Vydáva Správna rada pre potreby členov ZBHS

Štrbské Pleso
4.4.2019

VZ ZBHS dňa 4.4.2019
Štrbské Pleso

ZDRUŽENIE BYTOVÉHO HOSPODÁRSTVA NA SLOVENSKU
BULLETIN ZBHS

PROGRAM VZ ZBHS 4.4.2019

14,30 – 15,00 Prezentácia účastníkov
15,00 – 15,05 Otvorenie zasadnutia valného zhromaždenia
15,05 – 15,10 Voľba pracovného predsedníctva, mandátovej a návrhovej komisie, overovateľov zápisnice, zapisovateľa
15,10 – 15,30 Správa o činnosti Správnej rady od posledného VZ
15,30 - 15,40 Správa o čerpaní rozpočtu, účtovná závierka a daňové priznanie ZBHS za rok 2018, návrh rozpočtu 2019
15,40 – 15,50 Správa KaRK o hospodárení ZBHS za rok 2018
15,50 – 16,30 Diskusia
16,30 – 16,40 Návrh a schválenie uznesenia VZ ZBHS
16,40 – 16,50 Záver VZ ZBHS

4.4.2019 - prezentácia
17,00 - 17,30 **Prezentácia spoločnosti MAJES výťahy a eskalátory, a.s. Bratislava**
Ing. František Janík – predseda predstavenstva

17,30 – 19,30 Osobné voľno
19,30 – 02,00 Spoločná večera so spoločenským posedením pri hudbe spojené s výmenou skúseností z praxe a tombola

PROGRAM KONFERENCIE 5.4.2019

08,30 –09,30 **Ochrana osobných údajov u správcov bytových domov**
JUDr. Marcela Macová, PhD.
09,30– 10,00 **Špecifiká pri spravovaní nájomných bytov obstaraných s podporou MDV SR**
Ing. Viera Hlaváčová – odbor ekonomiky bývania, MDV SR
10,00 –10,20 **Novinky v exkluzívnom poistení členov ZBHS v Allianz Slovenskej poisťovni**
Ing. Daniel Žilovec- EuroFin Consulting, a.s.
10,30– 11,00 **Rekonštrukcie rozvodov v bytovom dome**
Doc. Ing. Danica Košičanová, PhD., - katedra TZB, TUKE
11,00– 11,15 **Servis okien - úspora energií a dlhšia životnosť**
Robert Kačalka, DiS., - Alium, s.r.o., Martin
11,15– 11,45 **Úskalia vyhlášky 240/2016 v praxi, novelizovaná smernica EP a R EÚ 27/2012**
Ing. Dušan Slobodník – predseda Rady ARTAV Slovensko
11,45– 12,15 **Ako ďalej, správcovia?**
Mgr. Miloš Hajdin – odbor koncepcie bývania, MDV SR

12,15 – 12,20 Záver konferencie

ODVÁŽTE SA ROZBEHNÚŤ SVOJE SNY

Naberte viac odvahy pre svoje podnikanie. Nech už ste začínajúci živnostník, alebo chcete posunúť svoju spoločnosť ďalej, naše komplexné poistné riešenia zastrešia všetky potreby vášho podnikania.

www.allianzsp.sk
Infolinka 0800 122 222

Allianz
Slovenská poisťovňa

Rekapitulujeme obdobie od predchádzajúceho valného zhromaždenia ZBHS

Prehľad najvýznamnejších udalostí za obdobie od predchádzajúceho valného zhromaždenia ZBHS, ktoré sa uskutočnilo 19.-20. apríla 2018 na Podbanskom:

- 15. mája 2018 sa v priestoroch NR SR uskutočnilo rokovanie zástupcov ZBHS s predkladateľmi poslaneckého návrhu novely zákona 182/1993. Výsledkom rokovania bol prísľub poslancov, že našimi návrhmi sa budú zaoberať, zvážia možnosť ich zapracovania a doplnený návrh novely nám predložia ešte pred jeho schvaľovaním v druhom čítaní.
- 16. mája 2018 sa v priestoroch členskej organizácie H-PROBYT Bratislava uskutočnilo spoločné rokovanie zástupcov ZBHS a ministerstva financií. Predmetom rokovania boli požiadavky ZBHS na zmeny v zákone o vlastníctve bytov v nadväznosti na poslanecký návrh novely zákona.
- V dňoch 11. a 12. júna 2018 usporiadalo združenie 1. športové hry ZBHS v Leviciach. Počet účastníkov z radov zamestnancov našich členských organizácií presiahol magickú stovku. Svoje sily si zmerali vo viacerých športových disciplínach. Na 1. mieste sa umiestnil tím zo Službytu Levice, druhé miesto obsadili Služby pre bývanie Trenčín a na treťom mieste sa s rovnakým počtom bodov umiestnili Sabyt Sabinov, Slobyterm Stará Ľubovňa a Službyt Nitra.
- 19. júna 2018 schválila NR SR zákon č. 212/2018, ktorým bol s účinnosťou od 1.10.2018 novelizovaný zákon 162/1995 o katastri nehnuteľností. Zákon definuje, že pri zápise zákonného záložného práva nie je potrebné prikladať listinu preukazujúcu existenciu pohľadávky.
- 20. júna 2018 schválila NR SR zákon č. 213/2018 o dani z poistenia s účinnosťou od 1.10.2018.
- K návrhu novely zákona č. 442/2002 o verejných vodovodoch verejných kanalizáciach predložilo ZBHS 20. júla 2018 v rámci riadneho pripomienkového konania spolu 13 pripomienok, z toho 6 zásadných. Celkom bolo k tomuto návrhu z dielne MŽP SR predložených 341 pripomienok, z toho zásadných bolo 177. Návrh novely zákona je ešte stále v štádiu vyhodnocovania pripomienok.
- 13.9.2018 NR SR schválila zákon č. 283/2018, ktorým sa s účinnosťou od 1. novembra 2018 mení a dopĺňa zákon 182/93 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.
- V dňoch 4. a 5. októbra 2018 sa 109 zástupcov členských organizácií ZBHS zišlo na odbornej konferencii združenia, ktorá sa konala v priestoroch hotela Družba v Jasnej.
- K návrhu vyhlášky Úradu pre normalizáciu, metrológiu a skúšobníctvo SR o meradlách a metrologickej kontrole predložilo ZBHS zásadnú pripomienku, ktorá sa týkala požiadavky na zjednotenie lehoty pre overovanie vodomerov. Na rozporovom konaní 27. novembra 2018 ÚNMaS náš návrh akceptoval.
- 30. januára 2019 schválila NR SR zákon č. 63/2019, ktorým sa s účinnosťou od 1. apríla mení a dopĺňa zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Predmetom úpravy je zákonné záložné právo v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- 26. februára 2019 zorganizovalo ZBHS v Banskej Bystrici pre svojich členov seminár „Správa bytových domov“.
- V rámci pripomienkového konania k návrhu novely zákona o ŠFRB predložilo ZBHS zásadnú pripomienku, cieľom ktorej bolo legislatívne upraviť povinnosť náležitej odbornej starostlivosti o nehnuteľnosti postavené s podporou štátu. Rozporové konanie k návrhu sa uskutočnilo 7. marca 2019 na MDV SR.
- 12. marca 2019 sa v Bratislave uskutočnilo rokovanie zástupcov SZBD, ZSaUN, ZLSBD a ZBHS k zámeru zriadenia komory správcov. Prezident ZBHS na rokovaní opakovane deklaroval, že vznik komory v takej podobe, ako je navrhovaná, by nebol prínosom ani pre správcov, ani pre vlastníkov bytov. ZBHS navrhuje spoluprácu všetkých združení pri presadzovaní potrebných legislatívnych zmien súvisiacich s výkonom správy bytových domov.

