



ZLSBD

zduženie pre lepšiu
správu bytových domov

ZLEPŠOVÁK

2/2018



“NIEKTORÍ DLHY VYMÁHAJÚ, MY ICH SPEŇAŽUJEME.”

S nami zabudnete na zastaralé a neefektívne
spôsobu vymáhania.



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

www.finlegal.sk

Telefón: 02/33014111, 0918 628 240

Email: finlegal@finlegal.sk

obsah

Skúsenosti, postrehy a pripomienky komplexne na jednom mieste. Vyjadrite sa formou interaktívneho blogu.	5 - 7
Ochrana osobných údajov pre svb a správcov po novom (GDPR)	9 - 12
Energetický audit rozvodov tepla. Strašiak alebo pomocník?	14 - 15
Vaše otázky a naše odpovede	16 - 17
Problémy výkonu prenesených činností na mandatára pri správe bytového fondu	18 - 20
Konferencia „Efektívna správa bytového fondu“	21
Outsourcing vymáhania nedoplatkov	23 - 25
Monitorovanie spoločných priestorov v bytovom dome v súlade s nariadením GDPR	25 - 26
I. Povinnosť vykonať vyúčtovanie po zmene správcu.	28 - 30
L I M O D O R Prečo a ako vetrať? Vetranie = život v zdraví..	30 - 31
Vybavenie reklamácie podanej voči ročnému vyúčtovaniu plnení	32
Kto je prehlasovaný vlastník?	34
Osobomesiace ako ilúzia spravodlivosti	35 - 36
Vybrané z významných judikátov z oblasti správy	36 - 37
„Človek od prírody baží po vzdelaní.“	38

Zlepšovák 2/2018

Časopis zameraný na podporu a zvyšovanie kvality bývania v bytových domoch na Slovensku

Ročník: 1.

Vychádza: 6x ročne

Dátum vydania: jún 2018

Registrácia MK SR: EV 5659/18

Vydavateľ:

Združenie pre lepšiu správu bytových domov

Štefánikova 886/23

811 05 Bratislava

IČO: 51264412

Grafická úprava:

TOYBOX Marketing s.r.o.

Štúrova 11

811 02 Bratislava

Šéfredaktor:

Marek Perdík

perdik@lepsiasprava.sk

Redaktori:

JUDr. Marek Perdík

Mgr. Silvia Valichnáčová

Mgr. Tadeáš Ščurok

Ing. Martina Weberová

Ing. Otilia Leskovská

Ing. Miloslav Frečka

doc. Ing. Peter Tauš, PhD.

JUDr. Marek Valachovič, PhD.

Miroslav Kantner



Vážení čitatelia, milí priatelia,

som nesmierne rád, že ste si našli čas a že vám padol do pozornosti nový časopis venovaný správe bytových domov. Na trhu už existuje zopár časopisov s touto problematikou, no niektoré sú skôr o reklame, iné menej, každopádne existuje mnoho tém o ktorých je možné písať, odborne písať. No práve z dôvodu malého priestoru a vysokého počtu problémov vyskytujúcich sa pri správe bytového fondu sme sa rozhodli touto formou vám pravidelne poskytovať informácie a dosahovať tak lepšiu správu bytových domov.

Za prvé mesiace existencie nášho občianskeho združenia som si vypočul úžasné slová o témach, ktoré prinášame správcov a predsedom spoločností, zástupcom a vlastníkom vôbec. Vypočul som si aj názory o tom, že máme „drzý“ názov združenia, ktorý akoby vypovedal o tom, že sa doteraz na Slovensku robila správa bytových domov zle, horšie, a že tam, kde sa objavíme, sa zrazu bude robiť správa dobre, lepšie. No takýto názor na vec môže mať iba ten, kto si ozaj myslí, že ju môže robiť lepšie. A veci sa ozaj dajú robiť lepšie. Nie sme najmúdrejší na svete, ale je pravdou, že sme tím ľudí, ktorí majú čo povedať, majú čo ponúknuť, majú skúsenosti. Dôkazom toho je aj to, že nám účastníci seminárov po

ich ukončení podávajú ruky a ďakovný pozdrav začínajú otázkou „Kde ste doteraz boli?“. No čo vás môže potešiť viac?

Uvedomujeme si, že sú dva spôsoby osvedčenia správnosti toho, že veci robíme dobre a správne. Prvým je čas a druhým ste vy. Naši čitatelia, členovia, účastníci, partneri a podporovatelia.

