Vydáva Správna rada pre potreby členov ZBHS

Tatranská Lomnica
21.4.2016

ZDRUŽENIE BYTOVÉHO HOSPODÁRSTVA NA SLOVENSKU
BULLETIN ZBHS

VZ ZBHS dňa 21.4.2016
Tatranská Lomnica

PROGRAM VZ ZBHS 21.4.2016

14,30 – 15,00 Prezentácia účastníkov
15,00 – 15,05 Otvorenie zasadnutia
15,05 – 15,15 Voľba pracovného predsedníctva, mandátovej, volebnej a návrhovej komisie, overovateľov zápisnice, zapisovateľa
15,15 – 15,35 Správa o činnosti Správnej rady od posledného VZ
15,35 - 15,45 Správa o čerpaní rozpočtu, účtovná závierka a daňové priznanie ZBHS za rok 2015
15,45 – 15,55 Správa KaRK o hospodárení ZBHS za rok 2015
15,55 – 16,00 Návrh na zmenu stanov ZBHS
16,00 – 16,15 Voľby členov správnej rady a kontrolnej a revíznej komisie ZBHS
16,15 – 16,30 Prestávka
16,30 – 16,40 Voľba prezidenta a viceprezidentov ZBHS
16,40 – 17,00 Diskusia
17,00 – 17,10 Návrh a schválenie uznesenia VZ ZBHS
17,10 – 17,15 Záver VZ ZBHS

17,15 - 18,00 Prezentácia firiem
ista Slovakia, s.r.o. Bratislava
HASMA, spol. s r.o., Krompachy

18,00 – 19,30 Osobné voľno
19,30 – 02,00 Spoločná večera so spoločenským posedením pri hudbe spojené s výmenou skúseností z praxe a tombola.

PROGRAM ŠKOLENIA 22.4.2016

09,00 –10,00 **Ako dosiahnuť energetickú triedu A1 v existujúcich bytových domoch**
Ing. Marek Kušnír, PhD., TUKE
Diskusia k prenesenej téme

10,00 – 11,00 **Nové požiadavky na zatepľovanie bytových domov z hľadiska protipožiarnej bezpečnosti**
Prof. Ing. Zuzana Sternová, PhD., TSUS
Diskusia k prednesenej téme

11,00 – 12,00 **Zákonné záložné právo a jeho aplikácia v praxi**
Mgr. Richard Beli, VIAM Košice
Diskusia k prednesenej téme

12,00 – 12,05 Záver školenia
12,05 Obed

Zápis zákonného záložného práva § 15 z.č. 182/1993 Z.z. a jeho aplikácia v praxi pred úplnou deformáciou a likvidáciou jeho statusu.

I.časť:

Zákonné záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré vzniklo na základe zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov pri existencii dlhu vlastníka bytu, je ideálnym prostriedkom na vysporiadanie všetkých pohľadávok v prospech ostatných spoluvlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Medzi aktuálne a nezanedbateľné problémy pri správe bytových domov vo vlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, najmä v súčasnosti patria záväzky neplatičov vlastníkov bytov, ktoré v mnohých prípadoch môžu narásť do neuveriteľných výšok a ktoré môžu veľmi vážne ohroziť financovanie správy, prevádzky, opráv a údržby spravovaných bytových domov.

V zmysle § 15 ods.1, zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, **vzniká** zo ***zákona*** k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo ***zákona*** záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. **Vznik *zákonného* záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností**.

V zmysle § 151 a, s poukázaním na § 151 e/ Občianskeho zákonníka je záložné právo , v tomto prípade zriadené na základe ***zákona*** avšak existujúce až zápisom do katastra nehnuteľností, zabezpečovacím inštitútom, prostredníctvom ktorého je možné zabezpečiť riadne plnenie existujúcich alebo ai budúcich pohľadávok ostatných vlastníkov bytov, ktorí sa najmä v rámci bytových domov, takýmto spôsobom ako jedným z mála, môžu brániť pred neplnením si povinností ostatných vlastníkov (napr. neplnením úhrad za plnenia, neodvádzaním preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu) či predísť takémuto stavu.

II.časť:

V poslednom období sa ale stretávame s postupom bankových inštitúcií ako aj niektorých katastrálnych odborov okresných úradov, ktoré neuznávajú prednostné poradie zákonných záložných veriteľov,(samozrejme za splnenia ďalších zákonom predpokladaných podmienok) a popierajú vznik zákonného záložného práva.

Tieto inštitúcie navonok súhlasia s tvrdením, že podľa § 15 ods. 1 zák. č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo **zákona** k bytu alebo nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva, ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo **zákona** záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľnosti.

Na druhej strane však tieto inštitúcie už neberú do úvahy, že na vznik takéhoto záložného práva postačuje deklarácia jeho existencie v zákone a že toto smeruje do budúcnosti, teda že sú takýmto záložným právom zabezpečené pohľadávky ktoré v budúcnosti vzniknú. Samotná logika veci hovorí, že nie je možné aby zákon o vlastníctve bytov sa vzťahoval pri deklarácii práva ostatných vlastníkov bytov uspokojiť svoju pohľadávku len na určitých vlastníkov , teda neplatičov. Tento zákon dáva generálne zmocnenie vlastníkom bytov a nebytových priestorov. Inštitúcie s ktorými pri zápise záložného práva ktoré vznikne zo zákona , prichádzame do kontaktu v niektorých ojedinelých prípadoch požadujú splnenie podmienky existencie pohľadávky. To však ako z už napísaného je zrejmé, nie je možné v čase zápisu takéhoto záložného práva a tak katastrálny odbor takúto žiadosť správcu alebo vlastníkov bytov nezrealizuje, čo má za následok, že pri vzniku pohľadávky, ktorú je nutné vysporiadať výkonom záložného práva, ktoré záložné právo de jure existuje (existuje podľa zákona) a de facto nie (keďže nie je zapísané na liste vlastníctva) , stratia pre to, že nie je splnená podmienka zápisu na príslušnom liste vlastníctva, poradie záložného veriteľa ktorého pohľadávka sa uspokojuje v poradí ako prvá, tzv. prednostného záložného veriteľa a zvyčajne sa už k uspokojeniu svojej pohľadávky ani nedostanú.