Vo vedení spoločnosti TATRY-TEPLO Tatranská Lomnica dochádza k zmene

Pri tejto príležitosti sme požiadali dlhoročného konateľa spoločnosti Ing. Jozefa Kručaya, aby sa s nami podelil o svoje dlhoročné skúsenosti a poznatky.

Podľa archivovaných dokumentov jedným zo zakladateľov ZBHS bola aj organizácia Verejnoprospešné služby Vysoké Tatry. Vedeli by ste nám uviesť čím sa táto organizácia zoberala a ako došlo k založeniu spoločnosti Tatry-Teplo?

Verejnoprospešné služby Vysoké Tatry bola a je 100% s.r.o. Mesta Vysoké Tatry. Delimitáciou Okresného bytového podniku Poprad dostala VPS do správy byty vo Vysokých Tatrách od Štrbského Plesa až po Tatranskú Kotlinu. VPS mala, aj má hlavnú činnosť: zber a odvoz komunálneho odpadu, údržbu miestnych komunikácií a zelene.
Po roku 1993 začalo Mesto Vysoké Tatry odpredávať byty vo vlastníctve Mesta. Najprv sa vytvoril Mestský bytový podnik Vysoké Tatry, potom spoločný podnik so stavebnou firmou TATRYBEL, s.r.o. V r. 2007 vystúpením Mesta Vysoké Tatry zo spoločnosti TATRYBEL, s.r.o. vznikla nová 100%-ná s.r.o. Mesta Vysoké Tatry s názvom TATRY – TEPLO, s.r.o. so sídlom v Tatranskej Lomnici.

Vo funkcii konateľa spoločnosti Tatry-Teplo ste podľa obchodného registra pôsobili od roku 2003. Ako sa za toto obdobie zmenil bytový fond vo Vysokých Tatrách?

Od r. 2008 naša nová spoločnosť každoročne priberala do správy nové domy, či už od iných správcov, ale aj ďalším odpredajom bytov v liečebných ústavoch (Dolný Smokovec), vojenských zotavovní (Tatranské Matliare, Tatranské Zruby).
Najväčší ekonomický prínos nám však prinieslo prevzatie do správy 21 objektov Mesta Vysoké Tatry (školy, materské školy, zdravotné strediská, obchodné centrá, denné centrá a detské ihriská) a výstavba nových nájomných domov financovaných zo ŠFRB v celkovom počte 170 bytov.
Na tomto procese má najväčšiu zásluhu primátor Mesta Vysoké Tatry Ing. Ján Mokoš.
Za toto obdobie sme komplexne obnovili 32 bytových domov, dokonca jeden dom pamiatkovo chránený z r. 1891. K týmto obnovám sme vybavili aj zodpovedajúci počet úverov na obnovu domu.

Život a prácu v krásnom prostredí Vysokých Tatier si mnohí spájame s predstavou relaxu, lyžovačky, turistiky, krásnych výhľadov na vysokohorské štíty. V skutočnosti to ale zrejme taká romantika nie je. Z Vášho pohľadu čím sa odlišuje správa nehnuteľností vo Vysokých Tatrách od iných slovenských miest a obcí?

Vzhľadom na polohu a funkciu Tatier lacno nakúpené byty boli postupne dobre odpredané. Spravujeme už takmer 70% „víkendových bytov“. Tieto byty boli odkúpené nielen Slovákmi, ale aj Čechmi, Angličanmi a Írmi. Teda z bytovej zóny sa stala zóna rekreačná a s tým súvisí aj problematika vykurovania, upratovania a účasti na domových schôdzach.

Dlhé roky sme sa stretávali na rôznych odborných podujatiach, ktoré organizovalo ZBHS. S odstupom času ako hodnotíte činnosť združenia? Aký význam malo ZBHS pre Vašu prácu? V čom sú podľa Vášho názoru rezervy v činnosti združenia a na čo by sa malo v budúcnosti zamerať?