Aj naďalej sa preto budeme snažiť o podporu správcov a predsedov spoločností, aby našli v Združení oporu, ktorá im pomôže nájsť správny smer pri riešení problémov pri správe bytového fondu.

Súčasne plánujeme aj aktivity v druhej polovici roka, v ktorom sme si pripravili novinky a nové podujatia v podobe seminárov po celej SR a kongres, ktorý v takej podobe ako je pripravený, na Slovensku ešte nebol.

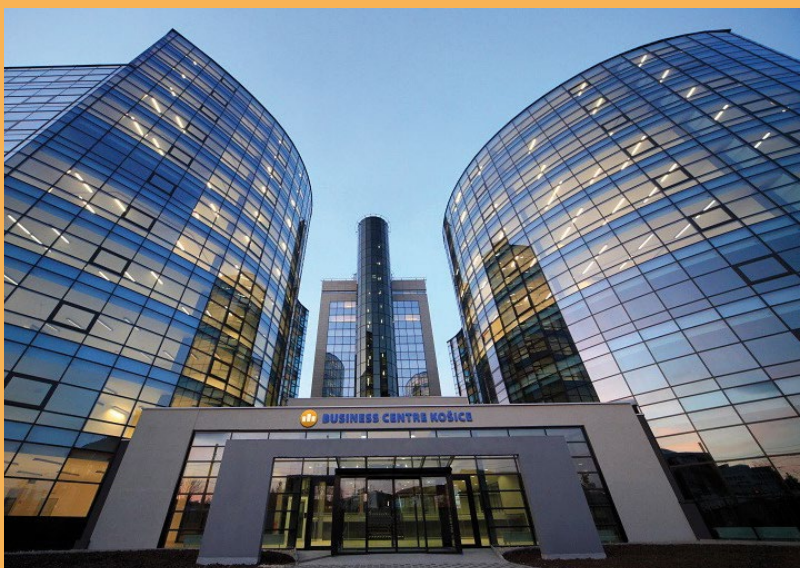
Tešíme sa na vás.

JUDr. Marek Perdík
predseda združenia

NOVÁ KANCELÁRIA V KOŠICIACH

Neprešlo ani pol roka a Združenie otvára kanceláriu na východnom Slovensku. Nová pobočka bude pre klientov otvorená od 1.6.2018 v Košiciach v BCK na Štúrovej ulici 27 (7. poschodie). Chceme byť bližšie k našim členom a veríme, že touto formou pre nich zabezpečíme efektívnejšie riešenie akýchkoľvek otázok či problémov. Navštívte nás a staňte sa členom komunity Združenia pre lepšiu správu bytových domov.

Konzultačné hodiny denne pondelok až piatok od 10:00 do 14:00.





SKÚSENOSTI, POSTREHY A PRIPOMIENKY KOMPLEXNE NA JEDNOM MIESTE. VYJADRITE SA FORMOU INTERAKTÍVNEHO BLOGU.

Akékoľvek podnety k vykonávaniu legislatívne čistej, hospodársky účelnej a funkčne efektívnej správy, záujem o poradenstvo v neštandardnej situácii v bytovom dome, sporné skúsenosti z praxe, výklad nejasných zákonných ustanovení, prípadne akékoľvek ďalšie problematické úskalia, s ktorými sa pravidelne stretávate pri vykonávaní správy v bytovom dome, nemusíte nevyhnutne rozoberať iba prostredníctvom neformálnych dialógov s vašimi kolegami – inými správcami bytových domov, resp. predsedami spoločenstiev. Združenie pre lepšiu správu bytových domov ako prvé na Slovensku predstavuje inovatívnu možnosť vyjadrenia sa k problémom súvisiacich s uplatňovaním jednotlivých ustanovení Bytového zákona, ako aj súvisiacich právnych predpisov, formou interaktívnych blogov. Na webovom sídle združenia www.zlsbd.sk sme vytvorili priestor na to, aby ste sa o svoje praktické skúsenosti podelili s nami (ako aj s ostatnými členmi), prípadne aby ste pridali vlastné pripomienky, resp. návrhy na konkrétne zlepšenia, ako možno správu bytového domu vykonávať efektívnejšie, hospodárnejšie, t. j. v konečnom dôsledku „lepšie“.

Pravidlo „viac hláv, viac rozumu“ nachádza

svoje opodstatnenie predovšetkým v oblastiach neupravených striktným legislatívnym postupom, kde v záujme ochrany ekonomických záujmov, resp. iných práv spravovaných subjektov (neopomínajúc práva nefinančného charakteru) určite stojí za zváženie využiť spoločné skúsenosti z praxe, za účelom vytvorenia jednotných a efektívnych zákonných postupov správcov a spoločenstiev pri výkone správcovských činností. V prípade záujmu z vašej strany preto neváhajte svoje vlastné postrehy a skúsenosti týkajúce sa správy bytového domu formou interaktívneho blogu zdieľať s nami.