V tomto prípade si však katastrálne odbory zamieňajú pojem záložného práva s jeho výkonom, keď požadujú splnenie podmienky existencie pohľadávky už pri zápise záložného práva ktoré vzniklo zo zákona a teda ktoré existuje už existenciou vlastníckeho práva k bytu resp. nebytovému priestoru.
Ďalším tvrdením, ktorým sa spochybňuje postavenie zákonného záložného veriteľa ako prednostného záložného veriteľa pri uspokojení jeho pohľadávky, je že svojím záložným právom ma zabezpečené pohľadávky do budúcnosti a teda že tieto neexistujú, na rozdiel od záložného veriteľa, ktorého pohľadávka reálne existuje a pre ktorú začal výkon záložného práva. Uvedené tvrdenie je zavádzajúce a to z dôvodu, že pohľadávky sa uspokojujú podľa poradia v akom sú záložní veritelia zapísaní na príslušnom liste vlastníctva a nie podľa toho ako im vznikajú pohľadávky. Postup pri realizácii výkonu záložného práva na predmete zálohu ak na ňom vzniklo viac záložných práv je striktne stanovený a subsumuje v sebe veľa možností záložných veriteľov a preto nie je obsahom tohto článku. Od časového hľadiska vzniku týchto pohľadávok potom závisí poradie začatia výkonu záložného práva záložným veriteľom vo vzťahu k záložnému dlžníkovi v tomto prípade neplatičovi a nie poradie uspokojenia záložných veriteľov ako takých.
Jedným z ďalších nesprávnych výkladov a prekrúcaním skutočností je tvrdenie, že pohľadávky ostatných vlastníkov, ktorých uspokojenie si ostatní vlastníci uplatňujú vznikli pred tým, ako vzniklo záložné právo napríklad nejakej bankovej inštitúcie k nehnuteľnosti a teda, že na základe uvedeného tvrdenia je záložný veriteľ - banková inštitúcia prednostným záložným veriteľom. Aj tu je možné uviesť len to čo bolo napísané vyššie, že od časového hľadiska vzniku týchto pohľadávok potom závisí poradie začatia výkonu záložného práva záložným veriteľom vo vzťahu k záložnému dlžníkovi v tomto prípade neplatičovi a nie poradie uspokojenia záložných veriteľov ako takých. Najmarkantnejšie je možné dané tvrdenie podporiť príkladom, pri ktorom ak nie je uspokojená pohľadávka prednostného záložného veriteľa, teda toho kto je zapísaný na príslušnom liste vlastníctva ako prvý, tak sa aj napriek úspešnému výkonu záložného práva prevádza nehnuteľnosť na iného vlastníka aj s týmto záložným právom. Ak by to nebola pravda, tak potom druhý záložný veriteľ by mohol vymazať takéhoto záložného veriteľa z listu vlastníctva. Uvedené však nie je možné a to práve pre dôležitosť dátumu a niekedy aj času zápisu poznámky o zriadení záložného práva.

Na základe uvedených skutočností tvrdia niektorí záložní veritelia ktorých záložné právo vzniklo zo zmluvy napr. bankové inštitúcie, že s poukázaním ustanovenia § 151 ma ods. 8 Obč. zák., majú právo uspokojovať svoju existujúcu pohľadávku, nehľadiac však na to, že musia splniť podmienku § 151 ma ods.3 OZ, podľa ktorého pohľadávky ďalších záložných veriteľov zabezpečené záložným právom k prevádzanému zálohu sú po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov prednostným záložným veriteľom v súvislosti s výkonom záložného práva uspokojené z výťažku z predaja zálohu podľa **poradia rozhodujúceho na uspokojenie záložných práv**, teda nie podľa poradia začatia výkonu záložného práva.
Tak ako sme deklarovali, je tu snaha záložných veriteľov ktorých záložné právo nevzniklo zo zákona napr. bankových inštitúcií ako aj niektorých katastrálnych odborov niektorých Okresných úradov, poprieť dôležitosť významu inštitútu zákonného záložného práva, čo môže mať v prípade že k takejto situácii dôjde, za následok, že vlastníci bytov a nebytových priestorov budú sa len bezmocne prizerať ako na byte v ich bytovom dome narastá dlh , ktorý nikdy nebude uspokojený a bol by nevymožiteľný. Takouto deformáciou významu zákonného záložného práva a § 15 by de facto samotné ustanovenie stratilo svoj význam ako taký. Je nemysliteľné, aby nejaké subjekty si svojvoľne vytvárali svoje vlastné výklady zákonných noriem a tieto postupne v rozpore s logikou a legislatívou zavádzali do praxe.
Ďalším neduhom je nezákonný postup niektorých katastrálnych úradov, ktoré odmietajú vykonať **zápis poznámok** na list vlastníctva s odôvodnením, že zápisu musí predchádzať existencia vzniku záložného práva, ktorú správny orgán skúma.

Opakovane dochádza k deformácií a svojvoľnému výkladu zákonnosti zo strany katastrálnych úradov. Zápis poznámky má len informatívny charakter, nepodlieha žiadnemu schvaľovaciemu konaniu správneho orgánu. Poznámka má byť zapísaná na list vlastníctva bez akýchkoľvek problémov. V žiadnom ustanovení nie je ani zmienky o tom, že katastrálny odbor skúma správnosť opodstatnenosť a pod. požiadavky záložného veriteľa, ktorý začína výkon záložného práva a ktorý záložný veriteľ bol riadne deklarovaný zápisom na liste vlastníctva v súlade s § 151e, ods.2 Občianskeho zákonníka. Tieto práva má len súd.
Spoločne zastavme svojvoľné konanie a deformovanie zákonnosti vo veci zápisov zákonných záložných práv, uplatnenia § 15 Zák. č. 182/1993 Z.z. v praxi alebo po realizácii výkonu záložného práva, pri uznaní poradia záložných veriteľov podľa dňa zápisu do osobitného registra , ktorým je príslušný list vlastníctva.