ZBHS nám od začiatku výdatne pomáhalo pri riešení našich špecifických problémov. Boli sme prví, ktorí sme so ZBHS začali písať články do novín o odpájaní bytov od centrálneho zdroja vykurovania a o problematike víkendových bytov. Každoročné stretnutia členov ZBHS nám zakaždým prinieslo dobré rady a užitočnú výmenu skúseností. Písomné stanovisko ZBHS od zodpovedajúcich ministerstiev nám poskytuje ujasnenie si problematiky bývania, ale aj nám dáva pocit istoty v riešení nejasných ustanovení zákonov. ZBHS to robí dobre a je potrebné v tom pokračovať.

Môžete nám stručne predstaviť Vašu nástupkyňu?

Nová nástupkyňa Ing. Mária Hadnagyová je menovaná za riaditeľku aj konateľku spoločnosti. Má všetky predpoklady na výkon týchto funkcií. Je rodená Tatranka a pozná takmer všetkých ľudí, ktorých byty spravuje TATRY – TEPLO, s.r.o.

Ako dôchodca budete mať viac času na Vaše koníčky a záľuby. Aké sú Vaše plány na najbližšie obdobie? Za čo vymeníte stoličku konateľa a ťažký chlebík správcu bytových domov?

Môj syn má malú rodinnú firmu na výrobu umeleckých suvenírov. Od decembra som takmer denne v tejto firme. Stavia rodinný dom, takže pri jeho výstavbe vykonávam stavebný dozor. Najviac optimizmu mi však dodávajú dve krásne vnúčatá, s ktorými som takmer denne.

Ing. Kručayovi ďakujeme za dlhoročnú aktívnu spoluprácu, podnetné návrhy, ale aj jeho príjemnú spoločnosť na podujatiach organizovaných združením. Prajeme mu hlavne pevné zdravie, aby sa naplno mohol venovať tomu čo ho baví a prináša mu radosť.

Váš partner pri poistení bytových domov

EuroFin CONSULTING

Allianz Slovenská poisťovňa

ZBHS ZDRUŽENIE BYTOVÉHO HOSPODÁRSTVA NA SLOVENSKU

Poistenie v roku 2019

Vážení členovia ZBHS, exkluzívnu zmluvu v Allianz – Slovenská poisťovňa, a.s. na poistenie bytových domov má zväz uzatvorenú od roku 2011. Vstúpili sme do deviateho roku vzájomnej spolupráce. Počas tohto obdobia sme sa každým rokom snažili zlepšiť poistenie pre vlastníkov bytov ako aj členov zväzu.

Možno si ešte pamätáte na začiatok našej spolupráce. Prvé dva roky sa niesli v znamení snahy o prekročenie 30 % a 60 % počtu zapojených členov do dohody, ktoré malo vplyv na znižovanie poistných sadzieb. Vďaka lepším sadzbám sme už k termínu VZ ZBHS v Liptovskom Jáne v roku 2012 zaznamenali dosiahnutie ročnej úspory na poistnom pre vlastníkov bytov 145 331 € a 16 317 € na poistení majetku členských organizácií. Zapojenie 47. člena v apríly 2013 znamenalo, že všetci členovia ZBHS získali nárok na poistné sadzby na bytové domy, na ktoré mali dovtedy nárok len družstvá združené v SZBD. Odvtedy sa viacero vecí zmenilo a v posledných rokoch sa ostatné združenia snažia priblížiť poistným podmienkam nášho združenia. Aby to nemali ľahké, pripravili sme aj pre tento rok viacero jedinečných vylepšení.

Vylepšenie 1. - Aktualizácia poistných súm

Aktualizácia poistných súm nie je novinka v pravom slova zmysle. Správna poistná suma nehnuteľnosti má však najdôležitejšiu úlohu v kvalite poistenia. Je to mravenčia práca, pri ktorej je potrebné pre každý dom na základe metodiky prepočítať aktuálnu novú hodnotu domu. Podľa informácií zo Štatistického úradu Slovenskej republiky, ceny stavebných prác, materiálov a výrobkov spotrebovávaných v stavebníctve, medziročne po rokoch stagnácie opäť začali rásť. Čo znamená, že je čas vrátiť sa k aktualizácií poistných súm.

V minulosti sme si už vyskúšali, že sme spolu schopný pomerne efektívne zrealizovať aktualizáciu aj na veľkom počte bytových domov. Asi si spomínate na prvé obdobie aktualizácie poistných súm, ktoré sme spoločne realizovali v rokoch 2011-2013. V tomto období sa nám podarilo zreálniť hodnotu domov pri súčasnom dosiahnutí ročnej úspory pre vlastníkov presahujúcu 250 000 €. Priemerná poistná suma na byt v rámci členov zapojených do dohody sa zvýšila behom spomínaných troch rokov z 20 100 € na 55 200 €. Aj vďaka tomu sme ani pri jednej škode nemali krátené plnenie z dôvodu podpoistenia. Toto už v budúcnosti nemusí platiť nakoľko ceny opäť narástli.

Vylepšenie 2. - Rozšírenie rozsahu poistného krytia

Druhý parameter poistenia po poistnej sume nehnuteľnosti je rozsah krytia. Okrem základných rizík kvalitné zmluvy ponúkajú aj pripoistenia. V začiatkoch bolo možné rozšíriť krytie o 8 pripoistení. Dnes dohoda umožňuje pripoistiť raz toľko pripoistení. V tomto roku by sme do Vašej pozornosti chceli dať novinky rozšírenia krytia o tieto tri pripoistenia:

- ✓ rozšírenie poistného krytia o pripoistenie stavebných a rekonštrukčných prác
- ✓ doplnenie pripoistenia o občiansku zodpovednosť v bytovom dome
- ✓ pripoistenie firemných štítov a povrchovej úpravy zasklenia

Rozšírenie o pripoistenie stavebných a rekonštrukčných prác kryje škody ak príčina vzniku alebo ich zväčšenie nastalo následkom stavebných alebo rekonštrukčných prác na poistenej budove. Poistenie sa nevzťahuje na hnuteľné veci.