V sekcii „blog“ je rovnako možné sledovať najrôznejšie vyjadrenia odborníkov z oblasti legislatívy, techniky, ekonomiky a medziľudskej komunikácie, k pravidelne sa vyskytujúcim problémom, s ktorými sa správca, resp. predseda spoločenstva dennodenne stretáva. V predstihu zároveň publikujeme aktuálne informácie o avizovaných smeroch činností Združenia, poskytovaných službách a tiež o pripravovaných vzdelávacích aktivitách organizovaných formou odborných seminárov, sympózií, konferencií a workshopov.

AKÝ JE ROZDIEL MEDZI POHĽADÁVKOU A DLHOM?

Mgr. Silvia Valichnáčová

Nielen pre laika, ale aj pre študovaného právniku je niekedy problém v praxi pochopiť správny výraz pojmu „dlhujem ti“. Vo vzťahu k správcovi bytových domov a spoločenstvám vlastníkom bytov a nebytových priestorov sa tento problém prejavuje najmä na úrovni okresných úradov, kedy konkrétny katastrálny odbor požaduje pri výkone záložného práva zo strany spoločenstva, resp. vlastníkov predloženie analýzy nedoplatkov, vyúčtovania či iného dokladu preukazujúceho, že na tom ktorom byte/nebytovom priestore viazne konkrétny dlh. Je však nevyhnutné uvedomiť si, že pojmy „pohľadávka“ a „dlh“ je najmä v uvedenom prípade nevyhnutné rozlišovať. Zatiaľ čo pohľadávka je nárokom veriteľa na finančné, prípadne iné vecné plnenie zo strany dlžníka, pod pojmom dlh je treba rozumieť už omeškané plnenie, na ktoré vznikol veriteľovi nárok. Z príslušných ustanovení bytového zákona pritom jednoznačne vyplýva skutočnosť, že obsahom vzájomného záväzkového vzťahu medzi vlastními bytov a nebytových priestorov v každom bytovom dome je práve pohľadávka na úhradu preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a poplatkov za služby spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru. Táto pohľadávka, ktorá je zabezpečená zákonným záložným právom, predstavuje nárok na pravidelne sa opakujúce mesačné plnenia.

Záväzkovo – právny vzťah medzi vlastními je však stále jeden a ten istý, a to čo do subjektov tohto vzťahu ako aj právneho dôvodu plnenia, pričom sám o sebe existuje dovtedy, pokiaľ existuje byt/nebytový priestor (resp. vlastnícke právo k nemu). To znamená, že aj keď je každé záložné právo tzv. akcesorickej povahy, t. j. vzniká až so vznikom samotnej pohľadávky, pohľadávka spoločenstva, resp. vlastníkov zabezpečená zákonným záložným právom ako obsah ich vzájomného záväzkovo – právneho vzťahu sama o sebe vzniká už pri nadobudnutí prvého vlastníckeho práva k bytu rovnako ako samotné zákonné záložné právo, ktoré túto pohľadávku zabezpečuje. Dlhom je teda povinnosť osoby vykonávať určité plnenie, najmä v podobe výkonu úhrad, nevzniká v situácii, kedy táto osoba prestane plniť. S takýmto momentom sa len spája právo žiadať aj úrok z omeškania a pod. Na druhej strane tohto vzťahu je teda osoba, v prospech ktorej sa má povinnosť vykonávať. Táto osoba má pohľadávku a práve táto je predmetom záložného práva podľa § 15 bytového zákona.

MOTIVÁCIA A MOTIVOVANIE

Ing. Miloslav Frečka

Zaoberám sa motiváciou vlastníkov bytov k spolupráci na správe ich bytového domu už pekných pár rokov. Motivácia je odvodená od slova motív, teda dôvod. Všimol som si, že ak niekedy dôvody (motívy) k činnosti nevedú, na vine sú hlavne návyky a predsudky. Na oboch stranách. Aj na strane toho, kto chce motivovať, aj na strane toho, kto má byť k niečomu motivovaný. Ten, kto chce motivovať má predsudok, že vlastníci bytov by sa mali automaticky zaujímať o dianie v dome a pomáhať ľuďom, ktorí sa o dom starajú. A taktiež máva návyk požiadať iných, aby niečo urobili a čakať, že to urobia.

