Ročník č. 11

Vydáva Správna rada pre potreby členov ZBHS

Trenčianske Teplice 29.11.2012

ZDRUŽENIE BYTOVÉHO HOSPODÁRSTVA NA SLOVENSKU

ZDRUŽENIE BYTOVÉHO HOSPODÁRSTVA NA SLOVENSKU

BULLETIN ZBHS

Valné zhromaždenie ZBHS
29.11.2012, Trenčianske Teplice

PROGRAM VZ ZBHS (29.11.2012)

13,30 - 14,00 Prezentácia účastníkov
14,00 - 14,05 Otvorenie zasadnutia a schválenie programu
14,05 - 14,15 Voľba pracovného predsedníctva a pracovných organov VZ ZBHS
Pracovné predsedníctvo, Návrhová komisia, Zapisovateľ, Overovatelia zápisnice
14,15 - 14,35 Správa o činnosti SpR od posledného VZ ZBHS konaného 10.5.2012
14,35 - 14,45 Správa o čerpaní rozpočtu k 31.10.2012, predpoklad k 31.12.2012
14,45 - 14,50 Návrh rozpočtu ZBHS na rok 2013
14,50 - 15,45 Diskusia
Informácia o realizácii seminára dňa 17.10.2012 v Lučenci (Krajčiová)
Informácia o pripomienkovaní výnosov a vyhlášok (Krajčovič)
ZBHS a pilotný projekt Vzdelávanie správcov bytového fondu SR (Jarema)
Informácia o dohode ZBHS na exkluzívne poistenie v Allianz a.s. (Žilovec)
Informácia o príprave tematického zájazdu v roku 2013 (Tóth)
15,45 - 15,55 Predloženie návrhu uznesenia z VZ ZBHS
15,55 - 15,58 Schválenie uznesenia
15,58 - 16,00 Záver VZ ZBHS
16,05 - 16,45 Prezentácia firiem
16,05 - 16,30 Poznatky s komplexnej obnovy a revitalizáciou bytových domov.
Ing. Miloš MILANOVIČ - PS STAVBY, s.r.o., Bratislava
16,30 - 16,45 Odpočty meračov cez internet
Ing. Jozef TURÓCI – Anasoft, Bratislava
16,45 - 17,10 Loggie a balkóny v súvislosti s komplexnou obnovou bytových domov.
Ing. Oliver Holloš - TERMO + SK, s.r.o., Bratislava
17,15 - 19,00 Osobné voľno
19,00 - 23,00 Spoločenské posedenie spojené s výmenou skúseností a večerou

PROGRAM ŠKOLENIA (30.11.2012)

08,30 - 09,15 Panelová diskusia k vyhláškam ÚRSO:
- Novela vyhlášky, ktorou sa ustanovuje cenová regulácia v tepelnej energetike
- Nový zákon o regulácii
- Nová vyhláška, ktorou sa ustanovujú štandardy kvality v tepelnej energetike
Ing. Mária MARKOVÁ, Ing. Ivan JASENÁK,
Ing. Anna DOBROVODSKÁ - ÚRSO Bratislava

09,15 - 09,45 Vyhláška MH SR upravujúca §4 zákona 476/2008 Z.z., ktorá nadobúda účinnosť od 1.1.2013
RNDr. Milan DUBNIČKA, CSc. - MH SR
09,45 - 10,00 Diskusia

10,00 - 10.45 Novela zákona o ŠFRB a možnosti jeho využitia na zatepľovanie a obnovu bytových domov.
Ing. Zuzana PETRÁŠOVÁ – ŠFRB
10,45 - 11,00 Diskusia

11,00 - 11,30 Stav prípravy nového zákona o bývaní
Ing. arch. Elena SZOLGAYOVÁ, PhD. - MDVRR SR
11,30 - 11,35 Diskusia

11,35 - 11,45 Program realizácie typového projektu „Vzdelávania správcov bytových domov“
Mgr. Lucia GEMBEŠOVÁ - AINOVA Bratislava
11,45 - 11,55 Diskusia

11,55 - 12,00 Záver školenia
12,05 - 13,00 Obed

Seminár o bývaní, výkone správy a potrebe obnovy a rekonštrukcie bytových domov

spojený s workshopom dňa 17.10.2012 v Lučenci.

Správna rada ZBHS v spolupráci s mestom Lučenec, jej organizáciou SPOOL, a.s., za podpory a spolupráce MDVRR SR pod záštitou primátorky mesta Ing. Alexandry PIVKOVEJ dňa 17.10.2012 v historickej Dvorane hotela REDUTA zorganizovalo pre oblasť regiónu seminár, ktorý bol určený predovšetkým pracovníkom správcovských spoločností, ale aj predsedom spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, členom rád spoločenstiev, zástupcom vlastníkov, vlastníkom bytov a nebytových priestorov a širokú laickú a odbornú verejnosť.

