

EXPRESSIS VERBIS

E-ČASOPIS ZDRUŽENIA

Digitalizácia správy domu?

Ano, áno a ešte raz áno...



Konferencia EFEKTÍVNA SPRÁVA 2025

Bratislavská konferencia bola úspešná



KES 2025

10 otázok a odpovedí

Odpovede na Vami zaslané otázky, tentokrát desať

Otestujte svoje vedomosti bezplatne

Prečítajte si o našom e-learning systéme vzdelávania a testovania Vás, či Vašich zamestnancov

Podnikanie so srdcom

Podnikatelia vedia urobiť veľa pre komunitu, aj keď nemusia...



LUKYSTAY

PRÍHOVOR PREDSEDU



Vážení čitatelia Expressis Verbis,

máme za sebou jarný štart tohtoročnej sezóny a našu pravidelnú konferenciu. Máme sa čím pochváliť a preto mi dovoľte v krátkosti bilancovať.

Naše združenie sa za ostatný rok poriadne rozrástlo. Prekročili sme v celkovom počte združovaných priestorov magickú hranicu 150.000 priestorov. Napriek tomu sme spokojní, že rozsah našich služieb je trvalo udržateľný a tento rast zvládame bez straty schopnosti naplňať Vaše očakávania.

Jednou z prvých tohtoročných skúšok našich schopností bola jarná konferencia a bolo naozaj čo pripravovať. Nakoniec ste nás odmenili účasťou celkovo 263 účastníkov, čo pre nás bola nielen logistická výzva, ale aj obrovský pocit zodpovednosti naplniť Vaše očakávania. Ako sa nám to podarilo sa dočítate v článku, venovanému konferencii. Zároveň ale nespíme na vavrínoch a už teraz

Vám ponúkame ďalšie štyri tohtoročné podujatia. Venujte svoj čas prečítaniu tohto e-časopisu a verím, že neolutujete. Máme veľa noviniek a rád Vám ich predstavím. V tomto čísle sa dozviete aj o tom, ako môžete bezplatne elektronicky školiť a testovať svoje vedomosti, alebo vedomosti Vašich zamestnancov, z oblasti správy bytových domov. A samozrejme nájdete svoje obľúbené otázky a odpovede a nové odborné články.

Predseda združenia JUDr. Jozef Štora, LL.M, MBA



Obsah

ZMENA ZÁKONA O DPH	5
DPH a odmena za správu.....	5
Praktické ustanovenia o DPH a výške odmeny za správu	6
DPH a platby dodávateľom	7
DPH a ŠFRB.....	8
Ako postupovať?	8
Hlasovanie	8
KONFERENCIA EFEKTÍVNA SPRÁVA 2025	10
NOVÉ LOGO KONFERENCIE	11
Množstvo vystavovateľov podalo odborný výkon na jednotku	11
Vsadili sme na technológie	15
TOP prednáška konferencie, alebo TOP ako SANATOP	15
Štatistika konferencie	17
VZDELÁVAJTE A TESTUJTE SEBA A SVOJICH KOLEGOV BEZPLATNE	19
Čo všetko tam nájdete?.....	20
Ako systém využiť na plno	20
Ako taký test vyzerá.....	21
Ako vyzerá zoznam učiva.....	21
Celé je to zadarmo aj pre nečlenov.....	22
DIGITALIZÁCIA SPRÁVY DOMU	22
Digitalizácia nie je cieľ. Je to začiatok modernej a efektívnej správy.....	22
Vieme, ako digitálna zmena funguje – a ako z nej spraviť výhodu.....	22
Kedy digitalizácia nie je efektívna?.....	23
POISTENIE ČISTEJ FINANČNEJ ŠKODY PRE PREDSEDOV SVB	24
10 OTÁZOK K SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV	25
1. Môže výkon správy robiť „neziskovka“ bez živnostenského oprávnenia?	25
2. Ak náš predseda napísal účet domu na svoje meno, budeme platiť transakčnú daň?	26
3. Počula som, že na príkaznú zmluvu netreba za predsedu platiť dane a odvody, je to pravda? Platí to aj pri zástupcoch?	26
4. Máme problém správne vytvoriť hlasovaciu otázku. Máte prosím návod ako na to?	26
5. Definícia pojmu prevádzka znamená, že veci zo služieb sa majú účtovať na fond opráv?	29
6. Ako dlho sa musí archivovať zápisnica zo schôdze?.....	29
7. Kúpili sme byt v novostavbe a vraj sme s ním kúpili aj vonkajšiu kanalizáciu. Je to pravda?.....	29
8. Potrebovali by sme v dome prečíslovať byty, je to problém? Treba niečo niekam nahlasovať?	29
9. Pri hlasovaní sa u nás stále hádame o pravidlách, existuje niečo ako štatút hlasovania?.....	29
10. Na schôdzi mi povedal správca, že sa funkcie zástupcu nemôžem vzdať kedy chcem. Je to pravda?.....	30

PODNIKANIE SO SRDCOM..... 33

ZAKLADANIE A LIKVIDÁCIA SVB 36



ZMENA ZÁKONA O DPH

Od 1.1.2025 platí novelizovaný zákon číslo 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty. Zmenou, podstatnou pre výkon správy, je zvýšenie sadzby na 23%.

DPH a odmena za správu



Deň dodania služby vs deň prijatia platby

Vo formáte PDF si môžete usmernenie stiahnuť TU: [USMERNENIE DPH A OZS V PDF](#)

Daňová povinnosť vzniká dňom dodania služby, alebo ak sa platba za službu prijme pred dodaním služby, daňová povinnosť z danej platby vzniká dňom prijatia platby. Služba sa všeobecne za dodanú považuje v posledný deň obdobia, na ktoré sa platba vzťahuje. Tento fakt je dôležitý pri posudzovaní výšky DPH pri fakturácii po uplynutí mesiaca, za ktorý je faktúra vystavená, v tomto prípade za december 2024. Ak totiž podľa uvedeného správca vystaví faktúru až v januári, stále by mal uplatniť sadzbu DPH platnú v zdaňovacom období dodania služby a teda vo výške, platnej v decembri 2024. Vyplýva to z §27 ods. 5.

§27 ods. 5 zákona o DPH

Pri zmene sadzby dane sa použije pri každom vzniku daňovej povinnosti sadzba dane platná v deň vzniku daňovej povinnosti.

Základ dane

Podľa zákona o dani z pridanej hodnoty je základom dane všetko, čo tvorí protihodnotu, ktorú dodávateľ prijal alebo má prijať od príjemcu plnenia alebo inej osoby za dodanie tovaru alebo služby, zníženú o daň. To znamená, že aj odmena za správu má svoj základ dane a samotnú daň, ktorá sa k základu dane pripočítava v jej aktuálnej výške.

Povinnosť uvádzania ceny pre spotrebiteľa s DPH

Členské štáty EÚ boli povinné implementovať do svojich zákonov smernicu 1998/6/ES o ochrane spotrebiteľa pri označovaní cien výrobkov ponúkaných spotrebiteľom. Podľa zákona číslo 108/2024 Z.z. ochrane spotrebiteľa §2 písm. g) odr. 1 je predajnou cenou pre spotrebiteľa konečná cena vrátane DPH. V súlade s pravidlami ochrany spotrebiteľa je nutné v situácii, kedy došlo k zvýšeniu sadzby DPH, brať do úvahy najmä spôsob, akým bola cena služby, v tomto prípade odmena za správu, dohodnutá. Rozhodnými sú nasledovné skutočnosti :

- či bol v zmluve uvedený aj základ dane,
- či bolo v zmluve uvedené pravidlo vzťahujúce sa k zmene sadzby DPH
- či bola cena služby definovaná inak ako celkovou výškou resp. opísaný jej výpočet

Praktické ustanovenia o DPH a výške odmeny za správu

Príklad 1 : Zmluvné strany sa dohodli, že výška odmeny za správu je 8,40 € za priestor a mesiac.

Iné ustanovenia k výške odmeny (netýka sa inflačnej doložky) v zmluve nie sú uvedené.

Správca nie je oprávnený automaticky zmeniť výšku odmeny za správu.

Príklad 2: Zmluvné strany sa dohodli, že výška odmeny za správu je 8,40 € za priestor a mesiac.

Zmluva obsahuje ustanovenie, že cena je vrátane DPH.

Správca nie je oprávnený automaticky zmeniť výšku odmeny za správu.

Príklad 3: Zmluvné strany sa dohodli, že výška odmeny za správu je 8,40 € za priestor a mesiac.

Zmluva obsahuje ustanovenie, že cena je vrátane DPH vo výške 20%.

Nárok na účtovanie novej sadzby DPH je otázný a nie celkom určitý. Pri uplatnení vyššej sadzby je možné argumentačne sa oprieť o to, že síce cena v zmluve je v súlade s pravidlami ochrany spotrebiteľa uvedená s DPH, zároveň je jasne v zmluve uvedené, že sa predajná cena skladá zo základu dane, ktorý vypočítateľný a sadzby dane, ktorá je k nemu pripočítaná. Nakoľko sa však základ dane nemení, mení sa len sadzba dane, je správca oprávnený uplatniť pri fakturácii novú sadzbu dane s ohľadom na ustanovenie §27 ods. 5 zákona o DPH. Rovnako je možné oprieť sa o to, že zmluva o výkone správy obsahuje toto ustanovenie ako zásadu určenia výšky odmeny za správu a teda pokiaľ táto zásada neobsahuje neprijateľné alebo neplatné ustanovenia, je aplikovateľná na zmluvný vzťah a zmluvné strany by ju mali rešpektovať.

Príklad 4: Zmluvné strany sa dohodli, že výška odmeny za správu je 8,40 € vrátane DPH.

Iné ustanovenia k výške odmeny (netýka sa inflačnej doložky) v zmluve nie sú uvedené.

Oprávnenie účtovať novú sadzbu DPH je otázná, platí argumentácia ako v príklade 3.

Príklad 5: Zmluvné strany sa dohodli, že výška odmeny za správu je 7,- € plus DPH.

Iné ustanovenia k výške odmeny (netýka sa inflačnej doložky) v zmluve nie sú uvedené.

Takéto ustanovenie v zmluve je v priamom rozpore so zásadami ochrany spotrebiteľa a nielen že odporúčame neriskovať automatickú zmenu fakturovanej výšky odmeny za správu, ale je viac ako nutné zmeniť dané ustanovenie zmluvy tak, aby cena bola uvedená aspoň ako doplnková informácia vrátane DPH.



**PROFESIONÁLNI
INŠTALATÉRI**

- ✓ **DODÁVKA
A MONTÁŽ MERAČOV**
- ✓ **VÝMENA
LEŽATÝCH ROZVODOV**
- ✓ **VÝMENA
STÚPACÍCH ROZVODOV**
- ✓ **REALIZÁCIA
A SPRÁVA KOTOLNÍ**
- ✓ **HYDRAULICKÉ
VYREGULOVANIE**

- ✓ **PRÁCA S AZBESTOM**
- ✓ **PORUCHOVÁ SLUŽBA**

24/7

PODPORA SPRÁVY O.Z.
POMOC, PODPORA A PORADENSTVO PRI SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

TEST ZNALOSTÍ SPRÁVCU I.

**VIETE O SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV VŠETKO
POTREBNÉ? STE SI ISTÍ?**

Kliknite na E-LEARNING



OTESTUJTE BEZPLATNE SEBA
ALEBO SVOJICH ZAMESTNANCOV

ENERGETICKÉ CERTIFIKÁTY BUDOV
ENERGETICKÉ AUDITY ROZVODOV TEPLA A TEPLEJ VODY
NASTAVENIE KOEFICIENTOV PODĽA NEPRIAZNIVEJ POLOHY MIESTNOSTÍ
ENERGETICKÉ ŠTÚDIE VYUŽITEL'NOSTI OZE
TECHNICKO-ODBORNÝ AUDIT BYTOVÝCH DOMOV
DIAGNOSTIKA, ČISTENIE A DEZINFEKČIA VETRACÍCH POTRUBÍ
INŠTALÁCIA A PREVÁDZKOVANIE OZE



ENERGIA BUDOV S.R.O.
ZELENÁ ENERGIA PRE BUDOVY

MODACO®
PRE VAŠE POHODLIE...

Syslia 29, 821 06 Bratislava
+421 903 724 897



Príklad 6 : Bez ohľadu na určenie výšky odmeny za správu zmluva obsahuje ustanovenie, ktoré obsahovo hovorí, že výška odmeny za správu obsahuje 20% DPH alebo jej ekvivalent vyjadrený v peniazoch a zároveň informáciu, že ide o výšku DPH platnú v čase podpisu zmluvy.

V takomto prípade je správca oprávnený účtovať novú sadzu DPH.