Väčšina vlastníkov bytov nemá návyk robiť niečo pre svoj dom. Ak aj niečo pre spoločný dom urobia, robia to tak zriedkavo a nepravidelne, takže sa návyk nemá kedy ani ako vytvoriť.

A má predsudok, že o spoločný dom sa má predsa postarať niekto iný. Takže ak má vlastník bytu vytvorený návyk nerobiť pre spoločný dom nič, je pre neho pasivita v tomto smere „železnou košľou“.

Vlastník bytu, tak ako každý normálny človek, vždy keď má urobiť niečo pre neho neobvyklé, niekedy vedome ale častejšie podvedome zvažuje prečo by to urobiť mal. Ak má napríklad prísť na domovú schôdzu a nemá tento návyk vypestovaný, musí mu byť nad slnko jasnejšie, aké výhody mu plynú z toho, že na schôdzu pôjde a súčasne s tým aké nepríjemnosti mu hrozia, ak tam nepôjde. Ak v týchto dvoch veciach nebude mať jasno, vyhrá návyk neprísť na schôdzu spolu s predsudkom, že postarať sa môžu iní.

Človek, ktorý chce vlastníkov bytov motivovať, napríklad aby prišli na schôdzu bytového domu, potrebuje sa pobiť so svojím predsudkom, že ľudia by mohli niečo pre dom urobiť z vlastnej iniciatívy. Navyše potrebuje prekonať svoj návyk pozvať ich na schôdzu a čakať, že prídu. Jednoducho musí zariadiť, aby dostatočnému počtu ľudí v dome boli jasné výhody účasti, ale hlavne ohrozenia z toho, že na schôdzu neprídu. Zo skúsenosti viem, že ohrozenia fungujú účinnejšie. Ohrozenie nás skôr poženie k činu ako možné (zdaleka nie vždy na 100% isté) výhody.

Motivácia ľudí je teda bitka s návykmi a predsudkami. U motivátorov aj u motivovaných. Želám vám víťazstvá v takýchto bitkách na všetkých frontoch. Nech ste na ktorejkoľvek strane barikády

ROZPOČÍTAVANIE NÁKLADOV NA TEPLU ALEBO JE FYZIKA BLBEC? OTÍLIIN BLOG #5

Ing. Otília Leskovská

Veľmi často, hlavne v tomto období, sa stretávam s rozhorčenými reakciami vlastníkov bytov nad ročným vyúčtovaním, ak zistia, že majú za kúrenie nedoplatok.

Na jednej konferencii sa jeden účastník v diskusii rozčúlil, že teda ako mu môže niekto účtovať nejaké náklady na teplo, keď mal na merači nulu? Tak som sa toho pána opýtala, či má v byte mínus 12 stupňov, keď je vonku mínus 15. A so zdvihnutým obočím mi odpovedal, že nie. Pýtala som sa ďalej – A koľko máte stupňov v byte? Povedal, že 20. Tak som sa ho opýtala – A ako sa to teplo dostalo do vášho bytu? Priniesli ste si ho vo vreciach? No a na to mi už odpoveď nedal. Asi chýbal v škole na fyzike. Noooo asi mnohí naši občania chýbali na hodine fyziky, keď sa na základke preberali fyzikálne vlastnosti tepla. Pozrime sa, čo o týchto vlastnostiach hovoria ujo „Gugel“.

Wikipedia hovorí:

„Teplo alebo (mimo fyziky aj) tepelná energia je vnútorná energia, ktorú teleso prijíma, alebo ju odovzdá pri tepelnej výmene inému telesu. Teplo si vymieňajú iba telesá s rôznou teplotou. Značkou tepla je Q a jednotkou tepla je Joule (značka J). Je potrebné rozlišovať medzi dvoma rôznymi veličinami: teplota vyjadruje stav telesa, a teplo ktoré vyjadruje zmenu stavu telesa.“

Učebnica základnej školy hovorí:

„Keď pri tepelnej výmene odovzdá teplejšie teleso časť svojej vnútornej energie chladnejšiemu telesu, hovoríme, že teplejšie teleso odovzdalo chladnejšiemu teplo. Naopak, keď chladnejšie

teleso prijme pri tepelnej výmene časť vnútornej energie teplejšieho telesa, hovoríme, že prijalo teplo.

Teplo sa rovná energii, ktorú odovzdá pri tepelnej výmene teplejšie teleso chladnejšiemu, alebo, ktorú prijme chladnejšie teleso od teplejšieho. Teplo je fyzikálna veličina, ktorú označujeme Q a jednotkou tepla, keďže teplo je energia, je joule.“

Prezentácia xy hovorí:

„Teplejšie telesá odovzdávajú svoju teplotu chladnejším, kým sa tento stav nevyrovná.“

A sme doma.