Po otvorení seminára, k prítomným prehovoril prednosta mesta Ing. Igor KORNIET, ktorý ospravedlnil primátorku, ktorá sa musela zúčastniť z dôvodu zasadnutia ZMOS a následne privítal účastníkov na pôde mesta a podporil potrebu realizácie takýchto podujatí, ktoré prispievajú k profesionalizácii výkonu správy, ktorá si súbežne vyžaduje zvýšenie odborných vedomostí nielen pracovníkov správcov, spoločenstiev vlastníkov, ale aj samotných vlastníkov.

Potom nasledoval príhovor PREZIDENTA ZBHS, ktorý poukázal na problémy výkonu správy, nedokonalosť a nejednoznačnosť súčasnej legislatívy, čo sťažuje nielen prácu správcom ale vytvára napätý vzťah medzi správcami a vlastníkmi. Poukázal na to, že vo väčšine prípadov sťažnosti vlastníkov na niektoré úkony správcov je spôsobená neznalosťou legislatívy zo strany vlastníkov a často nesprávnej interpretácie niektorých jej častí zjednodušene formulované v tlači alebo v televízii. Povedal, že to je dôvod, prečo správna rada ZBHS pripravila takýto seminár, ktorým chce zvýšiť odborné vedomosti hlavne vlastníkov bytov a nebytových priestorov, aby si práve oni začali vo výraznejšej miere plniť svoje povinnosti vyplývajúce zo zákona 182/1993 Z.z., ktorý bol už 12x novelizovaný a až potom si uplatňovať svoje práva a nie naopak.

Následne odznela prednáška Ing. Horečného z TSUS, n.o., ktorý ospravedlnil neúčasť Prof. Ing. Šternovej PhD., z dôvodu pracovnej cesty do zahraničia a následne prítomným v odborne fundovanej forme vysvetlil problémy súčasného stavu jednotlivých sústav panelových bytových domov na Slovensku. Následne zdôvodnil nutnosť ich zateplenia a celkovej obnovy. Podrobne informoval o spôsoboch vykonávania zateplenia a na praktických príkladoch ukázal na dôsledky nekvalitne vykonanej práce. Následne odznela prednáška vedúcej odboru Krajského stavebného úradu v Banskej Bystrici Ing. Dagmar DIKOVEJ o povinnostiach správcov a spoločenstiev vlastníkov pri zateplení a obnove bytových domov, prestavbe bytov, úprave a prestavbe nebytových priestorov, prestavbe spoločných priestorov a zariadení z pohľadu stavebného zákona. Prítomných informovala a novej úprave podľa ktorej za stavebné povolenie, ale aj za oznámenie úprav v byte sa platia poplatky.

Veľmi fundovane o problémoch správy bytových domov správcom alebo spoločenstvom vlastníkov bytov z pohľadu praxe vo svojej prednáške hovorila Ing. Anna Krajčiová, viceprezidentka ZBHS, ktorá súčasne poukázala na úlohy, ktorých splnenie je podmienkou skvalitnenia výkonu správy bez ohľadu kto ju vykonáva. Poukázala na to, ako nezodpovedný prístup značnej časti vlastníkov bytov a nebytových priestorov neplnením si povinností vyplývajúcich zo zákona niekedy znemožňuje skvalitnenie výkonu správy.

Na prednesenú prednášku nadväzovalo vystúpenie Ing. Miloša Hajdina a Ing. Líšku z MDVRR SR. V úvode ospravedlnili neúčasť riaditeľky odboru bytovej politiky a mestského rozvoja Ing. arch. Solgayovej pre neodkladné pracovne povinnosti. Následne hovorili o problémoch správy a niektorých nedostatkoch 12x novelizovaného zákona 182/1993 Z.z., ktoré to spôsobujú. Poukázali na potrebu ukončenia jeho platnosti a prijatie nového zákona o výkone správy nehnuteľností a bývaní, ktorý mal byť v tomto roku vypracovaný.

Informovali o dôvodoch posunu predloženia zákona na schválenia v roku 2013 a oboznámili prítomných s osnovou tohto zákona. Súčasne poukázali na dôsledky ktoré spôsobuje, že výkon správy je voľnou živnosťou a potrebe zmeny na viazanú živnosť s preukázaním odbornej a technickej spôsobilosti správcu na výkon tejto činnosti. Predpokladá sa, že táto činnosť bude akreditovaná a získanie oprávnenia na jej výkon bude povinnosťou.

