstvám vlastníkom bytov má význam najmä vtedy, ak je dlžník vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru a podlieha tak režimu zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej ako „bytový zákon“). Samozrejme, správcu bytového domu sa vyhlásenie konkurzu na majetok dlžníka týka aj vtedy, ak by bol dlžníkom určitý podnikateľský subjekt s ktorým je správca v obchodnom styku. Najviac však bude problematika vyhlasovania konkurzov na majetok dlžníka zasahovať do vzťahov medzi správcou a vlastníkom bytov alebo nebytových priestorov z dôvodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru osoby, na ktorú je osobný bankrot vyhlásený.

Pojem „osobný bankrot“ vznikol za účelom ľahšieho pochopenia právneho inštitútu konkurzu, ktorého obsahom je súbor práv a povinností, majetkových obmedzení a procesných postupov, ktoré sú upravené samostatným zákonom a vyhláškami. Veľmi stručne je možné povedať, že ide o majetkovú likvidáciu tých osôb, ktoré majú viac záväzkov ako majetku. Likvidáciou tu treba rozumieť úplnú likvidáciu majetku. Tým sa konkurz odlišuje od exekúcie, v ktorej ide o uspokojovanie pohľadávky len z určitého majetku určitým spôsobom, napr. záškami zo mzdy. V konkurze sa speňažuje celý majetok dlžníka a suma získaná z predaja majetku sa rozdelí medzi veriteľov, ktorí si svoje pohľadávky prihlásili do konania. Ide teda o kolektívne uspokojovanie veriteľov, čo je druhý rozdiel od exekúcie, v ktorej sa uspokojuje len jeden veriteľ (oprávnený na jednej strane).

Právna úprava konkurzu je obsiahnutá najmä v zákone č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácií (ďalej ako „ZKR“) v znení neskorších predpisov a jeho novele č. 377/2016 Z. z. z roku 2016, ktorou sa do právneho poriadku s účinnosťou od 1.3.2017 zakomponoval práve benevolentnejší osobný bankrot. Právna úprava pred

prijatou novelou nebola podľa vlády Slovenskej republiky dostatočná a zmena v tejto oblasti bola prejavom vážneho ekonomicko – sociálneho problému. Nová právna úprava počíta najmä s možnosťou zbavenia sa dlhov tých osôb, ktoré sú na tom ekonomicky najhoršie, pre ktoré nie je výhodou zamestnať sa z dôvodu vysokého počtu exekúcií a ktoré sa do ťažkej životnej situácie dostali skôr z nedbanlivosti a finančnej neopatrnosti, než účelovým konaním. Rozdiel medzi starou úpravou oddĺženia a novou úpravou oddĺženia (osobného bankrotu) je v momente, v ktorom je dlžník (úpadca) zbavený dlhov. Podľa starej úpravy mohol byť dlžník zbavený dlhov až v časovo druhom konaní, ktoré nasledovalo po ukončení pred tým vyhláseného konkurzu. Podľa novej úpravy je dlžník zbavený dlhov hneď na začiatku konkurzu. Rozdiel je tiež v poplatku za konanie a mnoho ďalších, ktoré sú pre účely tohto článku nie až tak podstatné. Množstvo vykonávacích vyhlášok k zákonu tiež nie je pre potreby tohto článku uvádzať. To, že je inštitút konkurzu dôležitý pre správcov bytových domov dokazuje aj štatistika, podľa ktorej ku dňu 25.04.2018 bolo vyhlásených 4947 osobných bankrotov, z tohto najviac v Banskobystrickom kraji (1327) a 4 150 konkurzov, najviac v Bratislavskom kraji.

Jedným z nevyhnutných predpokladov vyhlásenia konkurzu na majetok úpadcu je jeho platobná neschopnosť. V zmysle § 3 ods. 2 ZKR „Právnická osoba je platobne neschopná, ak nie je schopná plniť 30 dní po lehote splatnosti aspoň dva peňažné záväzky viac ako jednému veriteľovi. Za jednu pohľadávku pri posudzovaní platobnej schopnosti dlžníka sa považujú všetky pohľadávky, ktoré počas 90 dní pred podaním návrhu na vyhlásenie konkurzu pôvodne patrili len jednému veriteľovi. Fyzická osoba je platobne neschopná, ak nie je schopná plniť 180 dní po lehote splatnosti aspoň jeden peňažný záväzok. Ak peňažnú pohľadávku nemožno voči dlžníkovi vymôcť exekúciou alebo ak dlžník nesplnil povinnosť uloženú mu výzvou podľa § 19 ods. 1 písm. a), predpokladá sa, že je platobne neschopný“.

2. ROZDIEL MEDZI KONKURZOM A OSOBNÝM BANKROTOM

V prvom rade je nutné poukázať na dvojitý režim konkurzu podľa uvedeného zákona, nie je totiž konkurz ako konkurz. Osobný bankrot je len určitým typom konkurzu podľa toho istého zákona. Pojem sa zaviedol pre ľahšie pochopenie a rozlišovanie medzi jednotlivými typmi konkurzov, zatiaľ sa to však v praxi míňa účinku a presnejšie je chápať osobný bankrot ako oddĺženie. Zákon pojem „osobný bankrot“ nepozná a operuje pojmom oddĺženie, čo je vlastne obsahovo identické. Návrh na vyhlásenie konkurzu je možné podať buď podľa druhej časti zákona (tzv. právý konkurz v pravom zmysle slova) alebo podľa štvrtej časti zákona (v takomto prípade ide o oddĺženie osoby). Je viac rozdielov medzi jednotlivými konkurzmi podľa druhej a štvrtej časti zákona. Najpodstatnejší je, že podľa štvrtej časti zákona je možné vyhlásiť konkurz len na majetok fyzickej osoby bez ohľadu na to, či je podnikateľom alebo nie, podľa druhej časti možno konkurz vyhlásiť aj na majetok právnickej osoby. Čiže právnickú osobu nie je možné oddĺžiť osobným bankrotom (podľa štvrtej časti zákona). Oddĺženie však pozná aj svoju špecifickú formu, tzv. splátkový kalendár. K splátkovému kalendáru uvediem len toľko, že je to špecifická ochrana dlžníka pred veriteľmi, počas ktorej musí dlžník plniť súdom odsúhlasený splátkový kalendár svojim veriteľom. Táto forma oddĺženia je však len minimálne využívaná (k 25.4.2018 bolo povolených len 78 splátkových kalendárov). Informácia o tom, či je konkurz vyhlásený podľa druhej časti alebo podľa štvrtej časti ZKR, je uvedená v uznesení súdu, ktorý konkurz vyhlásil. Pre účely článku sa budem prednostne venovať osobným bankrotom a poukážem na podstatné práva a povinnosti najmä z pohľadu správcu bytového domu, ako aj na dôležité skutočnosti, na základe ktorých bude inštitút osobného bankrotu pre laickú verejnosť ľahšie pochopiteľný.

Už samotný pojem konkurz na majetok naznačuje, čo je jeho obsahom a účelom. Nie je pritom rozhodujúce, či sa fyzická osoba sama dobrovoľne rozhodne riešiť svoju finančnú situáciu (ktorú je presnejšie pomenovať finančnou krízou než situáciou) osobným bankrotom, alebo sa veriteľ takéhoto dlžníka riešiť aspoň čiastočné vymożenie svojho dlhu podaním návrhu na vyhlásenie konkurzu. Opäť je ale dôležité upozorniť na to, že návrh na vyhlásenie konkurzu podľa druhej časti ZKR môže podať veriteľ na majetok dlžníka, ktorý je buď právnickou osobou alebo fyzickou osobou podnikateľom a návrh na vyhlásenie konkurzu formou oddĺženia (teda osobného bankrotu) môže podať len dlžník sám na seba. Nie je teda možné, aby veriteľ, napr. správca bytového domu, podal návrh na vyhlásenie konkurzu vo forme oddĺženia (podľa štvrtej časti ZKR) na majetok fyzickej osoby, bez ohľadu na to, či ide o podnikateľa alebo nie, a tiež nie je možné, aby podal návrh ako veriteľ na majetok fyzickej osoby, ktorá nie je podnikateľom, podľa druhej časti ZKR. Oddĺženie fyzickej osoby je teda možné len vtedy, ak sa dlžník (fyzická osoba) sám rozhodne. A urobí to vtedy, keď sa mu to oplatí, čo znamená, že takýmto podaním skôr niečo získa než stratí. Môžeme sa domnievať, že to robí z osobných dôvodov, teda že má záujem zbaviť sa dlhov a fungovať akosi od začiatku alebo už nemá čo stratiť. Nájdú sa však aj osoby, ktoré takéto inštitúty zneužívajú a na základe množstva vedených exekúcií sa už nevedia dočkať toho, kedy budú týchto dlhov zbavení. Zákon o konkurze a reštrukturalizácii myslí aj na takéto prípady, keď vo svojom § 166 ods. 3 uvádza, že *„Dlžník je oprávnený opätovne sa domáhať oddĺženia konkurzom alebo splátkovým kalendárom najskôr po uplynutí desiatich rokov od vyhlásenia konkurzu alebo od určenia splátkového kalendára podľa tejto časti zákona.“* Musí teda uplynúť desať rokov od ukončenia posledného konania, aby sa dlžník mohol opätovne domáhať zbavenia sa svojich dlhov.

3. ZÁKLADNÉ POVINNOSTI SPRÁVCU

Nechcem analyzovať výhody a nevýhody osobného bankrotu, správca bytového domu totiž nemá možnosti podávať návrh na vyhlásenie osobného bankrotu a teda sa nemôže zaoberať tým, či je pre neho výhodné podať takýto návrh a kedy. Osobný bankrot je nutné len prijať ako zákonný inštitút a nakladať v ňom so svojimi právami a povinnosťami podľa čo najlepšieho uváženia. Dôležitý je však moment jeho vyhlásenia a čas, kedy sa tak stalo. A pri tom je irelevantné, či ide o pravý konkurz alebo o oddĺženie. V oboch prípadoch si akýkoľvek veriteľ musí svoju pohľadávku do konania prihlásiť v lehote 45 odo dňa vyhlásenia konkurzu. Tento deň nie je ťažké určiť, nakoľko sa informácia o ňom zverejňuje v Obchodnom vestníku, ktorý vedie Ministerstvo spravodlivosti. Na webovom sídle MS SR je možné pomerne ľahko vylustrovať všetky údaje o konkurze daného úpadcu. Správca si už len musí podľa vlastných možností zabezpečiť sledovanie osôb, proti ktorým eviduje pohľadávky, v obchodnom vestníku v časti „konkurzy a reštrukturalizácie“, a v prípade pozitívnej lustrácie si svoju pohľadávku v zákonnej lehote prihlásiť. Väčšina bytových družstiev a profesijných správcov používa software, ktorý už automaticky sleduje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v obchodnom vestníku a pri zhode údajov automaticky poskytne správcovi bytového domu informáciu o vyhlásení konkurzu na majetok osoby alebo informáciu o akejkoľvek zmene v procese konkurzu. Ak tomu tak nie je, mal by správca bytového domu kontaktovať našu spoločnosť bez zbytočného odkladu.

V prípade vyhlásenia konkurzu formou oddĺženia má však správca bytového domu o čo si výhodnejšie postavenie ako iný veriteľ. Zákon totiž priamo určuje informačnú povinnosť pre správcu konkurznej podstaty v § 167l ods. 4, v zmysle ktorého *„Správca písomne upovedomí každého veriteľa, ktorý je fyzickou osobou uvedenou v zozname veriteľov, ako aj dotknutého správcu bytového domu alebo*

spoločenstvo vlastníkov bytov, že bol vyhlásený konkurz. Správca upovedomenie doručuje na adresy uvedené v zozname veriteľov, ktorý zostavil dlžník". Dôvodová správa k tomuto novému zneniu zákona neurčuje, prečo došlo k zakotveniu tejto informačnej povinnosti ohľadom správcov bytových domov a spoločenstiev vlastníkov bytov. Každopádne tento krok vítam a považujem ho za pozitívum, nakoľko správca bytového domu, a tiež spoločenstvo, už nemusia (podľa zákona) lustrovať osoby v obchodnom vestníku ohľadom vyhlásenia konkurzu na majetok úpadcu. Treba však myslieť na to, že informačná povinnosť sa vzťahuje len na konkurzy vyhlásené podľa štvrtej časti zákona. Ak ide konkurz podľa druhej časti zákona, takúto povinnosť správca konkurznej podstaty nemá. Zákonodarca v tomto smere nedomyslel ešte jeden moment. Nakoľko sa pri určovaní správcu bytového domu vychádza z údajov, ktoré v návrhu na vyhlásenie konkurzu určil sám navrhovateľ, nie je jasný postup v situácii, ak dlžník informáciu o správcovi bytového domu neuvedie. Správca konkurznej podstaty by mal sám investigatívne získať túto informáciu od dlžníka na osobnom stretnutí, avšak takúto povinnosť je možné zo zákona vyčítať až sekundárne, jeho výkladom.

Ak ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov evidujú na dlžníka neuhradené zálohové platby podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, môžu svoj dlh riešiť aj podaním návrhu na vyhlásenie konkurzu. Môžu tak urobiť len v prípade, ak je dlžníkom právnická osoba alebo fyzická osoba – podnikateľ, a len podľa druhej časti ZKR. V prípade ak je vlastníkom nehnuteľnosti v bytovom dome fyzická osoba nepodnikateľ, ostatní vlastníci možnosť aktívne podať návrh na vyhlásenie konkurzu nemajú, a to ani podľa druhej a ani podľa štvrtej časti ZKR. Majú jedine možnosť byť účastníkom konkurzu po prihlásení si svojej pohľadávky v zákonnej lehote.

Pohľadávku je nutné prihlásiť v zákonnej lehote 45 dní odo dňa vyhlásenia konkurzu. Táto lehota je spoločná pre obidva konkurzy. V prípade, ak správca túto lehotu zmešká, nastupuje opäť duálny režim v závislosti od toho, podľa akej časti ZKR je konkurz vyhlásený. Ak je vyhlásený konkurz podľa druhej časti ZKR a prihláška je doručená správcovi po základnej prihlasovacej lehote, následky sú dva : správca stráca hlasovacie práva v konkurze a zabezpečovacie právo vzniknuté podľa § 15 bytového zákona zaniká. V prípade ak je konkurz vyhlásený podľa štvrtej časti ZKR, jediným negatívnym následkom je zánik možnosti výkonu hlasovacích práv v priebehu konkurzu. Hlasovacími právami sa rozumie možnosť podieľať sa svojimi rozhodnutiami na procesnom postupe v priebehu konkurzu a počet hlasovacích práv je priamo závislý od výšky pohľadávky. V oddĺžení teda zabezpečenie pohľadávky nezaniká ani v prípade, ak je pohľadávka prihlásená po uplynutí základnej prihlasovacej lehoty. Neznamená to však, že by bola právna úprava ohľadom zabezpečených pohľadávok v prípade oddĺženia jednoduchšia, práve naopak, je o dosť komplikovanejšia.

4. APLIKÁCIA ZÁKONNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA V OSOBNOM BANKROTE NA MAJETOK DLŽNÍKA

Podľa § 167k ZKR „Zaťažený majetok tvorí konkurznú podstatu vtedy, ak sa prihlási prednostný zabezpečený veriteľ“. Pojmom „zaťažený“ je nutné chápať zaťaženosť zákonným záložným právom podľa § 15 bytového zákona. Zákonodarca ale zabudol na nie celkom šťastnú aktuálnu úpravu záložných práv a z toho vyplývajúce aplikačné problémy. Nehovoriť totiž o tom, koho je možné považovať za prednostného záložného veriteľa. Či veriteľa, ktorého záložné právo je evidované ako prvé v poradí, alebo veriteľa, ktorého záložné právo vzniklo ako prvé v poradí aj bez registrácie. Opäť sa dostávame do kolobehu boja zmluvného a zákonného záložného práva a rozhodovacia právomoc sa presúva akoby na plecia správcu konkurznej podstaty.

A môj osobný názor je, že to nie je pre správcov bytových domov výhodné riešenie. Navyše nie je možné považovať vyhlásenie osobného bankrotu za neprekonateľnú prekážku výkonu zákonného záložného práva ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Ak zastávame názor, že zákonné záložné právo vzniknuté podľa § 15 bytového zákona má prednostné postavenie, je nutné využiť znenie § 167k ods. 3 ZKR, podľa ktorého *„Ak prednostný zabezpečený veriteľ alebo neskorší zabezpečený veriteľ, ktorého uspokojenie možno predpokladať zo zaťaženého majetku, pristúpi k výkonu zabezpečovacieho práva, zaťažený majetok prestane podliehať konkurzu. Ak tým zabezpečený veriteľ zmarí už oznámený proces spešného zaťaženia majetku správcom, je povinný uhradiť správcovi paušálnu odmenu a do konkurznej podstaty náklady, ktoré v súvislosti s tým vznikli“*. Ostatní vlastníci teda majú nevídanú šancu urobiť z majetku, ktorý konkurzu podlieha, majetok, ktorý konkurzu nepodlieha. Je to značne atypická možnosť, ale je nutné si na druhej strane uvedomiť, že danú možnosť majú aj iné subjekty, napr. banky, ktoré považujú svoje záložné práva za prednostné. A opäť sa dostávame do kolobehu boja zmluvného a zákonného záložného práva. Pri vyhlásení konkurzu vo forme osobného bankrotu je mimoriadne dôležité nespoliehať sa na skutočnosť, že dlžník je vlastníkom nehnuteľnosti a z toho dôvodu by mohol byť správca bytového domu uspokojovaný v prípadnej dražbe. Samotný zákon oproti minulému zneniu výslovne predpokladá aktívny prístup záložného veriteľa a v prípade nezájmu správcu bytového domu o proces konkurzu je možné, že svoje silné postavenie stratí.

Za zmienku stojí aj spomenutý ešte jeden nový právny inštitút zavedený novelou ZKR č. 377/2016 Z. z. z roku 2016, ktorou sa zviazať tzv. nepostihnuteľná hodnota obydla dlžníka. V zmysle § 166d ods. 1 ZKR sa pod pojmom rozumie *„časť hodnoty jednej obývatelnej veci s príslušenstvom vrátane prípadného zastavaného a príslušeného pozemku, ktorú dlžník označil v zozname majetku ako svoje obydlie. Ak je obydlie dlžníka v podielovom spoluvlastníctve, nepostihnuteľnou hodnotou obydla dlžníka je časť hodnoty spoluvlastníckeho podielu dlžníka k jeho obydliu. V prípade bezpodielového spoluvlastníctva má každý z bezpodielových spoluvlastníkov právo na nepostihnuteľnú hodnotu obydla“*. Nariedením vlády č. 45/2017 Z. z., ktorým sa vykonávajú niektoré opatrenia ustanovenia ZKR sa výška nepostihnuteľnej hodnoty obydla určila na sumu 10 000 eur. V prípade obydla spoluvlastníckeho podielu 1:2 bude táto suma pre každého spoluvlastníka 5 000 eur. No v prípade bezpodielového spoluvlastníctva manželov, bude suma až 20 000 eur. V praxi to znamená, že pokiaľ je dlžník sám výlučným vlastníkom nehnuteľnosti v podiele 1:1 a hodnota bytu je 38 000 eur, konkurzu nebude podliehať hodnota obydla vo výške 10 000 eur, a táto suma bude dlžníkovi po dražbe pripísaná na špeciálny účet. Konkurzu teda táto suma nepodlieha a dlžník má určitý „štartovací finančný balíček“ pre zachovanie dôstojného bývania. Pre správcov bytových domov je ale v tomto kontexte významné ustanovenie § 166d ods. 3 ZKR, podľa ktorého *„ak je obydlie dlžníka zaťažené zabezpečovacím právom, zabezpečovacie právo má prednosť pred nepostihnuteľnou hodnotou obydla dlžníka“*. Vzhľadom na znenie § 15 bytového zákona o zákonom záložnom práve bude správca bytového domu uspokojovaný aj zo sumy, ktorá by inak bola určená pre dlžníka. Treba ale brať na vedomie podstatnú skutočnosť, že takýto postup je možný len vtedy, ak bude konkrétny správca konkurznej podstaty považovať ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov za prednostných záložných veriteľov a ich pohľadávka bude do konkurzu prihlásená.

Konkurzu podlieha majetok ktorý patril dlžníkovi výhradne v deň vyhlásenia konkurzu. Vzniká otázka budúcich nedoplatkov, ktoré vznikajú počas priebehu konkurzu. Duálny režim konkurzov je viditeľný aj tu. Úprava konkurzu podľa druhej časti ZKR počíta s možnosťou prihlásenia aj budúcich pohľadávok a je len na správcovi, či si tieto pohľadávky prihlási alebo nie. Konkurs podľa štvrtej časti ZKR však s touto možnosťou nepočíta z dôvodu striktnej úpravy majetku, ktorý tvorí konkurznú podstatu. Nemôže do nej patriť budúci majetok dlžníka a spešňuje sa len

majetok patriaci dlžníkovi v deň vyhlásenia konkurzu. Ak si správca v oddĺžení (osobnom bankrote) budúci pohľadávku prihlási, správca s ňou v rozvrhu speňaženého majetku nemôže počítať. Inak je to ale v konkurze podľa druhej časti ZKR, v ktorom je možné prihlásiť ako zabezpečovacie právo k pohľadávke podľa § 15 bytového zákona, tak aj budúce pohľadávky. Oba tieto špecifiká treba uplatniť v prihláške, ktorej vzor je súčasťou všeobecne záväzných predpisov, a tak sa vyžaduje striktná forma podľa zákonom určeného vzoru. Možnosť prihlásiť si zabezpečenú budúcu pohľadávku je peknou teóriou, avšak v praxi správcovia konkurznej podstaty veľmi radi využívajú právo poprieť prihlásenú pohľadávku, najmä z dôvodu už len minimálnej nezrozumiteľnosti prihlášky. Ani pre právnikov nie je vždy jednoduché prihlásiť budúcu zabezpečenú pohľadávku, nie to ešte pre všeobecnú verejnosť, napr. predsedu spoločenstva vlastníkov bytov.

5. POPRETIE PRIHLÁSENÝCH POHĽADÁVOK A EXEKÚCIE

V prípade, že v konkurze podľa druhej časti ZKR prihlásenú pohľadávku správca poprie z dôvodu jej spornosti, vzniká pre správcu bytového domu / spoločenstvo nemilá povinnosť podať návrh na začatie súdneho konania za účelom zistenia pohľadávky a zložiť preddavok na trovy konania vo výške základnej sadzby tarifnej odmeny za päť úkonov právnej služby. Na začatie takéhoto konania má lehotu 30 dní od doručenia písomného oznámenia správcu konkurznej podstaty o popretí pohľadávky, inak toto právo zanikne a pre takúto popretú pohľadávku platí najnižšie poradie. Pre správcu bytového domu to v tomto prípade znamená takmer nulové uspokojenie prihlásenej pohľadávky. Je ešte nutné uviesť, že správca bytového domu musí podať prihlášku pre každú jednu pohľadávku zvlášť, teda samostatne pre každý mesiac. V prípade popredia takto prihlásených pohľadávok, napr. pri výške zálohovej platby 150 eur, je preddavok na trovy súdneho konania 127,20 eur, čiže takmer v rovnakej výške ako samotná pohľadávka, čo je pre správcu / spoločenstvo neprekonateľnou prekážkou.

Za účelom vymoženía dlhu vlastníka sa často vykonáva exekúcia. Pre vyhlásenie osobného bankrotu je dokonca nevyhnutné, aby bola proti dlžníkovi vedená exekúcia. V exekúcií je možné na nehnuteľnosti dlžníka zriadiť exekučné záložné právo. Exekučné záložné právo je nutné vyňať zo skupiny záložných práv všeobecne a už vôbec nie možné ho zamieňať za zákonné záložné právo. Exekučné záložné právo je procesným inštitútom výkonu exekúcie a má k osobným bankrotom špecifický vzťah. Ak je v prípade osobného bankrotu na majetok dlžníka vykonávaná exekúcia, v zmysle § 167f ods. 2 ZKR „*ide o dôvod, aby sa bez zbytočného odkladu rozhodlo o zastavení konania, v ktorom sa vymáha pohľadávka, ktorá môže byť uspokojená iba v konkurze alebo sa považuje za nevymáhateľnú*“. Exekúcia sa teda zastaví a s tým priamo súvisí aj zánik exekučného záložného práva. Výslovne to aj uvádza ZKR v § 167f ods. 4. Aj tomto momente je viditeľný rozdiel medzi konkurzom podľa druhej časti ZKR a oddĺžením. Pri „pravom“ konkurze sa exekúcia priamo zo zákona zastavuje vyhlásením konkurzu. Pri osobnom bankrote je vyhlásenie konkurzu len dôvodom na zastavenie exekúcie. Vyžaduje sa podanie návrhu alebo podnetu. V tomto by mala byť aktivita najmä na strane dlžníka. Pohľadávka ostatných vlastníkov v tomto prípade nie je zabezpečená a za účelom výkonu zabezpečovacieho práva je správne zaoberať sa skôr možnosťami zákonného záložného práva, napr. formou dobrovoľnej dražby. Nie je vhodné sa teda spoliehať na fakt, že je pohľadávka prihlásená do konkurzu.

6. AKO SA V KONKURZE BRÁNIŤ PROTI KONKURZU

To, že bol konkurz vyhlásený ešte neznamená, že nemôže byť zrušený, teda ukončený inak ako splnením konečného rozvrhu výťažku. Ťažšie je to pri konkurze vyhlásenom podľa druhej časti ZKR (konkurz v pravom zmysle slova), v ktorom sa posudzuje objektívny (najmä majetkový) status dlžníka a z toho dôvodu relevantnosť predpokladov na jeho vyhlásenie. Napr. a) ak majetok úpadcu nepostačuje ani na úhradu pohľadávok proti podstate, b) ak súd zistí, že tu nie sú predpoklady na konkurz celkovo. Zrušením konkurzu sa napríklad obnovujú zabezpečovacie práva, ktoré zanikli z dôvodu podania prihlášky po uplynutí zákonnej lehoty. O niečo ľahší je postup zrušenia konkurzu podľa štvrtej časti ZKR (osobný bankrot), v ktorom sa skúma tzv. poctivý zámer úpadcu, teda navrhovateľa. Pre zrušenie je teda podstatný subjektívny vzťah navrhovateľa k cieľu oddĺženia. Poctivým zámerom sa podľa § 166g ods. 1 ZKR „*má dlžník poctivý zámer, ak z jeho správania po podaní návrhu možno usudzovať, že vynaložil úprimnú snahu riešiť svoj dlh v medziach svojich možností a schopností, najmä ak poskytoval správcovi a veriteľom potrebnú súčinnosť, vynaložil snahu získať zamestnanie, zamestnal sa alebo si zabezpečil iný zdroj príjmov, v prípade nie nepatrného dedenia, daru alebo výhry zo stávky alebo hry ponúkol aspoň polovicu takéhoto zdroja dobrovoľne veriteľom na uspokojenie nevymáhateľného dlhu, prípadne vynaložil snahu o zaradenie sa do spoločnosti alebo sa do spoločnosti opätovne zaradil*“. Pre osobný bankrot je však snaha o zamestnanie sa nepodstatná, nakoľko konkurzu podlieha len majetok, ktorý mal dlžník (úpadca) v čase vyhlásenia konkurzu. Ide opäť o nešťastné ustanovenie zákona.

Správca v postavení veriteľa má právo domáhať sa zrušenia oddĺženia návrhom na zrušenie oddĺženia podaným voči dlžníkovi. Toto právo má aj voči dedičom dlžníka do šiestich rokov od vyhlásenia konkurzu. Musí však preukázať, že dlžník nemal pri oddĺžení poctivý zámer. V zmysle § 166g ods. 2 ZKR dlžník nemá poctivý zámer najmä, ak :

- a) v zozname majetku ani na dopyt správcu neuviedol časť svojho majetku, aj keď o ňom vedel alebo s prihladením na okolnosti musel vedieť; na majetok nepatrnej hodnoty sa neprihliada,
- b) v zozname veriteľov ani na dopyt správcu neuviedol veriteľa fyzickú osobu, v čoho dôsledku veriteľ neprihlásil svoju pohľadávku, aj keď o ňom vedel alebo s prihladením na okolnosti musel vedieť; na drobných veriteľov sa neprihliada,
- c) v návrhu alebo v prílohe návrhu alebo na dopyt správcu uviedol nepravdivú dôležitú informáciu alebo neuviedol dôležitú informáciu, aj keď vedel alebo s prihladením na okolnosti musel vedieť, že ide o dôležitú informáciu,
- d) bez vážneho dôvodu neposkytol správcovi potrebnú súčinnosť, ktorú možno od neho spravodlivo vyžadovať,
- e) zo správania sa dlžníka pred podaním návrhu možno usudzovať, že sa úmyselne priviedol do platobnej neschopnosti, aby bol oprávnený podať návrh,
- f) v čase podania návrhu dlžník nebol platobne neschopný, aj keď o tom vedel alebo s prihladením na okolnosti musel vedieť,
- g) zo správania sa dlžníka pred podaním návrhu možno usudzovať, že pri preberaní záväzkov sa spoliehal na to, že svoje dlhy bude riešiť konkurzom alebo splátkovým kalendárom,
- h) zo správania sa dlžníka pred podaním návrhu možno usudzovať, že mal snahu poškodiť svojho veriteľa alebo zvýhodniť niektorého veriteľa,
- i) bez vážneho dôvodu riadne a včas neplní súdom určený splátkový kalendár,
- j) bez vážneho dôvodu riadne a včas neplní výživné pre dieťa, na ktoré vznikol nárok po rozhodujúcom dni; tohto dôvodu sa môže dovolávať iba dieťa alebo zákonný zástupca dieťaťa,

- k) bez vážneho dôvodu riadne a včas neplní povinnosť vrátiť Centru právnej pomoci hodnotu poskytnutého preddavku na úhradu paušálnej odmeny správcu; tohto dôvodu sa môže dovolávať iba Centrum právnej pomoci,
- l) dlžník sa domáhal zbavenia dlhov napriek tomu, že na území Slovenskej republiky nemal v čase podania návrhu centrum hlavných záujmov.

Nepoctivý zámer dlžníka súd neskúma pri rozhodovaní o vyhlásení konkurzu, automaticky sa predpokladá dlžníkov poctivý zámer. (Ne)poctivý zámer súd skúma len pri podaní návrhu na zrušenie oddĺženia na návrh veriteľa.

Druhým obranným prostriedkom správcu je inštitút odporovateľnosti právnych úkonov. Je to právo v rozsahu svojej pohľadávky domáhať sa podľa Občianskeho zákonníka jej uspokojenia z toho, čo odporovateľným právnym úkonom ušlo z dlžníkovho majetku, a to aj vtedy, ak pohľadávka ostatných vlastníkov je premĺčaná, nevymáhateľná alebo nevykonateľná. Odporovateľnosť znamená neúčinnosť právneho úkonu dlžníka, ak mu odporuje príslušná osoba. Touto osobou sa rozumie v konkurze podľa druhej časti zákona správca konkurznej podstaty a veriteľ prihlásenej pohľadávky, v osobnom bankrote je touto osobou len veriteľ prihlásenej pohľadávky. Dôležité je, aby sa toto právo uplatnilo proti tomu, kto s dlžníkom odporovateľný úkon dohodol, v prospech koho dlžník odporovateľný úkon jednostranne urobil alebo kto z takéhoto úkonu priamo nadobudol prospech.

7. REGISTER ÚPADCOV

Jednoduchým sprievodcom konkurzov je okrem obchodného vestníka aj register úpadcov, ktorý prevádzkuje Ministerstvo spravodlivosti SR. Je to pomerne rozsiahly a prehľadný evidenčný systém, v ktorom je možné jednoducho nájsť všetky údaje konkrétneho konania, ako napr. označenie úpadcu, dátum začatia konkurzu, označenie správcu, údaje o majetku dlžníka, rozvrh výťažku, údaje o uplatnených pohľadávkach a pod. Register úpadcov je pozitívnym krokom vpred a oproti obchodnému vestníku predstavuje pre správcov bytových domov ľahšiu orientáciu v konkurzoch. Problémom ale je, že do tohto registra správcovia konkurznej podstaty neposkytujú všetky údaje, nakoľko to v mnohých prípadoch predstavuje zbytočný krok a poskytujú údaje a podávajú listiny len do obchodného vestníka, s ktorým operuje samotný ZKR v oveľa širšej miere ako s registrom úpadcov.

8. ZHRNUTIE NA ZÁVER

Orientácia v zákone o konkurze a reštrukturalizácii nie je jednoduchá. Operuje totiž s dvomi typmi konkurzu a navyše môže byť pojem správca (konkurznej podstaty) pre správcu (bytového domu) mätúci pri jeho čítaní. Dôležité je najmä rozlišovať medzi jednotlivými konkurzami a pozorne čítať listiny, ktoré sa týkajú konkrétneho konkurzu, prípadne zveriť agendu konkurzného práva tretej osobe, ktorá zabezpečí sledovanie vyhlásenia konkurzov a osobných bankrotov. Od paragrafov uvedených v listinách sa odvádzajú práva a povinnosti správcu bytového domu. Je len na ňom, v akej miere je schopný a ochotný svoje práva využiť a hájiť tak finančné záujmy ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

PODMIENKY SPRACOVANIA OSOBNÝCH ÚDAJOV SPRÁVCOVSKÝMI SPOLOČNOSŤAMI PODĽA GDPR

JUDr. Juraj Mičura

Mgr. Alexej Dobroľubov

Úrad na ochranu osobných údajov Slovenskej republiky

e-mail: juraj.micura@pdp.gov.sk/ alexej.dobroľubov@pdp.gov.sk

SÚČASNOSŤ

Ochrana osobných údajov je v súčasnosti zakotvená v:

1. Zákone o ochrane osobných údajov č. 122/2013 Z. z.
 - vyhláška o rozsahu a dokumentácii bezpečnostných opatrení
 - vyhláška o skúške FO na výkon funkcie ZO
2. Smernici 95/46/ES – o ochrane jednotlivcov pri spracovaní osobných údajov a voľnom pohybe údajov (transponovaná do zákona č. 122/2013 Z. z.)
3. Ďalšie: Ústava SR, Trestný zákon - § 374, Občiansky zákonník – ochrana osobnosti, Zákonník práce, zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, zákon o bankách, zákon o elektronických komunikáciách, atď.