Predstavte si, že teplo sa chová (chovalo a bude chovať) podľa **zákonov fyziky** a nie podľa zákonov zoradených v zbierke zákonov, napriek tomu, že niektoré zákony či vyhlášky hovoria o niečom inom. Teplo evidentne nevie čítať a ani nerozumie paragrafovým zákonom, keď sa trepe do miestností s vypnutými radiátormi napriek tomu, že „merače“ ukazujú nulu. No predstavte si takú drzosť, nevzdelanec jeden.

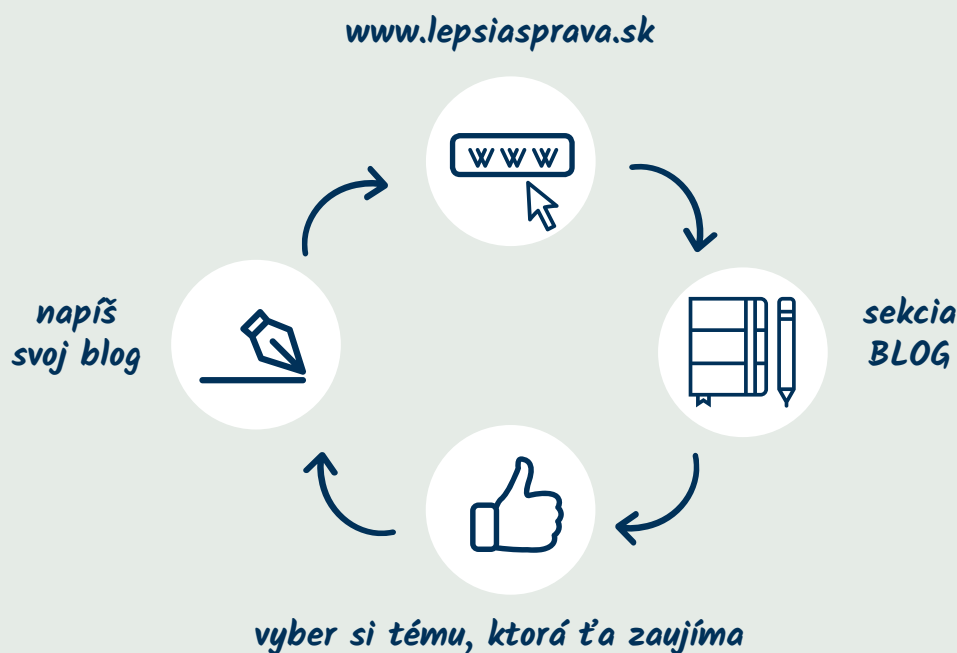
Ale vážne. Prestup tepla cez deliace konštrukcie bytového domu, teda cez obvodový plášť smerom von a vnútorné steny, stropy a podlahy navzájom medzi susednými miestnosťami, je matematicky vypočítateľná komodita. Zvlášť sa tento prestup tepla zintenzívni, ak je obvodový plášť zateplený. Tu je nevyhnutné upresniť, že obvodový plášť nie sú iba štyri zvislé vonkajšie steny, ale aj strecha a strop medzi pivnicou a bytmi, t.j. šesť strán. V zateplenej budove s vymenenými oknami už teplo len minimálne uniká cez obvodový plášť do vonkajšieho prostredia. Skoro všetko ostáva vo vnútri budovy a tam sa usilovne snaží vyrovnávať teplotu v jednotlivých miestnostiach.

A práve o to ide. Nie nadarmo vyhláška o rozpočítavání nákladov na teplo hovorí o pomere základnej a spotrebnej zložky 60 : 40. Teda rozdelenie celkových nákladov za dom na dve časti, z ktorej prvá – základná zložka = 60 % – sa rozpočíta na plochu bytu a druhá – spotrebná zložka = 40 % – sa rozpočíta podľa odčítaných údajov na PRVN. Tu je treba zdôrazniť, že v prevažnej miere sú na radiátoroch osadené pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov (PRVN), ktoré NIE SÚ meračmi. Boli by nimi, keby ukazovali jauly alebo iné jednotky. Ukazujú však nejaké hodnoty bez jednotiek, ktoré sa potom určeným spôsobom prepočítajú tak, aby bolo zrejmé, koľko tepla odovzdali radiátory do interiéru.