Vzhľadom na vyššie uvedené Vám ponúkame komplexné služby, za účelom dosiahnutia priaznivého stavu a východiskovej situácie pri možnom riešení a dosiahnutí vymoženia pohľadávok ktoré vznikli v súvislosti s bývaním v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

VIAM – dražobná spoločnosť s.r.o.
Mgr. Richard Beli – konateľ spoločnosti
Mgr.Hricík Igor – konateľ spoločnosti

služby pre bývanie

Nároky na správu bytových domov rastú, problémy zostávajú

Tak ako po minulé roky, aj tento štvrťrok sme už stihli usporiadať niekoľko stretnutí s našimi klientmi. Pravidelné stretnutia patria k našim tradičným marketingovým aktivitám, vďaka ktorým získavame spätnú väzbu. *„Spoločnosť má apetít rozširovať okruh klientov, skvalitňovať doterajšie služby a samozrejme ponúkať aj nové. Je dôležité počúvať, čo trápi ľudí v bytových domoch a s akými problémami sa stretávajú,“* uvádza Ing. Miroslav Marko, konateľ spoločnosti Služby pre bývanie, s.r.o.

Mladí chcú viac

Jedno zo stretnutí bolo určené pre mladšiu vekovú skupinu zástupcov a predsedov SVB. Názory a s tým súvisiace požiadavky sa menia v závislosti od veku, čo sa prejavilo aj v spoločných rozhovoroch. Prítomní vlastníci v priemernom veku 30 rokov inak vnímajú fungovanie správy bytového domu a očakávajú služby, ktoré by sme mohli pokojne označiť aj ako nadštandardné. „V ich vnímaní ide však o štandardné poskytovanie služieb, ktoré im zabezpečia komfort a bezstarostnosť bývania. *„Takéto signály, ktoré dostávame od našich mladších vlastníkov musíme pretaviť aj do našej práce. Nejde ani o samotné zabezpečenie služby, ako o jej spoľahlivosť a flexibilitu. To znamená, že keď napadne sneh, chcú ho mať odhrnutý do pár hodín a nie na druhý deň. V prípade novostavieb, kde je súčasťou vlastníctva aj priľahlý pozemok sme sa stretli s požiadavkou zabezpečenia údržby zelene. Nehovorím však len o kosení trávnika, ale aj o výsadbe kvetov, ošetrení drevín či zazimovania záhrady. Tieto požiadavky si už žiadajú ruku záhradníka,“* vysvetľuje Marko. Generácia sa v bytových domoch postupne vymieňa a tomu treba uspôsobovať aj správcovské služby.

Problémov je viac než dosť

Stretnutia ukázali aj problémy viac typické pre staršie bytové domy. Zástupcov trápi nepravidelné alebo nedostatočné upratovanie niektorých vlastníkov v spoločných priestoroch bytových domov, problematickí spoluobyvatelia, ale i nesystematická montáž optických káblov mobilných operátorov, ktorá v minulosti prebehla bez ich upovedomenia. K problémom, ktoré spájajú bytové domy bez rozdielu veku možno zaradiť vysoký podiel nájomníkov, ktorých nezaujíma dianie v dome, nezáujem vlastníkov zúčastňovať sa na domových schôdzach, znečisťovanie spoločných priestorov a pozemkov, poškodzovanie výťahov a iné. *„Vo viacerých prípadoch vieme ľuďom pomôcť. Niekedy stačí dobrá rada, pomáha aj napomenutie v podobe listu, ktorým ako správca upozorníme problémového vlastníka. Pokiaľ to nepomôže, riešenie hľadáme v spolupráci s právnikom,“* hovorí Marko.

Pomáha aj prirodzená autorita

V bytových domoch, ktoré zastupuje zástupca alebo predseda s prirodzenou autoritou, je život o niečo jednoduchší. *„Predsedom som už skoro dvadsať rokov, na náš dom som hrdý, starám sa nielen o zovňajšok, ale aj o medziľudské vzťahy. Život pod jednou strechou nebýva jednoduchý, ale vzájomným rešpektovaním sa všetko zvládne,“* vyjadruje sa predseda SVB Jozef Mikláš. *„Snahou zapojiť všetkých vlastníkov do činnosti SVB cez informovanosť o tom, čo sa v dome deje, sa mi podarilo mnohé problémy odstrániť. Chce to však pevné nervy, dobrú vôľu a aspoň trochu snahy. Treba však mať rovnaký meter na všetkých a svoje tvrdenia podložiť platnými zákonmi,“* spolunažívanie objasňuje predsedkyňa SVB Anna Kožehubová.

Autor: Andrea Krchlíková, PhD.,
marketingový pracovník, Služby pre bývanie, s.r.o.

Kurz „Správa bytového fondu na Slovensku“ je „v kurze“

Prvé kolo akreditovaného vzdelávacieho kurzu „Správa bytového fondu na Slovensku“ spustila AINOVA v roku 2013. Do konca roku 2015 tento kurz úspešne absolvovalo 58 účastníkov z členských organizácií ZBHS. Kým v minulosti bol často problém naplniť stanovený počet účastníkov kurzu, po nadobudnutí účinnosti zákona o správcoch bytových domov, ktorý okrem iného obsahuje povinnosť odbornej spôsobilosti správcu, sa situácia podstatne zmenila. AINOVA pružne zareagovala na zvýšený záujem o kurz, a už v jarných mesiacoch 2016 organizuje 2 kolá vzdelávacieho programu. Počet absolventov s osvedčením o absolvovaní kurzu z našich radov by sa tak už v júni mal zvýšiť o ďalších 16 osôb.