Ústava SR – každý má právo na ochranu pred neoprávneným zasahovaním do súkromného a rodinného života. Každý má právo na ochranu pred neoprávneným zhromažďovaním, zverejňovaním alebo iným zneužívaním údajov o svojej osobe.

POČNÚC 25. májom 2018

1. Zákon o ochrane osobných údajov - č. 18/2018 Z. z.
 - + vyhlášky 5 vyhlášok (§ 108) napr. k posúdeniu vplyvu, certifikácií a akreditácií
2. GDPR (General Data Protection Regulation) Všeobecne nariadenie o ochrane údajov - 2016/679
 - prijatie nariadenia reflektovalo na rozvoj internetu a soc. sietí, nové IT technológie, marketingové nástroje, atď.
 - účelom je teda prispôbienie právneho rámca ochrany osobných údajov dnešnej dobe, posilnenie práv dotknutých osôb a snaha jednotného postupu DPA-čok.
 - poskytuje ochranu FO bez ohľadu na ich štátnu príslušnosť, bydlisko, použitie technológií pri spracúvaní os. údajov

- cieľom je chrániť práva FO – právo na ochranu osobných údajov + zabezpečiť voľný pohyb os. údajov v rámci EÚ
- platné aj účinné od 2016, uplatňovať sa začne od 25. mája 2018
- priamo aplikovateľné
- skladá sa z preambule (súčasťou preambule sú recitály – „dôvodová správa“) a článkov
- nevzťahuje sa na os. úd. zosnulých osôb – zákon č. 18/2018 Z. z. sa však na danú oblasť vzťahuje

3. Ďalšie – nezmenené

Pôsobnosť GDPR

Vecná pôsobnosť - čl. 2 nariadenia – pozitívna a negatívna

Pozitívne vymedzenie:

Vzťahuje sa na spracúvanie os. úd. vykonávané úplne alebo čiastočne automatizovanými prostriedkami a na spracúvanie inými než automatizovanými prostriedkami v prípade osobných údajov, ktoré tvoria súčasť inf. systému alebo sú určené na to, aby tvorili súčasť inf. systému.

Automatizované prostriedky – spracúvanie prostredníctvom PC, kamery, GPS, karty na dochádzku, atď.

Čiastočne automatizované prostriedky – kombinácia automatizovaného a neautomatizovaného spracúvania – napr. elektronické vyplňanie dochádzky

Neautomatizované prostriedky – kartotéka, evidenčná kniha, kniha príchodov, atď.

Negatívne vymedzenie:

1. Nevzťahuje sa na činnosti nepatriace do pôsobnosti práva Únie – národná bezpečnosť, hospodárska mobilizácia, konanie o sťažnostiach (zákon č. 9/2010 Z. z. o sťažnostiach)
 2. Nevzťahuje sa na spracúvanie pri vykonávaní činnosti patriacich do rozsahu pôsobnosti kapitoly 2 hlavy V Zmluvy o EU – diplomacia
 3. Nevzťahuje sa na spracúvanie vykonávané FO v rámci výlučnej osobnej alebo domácej činnosti – bloger, kamery v rod. dome, korešpondencia, využívanie soc. sietí, predaj použitých vecí prostredníctvom internetu, atď.
 4. Nevzťahuje sa na spracúvanie os. úd. príslušnými orgánmi na účely predchádzania tr. činom, ich vyšetrovania, odhaľovania alebo stíhania, alebo výkonu trestných sankcií vrátane ochrany pred ohrozením verejnej bezpečnosti a jeho predchádzania – to je predmetom úpravy Smernice 2016/680 (policajná smernica), ktorá je implementovaná do zákona č. 18/2018 Z. z.
- Nevzťahuje sa na spracúvanie inštitúciami, úradmi, orgánmi a agentúrami EÚ, ktoré spracúvajú údaje v súlade s Nariadením 45/2001 – EÚ parlament, EÚ rada, EÚ komisia, atď.
 - vzťahuje sa na spracúvanie osobných údajov vykonávané súdmi a inými justičnými orgánmi pri výkone ich súdnej moci (dozor nad nimi však vykonáva Ministerstvo spravodlivosti SR) – cieľom je ochrana nezávislosti súdnictva a súdnych konaní.

Pôsobnosť GDPR

Miesta pôsobnosť – čl. 3 nariadenia

1. Nariadenie sa vyťahuje na spracúvanie os. úd. v rámci činnosti prevádzky prevádzkovateľa alebo sprostredkovateľa v Únii, a to bez ohľadu na to, či sa spracúvanie vykonáva v Únii alebo nie.
2. Nariadenie sa vzťahuje na spracúvanie os. úd. DO, ktoré sa nachádzajú v Únii, prevádzkovateľom alebo sprostredkovateľom, ktorý nie je usadený v Únii pričom spracovateľská činnosť súvisí:
 - a) s ponukou tovaru alebo služieb týmto DO v Únii bez ohľadu na to, či sa od DO vyžaduje platba,
 - b) so sledovaním ich správania, pokiaľ ide o ich správanie na území Únie – profilovanie (cookies).
 - e-shopy
 - v danom prípade musí mať P/S na území EÚ zástupcu
3. Nariadenie sa vzťahuje na spracúvanie os. úd. prevádzkovateľom, ktorý nie je usadený v Únii, ale na mieste, kde sa na základe medzinárodného práva verejného uplatňuje právo členského štátu – diplomatické misie alebo konzulárne úrady.

Zásady spracúvania osobných údajov

- čl. 5 nariadenia

Spracúvanie je operácia alebo súbor operácií s os. úd. alebo súbormi os. úd., napr. získavanie, zaznamenávanie, usporadúvanie, zaznamenávanie, zmena, prehliadanie, kombinovanie, likvidácia, atď.

- potrebné skúmať a dodržiavať počas celej doby spracúvania os. úd.
 - zásady treba dodržiavať bez ohľadu na právny základ spracúvania
1. zákonnosť, spravodlivosť a transparentnosť
 2. obmedzenie účelu
 3. minimalizácia údajov
 4. správnosť
 5. minimalizácia uchovávania
 6. integrita a dôvernosť
 7. zodpovednosť

ZMENY V PRÁVNEJ ÚPRAVE

1. Právny základ
2. Nové pojmy – napr. profilovanie, pseudonymizácia, genetické údaje - čl. 4 nariadenia
3. Informačná povinnosť
4. Zodpovedná osoba
5. Posúdenie vplyvu na ochranu osobných údajov a predchádzajúca konzultácia
6. Oznámenie porušenia ochrany osobných údajov

7. Kódexy správania a certifikácia
8. Oznamovacia povinnosť, osobitná registrácia
9. Záznamy o spracovateľskej činnosti nahradia evidenciu
10. Konanie (sankcie)

Právny základ - čl. 6 nariadenia

- vychádza zo zásady zákonnosti
 - právny základ musí existovať počas celej doby spracúvania (na každú spracovateľskú operáciu)
1. Súhlas
 2. Zmluva
 3. Zákonná povinnosť – spracúvanie nevyhnutné na splnenie zákonnej povinnosti - napr. matrika, register trestov, kataster
 4. Životne dôležité záujmy dotknutej osoby alebo inej fyzickej osoby – bezvedomie po úraze
 5. Verejný záujem/ pri výkone verejnej moci zverenej prevádzkovateľovi
 6. Oprávnený záujem prevádzkovateľa alebo tretej strany
- + 78 zákona č. 18/2018 Z. z. – osobitné situácie zákonného spracúvania – napr. informovanie verejnosti
- vhodný právny základ musí skúmať prevádzkovateľ - „poistenie“ súhlasom je neprípustné
 - sprostredkovateľ spracúva osobné údaje DO na právnom základe prevádzkovateľa
 - o nesprávnom právnom základe je povinný informovať P

Zaniká právny základ:

- priamy marketing v poštovom styku - „štorička“ – verejný záujem
- spracúvanie už zverejnených os. údajov – big data - ?
- jednorazový vstup – zákonná povinnosť / oprávnený záujem
- monitorovanie priestoru prístupného verejnosti - zákonná povinnosť (polícia)/ verejný záujem (obec)/ oprávnený záujem

Spracúvanie osobitných kategórii os. úd. – čl. 9 nariadenia

Súhlas dotknutej osoby

- jasný prejav vôle, ktorý je slobodný (nie vzťah nadraden./podrad.), konkrétny, informovaný a jednoznačný
- zákaz podmieňovať udelenie súhlasu
- musí byť formulovaný zrozumiteľne, jasne a jednoducho
- vyžaduje sa oddelenie súhlasu podľa konkrétneho účelu
- akceptuje sa označenie políčka/ neakceptuje sa políčko vopred označené
- súhlas môže dotknutá osoba kedykoľvek odvolať
- súhlas možno odvolať tak jednoducho ako ho bolo možné udeliť
- udelenie súhlasu musí viesť prevádzkovateľ kedykoľvek preukázať

Prechodné ust. zákona č. 18/2018 Z. z. „Súhlas so spracúvaním osobných údajov udelený podľa doterajšieho zákona, ktorý je v súlade s týmto zákonom alebo osobitným predpisom, sa považuje za súhlas so spracúvaním osobných údajov podľa predpisov účinných od 25. mája 2018“.

Náležitosti súhlasu:

- označenie prevádzkovateľa
- označenie DO
- dátum udelenia súhlasu
- účel spracúvania
- druhy údajov: aké osobné údaje bude spracúvať
- informácia o možnosti súhlas odvolať
- čas platnosti súhlasu

ZMLUVA

Ak nedôjde k uzavretiu zmluvy (prebehli výlučne predzmluvné vzťahy) prevádzkovateľ je povinný osobné údaje vymazať.

DO reaguje na pracovnú ponuku, avšak neuspeje - P je povinný údaje DO vymazať (môže ich naďalej spracúvať iba so súhlasom DO)

DO požiadala o vypracovanie cenovej ponuky – P spracúva os. úd. na základe predzmluvných vzťahov počas platnosti cenovej ponuky (ak DO pristúpi na ponuku bude P spracúvať os. úd. DO na základe zmluvy; ak k uzavretiu zmluvy nepríde musí ich vymazať, alebo nájsť iný právny základ na ich spracúvanie).

Predmetom dozoru nad ochranou osobných údajov nie sú spory zo zmluvných vzťahov alebo predzmluvných vzťahov medzi prevádzkovateľom alebo sprostredkovateľom a dotknutou osobou alebo inými osobami, na ktorých prejednávane a rozhodovanie sú príslušné súdy alebo iné orgány podľa osobitných predpisov.

Zmluva o výkone správy (§ 8a) demonštratívne uvádza, čo má zmluva obsahovať.

Spracúvanie je nevyhnutné na splnenie zákonnej povinnosti

Správca alebo spoločenstvo je oprávnené na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky. Správca alebo spoločenstvo je oprávnené na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

Životne dôležité záujmy dotknutej osoby alebo inej fyzickej osoby

- oproti súčasnej právnej úprave je navyše aj „iná FO“
- súvisí najmä s ochranou života a zdravia DO alebo inej FO
- bezvedomie po úraze, prípadne iné núdzové situácie

Verejný záujem/ spracúvanie nevyhnutné pri výkone verejnej moci zverenej prevádzkovateľovi

- Najmä orgány verejnej moci (aj s prihliadnutím na skutočnosť, že nemôžu spracúvať os. úd. pri výkone ich úloh na základe oprávnených záujmov)
- Verejný záujem možno charakterizovať ako záujem, ktorý prináša majetkový alebo iný prospech všetkým občanom alebo mnohým občanom
- Monitorovanie obcami

Oprávnený záujem

- Neuplatniteľný, ak nad záujmami sledovanými prevádzkovateľom alebo treťou stranou, prevažujú záujmy alebo práva a slobody DO, ktoré si vyžadujú ochranu os. úd.
- Monitorovanie vstupov
- Nutnosť vykonania porovnávacieho testu – skúmať legitímnosť (či naozaj sledovaný zámer je zákonný), nevyhnutnosť (či nemožno sledovaný zámer dosiahnuť iným menej invazívnym spôsobom), vhodnosť (či naozaj sa ním dosiahne sledovaný zámer), proporcionalitu (treba sledovať povahu, resp. citlivosť os. úd.; postavenie DO – dieťa, zamestnanec, pacient; prípadnú škodu, ktorá môže P vzniknúť, atď.) a prijatie vhodných a primeraných záruk (rozsah spracúvania, doba uchovávanía)
- V porovnávacom teste je potrebné posúdiť vplyv spracúvania na DO (neexistuje všeobecná metóda)

Informačná povinnosť – DO je potrebné poskytnúť informácie, ktoré sa týkajú spracúvania

- v stručnej, transparentnej, zrozumiteľnej a ľahko dostupnej forme, formulovane jasne a jednoducho
- písomne, elektronicky

Informácie, ktoré sa majú poskytnúť dotknutej osobe (ak sa získavajú priamo od dotknutej osoby – čl. 13 nariadenia):

- Totožnosť a kontaktné údaje prevádzkovateľa
- Kontaktné údaje prípadnej zodpovednej osoby
- Účel a právny základ spracúvania
- Ak sa spracúvanie vykonáva na základe oprávneného záujmu – uviesť oprávnené záujmy prevádzkovateľa/ tretej strany

- Prijemcovia
 - V relevantnom prípade informácia o tom, že prevádzkovateľ zamýšľa preniesť osobné údaje
 - Dobu uchovávania/ kritéria na jej určenie
 - Existencia práva dotknutej osoby
 - Právo súhlas odvolať (ak je právnym základom súhlas dotknutej osoby)
 - Právo podať návrh dozornému orgánu
 - Informácia, či poskytnutie osobných údajov je zákonnou alebo zmluvnou požiadavkou
 - Existencia automatizovaného rozhodovania
-
- Ak osobné údaje neboli získané od dotknutej osoby (čl. 14 nariadenia)
 - + poskytne sa taktiež informácia o kategórii dotknutých osobných údajov
 - + ak spracúva na základe oprávneného záujmu – špecifikovať tento oprávnený záujem

Zodpovedná osoba

Fakultatívnosť určenia sa mení v niektorých prípadoch na povinnosť

Prevádzkovateľ a sprostredkovateľ určí zodpovednú osobu, ak:

1. Spracúvanie vykonáva orgán verejnej moci alebo verejnoprávny subjekt s výnimkou súdov pri výkone ich súdnej právomoci
 2. Hlavnými činnosťami prevádzkovateľa alebo sprostredkovateľa sú spracovateľské operácie, ktoré si vzhľadom na svoju povahu, rozsah a/alebo účely vyžadujú pravidelné a systematické monitorovanie dotknutých osôb vo veľkom rozsahu
 3. Hlavnými činnosťami prevádzkovateľa alebo sprostredkovateľa je spracúvanie osobitných kategórií údajov vo veľkom rozsahu alebo spracúvanie osobných údajov týkajúcich sa uznania viny za tr. činy a priestupky
-
- Zodpovedná osoba poskytuje informácie a poradenstvo prevádzkovateľovi alebo sprostredkovateľovi a zamestnancom, ktorý vykonávajú spracúvanie o ich povinnostiach podľa nariadenia a zákona, monitorujú súlad spracúvania, spolupracujú s dozorným orgánom, plnia úlohy kontaktného miesta, atď.
 - Môže ňou byť externý subjekt (fyzická alebo právnická osoba) alebo zamestnanec
 - Jeden prevádzkovateľ môže mať viacero zodpovedných osôb
 - Viacero prevádzkovateľov môže mať jednu zodpovednú osobu (orgán verejnej moci alebo verejnoprávny subjekt; skupina podnikov)
 - Povinnosť zverejniť kontaktné údaje zodpovednej osoby a oznámiť ju úradu
 - Povinnosť vytvárať jej podmienky na plnenie úloh
 - Podlieha priamo najvyššiemu vedeniu

Posúdenie vplyvu na ochranu osobných údajov a predchádzajúca konzultácia

Prevádzkovateľ je povinný pred spracúvaním osobných údajov vykonať posúdenie vplyvu plánovaných spracovateľských operácií na ochranu osobných údajov, ak typ spracúvania osobných údajov, najmä s využitím nových technológií a s ohľadom na povahu, rozsah, kontext a účel spracúvania osobných údajov pravdepodobne povedie k vysokému riziku pre práva a slobody fyzických osôb.

- Je potrebné ho vykonať pred samotným spracúvaním
- Zoznam spracovateľských operácií podliehajúcich požiadavke posúdenia vplyvu úrad zverejní

Vykonať posúdenie vplyvu je nevyhnutné, ak ide o:

1. systematické a rozsiahle hodnotenie osobných znakov alebo charakteristík týkajúcich sa dotknutej osoby, ktoré je založené na automatizovanom spracúvaní osobných údajov vrátane profilovania a z ktorého vychádzajú rozhodnutia s právnymi účinkami týkajúcimi sa dotknutej osoby alebo s podobne závažným vplyvom na ňu
2. spracúvanie vo veľkom rozsahu osobitných kategórií osobných údajov alebo osobných údajov týkajúcich sa uznania viny za spáchanie trestného činu alebo priestupku
3. systematické monitorovanie verejne prístupných miest vo veľkom rozsahu

Posúdenie obsahuje:

- Systematický opis plánovaných spracovateľských operácií a účely spracúvania
- Posúdenie nutnosti a primeranosti spracovateľských operácií vo vzťahu k účelu
- Posúdenie rizika pre práva a slobody dotknutých osôb
- Opatrenia na riešenie rizík vrátane záruk, bezpečnostných opatrení a mechanizmov na zabezpečenie ochrany osobných údajov a na preukázanie súladu s nariadením
- Prevádzkovateľ je povinný uskutočniť s úradom predchádzajúcu konzultáciu v prípade, že z posúdenia vplyvu vyplýva vysoké riziko pre práva a slobody fyzických osôb, ak by prevádzkovateľ neprijal opatrenia na zmiernenie tohto rizika.

Oznámenie porušenia ochrany osobných údajov úradu/ dotknutej osobe

V prípade porušenia ochrany osobných údajov – bezodkladne, najneskôr do 72 hod. od vtedy ako sa o porušení dozvedel oznámiť túto skutočnosť úradu

- Oznámenie nie je povinné, ak nie je pravdepodobné, že porušenie povedie k riziku pre práva a slobody fyzických osôb

Oznámenie úradu obsahuje:

- Opis povahy porušenia ochrany osobných údajov vrátane kategórii a približného počtu dotknutých osôb
- Kontakt na zodpovednú osobu alebo iný kontakt na prevádzkovateľa
- Opis pravdepodobných následkov porušenia ochrany osobných údajov
- Opis opatrení prijatých alebo navrhovaných prevádzkovateľom

Dotknutej osobe treba porušenie ochrany osobných údajov oznámiť bezodkladne

Oznámenie dotknutej osobe sa nevyžaduje ak:

- Prevádzkovateľ prijal primerané technické a organizačné ochranné opatrenia (napr. šifrovanie)
- Prevádzkovateľ prijal následné opatrenia
- Vyžaduje si to neprimerané úsilie

Záznamy o spracovateľských činnostiach

- **Nahradili oznámenia, os. reg. a evidenciu**

Záznamy obsahujú:

- Názov a kontaktné údaje prevádzkovateľa
- Účely spracúvania
- Opis kategórií dotknutých osôb a kategórií osobných údajov
- Kategórie príjemcov
- Predpokladané lehoty na vymazanie rôznych kategórií údajov
- Všeobecný opis technických a organizačných bezpečnostných opatrení
- Povinnosť viesť v písomnej aj v elektronickej podobe

Zmeny týkajúce sa správcov

Zodpovednosť - čl. 5 ods. 2 nariadenia - prevádzkovateľ musí vedieť súlad preukázať

Právny základ - zmluva, oprávnený záujem, súhlas

Rod. číslo - pôjde o „bežný“ osobný údaj

Informačná povinnosť - čl. 13 nariadenia - štandardným spôsobom (vyvesiť + mail)

Právo dotknutej osoby - nevyžaduje sa písomná forma

Povinnosť viesť záznamy o spracovateľských činnostiach - čl. 30 nariadenia

Kamery - čl. 6 ods. 1 písm. f) nariadenia test primeranosti

Sprostredkovateľ - externý ekonóm - čl. 28 nariadenia - upraviť sprostredkovateľskú zmluvu

Zodpovedná osoba - čl. 37 ods. 1 písm. b) nariadenia - (pravidelné a systematické monitorovanie dotknutých osôb vo veľkom rozsahu - guideline WP 29) - poľahčujúca okolnosť

Kódex správania

Oznámenie porušenie ochrany osobných údajov

V dokumentácii uvádzať novú právnu úpravu

ÚVERY ZO ŠTÁTNEHO FONDU ROZVOJA BÝVANIA EŠTE VÝHODNEJŠIE

Ing. Juraj Bartoš

Štátny fond rozvoja bývania
Lamačská cesta 8 Bratislava
e-mail: juraj.bartos@sfrb.sk

Štátny fond rozvoja bývania ponúka v roku 2018 ďalšie novinky. Novela zákona o ŠFRB, ktorá vstúpila do platnosti od 1.1.2018 je nasmerovaná nielen v prospech znižovania energetickej náročnosti budov, ale v konečnom dôsledku v prospech žiadateľov - občanov. Pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa vytvorili nové možnosti ako obnoviť svoj bytový dom kvalitne, efektívne a výhodne. Počas roka 2017 fond pod vedením generálneho riaditeľa Ing. Juraja Kurňavku intenzívne spolupracoval s Ministerstvom dopravy a výstavby SR pri príprave nových podmienok, pričom vychádzal z doterajších praktických požiadaviek a skúseností. Žiadateľ má možnosť získať na obnovu bytovej budovy zvýhodnený úver s nulovou úrokovou sadzbou až do výšky 100% obstarávacích nákladov.

AKÉ SÚ NOVÉ VÝHODY FINANCOVANIA?

Podpora vo výške 100% obstarávacích nákladov

- ⇒ *pri zateplovaní (ak sa dosiahne ultranízkoenergetická úroveň budovy)*
- ⇒ *pri výmene výťahov*
- ⇒ *pri stavebných úpravách pre vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov (vrátane možnosti vybudovania nového výťahu)*

Zvýšené limity poskytnutej podpory

- ⇒ *pri výmene výťahov 70 000 €/1 výťah*
- ⇒ *pri zateplovaní 100 €/m² zateplovanej plochy (ak sa dosiahne ultranízkoenergetická úroveň budovy)*
- ⇒ *pri stavebných úpravách pre vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov 150 €/m² PP bytu*

Bezúročný úver

- ⇒ *nemenná úroková sadzba 0,0% pri komplexnej obnove bytových domov počas celej lehoty splácania úveru (min. 3 typy obnovy)*

Nemenná úroková sadzba 0,5% pre samostatné typy obnovy

- ⇒ *zateplenie (ultranízkoenergetická úroveň budovy)*
- ⇒ *výmena výťahov*
- ⇒ *modernizácia výťahov*
- ⇒ *výmena spoločných rozvodov*

Pri zateplňovaní bytovej budovy sa zvýšil maximálny limit úveru, ktorý v prípade dosiahnutia ultranízkoenergetickej úrovne výstavby (energetická trieda A1 podľa globálneho ukazovateľa) možno poskytnúť vo výške 100% obstarávacej ceny s úrokovou sadzbou 0,5 %. V prípade kombinácie s ďalšou obnovou môže byť úver bezúročný. Zvýhodnené podmienky sú aj v prípade výmeny výťahu a vybudovania bezbariérového prístupu do bytov, kde je takisto možné financovať investíciu úverom vo výške 100% obstarávacej ceny bez potreby použitia vlastných zdrojov. V rámci stavebných úprav za účelom vybudovania bezbariérového prístupu do bytov je možné financovať aj výstavbu nového výťahu. Do obstarávacej ceny zateplenia alebo výmeny spoločných rozvodov sa môže započítať aj cena za vybudovanie technického zariadenia, ktoré bude využívať obnoviteľné zdroje energie alebo zariadenia na mechanické vetranie so systémom rekuperácie tepla.

Novelizovaná legislatíva

- Zákon č. 150/2013 Z. z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov (novela č. 244/2017)
- Vyhláška č. 284/2013 Z. z. o podrobnostiach o výške poskytovanej podpory zo ŠFRB, o všeobecných podmienkach poskytnutia podpory a o obsahu žiadostí v znení neskorších predpisov (novela č. 283/2017)

ČO JE MOŽNÉ FINANCOVAŤ?

- **modernizácia alebo rekonštrukcia spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu**
 - **výmena alebo modernizácia výťahu:**
 - výmena výťahu
max. výška úveru je 70 000 eur/výťah, úroková sadzba 0,5%.
 - modernizácia výťahu
max. výška úveru je 50 000 eur / výťah, úrok 0,5%.
 - **výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla v bytovom dome**
maximálny limit úveru je 70 €/m² podlahovej plochy bytu, úrok 0,5%.
 - **stavebná úprava spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu, ktorou sa umožní prístup do bytov v bytovom dome pre osoby s obmedzenou schopnosťou pohybu**
maximálny limit úveru je 150 €/m² podlahovej plochy bytu, úroková sadzba 1%.
 - **iná modernizácia bytového domu**
maximálny limit úveru je 90 €/m² podlahovej plochy bytu, úroková sadzba 2%.
- **odstránenie systémovej poruchy bytového domu**
maximálny limit úveru je 70 €/m² podlahovej plochy bytu, úroková sadzba 1%.
- **zateplenie bytovej budovy**

maximálny limit úveru je 85 €/m² zateplovanej plochy pri bytovom aj rodinnom dome, úroková sadzba 1 % alebo 100 €/m² zateplovanej plochy pri bytovom dome a rodinnom dome s úrokovou sadzbou 0,5 % v prípade ultranízkoenergetickej úrovne stavby.

Tab. č.1 **Prehľad podpôr na obnovu v roku 2018**

Typ obnovy bytovej budovy	Lehota splatnosti	% z OC	Úrok	Max. úver
Zateplenie bytového domu – úver 75% OC (objekt v užívaní ako 10 rokov)	20	75	1,0	85 €/ m ² ZP
Zateplenie bytového domu - úver 100% OC¹⁾ (objekt v užívaní viac ako 10 rokov)	20	100	0,5	100 €/ m ² ZP
Odstránenie systémovej poruchy BD	20	75	1,0	70 €/m ² PP bytu
Výmena výťahu	20	100	0,5	70 000 €/výťah
Modernizácia výťahu	20	75	0,5	50 000 €/výťah
Výmena spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky a tepla v bytovom dome	20	75	0,5	70 €/m ² PP bytu
Vybudovanie bezbariérového prístupu do bytov v bytovom dome (možnosť nový výťah)	20	100	1,0	150 €/m ² PP bytu
Iná modernizácia bytového domu	20	75	2,0	90 €/m ² PP bytu
Modernizácia zariadenia sociálnych služieb	25	100	0,5	500 €/m ² PP
Zateplenie zariadenia sociálnych služieb	25	100	0,5	100 €/m ² ZP

OC – obstarávacia cena, ZSS – zariadenie sociálnych služieb, PP – podlahová plocha, ZZ – zateplovaná plocha

¹⁾ Úver na zateplenie so zvýhodnenými parametrami môže byť poskytnutý, ak budova dosiahne hodnotu hornej hranice energetickej triedy pre ultranízkoenergetické budovy alebo hodnotu nižšiu podľa osobitného predpisu, ktorým je vyhláška MDV SR č. 364/2010 Z.z., ktorou sa vykonáva zákon č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov v znení neskorších predpisov.

AKO SA VYPOČÍTA VÝŠKA ÚROKOVEJ SADZBY?

- Ak sa na jednej stavbe bude realizovať **jeden typ obnovy**, úroková sadzba je presne určená pre daný typ obnovy podľa tabuľky.

- Ak sa na jednej stavbe budú súčasne realizovať **dva z typov obnovy** bytového domu, určí sa spoločná úroková sadzba vo výške nižšej z hodnôt úrokovej sadzby pre dané typy obnovy.
- Ak sa na uvedenej stavbe budú súčasne realizovať **tri a viac** z typov obnovy, spoločná úroková sadzba sa určí vo výške vypočítanej ako rozdiel medzi najnižšou úrokovou sadzbou pre realizované typy obnovy a 0,5 percentuálneho bodu. Bezúročný úver sa dosiahne, ak jedným z typov obnovy bude buď výmena alebo modernizácia výťahu, výmena spoločných rozvodov alebo zateplovanie v ultranízkoenergetickej úrovni.

KTO MÔŽE BYŤ ŽIADATEĽOM?

Fyzická osoba

zateplenie rodinného domu

- fyzická osoba; občan členského štátu Európskej únie, trvalý pobyt na území SR, vek min. 18 rokov, vlastný príjem z podnikania, zo závislej činnosti alebo príjem podľa osobitného predpisu - štipendium, dávky dôchodkového poistenia a pod.

zateplenie a modernizácia bytového domu

- fyzická osoba - reštituent bytového domu

Právnická osoba

- spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov
- vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, zastúpení správcom
- obec, mesto,
- samosprávny kraj
- iná právnická osoba so sídlom na území SR, ktorá vykonáva činnosť aspoň päť rokov pred podaním žiadosti

V prípade spoločenstva vlastníkov bytov a NP je potrebné predložiť čestné prehlásenie predsedu spoločenstva, že spĺňa podmienky § 7c, ods.2 a 3 zákona č. 182/1993 Z. z. (účinného od 1.7.2016),
Správca bytového domu musí byť zapísaný v zozname správcov v zmysle zákona č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov.

AKÉ SÚ ZÁKLADNÉ PRÍLOHY K ŽIADOSTI?

- zápisnica zo schôdze vlastníkov
- stavebné povolenie alebo ohlásenie stavebnému úradu (okrem udržiavacích prác v zmysle stavebného zákona))
- kolaudačné rozhodnutie na pôvodnú budovu (len pri zateplovaní)
- list vlastníctva bytového domu
- projektová dokumentácia overená v stavebnom konaní
- projektové energetické hodnotenie bytovej budovy
- zmluva so zhotoviteľom stavby a rozpočet
- odborný dozor investora

ČÍM MÔŽEME RUČIŤ ZA ÚVER?

Forma zabezpečenia úveru	Potrebné doklady
zriadením záložného práva na pohľadávku žiadateľa (Fond prevádzky, údržby a opráv bytového domu)	– zmluva s bankou o zriadení účtu, na ktorom je vedený FPÚO v bytovom dome, – čestné vyhlásenie zástupcu žiadateľa (overené notárom), že na účte nie je zriadené záložné právo
bankovou zárukou	– záväzný prísľub banky o poskytnutí bankovej záruky, resp. mandátna zmluva
nehnutelnosťou – právnická osoba, FO - reštituent	– znalecký posudok na ocenenie nehnuteľnosti s prílohami max. 3 mesiace starý

ZMENA TERMÍNU PREDKLADANIA ŽIADOSTÍ

Skrátila sa lehota predkladania žiadostí o jeden mesiac. Žiadateľ predkladá písomnú žiadosť fondu prostredníctvom mestského úradu v sídle okresu (MÚ) podľa miesta stavby v termíne od 15.1. do 30.9. príslušného kalendárneho roka.

AKÝ JE POSTUP?

- Žiadosť sa predkladá na mestský úrad v sídle okresu podľa miesta stavby (ďalej len „MÚ“)
- Žiadosť je po posúdení na MÚ do 10 pracovných dní zaregistrovaná do systému elektronického príjmu žiadostí, kde je automaticky vygenerované poradové číslo v celkovom poradovníku ŠFRB.
- Ak žiadosť spĺňa podmienky a obsahuje všetky prílohy, po overení pracovníkom MÚ je odoslaná na ŠFRB.
- Fond posúdi žiadosť a oznámi žiadateľovi možnosť poskytnutia podpory. Fond rozhodne o poskytnutí podpory podľa poradia žiadostí určeného poradovým číslom.
- Ak žiadosť nespĺňa podmienky zákona, fond rozhodne o neposkytnutí podpory a vráti žiadosť žiadateľovi bezodkladne.
- V prípade poskytnutia podpory fond zašle žiadateľovi návrh zmluvy o poskytnutí podpory do 30 dní odo dňa podpisu rozhodnutia.
- Po obojstrannom podpísaní úverovej zmluvy a zriadení záložného práva otvorí ŠFRB žiadateľovi účet v Slovenskej záručnej a rozvojovej banke, z ktorého sú financované faktúry za vykonané práce priamo na účet zhotoviteľa.
- Všetky vykonané práce musia byť v súlade s rozpočtom stavby, ktorý bol predložený k žiadosti. V prípade zmien, ku ktorým dochádza počas realizácie stavby, je potrebné písomne požiadať ŠFRB o odsúhlasenie zmeny prostredníctvom pracovníka MÚ.

Tlačivá žiadosti, zoznamy príloh a vzory príloh pre podanie žiadosti v roku 2018 sú zverejnené na stránke www.sfrb.sk.

PREČO FINANCOVAŤ OBNOVU ZO ŠFRB ?