Príklad 7: Bez ohľadu na určenie výšky odmeny za správu zmluva obsahuje ustanovenie, ktoré obsahovo hovorí, že cena je uvedená spolu s DPH vo výške platnej v čase uzavretia zmluvy a/ alebo správca je oprávnený v prípade zmeny sadzby DPH účtovať k základu dane aktuálnu sadzbu DPH.

Takéto ustanovenie je najbezpečnejšie vo vzťahu k rizikám obrany spotrebiteľov voči novej výške odmeny za správu a správca je nepochybne oprávnený účtovať novú výšku DPH.

Argumentácia neprijateľných podmienok o určení výšky odmeny za správu

Problematika je riešená v inom našom článku, ale v krátkosti podľa platnej judikatúry aj podmienky, ktoré sú inak neprijateľné, pokiaľ mal spotrebiteľ možnosť zmeniť obsah zmluvy, neposudzujú sa ako neprijateľné a zmluvné strany sa nimi môžu riadiť.

DPH a platby dodávateľom

Pri platbách dodávateľom je nutné posudzovať každú platbu osobitne a na ňu uplatniť ustanovenia §27 ods. 5 zákona o DPH, ktoré platia tak na služby, ako aj dodávku tovarov. Platí, že daňová povinnosť vzniká dňom dodania tovaru alebo služby, alebo ak sa platba za tovar alebo službu prijme pred dodaním tovaru alebo služby, daňová povinnosť z danej platby vzniká dňom prijatia platby. Podľa vzniku daňovej povinnosti bude účtovaná výška sadzby dane platná v danom zúčtovacom období.

Záver

Pri otázke oprávnenia účtovať si novú sadzbu je potrebné položiť si, najmä v príkladoch 1 až 5, otázku výšky rizika aktívnej obrany vlastníkov proti účtovaniu si vyššej sadzby DPH správcom. Úplne bezpečné sú príklady 6 a 7, ale v praxi často aj v tých rizikových príkladoch navýšenie bez problémov prejde. Jedným z riešení je aj prejednať novú výšku odmeny za správu pred nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov s tým, že správca tento fakt vlastníkom oznámi a vlastníci hlasovaním zoberú uvedené na vedomie, je však treba dbať na textáciu uznesenia. Príkladom je akceptovateľné uznesenie napríklad:

Tým okrem iného zhojí správca aj nedokonalé, alebo nevýhodné ustanovenia zmluvy o výkone správy

Vlastníci berú na vedomie, že správca s ohľadom na zmenu sadzby DPH mení výšku odmeny za správu od 1.1.2025 na sumu XY, pričom nová výška odmeny pozostáva z pôvodného základu dane XY a novej sadzby dane vo výške 23%, čo predstavuje sumu XY, a teda nová výška odmeny vrátane sadzby DPH 23% je suma xy.

k výške odmeny za správu. Je potrebné vlastníkom zároveň vysvetliť, že v súlade so zákonom v tomto znení je správca povinný vypracovať aj nové konsolidované znenie zmluvy a nechať ho podpísať poverenou osobou za vlastníkov. Je však potrebné si uvedomiť, že takouto úpravou sa môže v budúcnosti stať, že pri znížení sadzby DPH bude správca povinný výšku odmeny zasa znížiť.

DPH a ŠFRB



Problémom je zmena obstarávacieho nákladu

Vzhľadom na to, že došlo ku zmene obstarávacieho nákladu, i keď kvôli zmene zákona, je každá podpora schválená od ŠFRB, ktorá nebola do konca roka 2024 dočerpaná, nútená prejsť opakovaným schvaľovaním. V jednoduchosti sú vlastníci nútení opätovne odhlasovať cenu diela. Aj v prípade, že si je dom schopný uhradiť rozdiel z vlastných zdrojov.

Ako postupovať?

Ku prvej žiadosti o čerpanie, ktorá bude doručená na ŠFRB s novou DPH, je potrebné priložiť vyhlásenie k predloženému Oznámeniu o zvýšení Obstarávacieho nákladu. Toto tlačivo sa nachádza na stránke ŠFRB.

(<https://www.sfrb.sk/wp-content/uploads/2025/01/Vyhlasenie-k-oznameniu-o-zvyseni-obstaravacieho-nakladu-z-dovodu-zvysenia-DPH-uhrada-z-vlastnych-zdrojov.docx>)

Okrem doloženia tlačiva je potrebné ŠFRB do konca čerpania, teda najneskôr s poslednou žiadosťou o čerpanie, doručiť zápisnicu kde si vlastníci odhlasovali zmenu výšky obstarávacieho nákladu. Nie je to ale jediné čo musia vlastníci odhlasovať. Netreba zabudnúť, že dochádza ku zmene zmluvy. Vzhľadom na to musí byť odhlasované aj právo správcu na podpis dodatkov všetkých zmlúv, teda zmluvy o dielo aj zmluvy so ŠFRB.

Po oslovení ŠFRB hneď po začatí roku 2025 sme dostali ako prvý informácie ako by malo toto hlasovanie vyzeráť. Po opakovanej komunikácii sme sa dostali na finálnu verziu ktorá bude akceptovaná ŠFRB.

Pozor! Hlasovanie musí prejsť dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.



Hlasovanie

(vysvetlenie nižšie nad otázkami musí byť súčasťou hlasovania, obsahuje informácie potrebné pre ŠFRB)

Vážení vlastníci bytov a NP Vymyslená ulica 99, Bratislava.

Vzhľadom ku zvýšeniu DPH z 20% na 23%, ku ktorému došlo po zmene zákona od 1.1.2025, sú firmy, ktoré ste si odhlasovali v písomnom hlasovaní, nútené pristúpiť k zmene ceny. Cena diela sa mení len v časti výšky DPH. ŠFRB vám na tento účel poskytlo podporu vo výške 1 200,00 € s úrokovou sadzbou 0,5 % a lehotou splatnosti 25 rokov. Aby ale ŠFRB mohlo poskytnúť podporu vychádzajúcu so zmluvy č. 0000/0000 je potrebné hlasovanie o zmene obstarávacieho nákladu a schválenia podpisu dodatku z jednotlivými firmami.

**DDD Activ**

otázka č. 1

Súhlasíte s navýšením ceny diela o 3%, z dôvodu zmeny základnej sadzby DPH z 20% na 23%, od 1.1.2025? Cena diela sa upraví len vo výške DPH. Pôvodná celková cena diela od dodávateľa Janko Hraško s.r.o. predstavovala sumu 1 200,00 € s 20% DPH. Nová cena diela predstavuje 1 230,00 € s 23% DPH. Cena bez DPH 1 000,00 € je bez zmeny.

otázka č. 2

Súhlasíte, aby predmetné navýšenie ceny bolo zaplatené z prostriedkov vo Fondu prevádzky, údržby a opráv?

otázka č.3

Súhlasíte s poverením konateľa správcu Správca v Bratislave, zo sídlom Neexistujúca ulica 45, 821 02 Bratislava, na podpis dodatkov s dodávateľmi. Predmetom dodatkov bude iba navýšenie ceny z pôvodnej 20% DPH na novú zákonom stanovenú 23% DPH?

Ak je financovanie nutné cez zmenu úverovej zmluvy so ŠFRB :**otázka 2 by mala znieť:**

Súhlasíte so zmenou úverovej zmluvy so Štátnym fondom rozvoja bývania číslo xxxxxxxx z dôvodu zvýšenia obstarávacieho náklady z titulu zmeny sadzby DPH z pôvodnej sumy xxxxxxx,- € na sumu xxxxxxx,- €? Súhlasíte so zmenou výšky vlastných zdrojov na na predmetnú obnovu bytového domu zo sumy xxxxxxx,- € na sumu xxxxxxx,- € a čerpanie rozdielu vlastných zdrojov z fondu prevádzky, údržby a opráv?

otázka 3 by mala znieť

Súhlasíte so zmenou úverovej zmluvy so Štátnym fondom rozvoja bývania číslo xxxxxxxx z dôvodu zvýšenia obstarávacieho náklady z titulu zmeny sadzby DPH z pôvodnej sumy xxxxxxx,- € na sumu xxxxxxx,- €? Súhlasíte so zmenou výšky vlastných zdrojov na na predmetnú obnovu bytového domu zo sumy xxxxxxx,- € na sumu xxxxxxx,- € a na podpis dodatkov úverovej zmluvy číslo xxxxxxxx a je príloh z titulu zmeny sadzby DPH?

Spracovala :

Mgr. Lucia Durčáková Plávalová
konateľ spoločnosti VSD s.r.o.

VSD, s.r.o. Trebišovská 3, 821 Bratislava - Ružinov Tel / fax : 02 / 4342 7967, 43427968
<http://www.vsd.sk> * vsd@vsd.sk * číslo oprávnenia na výkon správy 12746/2017/SBPMPR/20748



III. ROČNÍK CELOSLOVENSKEJ KONFERENCIE

EFEKTÍVNA SPRÁVA 2025



JUDr. Marek Valachovič, PhD.



JUDr. Barbara Holiková



JUDr. Jozef Štora, LL.M, MBA

5. - 6. FEBRUÁR 2025

Hotel BRATISLAVA

Seberínho 1765/9, 821 03 Bratislava

BOHATÝ ODBORNÝ PROGRAM

5.2.2025 * 12 PREDNÁŠKOVÝCH BLOKOV

- HLASOVANIE A OTÁZKY CEZ VIRTUÁLNY DOM
- SIMULOVANÁ DOBROVOĽNÁ DRAŽBA
- KULTÚRNY VEČER

6.2.2025 * CELODENNÁ PANELOVÁ DISKUSIA

- 50 OTÁZOK K VÝKONU SPRÁVY

KONFERENCIA EFEKTÍVNA SPRÁVA 2025

V dňoch 5.- 6. februára 2025 v Bratislave sa konala v Bratislave KES 2025 – KONFERENCIA EFEKTÍVNA SPRÁVA 2025.

Link: [EFEKTÍVNA SPRÁVA 2025 - ZÁZNAMY A MATERIÁLY | Podpora správy](#)

Pripravili sme pre Vás bohatý program, ktorý vyplnil celé dva konferenčné dni na maximum. Ako tradične, program sme sa snažili zostaviť tak, aby sa v maximálnej možnej miere vyhol predstavovaniu partnerov združenia z radov firiem. Napriek tomu sme práve od odborných partnerov zažili neuveriteľné prednášky, ktoré miestami vyvolali až „standing ovations“. Konferencia celkovo priniesla množstvo novinek, ktoré nastavili nové trendy v tejto oblasti.



NOVÉ LOGO KONFERENCIE

Medzi účastníkmi sa počas konferencie spustila debata, že takéto podujatie by malo mať svoje logo a ľahko zapamätateľný názov. Okrem kuloárnych debát na túto tému sa v aplikácii susedia.sk spustilo aj hlasovanie a tom, čo by malo logo symbolizovať a veľmi tesne, **o jediný hlas**, zvíťazila **sova ako symbol múdrosti** nad stromom života, ako symbolom udržateľnosti. Na základe konsenzu sme nechali pripraviť nové logo a tu Vám ho prinášame vo finálnej podobe vo verzii so skratkou a aj vo verzii s plným názvom konferencie. Len rok sa bude meniť. Páči sa Vám?



Množstvo vystavovateľov podalo odborný výkon na jednotku

Ako je už o nás známe, nepreferujeme prezentácie vystavovateľov priamo v sále. Väčšinu z nich už komunita pozná a konferencia má byť o veciach odborných a nie komerčných. Napriek tomu sú aj odbornosť, schopnosti, rozsah služieb, benefity pre účastníkov a iné informácie vystavovateľov pre účastníkov dôležité. Predsa len aktívni vystavovatelia sú súčasťou odborného programu, ale naše združenie má zásadu, že by nemali hovoriť o sebe, o svojej histórii, vzniku, štruktúre, ale o odborných témach, ktoré prinášajú do diskusie či edukácie. Môžu prezentovať svoje novinky z oblasti technológií, či užívateľského komfortu. Práve naši vystavovatelia tieto zásady naplnili, veríme že na výbornú.

Aplikácia susedia.sk

Potrebu komunikácie na konferencii v rozsahu hlasovania, ankiet, notifikácií na aktuálny program a celkovú informovanosť sme realizovali cez virtuálny dom, vytvorený práve v ich aplikácii. Účastníci sa tak mali možnosť vžiť do role vlastníka bytu, ktorý so správcom komunikuje prostredníctvom tohto vynikajúceho nástroja. Nahradili sme obľúbené slido.com a myslím že môžeme smelo konštatovať, že sme urobili dobre. Jednoduchá komunikácia vo všetkých oblastiach v rodnom jazyku a hlavne hlasovania a ankety. Vyhodnocovanie výsledkov v reálnom čase, to všetko našu konferenciu technologicky posunulo výrazne vpred.