Teda vážení. Aj keď radiátor zatvoríte a PRVN vykazuje nulu, do miestností vášho bytu prestupuje teplo cez strop a susedné miestnosti, ktoré tak či tak musíte zaplatiť. Žiaľ, platí to aj opačne. Teplo, ako som to už v predošlom texte naznačila, je nevzdelané a odíde od vás, keď kúrite a váš sused nie. Pomer základnej a spotrebnej zložky 60/40 nie je bulharská konštanta. Odporučili ho odborníci, ktorí prerátali nie jeden ani nie dva domy a na základe výpočtov dokázali, že tento pomer je optimálny pre skoro každú budovu. Ak sú však vo vašom dome „mudrci“, ktorí presadili pomer 20/80, máte smolu. Tí, čo kúria sa nedokúria a tí čo nekúria, si mädlia ruky. Áno, je to bezohľadnosť a parazitizmus. Rozhodnutie proti fyzike.

Na jednom seminári sa účastník opýtal, ako donútiť ľudí, aby kúрили. No. Ak všetci, ktorí sú poškodení dajú hlavy dohromady a preukážu, že ich ten, čo nekúri poškodzuje, môžu využiť ustanovenie § 11 ods. 5 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

BLOG - lepšie správy na minútku



- *podeľte sa o nápad, napíšte blog*
- *zasielanie mesačných informácií o blogoch*
- *získajte nadhľad o problémoch pri výkone správy*



REHAU[®]

Unlimited Polymer Solutions



NAVŠTÍVTE WWW.STUPACKY.SK

Všetko o výmene rozvodov v bytových domoch

10 rokov
skúseností

80 000
bytov

OCHRANA OSOBNÝCH ÚDAJOV PRE SVB A SPRÁVCOV PO NOVOM (GDPR)

Mgr. Tadeáš Ščurok a JUDr. Marek Perdík

Združenie pre lepšiu správu bytových domov

Aktuálnou horúcou témou je nový spôsob ochrany osobných údajov. Sú toho plné médiá a mnohé spoločnosti túto právne komplikovanú otázku zneužívajú. Podsúvajú projekty za „ťažké peniaze“ pod hrozbou vysokých sankcií za takmer žiadnu protihodnotu a niekedy tiež za (možno aj nevedomky) chybné vypracovanie projektu a všetkých súvisiacich listín.

Nová úprava ochrany osobných údajov na európskej úrovni bola žiadúca najmä z politických a ekonomických dôvodov. Existuje mnoho nadnárodných spoločností (Facebook, Google, Uber, Airbnb a pod.), ktoré majú účelovo zriadené sídlo v tom štáte Európskej únie, ktoré im poskytuje mnohé daňové zvýhodnenia a tiež málo limitujúcu úpravu ochrany osobných údajov. Je teda možné s nadhľadom povedať, že dôvodom vzniku novej úpravy ochrany osobných údajov je práve existencia týchto spoločností určitým spôsobom. V priestore Slovenskej republiky nebola nevyhnutná nová úprava a prijatie nového zákona je len plnením si povinností vyplývajúcej z medzinárodných zmlúv.

Dňa 25. mája nadobudlo účinnosť nariadenie Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov. Toto nariadenie dopĺňa zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov. Nariadenie je záväzné v celom rozsahu a priamo uplatniteľné vo svojej celistvosti vo všetkých členských štátoch Európskej únie. V úvode je nutné poukázať na to, že Nariadenie má prednosť pred vnútroštátnym právom Slovenskej republiky a nevyžaduje si transpozíciu do právneho poriadku čienskej krajiny. V niektorých prípadoch pri výklade pojmov si môžeme pomôcť aj usmerneniami Pracovnej skupiny WP 29. Ako sa však toto nariadenie dotkne správcov bytových domov a spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov?

Ak správca alebo spoločenstvo spracúva osobné údaje, toto spracúvanie je zákonné iba vtedy, ak je splnený právny základ pre spracúvanie. Je to síce slovník právnej teórie, no pokúsím sa ho aplikovať na problémy správy bytového fondu. V zmysle nariadenia je spracúvanie zákonne iba vtedy a iba v tom rozsahu, keď je splnená jedna z týchto podmienok:

- dotknutá osoba vyjadrila súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov na jeden alebo viaceré konkrétne účely (pre spoločenstvá nepodstatné z dôvodu písmen b) a c))
- spracúvanie je nevyhnutné na plnenie zmluvy, ktorej zmluvnou stranou je dotknutá osoba, alebo aby sa na základe žiadosti dotknutej osoby vykonali opatrenia pred uzatvorením zmluvy
- spracúvanie je nevyhnutné na splnenie zákonnej povinnosti prevádzkovateľa
- spracúvanie je nevyhnutné na účely oprávnených záujmov, ktoré sleduje prevádzkovateľ alebo tretia strana

Dotknutou osobou sa rozumie každá fyzická osoba, ktorej osobné údaje sa spracúvajú.