- *Výška úveru do 100% obstarávacích nákladov*
- *Výška úrokovej sadzby od 0,00%*
- *Garancia úrokovej sadzby počas celej lehoty splatnosti úveru*
- *Poplatok za zriadenie účtu 0,00 Eur*
- *Mesačný poplatok za vedenie účtu 0,00 Eur*
- *Dostatok finančných prostriedkov, zdroje štrukturálnych fondov*

REKOFOND – výhodné úvery pre bytové domy financie „EKO“ stvorené na revitalizáciu

Ing. Jaroslav Sýkora, riaditeľ úseku vlastného odbytu spoločnosti Wüstenrot
Mgr. Ingrid Rusková, krajská riaditeľka spoločnosti Wüstenrot, Banská Bystrica
Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s.
Grösslingová 77, 824 68 BRATISLAVA
e-mail: jaroslav.sykora@wuestenrot.sk, ingrid.ruskova@wuestenrot.sk

Program REKOFOND pre bytové domy je určený na poskytovanie financovania údržby, rekonštrukcie a obnovy bytových domov od základov až po strechu, formou garantovaných stavebných úverov a okamžitých medziúverov. Financovanie renovácie bytového domu v spolupráci s Wüstenrot stavebnou sporiteľňou prináša viacero výhod. Zvýhodnené parametre úveru Rekofond pre samotný bytový dom, vyššiu úroveň bývania z hľadiska bezpečnosti, kvality, energetických úspor, aj z estetického stránky, ako aj ďalšie výhody priamo pre obyvateľov bytového domu (zmluva o stavebnom sporení bez poplatku za uzavretie, okamžitý úver na bývanie bez poplatku za jeho poskytnutie).

1. DESAŤROČIA SKÚSENOSTÍ

Wüstenrot je renomovaná európska finančná skupina s už takmer 100-ročnou tradíciou a množstvom skúseností (od roku 1993) s financovaním bývania priamo na Slovensku. Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a.s. má rakúskeho akcionára (100 %).

2. AKTUÁLNA PONUKA

Stavebné sporenie s atraktívnym zhodnotením vkladov, vrátane štátnej prémie, krátkodobé sporenia s extra bonusmi, akciové medziúvery a stavebné úvery s dlhodobou garanciou výhodných podmienok a s možnosťou voľby zabezpečenia úveru nehnuteľným majetkom alebo len ručiteľom či vinkuláciou životného poistenia.

3. SPORENIE PRE PRÁVNICKÉ OSOBY

Stavebné sporenie je účelová forma sporenia na financovanie bytových potrieb na území Slovenska, ktoré je nezávislé od vplyvov a výkyvov peňažného trhu. Ide o formu sporenia na bývanie (podporovanú štátnou prémie), ktorá umožňuje vznik právneho nároku na čerpanie stavebného úveru (splnením podmienok sporenia). Stavebné sporenie nevyžaduje počiatočný kapitál. Vklady sú chránené Fondom ochrany vkladov a vo Wüstenrot stavebnej sporiteľni zhodnocované (okrem 5% štátnej prémie) úrokom 1 % p.a. počas 6-rokov sporenia. Stavebné sporenie zúročí vklady a zefektívni sporenie aj pri tvorbe fondu údržby a opráv, v prípade SVB i s možnosťou získania štátnej prémie 66,39 €/rok pre každé 4 byty v bytovom dome. Wüstenrot stavebná sporiteľňa poskytuje aj možnosť krátkodobého sporenia BONUS VKLAD na 2, 3 alebo 4 roky. Zmluva je bez poplatku za uzavretie a s minimálnym poplatkom za vedenie účtu. Tento produkt je bez nároku na štátnu prémie, preto ani jeho použitie nie je účelovo viazané.

4. REKOFOND

Program REKOFOND so zameraním na bytové domy je určený pre spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov (zastúpených správcami), pre bytové družstvá a správcovské spoločnosti. Financovanie je spoľahlivé a navyše garantované počas celej doby splatnosti. To je optimálne riešenie aj pre tých, ktorí sa obávajú dlhodobých záväzkov. Hlavné výhody programu REKOFOND:

- žiadne vstupné náklady (bez poplatku pri uzavretí zmluvy)
- efektívne zhodnocovanie vkladov
- štátna prémie pre SVB
- mimoriadne výhodné úverové podmienky
- možnosť predčasného splatenia úveru bez poplatku
- garantovaná výška úrokov a splátok
- zálohové čerpanie až do 80 % výšky úveru
- jednoduché zaručenie – bez založenia bytov či bytového domu.

5. ÚVEROVÉ PODMIENKY

Úver je možné získať až do výšky 3.000.000 € na 1 bytový dom. Stavebný úver s garanciou nemennej úrokovej sadzby a výšky splátky počas trvania úveru alebo okamžitý medziúver aj bez predchádzajúceho sporenia. Bytový dom má rýchly prístup k financiám pri nepredvídaných situáciách, možnosť predčasného splatenia stavebného úveru bez poplatku a možnosť výberu formy zabezpečenia (vinkulácia vkladu, záložné právo na pohľadávky a vinkulácia vkladu, banková záruka Slovenskej záručnej a rozvojovej banky, a.s.).

6. ÚČELY POUŽITIA FINANCIÍ

Úverové prostriedky je možné využiť na financovanie revitalizácie bytového domu od základov až po strechu, napr. aj na získanie energetického certifikátu bytového domu.



INFO: www.wuestenrot.sk, rekofond@wuestenrot.sk, *6060 (0850 60 60 60)

PLÁNOVANIE OBNOVY BYTOVÝCH DOMOV

Mgr. Kateřina Chajdiaková

Platforma Budovy pre budúcnosť

Bratislava

e-mail: chajdiakova@bpb.sk

Program Budovy 2050 – Správa o stave budov na Slovensku, ktorý v roku 2017 predstavila platforma Budovy pre budúcnosť, je návrhom najdôležitejších zmien verejných politík, ktoré by mohli z budov – dnes nevyužitého zdroja rozvoja Slovenska – urobiť základ jeho prosperity a bezpečnosti a zdravia a produktivity jeho obyvateľov. Základné myšlienky dokumentu s ohľadom na plánovanie obnovy bytového domu sú obsiahnuté v nasledujúcich častiach.

Vplyv budov na naše životy

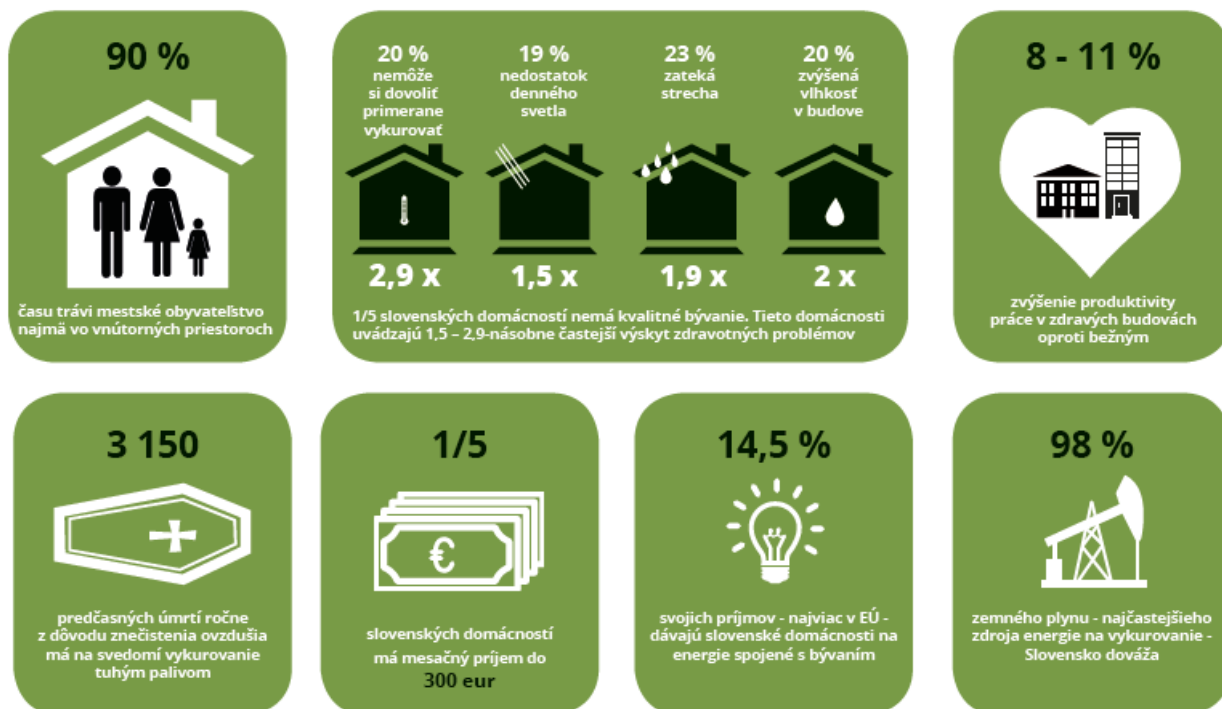
Budovy sú, prirodzene, dôležité pre každého z nás, pretože v nich bývame a pracujeme. Navyše, najmä mestské obyvateľstvo trávi vo vnútorných priestoroch až 90 % času. Smutným faktom však je, že aj v 21. storočí uvádza až pätina slovenských domácností, že si doma nemôže dovoliť udržiavať primerané teplo, presakuje im strecha, trpia vlhkosťou či plesňami a majú doma málo denného svetla. Tieto domácnosti zároveň uvádzajú 1,5 až 2,9-násobne častejší výskyt zdravotných problémov. Na druhej strane je preukázané, že ľudia majú v zdravých (kancelárskych) budovách o 8 až 11 % vyššiu produktivitu práce a že obchodné prevádzky dosahujú merateľne lepšie výsledky, ak sú umiestnené v kvalitných budovách. V budovách sa spotrebuje 40 % všetkej energie, Slovensko je od dovozu energetických zdrojov takmer úplne závislé a patrí medzi energeticky najnáročnejšie ekonomiky v Európskej únii. Z tohto pohľadu sú budovy a ich kvalita dôležité pre celú spoločnosť a jej ekonomickú výkonnosť, pretože tá je závislá od zdravej a produktívnej populácie, ale aj energetickej bezpečnosti krajiny.

Horizont roku 2050

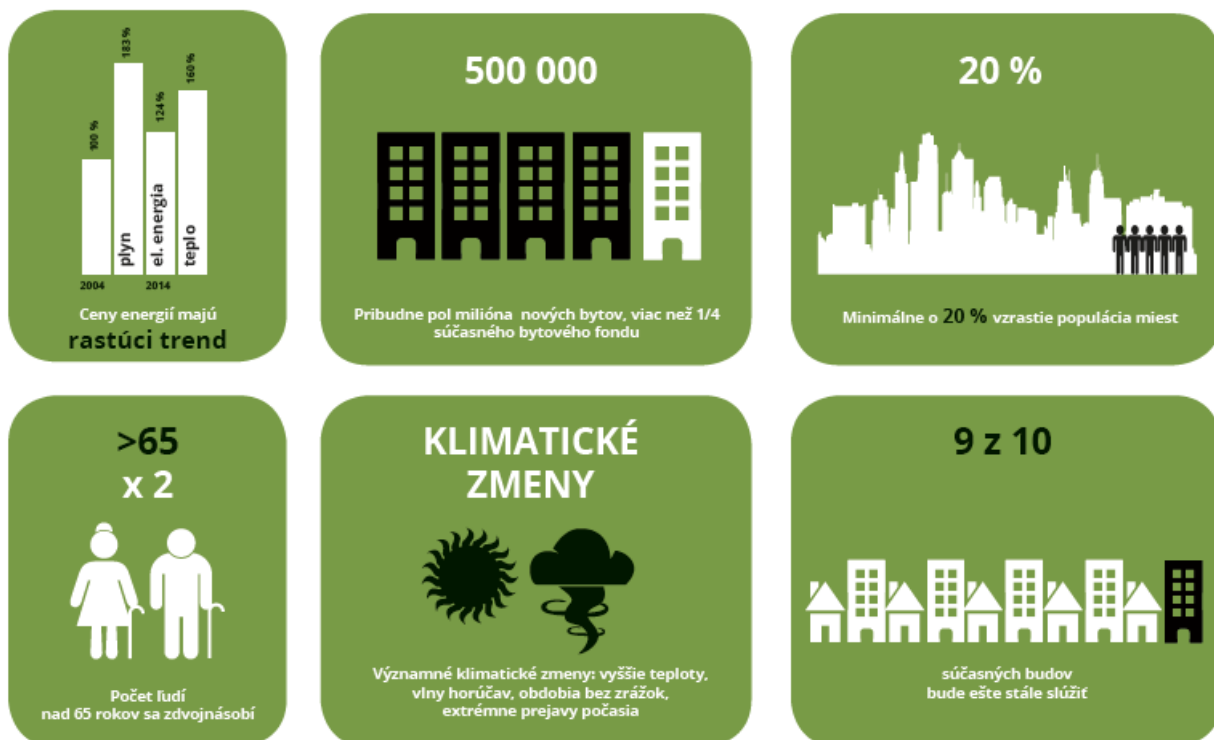
Komplexná či hĺbková obnova budovy sa typicky realizuje 30 až 40 rokov po jej výstavbe, resp. predchádzajúcej obnove. Preto treba venovať mimoriadnu starostlivosť a pozornosť plánovanej obnove bytového domu, aby svojim užívateľom poskytoval bezpečné a zdravé prostredie za ekonomicky dostupných podmienok ešte aj v roku 2050.

Slovensko v roku 2050 však bude iné ako dnes (pozri tiež Obrázok 1), nehovoriac o porovnaní s obdobím 60. a 70. rokov minulého storočia, keď sa väčšina súčasných budov postavila. Podnebie bude citeľne teplejšie, vlny horúčav a obdobia bez zrážok budú dlhšie, extrémne prejavy počasia častejšie. Naša spoločnosť bude podstatne staršia. Ľudia nad 65 rokov, ktorí ťažšie znášajú vysoké letné teploty a zároveň potrebujú viac vykurovať v zime, budú v roku 2050 tvoriť až 30 % populácie namiesto súčasných 15 %. Ceny energií budú s najväčšou pravdepodobnosťou podstatne vyššie, už dnes pritom dávajú naše domácnosti na energie najväčší podiel svojich príjmov v Európskej únii. To spolu s nízkymi príjmami (nielen dôchodcov) povedie k ďalšiemu rastu dopytu po lacnejšom vykurovaní napr. drevom, čomu sa už teraz pripisuje viac ako polovica z 5 600 predčasných úmrtí v dôsledku znečistenia ovzdušia ročne.

Ako vplývajú budovy na ekonomiku a zdravie obyvateľov?



Ako sa zmení Slovensko do roku 2050?



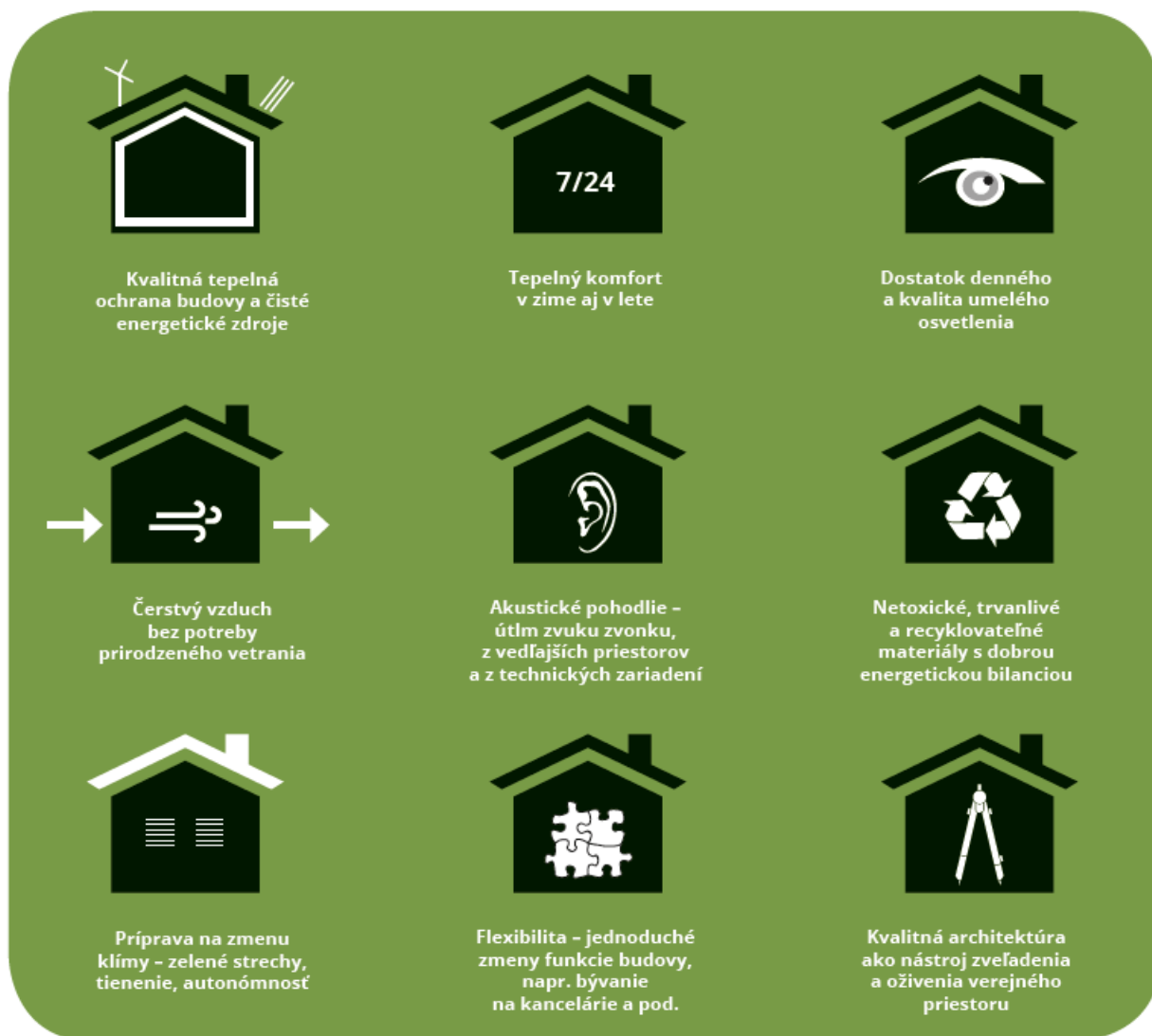
Obr. 1 Vplyv budov na naše životy v horizonte roku 2050

Kvalitná obnova v dlhodobej perspektíve

Kvalitne obnovený bytový dom je teda vysoko energeticky hospodárny, napojený na čisté, najmä obnoviteľné zdroje energie, s kvalitným vnútorným prostredím a adaptované na nové klimatické podmienky (pozri obrázok 2). Po technickej a ekonomickej stránke sú takéto budovy uskutočniteľné na Slovensku už dnes, ako to ukazujú príklady realizovaných projektov.

Potrebné stavebno-technické opatrenia obnovy bytového domu o.i. zahŕňajú:

- Kvalitná tepelná ochrana obálky budovy ako prevencia prehrievania vnútorného prostredia a úspory energie, vrátane zachovania stability tepelného komfortu v prípade výpadku dodávky energie.
- Inštalácia núteného vetrania so spätným získavaním tepla a vonkajšieho tienia ako prevencia prehrievania interiéru pri zabezpečení výmeny vzduchu (vetrania) a ďalšieho zníženia potreby energie na vykurovanie a chladenie.
- Vhodná farebnosť fasád a striech – svetlé farby, resp. štrk alebo zelená fasáda či strecha ako prevencia prehrievania a akumulácie tepla v stavebných konštrukciách.
- Použitie klimatizačných jednotiek v minimálnej miere a vyriešenie ich umiestnenia na, resp. v budove s ohľadom na odvod tepla a kondenzu.
- Inštalácia paralelných rozvodov vody a zásobární dažďovej a šedej vody s potrebnou infraštruktúrou (napr. filtre) spolu s použitím úsporných vodných spotrebičov (splachovače, sprchové hadice a pod.), tzn. inteligentné vodné hospodárstvo kvôli zníženiu spotreby pitnej vody a zabezpečeniu dodávky vody počas období sucha.
- Opatrenia v okolí budovy na zadržiavanie dažďovej vody a zmiernenie efektu ostrovov tepla, napr. výsadba zelene, zelené strechy a fasády, poldre, priepustné plochy parkovísk so zabezpečením zavlažovania, vrátane napr. zásobníkov dažďovej vody a následnej prevádzky.
- Inštalácia OZE za účelom zabezpečenia dodávky energie počas výpadkov, ale aj kompenzácie nárastu spotreby elektrickej energie kvôli chladeniu.



Obr. 2 Vlastnosti kvalitne obnoveného bytového domu

O Budovách pre budúcnosť: Poslaním Budov pre budúcnosť je aktívne sa podieľať na tvorbe verejných politík, ktoré ovplyvňujú výstavbu a obnovu budov, s dôrazom na energetickú hospodárnosť, zdravé vnútorné prostredie a udržateľnosť. Budovy pre budúcnosť reprezentujú prostredníctvom svojich 7 členských združení viac ako 150 firiem podnikajúcich v oblasti stavebníctva a energetickej efektívnosti, ktorých ročné tržby dosahujú takmer 1,7 mld. eur a zamestnávajú vyše 9 tisíc ľudí.

Literatúra

- [1] Program Budovy 2050. Správa o stave budov na Slovensku; Budovy pre budúcnosť, 2017; www.bpb.sk



Zelená pošta

Komfortné odosielanie
poštových zásielok od stola

/koľko času vám zaberie práca s poštou?



Bežný
spôsob

40 min



Vytlačiť list	2
Vložiť do obálky	1
Vypísať adresu	1
Ísť na poštu	15
Stáť v rade	5
Poslať list	1
Vrátiť sa z pošty	15



Zelená
pošta

1 min



/koľko vás stojí pošta mesačne?



	Vo vlastnej réžii	Zelená pošta
Papier a tlač	0,06 €	0,05 €
Obálka a balenie	0,06 €	0,05 €
<u>Poštovné (list II. triedy)</u>	<u>0,50 €</u>	<u>0,40 €</u>
Spolu	0,62 €	0,50 €
Mesačne (1000 zásielok)	620 €	500 €

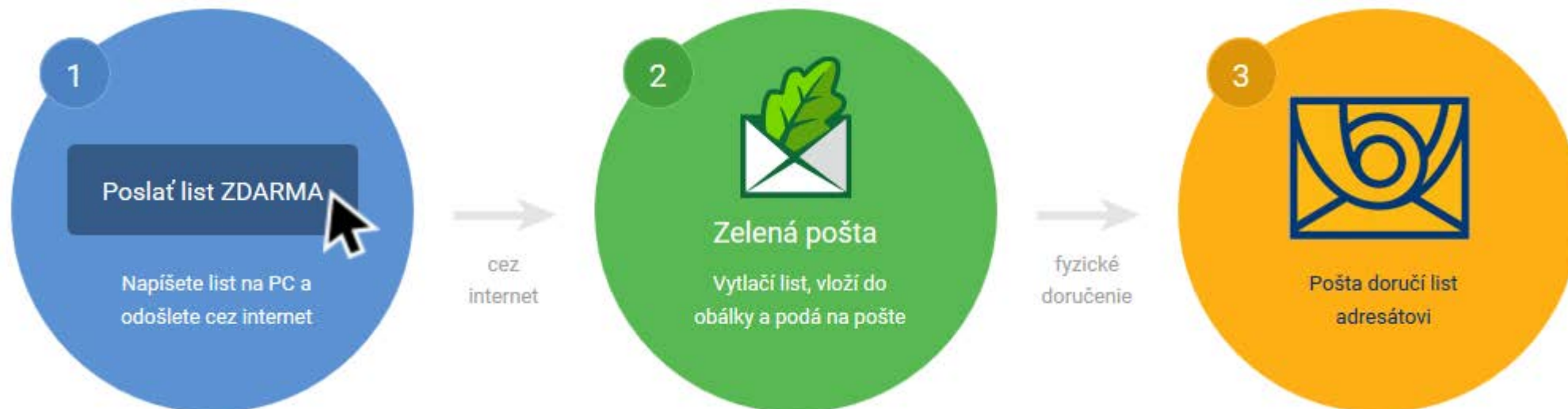
Zelená pošta Vám zníži ročné náklady o 1 440 €



/čo je Zelená pošta?



Zelená pošta je poskytovateľ inovatívnej kombinácie služieb hybridnej pošty a konverzie príjemcov papierových zásielok na príjemcov elektronických zásielok. V oblasti hybridnej pošty poskytuje softvérové riešenia na odosielanie pošty cez web, mobil, virtuálnu tlačiareň alebo API rozhranie.



/ako posielat' poštové zásielky?

1. API prepojenie (pre 3. potrebná integrácia a tým potrebný dlhší čas na spustenie služby)

1.  
2.  **CORAgeo**
Geographic Information Systems
3. Ľubovoľný SW ďalší SW poskytovateľ ktorý si naintegruje API Zelenej pošty

2. Zelená tlačiareň (virtuálna tlačiareň, rýchla inštalácia a spustenie služby)



3. www.zelenaposta.sk (na posielanie jednorázových zásielok alebo na vyskúšanie služby, odoslanie prvej poštovej zásielky zadarmo)

/1. API prepojenie – Anasoft Domus- Odosielanie cez Zelenú poštu



Zelená pošta

- Pri výstupe si namiesto tlače na tlačiarňi vyberiete hybridnú poštu.
- DOMUS výstup rozdelí na zásielky pre jednotlivé byty, uloží do PDF a zašle Zelenej pošte
- Zelená pošta ich vytlačí, zaobálkuje a podá na pošte.
- PDF vám zostávajú archivované pri vlastníkoch.

POLOŽKA	PREDHÁDZAJÚCI PREDPIS (€)	PREDPIS OD 1.3.2018 (€)
Poistné	0.46	0.46
Záloha za UK	5.55	5.55
Havarijná služba	0.20	0.20



Zelená pošta

VYTLAČÍ LISTY,
VLOŽÍ DO OBÁLKY
A PODÁ NA POŠTE



POŠTA DORUČÍ
LIST ADRESÁTOVI



/1. API prepojenie – Anasoft Domus – Výber výstupu a tlače



- Vytlačíte výstup na obrazovku
- Zvolíte zásielky a vyberiete „Odoslať hybridnou poštou“

DOMUS A01b Predpis užívateľa - material dizajn**

Predpis užívateľa | **Predpis priestoru** | **Položky predpisu** | **Jednotlivé zmeny** | **Hromadné zmeny** | **Iné zmeny** | **História zmien** | **Najomné byty** | **Najomné nebyty** | **Užívateľia** | **Byty** | **Účty** | **Výsledky predpisu** | **Texty výstupov** | **Číselníky**

Demo s.r.o.
Háľkova 23
800 00 Prievidza, Slovensko
IČO: 12345678, DIČ: 20201234567, IČ DPH: SK20201234567
Demo s.r.o. zaregistrovaná Okresným súdom Banská Bystrica, oddiel: sro pod číslom vložky 1234/S

PREDPIS MESAČNEJ ZÁLOHOVEJ ÚHRADY ZA UŽÍVANIE BYTU PLATNÝ OD 1.3.2018

Suma na úhradu **175,52 €** Variabilný symbol **0143200203**

Na účet **SK79 0200 0000 0063 1963 7255**

Dátum splatnosti k 31. dňu predchádzajúceho mesiaca

PREDPIS ZA ÚČET VLASTNÍCI

POLOŽKA	PREDCHÁDZAJÚCI PREDPIS (€)	PREDPIS OD 1.3.2018 (€)
Poistné	0,46	0,46
Záloha za UK	54,55	54,55
Havarijná služba	0,20	0,20

Meno: Ján Vlastník
Adresa priestoru: Dlhá 32, 800 00 Prievidza
Počet izieb v byte: 3,0
Počet osôb: 1
Vlastník Ján
Pekná 8
800 00 Prievidza

Zásielky

Výstup: Predpis_201705_uziv bude rozposlaný užívateľom

78 nájdených adresátov na výstupe 0 adresátov bez zvolenej služby 74 adresátov môže byť doručených mailom 8 adresátov môže byť doručených mailom alebo na portál 8 adresátov môže byť doručených na portál 4 adresátov nemá aktívny mail ani schránku na portál

Dávka
Výstup bude priradený k dávke: Edit Vytvor novú dávku

☒ Odoslať emailom ☐ len ak nemajú aktívnu schránku el.dokumentov 74 ks

☐ Odoslať do schránky el.dokumentov

☒ Odoslať hybridnou poštou ☒ len ak nemajú aktívny mail 4 ks ☐ len ak nemajú aktívnu schránku el.dokumentov

☐ Vytlačiť na tlačiareň

☐ Podľa nastavenia adresáta

☐ Len archivovať

☐ Pripojiť všetky priložené dokumenty k faktúre

Dávka bude automaticky ihneď odoslaná, obsahom dávky bude len práve zobrazený výstup.

Dávka zostane otvorená, bude možné k nej pridávať ďalšie prílohy. Odoslanie prebehne až po manuálnom schválení v okne zásielok.

Zruš Odoslať teraz! Pripraviť na schválenie



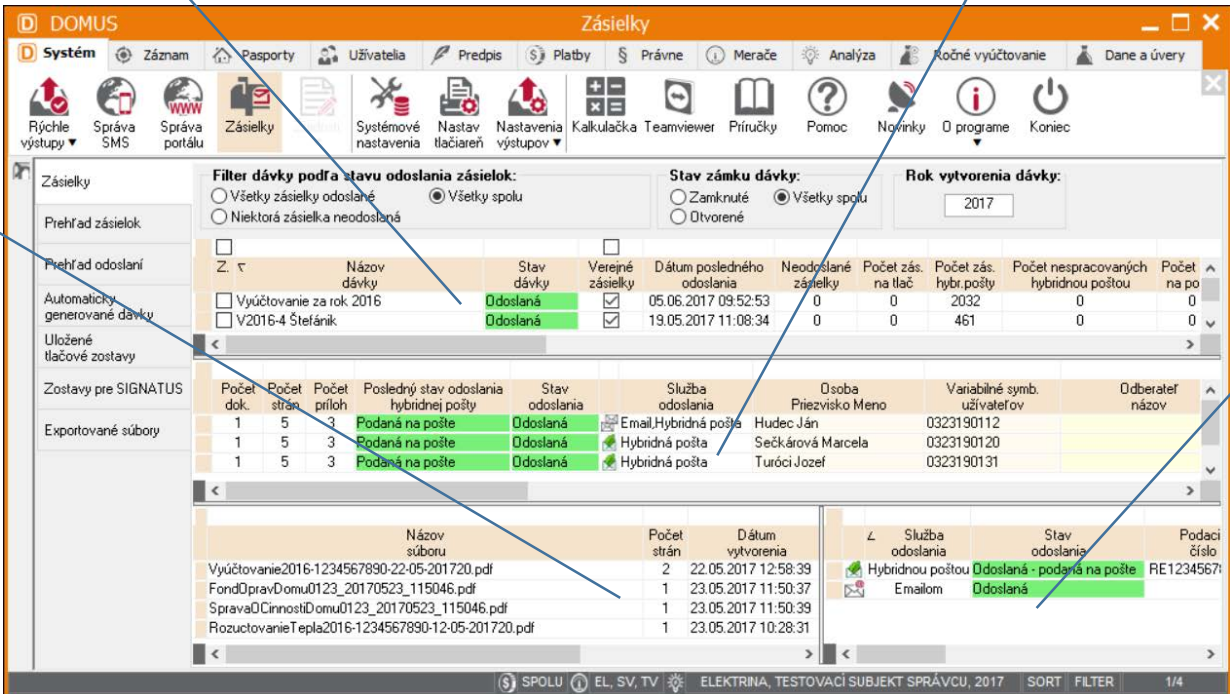
/1. API prepojenie – Anasoft Domus – Centrálny zoznam zásielok

Dávka

Obálky

Obsah obálky

Stav odoslania



Filter dávky podľa stavu odoslania zásielok:

☐ Všetky zásielky odoslané ☒ Všetky spolu

Stav zámku dávky:

☐ Zamknuté ☒ Všetky spolu

Rok vytvorenia dávky: 2017

Z.	Názov dávky	Stav dávky	Verejné zásielky	Dátum posledného odoslania	Neodoslané zásielky	Počet zás. na tlač	Počet zás. hybn. pošty	Počet nespracovaných hybnou poštou	Počet na po
☐	Vyúčtovanie za rok 2016	Odoslaná	☒	05.06.2017 09:52:53	0	0	2032	0	0
☐	V2016-4 Štefánik	Odoslaná	☒	19.05.2017 11:08:34	0	0	461	0	0

Zostavy pre SIGNATUS

Počet dok.	Počet strán	Počet príloh	Posledný stav odoslania hybridnej pošty	Stav odoslania	Služba odoslania	Osoba Priezvisko Meno	Variabilné symb. užívateľov	Odberateľ názov
1	5	3	Podaná na pošte	Odoslaná	Email.Hybridná pošta	Hudec Ján	0323190112	
1	5	3	Podaná na pošte	Odoslaná	Hybridná pošta	Sečkárová Marcela	0323190120	
1	5	3	Podaná na pošte	Odoslaná	Hybridná pošta	Turóci Jozef	0323190131	

Exportované súbory

Názov súboru	Počet strán	Dátum vytvorenia	Služba odoslania	Stav odoslania	Podaci číslo
Vyúčtovanie2016-1234567890-22-05-201720.pdf	2	22.05.2017 12:58:39	Hybridnou poštou	Odoslaná - podaná na pošte	RE1234567
FondOpravDomu0123_20170523_115046.pdf	1	23.05.2017 11:50:37	Emailom	Odoslaná	
SpravaOCinnostiDomu0123_20170523_115046.pdf	1	23.05.2017 11:50:39			
RozuctovanieTepla2016-1234567890-12-05-201720.pdf	1	23.05.2017 10:28:31			

/2. Zelená tlačiareň (virtuálna tlačiareň, rýchla inštalácia a spustenie služby)



Zelená tlačiareň					
acsuba@gmail.com					
OBSAH	PRODUKT	PRÍJEMCA	ODOSIELATEL	ŠABLÓNA	CENA
1	 Zásielka 2. triedy, A4 jednostranná ČB tlač, dvojokienková obálka DL testovací_dokument_10stran_mil_x_adries.pdf [1] 1 strana	Zelená pošta, s.r.o. Galvaniho 17/B 821 04 Bratislava SLOVENSKO	Adrián Csuba Žitá 8/H 85107 Bratislava Slovensko	faktura 56456331321	0,57 €
2	 Zásielka 2. triedy, A4 jednostranná ČB tlač, dvojokienková obálka DL testovací_dokument_10stran_mil_x_adries.pdf [2] 1 strana	Kulajda, s.r.o. Seberiniho 58 927 01 Šaľa SLOVENSKO	Adrián Csuba Žitá 8/H 85107 Bratislava Slovensko	faktura 56456431321	0,57 €
3	 Zásielka 2. triedy, A4 jednostranná ČB tlač, dvojokienková obálka DL testovací_dokument_10stran_mil_x_adries.pdf [3] 1 strana	Hanka Zelená Jesenského 5 075 01 Trebišov SLOVENSKO	Adrián Csuba Žitá 8/H 85107 Bratislava Slovensko	faktura 56456431321	0,57 €
4	 Zásielka 2. triedy, A4 jednostranná ČB tlač, dvojokienková obálka DL testovací_dokument_10stran_mil_x_adries.pdf [4] 1 strana	Peter Štastný Hronského 1 851 07 Bratislava Slovensko	Adrián Csuba Žitá 8/H 85107 Bratislava Slovensko	faktura 56456431321	0,57 €
8% Rozdeliť Spojiť Odstrániť Odoslať					
faktura				Spolu 10 za 6,20 €	Odoslať

Spoločnosti posielajú veľa pošty. Zelená tlačiareň je aplikácia a virtuálna tlačiareň v jednom. Je schopná spracovať stovky zásielok na pár klikov.