Poistní makléři

Dano Ferdinandy a jeho tím **Ferdinandy Consulting Slovakia** predstavili účastníkom novinky v poistení bytových domov a prezradili, ako sa ponuky tvoria a ako sa určujú druhy poistenia a ich výška s ohľadom na skutočnú hodnotu domov.



Generálny partner PREMIUM Poistovňa

Nazreli sme im vyslovene do kuchyne. Zvedavými otázkami sme sa domohli odpovedí na otázky, ktoré správcov naozaj zaujímajú. Už konečne presne vieme, ako sa vlastne počíta hodnota bytového domu, ako sa určujú rozsahy poistných krytí aj čo znamená riziko podpoistenia. Prezradili nám množstvo štatistických údajov, na základe ktorých už budeme vedieť vysvetliť, ktoré riziká sa objavujú najčastejšie a vznikajú z nich poistné udalosti. Nielen do ich poštu, ale aj do ich finančnej hodnoty. Po prednáške už zrejme všetci chápeme, prečo nie je jednoduché urobiť naozaj dobrú ponuku poistenia, a chápeme už aj to, že vybrať dobrú poisťovňu sa nedá len na základe ročného poistného. Dostali sme zaujímavé údaje o tom, ako v predchádzajúcich rokoch plnili svojim klientom. A najmä, že sa to dá nielen bez zbytočných naťahovačiek, ale aj rýchlo a dobre.



ista Slovakia

Ak ste si mysleli, že o meračoch viete všetko, boli by ste prekvapení. Peťo Jančula začal prednášku pozvoľna, oboznámil účastníkov o novinkách rozpočítavania a potom spolu s kolegom odprezentovali Dátové služby. Nie, nejde len o obyčajný portál plný odpočtov, ale o komplexnú informačnú službu.



LUKYSTAV

Obnova bytových domov a ešte raz obnova. A Potom opäť obnova. Myslíte že to bolo nudné? V žiadnom prípade! Dušan Vajdík ako majiteľ je nielen šoumen, ale aj odborník a výborný rozprávač. Spolu so svojim tímom vysvetľovali neúnavne, že obnova bytových domov nie je, a dlho ani nebude, témou marginálnou. Braňo Madáč veľmi zrozumiteľnou formou vysvetľoval, čo všetko domy potrebujú a to aj v prípade, že už obnovené boli, najmä ak to bolo pred viac ako 10 rokmi. Ozaj, vedeli ste že je riaditeľom spoločnosti? A je to skromný chalan.





OTIS

Spoločnosť známu svojimi výťahmi predstavovať netreba. Možno sa pýtate, akú prednášku by už mohli priniesť, aby to nebolo stále to isté dookola. My sme im tému vymysleli, ujala sa a najmä zaujala. Trošku natiahli pôvodných 20 minút na 40, ale nakoniec to zrejme nikomu nevadilo. Len trochu škoda, že sa neušiel čas našej šikovnici Juli Michaláčovej na tému revízií požiarnych zariadení. Presne to bolo témou spojenej prednášky Juli, OTIS-ákov, Jožka Farkasa a Peťa Plávalu, inak oboch šikovných revíznych technikov, na tému revízií. Po prednáške veľa účastníkov konštatovalo, že konečne rozumejú nielen čo s revíznymi správami robiť, ale najmä ako ich čítať a čo ďalej s termínmi v nich uvedenými. Ak si teraz vravíte, že ich stačí dodržať, chýbali ste na tejto skvelej prednáške. Nie je termín ako termín a je rozdiel v záväznosti alebo odporúčacom charaktere a v ohrození zdravia a nesprávnom značení.



Ninka a Tade

Energia budov, energia v prednáške, energia v službách. Skrátka energickí ľudia. Pán profesor a pani manažérka. Ak existuje dvojica podnikateľov, ktorá sa nielen na nič nehrá, ale je pripravená pomôcť často nezištne, a zároveň dvojica, ktorá je dobrým parťákom v prednáškovej sále aj vo foyer, a zároveň dvojica, ktorá sa neprestáva milo usmievať a šíriť pozitívnu energiu, sú to oni.



Miliónový biznis s metlou

Ak sa povie upratovanie, zrejme si väčšina z nás predstaví osobu so zásterou vo farbe a vône veľmi podobnej handre, ktorou sa práve vytierajú schody. Ale ide to aj inak. Čisto, pekne, voňavo a s úsmevom. Na konferencii vystavovala aj jedna z najväčších, ak nie úplne najväčšia, upratovacia firma, ktorá sa špecializuje práve na bytové domy. Prekvapili aj zápalom, s akým o svojom biznise rozprávali ostatným účastníkom. Vedeli ste že majiteľ, Maťo Chovanec, je JUDr.? Na otázku či neplytvá vzdelaním s úsmevom povedal. Dosahujeme naozajstnú čistotu, spravodlivú odmenu, rýchly proces, minimum odvolaní a sťažností, jasné zmluvy, sedíme zásadne až po práci a dobrovoľne. No uznajte, sen každého právnik, len teda v oblasti práva. Na to nie je čo povedať, len držať im palce. EFPROS FOR EVER...





My zastrešujeme ich prezentovanie, oni naše budovy

Zabudol som sa spýtať, či sú súrodenci, veľmi ma to zaujímalo, ale Jožko, vlastne Josef Slánský zo Strechy 92, ma k slovu nepustil. Rovná strecha, šikmá strecha, fólia, bitúmen, spádové klíny, betónová škridla, vpuste, „klampiarina“, zvody, atika, sklon strechy, fotovoltika, solárne systémy, zatekanie, skladba plášťa, tmely, kotvenia... no niekde pri atike som sa stratil, ale nie vedomostne. Jožko to dával na pána a ako guľomet rozsieval informácie a problematiku striech. Za 10 minút na ich stánku som si veril, že môžem ísť na skúšky zo „strecháriny“, lebo všetko mi už povedal. Dostal som sa k jedinej otázke a tou bolo či to všetko robia. Odpoveďou bol úsmev a informácia, že počkaj, veď to bol iba úvod do problematiky striech, ešte ti to môžem vysvetliť podrobne ak máš pár rokov čas... a stále neviem či to je jeho sestra....



Chalani Vy čo vystavujete? No komplet všetko

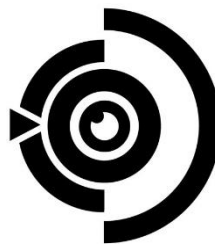
Príznačný názov pre spoločnosť, ktorá poskytuje kompletne služby v oblasti inštalácií, opráv, rekonštrukcií, merania, poruchovej služby... áno aj voda, plyn, kúrenie, kanalizácia, elektro, kotolne.... skrátka KOMPLET. Viete prečo sú také vážni? Lebo najkrajšia fotka je z kamery do kanalizácie, najlepší pocit že trubky ešte vydržia a skutočná láska je tá k remeslu. Konferencia je vraj panské huncútstvo a skutoční chlapi sú tí v službe pre bytové domy a rúčia sa v nabalenom aute na pomoc iným.



Vystavovateľov bolo samozrejme viac a v ďalších číslach sa k nim vrátíme. Čo je však pozitívne na celej akcii je fakt, že v Bratislave vlastne takéto konferencie nikdy neboli a to aj napriek tomu, že je v nej asi najväčšia koncentrácia správcov. *Prišli však správcovia z celého Slovenska, stretlo sa nás 263. To je pre naše združenie naozaj veľká účasť a tešíme sa, že nám dávate svoju dôveru.

Vsadili sme na technológie

Naším zámerom bolo priniesť niečo nové. Preto sme pre účastníkov pripravili namiesto projektorov obrovskú LED obrazovku. Možno sa to zdá ako triviálnosť, ale atmosféra v sále sa jej spustením výrazne zmenila. Zo všednej sály sme zrazu mali pocit, že sme v prémiovom kine na odovzdávaní prestížnych cien. Samozrejmosťou bola video réžia a obrazy boli preto plynulé, bez čiernych chvíľ a blikania pri výmene káblov. Veľká vďaka patrí za toto pánovi Tolnayovi, ktorý so svojim tímom celý tento zázrak postavil a prevádzkoval. Zabezpečili sme tým viditeľnosť generálneho partnera a hlavných partnerov pre účastníkov počas celého podujatia a na obraz videli aj tí, ktorí majú rovnako ako ja, problém s malými písmenkami na diaľku. Myslím že môžem povedať za všetkých, že bez tejto technológie si už našu konferenciu neviem ani predstaviť. A rovnako sa teším na ďalší ročník aj preto, že sme s týmito skvelými ľuďmi pre Vás na konferenciu pripravili ďalšie technologické novinky. Veď viete ako sa hovorí, vždy je čo zlepšovať a hlavne nezaspať na vavrínoch. (djtoudy@djtoudy.sk * +421 905 650 489)

**TOUDY**
AUDIO VISUAL PRODUCTION

TOP prednáška konferencie, alebo TOP ako SANATOP

Každú sezónu sa pre oblasť správy koná rádovo 10-12 konferencií. Vystavovatelia sa pomerne často opakujú a je stále ťažšie prichádzať s niečom novým. Keď pripravujeme program, týždeň, občas aj mesiace, rozmyšľame nad novinkami, ktoré zaujmú. Keď prišiel Matúš Kováč zo SANATOP-u na stretnutie, v zásade prišiel s bežnou ponukou niečo o firme a ich činnosti. Počas debaty sme otvorili tému škodcov fasád a len zo žartu sme poznamenali, že by bolo super urobiť 3D prelet netopiera že by bolo v sále kriku. No a vtedy Matúš povedal, že lepší by bol živý. Toho som sa chytil viac nepustil. A nápad na skvelú prednášku bol na svete. Nazvali sme ju deportácia diabolského d'atľa, alebo chytili Batmana. Témou bolo práve vysporiadavanie sa s najväčším škodcom a najzraniteľnejším škodcom. D'atľom a netopierom. S počiatku sme trochu váhali, či téma zaujme a ako budú brať živé zvieratko v sále najmä dámy. Napokon sa všetko podarilo a interakciu so živým netopierom sme vysielali priamo na našu obrovskú obrazovku.





Keď Matúš s prednáškou začal, budila dojem bežnej prednášky. Po spustení prvej prezentácie už účastníci začali tušiť, že nebude len takou obyčajnou. V sále sa ozývali tiché otázky, či tú potvorku aj uvidíme. Držali sme ich chvíľu v napätí. Súčasťou prednášky bolo aj veľmi pekné video o živote netopierov v mestách, kde všade ich môžeme nájsť a ako im pri obnove môžeme ublížiť, ak nepostupujeme s odbornou starostlivosťou a šikovný „vtáčkar“ nám plášť budovy neposúdi z hľadiska výskytu živočíchov. Video prítomných uspokojilo a len občas medzi sebou prehodili poznámku, že ten avizovaný živý netopier bolo to video. Potom však prišiel kameraman bližšie k Matúšovi a prišlo to, čo málokto naozaj čakal. Kamera preniesla na našu obrovskú obrazovku video otvárania malej krabice, kde bol naozaj malý živý tvor, malý netopier. Sála zašumela a aj keď len pre istotu sme sa spýtali, či to všetci zvládnu, nebolo jediného hlasu proti. Skôr sa všetci intuitívne nahli vpred a so záujmom sledovali prenos. Pár účastníkov, sediacich v prvých radoch, sa dokonca dvihlo zo stoličiek, aby videli toho malého tvora na vlastné oči. Matúš nám veľmi pútavo hovoril o zvykoch a životnom cykle netopierov a vysvetlil nám, že v tomto období hibernuje. Bol to samček a tak sa nie je čomu diviť, že apetít do jedla mu nechýbal ani počas spánku a preto sme mali to šťastie, že sa prebral a pred zrakmi celej konferencie výdatne nakrmil. Pôvodne sme mali v úmysle vypustiť ho do voľnej prírody, aby sme dodržali naše vyhlásenie, že počas konferencie nebolo ublížené žiadnemu zvieratku, ale vraj by to pre neho v čase hibernácie nebolo bezpečné. A tak Matúš vtipne poznamenal: „ Chlape, najedený, teraz šuo do škatuľky...“ Časť mužského osadenstva sa pousmiala, zrejme tú vetu pochopili po svojom a ja naozaj netuším, čo im išlo po rozume v tej chvíli. Každopádne netopier opäť zadiemkal, aby sa na jar mohol

dostať v bezpečí a plný síl medzi svojich. Sála sa dožadovala ďalších informácií o ňom a dnes už môžeme konštatovať, že je vonku, živý a zdravý.