Z pohľadu praxe veľmi vecne k problémom ročného vyúčtovania, vystúpila so svojou prednáškou Ing. Eva Vasilová riaditeľka SPOOL, a.s. Lučenec a členka KRK ZBHS. Poukázala na hlavné dôvody nespokojnosti vlastníkov bytov s ročným, rozúčtovaním nákladov za teplo, TÚV, SV, elektrickú energiu a ostatné služby súvisiace s bývaním pri uplatňovaní §7 vyhlášky č.358/2009 Z.z. ÚRSO. Poukázala nato, že častým problémom nespokojnosti vlastníkov je výška preplatkov a nedoplatkov, keď porovnávajú spotrebu tepla v rovnakých bytoch ale rozdielnych bytových domoch. Spotrebu tepla na vykurovanie v bytoch rovnakej rozlohy ale rozdielnych bytových domoch nie je možné v žiadnom porovnávať, lebo pomery vo vykurovaní a prestupe tepla ovplyvňuje toľko faktorov, že môžu byť tak rozdielne, že porovnaním dostávate rozdielne hodnoty, ktoré nesúvisia s dodávkou tepla.

Na jej vystúpenie nadviazal svojou prednáškou Ing. Peter Weiss z Techemu Bratislava. Poukázal predovšetkým na spoľahlivosť a životnosť PRN tepla, alebo určených meradiel tepla a možnosti automatizovaného odčítavania ich údajov a priebežného sledovania prostredníctvom internetu. Veľmi zaujímavé bolo prezentovanie ako Techem k problému automatizovaného odčítania údajov z meračov v bytoch pristupuje a ako to uľahčuje prácu správcom a umožňuje nie len operatívne získavať informácie o stave na meračoch, ale aj kontrolovať nefunkčné a poškodzované merače priamo cez internet. Ukazuje sa tento prístup ako jediná cesta k odpočtu a kontrole meračov.

Pred obedňajšou prestávkou ako posledný vystúpil s prednáškou Ing. Mjr. Peter PETRÁŠ, riaditeľ OR HaZZ Lučenec. Vo svojom vystúpení sa zameral na povinnosti správcov a vlastníkov bytov na úseku ochrany pred požiarmi. Poukázal na najčastejšie nedostatky s ktorými sa pri kontrole protipožiarnej ochrany v bytových domoch stretávajú a nie ojedinele ich neriešenie musia riešiť pokutou. Zdôraznil nedisciplinovanosť vlastníkov pri správaní sa v spoločných častiach a zariadeniach a na svojvoľné konanie hlavne na chodbách a schodištiach, kde umiestňovaním tam nepatriacich predmetov často zatarasujú cesty pre únik v prípade požiaru. Rovnako poukázal na rovnaké správanie sa pred bytovým domom pri parkovaní, keď hasičským autám znemožňujú prístup k bytovému domu na hasenie v prípade vzniku požiaru.

Poobede nasledovalo vystúpenie vedúceho oddelenia ALLIANZ, a.s., Ing. Milana Holinďáka, o problematike prečo je potrebné bytový dom poistiť, čo je z poistky hradené a aké majú výhody členské organizácie ZBHS pri poistení na základe exkluzívnej zmluvy, ktorú v minulom roku uzavrel ALLIANZ so ZBHS.

Následne prítomných upútala prednáška vedúceho Bratislavskej metrologickej spoločnosti, s.r.o., Bratislava Dušana Boška z úst ktorého sa dozvedeli ako majú byť správne označené merače z pohľadu metrológie a ako viem zistiť či je merač správny a je z pohľadu ciachovania platný. Poučné bolo aj vysvetlenie, ako často sa ktoré merače majú ciachovať a pre dodržanie správnosti merača, kedy máme merač odoslať na kontrolu a ciachovanie.

Záverečná prednáška Jaroslava Gondu z MAJES výťahy a eskalátory, a.s. Bratislava zaujala prítomných veľmi vecným poukázaním na to v akom stave sú v súčasnosti ešte používané výťahy v bytových domoch, ktoré tam boli namontovaných pred 30 a viac rokmi. Poukázal na to, že ktoré ich súčasti sú z pohľadu bezpečnosti a spoľahlivosti najdôležitejšie. Uviedol čo už majú mať staré výťahy vymenené a ako sa to dá pre vlastníkov prijateľne z pohľadu cenovej náročnosti vykonať. Súčasne poukázal na niektoré nie vhodné spôsoby čiastočnej obnovy výťahov, ktoré prezentoval fotografiami. V závere uviedol výmenu starých výťahov za nové čo je ale finančne náročnejšie, ale čiastočné postupné opravy starých výťahov nakoniec sú drahšie ako výmena za nový.
Na záver okrem diskusie bola pre prítomných účastníkov vylosovaná tombola, v ktorej boli výhercom odovzdávané ceny, ktoré do tomboly poskytol Bytkomfort, s.r.o. Nové Zámky; Sabyt, s.r.o., Sabinov; SPOOL, a.s. Lučenec; Eurofin consulting, a.s., Považská Bystrica a ZBHS.