Prečíta adresy, rozdelí dokument na zásielky, umožní pridať prílohy alebo nainportovať zoznam príjemcov.

V veľkých spoločnostiach je ideálna na riešenie dennej pošty ktorá vzniká na viacerých oddeleniach a počítačoch.



/viem čo som posielal



8 937,24 €

Ing. Adrián Csuba

acsuba@zpošta.sk

Prehľad

Prijaté zásielky

Odoslané zásielky

Dokumenty

Blíčky

Odosielatelia

O nás

Cenník

FAQ

Kontakt

Odoslané dávky

Odoslané zásielky môžete zdieľať aj s inými používateľmi.
Vaše zásielky si môžete prezerať ako dávky alebo zásielky, stačí si zmeniť zobrazenie.

od

do

Názov dávky

Vytvoril

Zásielky

Dávky

Export

Vymazať

NÁZOV DÁVKY	DÁTUM A ČAS VYTVORENIA	STAV	VYTVORIL	SUMA €	NESPRACOVANÉ	SPRACOVANÉ	ZRUŠENÁ
posta	10.11.2016 10:36	✗	acsuba-ntb\Adrián	0,00 €	0	1102	1858
DÁTUM SPRACOVANIA	DÁTUM PODAJA	PRÍJEMCA	IDENTIFIKAČNÝ PRÍJEMCU	SUMA €	PODACIE ČÍSLO	STAV	
10.11.2016		Kulajda, s.r.o. Seberiného 58 927 01 Sľaša SLOVENSKO	56456431321	0,00 €		Zrušená	
10.11.2016		Michal Zmapovaný Pacholíkova 29 014 01 Bytča SLOVENSKO	86456431321	0,00 €		Zrušená	
10.11.2016		Radúz Premigrovaný Pod mostom 10 010 01 Žilina SLOVENSKO	53456431321	0,00 €		Zrušená	
10.11.2016		Adriana Marianková Bajkalská 99 064 01 Stará Ľubovňa SLOVENSKO	56356431321	0,00 €		Zrušená	
10.11.2016		Martin Vysmíaty Dulovo námestie 3 962 66 Sebechleby pri Krupine - Sebechleby SLOVENSKO	56456731321	0,00 €		Zrušená	

Kniha vyšlej pošty. V klasickom svete ju treba ručne vypisovať.

Vo svete Zelenej pošty nie. Odoslané zásielky sa evidujú v prehľadnom zozname s možnosťou vyhľadávania v zozname. Exportovanie je samozrejmosťou.

Pre doporučené zásielky je dostupný ich posledný stav aktualizovaný zo systému sledovania zásielok Slovenskej pošty a Českej pošty.



/hromadná zaručená konverzia



- Spoločný projekt so Slovenskou poštou s predbežným termínom spustenia 5/2018
- Riešenie problematiky odosielania dokumentov s de iure potrebným podpisom
- Elektronické dokumenty vygenerované v informačnom systéme (môžu byť elektronicky podpísané) následne cez rozhranie medzi IS a Zelenou poštou prejdú do systému Zelenej pošty
- Zelená pošta zabezpečí tlač, obáľkovanie zásielok v tlačovom centre Slovenskej pošty. Pošta pripojí doložku k dokumentu v rámci procesu hromadnej zaručenej konverzie
- Cena zaručenej konverzie je v riešení s UPPVII



Špecifické aspekty dane z príjmov fyzických osôb a DPH v praxi bytových družstiev

Ing. Emil Pečík
daňový poradca, člen SKDP



Efektívna správa bytového fondu
Hotel Sitno, Vyhne, 9. mája 2018



Obsah

- Špecifické postavenie bytového družstva ako správcu 3
- Špecifické postavenie bytového družstva (správcu) a vlastníka – pre účely účtovníctva a DzP PO 4
- Špecifické postavenie bytového družstva ako platiteľa DzP zo závislej činnosti 5
- Špecifické postavenie bytového družstva ako platiteľa DPH 6,7

Špecifické postavenie bytového družstva ako správcu

Špecifické postavenie bytového družstva (správcu) ako účtovnej jednotky a platiteľa DzP:

- Zákon 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ZoVBaNP)
- Správca vykonáva správu v mene vlastníkov (a nájomníkov)a na ich účet
- V mene vlastníkov uzatvára zmluvy s tretími zmluvnými stranami na zabezpečenie prevádzky, opráv a údržby domu, a to podľa pravidiel stanovených zákonom
- Ako správca spravuje vlastné financie a zároveň financie jednotlivých bytových domov
- Z osobitného postavenia správcu a zároveň spravovaných subjektov sa následne generujú problematické daňové režimy – DZP zo ZČ, DPH.

Špecifické postavenie bytového družstva ako platiteľa DzP zo závislej činnosti:

- Ako správca poskytuje služby správy pre bytové domy – musí, či môže byť zamestnávateľom pre niektoré profesie – kurič, dohľad nad výťahmi, upratovačka...
- U niektorých funkcií nemôže byť právnym zamestnávateľom – zástupca vlastníkov...

Špecifické postavenie bytového družstva ako platiteľa DPH:

- Ako správca bytového fondu – jednotlivých bytových domov
- Zároveň bytové družstvo ako vlastník vlastných nehnuteľností na prenájom
- Bytové družstvo (ďalej BDR) ako vlastník nehnuteľností v bytovom dome, ktorého je správcom – nebytové priestory – podstavanosť... a byty na prenájom

Špecifické postavenie bytového družstva (správcu) a vlastníka – pre účely účtovníctva a DzP PO

V účtovníctve BDR sa zobrazuje majetok a záväzky BDR a zároveň je BDR povinné zobrazovať aj majetok a záväzky, výnosy a náklady spravovaných bytových domov. Vykonáva to oddelene od vlastného účtovníctva.(Zápis zo zasadnutia Komisie na zabezpečenie jednotného metodického výkladu za oblasť účtovníctva pri MFSR z roku 2011)

Bytové domy nie sú právnymi subjektami, ale sú vlastnené jednotlivými spoluvlastníkmi bytového domu (podielové spoluvlastníctvo) – FO aj PO, pričom jedným zo spoluvlastníkov môže byť aj BDR.

BDR ako správca poskytuje služby pre bytový dom t.j. pre spoluvlastníkov bytového domu (jednotlivých vlastníkov bytov v bytovom dome) a nájomcov. Preto sa stáva, že BDR poskytuje za okolností spoluvlastníctva bytového domu – nebytové priestory aj platby do fondov na účet domu– je to výdavok správcu na ú 548. Otázkou bola uznateľnosť tohto výdavku, keď nie je v čase platby známy účel (taktiež Zápis zo zasadnutia Komisie na zabezpečenie jednotného metodického výkladu za oblasť účtovníctva pri MFSR z roku 2011)

Výnosy zo správy družstevných bytov, splácaných a užívaných družstevníkmi, sú oslobodené od DzP PO - § 13 ods.2 písm. d) ZDP. Otázka je alokácia výdavkov k týmto príjmom, ktoré sa majú taktiež vylúčiť zo základu dane.

Špecifické postavenie bytového družstva ako platiteľa DzP zo závislej činnosti

BDR je zamestnávateľom vlastných zamestnancov.

BDR nemusí byť nutne zamestnávateľom niektorých osôb poskytujúcich svoju činnosť bytovému domu – zástupca vlastníkov, domovník, upratovačka, správca výťahu, kurič... Je potom zamestnávateľom bytový dom resp. podieloví spoluvlastníci a nájomcovia? Zástupca vlastníkov je osoba oprávnená konať v mene vlastníkov – podlieha ich riadeniu, nie riadeniu správcu. Niektoré služby môže správca zabezpečovať dodávateľsky – upratovanie, zimná údržba, havarijná služba...

Ako sú zdaniteľné odmeny osôb poskytujúcich služby bytovému domu mimo zmluvy s BDR. Ide o závislú činnosť, alebo iný druh príjmu?

BDR nie je zamestnávateľ. Môže však byť platiteľ DzP zo závislej činnosti týchto osôb BDR, pretože koná v mene a na účet bytového domu? Ak však vykoná zúčtovanie miezd týchto osôb správca na ťarchu vlastných nákladov, ktoré následne zúčtuje z účtu konkrétneho domu, neposkytol službu bytovému domu (konflikt so zákonom o DPH)?

Stanovisko MF SR k niektorým druhom príjmov zo závislej činnosti.

Možné riešenia situácie v odmeňovaní osôb so špecifickou úlohou pri správe bytového domu.

Špecifické postavenie bytového družstva ako platiteľa DPH

BDR poskytuje služby správy bytového domu spoluvlastníkom a nájomcom v ich mene a na ich účet. Do správy však nepatrí obvykle výkon opráv, rekonštrukcií či investícií v bytovom dome.

Správca v mene vlastníkov a nájomcov zabezpečuje nakladanie s fondom opráv – napr. výber dodávateľa, dodávka prác - opravy, rekonštrukcie a investície, získanie a splácanie úverov a pôžičiek...

Správca zabezpečuje rozúčtovanie niektorých nákladov domu – napr. dodávky médií do spoločných častí domu...

Obvyklé transakcie, ktorých finančný rozpis vykonáva voči vlastníkom a nájomcom správca:

1. Prevádzka a správa

Anuita, Daň z nehnuteľností – len u nájomcov - „družstevníkov“ – finančné plnenie, nie je predmetom DPH

Poplatok za výkon správy – predmet DPH

Poistné za Dom – finančné plnenie (alebo priamo z fondu domu) – nie je predmet DPH, resp. ide o prechodnú položku podľa §22 ods.3 ZDPH.

Fond prevádzky, údržby a opráv domu - tvorba nie je predmet DPH, čerpanie je priamo z fondu (v mene a na účet vlastníkov a nájomcov) – prechodná položka

Fond údržby a opráv bytu/nebytových priestorov – len u nájomcov - nie je predmet DPH

Iné fondy (údržba a opravy vchodu, technickej vybavenosti a pod.) – nie je predmet DPH

Iné platby na základe rozhodnutia Vlastníkov – nie sú obvykle predmetom DPH, ak nejde o služby správcu.

Špecifické postavenie bytového družstva ako platiteľa DPH - pokračovanie

2. Služby na rozúčtovanie - pohyblivá časť

Odmena pre zástupcu vlastníkov, pre domovníka... – hradené z fondov

Bankové a iné administratívne poplatky – hradené z fondov

Teplo na vykurovanie, teplo na prípravu TV, Studená voda na ohrev TV, vodné a stočné studená voda, zrážkové vody, elektrická energia v SP (môže byť stanovené individuálne aj na výťah) – prechodná položka DPH u správcu.

(Špecifikom vedúcim k neuplatneniu DPH je, ak odberateľom je PO, platiteľ DPH).

Poplatok za upratovanie a pod. (služby podľa rozhodnutia vlastníkov) – ak ich dodáva správca, sú predmetom DPH. Ak iní dodávatelia, sú hradené priamo z fondu ako prechodná položka.

Iné špecifické plnenia správcu – napr. bezodplatné dodávanie časopisu družstva do domácností – povinnosť odviesť DPH na výstupe, s nárokom na odpočítanie DPH zo vstupov.

Správca pri poskytovaní nájomného vlastných nehnuteľností pre FO (oslobodené od DPH) má obvykle koeficient pre účely zákona o DPH – problematické uplatňovanie DPH na vstupe v závislosti od charakteru zdaňovania činností.

Problém platenia DPH z prijatých preddavkov, keďže vlastníci sú povinní platiť správcovi mesiac vopred. Daňová povinnosť vzniká iba prijatím platby a nie na základe predpisu v danom mesiaci vopred. Pri použití fondu na úhradu napr. rekonštrukcie stráca BDR nárok na odpočet DPH zo svojho podielu úhrady.

Môže BDR uplatniť svoj podiel DPH zo služby alebo tovaru (médiá) hradeného zo službového účtu domu napriek tomu, že vykonáva tieto platby v mene a na účet vlastníkov?

Ing. Emil Pečík
daňový poradca
SPS TAX, k.s.
m +421 905 493 640
e-mail: Emil.Pecik@skdp.sk
www.poradenska.sk



ČLOVEK AKO POHON A BRZDA PRI SPRÁVE BYTOVÉHO DOMU

Ing. Otília Leskovská

Združenie pre lepšiu správu bytových domov

Štefánikova 23, 811 05 Bratislava

e-mail: leskovska@lepsiasprava.sk

1. ÚVOD

Správa bytového fondu je proces činností zabezpečujúci služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, ako aj činností súvisiacich s obnovou, rekonštrukciou, opravami a údržbou spoločných častí domu, spoločných zariadení domu príslušenstva a príslušného pozemku. Správu ako takú nezaviedol zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, bytový fond je spravovaný desiatky rokov. Spomenutý zákon prevzal určité zavedené postupy, doplnil ich o práva a povinnosti zainteresovaných strán a spoločné postupy pri zabezpečení správy bytových domov. Určite mi dáte všetci za pravdu, že v priebehu ostatných niekoľkých rokov sa viac a viac začali naše šedivé sídliská so zanedbanými bytovými domami získavať novú – veselú, farebnú tvár a často je na prvý pohľad zrejmé, že tieto domy prešli rozsiahlejšou obnovou. A práve rozsah obnovy bytových domov poskytuje určitý obraz o tom, kto a ako zabezpečuje ich správu, aký prístup majú k nej vlastníci bytov a nebytových priestorov, správcovské spoločnosti a v neposlednom rade aj spoločenstvá vlastníkov bytov. A keďže celé je to o ľuďoch a o ich prístupe k správe, práve ľudský faktor je jedným z najzásadnejších merítok celkového technického stavu bytového fondu. Prečo to niekde ide ako po masle a niekde to škripe? Prečo sú niektoré domy krásne vynovené a niektoré nie? Prečo sú niekde vlastníci spokojní a niekde nie? Pokúsim sa prezentovať v tomto príspevku.

2. PREDMET PRÍSPEVKU

ČLOVEK AKO POHON A BRZDA PRI SPRÁVE BYTOVÉHO DOMU

Legislatívne prostredie správy a vlastníctva bytov a nebytových priestorov

Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vo svojej pôvodnej štruktúre a rozsahu pri nadobudnutí účinnosti v roku 1993, kládol významný dôraz na prevod bytov a nebytových priestorov do osobného vlastníctva pôvodných nájomníkov. Jednalo sa o prevod bytov v bytových domoch, ktoré boli vo vlastníctve miest a obcí, (tzv. štátne byty), vo vlastníctve stavebných bytových družstiev, ale aj bytové domy vo vlastníctve štátnych podnikov (aj v likvidácii) tzv. podnikových bytov, ktoré týmto zákonom charakter podnikových bytov stratili. Neprevádzali sa iba byty špeciálneho určenia, ktorých charakteristiku zákon taxatívne

určoval. Veľmi malú pozornosť zákon v tom čase venoval samotnej správe bytového fondu. Vymedzoval iba spôsob správy, a to formou spoločenstva ako právnického subjektu alebo formou výkonu správy správcom.

Ďalšie novely postupne upresňovali a rozširovali ustanovenia zákona tak, ako si to vyžadovala prax, prípadne novelizácia iných zákonov, ktoré s prevodom bytov súviseli. Napr. novela č. 158/1998 Z. z. ustanovila povinnosť posudzovať pôvodné štátne byty prevedené do vlastníctva nových – súkromných právnych subjektov (vzniknúcich transformáciou štátnych podnikov na inú formu) rovnako, ako byty obecné. Museli byť prevedené na svojich nájomníkov za rovnakých podmienok, hlavne v súvislosti so spôsobom výpočtu ceny bytu a vymedzením lehoty od podania žiadosti o prevod bytu, do ktorej bol pôvodný vlastník povinný tento žiadateľovi predať. Rozsiahla novela, ktorá už v podstatnej miere presunula váhu zákona z prevodu vlastníctva na správu, bola novela č. 367/2004 Z. z. Ustanovila obsah a rozsah zmluvy o spoločenstve a zmluvy o výkone správy, ustanovila práva a povinnosti vlastníkov, spoločenstiev a správcov, zakotvila alternatívy rozhodovania o majetku a rámci závažnosti rozhodnutí a pod. Ďalšia veľká novela č. 268/2007 Z. z. upresnila, okrem iného, oblasť rozhodovania a oblasť povinností správcov. Ďalšie novely rozširovali a upresňovali podmienky správy. Ostatná novela č. 205/2014 Z. z. zaviedla, okrem iného, nové ustanovenia pre hlasovanie a prijímanie rozhodnutí. Určité zmeny zaviedol aj zákon č. 246/2015 Z. z. o správcoch.

Aký bol prístup vlastníkov bytov k správe na začiatku privatizácie?

V prvom rade si vlastníci neuvedomovali, že sú **vlastníkmi** a naďalej žili v presvedčení, že niekto (bytový podnik alebo družstvo) sa o ich schátraný a zanedbaný dom postará. Neboli ochotní, či skôr pripravení starať sa o vlastný majetok a investovať do domu ako celku. Pritom samotné byty obnovovali, zveľaďovali a rekonštruovali hneď, hoci im ich nové listy vlastníctva ešte ani poriadne nevychladli. Stále si akosi nepripúšťali, že sa stali podielovými spoluvlastníkmi jedného celku, ku ktorému ich viaže spoločná povinnosť - starať sa, t. j. prevádzkovať, udržiavať, opravovať, rekonštruovať, modernizovať a obnovovať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a príľahlý pozemok, ak sa pridržíme litery zákona. Nadobúdacia cena bytov, hlavne obecných, bola relatívne nízka, čo odzrkadľovalo práve zanedbanosť technického stavu bytového fondu. V neposlednom rade, ale zároveň možno najdôležitejšiu chybu robili vlastníci pri nesprávnom výbere svojho „gazdu“ – predsedu spoločenstva alebo správcu, ktorý nemal záujem urobiť nič navyše, iba ďalej zabezpečoval to minimálne, čo dom nevyhnutne potreboval.

Kedy sa vlastníci začali spamätávať nad správnosťou voľby?

Zavedenie systému štátnej podpory na odstránenie systémových porúch domov hromadnej bytovej výstavby formou nenávratnej dotácie vo výške 50 % celkových nákladov rozbehlo obnovu bytových domov, ktorá bola zo začiatku veľmi zriedkavá a pomalá. Odrazu existoval nástroj, ktorý poslúžil ako odrazový mostík tým, ktorým na spoločnom majetku záležalo a zároveň mali dostatok informácií, chuti a odvahy pustiť sa do obnovy. Tento podporný systém vyskúšal všetkých zainteresovaných – vlastníkov bytov a nebytových priestorov, správcov aj predsedov spoločenstiev.

Nezávisle od formy správy ale s dôrazom na prístup k svojej práci - správe bytového domu, využili podporu tí schopnejší, šikovnejší, múdrejší, prezieravejší... Proste tí, ktorých prístup k vlastnému (spoločenstvá), ale aj cudziemu (správcovia) majetku bol zodpovedný. Hľadali spôsob, ako sa to dá a nie výhovorky, prečo sa to nedá.

A odrazu začali domy rozkvitať. Hovorí sa, že príklady priťahujú, čo dokazuje postupná obnova jedného bytového domu po druhom. Avšak zostali „biele miesta“, bytové domy v pôvodnom stave, šedivé, zanedbané... Prečo? No práve preto, že si vybrali nesprávne.

Kde je pes zakopaný

A tu sa dostávame ku koreňu veci a začíname nachádzať odpovede na otázky položené na začiatku príspevku:

ĽUDSKÝ FAKTOR

Správcovské spoločnosti a bytové družstvá, podnikatelia a živnostníci v správe bytových domov, to sú ľudia. Volení zástupcovia vlastníkov sú ľudia. Predsedovia a členovia rád spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, to sú ľudia. Aj samotní vlastníci sú ľudia s určitým pozitívnym alebo negatívnym prístupom k veci. A práve, ak je tento negatívny, podpisuje sa na celkovom prístupe k správe bytového domu. Ide často o

- Nezáujem o nové (starší občania, zaneprázdnení alebo prenajímajúci vlastníci)
- Nezáujem o čokoľvek (ignorovanie snahy o zlepšenie vo všetkých smeroch)
- Neochota konať (čakanie na „niekoho“, kto to urobí za nás)
- Strach zo zadĺženia sa (ak má dom úver, nepredám byt)
- Znevažovanie snahy jednotlivca aj skupiny (podozrievanie, podrývanie autority)
- Nemožnosť „vynútenia si“ ochoty starať sa o spoločný majetok (vlastník ani nepríde na schôdzu, spoločenstvo či správca nezvolá schôdzu)
- Voľba nesprávneho/nevhodného človeka či organizácie

Opýtajte sa predsedu spoločenstva, ktorý „vybehal“ štátnu dotáciu pre dom, alebo vybehal stavebný úver či bezúročný úver zo ŠFRB, zrealizoval obnovu domu v hodnote niekoľko stotisíc, či by sa ešte raz pustil do takého niečoho. Určite by v prvom momente zaváhal, keď si spomenie, čo všetko musel preskakať. A to nehovorím o úradoch. Hovorím o ľuďoch v dome, o jeho susedoch, rovnakých podielových spoluvlastníkoch toho istého domu, ako je aj on sám! Zriedkaktorej ojedinele poďakuje.

Opýtajte sa konateľa či zamestnancov správцovskej spoločnosti, ktorá to isté vybavila pre spravovaný bytový dom, či im za to vlastníci poďakovali. Česť výnimkám. Väčšinou to bola kritika.

Pritom sú nepopierateľné výsledky z domov, kde sa obnova už realizovala. Sú to úspory na teple minimálne 30% a pri komplexných obnovách aj viac ako 60% nákladov pred obnovou. To už málokto vidí.

Ako ľudí zmeniť ?

Niektorí pesimisti tvrdia, že musia vymrieť aspoň tri generácie. Ja som však optimista. Bývam v obnovenom dome, k čomu som sama prispela svojim dielom. A neľutujem. Práve preto si myslím, že obnovené (a energeticky úsporné) domy a spokojná väčšina ľudí v nich žijúca inšpiruje a motivuje. Ako docieľiť vzbudenie záujmu? Možno aj nasledovne:

- Osveta a vzdelávanie širokej občianskej verejnosti.
- Semináre k vybraným témam.
- Prezentácia pozitívnych výsledkov na konferenciách odbornej verejnosti.
- Prezentácia pozitívnych výsledkov v masmédiách širokej verejnosti.
- Poukazovanie na negatíva a chyby pri nesprávnom postupe na každej úrovni.

- Poukazovanie na poruchy pri nedodržaní technológie, zlom výbere dodávateľa, nesprávny výber materiálov (zariadení).
- Upozorňovanie na zodpovednosť za vlastný majetok aj za spôsobenú škodu.
- Tvorba legislatívnych zmien odborníkmi znalými problematiky (nie politikmi).
- Presadzovanie legislatívnych zmien na základe potrieb z praxe.
- A v neposlednom rade – občan/vlastník, ako konečný spotrebiteľ, ktorý je povinný poznať svoje práva, ale aj svoje povinnosti.

3. ZÁVER

Možno bolo potrebné hneď na začiatku zdôrazniť zákonné ustanovenie, ktoré platí od prvopočiatku privatizácie. A to, že

„Vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku.“

Toto ustanovenie je alfou a omegou prístupu vlastníkov k správe vlastného majetku. Niektorí sa bijú za svoje práva, niektorí nadávajú na svoje povinnosti. A tí, ktorí to berú ako celok, sa presne v týchto intenciách k svojmu domu aj stavajú. Vidieť to môže každý, kto vojde do domu, kde je radosť bývať a žiť.

Toho času už je podstata pôsobnosti zákona, t. j. prevod bytov do osobného vlastníctva, v podstate ukončená. Je treba vytvoriť nový zákon o správe, ktorý by vychádzal z potrieb vlastníkov, správcov a spoločenstiev, uľahčil a zjednodušil rozhodovanie, spresnil zodpovednosť a právomoci... oblastí je veľa. Možno by bolo vhodné zaviesť doň aj sankcie, ktoré by dopomohli pritvrdiť pri zabezpečovaní povinností všetkých zúčastnených strán, ale hlavne vlastníkov, ktorým spoločný majetok patrí. Byt nekončí vstupnými dverami do bytu, ale vstupnou bránou do domu.

Tí vlastníci, ktorí už vo svojich domoch zodpovedne pristúpili k správe a realizovali aj obnovu, vrátane opatrení na úsporu energií, sa môžu tešiť z úspor ale aj zo zhodnotenia vlastného majetku a predĺženia jeho životnosti. Dokázali svoju múdrosť a dobrý vzťah k vlastnému majetku. Dokázali, že sú dobrými hospodármi. A tí, ktorí svojím laxným, či zásadne odmietavým prístupom zmarili či maria snahu správcov a orgánov spoločenstiev o dosiahnutie prospechu všetkých, možno len ľutovať. Až sa konečne spamätajú, možno zistia, že ich majetok im padá na hlavu a investície budú dvojnásobné, možno aj viacnásobné ako tie, na ktoré tí múdrejší možno už aj zabudli.

Literatúra

- Zákon č. 182/1993 Z. z.
- 23 rokov praxe v oblasti poradenstva pri správe bytových domov

MOTIVÁCIA VLASTNÍKOV BYTOV K SPOLUPRÁCI

Ing. Miloslav Frečka

Združenie pre lepšiu správu bytových domov

Spoločná konferencia 1, 800 00 Vyhne

e-mail: frecka@lepsiasprava.sk

1. ÚVOD

Správa bytového domu je tímová hra. O čokoľvek sa v tejto oblasti snažíme, potrebujeme k tomu iných ľudí. Ich čas, energiu, schopnosti a ochotu, ktoré neprejavia, ak nemajú motiváciu. Môžeme ju vnímať v dvoch rovinách.

2. PREDMET PRÍSPEVKU

MOTIVÁCIA AKO DÔVOD

V prvom prípade ide o „vnútorný motor“, príčinu a hnaciu silu každého človeka ku konaniu.

Motivácia človeka uvádza do pohybu jeho psychické vlastnosti, schopnosti a zručnosti v procese uspokojovania jeho potrieb a aspirácií.

Abraham Maslow svojím dielom „Motivácia a Osobnosť“, publikovanom v 1943, ako pionier v oblasti motivácie ľudí popísal 5 druhov osobných potrieb ľudí

- **Potreba sebarealizácie**
potreba zodpovednosti, zmysluplnosti úloh, pracovných výziev, mať moc a vplyv
- **Potreby uznania a ocenenia**
potreba úspechu, úcty a vážnosti okolia, samostatnosti, rastu a rozvoja
- **Sociálne, vzťahové potreby**
potreba patriť niekam, mať rád a byť obľúbený, vytvárania sociálnych väzieb
- **Potreba istoty a zabezpečenia**
potreba stability v každodennom živote, bezpečnosti, istota finančného príjmu
- **Fyziologické potreby**
potreba biologického zachovania, voda, strava, pohlavný styk, bývanie, oblečenie, hygiena

Maslow ich zobrazuje ich ako pyramídu: **čím nižší je stupeň pyramídy, tým väčšie je v ľuďoch napätie** z ich neuspokojenia a súčasne tým viac sú brané ako samozrejmosť, ak uspokojené sú.

Pre nás to znamená:

- Bývanie, s ním súvisiace istoty a jeho bezpečnosť sú základnými ľudskými potrebami a aspiráciami, ktorých uspokojenie je pre život človeka zásadné.
- Túžba uspokojiť tieto potreby a aspirácie, prípadne ich neuspokojenie alebo ohrozenie sú a vždy budú dostatočným a veľmi silným dôvodom / motívom ku konaniu
- Motivácia vlastníkov bytov ako dôvod k ich k spolupráci vždy existuje, ide o to, ako ju využiť

MOTIVÁCIA AKO ČINNOSŤ

Ako druhú rovinu významu slova „**Motivácia**“ ľudí môžeme vidieť **súbor vonkajších stimulov**, ktoré vyvolávajú, udržiavajú a usmerňujú aktivitu človeka. Inak povedané, **schopnosť niekoho motivovať iných ľudí k aktivite**.

Dôležité je mať na pamäti, že aby sa vonkajší stimul transformoval na motív jednotlivca ku konaniu, musí byť v súlade s jeho potrebami, záujmami a aspiráciami. Prípadne musí tento jednotlivec jasne vnímať, že jeho potreby, záujmy alebo aspirácie sú vážne ohrozené.

Prostriedky motivovania vyberáme podľa toho, čo od vlastníkov bytov chceme:

- *účasť na schôdzach domu*
- *aby mali svojich Zástupcov vlastníkov, ktorí budú komunikovať jednotné stanoviská domu*
- *aby boli disciplinovaní v platení*
- *aby mali disciplínu pri nahlasovaní spotreby a nahlasovanie počtu osobomesiacov" a pod.*

Motivovať dokážeme celým súborom aktivít, najčastejšie ich reprezentuje

- komunikácia v jej najrôznejších formách
- vlastné konanie, teda osobný príklad toho, kto chce motivovať / motivátora.

MOTIVOVANIE KOMUNIKÁCIOU

- zisťovanie a opieranie sa o skutočné potreby všetkých vlastníkov bytov v dome
- využívanie celej škály potrieb a záujmov vlastníkov, vrátane ich možného ohrozenia
- komunikovanie jasných zámerov a cieľov v oblasti správy bytového domu
- branie ohľadu na komunikačné kanály, ktorými ľudia v dome komunikujú (oznamy na nástenkách, do poštových schránok, maily, osobne so Zástupcami, branie ohľadu na zastihnuteľnosť ľudí, ich vzájomnú zastupiteľnosť)

- **prípravou a organizáciou komunikácie na schôdzach**

- ✓ ciele, skutočne potrebné a pre vlastníkov domu dôležité záležitosti
- ✓ výber informácií, ktoré skutočne pomôžu dosiahnuť ciele schôdze
- ✓ výber miesta, dostatok priestoru podľa toho, koľko času a ľudí je potrebných
- ✓ príprava ľudí, základné informácie už pred schôdzou, špeciálne mienkotvorní ľudia v dome
- ✓ dodržiavaním stanoveného času na jednotlivé témy na schôdzach
- ✓ používanie dobre viditeľných a účelných vizuálnych pomôcok
- ✓ z hľadiska pozitívneho prijatia informácie u poslucháčov rozhoduje vyvolaná emócia
- ✓ kvalita prípravy podkladov pre rozhodnutia a rozhodovacieho procesu
- ✓ vedenie diskusie a dôstojného hlasovania
- ✓ zvládanie problémových účastníkov schôdzí

MOTIVOVANIE VLASTNÝM KONANÍM A PRÍKLADOM:

- riešenie podstatných vecí pre dom v správnom čase
- vlastnou motiváciou k starostlivosti o dom a ľudí
- navrhovaním prospešných aktivít okrem nevyhnutnej údržby a legislatívnych povinností
- ohľaduplnosť k vlastníkom pri presadzovaní zámerov a razantnosť pri realizácii zámerov
- jednaním so Zástupcami vlastníkov a mienkotvornými vlastníkmi v užšom kruhu
- ak treba, tak iniciovanie získavania ľudí na schôdzu kampaňovým spôsobom s využitím mienkotvorných ľudí
- organizovanie ľudí v dome pri povinných kontrolách
- jasne deklarovaná ochrana práv vlastníkov v jednaniach s dodávateľmi prác a služieb

3. ZÁVER

Motivácia vlastníkov bytov k starostlivosti o ich vlastný byt je prirodzená a silná. Dosiahnuť, aby urobili však niečo pre bytový dom, ktorého je ich byt súčasťou, niekedy býva problém. Ak chce k akejkoľvek aktivite pre spoločný dom niekto vlastníkov bytov motivovať, musí byť ako hráč na viacstrunový hudobný nástroj a hrať na „všetkých jeho strunách“. Potrebuje pracovať s celou škálou motivačných faktorov, musí zariadiť, aby vlastníkom bytov boli jasné ich osobné výhody účasti na takejto aktivite ale taktiež veľmi jasne aj ich osobné ohrozenia z toho, že sa aktivity nezúčastnia.