ZBHS už v súčasnosti eviduje ďalších 7 záujemcov o kurz v jesennom termíne so začiatkom v septembri 2016.

Autor: Ing. Anna Krajčiová, ZBHS

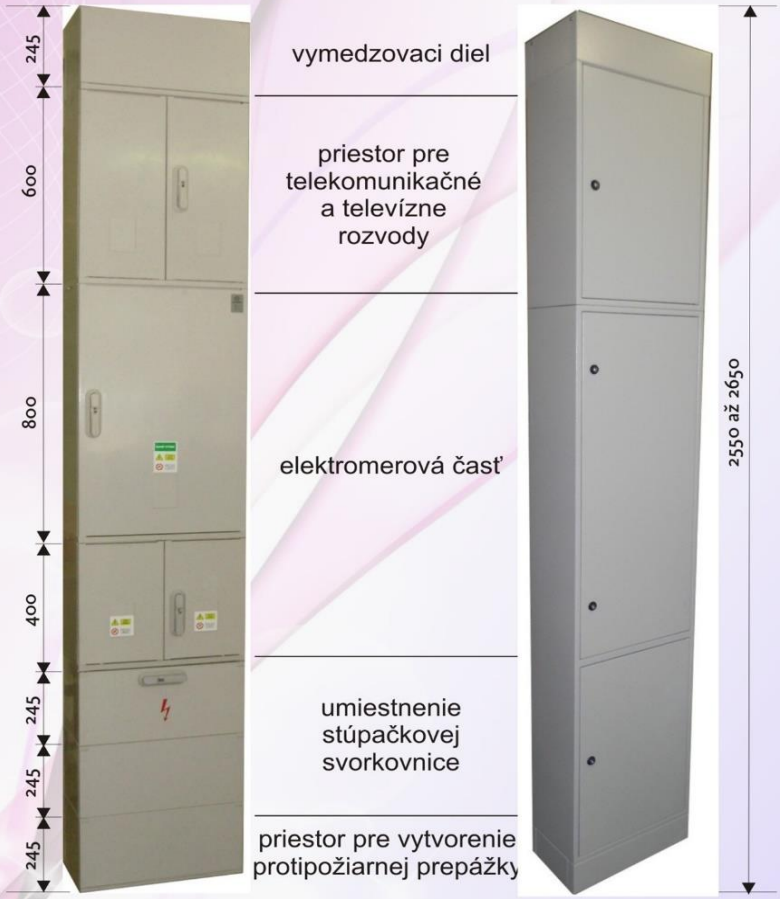
Elektromerové rozvádzače stúpačkové typ RES

HASMA

Spoločnosť HASMA s.r.o. Krompachy vyrába a dodáva stúpačkové elektromerové rozvádzače určené pre rekonštrukciu elektrických rozvodov a rozvádzačov merania v bytových domoch. Spĺňajú požiadavky súčasne platných noriem STN EN 61 439-1, STN EN 61 439-5. Zhoda s uvedenými normami preukázaná Certifikátom č. 00178/101/1/2014 z 10.novembra 2014, vydaným EVPÚ a.s. Nová Dubnica.
Rozvádzače sú vyrábené v plastovom a oceľoplechovom vyhotovení.

Popis konštrukcie plastových skríň:
Skrine a kryty káblového priestoru sú zhotovené z plastových dielov navzájom pospájaných spojovacím materiálom.Vyznačujú sa dobrým odvetrávaním, vysokou odolnosťou voči statickému a dynamickému namáhaniu, nadmernému teplu a ohňu, poveternostným vplyvom a UV žiareniu v súlade s STN EN 61 439-5. Dvere skrine sú odoberateľné, otočne uložené na pántoch, vybavené zámkom. Elektrické rozvody nn, resp. telekomunikačné a televízne rozvody vedené po bokoch skrine v oddelených káblových žľaboch.

Popis konštrukcie plechových skríň:
Skrine sú vyrábané z oceľového plechu s hrúbkou 1,5 mm, striekane polyesterovou farbou hrubej štruktúry RAL 7035. Použitie iného odtieňa RAL je možné podľa požiadavky zákazníka. Dvere s vnútornými závesami, vybavené zámkom.
Elektrické rozvody nn, resp. telekomunikačné a televízne rozvody vedené za skriňou, priamo na stavebnej konštrukcii.



prevedenie v plaste — plechové prevedenie

Technické parametre:	**prevedenie v plaste:**	**plechové prevedenie**
Menovité pracovné napätie:	400/230V, TN-C-S	400/230V, TN-C-S
Menovitý prúd:	do 63 A	do 63 A
Menovitá frekvencia:	50 Hz	50 Hz
Stupeň krytia:	IP 44 / IP 20	IP 40 / IP 20
Prívodné - stúpačkove vedenie:	Do 95 mm^2	Do 95 mm^2
Vývodné vedenie:	Do 25 mm^2	Do 25 mm^2
Šírkové rozmery (podľa druhu a počtu meraní):	530 mm, 660 mm, 800 mm	450 mm, 650 mm
Materiál skrine:	Tvrdený polyester, RAL 7035	oceľový plech hr. 1,5 mm, RAL 7035
Ochrana pred úrazom el. prúdom:		
- v normálnej prevádzke:	izolovaním živých častí a krytmi	izolovaním živých častí a krytmi
- pri poruche:	samočinným odpojením napájania	samočinným odpojením napájania

Vybavenie rozvádzačov:
Rozvádzače obsahujú plombovateľnú stúpačkovú svorkovnicu, prípojnicu PEN a hlavné ističe podľa druhu a počtu meraní pod krytom umožňujúcim plombovanie, výbavu určenú na montáž elektromerov, vývodové svorky, montážnu doska pre telekomunikácie, satelitné rozvody, dátove siete, domáce dátové rozvody a pod. Po oboch stranách zostavy plastového prevedenie rozvádzača sú umiestnené káblové žľaby umožňujúce viesť separátne rozvody nn a dátové rozvody. Hlavné napájacie vedenie je fixované príchytkami na vnútornej bočnej stene skrine. Jednotlivé priestory v zostave sú od seba oddelené prepážkami.