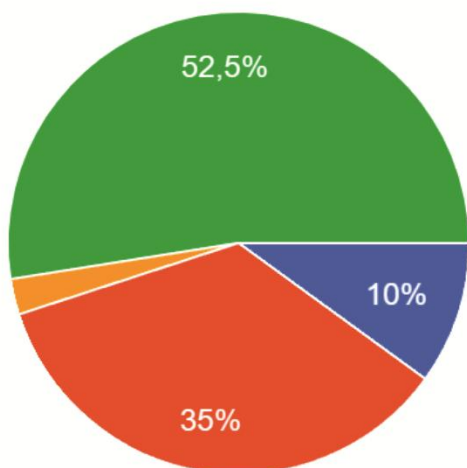
Prednáška trvala naozaj dlho, ale s takým záujmom o tému sme sa už dlho nestretli. Na záver bolo toľko otázok, že sme museli predĺžiť čas na túto tému o pár minút a aj tak sme nestihli dať možnosť všetkým pýtajúcim sa. Matúš nám však sľúbil, že do ďalšieho ročníka nám opäť niečo zaujímavé pripraví a tak sa už teraz tešíme. Inak po SANATOP-e ďalšie tri prednášky prednášajúci začínali vetou: „...no neviem či po SANATOP-e zaujmem, tá prednáška bola TOP...“. A tak sme radi, že vieme priniesť aj niečo nové a neopozerané.



Štatistika konferencie

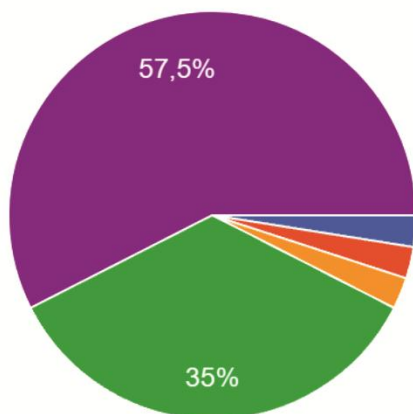
Aby to nebolo len o chválení sa, pozrite si niekoľko štatistík z ankety účastníkov konferencie. Ak by ste nám aj Vy chcel dať spätnú väzbu, môžete tak urobiť kedykoľvek prostredníctvom emailu.

Ako hodnotia účastníci usporiadanie konferencie v Bratislave?



- Nie je čo porovnávať
- Vzďialenosť nám nerobí problém
- Tento región bol zanedbávaný
- Konečne aj v Bratislave

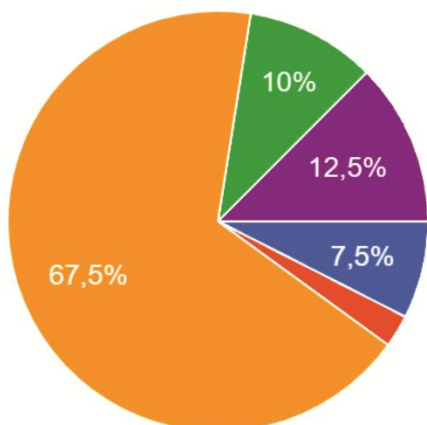
Ako vnímali účastníci konferenciu technologicky?



- LCD a aplikácia... čakal som viac
- LCD dobre, aplikácia susedia.sk nič moc
- LCD nič moc, aplikácia super
- LCD aj aplikácia susedia.sk bol super nápad
- Vysoká úroveň, posunuli sme sa vpred a určili nový trend

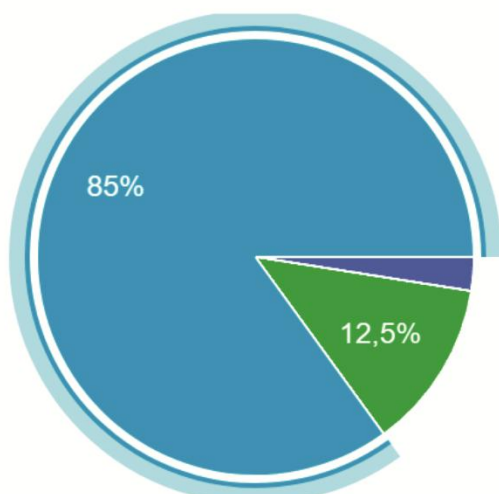


Ako bola hodnotená aplikácia susedia.sk v rámci použitia na konferencii?



- Nezaujala, ani som si ju neinštaloval
- Nevyznal som sa v nej
- Zaujímavé riešenie pre konferenciu
- Mám ju inštalovanú, veľmi pomohla
- Som klientom alebo sa chcem stať klientom susedia.sk

Ako nás vnímajú účastníci po konferencii?



- Ako predtým, nemáme záujem o členstvo
- Zbytočné ďalšie združenie
- Uvidíme dokedy Vám to vydrží
- Zvažujeme členstvo
- Určite sa chceme stať členom
- Sme členom a sme na to hrdí



VZDELÁVAJTE A TESTUJTE SEBA A SVOJICH KOLEGOV BEZPLATNE

Problematika výkonu správy je veľmi široká a od správcov sa očakáva veľké penzum informácií. Tie môžete nadobudnúť skúsenosťami, alebo vzdelávaním. Aj skúsených správcov však občas prekvapí presvedčivé tvrdenie laika, ak použije veľmi odborný termín, prípadne zneistí hromadnú požiadavku, ktorá je už z prvého počutia protiprávna, ale nikto predsa nechce prísť o dom v správe. Ako na to?

Praktické skúsenosti získate len praxou, aj keď je pravdou, že aj rozhovormi s „praktikmi“ získate spravidla cenné informácie. Je však jednoduchšie, a zrejme aj účinnejšie, získať ich aktívne v čase, rozsahu a na mieste, ktoré si sami zvolíte. Presne tým miestom je náš nový portál pre e-learning, ktorý nájdete tu:

<https://podporaspravy.etraining.io/>

 **PODPORA SPRÁVY**
elektronické vzdelávanie a testovanie

Admin

NIKTO NEVIE VŠETKO

ORIGINÁLNE PODUJATIA
DOPLNKOVÉHO VZDELÁVANIA

Motto
Vzdelanie nemá konca. Nie je to o tom, že prečítate knihu, prejdete testom, alebo ukončíte vzdelanie. Celý život, od momentu narodenia až do smrti, je procesom vzdelávania. (Jiddu Krishnamurti)

Nezabudnite nás pravidelne odoberať a sledovať aj na :

Môj profil Študijné materiály Školenia a certifikácia

jozef.stora@gmail.com  Odhlásiť sa

JUDr. Jozef Štora LL.M, MBA
jozef.stora@gmail.com

[Upraviť](#)

Absolvované testy

Program schôdze a jeho zmena
19. 3. 2025, 14:26:50 [Stiahnuť](#)

EFEKTÍVNY SPRÁVCA LVL I.
27. 10. 2024, 17:46:12 [Stiahnuť](#)

Absolvovali ste prednášky a workshopy doplnkového vzdelávania správcov LVL I., teda základnej úrovne. Veríme, že tento test bude pre Vás zvládnuteľný a že si hrdobudete môcť vystaviť certifikát o úspešnom absolvovaní tohto vzdelávania.

KONTAKTNÉ INFORMÁCIE

PODPORA SPRÁVY O.Z.
Staré Grunty 3402/162
841 01 Bratislava
IČO 54296056 DIČ: 2122154661
kontaktný email :
infolinka@podporaspravy.sk
telefonicky : +421 903 724 895

NOVINKY

ORIENTAČNÉ TESTOVANIE
Priatelia, ak testy neurobíte na prvý pokus, nič sa nedeje. Opakujte ich koľko krát sa Vám chce. Alebo sa prihláste na naše vzdelávanie pre správcov

[Čítať viac >>](#)

Čo všetko tam nájdete?

Na portál postupne nahrávame niektoré inštruktážne videá, aby ste mali možnosť sa vzdelávať intuitívnou formou. Či už pozeraním, alebo len počúvaním. Samozrejme nenájdete tam celý obsah našich videí pre výuku, ten je určený len pre členov nášho združenia a je plne dostupný na našej stránke www.podporaspravy.sk. Napriek tomu sa však snažíme sprístupňovať Vám aj bezplatne a bez ohľadu na to, či ste našimi členmi, aspoň časť informácií, aby sme Vám uľahčili Vašu prácu a zároveň Vám ukázali, že ako naši členovia budete mať skvelý informačný a edukačný servis. Aby ste vedeli, ako na tom ste, postupne tam pridávame rôzne testy, či už formou videí s otázkami, alebo priamo testami rôznej úrovne obtiažnosti. Účelom nie je dokázať, či niečo neviete, ale ukázať Vám oblasti, v ktorých by Vás mohol klient prekvapiť a následne Vám vieme tieto miesta zaplniť informáciami tak, aby ste si pri výkone tohto veľmi ťažkého povolania, ako sa vraví, „...istí v kramflekoch...“

Študijné materiály / VÝUKOVÉ VIDEÁ

VÝUKOVÉ VIDEÁ

← Späť na kategórie

PODPORA SPRÁVY O.Z.
VÝUKOVÉ VIDEÁ

Všeobecný úvod do problematiky správy BD

Pozrieť video

PODPORA SPRÁVY O.Z.
VÝUKOVÉ VIDEÁ

Hierarchia a teória práva

Pozrieť video

PODPORA SPRÁVY O.Z.
VÝUKOVÉ VIDEÁ

PRESEDAJÚCI SCHÔDZE

Kto je predsedajúcim schôdze a ako sa ním stane? Môže sa meniť?

Ako systém využiť na plno

Systém vyžaduje registráciu a následné prihlásenie vždy, ak ho chcete využiť. Odporúčame, aby ste svojim kolegom zriadili samostatné kontá, budete tak vedieť, ako uspeli v jednotlivých testoch a či pracujú na svojich vedomostiach. E-learning je v prevádzke už takmer rok a niektorí správcovia v ňom pravidelne testujú vedomosti svojich zamestnancov. Ako s týmito informáciami naložia už posúdiť nevieme, ale ako spätnú väzbu sme dostali viacero zaujímavých odkazov.

Peter M. Bratislava

Dal som urobiť testy technikom a bol som prekvapený, že ani jeden neurobil na vyhovujúci počet bodov. Boli tesne pod hranicou, ale znamená to pre mňa signál, že na jeseň idú ku Vám na kurz EFEKTÍVNY SPRÁVCA. Teraz vidím, ako je dôležité sa neustále vzdelávať.

Daniela S. Košice

Som predsedníčkou SVB a test som si urobila, vlastne neurobila lebo som nemala dosť bodov. Myslela som, že viem toho dosť, ale v zozname nesprávnych odpovedí ma prekvapilo veľa vecí. Teším sa na seminár na jeseň, budem mať na Vás veľa otázok.

Anonym Trnava

Prosím neuvěřujte moje meno, som malý správca, ale nedosiahol som ani 50%. Ten test je veľmi ťažký a aj to video s otázkami som urobil až na druhý pokus.

Simona Kráľová Nitra

Robím zástupkyňu už skoro 20 rokov a urobila som to na prvý krát na 96%. Nemáte niečo ďalšie? Kedy pridáte nové testy? To video s testom je super, také pridajte.

Ako taký test vyzerá

Testy obsahujú spravidla viac ako len pár otázok a umožňujú výber práve jednej odpovede. Na testy je vždy časový limit a po jeho absolvovaní sa dozviete výsledok a niekedy, podľa toho ako to nastavíme, aj zoznam nesprávnych odpovedí. Test sa dá opakovať spravidla raz za deň.

TEST ZNALOSTÍ SPRÁVCU I.

Otestujte svoje znalosti z oblasti správy bytových domov. Radi Vaše vedomosti prehĺbime na našom vzdelávaní EFEKTÍVNY SPRÁVCA

KRITÉRIUM	LIMIT	TEST
90% odpovedí	45 minút	10 otázok

SPUŠTIŤ TEST

Správca správu o činnosti predkladá vlastníkom


- Vylúčne spolu s vyúčtovaním
- Najneskôr k 31.5. aktuálneho roka
- Najneskôr k 31.5. nasledujúceho roka

00:44:00

VÝSLEDKY TEST ZNALOSTÍ SPRÁVCU I.

Na základe Vašich odpovedí

56%



NEUSPELI STE!
Nesplnili ste podmienky testu!

ZOBRAZIŤ PODROBNÉ VÝSLEDKY

Podrobné výsledky Vašich odpovedí v teste



Správca správu o činnosti predkladá vlastníkom

Vaša odpoveď: **Najneskôr k 31.5. aktuálneho roka**



Na schôdzi sa cudzia osoba

Vaša odpoveď: **Nemôže zúčastniť**



V zozname dlžníkov sa zverejňujú

Vaša odpoveď: **Dlžníci, ktorých výška nedoplatku je najmenej trojnásobok mesačného**

Ako vyzerá zoznam učiva

Učivo sa Vám snažíme sprostredkovať vo forme videa, aby ste mali pri vzdelávaní sa voľné ruky a mohli ho počúvať a pozeráť nespočetne krát. Lepšie ako rádio, aj keď nič netreba preháňať.