Komplikovanosť motivácie je „zakliata“ v jej komplexnosti. Nie je možné motivovať rôznorodú skupinu ľudí jednoduchým a vždy „zaberajúcim“ spôsobom. Vytváranie motivácie a angažovanosti vlastníkov bytov je dlhodobý proces pozorovania, počúvania a vnímania ich potrieb a záujmov a systematické využívanie všetkých vyššie uvedených motivačných faktorov v práci s nimi.

Je to vyčerpávajúca práca, ktorá vie byť aj krásna. Rozhodne však má aj svoje limity. Zďaleka nie ku všetkým rozhodnutiam je potrebné motivovať všetkých

vlastníkov bytov v dome. Aj ten, kto motivuje, má z môjho pohľadu právo na hospodárenie so silami a vždy si spočítať, koľko vlastníkov bytov, ku ktorému rozhodnutiu a k akej aktivite potrebuje motivovať. Všetkých a ku všetkému sa dá motivovať len veľmi zriedkavo. A ani to nie je vždy potrebné. Dôležité je motivovať toľko ľudí, koľko a na čo pre efektívnu správu ich bytového domu potrebujeme.

Literatúra

Szarková, M.: *Psychológia pre ekonómov*. Bratislava: Ekonomická univerzita, 1994. 132 s. ISBN 80-225-0521-8.

OUTSOURCING VYMÁHANIA NEDOPLATKOV

JUDr. Marek Perdík

Finlegal services, s.r.o.

Štefánikova 23, 811 05 Bratislava

e-mail: perdik@finlegal.sk

Abstrakt

Všeobecne zaužívané spôsoby vymáhania nedoplatkov vzniknutých podľa zákona č. 182/1993 Z. z. neprinášajú očakávaný úžitok a dôvody nefunkčnosti tohto systému sa často hľadajú za hranicami zodpovedných. Existujú však možnosti prekonania zastaraných postupov a jediné čo potrebuje správca bytového domu k dosiahnutiu lepších výsledkov je prekonať neochotu skúsiť nové, aj keď na začiatku ťažšie pochopiteľné procesy.

1. CHCEME VECI POMENOVAŤ JASNE A ZRETEĽNE

Ak je človek úprimný a prizná si, že nemôže a ani nemusí rozumieť všetkému, je o veľký krok pred tým, kto si namýšľa, že je najmúdrejší. Žijeme síce v dobe, v ktorej nie je problém „si vygoogliť“ informácie a rýchlo získať prehľad o problematike, ale preverovať dôveryhodnosť a pravdivosť hodnotu týchto informácií, je otázkou ochoty a skúmania každého z nás.

Výkon správy bytových domov je hlavne o ľuďoch, ktorí ju robia pre ľudí. Zahŕňa v sebe množstvo práv a povinností nielen podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej ako „ZVB“), ale aj podľa iných právnych predpisov, ako napr. Občiansky zákonník, Obchodný zákonník, Zákon o ochrane osobných údajov, Zákon o dobrovoľných dražbách, Civilný sporový poriadok, Exekučný poriadok a mnoho mnoho ďalších. Mať prehľad o ich aktuálnom znení, vedieť ich vykladať a poznať ich pravý zmysel, je príčinou delenia práv a povinností medzi interných špecialistov, zamestnancov. V zmysle § 6 ods. 2 ZVB patrí pod správu domu aj vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov. ZVB operuje všeobecným pojmom vymáhanie, avšak tento v sebe zahŕňa vysoký počet jednotlivých inštitútov, povinností a postupov, ktoré vo svojom celkovom súhrne predstavujú takmer samostatný právny odbor. Aj z toho dôvodu je bežnou praxou existencia samostatného právneho oddelenia na bytovom družstve, prípadne iného typu správcu. Je však uvedená skutočnosť dôvodom myslieť si, že sa vymáhaniu venuje taká pozornosť, aby bol dosiahnutý účel perfektnej správy bytového domu? Prečo kontaktujú správcovia externé profesionálne spoločnosti až vtedy, keď si už s určitým prípadom nevedia „dať rady“?

2. NESYSTEMATICKÉ VYBERANIE PERLIČIEK

Už samotné polozenie otázky je dôkazom obmedzenosti v postupe vymáhania nedoplatkov. Vôbec nie je neštandardným postupom podávanie len individuálnych prípadov externým spoločnostiam za účelom ich vymozenia. Takéto konanie je len čiastkové a je ním možné dosiahnuť vymozenie len tých prípadov, ktoré predstavujú skupinu najakútnejších. Ak sa však správca bytového domu má držať komplexných, tak je rozumné siahnuť po efektívnejších riešeniach. Každý správca bytového domu má záujem vykonávať svoju činnosť čo najrýchlejšie, kvalitnejšie a hlavne čo najlacnejšie. A presne v tomto duchu sa nesie myšlienka prenechania výkonu určitých činností na tretiu osobu. Najskôr je však nutné odpovedať na otázku opodstatnenosti a odôvodnenosti outsourcingu inkasných služieb.

Vymáhanie nedoplatkov je samozrejmosťou súčasťou finančnej politiky správcu bytového domu. Zdravá finančná kondícia bytového domu je základným pilierom rozhodovania všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov o pre nich dôležitejších otázkach spojených s užívaním spoločných priestorov a spoločných zariadení. Veľkým nešťastím, ba až hrubým omylom, je prenechanie rozhodovacej právomoci o statuse pohľadávky súdu bez dôvodného uváženia a vykonania právneho a finančného auditu pred takýmto krokom. Vymáhanie pohľadávky je dnes najčastejšie spojené s jej uplatnením na príslušnom súde, napr. formou podania návrhu na vydanie platobného rozkazu. Správcovia síce vykonávajú vo vymáhaní určitú vlastnú réžiu spočívajúcu v odoslaní ako takej upomienky alebo výzvy na úhradu nedoplatku, záverom takýchto konaní je skôr len informovanie vlastníka o existencii dlhu. Ak má výzva na úhradu motivovať dlžníka k úhrade, musí spĺňať určité parametre a kritéria, nielen mať informačnú hodnotu.

3. DÁ SA TO AJ INAK AKO CEZ SÚD

Existuje niekoľko dôvodov, na základe ktorých správca bytového domu nemusí žalovať pohľadávky vzniknuté na základe ZVB na súde vôbec. Či už z dôvodu existencie zákonného záložného práva podľa § 15 ZVB a jeho premlčania, prípadne na základe iných, najmä empirických dôvodov, ktoré by mali správcu motivovať siahnuť po iných riešeniach. Je ním napr. fakt, že priemerná dĺžka konania občiansko-právneho sporu vyše 20 mesiacov alebo zbytočné platenie súdnych poplatkov a poplatkov za externé právne služby. V prípade podania návrhu na vydanie platobného rozkazu pre pohľadávku vo výške 700 eur predstavuje súdny poplatok výšku 42 € a poplatok na trovách advokáta podľa tarify vyhlášky o odmenách advokátov predstavuje výšku 120,58 €. Podanie návrhu na vydanie platobného rozkazu bude z účtu bytového domu predstavovať mínusovú položku celkovo až 162,58 €. Pri pohľadávke vo výške 1 400 € by to bola suma 244,42 €. Z čísiel by sa mohlo zdať, že žalovať vyššie sumy je lepšie, ako žalovať dvakrát menšie sumy. Je to síce lacnejšie, ale vôbec nie lepšie. Je vysoko pravdepodobný predpoklad, že ak dlžník neplatí za svoje základné právo užívať nehnuteľnosť ako svoje obydlie, neplatí ani rôzne iné peňažné záväzky podnikateľským subjektom, ktoré majú početnejšie právne oddelenie a vykonávajú kroky za účelom vymozenia svojej pohľadávky oveľa skôr. Okrem toho už spomenutý inštitút premlčania ako pohľadávky, ale hlavne zákonného záložného práva, dáva vysoký argument k tomu, aby správca pohľadávky ostatných vlastníkov nikdy na súde nežaloval. Z dôvodu mohutnosti právnych argumentov tohto tvrdenia sa v tomto článku nebudem venovať podávaniu dôvodov tohto tvrdenia. Určite však túto nie možné vynechať.

V praxi vnímame značné právne nedostatky správcov nie v procese podávania návrhov na súdne konania, ako skôr v atypických právnych odvetviach, ako je napr. konkurzné právo (napr. rozlišovanie medzi právami a povinnosťami v konkurze podľa druhej časti a podľa štvrtej časti zákona o konkurze a reštrukturalizácii a nižšie právne vedomie o osobných bankrotoch celkovo), výkon exekúcií (opodstatnenosť podávania návrhov na zastavenie exekúcie), výkon dobrovoľných dražieb (hmotnoprávne možnosti určenia neplatnosti dražieb a tiež zodpovednosť ostatných vlastníkov pri podávaní návrhu na vykonanie dražby a pod.). Je pochopiteľné, že správca nemôže mať v pracovnoprávnom pomere správcu konkurznej podstaty, súdneho exekútora a dražobníka. Je však rozumné zveriť výkon činností, ktoré súvisia s touto agendou profesionálovi formou outsourcingu. Výrazne je však nutné rozlišovať medzi pojmami „zverenie agendy“ od pojmov „podanie prihlášky do konkurzu, podanie návrhu na vykonanie exekúcie, podanie návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby“.

Riešením nie je hrubé zbavenie sa určitých inkasných prípadov tak, že sa dajú do skupiny „PODANÉ NA SÚDE“ a tým sa za týmito prípadmi akosi zavrú dvere bez ďalšej starostlivosti o ich vymožiteľnosť. Takýmto prístupom nie je možné naplniť obsah pojmu perfektná správa bytového domu. A toto je ďalším dôvodom prečo by mal správca siahnuť po komplexnejšom riešení speňažovania pohľadávok. Navyše, v podnikateľskom sektore (B2B, business-to-business) je správa pohľadávok bežnou samostatnou podnikateľskou činnosťou a samostatným predmetom podnikania. Družstvo a správca bytového domu sú tiež podnikateľskými subjektami a aj z tohto dôvodu by sa mali pozerať na výkon správy pohľadávok (nedoplatkov) viac z ekonomického hľadiska. Pri výkone správy formou spoločenstva je táto otázka oveľa viac opodstatnenejšia. Všetky úlohy totiž musí vykonávať predseda spoločenstva a nezbaví sa zodpovednosti tým, že môže byť uvedená problematika nad jeho sily.

4. ŠTRUKTUROVANÁ ANALÝZA NEDOPLATKOV

Ak je našim spoločným cieľom celkové znižovanie nedoplatkov a nielen poskytovanie čiastkových riešení, treba sa na problém pozrieť s nadhľadom, ale poskytnúť pri tom zároveň aj hlbokú analýzu. V mesiacoch jún až august 2017 sme vykonali takéto šetrenie u niektorých klientov – správcov bytových domov. Išlo o štrukturovanú analýzu nedoplatkov, podstatou ktorej bolo určenie procesov v podobe pevných pilierov, ktorými by bolo možné riešiť otázky nedoplatkov ako celku. Nie je ťažká premena osoby zo statusu „platiča“ na status „neplatiča“ a naopak. Je to pomerne tenký ľad a v praxi sa stretávame so stavom, kedy napr. určitý klient eviduje celkovo nezaplatených zálohových platieb vo výške 150 000 €, zverí nám za účelom vymoženia niekoľko najdôležitejších prípadov, z ktorých pre klienta počas roka vymôžeme 60 000 € až 70 000 €, avšak po roku klient eviduje celkovú výšku nedoplatkov 145 000 €. Oproti minulému roku mu tak celkovo nedoplatky klesli iba o 5 000 €. Problém spočíva na dvoch princípoch. Prvým z nich je, že dlžníkom je stále len človek v určitej subjektívno-objektívnej pozícii a druhým je výška dlhu v určitej číselnej hodnote.

Výsledky uvedenej analýzy je možné zhrnúť do faktu, že je efektívnejšie vymáhať vyšší počet nižších pohľadávok, než vymáhať nižší počet pohľadávok vo vyšších výškach. Logickým argumentom proti takémuto tvrdeniu by mohlo byť to, že ak je viac nižších nedoplatkov a menej vyšších, tak to znamená, že menšie zanikajú po určitej dobe automaticky. Je to skreslený uhol pohľadu, nakoľko nové opäť vznikajú a z celkového objemu pohľadávok, ktoré správca eviduje, predstavuje súčet pohľadávok do výšky 500 € až 40%. Z celkového počtu dlžníkov však až 80%

predstavovalo skupinu, ktorí mali nedoplatkov vo výške do 500 €. Ak chce teda správca bytového domu zabrániť narastaniu počtu nedoplatkov a tiež narastaniu ich výšok, je nutné venovať svoju pozornosť všetkým vzniknutým nedoplatkom, a to hneď od začiatku. Uvedený prístup si vyžaduje vysoké administratívne nasadenie, ktoré je možné znížiť správnymi spôsobmi outsourcingu. V tomto tvrdení je zreteľné, že pre dosiahnutie efektívneho vymáhania nedoplatkov je nutné vysokú túto skupinu 80% dlžníkov eliminovať už na začiatku a zabrániť tak navyšovaniu menších dlhov do výšok, v ktorých je už ich vymáhanie bežnými spôsobmi skôr zbytočné. Najkomplikovanejšiu skupinu dlžníkov predstavujú tí, ktorí majú výšku nedoplatkov medzi 500 € a 2000 €. Najčastejšie sa táto skupina rieši súdnym konaním, čo nie je vzhľadom na atypické postavenie správcov bytových domov tiež zbytočným procesom. Nedoplatky nad 2000 € je možné riešiť rýchlo výkonom zákonného záložného práva formou dobrovoľnej dražby, preto sa tejto skupine nie je podstatné vyjadrovať. Snáď len toľko, aby si správca dával viac ako bežný pozor na to, komu podajú návrh na vykonanie dražby. Čoraz viac dražobníkov porušuje v procese výkonu dražieb právne predpisy spôsobujúce neplatnosť dražieb, prípadne vydania neodkladných opatrení. Tento stav nie je správcu žiadúci, lebo v prípade neplatnosti dražby prichádzajú o dosiahnutý výťažok.

Realizácia uvedeného prístupu vo vymáhaní nedoplatkov si vyžaduje praktické skúsenosti. Ide totiž o realizáciu mnohých právne náročných procesov a postupov, ktoré je teoreticky ľahké pomenovať alebo nájsť v právnych predpisoch, avšak prax v ich realizácii prináša ťažko prekonateľné prekážky. Naša spoločnosť v podobe exekučného outsourcingu vymáha viac ako 21 000 pohľadávok pre 45 klientov, konkrétne okresné mestá a obce. Na Slovensku je 140 miest a pokiaľ uvažujeme analogicky čo do počtu pohľadávok/vlastníkov, povinnosti pravidelnej sledovanosti a starostlivosti, a pestrosti individuálnych inkasných prípadov, sa forma outsourcingu pre vymáhanie nedoplatkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov javí ako najefektívnejšia. Analógia je o to odôvodnenejšia, že každý vlastník bytu alebo nebytového priestoru je povinný vykonávať úhrady ako podľa ZVB, tak aj platiť miestne dane z nehnuteľností podľa zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Správca bytového domu, rovnako ako mesto, je povinný v rámci perfektnej správy bytového domu riešiť vznik nedoplatku bez zbytočného odkladu.

5. PODSTATA A VÝHODY OUTSOURCINGU

Stavebné bytové družstvá, spoločenstvá vlastníkov bytov a ostatní správcovia, agendu vymáhania nedoplatkov vo vlastnej réžii nezvládajú v pravom zmysle slova. V opačnom prípade by všetky nedoplatky zanikli vymožením bez nutnosti postúpenia výkonu ich vymáhania na tretiu osobu. Tento stav netreba brať ako subjektívne zlyhanie, ale ako objektívnu skutočnosť. Prenesenie kompetencií na subjekty špecializujúce sa na určitý výkon činnosti bolo vždy základom efektívnejšieho prístupu a význam outsourcingu sa v oblasti vymáhania nedoplatkov javí ako najelegantnejšie riešenie.

Outsourcing je odovzdanie určitých vnútorných aktivít zvyčajne nesúvisiacich s hlavnou činnosťou podniku na externý subjekt. Ide o špeciálnu formu externého obstarávania predtým interne vykonávaných výkonov, pričom je zmluvne stanovená dĺžka a predmet výkonu. Nejde o krátkodobý obchodno-právny vzťah. Individualizácia podmienok outsourcingu je vždy predmetom dohody. Ide však len o určenie „procesných“ podmienok, ako je napr. obojstranné prepojenie IT systémov za účelom automatizovaného importu platieb, možnosti využívania sms brány, rozsah informácií poskytovaných automaticky (napr. vyhlásenie konkurzu) a pod.

Pre správcov bytových domov predstavuje náš návrh outsourcingu v oblasti vymáhania nedoplatkov vysoký počet výhod, napr.:

- vymáhanie špecialistami má za následok niekoľko násobné zvýšenie vymožitelnosti pohľadávok
- ušetrenie finančných nákladov najmä na súdnych poplatkoch a poplatkoch za právne služby v agende vymáhania peňažných pohľadávok
- automatické zahájenie procesu vymáhania pri presiahnutí dohodnutej výšky dlžnej čiastky bez nutnej informovanosti zo strany správcu
- okamžité stotožnenie stavu nedoplatkov správcu a spoločnosti Finlegal
- odbremenenie správcu bytového domu od výkonu nepopulárnych činností a získanie priestoru na výkon činnosti podporujúcich tvorbu jeho dobrého mena a dobrej povesti
- pasívny prístup na špeciálny bankový účet zriadený výhradne pre vymáhanie pohľadávok klienta
- výkon komplexných inkasných služieb, nielen zastrešenie služieb predstavujúcich čiastočné riešenia,
- minimalizovanie až úplné odstránenie administratívnej záťaže správcu
- dozabezpečovanie pohľadávok
- výkon finančného a právneho auditu pohľadávky a dlžníka
- pravidelné podávanie správ o stave vymáhania
- jednoduchý export stavu a prehľadu nedoplatkov
- zastupovanie v dedičských konaniach a prihlasovanie pohľadávok
- automatická lustrácia dlžníkov v registri konkurzov, osobných bankrotov a reštrukturalizácií
- podávanie prihlášok do konkurzov, osobných bankrotov a reštrukturalizácií
- lustrácia dlžníkov v Centrálnom registri exekúcií
- lustrácia dlžníkov v Registri obyvateľov Slovenskej republiky
- speňažovanie nedoplatkov pre výkone dražby na návrh banky
- poskytovanie informácií o aktuálnej judikatúre

POSTAVENÍ BYTOVÝCH DRUŽSTEV A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ při vymáhání pohledávek v ČR

Mgr. Kateřina Horáková

SČMBD – Svaz českých a moravských bytových družstev
legislativně-právní oddělení SČMBD
Podolská 50, 147 01 Praha 4
e-mail: scmbd@scmbd.cz



**Svaz českých
a moravských
bytových družstev**

SČMBD

Svaz českých a moravských bytových družstev je zájmovým sdružením bytových družstev a společenství vlastníků jednotek s působností v celé České republice.

Poskytuje svým členům odbornou metodickou pomoc a zastupuje je v jednáních s vládou, Parlamentem ČR a dalšími státními i nestátními orgány a organizacemi.

Je členem mezinárodních družstevních organizací a udržuje styky se zahraničními institucemi obdobného typu.

V současné době svaz sdružuje cca 650 bytových družstev a společenství vlastníků, která vlastní či spravují cca 670 000 bytových a nebytových jednotek (cca každou 6. jednotku v ČR celkem) a je tak největším organizovaným sdružením správců bytového fondu v ČR.

BYTOVÉ KORPORACE

BYTOVÁ DRUŽSTVA

- cca 8.600 bytových družstev
(vlastních bytů cca 445.000)

SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ

- cca 63.000 společenství vlastníků
(cca 1.500.000 bytů)

Specifika pohledávek

- **Nemožnost zabránit vzniku pohledávky** (nedobrovolný vztah)
- **Nemožnost zajistit si splácení pohledávky, omezená možnost sankcionovat neplacení**
- **Pohledávky jsou nákladové** (neziskového charakteru)
- **Jistina pohledávky narůstá i v průběhu vymáhacího řízení** (nemožnost vystěhovat nebo přerušit správu domu a dodávku služeb)
- **Dluh dopadá na ostatní členy korporace** (hradí náklady namísto dlužníka)

Postavení BD jako věřitele

- **Nemá zvýhodněné postavení**
- Po přijetí zákona č. 90/2012 Sb., o obchodních korporacích od 1.1.2014 **přechází pohledávky spojené s užíváním bytu** (pouze při dobrovolných převodech)
- V exekucním a insolvenčním řízení je přechod pohledávek **sporný**
- Při rozdělování majetkové podstaty je BD v poslední skupině věřitelů

Postavení SVJ jako věřitele

- Do 31.12.2013 zákonné zástavní právo k pravomocně přisouzeným pohledávkám (§ 15 zákona č. 72/1994 Sb., o vlastnictví bytů)
- **1.1.2014 – 30.11.2017 výhodnější postavení nebylo**
- Po přijetí zákona č. 89/2012 Sb., občanského zákoníku od 1.1.2014 **mají přecházet pohledávky spojené s užíváním bytu** – dosud nevyjasněn rozsah pohledávek, při nucených prodejkách přechod sporný
- Po přijetí zákona č. 291/2017 Sb., novelizující procesní předpisy (občanský soudní řád, exekuční řád, insolvenční zákon a zákon o veřejných dražbách) od 1.12.2017 **je ve prospěch SVJ rezervováno 10% výtěžku při nuceném prodeji jednotky**

ODDLUŽENÍ v bytových domech

- Kdo nehradí náklady na bydlení, mívá často více věřitelů, včetně věřitelů s přednostními právy
- Dlužníci „utíkají“ do oddlužení, zneužívání institutu oddlužení
- V řadě případů **zůstává dlužník v bytě (byt není zpeněžen) a čerpá výhody z toho, že za něj náklady zaplatili ostatní členové korporace (sousedé)**
- Pohledávky redukovány až na 30%, někdy i více. Redukce se oproti ostatním věřitelům dotýká více přímo jistiny dluhu (omezené sankcionování neplacení – zrušení poplatku z prodlení)
- Často vznikají nové pohledávky, které jsou po dobu oddlužení nevymahatelné.

Návrh novely insolvenčního z.

- Uvažuje se o prodloužení doby oddlužení až na 7 let a snížení maximální redukované částky až na 0% dluhu
- Postavení bytových korporací není nijak zohledněno
- Ochrana obydlí dlužníka – nebude zpeněžováno
- **Novela by měla v navržené podobě negativní dopad**

NEKOMPROMISNE BEZPEČNÁ REGULÁCIA PLYNU

Ján Boroň

GMR GAS® s.r.o.

REGULAČNÍ TECHNIKA PRO PLYNÁRENSTVÍ

Kopečná 241/ 20, 602 00 Brno

sídlo spoločnosti

Husova 691, 539 73 Skuteč

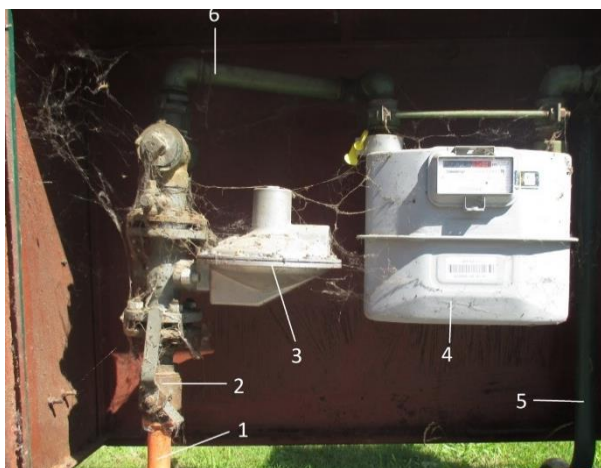
provozovna

Slovensko: Ján Boroň, 0905483993



Vyhradené technické zariadenia – plynové, sú zariadenia na ktoré sa pri obnove bytových domov zabúda, zabúda v zmysle legislatívy, ale aj v zmysle morálneho a technického opotrebovania. Ale nie len pri komplexných rekonštrukciách, ale aj pri klasických pravidelných revíziách. Veď nie je ťažké hľadať zariadenie v prevádzke aj viac aj ako 30 rokov od prvého spustenia a nekontrolované. Tiež skúsenosti z praxe ukazujú na veľkú nevedomosť v tejto oblasti. Vieme, že pri prehliadkach sa len veľmi výnimočne preskúšava regulačná zostava, skúška regulátora je naozaj len formálna a neskúšajú sa všetky funkcie tejto dôležitej súčiastky. A pri tom nešťastia, ktoré hrozia sú naozaj deštrukčné a veľmi rozsiahle. Všetci vieme čo dokáže urobiť zemný plyn. Preto sme sa rozhodli v tejto oblasti zvýšiť povedomie a poskytnúť návody, ako správne postupovať. Spresníme si názvoslovie: HUP – hlavný uzáver plynu – je uzáver, ktorý oddeľuje plynárenské zariadenie od odberného zariadenia (spravidla prvý uzáver na konci pripojovacieho plynovodu). Je to uzáver o ktorý je vo vlastníctve odberateľa – o pripojenie na prípojku sa stará distribútor ZP (len po vstupný závit). OPZ odberné plynové zariadenie je všetko od HUP po spotrebiče v rátane. OPZ je aj regulátor zemného plynu, všetky pripojené spotrebiče, stúpačkové uzávery, bytové uzávery, uzávery pred spotrebičmi a samotné spotrebiče, výnimka sú plynomery a jeho priame pripojenie, ktorý má v správe distribučná spoločnosť. PZ je Plynové zariadenie – sú to všetky spotrebiče, rozvody, uzávery, regulátory slúžiace na dopravu a spotrebu ZP (zemného plynu). Plynárenské zariadenie je zariadenie, ktoré slúži na distribúciu ZP, reguláciu prepravu a spotrebu pre distribučnú spoločnosť (SPP- distribúcia, a.s.) napr. regulačné stanice, distribučný rozvod, pripojovací plynovod, kompresorová stanica – a všetky zariadenia, ktoré priamo súvisia s prevádzkou PZ. RTP – regulátor tlaku plynu je zariadenie slúžiace naplynulú reguláciu zemného plynu, ale aj na bezpečnosť OPZ – napr. na vzostup, alebo pokles výstupného pretlaku. Príklad ak by v rozvodnej sieti nastal pokles tlaku plynu regulátor zabráni havárii tým, že nesmie znovu pustiť plyn do OPZ. Hrozilo by zhasnutie plameňa a neriadenému výronu ZP, preto musí byť spustený do prevádzky oprávnenou osobou. Podobná situácia by nastala pri neriadenom vzostupe tlaku (nafúknuté plynomery, až niekoľko metrový plameň a pod.) Z tohto dôvodu sa spoločnosť GMR GAS, s.r.o. – tradičný výrobca regulačnej techniky rozhodla robiť osvetu o správnom prevádzkovaní RTP. Je nutná výmena nie len rozvodov na zemný plyn, po aj niekoľko desiatok rokoch prevádzky, ale aj preskúšanie, prípadná výmena regulátorov tlaku plynu. Stačí si uvedomiť dôležitosť a bezpečnosť spomínaných

zariadení! My radi zaškolíme revízných technikov, montérov a prevádzkovateľov OPZ na správne preskúšanie, návrh a montáž RTP. Samozrejmosťou je, že všetky zariadenia, ktoré sú vyrábané a distribuované sieťou zmluvných obchodníkov s pôvodom GMR GAS, s.r.o. spĺňajú tieto prísne zásady. Tradičnou výrobou s použitím inovačných prvkov každý RTP má záruku od výrobcu min. 5 rokov. Tým, že sme tradičný výrobca s použitím na tisíckach aplikácií v štátoch bývalej RVHP, máme veľmi dobré meno nie len na Slovensku. Nenechajte sa oklamať lacnými výrobkami, ktoré nespĺňajú požiadavky bezpečnosti. Ako členovia združenia ctíme zásady integrity a podávame ostatným členom ruku na obchodnú a poradenskú činnosť. Vieme vždy pre ostatných členov na každú aplikáciu (novú aj starú) navrhnúť to najlepšie a najbezpečnejšie riešenie. Regulácia plynu je s nami bezpečná a regulátor bude vždy včas na mieste, ktoré určí objednávateľ.





Konkurenčné výhody produktov *GMR GAS® s.r.o* :

- 1) Masívna konštrukcia preverená aj viac ako 30 ročnou prevádzkou - bez závad
- 2) Konštruované s plánovanou životnosťou 20 rokov
- 3) RTP je nevyhnutné zariadenie plynovodnej sústavy a má v sebe zabudovaných viac bezpečnostných prvkov pre Vašu ochranu
- 4) Odliatky sú ošetrené vákuovou impregnáciou pre dosiahnutie vysokej kvality tesnosti
- 5) Výrobky **GMR GAS®** nie sú neobsahujú lisované spoje, sú opraviteľné a odolné voči všetkým známym odorantom
- 6) Odolávajú otrasom v blízkosti komunikácií
- 7) V prípade potreby máme vám nastavíme hodnoty výstupného tlaku (platená služba)
- 8) Jako jediný výrobcovia regulačnej techniky poskytujeme 5 ročnú záruku
- 9) Máme osvedčenie o funkčnej skúške regulátorov
- 10) Regulátor na adrese do 24hodín
- 11) Modifikácie podľa požiadaviek zákazníka
- 12) Regulátory sú pripravené na montáž, nie je zaregulovanie na mieste aplikácie
- 13) Nové RTP AI-z8 a AI-z8-Pr majú zabudovaný bezpečnostný uzáver a štartér regulácie mimo telesa regulácie, čo napomáha účinnosti bezpečnostných prvkov a spoľahlivosti. Montáž je možná aj na šrobenie

ÚLOHA A POSTAVENIE STAVEBNÉHO DOZORA PRI REALIZÁCIÍ A OPRAVÁCH DOMOV

doc. Ing. Michal BOŽÍK, PhD.

Stavebná fakulta STU

Katedra technológie stavieb

Radlinského 11, 810 05 Bratislava

e-mail: michal.bozik@stuba.sk

Abstrakt

Pri komplexnej obnove domov sa zúčastňuje a realizuje v tímovej práci celý rad profesií a odborných pracovníkov. Počnúc finančným zabezpečením cez projektové riešenie a realizáciu stavby je výsledkom hlavne spokojnosť zákazníkov, teda vlastníkov bytov a domov.

V tomto smere je nezastupiteľná úloha stavebného dozora ako priameho odborného zástupcu týchto zákazníkov – vlastníkov bytov a domov.

Kľúčové slová: vedenie a uskutočňovanie stavieb, stavebná činnosť, odborná spôsobilosť, preberacie podmienky, správy o revíziách zariadení, preberací protokol, životné prostredie, životnosť a spoľahlivosť, bezpečnosť a ochrana zdravia pri stavebných prácach.

1. ÚVOD

Komplexná obnova bytových domov je nevyhnutná nielen pre zlepšenie tepelno-technických vlastností obvodového plášťa, ale aj samotnou obnovou ostatných konštrukčných prvkov a zariadení, ktoré sú už na konci svojej životnosti, alebo sú z hľadiska morálneho prípadne technického už nefunkčné prípadne nezabezpečujú požadovaný štandard.

Nakoľko je rozhodujúca väčšina bytov v bytových domoch vo vlastníctve fyzických osôb je potrebné, aby ich obnova bola z hľadiska finančného čo najekonomickejšia a z hľadiska technického riešenia čo najoptimálnejšia. V tomto procese nezastupiteľná úloha pri realizácii zostáva na samotnej realizácii, teda aj technickom a odbornom dohľade stavebného dozora.

Pokiaľ je možnosť veľkej variability využívania stavebných materiálov na trhu, napriek jasným projektovým riešeniam, bude vždy pokúšenie zo strany dodávateľských firiem na využívanie tzv. osvedčených materiálov a technológií, ale obyčajne s menšou nadobúdacou cenou ich zabudovať, prípadne využiť nimi odporúčané technológie.

V tomto smere je úloha stavebného dozora, prípadne technického dozora nezastupiteľná preto, aby sa dané stavebné práce vykonávali v zmysle odsúhlaseného projektu a schválenej projektovej dokumentácie v príslušnom stavebnom konaní, prípadne odsúhlaseným oznámením.

V tomto smere možno konštatovať, že aj SKSI v podstate pripravuje a odborne vzdeláva príslušných stavebných dozorov pre tieto investičné činnosti. Výsledkom je udelená odborná spôsobilosť pre kategórie stavieb a stavebných prác, tak ako je to uvedené v stavebnom zákone čo je v podstate obsahu a rozsahu stavebného dozora v stavebnom zákone je spracované v príspevku.

2. OBSAH A ROZSAH STAVEBNÉHO A TECHNICKÉHO DOZORA

2.1 Obsah a náplň činností stavebného dozora

Podľa § 45 stavebného zákona je vedenie uskutočňovania stavieb vybranou činnosťou vo výstavbe, ktorú môžu vykonávať len fyzické osoby, ktoré získali oprávnenie na túto činnosť.

V zmysle § 44, ods. 2 stavebného zákona môže stavebník uskutočňovať jednoduché stavby sám pre seba svojpomocne, ak vedenie ich uskutočňovania vykonáva stavebný dozor. Výnimku tvoria stavby na individuálnu rekreáciu a prízemné stavby a stavby zariadenia staveniska, ak ich zastavaná plocha nepresahuje 300 m² a výška nepresahuje 15 m. Vedenie uskutočňovania týchto jednoduchých stavieb vykonáva kvalifikovaná osoba bez oprávnenia.

Z ustanovení § 46b stavebného zákona vyplýva obsah a rozsah činnosti stavebného dozoru.