Ďalšie produkty spoločnosti HASMA:
- Prípojkové skrine do 100A a do 400A
- Rozpájacie a istiace skrine
- Elektromerové rozvádzače pre priame a polopriame meranie
- Elektromerové rozvádzače pre skupinové meranie
- Rozvádzače pre verejné osvetlenie
- Transformátorové rozvádzače pre stlpové trafostanice, kioskové a murované trafostanice
- Priemyselné, pólové, hlavné rozvádzače

Vyrába a dodáva: HASMA, s.r.o., Hornádska 1, 053 42 Krompachy, SLOVAKIA, Tel. +421 53 4176 411, Fax: +421 53 4176 413, www.hasma.sk, E-mail: hasma@hasma.sk

Inovatívna technika pre meranie spotreby energií a vody v bytových domoch

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

doprimo® 3 radio
Elektronický pomerový rozdeľovač tepla je koncipovaný ako 2-senzorový prístroj so zabudovaným rádiovým modulom. Do pamäti ukladá hodnoty za posledných 14 mesiacov a hodnotu ku dňu odpočtu za minulý a predminulý rok.
doprimo® 3 radio umožňuje diaľkový odpočet dát, ktorý je možné realizovať pochôdzkovým spôsobom „walk by" alebo automatickým prenosom dát cez zbernicu.

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

memonic® radio net
Úlohou zbernice je administrácia a riadenie rádiovej siete, komunikácia s nainštalovanými zariadeniami, zber dát a ich transfer cez rádiovú službu GSM/GPRS. Zbernica eviduje a ukladá údaje zo všetkých rádiových meracích prístrojov umiestnených v objekte. Dokáže naraz obsluhovať až 1 000 meracích zariadení a ukladá denné odpočty za posledné 3 mesiace, 18 koncomesačných odpočtov a 3 koncoročné odpočty.

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

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

ista Slovakia, s. r. o., Podunajská 25 ■ 821 06 Bratislava ■ +421 (02) 40 24 09 99 ■ ista@ista.sk ■ www.ista.sk

Výťah - radosť alebo starosť?

Výťah je dopravný prostriedok, ktorý slúži na premiestňovanie osôb a osobného materiálu menšieho rozsahu vo vertikálnom a šikmom smere. Iba stručná definícia špecifikujúca toto technické zariadenie. Na prvý pohľad by sa zdalo, že sa jedná o jednoduchú záležitosť. Pravý opak je však pravdou. Mnohé o tom môže povedať nejeden užívateľ, prevádzkovateľ a v nemalej miere aj servisný technik, ktorý výťah udržuje v chode.

V médiách veľmi často počujeme, že výťahy sú nebezpečné, neekonomické a predstavujú veľké riziko pre svojich užívateľov. Oproti tomu, keď sa opýtame poslucháčov našich odborných seminárov, vo väčšine prípadov počujeme podobnú odpoveď: *„Náš výťah jazdí už 50 rokov a nemáme žiadne problémy, všetko si vymysleli výťahárske firmy, aby na nás zarábali peniaze. No a tá slávna Európska únia ich v tom ešte podporuje!"* Kladiem si sám otázku kde je pravda? Sú naše výťahy v zlom technickom stave alebo je to len výmysel lobistov?
Skúsil som na túto otázku nájsť odpoveď. Začal som sa teda detailnejšie pýtať v priebehu seminárov. Pýtal som sa individuálne a tu som zistil, že aj Tí, ktorí vystúpia so svojím komentárom verejne pred ostatnými, majú v rozhovore z očí do očí diametrálne iný názor. Prečo tomu tak je som nepátral. Môžem povedať, že so stavom výťahu, ktorý neprešiel rozsiahlejšou modernizáciou, väčšina oslovených nebola spokojná. Medzi najčastejšie nedostatky, ktoré som pri osobných rozhovoroch získal, patrí:

- výťah sa za jazdy trepe, poskakuje a vydáva škrípavé zvuky,
- veľmi často nejde, trčí medzi poschodiami,
- po nastúpení sa nezatvoria šachtové dvere, je nutné niekoľkokrát dvere otvoriť než sa dovrú a výťah sa rozbehne,
- intervaly medzi návštevou servisného technika sú veľmi malé, je u nás niekoľkokrát do týždňa, inak výťah stojí,
- vysoká hlučnosť v blízkosti strojovne a veľké vibrácie pri rozjazde a zastavení,
- búchanie v priebehu jazdy,
- veľmi "podchádza" a nielen staršie osoby sa sťažujú, že zakopávajú,
- ľudia na vozíčku sa nezmestia do kabíny, neprejdú dvermi.

Je jasné, že výťah, ktorý má vyššie uvedené vlastnosti je skôr pre starosť a odpoveď na položenú otázku sa v tento moment prikláňa na stranu zlého technického stavu väčšiny našich výťahov. Veľmi často sa tiež do diskusie hrdo hlásia Tí, ktorí už svoj výťah komplexne zmodernizovali. V tomto prípade sa informácie, oznámené pred všetkými takmer nelíšia od tých, ktoré získam pri osobných rozhovoroch. Zaujímavé, že? Títo používatelia si vo väčšine prípadov zmenu chvália. Medzi hlavné prednosti z rozhovorov vyplývajú tieto:

- jazdí potichu a nikoho, ani tých, ktorí bývajú vedľa strojovne, neruší,
- po rekonštrukcii a doladení výťahu servisný technik chodí iba na kontrolu,
- automatické dvere sú výhodou pre každého od mamičiek s deťmi, cez osoby so zníženou pohyblivosťou až po osoby vyššieho veku,
- pocit bezpečia v priebehu jazdy,
- je pekný a väčší.