RNDr. Ján JANKURA

Revízie v dome a sankcie za neplnenie povinností

Vlastníci bytov a nebytových priestorov bytových domov sú viazaní rôznymi bezpečnostnými predpismi. Z fondu opráv, do ktorého mesačne prispievajú pravidelnými platbami, musia hradiť aj pravidelné prehliadky elektrických, plynových zariadení aj rozvodov, bleskozvodov, revízie výťahov, ako aj pravidelné overovanie vodomerov a preventívne protipožiarne prehliadky.

Aj keď v starších bytových domoch sú už rozvody elektriny zastarané, nie je vždy potrebná ich kompletná rekonštrukcia. Musia však vyhovovať tým technickým normám, ktoré platili v čase ich inštalovania. Bez ohľadu na to, či vyhovujú alebo nie, musí to byť uvedené v revíznej správe.

Správca by koncom roka mal zástupcov vlastníkov bytov informovať, aké prehliadky a skúšky v dome sa plánujú na ďalší rok. Vlastníci by mali mať možnosť vybrať si revízneho technika. Ak to nevyužijú, revízie zabezpečí správca dodávateľmi, s ktorými má uzavreté zmluvy.

Cena kontroly alebo revízie závisí nielen od počtu poschodí, ale aj od toho, či je k dispozícii projektová dokumentácia k bytovému domu a revízna správa z predchádzajúcich kontrol. Každých 5 rokov je povinná revízia elektrických rozvodov a každé 4 roky bleskozvody v bytových domoch. V praxi sú bežne nasledujúce ceny za jeden bleskozvod 7,65 €, cena za elektrické zariadenia v spoločných priestoroch a zariadeniach domu, okrem výťahu, sa pohybuje okolo 7 €/byt.

Odborná prehliadka regulátorov tlaku plynu a plynových spotrebičov je povinná 1x do roka a ich odborná skúška 1x za 3 roky. Odborná prehliadka rozvodov plynu sa musí vykonať 1x za 3 roky a odborná skúška 1x za 6 rokov. Za prehliadku alebo skúšku na rozvodoch plynu a na plynových spotrebičoch sa cena obyčajne rovná 5,30 €/byt.

Celková cena preventívnej kontroly protipožiarnych zariadení v dome závisí od počtu hasiacich prístrojov alebo hydrantov a od periódy kontroly. V jednotlivých rokoch sa robia rôzne kontroly a líšia sa aj termíny ich vykonania. Za neplnenie povinnosti ochrany pred požiarmi hrozí správcovi pokuta až do výšky 16 596 €, vlastníkovi do 165 €.

Akreditačný kurz vzdelávania pre správcov

Touto cestou chceme členské organizácie ZBHS informovať, že v mesiaci október 2012 bol vzdelávací program pod názvom **Správa bytového fondu na Slovensku akreditovaný Ministerstvom školstva, vedy, výskumu a športu SR pod číslom 1410/2012/121/1.** Realizátorom tohto programu bude Academia Istrpolitana Nova (AINOVA). Jeho realizácia je plánovaná v roku **2013 od konca januára** ako program ďalšieho vzdelávania správcov.

Akreditačný kurz má **obmedzený počet účastníkov celkom 24.** Z toho je 12 rezervovaných pre účastníkov zo ZBHS a 12 z organizácií SZBD. Dovoľujeme si Vás upozorniť na túto skutočnosť a požiadať, aby ste pouvažovali o účasti Vašich pracovníkov na tomto kurze.

Vložné na kurz bude 500 € a ZBHS bude pre svoje členské organizácie rovnako ako SZBD hradiť významnú časť vložného podľa toho ako sa členská organizácia zapája do činnosti ZBHS a ako využíva exkluzívnu zmluvu uzavretú medzi ALLIANZ, a.s. a ZBHS na poistenie majetku.

ZBHS

Združenie bytového hospodárstva na Slovensku
ul. SNP č.9
940 60 Nové Zámky

Telefón: 035/6923801
Fax:035/6923810
Email: zbhs@zbhs.sk

Prezident ZBHS:
Ing. Štefan TÓTH

I. viceprezident ZBHS
Ing. Ľubomír KRAJČOVIČ

II. viceprezident ZBHS
Ing. Anna KRAJČIOVÁ

Výkonný sekretár ZBHS
RNDr. Ján JANKURA

Sekretariát ZBHS
Ing. Andrea SABADKOVÁ

ZBHS

Redakčná rada:
Ing. Štefan TÓTH
Ing. Anna KRAJČIOVÁ
RNDr. Ján JANKURA

Príspevky do Bulletinu

zasielajte na email:
zbhs@zbhs.sk
jankura.jan@atk.sk
alebo na fax:
035/6923810

ZBHS