Osoba vykonávajúca stavebný dozor:

- sleduje spôsob a postup uskutočňovania stavby tak, aby sa zaručila bezpečnosť a ochrana zdravia pri práci, riadna inštalácia a prevádzka technického vybavenia na stavbe, odborné ukladanie stavebných výrobkov a hmôt, vhodnosť ich použitia a odborné ukladanie strojov a zariadení, sleduje vedenie stavebného denníka,
- zodpovedá za súlad priestorovej polohy s dokumentáciou stavby, za dodržanie všeobecných technických požiadaviek na výstavbu a spoluzodpovedá za dodržanie podmienok rozhodnutí vydaných na uskutočnenie stavby, najmä územného rozhodnutia a stavebného povolenia,
- vplýva na odstránenie závad, ktoré na stavbe zistila, ak nemožno závady odstrániť v rámci výkonu stavebného dozoru, bezodkladne ich oznámi stavebnému úradu. [1,3]

2. 2 Odporúčaný obsah a rozsah činností technického dozora

V rámci výkonu technického dozoru sú zahrnuté najmä tieto činnosti:

- oboznámenie sa s podkladmi, na základe ktorých sa pripravuje KOBD, najmä s projektom, s obsahom zmlúv a s obsahom stavebných povolení,
- účasť na stavebnom konaní,
- odovzdanie staveniska zhotoviteľom a zabezpečenie zápisu o tom do stavebného denníka,
- účasť na kontrolnom zameraní terénu zhotoviteľom pred začatím prác,
- dodržiavanie podmienok stavebných povolení a opatrení štátneho stavebného dohľadu po dobu realizácie stavby,

- starostlivosť o systematické doplňovanie dokumentácie, podľa ktorej sa stavba realizuje a evidenciu dokumentácie dokončených častí stavby,
- odsúhlasovanie dodatkov a zmien projektu, ktoré nezvyšujú náklady stavebného objektu alebo prevádzkového súboru, nepredlžujú lehotu výstavby a nezhoršujú parametre stavby,
- bezodkladné informovanie investora o všetkých závažných okolnostiach,
- kontrola vecnej a cenovej správnosti a úplnosti oceňovacích podkladov a platobných dokladov, ich súlad s podmienkami zmlúv a ich predkladanie na úhradu investorovi,
- kontrola tých častí diela, ktoré budú v ďalšom postupe zakryté alebo sa stanú neprístupnými, a zapísanie výsledkov kontroly do stavebného denníka,
- odovzdanie pripravených prác ďalším zhotoviteľom na ich nadväznú činnosť v súlade so zmluvami,
- spolupráca so spracovateľom projektu pre stavebné povolenie (bývalým generálnym projektantom) vykonávajúcim odborný autorský dohľad pri zabezpečovaní súladu realizovaných dodávok a prác s projektom,
- spolupráca so spracovateľom projektu pre stavebné povolenie (bývalým generálnym projektantom) a so zhotoviteľmi pri vykonávaní alebo navrhovaní opatrení na odstránenie prípadných chýb projektu,
- spolupráca s odborným autorským dohľadom pri vykonávaní prípadných úprav dokumentácie potrebnej na zabezpečenie koordinácie bezpečnosti,
- spolupráca s koordinátorom bezpečnosti,
- organizovanie a vedenie operatívnych porád vedenia stavby a vyhotovovanie zápisov z týchto porád,
- organizovanie a vedenie kontrolných porád zástupcov štatutárnych orgánov, ak si investor nevyhradil právo viesť tieto porady, a vyhotovovanie zápisov,
- sledovanie, či zhotovitelia vykonávajú predpísané a dohodnuté skúšky materiálov, konštrukcií a prác a kontrolu ich výsledkov,
- vyžadovanie dokladov o preukázaní zhody výrobkov pre stavbu,
- sledovanie vedenia stavebných denníkov v súlade s podmienkami zmlúv,
- uplatňovanie námetov, smerujúcich k zhospodárneniu budúcej prevádzky (užívania) dokončenej stavby,
- spolupráca s pracovníkmi zhotoviteľov pri vykonávaní opatrení na odvrátenie alebo na obmedzenie škôd pri ohrození stavby živelnými udalosťami,
- kontrola postupu prác podľa časového plánu stavby a zmlúv a upozornenie zhotoviteľov na nedodržanie termínov, vrátane prípravy podkladov pre uplatňovanie majetkových sankcií,
- kontrola riadneho uskladnenia materiálov, strojov, zariadení a konštrukcií na stavenisku,
- v priebehu výstavby príprava podkladov pre záverečné hodnotenie stavby,
- príprava podkladov pre odovzdanie a prevzatie stavby alebo jej častí a účasť na konaní o odovzdaní a prevzatí,
- kontrola dokladov, ktoré doloží zhotoviteľ k odovzdaniu a prevzatiu dokončenej stavby (najmä podľa prílohy č. 14),
- kontrola odstraňovania väd a nedorobkov zistených pri preberaní v dohodnutých termínoch,
- účasť na kolaudačnom konaní,
- kontrola vypratania staveniska zhotoviteľom.

Konkrétny obsah a rozsah technického dozoru dohodnú zmluvné strany v zmluve. [3]

Výsledkom týchto činností je spolu súčinnosť stavebného dozoru so zhotoviteľom so zreteľom na hospodárne a účelné čerpanie financií hlavne vlastníkov pri realizácii až po ukončenie všetkých stavebných prác. Pri samotnom odovzdávaní stavebný dozor preberá následné dokumenty a doklady[3].

3. ZOZNAM DOKLADOV, KTORÉ PRIPRAVÍ ZHOTOVITEĽ K ODOVZDANIU A PREVZATIU DOKONČENEJ STAVBY ALEBO ČASTI STAVBY

1. Výkresy so zakreslenými zmenami a odchýlkami, ku ktorým došlo počas realizácie stavby, potvrdené zhotoviteľom **vo dvoch vyhotoveniach.**
2. Zoznamy strojov a zariadení, ktoré sú súčasťou odovzdávanej stavby alebo časti stavby a pre všetky stroje a zariadenia osvedčenia o akosti a kompletnosti, atesty platné na území SR a návody na montáž, údržbu a obsluhu **v jednom vyhotovení.**
3. Osvedčenia o kvalite použitých materiálov a konštrukcií **v jednom vyhotovení.**
4. Doklad o preukázaní zhody výrobkov pre stavbu (zákon č. 90/1998 Z.z. v znení neskorších zmien a doplnkov, úplné znenie bolo vyhlásené zákonom č. 314/2004 Z.z. a vyhláška č. 158/2004 Z.z.) **vo dvoch vyhotoveniach.**
5. Zápisnice, osvedčenia a protokoly o vykonaných skúškach použitých materiálov **v jednom vyhotovení.**
6. Protokoly o vyskúšaní zmontovaných strojov a zariadení **v jednom vyhotovení.**
7. Doklady o vykonaných úradných skúškach vyhradených technických zariadení (§ 11 vyhlášky č. 718/2002 Z.z.) **vo dvoch vyhotoveniach.**
8. Správy o vykonaní odborných prehliadok a odborných skúšok (bývalé revízne správy, § 12 vyhlášky č. 718/2002 Z.z.) **vo dvoch vyhotoveniach.**
9. Pasporty, revízne knihy alebo iné dokumenty vyhradených technických zariadení **v jednom vyhotovení.**
10. Atesty o požiarnej odolnosti použitých materiálov, výrobkov a konštrukcií podľa ich umiestnenia v stavbe **v jednom vyhotovení.**
11. Protokol o skúškach elektrickej požiarnej signalizácie **v jednom vyhotovení.**
12. Doklad o preskúšaní komínov **v jednom vyhotovení.**
13. Doklad o rozbere pitnej vody **v jednom vyhotovení.**
14. Doklad o rozbere vody na polievanie **v jednom vyhotovení.**
15. Manipulačné poriadky odlučovačov ropných látok a odlučovačov tuku vo dvoch vyhotoveniach.
16. Doklad o posúdení prevádzkyzdrojov znečistenia ovzdušia **v jednom vyhotovení.**
17. Protokoly o meraní intenzity denného a umelého osvetlenia **v jednom vyhotovení.**
18. Protokoly o meraní hladiny hluku v priestoroch stavby **v jednom vyhotovení.**
19. Protokol o meraní hladiny hluku vo vonkajšom prostredí vplyvom prevádzky stavby **v jednom vyhotovení.**

20. Protokoly o výsledkoch tlakových skúšok pevnosti potrubí **v jednom vyhotovení.**
21. Protokoly o výsledkoch tlakových skúšok tesnosti potrubí **v jednom vyhotovení.**
22. Protokol o výsledkoch testnostnej skúšky kanalizácie **v jednom vyhotovení.**
23. Protokol o výsledkoch vykurovacej skúšky **v jednom vyhotovení.**
24. Doklady o vykonaní skúšok hydrantov **v jednom vyhotovení.**
25. Doklad o zaškolení obsluhy budúceho prevádzkovateľa **v jednom vyhotovení.**
26. Stavebné denníky (originály) **v jednom vyhotovení.**
27. Geodetickú dokumentáciu **v jednom vyhotovení.**
28. Potvrdenie správcov skládok o prijatí odpadov (komunálnych a stavebných) a nepoužitého výkopku **v jednom vyhotovení.**

4. ZÁVER

Tak ako bolo v úvode spomenuté stavebný dozor by mal byť hlavným a rozumným hospodárom všetkých vynaložených investícií na komplexnú obnovu bytových domov. Odmena stavebného dozora by mala byť motivovaná jeho kontrolou kvality vykonávaných prác, prípadne racionálnymi návrhmi počas realizácie, ale nie od výšky preinvestovaných nákladov.

Z pohľadu odbornej spôsobilosti by to mal byť skúsený a praxou osvedčený odborník so základnými znalosťami technologických postupov realizácie stavieb, statiky, stavebných konštrukcií, rozvodov TZB, ale aj rozvodov elektroinštalácií. V tomto zmysle pripravuje a kontroluje týchto odborníkov SKSI pri udeľovaní odbornej spôsobilosti stavebných dozorov[2].

V súčasnosti je udelených asi cca 7-9 tisíc odborných spôsobilostí stavebných dozorov, čo z hľadiska kvantity je plne postačujúce. V poslednom období prebieha diskusia na SKSI hlavne v sekciách vedenia a uskutočňovania stavieb o možnosti dobrovoľnej autorizácie stavbyvedúcich a stavebných dozorov pre všetky druhy stavieb za účelom skvalitnenia a preukazovania ich odborných a praktických skúseností.

Literatúra

- [1] Zákon č. 50/1976 ZB. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku (stavebný zákon)
- [2] Zákon č. 138/1992 Zb. o autorizovaných architektoch a autorizovaných stavebných inžinieroch
- [3] Sadzobník pre navrhovanie ponukových cien projektových prác a inžinierskych činností, Vyd. UNIKA 2009, ISBN 978-80-88966-69-2, S. 199
- [4] Božík, M., Olah, J.: Expertízny posudok na strechu obytného domu Háanova 11-21, 2008
- [5] Odborné skúšky a autorizácia vo výstavbe, SKSI 2000, Vyd. Inžinierska akadémia Slovenska v edícii KASI, ISBN 80-968506-0-1, s. 182

PRENOS ÚDAJOV O SPOTREBE DO SYSTÉMU ROZPOČÍTANIA A DOPAD NA JEHO KVALITU

Peter Jančula

ista Slovakia, s. r. o.
Podunajská 25, 821 06
tel.: 02/40 24 09 99
e-mail: ista@ista.sk
www.ista.sk



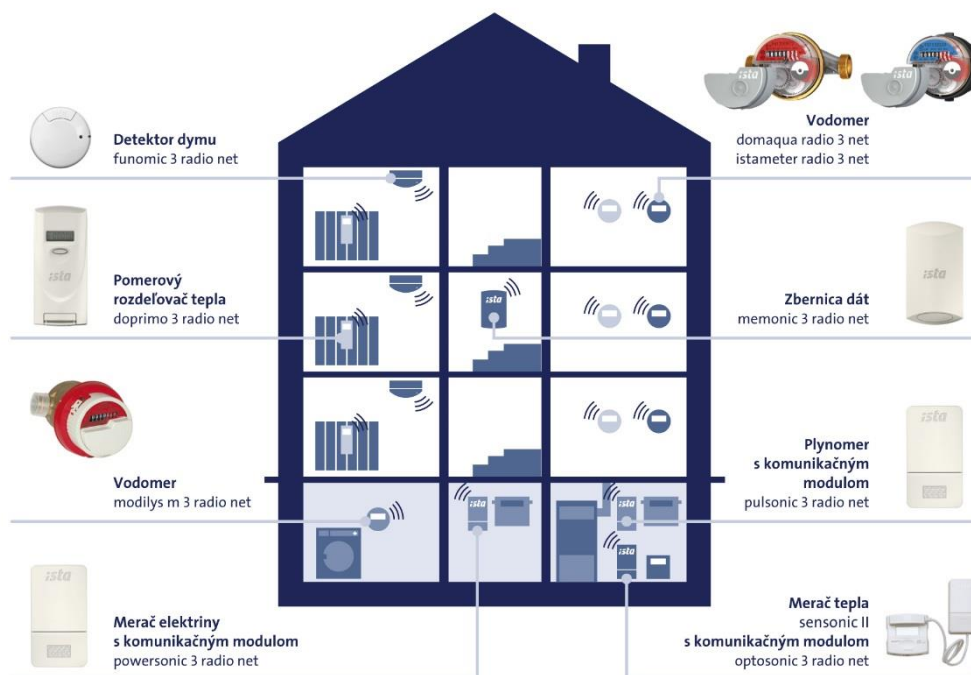
Rádiový systém - symphonic®3 sensor net

Najnovšia rádiová technológia spoločnosti ista, na trh uvedená pod názvom symphonic 3 sensor net, zahŕňa koncové meracie prístroje (merače tepla, pomerové rozdeľovače tepla, vodomery, príp. aj plynomery a elektromery), komunikačný uzol - zbernicu dát a vysoko spoľahlivú automatizovanú sieť na prenos dát - systém AMM (Automatic Meter Management). Jadrom systému je zbernica dát **memonic 3 radio net**, ktorá koncentruje všetky údaje z koncových prístrojov a prostredníctvom rádiovéj siete GSM/GPRS ich prenáša k ďalšiemu spracovaniu. AMM systém zabezpečuje elektronické spracovanie a transfer dát, ich selekciu, archiváciu a export do softwarových aplikácií konečného užívateľa, akými sú ekonomické a energetické monitoriny a programy pre rozpočítanie nákladov na energie a vodu.

Ako systém funguje

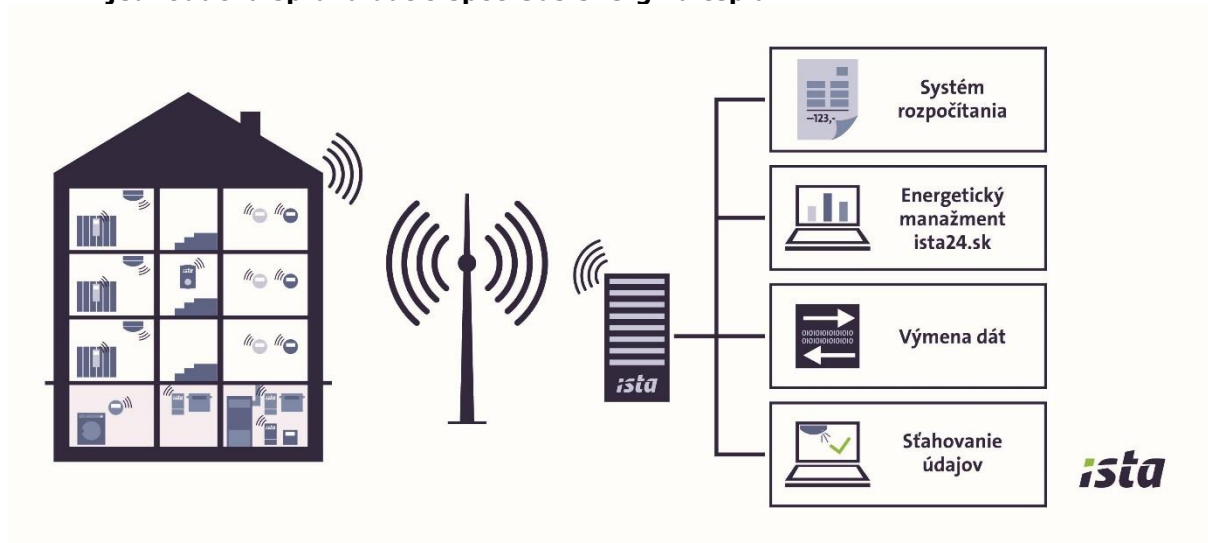
Systém symphonic®3 sensor net pracuje **obojsmerne**, čím sa výrazne zvyšuje spoľahlivosť prenosu a spracovania údajov. **Jedinečnosť obojsmerného systému ista spočíva v schopnosti rádiových modulov koncových prístrojov vzájomne komunikovať a budovať rádiovú sieť podľa potreby vzhľadom na konštrukciu objektu, prípadne prekážky, ktoré môžu brániť prenosu signálu.** Zbernica je tak schopná zozbierať údaje až z 1.000 rádiových prístrojov, ktoré sú v dosahu 50 m od zbernice dát bez potreby inštalácie prídavných zariadení, ktoré často navyšujú počiatkové náklady. Na štandardný bytový dom (8- 10 podlaží) tak postačuje 1 zbernica, ktorá sa napája na lítiovú batériu so životnosťou 10 rokov od inštalácie. Rádiové moduly sú za bežnej prevádzky v režime „spánku“, vysielajú začnú iba na požiadavku v presne naplánovaných intervaloch, čím sa minimalizuje zaťaženie domácnosti elektromagnetickým žiarením. Na základe vyslanej požiadavky je možné realizovať aj neplánovaný alebo opakovaný odpočet a všetky prvky rádiovéj siete v objekte je možné touto cestou konfigurovať, programovať a testovať, čiže diaľkovo spravovať. Technologicky vyspelý systém automatizovane integruje dáta o spotrebe a stave meračov na internetový portál www.ista24.sk. Správcovia a vlastníci bytov môžu sledovať, či v objekte nedochádza v oblasti spotreby k nežiaducim javom, ktoré je možno jednoducho identifikovať a následne odstrániť (napr. manipulácia s meradlami, únik vody, nulové spotreby, pretláčanie studenej vody do teplovodného potrubia...).

symphonic 3 sensor net – funkčný systém



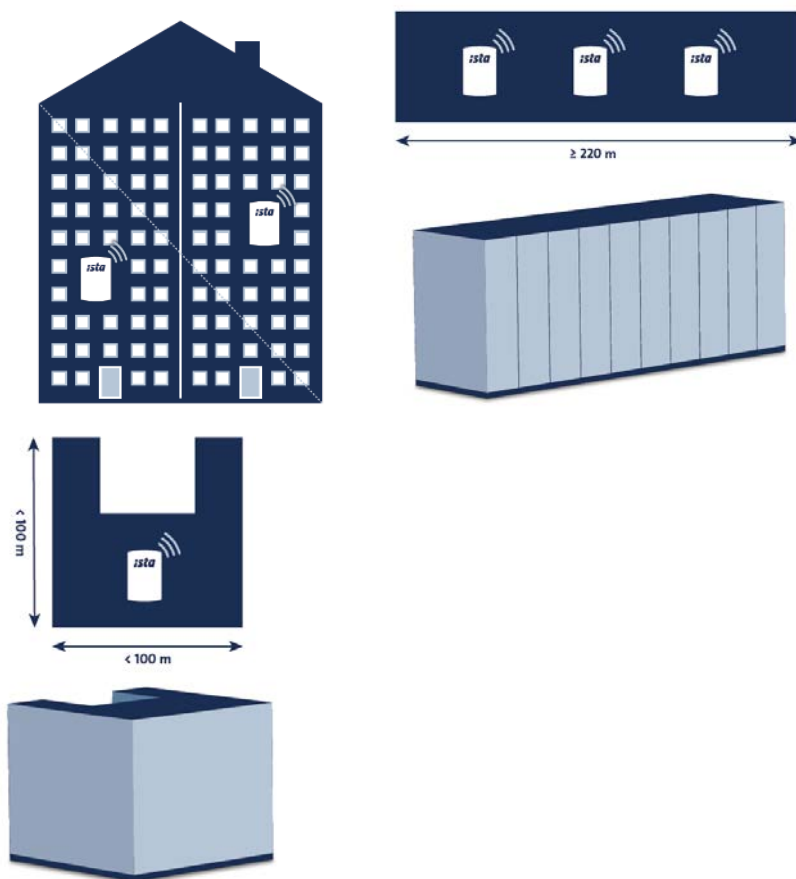
Centrálny odpočtový systém ista je kompatibilný so správcovským programom DOMUS. Prenos dát z meracích prístrojov sa uskutočňuje elektronicky, čím je zabezpečená spoľahlivosť prepisu údajov a významne sa redukuje prácnosť manuálneho zápisu dát do softvérových aplikácií. Rádiová technológia, použitá v prístrojoch ista, zaručuje jedinečnú spoľahlivosť prenosu údajov z koncových prístrojov. Chyby pri odpočtoch či ich zápise do systému rozpočítania sú minulosťou. Prenos dát je šifrovaný, v súlade s legislatívnymi požiadavkami Európskej Únie o ochrane osobných údajov.

AMM – jednoduchá správa dát o spotrebe energií a tepla



Umiestnenie a počet zberníc memonic® 3 radio net v bytovom dome

Na štandardný bytový dom (8- 10 podlaží) postačuje 1 zbernica, ktorá sa napája na lítiovú batériu so životnosťou 10 rokov od inštalácie. Zbernica je umiestnená v spoločných priestoroch domu a jej inštalácia nevyžaduje stavebné úpravy či napojenie na elektrickú energiu.



Hlavné výhody pre správcu a užívateľa

- Elektronické spracovanie dát a integrácia údajov do systému rozpočítania, možnosť sťahovania dát, prenos dát do softvérových aplikácií konečného užívateľa.
- Spoľahlivý odpočet dát bez vstupu do bytov a chýb spôsobených ľudským faktorom.
- Jednoduchý a rýchly prístup k dátam o spotrebe a stave meračov cez energetický monitoring.
- História denných dát, grafické porovnania spotrieb, notifikácie, upozornenia na chyby.
- Odpočet je možné vykonať zo všetkých bytov v objekte k rozhodujúcemu dátumu rozúčtovacieho obdobia.

- Včasné odhalenie manipulácie s meradlami, úniku vody, spätných prietokov či nulových spotrieb minimalizuje nežiaduce náklady.
- Využívaním online monitoringu spotrieb užívateľa bytov získajú prehľad o svojich spotrebách a môžu lepšie regulovať svoje spotrebiteľské správanie (úspory až 10-20% nákladov).
- K dispozícii sú denné dáta, preto je možné vykonať časovo presné vyúčtovanie napr. pri sťahovaní.
- Systém spĺňa všetky normy a vízie EÚ o inteligentnom meraní, ktoré sa postupne implementujú do slovenskej legislatívy.

O spoločnosti ista

Spoločnosť ista je jednou z popredných celosvetových spoločností v zvyšovaní energetickej efektívnosti v bytových domoch a komerčných nehnuteľnostiach. Špecializuje sa na meranie a rozpočítavanie spotreby energie a ostatných nákladov spojených s užívaním nehnuteľnosti. Ako základ využíva portfólio najnovších hardvérových komponentov - pomerové rozdeľovače tepla, vodomery, merače tepla, ako aj príslušné inštalačné systémy. Je priekopníkom v oblasti výskumu a vývoja meracej techniky. Už vyše 100 rokov poskytuje svoje služby a produkty viac ako dvanástim miliónom užívateľským jednotkám (apartmány a komerčné nehnuteľnosti) v 24 krajinách po celom svete. Na Slovensku spoločnosť ista pôsobí už 25 rokov. Poskytované produkty a služby patria k najspoľahlivejším a najvyspelejším na slovenskom trhu. Viac informácií nájdete na www.ista.sk.



**Váš partner pre meranie
a rozpočítanie energií**

- rádiové merače tepla a vodomery
- odpočty a správa dát o spotrebe
- rozpočítanie nákladov
- online monitoring spotrieb

ista Slovakia, s. r. o. ■ Podunajská 25, 821 06 Bratislava
02/402 409 99 ■ ista@ista.sk ■ www.ista.sk

ista

VECNOPRÁVNÝ STATUS NEDOPLATKU / PREPLATKU VZNIKNUITÉHO Z ROČNÉHO VYÚČTOVANIA

JUDr. Marek Perdík





VEC (in rem) vs. OSOBA (in personam)

- ◀ „in rem“ zaťažuje každého vlastníka
- ◀ „in personam“ zaťažuje konkrétnu jednu osobu

§ 10 ods. 1 BZ „*Vlastníci (nie užívateľ) bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní poukazovať preddavky mesačne vopred...*“

§ 10 ods. 7 BZ „*Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.*“



§ 15 BZ o zákonnom záložnom práve

„Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov *týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva* a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov *týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome*, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, *vzniká zo zákona* k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaduje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností.“



§ 23 ods. 5 BZ o zákonnom vecnom bremene

„Ak vlastník domu nie je vlastníkom pozemku, vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do katastra nehnuteľností.“

- ◀ vznik zo zákona má vždy prednosť pred dohodou
- ◀ právo prechodu ako vecné právo „in rem“



31. máj (§8a a §7b)

Povinnosti správcu a spoločenstva

- ◀ správa o svojej činnosti
- ◀ správa o finančnom hospodárení domu
- ◀ správa o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu
- ◀ správa o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu
- ◀ vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv
- ◀ vyúčtovanie úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome



POHLÁDÁVKA vs. DLH

§ 488 OZ (záväzkový právny vzťah)

„Záväzkovým vzťahom je právny vzťah, z ktorého veriteľovi **vzniká právo na plnenie (pohľadávka)** od dlžníka a dlžníkovi vzniká povinnosť splniť záväzok.“

- ◀ pohľadávka nie je dlhom
- ◀ záložné právo zabezpečuje pohľadávku, nie dlh
- ◀ vzťah **veriteľ** – **platič** – **neplatič (dlžník)**
- ◀ § 15 BZ „vzniká zo zákona **k bytu alebo k nebytovému priestoru** v dome“
- ◀ SVB / ostatní vlastníci majú pohľadávku voči sebe navzájom (§ 10 BZ)



ARGUMENTY V PROSPECH VECNÉHO SUBSTRÁTU

- ▶ pristúpenie k zmluve (o výkone správy / o spoločenstve) priamo zo zákona = nie je potrebný žiadny iný úkon
- ▶ ochrana účastníkov zmluvného vzťahu pri prevode potvrdením o nedoplatkoch (§ 5 ods. 2 BZ)
- ▶ „*vigilantibus iura scripta sunt*“ - práva patria len bdelym
- ▶ vlastník je povinný poukazovať preddavky aj keď priestor (vlastný alebo spoločný) neužíva (nikdy nemusí byť na streche)
- ▶ (len) žalovanie bývalého vlastníka na súde je svojvoľné vyňatie pohľadávky zo zabezpečenia = zníženie možnosti vymoženia



SUKCESIA DO PRÁV A POVINNOSTÍ

§ 5 ods. 6 BZ (lex specialis)

*„Práva a povinnosti zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome **prechádzajú na právneho nástupcu** vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.“*

§ 7a ods. a BZ + § 8a ods. 7 BZ (lex specialis)

*„S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome **prechádzajú na nového vlastníka** bytu alebo nebytového priestoru v dome práva a povinnosti vyplývajúce zo zmluvy o“*

§ 500 ods. 2 OZ (lex generalis)

*„Za dlhy viaznuce na veci je zodpovedný **scudzitel**.“*



JUDIKATÚRA SÚDOV

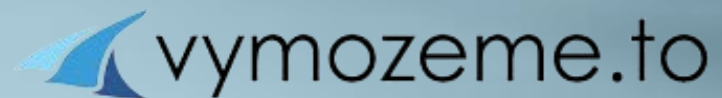
vecný status pohľadávky

◀ OS GA 23C/398/2012, KS TT 24Co/191/2014, OS TT 8C/206/2015, OS PO 29C/19/2016, NS SR 10Szr/144/2012, NS SR 2Cdo/5/2008, KS TT 11Co/425/2013

osobný status pohľadávky

◀ KS BA 6Co 759/2014

perdik@finlegal.sk



SPRÁVNE POISTENÝ BYTOVÝ DOM ?

Zahrňte do poistenia všetky riziká



Macula poisťovacie služby s.r.o.

Mgr. Dorota Maculová, 0907 671 191

Ing. Jaroslav Krankus, 0907 572 499

Nám. M. Benku 14, 811 07 Bratislava

dorota.maculova@macula.sk, www.macula.sk

ZÁKLADNÉ POISTNÉ RIZIKÁ

- **POŽIAR**
- požiar
- úder blesku
- výbuch
- pád lietadla
- **VÍCHRICA**
- víchrica a krupobitie
- **ŽIVEL**
- povodeň – zaplavenie miesta poistenia vodou z brehov riek a nádrží
- záplava – vytvorenie súvislej vodnej plochy prírodnými vplyvmi
- výbuch sopky
- zosuv pôdy
- lavína alebo ťarcha snehu
- **VODA**
- potrubie vodovodného, klimatizačného, vykurovacieho, solárneho systému
- sprinklery
- vnútorné zvody odvádzajúce atmosférické zrážky
- **OSTATNÉ**
- náraz vozidla
- dym
- rázová vlna
- pád predmetov – stromy, stožiare

DÔLEŽITÉ PRÍPOISTENIA

- SKLO

- sklo + fólia + rám

- STROJE A ELEKTRONIKA

- skrat, prepätie, neodobnosť obsluhy, chybný materiál, chybná konštrukcia
- počas prevádzky stroja, prestávky v prevádzke, demontáže za účelom čistenia, údržby, následnej spätnej montáže ..

- ZODPOVEDNOSŤ ZA ŠKODU

- **všeobecná zodpovednosť** – škody z vlastníctva BD voči 3. osobám
- **križová zodpovednosť** - škody medzi vlastníckmi navzájom z bytu a stavebných súčastí patriacich k bytu (napr. vzájomné vytopenie..)

- KRÁDEŽ A VANDALIZMUS VRÁTANE SPREJERSTVA

- s/bez prekonania prekážky
- relácia polícii

- ATMOSFÉRICKE ZRÁŽKY

- zatečenie spoločných priestorov

- SPATNÉ VYSTÚPENIE VODY

- odpadová voda z verejnej kanalizácie

VODA ZO STREŠNÝCH ŽĽABOV A VONKAJŠÍCH ZVODOV

- poškodenie fasády domu

KRYTIE POČAS VYKONÁVANÝCH STAVEBNÝCH PRÁC

- rekonštrukčné alebo udržiavacie práce, na ktoré sa nevyžaduje stavebné povolenie ani ohlásenie

ŠKODY SPÔSOBENÉ VOĽNE ŽIJÚCIMI ŽIVOČÍCHMI

- vtáky, hlodavce, hmyz

NÁKLADY NA UNIKNUTÉ MÉDIUM

- voda unikajúca z média

VYPRATÁVACIE NÁKLADY

- náklady na odpratanie sutín a trosiek po poistnej udalosti

PREDMETY UMIESTNENÉ ZVONKU BUDOVY

- firemné štíty, reklamné tabule, markízy, antény ..

RE / DEMONTÁŽ NEPOŠKODENÝCH STAVEBNÝCH SÚČASTÍ

VYHLÁDÁVACIE NÁKLADY

POISTENIE ZODPOVEDNOSTI SPRÁVCU

ŠKODY NA VECI, ŠKODY NA ZDRAVÍ, FINANČNÉ ŠKODY

- povinné poistenie - § č. 6 Zák. č. 246/2015 o správcoch bytových domov: „**Správca je povinný mať uzatvorené poistenie zodpovednosti za škodu, za vznik ktorej zodpovedá pri výkone správy podľa osobitného predpisu,⁶⁾ v rozsahu primeranom počtu spravovaných bytových domov a miere rizika spojeného s výkonom správy**”
- výkon správy - § č. 6 Zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome:
- prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príľahlého pozemku a príslušenstva
- služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru
- vedenie účtu v banke
- vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných nedoplatkov
- iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním bytu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome
- ďalšie činnosti potrebné na riadny výkon správy bytového domu v súlade so zmluvou o výkone správy a v súlade so Zák.č. 182/1993 Z.z. v znení neskorších zákonov
- Poistenie zahŕňa aj:
- Škody spôsobené hubením škodlivých živočíchov
- Škody spôsobené únikom média z vodovodného, vykurovacieho, klimatizačného, odpadového zariadenia alebo EPS v bytovom dome.