Pri týchto užívateľoch si dovoľujem tvrdiť, že výťah je v ich prípade pre radosť.
Je nevyhnutné, pre objektívnosť pripomenúť častú poznámku tých, ktorí modernizáciou výťahu prešli, že rozhodujúci je správny výber dodávateľa a nadväzne spoločnosti, ktorá bude zabezpečovať priebežný servis. Mnohí sa k stavu dokonalosti museli doslova prebiť množstvom pripomienok a dorábok. Aby som bol pre finálne stanovenie odpovede na našu otázku objektívny, musel som sa spýtať aj druhej strany, teda spoločnosti, ktorá sa "výťahmi" profesionálne zaoberá. V mojom prípade to bol zástupca spoločnosti Majes, výťahy a eskalátory, a.s. Moja prvá otázka smerovala k vysvetleniu dôvodov, prečo staré výťahy vykazujú nedostatky, ktoré som sa dozvedel od ich užívateľov.

Stručný opis dôvodov je tu:

Výťah sa za jazdy trepe, poskakuje a vydáva škrípavé zvuky

Zvyčajne býva dôvodom opotrebovaný výťahový stroj, vôľa v prevodovke, nesúmerný chod a opotrebované ložiská stroja

Veľmi často nejde, trčí medzi poschodiami

Relátkové riadenie výťahu je nespoľahlivé, kontakty sú opotrebované, čím dochádza k výpadku obvodov výťahu

Po nastúpení sa nezatvoria šachtové dvere, je nutné niekoľkokrát dvere otvoriť než sa dovrú a výťah sa rozbehne

Samozatvárače šachtových dverí sú zastarané, opotrebované a pri nešetrnom zaobchádzaní nefunkčné. Navyše sú náchylné na zmeny teplôt a tím je ich funkciu nedostatočná.

Intervaly medzi návštevou servisného technika sú veľmi malé, je u nás niekoľkokrát do týždňa, inak výťah stojí

Opotrebované spínacie a bezpečnostné obvody výťahu, nespoľahlivý chod jednotlivých komponentov spôsobujúci výpadky v prevádzky výťahu.

Vysoká hlučnosť v blízkosti strojovne a veľké vibrácie pri rozjazde a zastavení

Opotrebovaný stroj, nie je odhlučnený na silenblokoch, brzda výťahu spôsobuje hluk.

Búchanie v priebehu jazdy

Opotrebovanie vedení kabíny, nezriadené vodítka, prach a nečistoty vo výťahovej šachte.

Veľmi "podchádza" a nielen staršie osoby sa sťažujú, že zakopávajú

Technicky zastaraný systém zastavovania výťahu v stanici len prostredníctvom brzdy na výťahovom stroji, pričom zastavenie + - 5 cm sa považuje už za úspešné.

Ľudia na vozíčku sa nezmestia do kabíny, neprejdú dvermi

Plocha kabíny je síce vyhovujúca ale šírka dverí nevyhovuje vozíčkarom.

Sú ešte nejaké ďalšie riziká, ktoré si užívateľ neuvedomuje?

Áno, medzi najväčšie riziká, ktoré sú do vzniku problému, mnohokrát tragédia skrytá, patria:

- **Dverová uzávera -** *Neuzavreté šachtové dvere, sú vysokým rizikom pádu osôb do výťahovej šachty.*
- **Revízna jazda -** *Pri výkone servisných prác na výťahu je riziko úrazu.*
- **Núdzová signalizácia -***V prípade uviaznutia osôb je jediným signálom „Núdzový zvonček“ (ktorý spravidla nefunguje) a hrozí že osoby vo výťahu môžu ostať v kabíne na dlhšiu dobu než je privolanie pomoci.*

Ako sa pozeráte na otázku výberu dodávateľa modernizácie výťahu a následne pravidelného servisu?

"Odporúčam preverovať referencie, a to nielen prehliadku úplne nových akcií, ale tiež výťahov, ktoré modernizáciou prešli už pred dvomi, či tromi rokmi. Tu uvidíme, akú prácu dodávateľ odviedol. Za našu spoločnosť môžem povedať, že vždy potenciálneho záujemcu informujeme o možnosti obhliadky výťahov ktoré sme v danom regióne realizovali v priebehu posledných rokov, zabezpečíme rozhovor so zástupcami výboru, ale aj s" obyčajnými "obyvateľmi domu.“

Aký je Váš názor na technický stav výťahov a nutnosť ich modernizácie?

"Pracujem v tomto odbore už mnoho rokov, a tak je zrejmé, že tieto aktivity budem podporovať, je to moja práca. Skúsim sa však na problém pozrieť očami technika. Každá mechanická časť sa svojou prevádzkou opotrebováva. Základné zákonitosti fyziky jednoducho neoklamú. Z tohto mi vyplýva, že výťah, ktorý odvádza kvalitnú dopravu po desiatky rokov, najazdí státisíce jázd, musí byť jednoducho opotrebovaný. Ak niekto tvrdí, že tomu tak nie je, žije buď v inom vesmíre, kde platia iné fyzikálne zákony, alebo nehovorí pravdu."