Dôležitou novinkou je zákaz spracovávať osobné údaje bez splnenia podmienky právneho základu (a, b, c, d) aj v prípadoch keď to „starý“ zákon č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov dovoľoval aj bez súhlasu dotknutej osoby. Išlo najmä o prípady keď:

- sa spracúvali osobné údaje, ktoré už boli zverejnené v súlade so zákonom a prevádzkovateľ ich náležite označil ako zverejnené (napr. zverejnenie dlžníka s dlhom prevyšujúcim sumu 500,- eur v bytovom dome)
- predmetom spracúvania boli výlučne titul, meno, priezvisko a adresa dotknutej osoby bez možnosti priradiť k nim ďalšie jej osobné údaje a ich využitie bolo určené výhradne pre potreby prevádzkovateľa v poštovom styku s dotknutou osobou a evidencie týchto údajov, ak predmetom prevádzkovateľa bol priamy marketing, uvedené údaje mohol poskytovať, bez možnosti ich sprístupňovania a zverejňovania, len vtedy, ak boli poskytované inému prevádzkovateľovi, ktorý má rovnaký predmet činnosti, výhradne na účely priameho marketingu a dotknutá osoba písomne neuplatnila námietku.

Ak bolo spracúvanie osobných údajov „v starom režime“ založené na súhlase dotknutej osoby, prevádzkovateľ musel vedieť preukázať, že dotknutá osoba vyjadrila súhlas so spracúvaním svojich osobných údajov. Akákoľvek časť súhlasu dotknutej osoby získaná podľa starého zákona, ktorá by predstavovala porušenie nového nariadenia, nebude záväzná!

Ak sa uplatňuje právny základ, ktorým je súhlas dotknutej osoby, tak spracovanie osobných údajov dieťaťa je zákonné len vtedy, ak má dieťa aspoň 16 rokov. Ak má dieťa menej než 16 rokov, takéto spracúvanie je zákonné iba za podmienky a v rozsahu, v akom takýto súhlas vyjadril alebo schválil nositeľ rodičovských práv a povinností. Ak je teda vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru osoba mladšia ako 16 rokov, celé pole práv a povinností sa presúva do roviny vzťahu smerom k rodičovi (pestúnovi, opatrovníkovi a pod.)

S novým zákonom prichádza aj nové delenie osobných údajov na bežné a osobitné. Za bežné údaje sa považujú najmä údaje ako meno, priezvisko, adresa, dátum narodenia, už aj rodné číslo, podpis, e-mailová adresa, číslo účtu. Za osobitné kategórie údajov sa považujú osobné údaje, ktoré odhaľujú rasový alebo etnický pôvod, politické názory, náboženské alebo filozofické presvedčenie alebo členstvo v odborových organizáciách a spracúvanie genetických údajov, biometrických údajov na individuálnu identifikáciu fyzickej osoby, údajov týkajúcich sa zdravia alebo údajov týkajúcich sa sexuálneho života alebo sexuálnej orientácie fyzickej osoby. Spracúvanie týchto osobných údajov sa zakazuje. Sú tu však aj výnimky, napríklad ak dotknutá osoba vyjadrí výslovný súhlas so spracúvaním týchto osobných údajov, alebo spracúvanie sa týka osobných údajov, ktoré dotknutá osoba preukázateľne zverejnila. Správcovia a spoločenstvá však takéto údaje vo väčšine prípadov nespracúvajú. Pokiaľ spoločenstvo nespracováva osobné údaje osobitnej kategórie, tak má značným spôsobom uľahčenú pozíciu v úprave ochrany osobných údajov.

Ďalšou z novínok pre dotknuté osoby je právo na vymazanie (právo „na zabudnutie“). Dotknutá osoba bude mať právo do-

siahnuť u prevádzkovateľa bez zbytočného odkladu vymazanie osobných údajov, ktoré sa jej týkajú a prevádzkovateľ je povinný bez zbytočného odkladu vymazať osobné údaje. Ide o prípady ak:



- osobné údaje už nie sú potrebné na účely, na ktoré sa získavali alebo inak spracúvali
- dotknutá osoba odvolá súhlas, na základe ktorého sa spracúvanie vykonáva
- ak sa osobné údaje spracúvali nezákonne.