Všeobecný úvod do problematiky správy BD

Pozrieť video

Celé je to zadarmo aj pre nečlenov

Sme nezisková organizácia a našim cieľom nie je na všetkom zarábať. Potrebujeme len finančne zaistiť našu prevádzku a všetky ďalšie zdroje dávame do prospešných vecí pre komunitu. Aj tento systém je jednou z vecí, ktorú prevádzkujeme bezplatne a chceme, aby to tak ostalo aj naďalej. Chceme najmä, aby mohol obsahovať čo najviac hodnotného obsahu a pomáhal Vám robiť správu lepšie a lepšie. Ak sa stanete našim členom, podporíte tieto aktivity pre celú komunitu. Práve vďaka členom a ich financiám v minulom roku napríklad vyše 400 kníh o domovom poriadku našlo bezplatne svojich majiteľov. Členstvo u nás je Vašou konkurenčnou výhodou.

PODPORA SPRÁVY O.Z.
POMOC, PODPORA A PORADENSTVO PRI SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

ORIENTAČNÉ TESTOVANIE

OTESTUJTE SA A SPOZNAJTE ÚROVEŇ
SVOJICH VEDOMOSTÍ...

ORIENTAČNÉ TESTOVANIE

PODPORA SPRÁVY O.Z.
POMOC, PODPORA A PORADENSTVO PRI SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

EFEKTÍVNY SPRÁVCA LVL I.

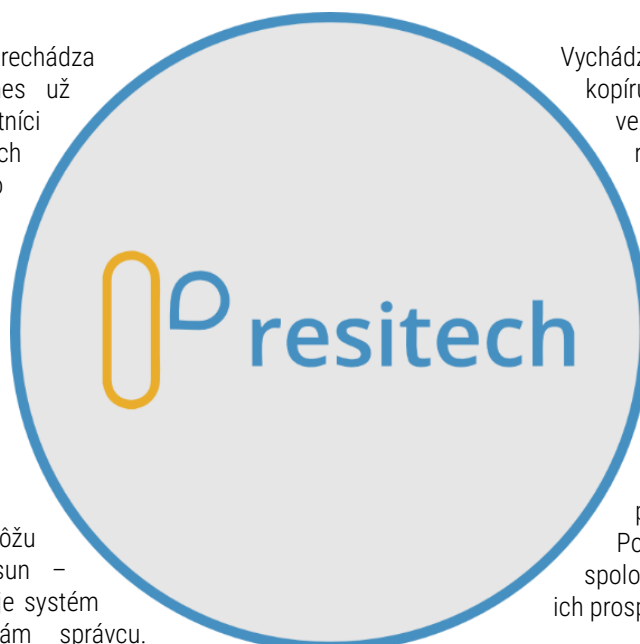
ŽELÁME ÚSPEŠNÉ ZVLÁDNUTIE TESTU
I. ÚROVNE DOPLNKOVÉHO VZDELÁVANIA

EFEKTÍVNY SPRÁVCA KURZ

DIGITALIZÁCIA SPRÁVY DOMU

Digitalizácia nie je cieľ. Je to začiatok modernej a efektívnej správy.

Správa bytových domov prechádza digitálnou transformáciou. Dnes už nestačí papier na nástenke. Vlastníci očakávajú, že informácie o ich dome budú dostupné rovnako jednoducho ako internetové bankovníctvo – **okamžite, zrozumiteľne a cez mobil.** Ďalšou výraznou zmenou je **elektronické hlasovanie**, ktoré je od roku 2025 oficiálne uznanou formou rozhodovania. Pre správcu to však môže (aj keď by nemalo) znamenať viac práce a vytvárať zbytočný tlak. Našťastie, správcovia sa môžu oprieť o ďalší pozitívny posun – **technologický vývoj.** Resitech je systém vytvorený na mieru potrebám správcu.



Vychádza priamo z jeho každodennej praxe a kopíruje aj aktuálnu legislatívu. Ak správca vezme digitalizáciu za správny koniec, resitech mu dokáže priniesť benefity, ktoré nie sú len praktické, ale často aj zásadne menia spôsob práce.

Vieme, ako digitálna zmena funguje – a ako z nej spraviť výhodu

Vďaka nášmu hlbokému poznaniu správcovského segmentu, technológii, ale aj procesov digitálnej transformácie a change manažmentu, vie resitech ponúknuť viac než len „systém“. Pomáhame správcom nastaviť chod spoločnosti tak, aby digitalizácia pracovala v ich prospech – efektívne, prakticky a bez stresu.



Posun služieb na vyššiu úroveň je len prirodzeným dôsledkom tohto nastavenia a automatizácie rutinných činností, ktorá správcom výrazne uľahčí každodennú správu.

Digitalizácia nie je o e-mailoch. Je o systéme.

Používanie e-mailov, chatov, sociálnych sietí či rôznych komunikačných aplikácií síce je elektronickou komunikáciou, ale z pohľadu správcu ide často len o rozšírenie počtu kanálov, ktorým sa treba venovať. Každý nový kanál je nová agenda. Viac správ = viac zmätku. Skutočná digitalizácia začína vtedy, keď sú všetky dáta o dome – vlastníci, podiely, priestory, dokumenty a pod. sú na jednom mieste. Tu niekde začína priestor pre automatizáciu a systém.

Skutočná zmena začína až automatizáciou

Automatizácia znamená, že procesy, ktoré ste kedysi robili manuálne, prebiehajú v systéme samostatne – bezpečne, presne a bez chýb. Resitech prináša mnohé automatizácie rutinných činností správcu ako sú automatické výpočty hlasov (elektronických aj tých „fyzických“), automatické vyhodnocovanie platnosti hlasu, automatické generovanie PDF výsledkov hlasovania, automatické notifikácie vlastníkom a pod. Vďaka tomu šetrí správcovi obrovské množstvo času a výrazne znižuje administratívnu záťaž. Nejde už len o akýsi prehľad či komunikáciu. Je o to, že dáta v systéme samy vykonávajú činnosti, ktoré správca predtým musel riešiť ručne.



Kedy digitalizácia nie je efektívna?

Je dôležité uvedomiť si, že mať komunikačnú aplikáciu ešte neznamená mať zdigitalizované. Najmä vtedy, ak sa vám zdá, že viac práce vzniká, než sa šetrí. Tento dojem môže vzniknúť vtedy, keď digitalizáciou niečo chýba. Nie je kompletná. S resitechom viete od prvého dňa čo vás a celú spoločnosť čaká a „neprijemná záležitosť“ menom digitalizácia sa mení na osviežujúci proces, kde pojem „zdigitalizované“ je príjemným dôsledkom každodennej správy s jasným cieľom.

Prechod na digitalizovanú správu nemusí byť bolestivý ani zložitý, dokonca ani zbytočne zdĺhavý – ak máte po boku systém, ktorý nielenže funguje technicky 100% správne, ale dokonale rozumie procesu digitalizácie a pozná strategické kroky pre dosiahnutie väčšej spokojnosti vlastníkov. Správa už nie je len o opravách a vyúčtovaní. Je o dôvere, dostupnosti a transparentnosti. Preto je digitalizácia krok, ktorý sa síce nedá preskočiť, no s resitechom máte istotu, že ju môžete urobiť naozaj dobre.

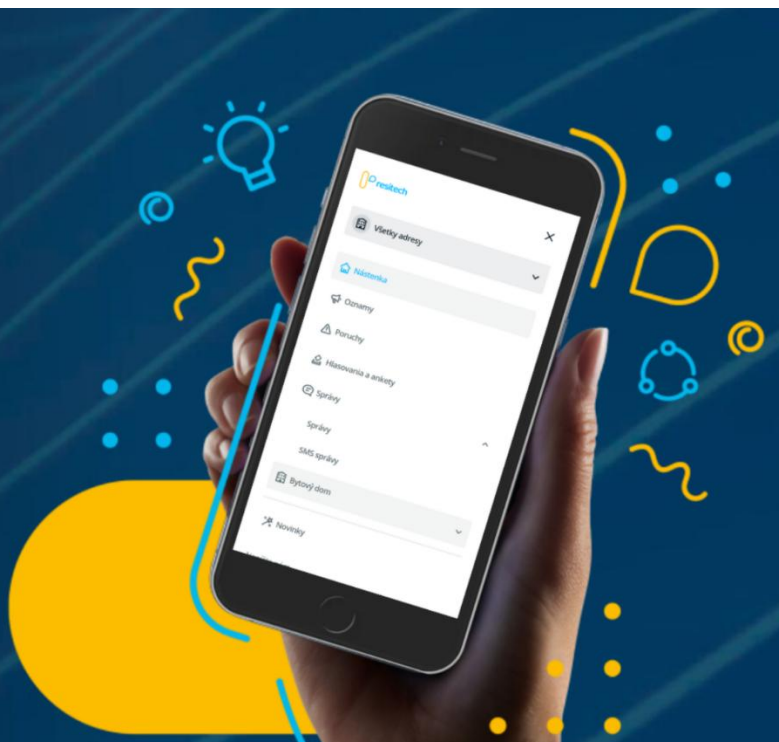
Viac informácií na www.resitech.sk.



Resitech je aplikácia pre bytové domy.

Prinášame vyšší štandard do rozhodovacieho procesu, komunikácie a manažmentu bytového domu.

••



POISTENIE ČISTEJ FINANČNEJ ŠKODY PRE PREDSEDOV SVB

Ak ste predsedom spoločenstva vlastníkov bytov, iste ste sa už stretli so situáciou, kedy ste veľmi vážali, či niečo objednať alebo nie, či objednávate správny rozsah, dobrý rozmer, presný počet. V rámci členstva v našom združení Vám prinášame skvelé poistenie presne pre prípad, že svojim konaním spôsobíte spoločenstvu škodu. Dobrou správou je, že ako členovia združenia toto poistenie osobitne neplatíte a je súčasťou členského.

Čo je vlastne finančná škoda ?

Pod pojmom „škoda“ sa okrem „škody na veci“ alebo „škody na zdraví“ rozumie aj akékoľvek peňažné plnenie (finančná škoda) uplatnená voči poistenému v súvislosti s výkonom správy bytového domu, max. však do výšky poistnej sumy (sublimitu) uvedeného v poistnej zmluve, ktorá je pre členov Podpora správy o.z. vo výške 50.000 EUR pre jednu alebo všetky škodové udalosti, ktoré nastanú počas jedného poistného obdobia, z celkovej dojedanej poistnej sumy, t. j. 50.000,- EUR.

Príklady poistných udalostí, ktoré sa z tohto pripoistenia hradia :

- ✓ Pri objednávke vchodových dverí došlo k omylu a predseda SVB objednal chybné dvere (užšie), ako boli tie pôvodné.
- ✓ Predseda SVB voči zhotoviteľovi diela (stavebnej firme) neuplatnil reklamáciu v zákonom stanovenom termíne a došlo k premlčaniu pohľadávky.
- ✓ Vlastníci bytov žiadali náhradu škody od predsedu SVB za to, že ich bytový dom nebol poistený v čase vytopenia garážového státia.
- ✓ Predseda SVB urobil zlé vyúčtovanie preplatiek a nedoplatkov 5 vlastníkom bytov a v priemere preplatil o 100 Eur menšie preplatky, ako mal. Vlastníci bytov na to prišli po 2,5 roku a okrem doplatku z preplatiek, im bol vyplatený za 2,5 roka aj úrok z omeškania.
- ✓ Vlastník bytu dostal výmer, na ktorom bol uvedený nesprávny údaj celkovej plochy bytu v m². Podľa tohto výmeru platil príspevok do FPÚaO až do doby, pokiaľ nezistil túto chybu t. zn., že platil viac, ako mal. Okrem nároku na rozdiel doplatku, si uplatnil aj úroky z omeškania a taktiež sa to uplatňovalo z tohto pripoistenia.

Bezplatný benefit
pre členov občianskeho združenia
Podpora správy o.z. vo forme
automatického poistenia „čistej
finančnej škody“ do výšky limitu
50 000 Eur

**Ako viete uvedené
poistné krytie získať ?**
Uzavretím členstva v občianskom združení
Podpora správy o.z.. Viac o podmienkach
členstva sa dozviete na tel. čísle: +421 903 724 895
alebo e-mailom na: infolinka@podporaspravy.sk.

V prípade, že chcete vedieť viac o samotnom poistení
alebo sa chcete poradiť ohľadom poistenia
vášho bytového domu, neváhajte a

kontaktujte nás:
☎ +421 908 973 621
✉ daniel.ferdinandy@agenturaferdinandy.com
✉ daniel.ferdinandy@insia.com.

**POISTENIE ČISTEJ FINANČNEJ
ŠKODY PRE SPOLOČENSTVÁ VLASTNÍKOV**

**Exkluzívna dohoda v rámci poistenia zodpovednosti
za škodu z výkonu správy bytových domov pre
predsedov spoločenstiev**

 **Zodpovednosť za škodu z činnosti
predsedu SVB vyplýva zo zákona o
vlastníctve bytov a NP - §7c, ods. 4**

 **Poistenie chráni predsedu
spoločenstva v prípade
neúmyselne spôsobenej
škody vlastníkom bytov
v bytovom dome**


FERDINANDY
Consulting Slovakia s.r.o.