Pripoistenia k poisteniu zodpovednosti správcu

Finančné škody

Pokuty penále, regresy

- Náhrada akéhokoľvek peňažného plnenia (zmluvné, správne alebo trestné sankcie alebo pokuty) uplatnené voči poistenému v súvislosti s výkonom správy bytového domu
- Nevzťahuje sa na sankcie alebo pokuty uložené priamo správcovi

Ďalšie činnosti

- Kúrenári, vodoinštalatéri, vzduchotechnici, kominári, montáž, údržba, čistenie vykurovacích systémov
- Zámočníctvo a zvarovňa, umelecké kováčstvo
- Elektrotechnika, meracia a regulačná technika, potreby pre domácnosť, hodiny, optika
- Kanalizácia, odpady, výkup surovín
- Staviteľstvo, sklenári
- Čistiace a upratovacie služby
- Opravy pracovných strojov
- Výroba, rozvod tepla

- Regresné náhrady za pracovné úrazy

- Škody na prenajatých nehnuteľnostiach

- Poistenie majetku správcu



Výsledky kontrolnej činnosti NKÚ SR získané kontrolou zatepl'ovania bytových domov

Medzinárodná konferencia „ **Z legislatívy do praxe**“
09.-10.05.2018 Vyhne

Najvyšší kontrolný úrad Slovenskej republiky

Ing. Ivana Kozubíková

JUDr. Jana Pinčková

- 
- **Najvyšší kontrolný úrad SR je štátny orgán, ktorý je vo svojej činnosti nezávislý a viazaný len zákonom č. 39/1993 Z. z. o NKÚ SR:**
 - **pôsobí ako národná autorita v oblasti kontroly a poskytuje inštitúciám skutočný obraz o efektívnosti využívania verejných financií**
 - **vykonáva kontrolnú činnosť na základe plánu kontrolnej činnosti na príslušný rok**
 - **môže predkladať kontrolovaným subjektom odporúčania na riešenie nedostatkov zistených v rámci uplatňovania jeho pôsobnosti**

Zákon o najvyššom kontrolnom úrade

V rámci obnovy bytového fondu NKÚ SR vykonal nasledovné kontroly:



Hospodárenie s verejnými prostriedkami poskytnutými na odstránenie systémových porúch bytových domov



Kontrola poskytovania finančných prostriedkov na podporu bývania – zatepl'ovanie bytových domov

Vykonané kontroly NKÚ SR

Kontrola hospodárenia s verejnými prostriedkami poskytnutými na odstránenie systémových porúch bytových domov

sa uskutočnila v roku 2015

Kontrolované subjekty:

- **Ministerstvo dopravy a výstavby SR (MDV SR)**
- **Okresný úrad Bratislava**
- **Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB)**
- **16 žiadateľov o podporu** (14 dotácia, 2 zvýhodnený úver)

Podmienky, rozsah a spôsob poskytovania finančných prostriedkov na rozvoj bývania upravoval Zákon o dotáciách a Zákon o ŠFRB

Kontrola „Hospodárenia s verejnými prostriedkami poskytnutými na odstránenie systémových porúch bytových domov

Kontrola bola zameraná na:



systém poskytovania podpory (dotácií a zvýhodnených úverov) na odstránenie systémových porúch bytových domov,



fungovanie riadiacich a kontrolných mechanizmov

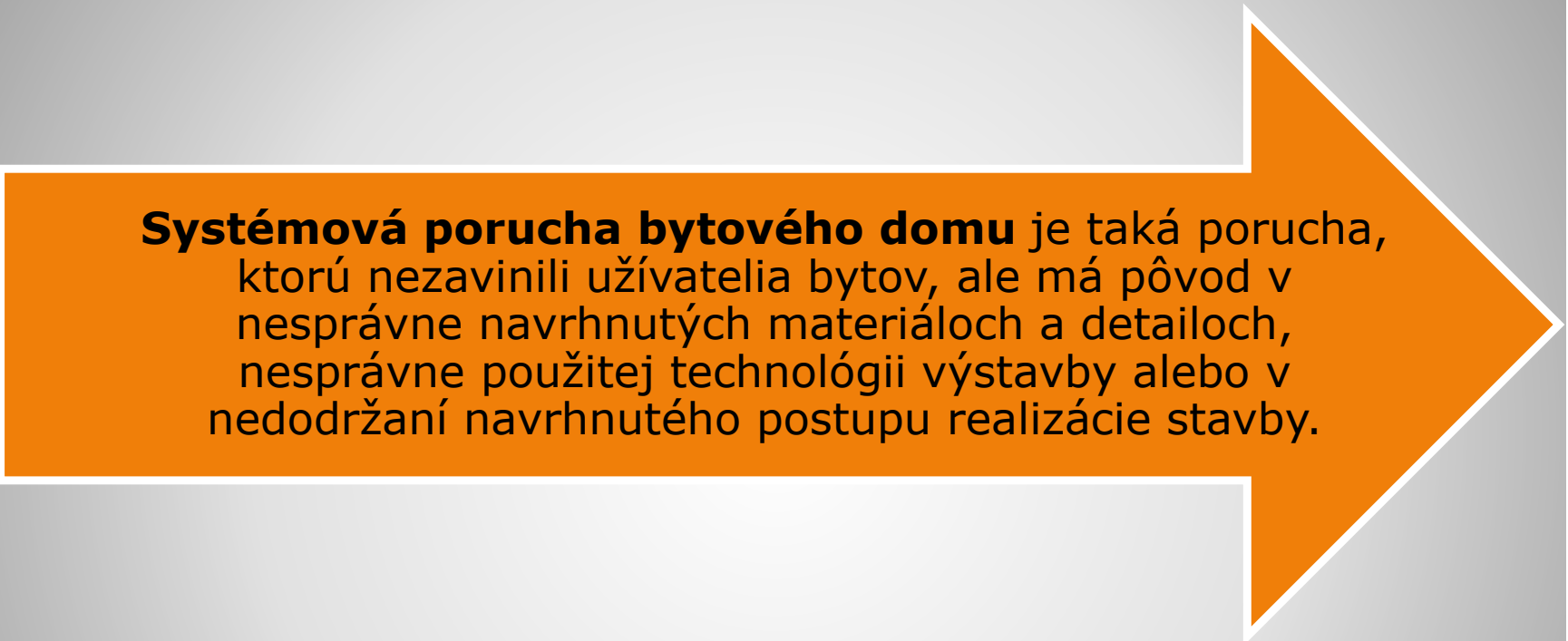


dodržiavanie podmienok zmluvy o poskytnutí dotácie a úveru na odstránenie systémových porúch bytových domov



hospodárnosť a účelovosť použitia poskytnutej dotácie a úveru.

Kontrola „Hospodárenia s verejnými prostriedkami poskytnutými na odstránenie systémových porúch bytových domov“



Systémová porucha bytového domu je taká porucha, ktorú nezavinili užívatelia bytov, ale má pôvod v nesprávne navrhnutých materiáloch a detailoch, nesprávne použitej technológii výstavby alebo v nedodržaní navrhnutého postupu realizácie stavby.

Kontrola „Hospodárenia s verejnými prostriedkami poskytnutými na odstránenie systémových porúch bytových domov“

Financovanie odstránenia systémovej poruchy bytového domu bolo realizované dotačnou (nenávratnou) formou aj úverovou (návratnou) formou

- **Poskytovateľom dotácií bolo MDV SR**
- **Poskytovateľom úverov bol ŠFRB**

Žiadateľmi podpory na odstránenie systémovej poruchy bytového domu mohli byť obce, bytové družstvá, správcovia bytových domov alebo spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Okresné úrady zabezpečovali prijímanie, posudzovanie a overovanie žiadostí o poskytnutie dotácie aj úverov

Kontrola „Hospodárenia s verejnými prostriedkami poskytnutými na odstránenie systémových porúch bytových domov“

Kontrolou bolo zistené najmä:

**Prevažná časť žiadateľov
nepreukázala pozývanie
zamestnancov OÚ Bratislava na
kontrolné dni stavieb**



**Názov obchodného mena
žiadateľa uvedený na
písomnostiach a pečiatkach sa
nezhodoval s obchodným
menom uvedeným v
Obchodnom registri**

**Výsledky kontroly „Hospodárenia s verejnými prostriedkami
poskytnutými na odstránenie systémových porúch bytových domov“**

**Nedôslednosť pri vedení stavebného denníka a
pri uzatváraní dodávateľských zmlúv**



**Nedodržanie plánovaných termínov realizácie
stavby**



**Neinformovanie ministerstva o vystavení
penalizačnej faktúry voči zhotoviteľovi**



**Výsledky kontroly „Hospodárenia s verejnými prostriedkami
poskytnutými na odstránenie systémových porúch bytových domov“**

Kontrolou bolo zistené porušenie zmluvných podmienok – žiadatelia nedodrжали termíny úhrad splátok úveru

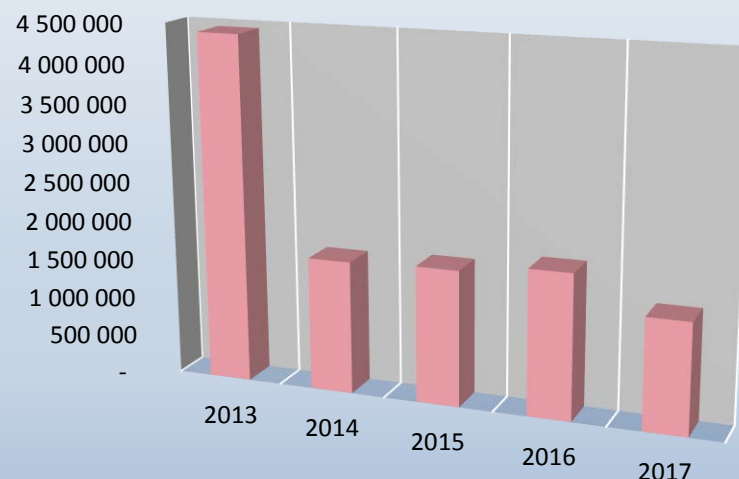
Na základe kontrolných zistení NKÚ SR navrhol kontrolovaným subjektom odporúčania. Následne žiadatelia prijali opatrenia na odstránenie nedostatkov, o ktorých informovali NKÚ SR

Kontrolami na mieste bolo zistené, že finančné prostriedky boli použité na daný účel a v súlade s projektovou dokumentáciou

Výsledky kontroly „Hospodárenia s verejnými prostriedkami poskytnutými na odstránenie systémových porúch bytových domov“

Dotácie na systémové poruchy v rokoch 2013-2017		
Rok	Priznaná dotácia	Počet bytových jednotiek
2013	4 405 530	5 586
2014	1 685 730	2 011
2015	1 721 980	1 790
2016	1 836 470	1 794
2017	1 402 880	1 319
Spolu	11 052 590	12 500

Priznané dotácie v rokoch 2013-2017



V roku 2013 predstavoval objem poskytnutých dotácií na odstránenie systémových porúch 4 405 530,00 eur, čím bola podporená obnova 5 586 bytových jednotiek. V roku 2014 boli poskytnuté dotácie na odstránenie systémových porúch vo výške 1 685 730,00 eur a podporená bola obnova 2 011 bytových jednotiek. **Poskytovanie dotácií na odstránenie systémových porúch bytových domov má celkove klesajúcu tendenciu, alternatívou je zvýhodnený úver so ŠFRB.**



- **Kontrola** sa uskutočnila v roku 2016

- **Kontrolovaným obdobím** boli roky 2014 a 2015

- **Kontrolované subjekty:** ŠFRB a 31 žiadateľov

- **Cieľom kontroly** bolo preveriť postup **ŠFRB** pri poskytovaní dlhodobých úverov
- u vybraných **žiadateľov** dodržiavanie podmienok na poskytnutie úveru, zmluvy o úvere, efektívnosť zateplenia a úspory energie.

Kontrola poskytovania finančných prostriedkov na podporu bývania – zateplovanie bytových domov



- Poskytovanie výhodných dlhodobých úverov na obnovu bytových domov prostredníctvom ŠFRB predstavuje **jednu z najvýhodnejších investícií štátu s minimálnym rizikom ohrozenia jej návratnosti**

- **Požiadavky** žiadateľov o túto formu úverov **prekračovali** finančné možnosti ŠFRB

- Kontrolou bolo preverených **31 projektov** v celkovej sume **5 255 461 eur**

Kontrola poskytovania finančných prostriedkov na podporu bývania – zatepl'ovanie bytových domov

Výsledky monitorovania potvrdili

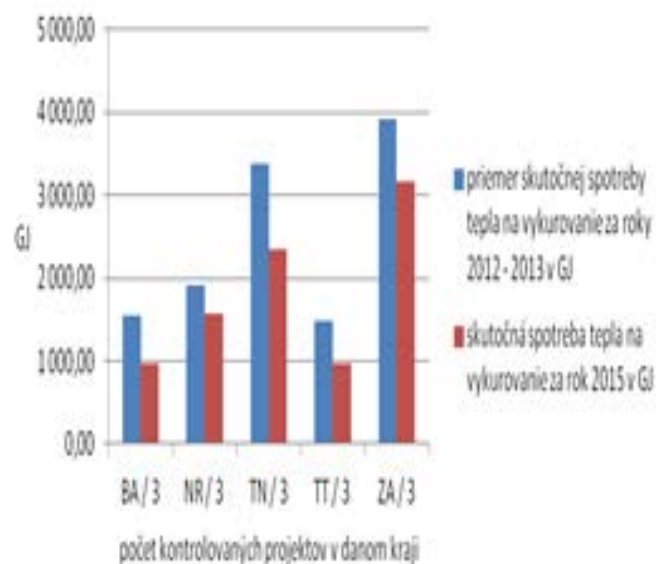
- Na obnovu bytových budov bola v roku 2014 priznaná suma **110 484 443 eur** a v roku 2015 suma **198 279 970 eur**.
- Predmetom hodnotenia v roku 2014 bolo **437 projektov zateplenia** podporených zo ŠR
- Pri ukončených projektoch v roku 2014 bola skutočná úspora tepla v priemere 34 %, čím **nebola dosiahnutá minimálna 35 % úspora**.

Kontrola poskytovania finančných prostriedkov na podporu bývania – zatepl'ovanie bytových domov

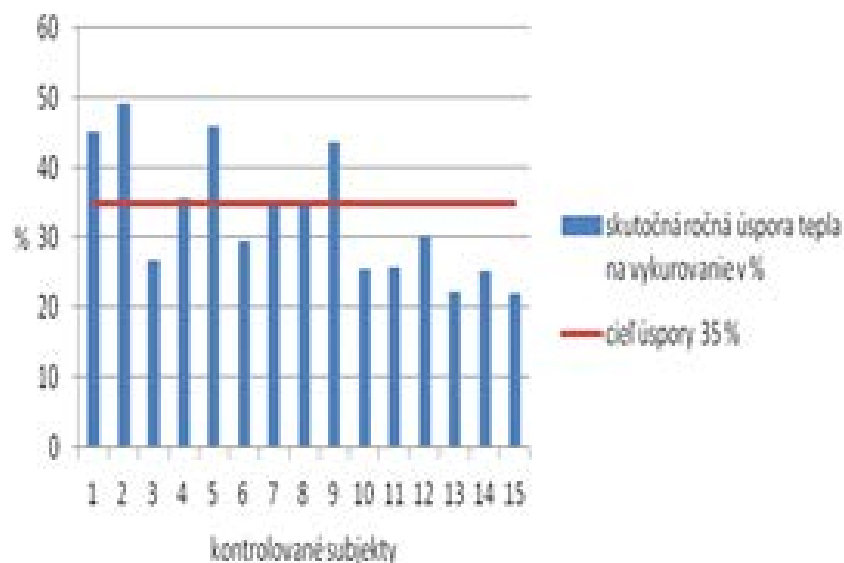
- V rokoch 2013 – 2014 bolo cez projekt JESSICA financovaných **72 projektov** zateplenia bytových domov v sume **11 483 006 eur**.
- **Dosiahnutá bola lepšia hodnota** mernej potreby tepla po zateplení, ako bola **plánovaná minimálna 20 % úspora**.

Kontrola poskytovania finančných prostriedkov na podporu bývania – zatepl'ovanie bytových domov

Spotreba tepla na vykurovanie zo zdroja ŠR
pred a po realizácii projektov



Porovnanie skutočnej úspory tepla na vykurovanie
s cieľom úspory 35 %



Porovnanie spotreby tepla na vykurovanie pred zateplením a po zateplení za kontrolované projekty



Z 15 projektov financovaných zo ŠR dosiahlo cieľovú hranicu 35 % úspory 6 žiadateľov, pričom najvyššia úspora bola 49,24 % a najnižšia 21,95 %.

Zo 16 projektov iniciatívy JESSICA, kde cieľom bolo dosiahnutie 20 %-nej úspory, cieľ dosiahlo 15 projektov. Najvyššia úspora bola vo výške 58,46% a najnižšia 1,23%.

Kontrola poskytovania finančných prostriedkov na podporu bývania – zateplovanie bytových domov

- 
- Kontrola preukázala **vhodnosť tejto formy použitia verejných zdrojov** do riešenia problému znižovania energetickej náročnosti bytových domov v SR

- Preukázaná bola **efektívnosť a účinnosť použitia verejných prostriedkov**. Prostriedky vynaložené na zatepľovanie bytových budov boli použité **hospodárne**

Závery kontroly

Bytový dom v Bratislave pred realizáciou zateplenia



Bytový dom v Bratislave po realizácii zateplenia



NEDOHĽADNÝ ZMYSEL NEZMYSELNE DLHÝCH SÚDOV

MEDIÁCIA AKO ALTERNATÍVNA FORMA RIEŠENIA SUSEDSKÝCH SPOROV

Mgr. Silvia Valichnáčová

Finlegal services, s.r.o.

Štefánikova 23, 811 05 Bratislava

e-mail: valichnacova@finlegal.sk

Abstrakt

Správcovia bytových domov, resp. predsedovia spoločenstiev sú zo strany vlastníkov bytov či nebytových priestorov pravidelne konfrontovaní najrôznejšími požiadavkami, odôvodnenými potrebou zvyšovania kvality bývania a užívania jednotlivých nehnuteľností, ale aj bytového domu ako celku. Nevyhnutným predpokladom vykonávania efektívnej správy zo strany správcu, resp. predsedu spoločenstva je však fungujúca systematická spolupráca všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a to nielen vo vzťahu k správcovi (resp. spoločenstvu), ale aj medzi vlastníkmi navzájom. Ako však postupovať v prípade, ak systematická spolupráca vlastníkov z dôvodu vznikov a pretrvávania susedských konfliktov nefunguje?

1. ÚVOD

Vzťahy medzi vlastníkmi jednotlivých nehnuteľností v bytových domoch žiaľ mnohokrát nebývajú ideálne, pričom dlhodobé napäté situácie a konflikty mnohokrát vyúsťia do roviny súdnych sporov. Či už ide o problémy s vysporiadaním vzájomných finančných nárokov, iné vecné spory alebo nezhody nemajetkového charakteru (neznesiteľne hluční susedia, ohrozovanie bezpečnosti v bytovom dome, domáce zvieratá trpiace v nevhodných podmienkach, nehygienické návyky, obťažovanie prachom, pachmi, parami, vibráciami či iné), aj v súčasnosti je v povedomí väčšiny ľudí jediným autoritatívnym orgánom príslušným na rozhodnutie vo veci súd. Sudca vnímaný ako nadradená autorita vyhodnotí vykonané dokazovanie a následne rozhodne o spore, pričom toto rozhodnutie sú strany povinné v plnej miere rešpektovať. Je však súdne riešenie sporu naozaj jedinou a zároveň najefektívnejšou cestou nápravy aj v prípadoch rozvrátených susedských vzťahov?

2. KEĎ SA KOLOTOČ TOČÍ...

Problémov spojených s domáhaním sa ochrany práv zodpovedajúcich susedským vzťahom prostredníctvom súdneho konania možno v súčasnej praxi pozorovať viacero. Snáď najzávažnejším z nich je extrémne dlhodobý časový horizont. Podľa štatistík zverejnených Ministerstvom spravodlivosti SR bola priemerná dĺžka súdneho konania v občianskoprávných veciach v roku 2016 takmer osemnásť mesiacov. Uvedená skutočnosť je dôsledkom preťaženia súdov, odročovania jednotlivých pojednávaní, zdĺhavého dokazovania, doručovania, prípadne aj ďalších faktorov. Závažným problémom je tiež finančné hľadisko veci, nakoľko sú súdne konania

nevyhnutne spojené so vznikom trov zahŕňajúcich poplatok za podanie žaloby, nákladov dokazovania, trov právneho zastúpenia a v prípade dobrovoľného nesplnenia povinnosti uloženej súdnym rozhodnutím aj trov exekučného (vykonávacieho) konania. Prístup k spravodlivosti cestou súdu sťažuje aj kvantita a zložitosť legislatívy. Na dôvažok nemožno opomenúť ani negatívny psychologický efekt súdneho konania na postoj sporových strán v tom zmysle, že pokusy o uzatvorenie zmierlivej dohody ustupujú do úzadia. Práve naopak, každá zo strán sa usiluje použiť čo najviac dôkazov na podporu svojich tvrdení a vyvrátiť argumenty protistrany. Ide o tzv. kontradiktórnosť konania.

Naozaj je však nevyhnutné, aby aj v prípade susedských rozporov rozhodoval subjekt, ktorý je nadradený (a to v ekonomicky, ako aj časovo náročnom konaní) a nevyužila sa najprirodzenejšia cesta nápravy všetkých spoločenských vzťahov – obojstranne prijateľná dohoda?

3. DÁ SA TO AJ INAK

Problémy vyskytujúce sa vo sfére justície, podrobnejšie špecifikované v predchádzajúcom odseku, sú dôvodom pre hľadanie alternatív, resp. iných ako súdnych ciest riešenia sporov. Jedným v úvahu pripadajúcich spôsobov riešenia naštrbených medziľudských vzťahov, smerujúcim k uzatvoreniu zmieru účastníkov sporu formou hľadania spoločného konsenzu, je inštitút mediácie.

Mediáciu možno vo všeobecnosti definovať ako mimosúdne konanie, v ktorom tretia osoba - tzv. mediátor pomáha stranám zúčastneným na mediácii, aby vyriešili svoju konfliktnú situáciu a dospeli k vzájomne prijateľnej dohode. Dôležité je, že na rozdiel od sudcu, ktorý disponuje rozhodovacou právomocou, mediátor ako tretí subjekt v procese mediácie nerozhoduje, ale iba usmerňuje strany tak, aby čo najrýchlejšie a najzmierlivejšie vyriešili svoj spor.

Strany zúčastnené na mediácii k sebe nepristupujú konfrontačne. Ide skôr o proces ich vzájomného približovania, v ktorom sa samy rozhodujú pre spôsob ideálneho vyriešenia svojho sporu a v tomto procese zohrávajú aktívnejšiu úlohu, pretože sa s pomocou mediátora snažia nájsť riešenie, ktoré je pre ne najvyhovujúcejšie. Konsenzuálny prístup zvyšuje pravdepodobnosť toho, že aj po urovnaní sporu budú strany schopné nekonfliktne pokračovať vo svojich vzájomných vzťahoch. Nakoľko ide o nedôkazné konanie, mediácia nie je spojená ani s potrebou zaobstarania podkladov na relevantné a spravodlivé rozhodnutie vo veci, ako je to v prípade súdnych konaní.

4. V ČOM SPOČÍVA ŽELANÝ EFEKT

Potreba zavedenia mediácie do právneho poriadku Slovenskej republiky bola odôvodnená predovšetkým z hľadiska rastúceho objemu súdnych žalôb a predlžovania súdnych konaní. S ohľadom na vyššie uvedené možno konštatovať, že mediácia odbreňuje súdy od tzv. jednoduchých vecí, ktoré je možné vyriešiť aj zmierom, dosiahnutým vhodne usmerňovanou komunikáciou zúčastnených osôb, čím sa zároveň umožňuje zachovať pozitívne medziľudské vzťahy, pretože ani jeden z účastníkov nemá pocit víťaza alebo porazeného, ako je tomu v prípade vynesenia súdneho rozhodnutia v prospech jednej a v neprospech druhej sporovej strany.

5. LEGISLATÍVNY RÁMEC MEDIÁCIE

Legislatívna úprava inštitútu mediácie je zakomponovaná v Zákone č. 420/2004 Z. z. o mediácii (ďalej len ako „ZoM“). Predmetom ZoM je predovšetkým výklad základných pojmov, vymedzenie vecnej pôsobnosti zákona, úprava postavenia jednotlivých zúčastnených osôb, povinnosti mlčanlivosti, registračného

konania, odbornej spôsobilosti mediátora, nezaujatosti mediátora, podmienok zriadenia mediačného centra a napokon vymedzenie účinkov dohody o mediácii. Na tomto mieste je však nevyhnutné podotknúť, že prevažná časť ustanovení predstavuje len akúsi rámcovú právnu úpravu, ktorá prenecháva riešenie mnohých otázok aplikačnej praxi.

S riešením občianskoprávných sporov prostredníctvom mediácie počíta aj všeobecný kódex civilného procesu - Zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, a to v ustanovení § 170 ods. 2, v zmysle ktorého: „Ak je to možné a účelné, súd sa pokúsi o vyriešenie sporu zmierom, prípadne stranám odporučí, aby sa o zmier pokúsili mediáciou.“

6. AKO SI VYBRAŤ MEDIÁTORA

Na rozdiel od súdneho konania, kedy je spor pridelený sudcovi podľa rozvrhu práce súdu príslušného na konanie vo veci, osoby zúčastnené na mediácii majú možnosť slobodného výberu osoby mediátora (prípadne viacerých mediátorov). Zoznam mediátorov vykonávajúcich činnosť na území Slovenskej republiky, vrátane kontaktov a údajov o sídlach mediačných kancelárií, je verejne dostupný na webovom sídle Ministerstva spravodlivosti SR. Nakoľko je zárukou efektivity a celkovej dôveryhodnosti mediačného procesu aj zákonná požiadavka na nezávislosť a nestrannosť osoby mediátora, ktorý má v procese mediácie zohrávať neutrálnu úlohu, v prípade pochybnosti o jeho nepredpojatosti disponujú osoby zúčastnené na mediácii právom kedykoľvek mediátora odvolať.

7. ČO VÁS TO BUDE STÁŤ?

Pokiaľ dohoda o začatí mediácie výslovne neustanovuje bezodplatné poskytnutie služieb mediátora, mediátor poskytuje svoje služby v oblasti mediácie za odplatu. Výška odplaty sa diferencuje v závislosti od jeho právneho alebo zmluvného vzťahu, či už so svojím zamestnávateľom, ak vykonáva mediáciu na základe svojho pracovnoprávneho vzťahu alebo na základe zmluvy so stranami, v ktorej si určia výšku odplaty. Motivácia strán vyriešiť svoj spor mimosúdne prostredníctvom mediácie môže mať aj finančnú podobu, nakoľko sa cenník mediačných konzultácií spravidla pohybuje v oveľa nižších cenových hladinách ako sú cenové hladiny súdnych poplatkov a ďalších trov.

Ako príklad možno použiť spor medzi vlastníkami spočívajúci v nadmernej produkcii hluku v byte jedného z nich. Nakoľko k rušeniu dochádza behom dňa, polícia nie je kompetentná zasiahnuť. Z dôvodu dlhodobého rozvrátených vzťahov medzi vlastníkami je dvojstranná diskusia smerujúca k dohode prakticky nemožná. Väčšina vlastníkov vidí zo situácie jediné východisko spočívajúce v podaní žaloby na súd.

Nakoľko ide o spor, hodnotu ktorého nie je možné určiť, v zmysle aktuálne platného sadzovníka súdnych poplatkov (príloha Zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov) je návrh na začatie predmetného konania spoplatnený sumou 99,50 €. Naproti tomu, vstupná konzultácia mediátorov vykonávajúcich činnosť na území SR sa pohybuje v hladinách od 0,00 € do maximálne 35,00 €.

Neúplná znalosť právnych noriem často krát motivuje stranu, aby sa v súdnom spore nechala zastupovať advokátom. Ak mandátna zmluva medzi klientom a advokátom neustanovuje inak, v zmysle Vyhlášky č. 655/2004 Z. z. Ministerstva spravodlivosti SR o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb patrí advokátovi za každý úkon právnej služby tarifná odmena vo výške jednej trinástiny priemernej mesačnej mzdy zamestnanca hospodárstva Slovenskej republiky za prvý polrok predchádzajúceho kalendárneho roka, čo k dnešnému dňu predstavuje sumu

vo výške 70,85 €. Nakoľko je mediácia vo svojej podstate sprostredkovaná usmerňovaná forma komunikácie zúčastnených osôb, vyznačujúca sa svojim neformálnym, avšak zároveň dôverným charakterom, zastúpenie advokátom v mediačnom procese nie len že nebude potrebné, ale by bolo vyslovene kontraproduktívne. To znamená, že zúčastneným osobám povinnosť hradiť trovy právneho zastúpenia nevznikne.

Napokon nemožno opomenúť ani fakt „donekonečna“ odročujúcich sa súdnych pojednávaní s výraznými časovými odstupmi, následkami opakujúceho sa finančného zaťažovania strán (cestovné, strata času...), resp. exponenciálnym rastom ďalších trov v desiatkach, resp. aj stovkách eur (svedočné, poštovné, znalecké posudky, náklady odvolacieho konania...). Naproti nim sa úspešná mediácia v obdobne jednoduchých prípadoch, ktoré je možné vyriešiť aj mimosúdne, spravidla končí dohodou už po jednom alebo dvoch stretnutiach s časovo flexibilným mediátorom.

8. JE DOHODA O MEDIÁCII PRE ZÚČASTNENÉ STRANY PRÁVNE ZÁVÄZNÁ?

Ustanovenie § 15 ods. 1 ZoM, v zmysle ktorého: *„Dohoda, ktorá vznikla ako výsledok mediácie, má písomnú formu a je pre osoby zúčastnené na mediácii záväzná.“*, predpokladá rešpektovanie a dobrovoľné dodržiavanie dohody zo strany osôb zúčastnených na mediácii, v zmysle všeobecne uznávanej zásady súkromného práva „*pacta sunt servanda*“ (z lat. „dohody treba dodržiavať“).

Otázka, ktorou sa nejeden potenciálny záujemca o mediáciu zaoberá, je však problematika relevancie, resp. právnej sily mediačnej dohody. Je dohoda o mediácii čo do možnosti nútenej vykonateľnosti naozaj rovnocenná s „typickým“ súdnym rozhodnutím? Odpoveďou na uvedenú otázku je ustanovenie § 15 ods. 2 ZoM, v zmysle ktorého: *„Na základe dohody, ktorá vznikla ako výsledok mediácie, môže oprávnený podať návrh na súdny výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie, ak je táto dohoda podľa podmienok ustanovených v osobitných predpisoch spísaná vo forme notárskej zápisnice alebo schválená ako zmier pred súdom, rozhodcovským orgánom.“* Vyššie citované ustanovenie ponúka osobám zúčastneným na mediácii pomerne jednoduché riešenie, prostredníctvom ktorého možno dohodu o mediácii ošetriť ako spôsobilý exekučný titul pre prípad jej dobrovoľného neplnenia zo strany povinnej osoby.

9. AKO BY TO MOHLO FUNGOVAŤ?

Alternatívne riešenie sporu prostredníctvom mediácie môže predstavovať rýchly a efektívny spôsob aj pre oblasť urovnávania konfliktov vzniknutých v rovine susedských vzťahov v rámci bytových domov. Netreba však zabúdať, že základným predpokladom mediácie a jej úspešného výsledku v rámci toho ktorého sporu je vždy ochota zúčastnených strán prijať mediáciu ako metódu riešenia svojho sporu a mediačného sedenia sa zúčastniť. Nakoľko má mediácia svoj pôvod v anglosaskom právnom systéme, takýto spôsob riešenia konfliktov je bližší obyvateľom tzv. „západných“ krajín. Na druhej strane, s ohľadom na všetky negatíva spojené so súdnym konaním, alternatíva riešenia dlhodobého konfliktu prostredníctvom mediácie stojí minimálne za zváženie a pokus.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov navyše častokrát situujú správcu, resp. predsedu spoločenstva do pozície arbitra, ktorý je kompetentný riešiť aj ich vzájomné nezhody v bytovom dome. Je nepochybné, že správca je osobou, ktorá v očiach vlastníkov požíva istý rešpekt a autoritu. Vyriešiť každý spor vzniknutý zo vzťahov medzi obyvateľmi/užívateľmi nehnuteľnosti v bytovom dome je však spravidla nad jeho sily. Je však rozumné automaticky odkázať vlastníkov so svojím konfliktom na súd, ak s lacnejším, rýchlejšim a dlhodobo efektívnejším riešením počíta aj samotný právny poriadok?

VZDELÁVANIE SPRÁVCOV AKO SÚČASŤ PROFESIONALIZÁCIE SPRÁVY BYTOVÉHO FONDU

Mgr. Lucia Gembešová

Academia Istropolitana Nova (AINova)
Prostredná 47/A, 900 21 Svätý Jur
ainova@ainova.sk; www.ainova.sk

Abstrakt

V súvislosti s prebiehajúcim procesom profesionalizácie správy bytového fondu vznikla potreba vytvorenia komplexného vzdelávacieho programu pre správcov bytových domov. V širokej spolupráci so strešnými organizáciami správcov, najmä ZBHS a SZBD, a tiež za účasti odborníkov z radov MDV SR, MF SR a iných relevantných subjektov bol vytvorený program s názvom Správa bytového fondu.

Úvod

V rokoch 2007-2008 bol realizovaný medzinárodný slovensko-nemecký projekt s názvom *Analýza efektívnosti spravovania bytového fondu v Slovenskej republike*. Projekt iniciovala slovenská nezisková vzdelávacia inštitúcia AINova a bol realizovaný vďaka finančnej podpore nemeckého Spolkového ministerstva pre dopravu, výstavbu a bývanie, rakúskeho Spolkového ministerstva hospodárstva a práce, Wüstenrot stavebnej sporiteľne a Prvej stavebnej sporiteľne.

Na základe zistení zo spomínaného výskumného projektu a v spolupráci s kľúčovými aktérmi z oblasti správy bytového fondu bol vytvorený nový vzdelávací program *Správa bytového fondu* v rozsahu 90 vyučovacích hodín. Program je akreditovaný na MŠVVŠ SR a jeho odborným garantom je Ing. arch. Elena Szolgayová, PhD. (generálna riaditeľka Sekcie bytovej politiky a mestského rozvoja, MDV SR).

Profil absolventa

Absolvent získa vedomosti a zručnosti potrebné k odbornému výkonu správy bytových domov. Zvláštny dôraz je kladený na získanie vedomostí a zručností z oblasti hospodárenia, obnovy a modernizácie bytového fondu, úspešnej komunikácie s klientmi/obyvateľmi bytových domov a celkove na zvyšovanie kvality správy.