Doplnenie o zodpovednosť za škodu v súvislosti s činnosťou v domácnosti, so starostlivosťou o domácnosť, s vedením domácnosti alebo prevádzkou zariadenia domácnosti rozširuje krytie o prípady škôd ako sú vytopenie suseda práčkou, umývačkou riadu alebo prasknutým akváriom.

Pripoistenie firemných štítov a povrchovej úpravy zasklenia kryje veci umiestnené na vonkajšej strane budovy, napr. reklamné tabule, vonkajšie osvetlenie a podobne. Taktiež sem spadajú náklady na špeciálnu povrchovú úpravu zasklenia, napr. maľba, písmo, lept, atď. Kryté sú aj náklady na provizórnu opravu zasklenia, náklady na lešenie alebo pomocné prostriedky nutné na uskutočnenie opravy zasklenia.

Vylepšenie 3. - Úprava limitov pre pripoistenia

S pripoisteniami úzko súvisia limity pre tieto pripoistenia. Ide o maximálnu hodnotu, ktorú poisťovňa vyplatí pri vzniku škody. Ako bolo spomenuté pri aktualizácií poistných súm úroveň cien v stavebníctve rastie a s tým súvisí aj nárast čiastkových škôd hradených v rámci pripoistení.

Z tohto dôvodu plánujeme postupne prejsť všetky uzatvorené zmluvy členov a pripraviť návrhy na úpravu limitov tak, aby nehrozilo riziko vyčerpania limitov pri škodách väčšieho rozsahu ako boli napríklad dve minuloročné letné búrky v Bratislave.

Vylepšenie 4. - Zmena poistenia na prihláškový systém

Jedná sa o administratívne vylepšenie, ktoré slúži na zjednodušenie práce. V minulosti sme riešili obdobné opatrenie v podobe zmeny poistných období na zmluvách prechodom na kalendárny rok.

Toto opatrenie zabezpečí lepší prehľad a flexibilitu pri úhradách platieb, potvrdzovaní vinkulácií, nahlasovaní škodových udalostí pridelením „podčíslia“ zmluvy pre každý bytový dom poistený v rámcovej zmluve.

Celkový rozsah pripoistení v roku 2019

- ✓ vypratávacie náklady po poistnej udalosti
- ✓ stavebné súčasti budovy – krádež, vandalizmus, sprejerstvo, grafity
- ✓ zvonku budovy umiestnené predmety
- ✓ rozbitie skla
- ✓ stavebné a rekonštrukčné práce
- ✓ atmosférické zrážky
- ✓ spätné vystúpenie vody
- ✓ demontáž / remontáž nepoškodených stavebných súčastí
- ✓ náklady na uniknuté médium
- ✓ únik vody zo strešných žľabov a vonkajších zvodov
- ✓ firemné štíty, povrchová úprava zasklenia
- ✓ škody spôsobené voľne žijúcimi živočíchmi
- ✓ technické riziká na strojoch a elektronike
- ✓ zodpovednosť voči 3. osobám
- ✓ krížová zodpovednosť
- ✓ občianska zodpovednosť v bytovom dome

Veríme, že aj deviaty rok spolupráce bude úspešný, prinesie ďalšie skvalitnenie poistných zmlúv členov ZBHS a následne spokojnosť vlastníkov pri likvidácií škôd na bytových domoch.

Ďakujeme Vám za priazeň a tešíme sa na ďalšiu spoluprácu.

EuroFin CONSULTING *Váš partner pri poistení bytových domov*

Revízia a Servis okien

Zníženie nákladov – predĺženie životnosti

Už je to viac ako 20 rokov, čo sa na Slovensku namontovalo prvé plastové okno. Výhody plastových okien boli od prvého momentu citeľné a v našich končinách priam revolučné. Vznikalo množstvo montážnych firiem a mnohé postupom času aj zanikali.

Zo skúseností sme však zistili, že montážne firmy neposkytujú komplexné služby ohľadom starostlivosti o okná.

Časom každé okno začne podfukovať, náklady na energie postupne stúpajú, kľučky sa nedajú dovrieť, kovania začínajú hrdzavieť, na ráme vzniká mikropleseň, tesnenia tvrdnú a prestávajú tesniť, termoizolačný plyn z okien uniká ....

Preto sme sa ako revízno-servisná firma rozhodli, že **súčasťou nášho poslania je revízia a servis, ale aj prevencia a zaškolenie**, každej domácnosti, či firmy, ktorú navštívime. Práve vďaka odbornému poradenstvu vie každý rozpoznať možné riziká a tak preventívne zasiahnuť včas. Nezáleží preto koľko rokov okná majú, ale koľkokrát sa nastavovali.

Servis a údržba

Okna nikdy nie sú lacná záležitosť a tak, ako pri všetkom, tak aj pri oknách platí zásada: ***všetko o čo sa staráme nám vydrží a slúži***. Ak okná neboli vôbec nastavované po osadení, alebo od posledného nastavenia **prešli viac ako 3 roky, je najvyšší čas** na servis okien.