Ak by ste mali záujem o zistenie a posúdenie technického stavu, a nasledujúce odporúčania čo robiť aby bol pre vás výťah radosťou, odporúčam kontaktovať spoločnosť:

Majes, výťahy a eskalátory, a.s.
Bojnická 18, 831 04 Bratislava
e-mail: info@majes.sk
web: www.majes.sk

MAJES

Milí členovia, pri príležitosti 5. výročia uzatvorenia exkluzívnej dohody medzi ZBHS, Allianz – Slovenskou poisťovňou, a.s. a EuroFin Consulting, a.s. sa nám podarilo vyrokovať výhodnejšie podmienky na poistenie vášho majetku a vašej zodpovednosti za škodu.

Počas celého trvania našej spolupráce sa nenašiel nikto, kto by predložil rozsahom krytia a výškou poistného porovnateľnú alebo výhodnejšiu ponuku ako my tým, ktorí využívajú exkluzívne podmienky, ktoré im zaručuje exkluzívna dohoda.

Čo by ste odporučili klientom, keď nastane škodová udalosť v bytovom dome?
Pri vzniku škody je dôležité zabrániť ďalším škodám na majetku a samozrejme na zdraví osôb. Potom je potrebné zdokumentovať – zmapovať rozsah škody, ideálne nafotiť príčinu vzniku a aj následky škody. V prípade, že sa jednalo o vandalizmus, vlámanie alebo iný trestný čin, je potrebné ihneď volať políciu. Po zdokumentovaní škody môže prísť na rad hlásenie poisťovni Allianz - S.P. a.s. , ktorá do 2 – 3 pracovných dní vykoná obhliadku škody. Po obhliadke môžeme začať s odstraňovaním následkov, respektíve s opravou.

A keď mám napríklad rozbité sklo, alebo prasknutý radiátor, musíme čakať na obhliadku poisťovne?
Nemusí to tak byť. V poistných podmienkach Allianz - S.P. a.s je definované, že poistený musí predchádzať väčším škodám, odporúčam v podobných prípadoch nafotiť poškodenia, prípadne ponechať poškodené veci k obhliadke mimo miesta vzniku škody a oprava môže byť vykonaná bezprostredne po vzniku škody, Allianz - S.P. a.s. nebude komplikovať riešenie škody.

Čo v prípadoch, kedy sa jedná o malú škodu, avšak sa stane napr. 3 krát do roka ?
Stretávam sa často s podobnými prípadmi , avšak exkluzívne poistenie bytových domov členov ZBHS je na podobnú situáciu pripravené, spoluúčasti dojednané v poistných zmluvách sú napr. na skle 0 €, ostatné spoluúčasti sú na minimálnych možných čiastkach ako napr. 30 €, 50 €.

Kedy asi môže rátať poškodený s plnením za nahlásenú škodu?
Závisí to od toho o akú škodu sa jednalo, ako bola zdokumentovaná, nahlásená, doložená dokladmi, vylikvidovaná, ale stretol som sa už aj s odozvou po nahlásení člena ZBHS a plnením zo strany Allianz - S.P. a.s. do 24 hodín. Jednalo sa o rozbité sklo na vchodových dverách, poistené v exkluzívnej rámcovej zmluve.

Musia byť vždy doložené faktúry za opravu?
Poisťovňa môže navrhnúť 3 verzie plnenia – faktúra, rozpočet alebo kombinácia faktúry a rozpočtu. Rozpočet je napr. pri vymaľovaní bytu, kedy šikovný maliar – manžel ☺ vymaľuje poškodený byt svojpomocne, poisťovňa im vyplatí peniaze vopred, na základe obhliadky a priemerných tabuľkových cien na Slovensku.

Ako je to s povinnosťou hlásenia škody polícii ?
Každý skutok, ktorý bol vykonaný v dôsledku vandalizmu, krádeže, lúpeže a je nárokovaný z poistenia BD musí byť hlásený polícii SR, je to podmienkou poisťovne. Rovnako odporúčam hlásenie polícii pri náraze vozidla do budovy, pokiaľ je neznámy vinník.

EuroFin Consulting, a.s.
Váš partner pri poistní bytových domov

Významné legislatívne zmeny účinné od 1.7.2016

Občiansky súdny poriadok nahradí od 1. júla 2016 trojica nových kódexov:

- Civilný sporový poriadok
- Správny súdny poriadok
- Civilný mimosporový poriadok.

Nová legislatíva prináša množstvo zmien – nové pojmy, nové postupy pri riešení sporov. Občianske súdne konanie bude po novom civilný proces, alebo správny súdny proces. Súd prvého stupňa nahrádza pojem súd prvej inštancie, návrh sa zmení na žalobu, navrhovateľ bude žalobca, odporca sa bude po novom označovať ako žalovaný.
Novinkou je okrem vymedzenia vecnej a miestnej príslušnosti, aj určenie kauzálnej príslušnosti súdov.
Civilný sporový poriadok prináša ďalšie zásadné zmeny, napr.

- predbežné prejednanie sporu pred prvým pojednávaním
- ak strana navrhne výsluch svedka, zabezpečí jeho prítomnosť na pojednávaní
- **ak žalobca predloží spolu so žalobou platobný rozkaz na predpísanom tlačive , na vydanie platobného rozkazu sú splnené zákonom stanovené podmienky a je zaplatený súdny poplatok, súd vydá platobný rozkaz najneskôr do desiatich pracovných dní od splnenia týchto podmienok**
- odpor proti platobnému rozkazu musí byť vecne odôvodnený
- súd môže rozhodnúť rozsudkom pre zmeškanie aj proti žalobcovi.