Cieľová skupina

Program je určený najmä pracovníkom spoločností, ktoré sa venujú správe bytového fondu na Slovensku (stavebné bytové družstvá, mestské alebo súkromné

správcovské spoločnosti). Program je tiež určený predsedom spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov a aj iným relevantným subjektom, ktoré sú zapojené do prevádzky, údržby a opráv bytových domov a tiež do procesu ich obnovy a modernizácie.

Tematické oblasti

1. Základné právne predpisy k správe bytových domov
2. Administratívne zabezpečenie správy
3. Odborné a technické zabezpečenie správy a prevádzky budov
4. Finančný manažment a hospodárenie
5. Sociálny manažment
6. Manažment kvality

Organizácia vzdelávania

Vzdelávanie v rozsahu 90 vyučovacích hodín prebieha prezenčnou formou v štyroch 3-4 dňových sústrediach. Okrem dochádzky na prednášky je podmienkou na ukončenie vzdelávacieho programu tiež odovzdanie záverečnej práce.

Plán opráv, obnovy a modernizácie bytového domu

Predmetom vyššie spomínanej záverečnej práce je vypracovanie *plánu opráv, obnovy a modernizácie vybraného bytového domu*. Obsah záverečnej práce má nasledovnú štruktúru: a) podmienky, v ktorých sa budova nachádza; b) technická dokumentácia budovy; c) konštrukčná charakteristika budovy; d) vizuálna prehliadka domu so zameraním sa na súčasný stav stavebných konštrukcií a technického zariadenia, charakteristika a využiteľnosť spoločných častí a zariadení budovy; e) orientačné tepelno-technické zhodnotenie budovy, energetická náročnosť; f) návrh opráv a ich odborný finančný odhad (strešná konštrukcia, obalové a otvorové konštrukcie, chodbové komunikačné priestory, schodiskový priestor, pivničné/suterénne priestory, vodoinštalácie a kanalizácia, plynoinštalácia, elektroinštalácia, vykurovacia sústava, cirkulačné potrubie teplej úžitkovej vody, domová kotolňa, atď.); g) stanovenie priorít opráv a obnovy a ich finančná náročnosť; h) možnosti financovania opráv; i) predloženie obnovy budovy a jej financovania na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestor.

Spolupráca pri tvorbe obsahu programu

Ako bolo spomínané, vzdelávací program vznikal v širokej spolupráci so strešnými organizáciami správcov, s odborníkmi z relevantných ministerstiev, s vybranými profesijnými (odbornými) združeniami a s expertmi z bankového sektora. Menovite pôsobili v Poradnej skupine tieto subjekty: MDV SR (Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky); MF SR (Ministerstvo financií Slovenskej republiky); SZBD (Slovenský zväz bytových družstiev); ZBHS (Združenie bytového hospodárstva na Slovensku); ZSVB (Združenie spoločenstiev vlastníkov bytov na Slovensku); Inštitút bývania, o. z.; SvF STU (Stavebná fakulta Slovenskej technickej univerzity); SKSI (Slovenská komora stavebných inžinierov); ZpPOBD (Združenie pre podporu obnovy bytových domov); ZMOS (Združenie miest a obcí Slovenska); PSS (Prvá stavebná sporiteľňa, a. s.); Wüstenrot stavebná sporiteľňa, a. s.; AG-Expert, s. r. o. - správcovská spoločnosť.

Program *Správa bytového fondu* sa realizuje v priestoroch neziskovej vzdelávacej inštitúcie AINova vo Svätom Jure (pri Bratislave). Projekt finančne dlhodobo podporuje Prvá stavebná sporiteľňa, a. s. a tiež UNIQA poisťovňa, a. s. a Allianz - Slovenská poisťovňa, a. s. Viac na www.ainova.sk.

Číslo potvrdenia o akreditácii vzdelávacieho programu: 1410/2012/121/1
Evidenčné číslo osvedčenia: 021/2013

 **OSVEDČENIE**
o absolvovaní akreditovaného vzdelávacieho programu ďalšieho vzdelávania

Academia Istropolitana Nova so sídlom vo Svätom Jure, Prostredná 47/A
potvrďuje, že

_____ v Bratislave
narodený dňa _____

úspešne absolvoval akreditovaný vzdelávací program
SPRÁVA BYTOVÉHO FONDU NA SLOVENSKU

v čase od 5.3.2013 do 7.6.2013, v rozsahu 101 hodín
s odborným obsahom v nasledujúcej predmetovej skladbe:

- ♦ Profesionalizácia správy bytového fondu v kontexte štátnej bytovej politiky – 1 hodina
- ♦ Právne aspekty správy bytových domov – 18 hodín
- ♦ Administratívne zabezpečenie správy – 17 hodín
- ♦ Základné odborné a technické znalosti správcu – 19 hodín
- ♦ Finančný manažment – 13 hodín
- ♦ Sociálny manažment – 17 hodín
- ♦ Manažment kvality – 16 hodín

Vo Svätom Jure, dňa 20.6.2013

Ing. arch. Elena Szolgayová, PhD.
odborný garant vzdelávacieho programu
Ministerstvo dopravy, výstavby
a regionálneho rozvoja SR 

Mgr. Lucia Gembešová
Členka vedenia
Academia Istropolitana Nova 

Mgr. Marta Jendeková, M.A.
Členka vedenia
Academia Istropolitana Nova 



Osvedčenie o absolvovaní akreditovaného vzdelávacieho programu ďalšieho vzdelávania vydané podľa §14 ods. 9 zákona č. 568/2009 Z. z. o celoživotnom vzdelávaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Alternatívne riešenia spotrebiteľských sporov vo výkone správy pred SOI podľa zákona č. 391/2015 Z.z.

**Konferencia Efektívna správa bytového fondu
Vyhne, 9. máj 2018**

Zákon č. 391/2015 Z.z. o alternatívnom riešení sporov

- účinný od 1. februára 2016
- Žiadosť o nápravu
- Návrh na začatie ARS
- Sprostredkovanie komunikácie medzi stranami sporu

Subjekty ARS

Orgány ARS

1. Úrad pre reguláciu sieťových odvetví
2. Úrad pre reguláciu elektronických komunikácií
3. Slovenská obchodná inšpekcia (reziduálny subjekt ARS)

Oprávnené právnické osoby zapísané v zozname

Začatie ARS

- Úplný návrh na začatie ARS
- Oznámenie stranám sporu
- Predávajúcemu/ poskytovateľovi služieb doručí návrh spolu s dokladmi a výzvou, aby sa vyjadril k návrhu spotrebiteľa

Ukončenie ARS

- Dohoda o vyriešení sporu
- Odôvodnené stanovisko
- Odloženie návrhu
- Neposkytnutie súčinnosti – orgán kontroly podľa § 26 uloží pokutu od 500 eur do 10.000 eur

Rok 2016

- 8 prípadov, ktoré sa týkali správy bytov
 - 2 odmietnutia podľa § 13 ods. 1 a § 13 ods. 4 písm. a)
 - 1 dohoda
 - 4 odloženia podľa § 19 ods. 1 písm. e)
 - 1 odôvodnené stanovisko
- Všetky prípady sa týkali správy bytov v Bratislavskom kraji

Rok 2017

- 3 prípady, ktoré sa týkali správy bytov
 - 1 odmietnutia podľa § 13 ods. 4 písm. d)
 - 1 odloženie podľa § 19 ods. 1 písm. e)
 - 1 odôvodnené stanovisko
- Všetky prípady sa týkali správy bytov v Prešovskom kraji

Dohoda o vyriešení sporu

- Vyhlásenie o tom, že vlastník bytu č. XY, X. poschodí bytového domu, zapísaný na LV, k.ú., meno a priezvisko, nemá k dnešnému dňu žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu, príslušenstva bytu a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv. Byt sa nepovažuje za zábezpeku za záväzky predchádzajúcich vlastníkov. Záväzky predchádzajúcich vlastníkov sa usporiadali tak, že sa nijakým spôsobom nevymáhajú od súčasného vlastníka.

Odôvodnené stanoviská

- Ak medzi stranami sporu nedôjde k uzavretiu dohody
- Odôvodnené stanovisko je nezáväzná
- Konštatované porušenia zákonov:
 - § 18 ods. 4 zákona č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa
 - § 8b ods. 2 písm. a), b) a g) zákona č. 182/1993 Zb. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov





JUDr. Marek Valachovič, PhD.

VYBRANÉ PRÁVNÉ ASPEKTY SPOJENÉ SO ZMENOU FORMY SPRÁVY A ZMENOU SPRÁVCU	3
---	---

JUDr. Marek Perdík

POSTUPY SPRÁVCU PRI VYMÁHANÍ NEDOPLATKU VLASTNÍKA BYTU V OSOBNOM BANKROTE	15
--	----

JUDr. Juraj Mičura, Mgr. Alexej Dobroľubov

PODMIENKY SPRACOVANIA OSOBNÝCH ÚDAJOV SPRÁVCOVSKÝMI SPOLOČNOSŤAMI PODĽA GDPR	23
---	----

Ing. Juraj Bartoš

ÚVERY ZO ŠTÁTNEHO FONDU ROZVOJA BÝVANIA EŠTE VÝHODNEJŠIE	32
---	----

Ing. Jaroslav Sýkora, Mgr. Ingrid Rusková

REKOFOND – výhodné úvery pre bytové domy financie „EKO“ stvorené na revitalizáciu	38
--	----

Mgr. Kateřina Chajdiaková

PLÁNOVANIE OBNOVY BYTOVÝCH DOMOV	40
---	----

Adrián Csuba

KOMFORTNÉ ODOSIELANIE POŠTOVÝCH ZÁSIELOK OD STOLA	44
--	----

Ing. Emil Pečík

ŠPECIFICKÉ ASPEKTY DANE Z PRÍJMOV FYZICKÝCH OSÔB A DPH V PRAXI BYTOVÝCH DRUŽSTIEV	55
--	----

Ing. Otília Leskovská

ČLOVEK AKO POHON A BRZDA PRI SPRÁVE BYTOVÉHO DOMU	63
--	----

Ing. Miloslav Frečka

MOTIVÁCIA VLASTNÍKOV BYTOV K SPOLUPRÁCI	67
--	----

JUDr. Marek Perdík

OUTSOURCING VYMÁHANIA NEDOPLATKOV	71
--	----

Mgr. Kateřina Horáková

POSTAVENÍ BYTOVÝCH DRUŽSTEV A SPOLEČENSTVÍ VLASTNÍKŮ při vymáhání pohledávek v ČR	76
--	----

Ján Boroň

NEKOMPROMISNE BEZPEČNÁ REGULÁCIA PLYNU	78
---	----

doc. Ing. Michal Božík, PhD.

ÚLOHA A POSTAVENIE STAVEBNÉHO DOZORA PRI REALIZÁCIÍ A OPRAVÁCH DOMOV	81
---	----

Peter Jančula

PRENOS ÚDAJOV O SPOTREBE DO SYSTÉMU ROZPOČÍTANIA A DOPAD NA JEHO KVALITU	86
---	----

JUDr. Marek Perdík VECNOPRÁVNÝ STATUS NEDOPLATKU / PREPLATKU VZNIKNUTÉHO Z ROČNÉHO VYÚČTOVANIA	90
Mgr. Dorota Maculová, Ing. Jaroslav Krankus SPRÁVNE POISTENÝ BYTOVÝ DOM? Zahrňte do poistenia všetky riziká	100
Ing. Ivana Kozubíková, JUDr. Jana Pinčková VÝSLEDKY KONTROLNEJ ČINNOSTI NKÚ SR získané kontrolou zatepľovania bytových domov	106
Mgr. Silvia Valichnáčová NEDOHLADNÝ ZMYSEL NEZMYSELNE DLHÝCH SÚDOV MEDIÁCIA AKO ALTERNATÍVNA FORMA RIEŠENIA SUSEDSKÝCH SPOROV	125
Mgr. Lucia Gembešová VZDELÁVANIE SPRÁVCOV AKO SÚČASŤ PROFESIONALIZÁCIE SPRÁVY BYTOVÉHO FONDU	129
Mgr. Ing. Petra Píšová ALTERNATÍVNE RIEŠENIA SPOTREBITELSKÝCH SPOROV VO VÝKONE SPRÁVY PRED SOI PODĽA ZÁKONA Č. 391/2015 Z.z.	132



“NIEKTORÍ DLHY VYMÁHAJÚ, MY ICH SPEŇAŽUJEME.”

S nami zabudnete na zastaralé a neefektívne
spôsoby vymáhania.



- okamžité zahájenie procesu vymáhania bez administratívy zo strany správcu
- rýchly a efektívny export “FINLEGAL” zo systému Domus
- automatizované lustrácie konkurzov a osobných bankrotov a podávanie prihlášok do konaní
- inovatívna metodika pre dosiahnutie vyššej efektivity
- zvýšenie platobnej disciplíny vlastníkov
- okamžité zahájenie procesu vymáhania bez administratívy zo strany správcu

www.finlegal.sk

Telefón: 02/33014111, 0918 628 240

Email: finlegal@finlegal.sk



ŠETRITE SVOJE NÁKLADY

Úspešne pomáhame šetriť náklady spojené s vymáhaním dlhov.
Eliminujte energiu vymáhania a vyčleňte ju pre výkon správy.



- za vymożenie pohľadávky neplatíte odmenu
- už nebudete musieť platiť žiadne súdne poplatky a trovy právneho zastúpenia
- ušetríte na poštových poplatkoch
- jednoduchý, komplexný, okamžitý export stavu pohľadávok

www.finlegal.sk

Telefón: 02/33014111, 0918 628 240

Email: finlegal@finlegal.sk

GMR GAS®

TRADIČNÝ ČESKÝ VÝROBCA REGULAČNEJ TECHNIKY PRE PLYNÁRENSTVO

POUŽITIE

Túto zostavu je možné použiť pre prípadnú náhradu regulátoru typu ALz-6u regulátorom AL-z8-Pr predovšetkým v domových prípojkách, kde výkon pôvodného regulátora je značne predimenzovaný. Tieto regulátory musia mať závit na vstupe i výstupe Rp1. Pri náhrade je nutné posúdiť výkon pôvodného regulátora (prietok) a podľa toho zvoliť príslušný náhradný typ. Tiež je nutné posúdiť zástavbové rozmery.



AL-z8-Pr
Regulátor pretlaku
zemného plynu

PREDLŽUJEME ZÁRUKU NA 5 ROKOV

Na našich výrobkoch predlžujeme s platnosťou k 1. 7. 2016 záruku na 5 rokov
platí pri splnení obchodných podmienok

PREDNOSTI

A: 0,05 -0,2 MPa výstupný tlak 2 kPa
B: 0,2 -0,4 MPa výstupný tlak 2 kPa
AX: 0,05 -0,2 MPa výstupný tlak 2-5 kPa
BX: 0,2 -0,4 MPa výstupný tlak 2-5 kPa

Pri použití prírub umožňuje regulátor jednoduchú zmenu (bez úpravy inštalácie) za regulátory typu ALz-6U (zhodujúce príruby a zástavbové rozmery). Podľa žiadaného smeru toku plynu je možné regulátor montovať do štyroch polôh, a to pre smer prietoku zdola nahor, zhora nadol a vodorovne (sprava alebo zľava). Vždy musí byť dodržané, aby rovina membrán bola vodorovná a pružiny hore.

Zabudovaný bezpečnostný uzáver, ktorý uzatvára trvalo prívod plynu do regulátoru pri poklese alebo vzostupe pretlaku plynu nad stanovenú hranicu a vďaka svojej konštrukcii sa navzájom neovplyvňuje s regulačnou časťou regulátora.

Vstavaný poistný ventil.

Tieto parametre sú garantované na skúšobných zariadeniach výrobcu, ktoré spĺňajú požiadavky štátnej skúšobne, ČSN EN 12279 a TDG 60903.



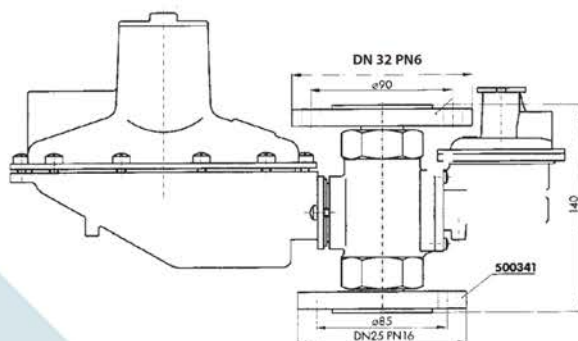
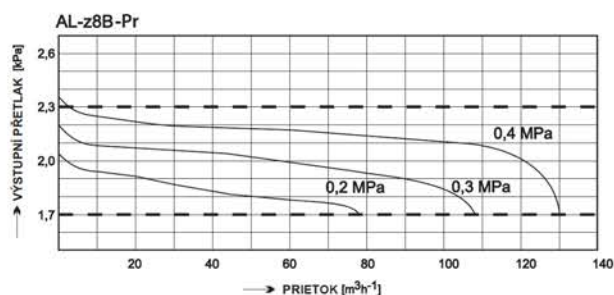
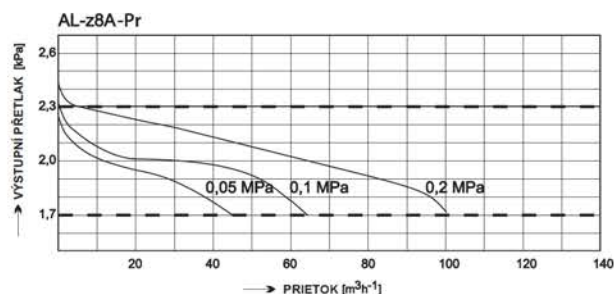
GMR GAS s.r.o.
KOPEČNÁ 20
602 00 Brno

VÝROBNÝ ZÁVOD:
Husova 691
539 73 Skuteč, CZ

+421 905 483 993 | objednavky@gmrgas.sk

www.gmrgas.cz

PRIETOKOVÉ CHARAKTERISTIKY REGULÁTOROV



GMR GAS®

TRADIČNÝ ČESKÝ VÝROBCA REGULAČNEJ TECHNIKY PRE PLYNÁRENSTVO

HARMONOGRAM ŠKOLENÍ PRE REGULAČNÚ TECHNIKU GMR GAS, S.R.O.

Srdečne Vás pozývame na školenia usporiadaných spoločnosťou GMR GAS vo svojom výrobnom závode v Skutči.

Školenie je určené pre montážnych a servisných pracovníkov, zameraných na činnosti súvisiace s montážou a uvedením regulátorov tlaku plynu (RTP) do prevádzky. Účastníci školenia budú zoznámení s technickými parametrami, správnu montážou a obsluhou RTP ALz-6U, ALz-8, Rp-6, Rp-10 z výrobného programu GMR GAS, s.r.o. Po skončení školenia obdrží absolvent osvedčenie o zaškolení. Na uvedenom školení bude aj praktická ukážka – každý účastník si môže vyskúšať svoju zručnosť.

TERMÍNY PRE ROK 2018 - SLOVENSKÁ REPUBLIKA

1. februárový týždeň - Školenie montážnych pracovníkov (15€ + DPH)

Montáž a uvedenie do prevádzky regulátorov radu Rp-6, Rp-10, ALz-6U, ALz-8

1. marcový týždeň - Školenie montážnych pracovníkov (15€ + DPH)

Montáž a uvedenie do prevádzky regulátorov radu Rp-6, Rp-10, ALz-6U, ALz-8

1. aprílový týždeň - Školenie montážnych pracovníkov (15€ + DPH)

Montáž a uvedenie do prevádzky regulátorov radu Rp-6, Rp-10, ALz-6U, ALz-8

Viac na webe, príp. č.t. +421 905 483 993

ZÁRUČNÝ A POZÁRUČNÝ SERVIS RTP

- Montáž a demontáž RTP môže vykonávať len organizácia, ktorá má k tomu potrebné oprávnenia zákon 509/2009 Z.z.
- Výrobca / predajca zabezpečuje pre správnu montáž a uvedenie do prevádzky odborné školenie
- Montážny pracovník prevádzajúci montáž musí používať náradie s normalizovanými rozmermi
- Regulátor nesmie byť mechanicky namáhaný a nesmie prenášať žiadne napätia (mechanické, elektrické)
- Pracovník zodpovedá za to, že do RTP sa nedostane voda, prach a iné nečistoty (regulátor je vybavený filtračným sítkom, ktoré je potrebné správne umiestniť)
- Po uvedení regulátora do prevádzky je potrebné urobiť o tom záznam do Záručného listu

Pre zaistenie bezpečnej a plynulej prevádzky prosíme dodržať tieto odporúčania výrobcu (vyžaduje legislatíva):

PRAVIDELNÉ KONTROLY:

1x ročne:

- Vizuálna kontrola stavu telesa RTP, očistenie odľuku

1x za 3 roky:

- Kontrola všetkých spojov
- Kontrola výstupného a uzatváracieho tlaku
- Kontrola funkcie poistného a bezpečnostného uzáveru
- Pretočenie všetkých uzáverov
- Zápis do Záručného listu do záznamu o kontrole (ak nebude vyplnený záznam o kontrole, považuje sa to za nedodržanie záručných podmienok)



GMR GAS s.r.o.
KOPEČNÁ 20
602 00 Brno

VÝROBNÝ ZÁVOD:
Husova 691
539 73 Skuteč, CZ

+421 905 483 993 | objednavky@gmrgas.sk
www.gmrgas.cz



ALz-8-Pr



ALz-8



ALz-6u



RP-6, RP-10

Inovatívna technika na meranie spotreby energií a vody v bytových domoch

Rádiový systém *symphonic® 3 sensor net* otvára nové možnosti pri procesoch odpočtov, integrácii údajov do systému rozpočítavania a zobrazovaní dát. Meracie prístroje spoločnosti ista garantujú vysokú spoľahlivosť, precízne meranie a dlhú životnosť.



doprimo® 3 radio

Elektronický pomerový rozdeľovač tepla je koncipovaný ako 2-senzorový prístroj so zabudovaným rádiovým modulom. Do pamäti ukladá hodnoty za posledných 14 mesiacov a hodnotu ku dňu odpočtu za minulé a predminulý rok.

doprimo® 3 radio umožňuje diaľkový odpočet dát, ktorý je možné realizovať pochôdzkovým spôsobom „walk by“ alebo automatickým prenosom dát cez zbernicu.



domaqua® m

Jednovtokový lopatkový suchobežný bytový vodoměr s magnetickou spojkou a valčekovým počítadlom je optimálnym riešením pre malé prietoky. Zaručuje vysokú spoľahlivosť prevádzky a presnosť merania. Vodoměr môže byť inštalovaný horizontálne alebo vertikálne. Vďaka svojej dômyselnej konštrukcii, s možnosťou dodatočného prídania rádiového modulu, sa dá vodoměr jednoducho integrovať do rádiového systému aj dodatočne po montáži.



memonic® radio net

Úlohou zbernice je administrácia a riadenie rádiovéj siete, komunikácia s nainštalovanými zariadeniami, zber dát a ich transfer cez rádiovú službu GSM/GPRS. Zbernica dokáže spravovať až 1000 rádiových meracích zariadení, v dosahu 50 m od zbernice dát **bez potreby inštalácie prídavných zariadení**, ktoré často navyšujú počiatkové náklady. Systém umožňuje online monitoring spotrieb cez internetový portál.

Všetky rádiové zariadenia od spoločnosti ista sa napájajú výlučne na lítiovú batériu so životnosťou 10 rokov (plus 2 roky rezervy) a sú zabezpečené proti neoprávnenej manipulácii a zneužitiu dát. Rádiový modul funguje na princípe obojsmernej komunikácie, čím sa zvyšuje spoľahlivosť prenosu dát a zároveň sa minimalizuje zaťaženie domácnosti elektromagnetickým žiarením.

Viac informácií o našich produktoch a službách nájdete na: www.ista.sk.



POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV A SPRÁVCOV

Dojednáme pre Vás:

VŠETKY RIZIKÁ

VÝBORNÁ CENA

SERVIS PRI LIKVIDÁCII ŠKÔD

PRAVIDELNÝ PREHLAD ŠKÔD

VÝHODNÉ POISTENIE DOMÁCNOSTÍ

ÚVERY PRE OBNOVU BYTOVÝCH DOMOV

Odborná pomoc pri dojednaní poistenia:

+421 907 671 191

Odborná pomoc pri likvidácii poistných udalostí:

+421 907 572 499

info@macula.sk

Život sa
mení rýchlo.

BÝVANIE V BYTOVOM DOME MÁ SVOJE VÝHODY

Rôzne renovácie bytových domov majú jedno spoločné – potrebu financií. Spoľahlivý finančný partner je rovnako dôležitý ako samotný úver. Wüstenrot stavebná sporiteľňa má bohaté skúsenosti, výborné referencie a atraktívnu finančnú ponuku pre bytové domy, ktoré už volajú po renovácii.

V programe REKOFOND poskytuje úvery s transparentnými podmienkami a dlhodobými garanciami:

- úverové prostriedky až do 3 miliónov eur/bytový dom s možnosťou splácania od 6 až do 30 rokov
- na výber je forma zabezpečenia úveru (postačí napr. vinkulácia dvoch mesačných splátok)
- úročenie len 1,49 % p.a. je garantované až na 6 rokov
- pri preferencii garancie úrokovej sadzby a splátky na dlhšie obdobie je na výber: úrok 1,99 % p.a. (na prvých 10 rokov), 2,49 % p.a. (na obdobie 15 rokov) alebo 2,99 % p.a. s garanciou až na 20 rokov.
- špeciálne zvýhodnenia (zmluva o stavebnom sporení zdarma, nadštandardné zhodnotenie vkladov, úver na bývanie bez poplatku za jeho poskytnutie) pre majiteľov jednotlivých bytov v bytovom dome.

Využite príležitosť a profitujte dvojnásobne – bytový dom ako celok aj jednotliví majitelia bytov v dome. Náklady za teplo klesnú, naopak, estetická i úžitková hodnota bytového domu po renovácii vzrastie, a tým aj bezpečnosť a komfort bývania.

**REKOFOND spoľahlivé financovanie
renovácie bytových domov**



PRE SPOKOJNÉ BÝVANIE V BYTOVOM DOME

REKOFOND je osvedčené finančné riešenie komplexnej obnovy bytového domu z portfólia Wüstenrot stavebnej sporiteľne. Wüstenrot je renomovaná európska finančná skupina s takmer 100-ročnou tradíciou a skoro štvrtstoročím pôsobenia na Slovensku. Praktické skúsenosti a viditeľné výsledky sú viac než len slová. S REKOFONDom renovujete výhodnejšie. Umožní revitalizáciu bytového domu od základov až po strechu, práve teraz mimoriadne výhodne.

Ak vás zaujíma...

- aj starší bytový dom môže byť opäť ako nový
- vďaka okamžitému medziúveru len za 1,49 % p.a. fixne až na 6 rokov
- s garanciou úverových podmienok a bez rizika dnes i v budúcnosti

Kontaktujte pre viac informácií:

BRATISLAVSKÝ KRAJ	Dagmar Šimková Ing. Anna Švecová	0915 762 412, Grösslingová 77, Bratislava 0908 679 455, Osuského 1, Bratislava
TRNAVSKÝ KRAJ	František Takács Branislav Cisár	0907 793 668, Korzo Bélu Bartóka 4291/36, Dunajská Streda 0905 444 312, Rázusova 7, Trnava
NITRIANSKY KRAJ	Alexander Chvojka	0905 444 621, Československej armády 29, Levice
TREŇCIANSKY KRAJ	Mgr. Andrea Adamovicová Ing. Kristína Škrabáková	0902 100 003, Weisseho 15/329, Nové mesto nad Váhom 0917 835 410, M. R. Štefánika 171, Považská Bystrica
BANSKOBYSTRICKÝ KRAJ	Ing. Peter Golian Bc. Jana Mikulčíková	0915 762 365, Námestie SNP 70/36, Zvolen 0908 292 080, Dolná 26, Banská Bystrica
ŽILINSKÝ KRAJ	Jana Hariňová	0907 916 653, Dončova 27, Ružomberok
PREŠOVSKÝ KRAJ	Mgr. Jaroslav Nytra	0903 634 538, J. Kráľa 140, Vranov nad Topľou
KOŠICKÝ KRAJ	Mgr. Natália Černaj Ing. Alfonz Satmár	0915 762 501, Námestie baníkov 20, Rožňava 0915 762 492, Štefánikovo námestie 17, Spišská Nová Ves



**STVORENÝ
NA REKONŠTRUKCIU**



Zelená pošta



Už viac nemusíte chodiť na poštu

Posielajte svoje zásielky z pohodlia
vašej kancelárie či domova

www.zelenaposta.sk

Šetríme Váš čas i peniaze

Sme pošta 21.storočia. V súčasnosti sme jediným poštovým poskytovateľom na trhu, ktorý zabezpečuje „elektronickú poštu“. Vy nám dodáte dokument (elektronicky) a my ho za Vás vytlačíme, zabalíme a zašleme adresátovi. Naším cieľom je znížiť Vaše náklady a hlavne prinášať komfortné, kvalitné služby.

Vyskúšajte si aké jednoduché je poslať zásielku

- 1) vytvoríte text v pdf a pošlete ho do Zelenej pošty
- 2) my ho vytlačíme, dáme do obálky a podáme na pošte
- 3) adresát prijme Vašu zásielku

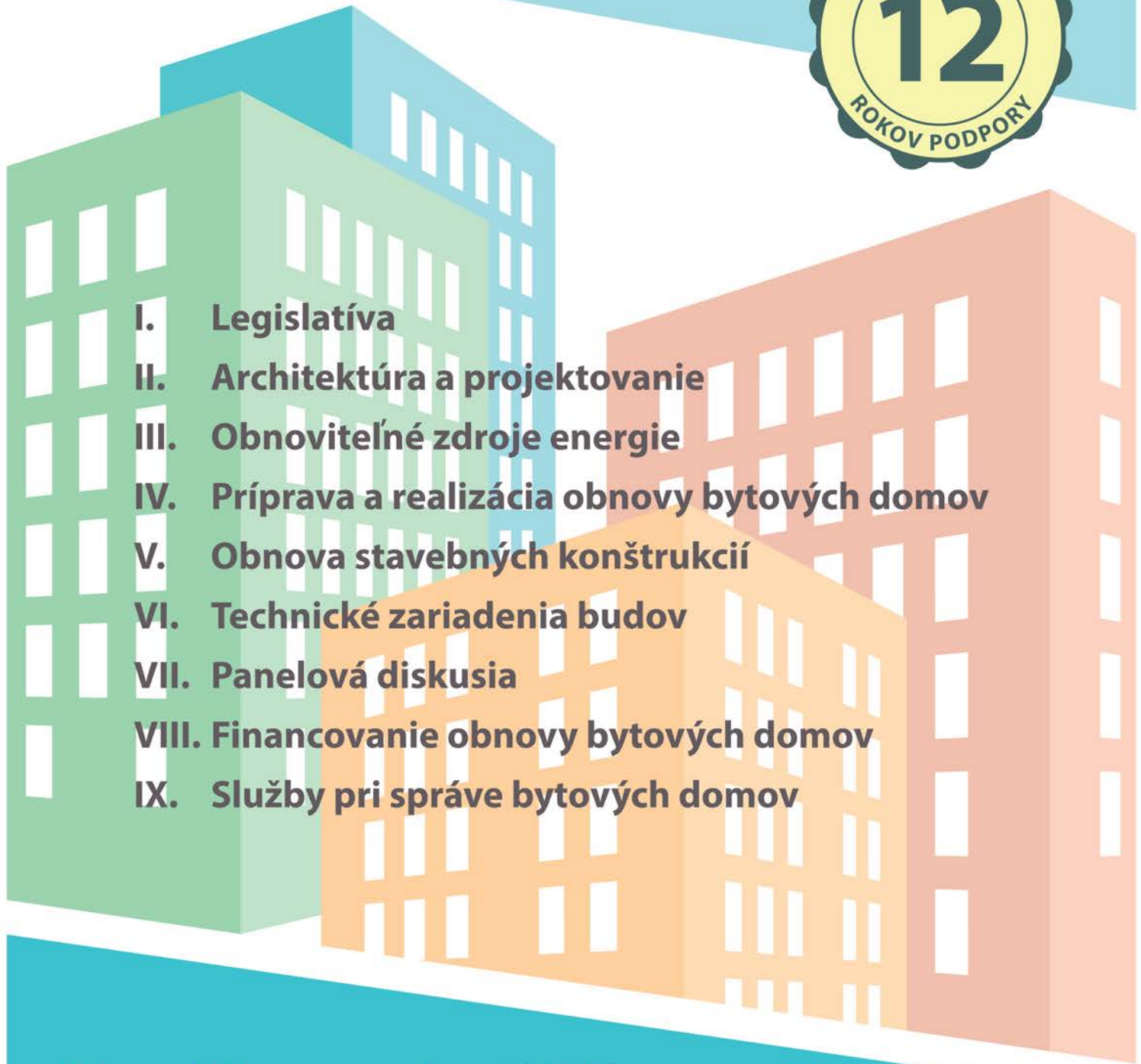


- vieme tlačiť farebne
- zabezpečíme predtlačené hlavičkové papiere
- zabezpečíme obálky s logom Vašej firmy
- zabezpečíme Vaše dáta kryptovaním
- kladieme dôraz na ochranu osobných údajov
- zásielky môžete posilať jednotlivo i hromadne
- zásielky možno i prijímať a došlé faktúry archivovať

KOMPLEXNÁ OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV 2018

Budovy s takmer nulovou potrebou energie



- 
- I. Legislatíva
 - II. Architektúra a projektovanie
 - III. Obnoviteľné zdroje energie
 - IV. Príprava a realizácia obnovy bytových domov
 - V. Obnova stavebných konštrukcií
 - VI. Technické zariadenia budov
 - VII. Panelová diskusia
 - VIII. Financovanie obnovy bytových domov
 - IX. Služby pri správe bytových domov

21. – 23. november 2018

Grand hotel Permon Podbanské

www.obnova-domov.sk