Výhody servisu

- **Zníženie nákladov na vykurovanie do 20%**
- Zníženie hlučnosti od ulice
- Zníženie prašnosti a peľovosti (hlavne u astmatikova a alergikov)
- Zvýšenie komfortu bývania
- **Predĺženie životnosti okien až o 8 rokov**
- Zlepšenie tepelno-izolačných vlastností
- **Predchádzanie drahým opravám alebo výmenám**
- Zvýšenie bezpečnosti a ochrany pred vlámaním
- Zlepšenie funkčnosti a pohyblivosti okien
- Predchádzanie poškodenia častí kovania
- Predchádzanie úniku termo-izolačného plynu
- Garancia ochrany svojej investície do okien

Výhody spolupráce pre Vás ako Partnerov

- Rozšírenie portfólia vašich poskytovaných služieb
- Získate vyššiu prestíž
- Ušetríte náklady
- **Získate kvalitnú službu za nulové náklady**
- Získate lepšiu povesť na trhu
- Nemusíte sa učiť na vlastných chybách
- Získate partnera na celú dobu spolupráce
- O vašich klientov je postarané do 48 hod.

Poskytované služby

- Revízne obhliadky okien do 48 hodín.
- Servis a údržba
- Opravy okien a ich jednotlivých častí
- Výmena poškodeného tesnenia
- Výmena skla v prípade úniku plynu
- Zaškolenie klientov ohľadom starostlivosti o okná
- Havarijná služba do 24 hod.
- Dodanie a montáž tieniacej techniky / žalúzie, sieťky, rolety, markízy/
- Oprava tieniacej techniky

Pri dlhodobej spolupráci poskytujeme našim partnerom

- bezplatné revízie
- zvýhodnené ceny pre klientov
- výjazd technika do 24 hodín
- servis do 48 hodín
- havarijné služby
- individuálne podmienky
- predĺžená záruka na pozáručný servis

0 €	0 €	0 €
revízia	poradenstvo	výjazd

Príklady poškodených častí okien

Nefunkčné tesnenie, splesnivené rohy, poškodené kovania a tesnenia, zhrdzavené časti kovaní

Kontakt:
Robert Kačalka, DiS.
riaditeľ obchodu
0948 727 128
kacalka@rajokien.sk
www.rajokien.sk

rajokien.sk

Zaujímalo nás

Bardbyt, s.r.o. Bardejov je obchodná spoločnosť so 100%-nou účasťou Mesta Bardejov. Spoločnosť bola založená v roku 2001 a medzi jej hlavné činnosti patrí: prenájom bytov a nebytových priestorov, investičná činnosť spravovaného majetku, opravy a údržba bytov a nebytových priestorov, výkon správy bytových a nebytových priestorov.
Konateľovi spoločnosti Ing. Jaroslavovi Žákovi sme položili niekoľko otázok týkajúcich sa činnosti Bardbytu.

Mestské správcovské organizácie spravidla nemôžu ekonomicky „vyžiť" iba zo samotnej správy mestských nájomných bytov. Ako je to v Bardejove? Čo všetko zabezpečujete pre mesto a aké služby ponúkate fyzickým a právnickým osobám v Bardejove a blízkom okolí?

Spoločnosť BARDBYT, s.r.o. ako obchodná spoločnosť so 100% účasťou mesta Bardejov má vzťah s mestom usporiadaný na základe Zmluvy o prenechaní majetku do užívania, kde vystupuje ako užívateľ. Spoločnosť BARDBYT, s.r.o. na základe tejto zmluvy je oprávnená prenechaný majetok držať, užívať, brať úžitky a nakladať s ním v súlade s platnými právnymi predpismi a zásadami hospodárenia a nakladania s majetkom mesta. Získané finančné prostriedky zinkasované za nájom, do výšky schváleného plánu technického zhodnotenia za kalendárny rok musí spoločnosť BARDBYT, s.r.o. použiť na technické zhodnotenie a časť príjmov na základe schváleného plánu, ktorý určuje výšku odvodu, odviesť vlastníkovi spoločnosti. Z uvedeného vyplýva, že pre mesto naša spoločnosť realizuje všetky veci týkajúce sa nehnuteľného majetku mesta - opravy a údržbu, technické zhodnotenie, modernizáciu a rekonštrukciu, uzatváranie nájomných zmlúv, právne služby, právne kroky pri riešení problémov v nájomných vzťahoch a mnoho ďalších vecí týkajúcich sa nehnuteľného majetku mesta. Samozrejme služby poskytujeme aj pre cudzie subjekty – výkon správy pre bytové domy vo vlastníctve vlastníkov, službu pre spoločenstvá vlastníkov bytových domov na základe mandátnej zmluvy, poradenstvo pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových vlastníkov v meste a okolí, opravy a údržbu, rekonštrukčné práce pre vlastníkov bytov a nebytové priestory či už pre fyzické alebo právnické osoby.

Čím je správa bytových domov v Bardejove špecifická?

Bardejov, na rozdiel od iných miest na Slovensku, v roku 1993 po prijatí zákona 182/1993 o odpredaji bytov nezriadil svoju obchodnú spoločnosť, ale celý proces predaja bytov zveril cez mandátnu zmluvu súkromnej spoločnosti, ktorá zmluvy o výkone správy uzatvárala na svoje meno. Týmto krokom sa mesto alebo jeho organizácie zbavili výkonu správy mestských bytových domov. BARDBYT vznikol v roku 2001 a postupnými krokmi v zmysle zákona sa snaží získať dôveru vlastníkov a presvedčiť ich o zmene správcu bytových domov, táto snaha je správnou alternatívou bytovému družstvu a obchodnej spoločnosti nie vo vlastníctve mesta.

V užívaní máme sídlisko Poštárka s počtom bytov 197 a počtom obyvateľov 1104. Starostlivosť o dané sídlisko má svoje špecifiká, ktoré je veľmi ťažko rozviesť pár slovami. Určite spoločnosti, ktoré spravujú takéto bytové domy vedia o čom hovorím. Musím ale konštatovať, aj keď v bytoch rómskych rodín žije veľmi často niekoľko generácií, bývanie väčšiny je pomerne na slušnej úrovni. Platobnú disciplínu riešime aj Inštitútom osobitého príjemcu v spolupráci s mestom Bardejov a všetkými dostupnými zákonnými prostriedkami.