PREMIUM
INSURANCE COMPANY

10 OTÁZOK K SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

1. Môže výkon správy robiť „neziskovka“ bez živnostenského oprávnenia?

Podľa zákona 213/1997 Z.z. o neziskových organizáciách, poskytujúcich všeobecne prospešné služby je možno založiť takýto subjekt, V §2 ods. 2 tohto zákona sú uvedené najmä, teda príkladmi, aké všeobecne prospešné služby môže takáto nezisková organizácia vykonávať. Pod písmenom i) je uvedené, že okrem iného môže vykonávať „**zabezpečovanie bývania, správy, údržby a obnovy bytového fondu**“.



Správu bytového fondu a jej zabezpečovanie chápeme, ako všeobecne prospešnú službu, ktorú nezisková organizácia **len zabezpečuje** u subjektu správu vykonávajúceho, pre svojho klienta v rámci činnosti neziskovej organizácie. **Zabezpečovanie znamená podľa lingvistického výkladu aj právnych predpisov objednanie, obstaranie u iného.** Samotný výkon správy, údržby a obnovy by musel byť v zákone o neziskových organizáciách povolený spôsobom, ako poskytovanie, tvorba, služby, alebo iným výrazom pomenúvajúcim činnosť samotnú.

Predmetom podnetu je fakt, že nezisková organizácia nemôže v súlade s vymedzením zabezpečenia správy bytov ako všeobecne prospešnej služby priamo správu na základe zmluvy o výkone správy s bytovým domom vykonávať, teda nie len ju u iného zabezpečovať, na základe zákona 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov a v súlade so zákonom 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Ak by chcela takúto činnosť nezisková organizácia vykonávať, nemôže ju vykonávať len na základe registrácie neziskovej organizácie a pridelenia IČO. Máme za to, že je povinná dodržať ustanovenia zákona 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov § 9 ods. 1 písm. b), kedy základnou podmienkou na zapísanie do zoznamu správcov je, že žiadateľ má vydané živnostenské oprávnenie v predmete činnosti správa a údržba bytového fondu podľa osobitného predpisu, ktorým je zákon 455/1991 Z.z. o živnostenskom podnikaní. Výkon správy bytového domu je jednoznačne odplatnou činnosťou za účelom dosiahnutia zisku bez ohľadu na to, ako ho následne nezisková organizácia použije. §3 zákona 213/1997 Z.z. určuje, že poskytovať služby môže nezisková organizácia len ak spĺňa podmienky na ich poskytovanie upravené osobitným predpisom, a to aj zákonom 455/1991 Z.z. o živnostenskom podnikaní. **Správa a údržba bytového a nebytového fondu je živnosťou vedenou v zozname odporúčaných označení najčastejších živností od roku 2022 pod číslom 6802.**

Podľa § 6 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov vymedzuje obsah činností správy obytného domu, tým aj činnosť správcu „Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

- prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušenstva,

- služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru,
- vedenie účtu domu v banke,
- vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov,
- iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome“.

Na živnostenské účely sa zákonom o živnostenskom podnikaní vymedzuje rozsah živnostenského oprávnenia a aj znenie predmetu podnikania správcu bytového domu. Pretože ide o činnosť, ktorá nie je vylúčená z pôsobnosti živnostenského zákona, v podmienkach živnostenského podnikania je možné a potrebné mať za týmto účelom osobitné živnostenské oprávnenie, ktoré zahŕňa všetky činnosti na výkon správy obytného domu, tak ako ju upravuje zákon o vlastníctve bytov. V podmienkach zákona č. 455/1991 Zb. o živnostenskom podnikaní (živnostenský zákon) v znení neskorších predpisov (ďalej len "živnostenský zákon") sa jedná sa o voľnú ohlasovaciu živnosť.

Ak nezisková organizácia vykonáva túto činnosť bez živnostenského oprávnenia, nikdy o takéto oprávnenie nepožiadala a nebolo jej vydané, máme za to, že nevykonáva správu bytových domov celospoločensky prospešnú službu, nakoľko ju nezabezpečuje pre svojich klientov sociálne na takúto službu odkázaných, čo uje účelom neziskového sektora. Všeobecná prospešnosť by mala byť poznávacím znamením takých činností, ktoré odzrkadľujú všeobecné potreby spoločnosti a prevyšujú akýkoľvek individuálny, súkromný či skupinový záujem. Ide predovšetkým často o komerčne nelukratívne a finančne nezaujímavé činnosti – nezisková sféra, ktoré sú však významné z celospoločenského hľadiska. Výkon správy však je komerčnou činnosťou, na ktorú je v rámci Slovenska podľa zoznamu správcov,

vedeného na Ministerstve dopravy a výstavby, oprávnených vyše 800 subjektov. Podľa nášho názoru teda takáto organizácia neoprávnená, bez živnostenského oprávnenia, podniká v oblasti výkonu správy bytových domov, čím napíňajú skutkovú podstatu neoprávneného podnikania podľa § 63 Zákona o živnostenskom podnikaní. O vzniku n.o. do dnešného dňa uzatvorili a ďalej uzatvárajú nové zmluvy o výkone správy, ktoré sú svojim charakterom spotrebiteľskými zmluvami. Občiansky zákonník v § 52 ods. 3 definuje dodávateľa ako **osobu, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy koná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti**. Nakoľko predmet činnosti „správa a údržba bytového fondu“ nie je v predmete podnikateľskej činnosti takejto organizácie, nemôže byť v rámci ochrany spotrebiteľa dodávateľom služieb správy pre bytové domy a teda zmluvy o výkone správy sú neplatnými úkonmi.

Kvalitné poistenie pre správu bytových domov



- Bezproblémová likvidácia poistnej udalosti
- Asistenčné služby 24/7 zdarma
- Možnosť pripoistenia zodpovednosti za škodu z výkonu správy

Chcete vedieť viac?
Kontaktujte nás

0850 888 988

www.PREMIUMpoistovna.sk

Pozn.

V zmysle zákona o ochrane spotrebiteľa dodávateľ znamená niečo iné ako podľa Občianskeho zákonníka. Zákon o ochrane spotrebiteľa ako synonymum s pojmom dodávateľ (podľa Občianskeho zákonníka) používa pojem „predávajúci“, čo však nemá vplyv na význam nášho tvrdenia.

2. Ak náš predseda napísal účet domu na svoje meno, budeme platiť transakčnú daň?

Predpokladáme, že otvoril účet spoločnosti vlastníkov bytov ako osobný účet a neoznačil ho ako účet vlastníkov. V takom prípade transakčnú daň platiť nebudete, podľa zákona číslo 279/2024 Z.z. o dani z finančných transakcií túto daň platia len :

„Daňovníkom je fyzická osoba – podnikateľ, právnická osoba alebo organizačná zložka zahraničnej osoby, ktorá je používateľom platobných služieb poskytovateľa platobných služieb vykonávajúceho finančné transakcie (ďalej len „poskytovateľ“) a ktorá má sídlo alebo miesto podnikania v tuzemsku, má platobný účet u poskytovateľa platobných služieb so sídlom v tuzemsku alebo vykonáva činnosť v tuzemsku.“

Je to však hrubé porušenie zákona o vlastníctve bytov, kedy prostriedky vlastníkov musia byť vedené na účte vlastníkov.

3. Počula som, že na príkaznú zmluvu netreba za predsedu platiť dane a odvody, je to pravda? Platí to aj pri zástupcoch?

Odmeny predsedov a zástupcov sa líšia. Predseda SVB vykonáva funkciu pre SVB, ideálne je použiť na vyplatenie odmeny mandátnu zmluvu alebo zmluvu o výkone funkcie. Pri zástupcoch vlastníkov je ideálne použiť príkaznú alebo mandátnu zmluvu. Problematika zdaňovania je závislá od toho, či ide o jednorazový príjem, alebo opakovaný. Podľa stanoviska finančnej správy sa však posudzujú tieto príjmy ako príjem pravidelný, a teda správca resp. SVB je povinné odvieť zrážkovú daň a splniť si odvodovú povinnosť.

4. Máme problém správne vytvoriť hlasovaciu otázku. Máte prosím návod ako na to?

Už v roku 2023 sme na túto tému napísali návod, Napriek tomu, že by sa táto téma mohla javiť ako triviálnou, nie je to vždy tak. Iste sa medzi nami nájdú praktici, ktorí otázky správne, ako sa vraví, súkajú z rukáva, avšak najmä v hraničných situáciách, kedy sa nedá celkom spoľahnúť na svojich zástupcov, je koncepcia otázky často tvrdým orieškom. Problémom zle koncipovanej otázky je často nejasný výsledok hlasovania, ktorý nie len že umožňuje viac ako jednu interpretáciu vôle, ale vytvára priestor pre spory a dokonca až súdne konania. Právna teória hovorí, že v prípade vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ak je jasný prejav vôle, nezáleží tak až na slovíčkach. Na to sa však nedá spoliehať vždy a už vôbec nie pri vzťahoch medzi vlastníckmi navzájom. Hlasovania totiž nezaväzujú len správcov alebo spoločností, ale vytvárajú aj pravidlá pre vlastníkov samotných, zaťažujú ich novými platbami či povinnosťami, alebo iným spôsobom upravujú alebo obmedzujú ich práva alebo povinnosti. Podľa nasledovného výkladu je však možné nakoncipovať pri troche

snahy otázky tak, aby eliminovali v maximálne možnej miere najčastejšie chyby pri ich tvorbe. Ak máte otázku, ktorú si netrúfate ani podľa nasledujúceho návodu zložiť sami, neváhajte nás požiadať o pomoc.

Základná skladba otázky

Súhlasíte *** činnosť *** predmet otázky *** vlastnosti predmetu *** limity

Podľa zákona o bytoch vlastníci pri hlasovaní vyjadrujú svoj súhlas alebo nesúhlas. Preto každá dobre koncipovaná otázka začína slovom „Súhlasíte“. Dokonca aj vtedy, ak je otázka pomerne zložitá a obsiahla, napríklad pri komplexnej obnove. Vtedy otázka svojim rozsahom zaberá často aj niekoľko strán, ide o tzv. úplné znenie schvaľovaného návrhu. Aj vtedy však otázka začína slovom „Súhlasíte“ a pokračuje „s úplným návrhom č.xx k napr. ručeniu za úver?“ Ak ju však skladáte sami, nasledujúce časti by Vám mali pomôcť.

Jednotlivé časti otázky

Pri jednotlivých častiach nejde o absolútny výpis a dokonca nie vždy je nutné trvať na slovoslede alebo poradí jednotlivých slov v otázke. Uvedený zoznam je orientačný a voľba jej slov je vždy na tom, kto ju koncipuje. S ohľadom na uvedené je však vždy lepšie zväžiť, či jej obsahom je naozaj všetko čo ním byť má a v poradí a rozsahu, ktorý nie je zameniteľný a neumožňuje viac ako jednu interpretáciu.

- 1) Činnosť
 - a) Zmena
 - b) Zvýšenie
 - c) Zníženie
 - d) Výber
 - e) Uzatvorenie
 - f) Zrušenie
 - g) Odvolanie
 - h) Ukončenie
 - i) Výpoveď
 - j) Odstúpenie
 - k) Ustanovenie
 - l) Určenie účelu
- 2) Predmet otázky
 - a) Overovateľ
 - b) Zástupca vlastníkov
 - c) Komisia
 - d) Dodávateľ
 - e) Tvorba alebo čerpanie fondu opráv
- 3) Vlastnosť predmetu voliteľná aj viacnásobne
 - a) Písomné hlasovanie
 - b) Predmet zmluvy alebo povinnosti
 - c) Hodnota predmetu
 - d) Osoba
 - e) Spoločnosť
- 4) Limit otázky voliteľný aj viac násobne
 - a) Od dátumu
 - b) K dátumu
 - c) V rozsahu
 - d) V súlade s predloženým návrhom
 - e) Vymedzenie okruhu zaviazaných
 - f) Odkaz na spresňujúce hlasovanie
- f) Zmluva
- g) Spoločenstvo
- h) Forma správy
- i) Podieľanie sa, prispievanie, spoluúčasť

Príklad 1

Chcete vytvoriť otázku k schváleniu dodávateľa podľa predloženej ponuky číslo 123456. Takáto triviálna otázka sa často v hlasovaniach vyskytuje v podobe napríklad „Ste za to, aby Firma s.r.o. opravila dvere za 300,- €?“ Ale podmienky tej opravy z ponuky môžu obsahovať aj iné podstatné fakty a navyše otázka či ste za nie je v súlade s gramatickým výkladom zákona. Preto otázku správne zložíte nasledovne:

Súhlasíte s výberom (1d) dodávateľa (2d) Firma s.r.o. (3e) na opravu vchodových dverí (3b) podľa ponuky číslo 123456 (5d).