Civilný sporový poriadok obsahuje osobitné ustanovenia pre spotrebiteľské spory a pre konanie o abstraktnej kontrole v spotrebiteľských veciach. Spotrebiteľ sa môže dať v spotrebiteľskom spore zastupovať právnickou osobou založenou alebo zriadenou na ochranu spotrebiteľa. Súd môže vykonať aj tie dôkazy, ktoré spotrebiteľ nenavrhol, ak je to nevyhnutné pre rozhodnutie vo veci. Súd aj bez návrhu obstará alebo zabezpečí taký dôkaz. **Ak sa uplatňuje právo na zaplatenie peňažnej sumy zo spotrebiteľskej zmluvy a žalovaným je spotrebiteľ, súd nevydá platobný rozkaz, ak spotrebiteľská zmluva, alebo iné zmluvné dokumenty súvisiace so spotrebiteľskou zmluvou obsahujú zmluvnú podmienku, ktorá je neprijateľná.**

V súvislosti s prijatím civilného sporového poriadku, správneho súdneho poriadku a civilného mimosporového poriadku, bolo upravených viac než 170 ďalších zákonov, napríklad zákon o súdnych poplatkoch, zákon o správnych poplatkoch, zákon o katastri nehnuteľností, exekučný poriadok, zákon o správe a vymáhaní súdnych pohľadávok, zákon o tepelnej energetike, zákon o konkurze a reštrukturalizácii, zákon o krátkodobom nájme bytu, ale aj **zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.**

Čo obsahuje v poradí už 16. novela zákona o vlastníctve bytov?

- v § 8, odsek 4: "Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu ani predmetom podstaty výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov „ - pôvodný odkaz pod čiarou sa nahrádza odkazom na zákon 65/2001 o správe a vymáhaní súdnych pohľadávok
- v § 8a, odsek 1 sa mení odkaz na osobitný predpis, ktorý sa vzťahuje na doručovanie zmluvy o výkone správy vlastníkom bytov
- v § 14, odsek 8 sa mení odkaz na osobitný predpis, podľa ktorého sa prehlasovaný vlastník môže domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov
- z odkazov k § 17, odsek 5 a k § 29, odsek 7 sa vypúšťajú odkazy na Občiansky súdny poriadok.

Autor: Krajčiová, ZBHS

NOVÉ ČLENSKÉ ORGANIZÁCIE ZBHS

Na základe písomných prihlášok a následného rozhodnutia správnej rady ZBHS sa novými členskými organizáciami v období od posledného VZ ZBHS /november 2015/ stali:

ista Slovakia, s.r.o.
Podunajská 25, 821 06 Bratislava, www.ista.sk

ista je jednou z popredných celosvetových spoločností v zvyšovaní energetickej efektívnosti v budovách. S produktmi a službami pomáha udržateľne šetriť energie, náklady a emisie CO_2. ista sa špecializuje na meranie a rozpočítavanie individuálnej spotreby energie a transparentnú vizualizáciu dát o spotrebe pre bytové domy a komerčné nehnuteľnosti. Ako základ využíva portfólio ultramoderných hardvérových komponentov – pomerové rozdeľovače tepla, vodomery, merače tepla, ako aj príslušné inštalačné systémy. Je priekopníkom v oblasti výskumu a vývoja meracej techniky. Úsilím spoločnosti je docieliť spravodlivé rozdelenie nákladov za odobrané teplo a vodu na základe individuálnej spotreby. Už vyše 100 rokov poskytuje svoje služby a produkty viac ako dvanástim miliónom bytových jednotiek (apartmány a komerčné nehnuteľnosti) v 25 krajinách po celom svete. ista Group zamestnáva viac ako 4.700 ľudí a v roku 2014 zaznamenala tržby vo výške 781,2 miliónov EUR. Na Slovensku spoločnosť ista pôsobí už od roku 1993 a poskytované produkty a komplexné služby partia k najvyspelejším a najspoľahlivejším na slovenskom trhu. Vyškolení odborníci s dlhoročnými skúsenosťami poskytujú služby s ohľadom na individuálne potreby pre viac ako 100.000 slovenských domácností. Viac informácií nájdete na www.ista.sk.

BARDBYT, s.r.o.,
Moyzesova 7, 085 01 Bardejov, www.bardbyt.sk

Spoločnosť **BARDBYT, s.r.o.** Bardejov bol založená 6.9.2001 uznesením MsZ v Bardejove. Je to spoločnosť so 100 % – nou účasťou mesta, a svoju činnosť začala dňom 1.1.2002. Spoločnosť BARDBYT, s.r.o. s pôsobnosťou v katastrálnom území mesta Bardejov a jeho priľahlých častí zabezpečuje:

- správu domov, bytov a nebytových priestorov
- prenájom nehnuteľností s poskytovaním služieb iných, než základných spojených s prenájmom
- údržbárske práce.

K 1.2.2016 zamestnáva spoločnosť 27 zamestnancov. Štatutárnym orgánom spoločnosti je konateľ, ktorý koná za spoločnosť navonok.

KB-byty Čadca, s.r.o.

KB-byty Čadca, s.r.o.
Palárikova 84/24, 022 01 Čadca, www.kbbyty.sk

Spoločnosť v rámci správy bytov a nebytových priestorov poskytuje vlastníkom komplexné služby vyplývajúce príslušných právnych predpisov a vzájomnej dohody. Medzi štandardné služby patrí vedenie účtovníctva, zmluvné zabezpečenie dodávky energií, evidencia vlastníkov, vymáhanie nedoplatkov, ročné vyúčtovanie dodávok a služieb.

ZBHS

Združenie bytového hospodárstva na Slovensku
Rudlovská 53
974 01 Banská Bystrica

Telefón: 0903 818 111
E-mail: zbhs@zbhs.sk
www.zbhs.sk

Prezident ZBHS:
Ing. Pavol BIELIK

I. viceprezident ZBHS
Ing. Ľubomír KRAJČOVIČ

II.viceprezident ZBHS
Ing. Eva VASILOVÁ

ZBHS

Redakčná rada:

Ing. Pavol BIELIK
Ing. Mária RYBÁROVÁ
Ing. Miroslav MARKO
Ing. Anna KRAJČIOVÁ

Príspevky do Bulletinu
zasielajte na email:
zbhs@zbhs.sk

ZBHS

Byť so silným sa oplatí