Od 1. novembra 2018 platia pri správe bytových domov nové pravidlá, ktoré vyplývajú z novely zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Aký je Váš pohľad na tieto zmeny?

Novelizácie zákona 182/1993 boli nutné a potrebné, otázne je či sa vystihlo to čo presne prax potrebovala novelizovať pre posilnenie práv a povinností vlastníkov a správcu. Minimálne v jednom prípade sťažilo a veľmi skomplikovalo rozhodovanie vlastníkov a správcu, a to je rozhodovanie o použití fondu prevádzky, údržby a opráv v bytových domoch nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov. Musím ale aj povedať, že posledná novela má aj svoje pozitíva.

Bardbyt, s.r.o. Bardejov je členom ZBHS od februára 2016. Prečo ste sa rozhodli stať členom združenia? V čom vidíte prínos ZBHS pre činnosť správcov? Môžete uviesť v čom konkrétne Vám ZBHS pomohlo a naopak, kde vidíte priestor na zlepšenie a skvalitnenie činnosti združenia?

Členom združenia sme sa rozhodli stať z dôvodu, že združenie sa zameriava na odborné riešenia praktických problémov správcov bytových domov. Pravidelne sa konajú Valné zhromaždenia a odborné školenia, kde sa prezentuje činnosť združenia, prebiehajú konzultačné činnosti a pravidelný monitoring čo v dnešnej uponáhľanej dobe je veľkým prínosom pre správcu. Každoročne sa zvyšuje počet členom, prezentujú sa rôzne firmy a osobne si myslím že sa upevňuje aj pozícia združenia na Slovensku. Združenie vykonáva svoju činnosť na vysokej odbornej úrovni.

Asi všetci poznáme neslávne slávne vyhlásenie, podľa ktorého na východe nič nie je. Bardejov je krásne východoslovenské mesto s bohatou históriou a vzácnou architektúrou. Prvá písomní zmienka o Bardejove pochádza z roku 1241. Ktoré miesta a pamiatky by sme mali pri návšteve Bardejova určite vidieť?

Bardejov je okresným mestom, mestom UNESCO a je považované za centrum horného Šariša a gotickú perlu Slovenska. Návštevník mesta by nemal vynechať prechádzku po Radničnom námestí, zároveň navštíviť historickú mestskú radnicu, ktorá je prvou svetskou stavbou renesančného slohu na Slovensku, baziliku sv. Egídia s jedinečnými krídlovými oltármi, stredoveké mestské opevnenie – patrí medzi najzachovalejšie mestské opevnenie v celej Európe, muzeálne zbierky v historickej radnici alebo v Šarišskom múzeu a v neposlednom rade Bardejovské kúpele, ktoré sú súčasťou mesta.
Samozrejme dalo by sa menovať rad ďalších zaujímavostí, ale vidieť sa to dá len pri návšteve.
Srdečne pozývame.

BMS servis s. r. o.

Trnavská 29, 900 27 Bernolákovo

- *montáž a demontáž vodomerov na SV a TÚV, meračov tepla a ich členov, vyregulovanie a termostatizácia objektov*
- *dodávka nových meradiel a zariadení, ktoré zákazníkom zaistia dokonalú tepelnú pohodu vo vykurovacom období a celoročnú dodávku tepla a teplej úžitkovej vody*

- *údržba, opravy, poradenstvo, montáž meracej a regulačnej techniky*
- *mnoho iného v oblasti metrológie, obchodu, elektro, plynárenstva, vodárenstva, kanalizácie, tepelných čerpadiel a kúrenárstva*

KONTAKT: 0917 102 415, 0905 588 144
02/40 20 80 92 info@bmss.sk www.bmss.sk

Bratislavská metrologická spoločnosť s. r. o.

Sídlo: Trnavská 29, 900 27 Bernolákovo
Prevádzka: Nádražná 34, 900 28 Ivanka pri Dunaji

- *Autorizovaný výkon overovania určených meradiel -merače tepla a vodomery*
- *Notifikovaný a akreditovaný výkon posudzovania zhody Modul F, MI-001-vodomery, MI-004- merače tepla*
- *Výkon kalibrácie meračov tepla, vodomerov, meračov chladu, teplomerov a tlakomerov*
- *Zabezpečovanie výkonu odpočtov a zúčtovania nákladov na dodávku tepla a vody*

KONTAKT: 0908 703 299, 02/40 20 80 94, 91
odbyt@bmsm.sk www.bmsm.sk

Čo chceme zmeniť v zákone 442/2002 Z. z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách ?

Ministerstvo životného prostredia pripravuje novelu zákona NR SR č. 442/2002 Z.z. o verejných vodovodoch a verejných kanalizáciách. Návrh novely bol predložený do pripomienkového konania ešte v lete 2018. ZBHS predložilo k tomuto návrhu spolu 13 pripomienok, z toho 6 zásadných.

Aké sú naše návrhy?

- V zákone požadujeme jasne definovať, že odberateľmi vody v bytových domoch sú vlastníci bytov a nebytových priestorov.

Dôvod: Právne postavenie správcu bytového domu upravuje zákon NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý v § 8b, odsek 1 uvádza: „Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a na ich účet.“ Podľa § 9, odsek 2 zákona 182/1993: „Právne úkony týkajúce sa domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku zaväzujú spoločenstvo, a ak sa spoločenstvo nezriaďuje, zaväzujú všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“. Správca bytového domu vodu neodoberá, ale zabezpečuje servis pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov, teda v ich mene a na ich účet uzatvára zmluvu o dodávke vody a odvádzaní odpadových vôd, rieši reklamácie, vedie evidenciu, z bankového účtu, ktorý vlastnia vlastníci bytov a NP uhrádza faktúru z vodné a stočné. Napriek tomu, že znenie § 8b, odsek 1 zákona 182/1993 o výkone správy domu v mene vlastníkov a na ich účet je účinné od 1.7.2007, vlastníci a prevádzkovatelia verejných vodovodov a verejnej kanalizácie toto ustanovenie nerešpektujú a pri uzatváraní zmluvných vzťahov trvajú na tom, aby v zmluve ako odberateľ vystupoval správca bytového domu.