Príklad 2

Chcete zmeniť tvorbu fondu opráv na 1,- € / m² teda 0,01 € na jednotku podielu a to od budúceho mesiaca teda na príklad od 1.4.2023 a to len pre byty. Veľmi častou chybou je otázka typu „Vlastníci menia tvorbu do FO bytov na sumu x?“ Opätovne treba zdôrazniť, že otázka má mať akýsi logický slovosled a obsahom by mala predchádzať viac ako jednému výkladu a rovnako by sa nemala spoliehať na logiku limitu „po odhlasovaní“, kedy zjavne chýba určenie účinnosti zmeny. Správne zložená otázka by mala znieť nasledovne :

Súhlasíte so zvýšením(1b) tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv(2e) na 0,01 € na jednotku spoluvlastníckeho podielu(3c) s účinnosťou od 1.4.2023(5a), pričom zmena sa týka len tvorby pre byty(5e).

Príklad 3

Chcete vypovedať zmluvu o výkone správy s terajším správcom čo najskôr. Veľmi častou chybou je otázka koncipovaná veľmi neurčito a často aj nesprávne, napríklad „Odstupujete od zmluvy so správcom?“ Ak odhliadneme od faktu, že od ZOVS nie je možné odstúpiť, ale je možné ju len vypovedať, ani definovanie správcu jednoduchým slovom nie je postačujúce a chýbajúci dátum výpovede je zdrojom často účinnej obrany voči takto koncipovanej výpovedi. Správne by otázka mala byť zložená nasledovne :

Súhlasíte s výpoveďou(1i) zmluvy o výkone správy(2f) s terajším správcom Firma s.r.o.(3e) k 1.6.2023(5b)?

V tomto prípade potom je nielen jasne a správne uvedené o akom úkone vlastníci majú záujem hlasovať, voči komu je ten úkon smerovaný, ale aj jasne zadané k akému dátumu má byť realizovaný. Je pravdou, že výpoveď začína plynúť od 1. dňa nasledujúceho mesiaca po jej doručení správcovi a bez limitu v otázke by sme sa zaobišli, ale ak ju chcete realizovať ku konkrétnemu dátumu, musí byť v otázke uvedený.

Príklad 4

Chcete si odsúhlasiť účel čerpania prostriedkov FO na dodávateľa kamerového systému a dodávateľa vybrať neskôr. Správne znenie otázky by malo byť :

Súhlasíte s účelom čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv(1l) pre potreby montáže kamerového systému(2e) s maximálnou cenou diela do 15.000,- € s DPH(3e) s platnosťou do 31.12.2023.

Na základe takto koncipovanej otázky si vlastníci vedia odsúhlasiť účel čerpania na konkrétnu vec, s limitovaným finančným rozsahom a časovou platnosťou. Takýto súhlas vyžaduje nadpolovičnú väčšinu všetkých hlasov, avšak následný výber dodávateľa bude potrebovať už len nadpolovičnú väčšinu zúčastnených, čím sa hlasovanie zjednoduší a ľahšie dosiahne výber dodávateľa. Súhlas má svoje limity, preto nikto nemôže vec napadnúť s tým, že si niekto vytvoril priestor pre neobmedzené disponovanie s prostriedkami vlastníkov.

Príklad 5

Chcete hlasovať o tom, aby vlastníci na prvom poschodí nemuseli prispievať na energie za výťah od 1.6.2023.

Opätovne správne znenie otázky by malo byť:

Súhlasíte so zrušením(1f) povinnosti prispievať(2i) na spotrebovanú elektrickú energiu výťahov(3b) pre vlastníkov bytov na prvom nadzemnom podlaží(5e) s účinnosťou od 1.6.2023(5a).



**Presné meranie s automatizovaným
diaľkovým odpočtom.**

teplo – voda – chlad

- monitoring spotrieb a funkčnosti
- rozpočítanie nákladov na energie

ista

5. Definícia pojmu prevádzka znamená, že veci zo služieb sa majú účtovať na fond opráv?

Čo môžeme subsumovať pod pojem prevádzka? A teda by sme to mali účtovať voči fondu prevádzky, údržby a opráv? Pod uvedený pojem patrí množstvo činností, ktoré sú sprevádzané aj nákladmi. Sú to najmä :

- preventívny servis na výťahy, tzv. paušál za výťahy,
- preventívny servis na garážové brány,
- sezónna údržba kotolne,
- prevádzka kotolne a zabezpečenie služby kuriča,
- revízie vyhradených plynových, tlakových alebo elektrických zariadení vrátane bleskozvodov,
- výkon činnosti preventívnej protipožiarnej ochrany vrátane výstroje a hasiacich prístrojov,
- zimná údržba chodníkov a komunikácií,
- letná údržba trávnikov vrátane závlahových systémov,
- revízie zariadení detských ihrísk,
- revízie snímačov v garážach,
- preventívny servis na zariadenia ventilácie,
- preventívny servis na systémy požiarnej ochrany, záložných zdrojov, čerpadiel a generátorov,

6. Ako dlho sa musí archivovať zápisnica zo schôdze?

Lehotu archivácie dokumentov nadobudnutých pri správe (s výnimkou ekonomických) stanovuje sám správca alebo SVB, nakoľko žiadny zákonný predpis túto lehotu neurčuje. Pôvodca registratúry však musí podľa vyhlášky k zákonu o archívoch a registratúrach navrhnúť počet rokov lehoty uloženia tak, **aby mu umožňovala prístup k registratúrnym záznamom po celý čas, v ktorom ich bude potrebovať na svoju činnosť**, vrátane lehôt ustanovených pre vymáhanie práv a plnenie povinností podľa osobitných predpisov. Takže v skratke kým nie je rozhodnutie nahradené iným, alebo kým je nutné dokladovať že dané rozhodnutie existovalo v danom čase, zápisnica musí byť archivovaná.

7. Kúpili sme byt v novostavbe a vraj sme s ním kúpili aj vonkajšiu kanalizáciu. Je to pravda?

Podľa zákona č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách, je vlastníkom vodovodnej prípojky alebo kanalizačnej prípojky osoba, ktorá zriadila prípojku na svoje náklady, a to spôsobom určeným prevádzkovateľom verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie. Ak je vlastníkom nehnuteľnosti vlastníkom vodovodnej prípojky alebo vlastníkom kanalizačnej prípojky, prechádza pri zmene vlastníctva nehnuteľnosti vlastníctvo vodovodnej prípojky alebo vlastníctvo kanalizačnej prípojky na nového vlastníka nehnuteľnosti.

8. Potrebovali by sme v dome prečíslovať byty, je to problém? Treba niečo niekam nahlasovať?

Zákon číslo 42/2022 Z.z. ukladá vlastníkovi budovy povinnosť do piatich pracovných dní od vykonania zmeny oznámiť túto obci (v Bratislave a Košiciach túto pôsobnosť vykonávajú mestské časti) a vykonať ju podľa ustanovených pravidiel. Za týmto účelom bol do tohto právneho predpisu do § 6 doplnený ods. 9, ktorý znie

„Na účely plnenia povinnosti zápisu, zmeny a výmazu údajov podľa § 5 ods. 2 písm. d) je vlastníkom budovy povinný písomne oznámiť obci zmenu v číslovaní bytov a podlaží s uvedením nového čísla bytu a čísla podlažia, na ktorom sa byt nachádza, a to do piatich pracovných dní odo dňa vykonania zmeny; podlažie sa označuje od prvého nadzemného podlažia číselným radom od čísla 1 a od prvého podzemného podlažia číselným radom od čísla -1.“

9. Pri hlasovaní sa u nás stále hádame o pravidlách, existuje niečo ako štatút hlasovania?

Pod slovom štatút môžeme podľa výkladového slovníka rozumieť organizačný poriadok, stanovy, pravidlá. Pri množstve situácií, ktoré môžu vzniknúť pri písomnom hlasovaní, je celkom nemožné riadiť sa výlučne zákonom a jeho často pomerne všeobecnými ustanoveniami, ktoré pre pochopenie vyžadujú odborný výklad v súvislostiach. Ak by sme chceli pravidlá, ktoré tento proces definujú, uviesť v zmluve o výkone správy či o spolčenstve, rozšírili by sme ju o viac ako štyri ďalšie strany. Tým by sa mohla stať celkom neprehľadnou a príliš obsiahlou. Tak ako v minulosti domový poriadok nemal zákonom definovanú existenciu ani úlohu, nikdy ho

nezakazoval. Preto sa netreba obávať schválenia si štatútu hlasovania, avšak musí byť v zmluve o výkone správy alebo o spoločenstve zadaný ako jej príloha. Rovnako v nej musí byť definované aj kvórum pre hlasovanie o štatúte a jeho záväznosť.

10. Na schôdzi mi povedal správca, že sa funkcie zástupcu nemôžem vzdať kedy chcem. Je to pravda?

Od nikoho nemožno spravodlivo požadovať nič, čo mu neprikazuje zákon a ako bolo povedané, funkcia zástupcu vlastníkov je prísne dobrovoľná. Preto ktorýkoľvek zástupca vlastníkov má právo sa svojej funkcii vzdať. Tento prípad zákon o bytoch vôbec nepozná a preto je podľa nášho názoru možné aplikovať analógiu a nájsť podobnú situáciu napríklad v práve obchodných spoločností. Zastávame preto názor, že zástupca vlastníkov sa svojej funkcii môže vzdať dorúčením oznámenia o vzdaní sa funkcii všetkým vlastníkom, pričom na toto doručenie je možné použiť spôsob v dome obvyklý, teda napríklad vyvesenie na tabuli pre oznamy. Účinnosť vzdania sa nastane momentom vyhlásenia o vzdaní sa funkcii, nakoľko dom je možné prevádzkovať aj bez zástupcu vlastníkov. Reálne však neexistujú sankcie, ani zodpovednosť za škodu z titulu vzdania sa funkcii zástupcu vlastníkov, a preto, ak prestal vykonávať svoju funkciu okamžite, hrozí mu „len“ strata nároku na odmenu, ktorú by však bolo v takom prípade potrebné osobitne riešiť.

Na otázky odpovedali :

JUDr. Barbara Holíková, JUDr. Jozef Štora, LL.M, MBA,

Poradca pre spoločenstvá vlastníkov bytov a správčovské spoločnosti

- + prehľadne spracované realizácie obnovy bytových domov
- + informácie z oblasti úspory energie v bytových domoch
- + novinky a aktuality z oblasti správy bytových a nebytových priestorov
- + informácie z oblasti facility managementu

PÔVODNE
10.40 EUR
na celý rok

TERAZ LEN
8.40 EUR
na celý rok



PREMIOVÉ bytové domy

Komplexné poistenie pre správcov bytových domov a spoločenstvá vlastníkov bytových a nebytových priestorov!

- poistenie nehnuteľnosti, zabudovaných strojov a elektroniky
- zahŕňa poistenie zodpovednosti za škodu vlastníkov voči tretím osobám aj navzájom
- možné pripoistenie vlastného majetku aj zodpovednosti za škodu z výkonu správy bytového domu
- krytie škôd na všetkých predmetoch a na princípe all-risks
- tolerancia podpoistenia až do výšky 20% z poistnej sumy
- možné pripoistenie zodpovednosti za škodu z výkonu správy bytového domu
- poistenie bytových domov aj na trhovú cenu
- bezplatné asistenčné služby 24/7



PREMIUM POISŤOVŇA
S NAMI STE **V DOBRÝCH RUKÁCH**

Rýchla a bezproblémová
likvidácia pri poistnej udalosti



FERDINANDY
Consulting Slovakia s.r.o.

PROFESIONALITA INDIVIDUÁLNY PRÍSTUP

Ferdinandy Consulting Slovakia s.r.o.

Spoločnosť, ktorá poskytuje komplexné služby v oblasti poisťovníctva, so „špecializáciou na poistenie bytových domov“.

V našom portfóliu sú :

- správcovské spoločnosti
- spoločenstvá vlastníkov
- bytové družstvá



Pod jednou strechou vám vieme poistiť nielen vašu nehnuteľnosť, ale aj domácnosť, firmu alebo vozový park.



- Vďaka dlhoročným skúsenostiam máme **prehľad o poistnom trhu**.
- Vieme posúdiť vaše existujúce zmluvy a ponúknuť prípadne **výhodnejšie poistenie**.
- Odporúčime Vám produkt, ktorý **najviac vyhovuje vašim požiadavkám a potrebám**.
- Uzatvorené poistné zmluvy budeme **komplexne spravovať**.
- Následná **starostlivosť o klienta** aj po uzatvorení poistnej zmluvy.
- **Bezplatný asistenčný servis** pri likvidácii poistných udalostí alebo iných nárokov.
- Budovanie dlhodobých vzťahov s klientmi na základe **osobného prístupu**.