Absencia jednoznačného postavenia správcu bytového domu v zákona 442/2002 spôsobuje problémy pri zabezpečení správnosti účtovnej evidencie a tiež napríklad pri aplikácii ustanovení zákona 222/2004 o DPH v oblasti prenosu daňovej povinnosti pri dodaní stavebných prác.

Pozn.: Perspektívne považujeme za potrebné zahájiť odbornú diskusiu k možnosti uzatvárania priameho zmluvného vzťahu medzi vlastníkmi a prevádzkovateľmi verejných vodovodov a verejnej kanalizácie na jednej strane a jednotlivými domácnosťami na druhej strane rovnako, ako je to napríklad pri dodávke elektrickej energie alebo plynu.

- Navrhujeme jednoznačne určiť hranicu verejnej a domovej časti prípojok. Vlastníctvo vodovodnej a kanalizačnej prípojky pri bytových domoch postavených pred účinnosťou zákona NR SR 182/1993 Z.z. nie je jasne definované, čo v praxi prináša množstvo nejasností a sporov. Podľa § 4, odsek 6 zákona „Vlastníkom vodovodnej prípojky alebo vlastníkom kanalizačnej prípojky je osoba, ktorá zriadila prípojku na svoje náklady, a to spôsobom určeným prevádzkovateľom verejného vodovodu alebo verejnej kanalizácie. Ak je vlastník nehnuteľnosti vlastníkom vodovodnej prípojky alebo vlastníkom kanalizačnej prípojky, prechádza pri zmene vlastníctva nehnuteľnosti vlastníctvo vodovodnej prípojky alebo vlastníctvo kanalizačnej prípojky, na nového vlastníka nehnuteľnosti“.

Keďže pri hromadnej bytovej výstavbe v minulosti neboli vysporiadané majetkové vzťahy k prípojkám, pri prevode bytov do osobného vlastníctva neboli prípojky prevedené do vlastníctva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch, a tento stav sa zneprehľadnil aj legislatívnymi zmenami – vyhláška 154/1978, vyhláška 15/1989, zákon 442/2002.

Podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 si vlastníci v bytových domoch tvoria fond prevádzky, údržby a opráv. Z fondu sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Pretože vlastníctvo vodovodnej a kanalizačnej prípojky nie je jednoznačne vymedzené, v praxi nastáva problém pri určení, do akej miery je možné zo spoločného fondu domu použiť finančné prostriedky na údržbu a opravy prípojok. Absencia vymedzenia vlastníctva vodovodnej a kanalizačnej prípojky prakticky znemožňuje náhradu škody spôsobenej napríklad haváriou na prípojke, nakoľko vlastníci bytov nevedia poisťovni preukázať, ktorá časť prípojky je v ich vlastníctve. Navrhujeme preto, aby zákon pri staršej hromadnej bytovej výstavbe určil, že:

a/ hranicu verenej a domovej kanalizácie tvorí päta domu

b/ hranicu verejnej a domovej vodovodnej prípojky tvorí vodomerná šachta.

- V záujme ochrany konečného spotrebiteľa, t.j. vlastníkov bytov a nebytových priestorov navrhujeme, aby v prípade poruchy meradla bol finančný rozdiel, ktorý je ten, komu bola o odchýlka na prospech, počítaný odo dňa posledného poruchou neovplyvneného odpočtu.

Dôvod: V súčasnosti ak je meradlo nefunkčné, alebo meria nepresne, môže sa ten, komu bola spôsobená škoda, domáhať náhrady iba za obdobie odo dňa posledného odpočtu meradla pred podaním žiadosti. Odpočty meradiel v bytových domoch sa robia raz ročne, vždy k 31.12. kalendárneho roka. O tom, že meradlo bolo nefunkčné, alebo nemeria presne, sa správca domu dozvie z faktúry, doručenej v januári-februári nasledujúceho roka. Prípadný rozdiel v množstve fakturovanej vody teda môže uplatniť iba za obdobie od 31.12., pričom ale je zrejmé, že skutočný rozdiel v meraní vznikol v priebehu uplynulého roku.

- Zo zákona navrhujeme vypustiť povinnosť odberateľa „ dbať o to, aby nedošlo k poškodeniu meradla, k jeho odstráneniu alebo k inému neoprávnenému zásahu na meradle,“

Dôvod: Meradlo je vo vlastníctve prevádzkovateľa verejného vodovodu, spravidla je umiestnené na verejne prístupnom mieste. Zákon by nemal ukladať odberateľovi a producentovi povinnosť starať sa o cudzí majetok.

Podľa materiálov z rokovania vlády 20.2.2019, MŽP SR požiadalo o posunutie termínu na predloženie návrhu novely zákona na rokovanie vlády do 31.7.2019.

Spotreba vody pod kontrolou

Detekcia nežiaducich únikov a úspora nákladov

Voda môže unikať z vodovodných batérii aj toaliet. Nepozorované úniky vedú k veľkým stratám vody a zbytočným finančným nákladom. Inteligentný systém ista systematicky nahráva a analyzuje údaje o spotrebe. Umožňuje to špeciálny modul dodatočne inštalovaný na už namontované vodomery. Včasným odhalením zbytočného úniku vody je možné predchádzať navýšeniu nákladov pre užívateľov bytov.