☎ **NONSTOP klientský servis** : +421 911 500 545

✉ agenturaferdinandy@agenturaferdinandy.com

Pokiaľ neviete detailne posúdiť všetky ponuky na poistnom trhu a nevyznáte sa v zmluvných podmienkach alebo pochybujete o výhodnosti svojich existujúcich poistných zmlúv, obráťte sa s dôverou na našu firmu :

Ferdinandy Consulting Slovakia s.r.o.
člen siete INSIA

Tallerova 2/4, 811 02 Bratislava
www.ferdinandyconsulting.sk

Pobočka/Kancelária :
Trieda SNP 88, 040 11 Košice

mobil: +421 908 973 621
e-mail: daniel.ferdinandy@agenturaferdinandy.com
daniel.ferdinandy@insia.com

PODNIKANIE SO SRDCOM

Boli sme pozvaní na odborný seminár o obnove bytových domov do pekného vinárstva pri Nitre. Dvojdňová akcia s množstvom príjemných ľudí sa niesla v duchu nenúteného odovzdávania informácií od jedného z popredných realizátorov obnov bytových domov. Najprv som nechcel písať o koho išlo, ale potom som si pozeral fotografie a vyberal tie najlepšie na uverejnenie. A na každej bolo logo usporiadateľa. Na nej usmiati ľudia so zásterou. Na seminári zásterá?



Po odborných informáciách sme sa okrem iného dozvedeli, že sme vlastne na zabíjačke. Majiteľ firmy sa rozhodol, že poteší svojich zamestnancov a priateľov kvalitnými domácimi zabíjačkovými špecialitami. Pozrite na tie šťastné úsmevy. Každý z nás mal chuť počas prestávok medzi odbornými diskusiami na chvíľu pomiešať ovar, ochutnať klobásovú zmes, dať si čerstvo uvarené líčko. Priznávam sa dobrovoľne, že aj ja som často odskakoval na prestávku von, medzi chalanov a dievčatá z LUKYSTAV-u, do priestoru plného príjemnej vône špecialít a skvelej nálady. Je pravda, že tu na špekulantov môjho typu čakala Andrejka a ešte aj pri kotline niečo rozprávala o plesniach na fasádach, ale moc som ju nepočúval. Samozrejme na rozdiel od správcov, ktorí sa buď vzdelávali dnu, alebo prišli pozrieť von. Braňo Madáč bol, ako obvykle, za rečnícku hviezdu. Obdivujem jeho schopnosť robiť toľko vecí naraz. Miešať masť, organizovať kolegov a rozoberať témy na svoje prednášky nielen na tejto skvelej akcii, ale aj na nadchádzajúcich podujatiach odborných združení počas jari 2025. Raz darmo, vedel, že všetky dobroty skončia ako pozornosť u jeho kolegov. Robil to s úsmevom a v družných debatách s Dušanom Vajdíkom, majiteľom spoločnosti.

Viete čo ma na tom všetkom nadchlo?

Že majiteľ firmy a jej riaditeľ manuálne pracovali pre svojich podriadených a robili to nie preto, že by museli, ale že chceli. Vraj to je to najmenej, aby aj oni cítili, že sú všetci na jednej lodi, jeden tím, jedno srdce.

Tu je presne dôkaz, že aj pri klobáskach sa dá debatovať o fasáde. Vraj dobrý obal zaručí trvácnosť? Feri ho videl na klobásach, Andrejka na fasádach. Pravdu mali obaja.



Záverom dňa sme samozrejme ochutnali aj špeciality miestnych vinárov

Ale len tak s mierou, aby sme aj druhý a tretí deň zvládali plniť účel, na ktorý sme tam prišli. A možno aj preto vo mne, a verím že v každom účastníkovi, ostal veľmi príjemný pocit. Že sme svojou troškou pomohli ľuďom, ktorí pracujú na spokojnosti našich klientov v segmente obnov bytových domov a strávili čas s ľuďmi, ktorí podnikajú so srdcom.

Ak by sme všetci mali veľké srdce, svet by bol krajší

Vždy mám radosť, keď mi osud do cesty pošle ľudí, ktorí ma vedľa inšpirovať. Rozdiel medzi firmami a občianskymi združeniami som vždy vnímal v cieľi, ktorý chcú dosiahnuť. U podnikateľov čakám čo najväčší zisk a u združení prospešnú činnosť pre komunitu pro bono, bez ohľadu na náklady a čas. Dušan a jeho tím mi ukázali, že to tak byť nemusí a že ak má človek dobré srdce, majú ho radi nielen banky a kamaráti z golfu, ale aj klienti a najmä kolegovia, zamestnanci.

Milý Dušan, ďakujeme ti nielen za skvelú akciu, ale aj za to, aký si človek.



LUKYSTAV

www.lukystav.sk



ZAKLADANIE A LIKVIDÁCIA SVB

Celý proces trvá najmenej 9 mesiacov, spravidla až 13 mesiacov.

Likvidátor vymenovaním do funkcie preberie správu portálu slovensko.sk pre SVB a začne vykonávať úkony smerujúce k zapísaniu zapisovaných údajov do registra, spracovaniu predbežnej a riadnej účtovnej uzávierky, výzve pre potenciálnych veriteľov na prihlásenie svojich pohľadávok až po spracovanie správy o likvidácii a po jej schválení aj k výmazu spoločenstva z registra.

Koho momentálne zapíšu ako likvidátora

Niektoré Okresné úrady nezapíšu hocikoho. Zapíšu len správcu konkurznej podstaty alebo vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Aj napriek tomu môžete mať likvidáciu za fér cenu, stačí nás poveriť na úkony spojené s likvidáciou a všetko za Vás urobíme. S právnym názorom okresných úradov nesúhlasíme, ale ide nám o výsledok a tak sme našli spôsob, ako Vám pomôcť. Proti nezmyselnému názoru sme však urobili viacero právnych krokov a o výsledku Vás budeme informovať.

Spoločenstvá radšej zakladáme, ale ak ste už rozhodnutí....

Objednajte si u nás likvidáciu Vášho SVB, my ju pripravíme spolu so všetkými dokladmi, zhromaždeniami, hlasovaniami, podaniami, výzvami a všetkým čo k tomu patrí, vykonáme ju čo najrýchlejšie, profesionálne a transparentne. Ak ste proces likvidácie už začali, môžete aj počas priebehu likvidácie zmeniť likvidátora a my prevezmeme celý proces. Rýchlo a za férovú cenu.



ZAKLADANIE A LIKVIDÁCIA SVB PROFESIONÁLNE A ZA FÉROVÚ CENU

KONTAKTUJTE NÁS
pre objednanie založenia alebo likvidácie Vášho SVB

infolinka@podporaspravy.sk
+421 903 724 895

Čo robíme

- Dodávka stavebného lešenia
- Zabezpečenie vozidiel na prepravu materiálu
Demolačné a búracie práce
- Konštrukčné, statické a sanačné úpravy a opravy obvodového plášťa pred zateplením
- Zateplenie obvodového plášťa
- Dodávka a montáž klampiarskych konštrukcií
- Výmena okien a dverí (PVC a AL) a riešenie vstupných priestorov
- Inštalácia komunikačného systému a elektronických zámkov
- Sanácie balkónov a lodžií, oprava hydroizolácií a keramických obkladových prvkov
- Zhotovenie nových balkónov a lodžií
- Opravy a dodávka nových zábradlí
- Dodávka a montáž nových kopilitov
- Rekonštrukcie a zateplenie plochých aj sedlových striech
- Likvidácia azbestových strešných krytín



- Komplexné elektromontáže, bleskozvody a revízne správy
- Výmena a modernizácia výťahov
- Rekonštrukcia a vyregulovanie celého vykurovacieho systému
- Výmeny rozvodov teplej a studenej vody, požiarnych rozvodov a kanalizácie
- Likvidácia azbestových stúpačiek
- Montáž termických a fotovoltických solárnych systémov
- Montáž klimatizačných jednotiek a vzduchotechnických zariadení
- Zavádzanie tepelných čerpadiel
- Realizácia vnútorných a vonkajších omietok a náterov
- Zhotovenie keramických obkladových prvkov
- Kamerový systém
- Úprava chodníkov, výstavba plotov a zatrávnenie
- Zhotovenie dodatočnej hydroizolácie proti vlhkosti, injektáže
- Čistenie fasád



Kontakt

www.pmgstav.sk info@pmgstav.sk +421 917 176 668

Vďaka nadšeniu, profesionalite a ochote načúvať klientom sa nám v priebehu dvoch dekád podarilo úspešne revitalizovať viac ako 200 objektov.

Bezplatný benefit

pre členov občianskeho združenia Podpora správy o.z. vo forme automatického poistenia „čistej finančnej škody“ do výšky limitu 50 000 Eur

Ako viete uvedené poistné krytie získať ?

Uzavretím členstva v občianskom združení Podpora správy o.z..
Viac o podmienkach členstva sa dozviete na telefónnom čísle: +421 903 724 895 alebo e-mailom na: infolinka@podporaspravy.sk.

V prípade, že chcete vedieť viac o samotnom poistení alebo sa chcete poradiť ohľadom poistenia vášho bytového domu, neváhajte a

kontaktujte nás:

+421 908 973 621

daniel.ferdinandy@agenturaferdinandy.com

daniel.ferdinandy@insia.com

POISTENIE ČISTEJ FINANČNEJ ŠKODY PRE SPOLOČENSTVÁ VLASTNÍKOV

Exkluzívna dohoda v rámci poistenia zodpovednosti za škodu z výkonu správy bytových domov pre predsedov spoločenstiev



Zodpovednosť za škodu z činnosti predsedu SVB vyplýva zo zákona o vlastníctve bytov a NP - §7c, ods. 4



Poistenie chráni predsedu spoločenstva v prípade neúmyselne spôsobenej škody vlastníkom bytov v bytovom dome





PODPORA SPRÁVY O.Z.

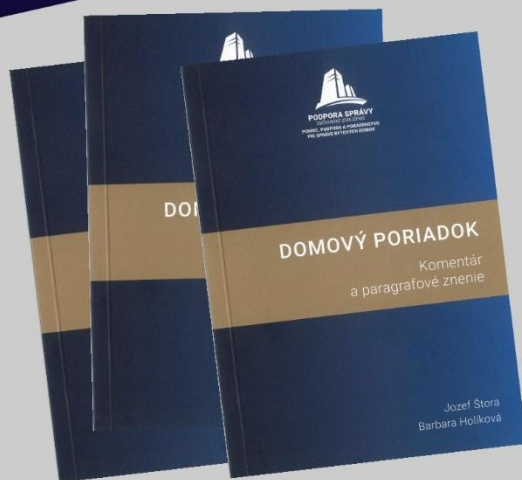
POMOC, PODPORA A PORADENSTVO PRI SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

POMOC PRE SPRÁVCOV A SPOLOČENSTVÁ VLASTNÍKOV

STAŇTE SA AJ VY NAŠIM ČELNOM, ZDRUŽUJEME UŽ VYŠE 170.000 PRIESTOROV V RÁMCI CELEJ SR

VÝHODY ČLENSTVA PRIBÚDAJÚ, TIETO POZNÁTE?

- ✓ ODBORNÉ PORADENSTVO OD PRAKTIKOV
- PRE CELÝ VÁŠ KOLEKTÍV SME „KAMOŠ NA TELEFÓNE“
- ✓ PRÁVNE ANALÝZY A ZMLUVNÉ PRÁVO
MÁME V TÍME RENOMOVANÝCH ADVOKÁTOV
- VAŠE ZMLUVY A ZMLUVY VAŠICH KLIENTOV
- PRÁVNE OTÁZKY A USMERNENIA
- POMOC PRI KONTROLÁCH SOI A ŽALOBÁCH
- INTERNÉ KONZULTÁCIE
- ✓ BONUSY OD PARTNEROV PRE ČLENOV
VIAC AKO 25 STÁLÝCH PARTNEROV
- ŠPECIÁLNE PODMIENKY A ZĽAVY
- ✓ MENÍME PRÁVNE PREDPISY
- TAKMER 60% ÚSPEŠNOSŤ NAŠICH NÁVRHOV
- ✓ VYDÁVAME VLASTNÝ OBSAH
- BOHATÝ OBSAH ČLÁNKOV A VIDEÍ NA WEBE
- E- LEARNING
- E-ČASOPIS „EXPRESSIS VERBIS“
- DOMOVÝ PORIADOK S KOMENTÁROM
- ZMLUVA O VÝKONE SPRÁVY S KOMENTÁROM
- MANDÁTNA ZMLUVA S KOMENTÁROM



PODPORA SPRÁVY O.Z.
Staré Grunty 162, 841 01 Bratislava
infolinka@podporaspravy.sk
+421 903 724 895
www.podporaspravy.sk