Varovanie v prípade úniku vody

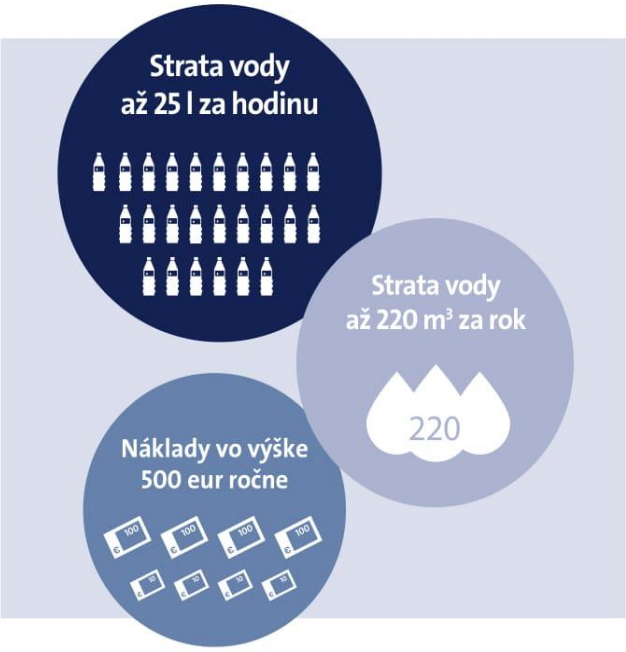
Kvapkajúca vodovodná batéria alebo pretekajúca toaleta znamenajú nežiaduci únik vody. Tieto úniky môžu byť pomocou moderných technológií odhalené v dostatočnom časovom predstihu. Spotreba vody je nepretržite monitorovaná pomocou vodomeru, ktorý je integrovaný do rádiového systému ***symphonic 3.*** Varovanie o nežiaducom úniku vody je doručené správcovi objektu aj priamo užívateľovi bytu. Zamedzí sa tak dlhodobému plytvaniu vodou, na ktoré sa často príde až pri ročnom vyúčtovaní. Výhodou pre užívateľa je ochrana pred zbytočne vysokými nákladmi za vodu.

Varovanie je posielané až po vopred nastavenom čase, ktorý vylúči chybné užívateľské správanie, ako napr. nesprávne uzavretá vodovodná batéria. Pri normálnej spotrebe je správca budovy informovaný o stave prostredníctvom e-mailu dvakrát ročne.

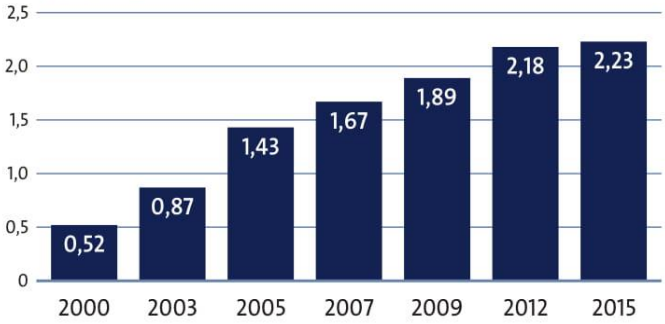
Úniky vody môžu navýšiť náklady na bývanie

Porucha na splachovači toalety je častou príčinou zbytočne vysokej spotreby. V prípade, že sa prietok vody nezastaví ihneď po spláchnutí, dochádza ku stratám približne 25 litrov vody za hodinu.

Príklad úniku vody



Vývoj ceny vody od roku 2000



Cena vodného a stočného v eurách za 1 m³.
Pozn.: Cena vodného a stočného sa môže odlišovať podľa regiónu.
Zdroj: Databáza ista Slovakia, s.r.o.

To znamená približne 220 m³ za rok. V prípade, ak jeden meter kubický vody stojí 2,27 eur (vodné aj stočné), ročná strata sa môže vyšplhať až na 500 eur! Peniaze, ktoré zbytočne odtiekli do kanála.

Zachovať cenné zdroje, predchádzať stratám

Nepretržitý prístup k pitnej vode je s ohľadom na jej nedostatok v iných regiónoch sveta luxus. Každodenná kontrola spotreby vody by mala byť preto samozrejmosťou. Včas nahlásené úniky vody môžu zabrániť dodatočným nákladom a stratám, ktoré vznikajú pri neodhalených únikoch vody. Nejde len o finančné úspory, ale aj o ochranu a zachovanie prírodných zdrojov.

Ďalšie informácie

Kontaktujte nás na www.ista.sk

Malý modul, veľký benefit

Inštalácia rádiových vodomerov a následná kontrola únikov vody je služba, ktorá správcom aj užívateľom bytov prináša viacero benefitov.

- identifikácia netesnosti a vyššej spotreby znižuje náklady na vodné a stočné
- úniky vody objavené včas minimalizujú administratívne procesy a reklamácie pri vyúčtovaní
- zodpovedné využívanie a udržateľnosť cenných vodných zdrojov

ista Slovakia, s.r.o., Podunajská 25, 821 06 Bratislava ■ +421 (2) 402 409 99 ■ ista@ista.sk ■ www.ista.sk

ČLENSKÁ ZÁKLADŇA ZBHS

K 1. januáru 2019 má Združenie bytového hospodárstva na Slovensku 81 členov, ktorí vykonávajú správu viac než 160 tis. bytov.

VOĽBY ČLENOV SPRÁVNEJ RADY, KONTROLNEJ A REVÍZNEJ KOMISIE A PREZIDENTA ZBHS

V súlade so stanovami združenia, sa voľby členov správnej rady, kontrolnej a revíznej komisie, prezidenta a viceprezidentov ZBHS uskutočnia na valnom zhromaždení združenia na jar 2020. Návrh kandidátov na volené funkcie za jednotlivé regióny je potrebné predložiť na sekretariát združenia do konca roku 2019.

Partneri konferencie:

Allianz Slovenská poisťovňa

MAJES výťahy a eskalátory

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

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