Dotknuté osoby disponujú aj ďalšími právami ako sú právo na prístup k ich údajom, právo na opravu ich osobných údajov, právo na obmedzenie spracúvania ich osobných údajov, právo na prenosnosť ich osobných údajov a právo namietať.

V prípade ak dôjde zo strany SVB k porušeniu ochrany osobných údajov, vzniká povinnosť oznámiť toto porušenie dozornému orgánu a taktiež dotknutej osobe. Ste povinní zdokumentovať každý prípad porušenia ochrany osobných údajov vrátane skutočností spojených s porušením ochrany osobných údajov, jeho následky a prijaté opatrenia na nápravu. Kedy sa oznámenie pre dotknutú osobu nebude vyžadovať?

- ak prijmete primerané technické a organizačné ochranné opatrenia a uplatnite ich na osobné údaje, ktorých sa porušenie ochrany osobných údajov týka, a to najmä šifrovanie alebo iné opatrenia, na základe ktorých budú osobné údaje nečitateľné pre osoby, ktoré nie sú oprávnené mať k nim prístup
- ak prijmete následné opatrenia na zabezpečenie vysokého rizika porušenia práv dotknutej osoby
- ak by si to vyžadovalo neprimerané úsilie, ste však povinní informovať verejnosť alebo prijať iné opatrenia na zabezpečenie toho, že dotknutá osoba bude informovaná rovnako efektívnym spôsobom

Spracovanie osobných údajov na zákonomnom základe

Správca alebo spoločenstvo je oprávnené na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 EUR. V tomto zozname vám zákon umožňuje zverejniť meno a priezvisko neplatiča a výšku jeho dlhu. Toto právo na spracúvanie osobných údajov vyplýva priamo zo zákona a z toho dôvodu nie je po-

trebný súhlas dlžníka na spracúvanie jeho osobných údajov. Inak napísané, ak bude niekto namietať, že bol zverejnený ako dlžník na základe uvedených podmienok bez toho, aby k tomu dal súhlas, je na omyle. Toto spracúvanie údajov má zákonný základ priamo zo zákona č. 182/1993 Z. z., nakoľko ide o spracúvanie osobných údajov, ktoré je nevyhnutné na splnenie zákonnej povinnosti prevádzkovateľa (správcu bytového domu alebo spoločenstva). V prípadoch ak sa vymáhajú nedoplatky prostredníctvom inej spoločnosti, ide takisto o plnenie si zákonnej povinnosti a súhlas na spracúvanie osobných údajov dlžníka sa nevyžaduje. Je však nutné si ošetriť ochranu osobných údajov v zmluve medzi správcom a treťou stranou, napr. najčastejšie mandátnou zmluvou. To isté platí aj pri vypracovaní ročného vyúčtovania za plnenia. Tiež ide o povinnosť vyplývajúcu priamo zo zákona (bytového) a súhlas vlastníka na spracovanie jeho osobných údajov sa nevyžaduje. Spracúvanie ročného vyúčtovania je nevyhnutné pre splnenie si zákonnej povinnosti.

V zmysle nariadenia je prevádzkovateľ oprávnený využívať len sprostredkovateľov poskytujúcich dostatočné záruky k tomu, že sa prijímú primerané technické a organizačné opatrenia. Spracúvanie musí spĺňať požiadavky nariadenia a tiež zabezpečenie ochrany práv dotknutej osoby. Medzi prevádzkovateľom a sprostredkovateľom by mala byť uzavretá zmluva, ktorá stanoví predmet a dobu spracúvania, povahu a účel spracúvania, typ osobných údajov a kategóriu dotknutých osôb a povinnosti a práva prevádzkovateľa. V konkrétnych situáciách ide najmä o zmluvy medzi správcom a poskytovateľom softvérových služieb pre účely administratívy týkajúcej sa správy bytového fondu. Spracovať takúto zmluvu nie je až tak náročné, dôležité je aby obsahovala vymedzenie práve „primeraných technických a organizačných opatrení“.

Posúdenie vplyvu na ochranu osobných údajov

Je *Posúdenie vplyvu na ochranu osobných údajov* (povinnosť podľa nového zákona) len novým názvom pre *Bezpečnostný projekt* (povinnosť podľa starého zákona)? Nie tak celkom, aj keď z pohľadu väčšiny podnikateľov pôjde o dosahovanie toho istého účelu. Od konkrétneho podnikateľa (správcu alebo družstva) sa bude vyžadovať náročné posudzovanie záležitosti v stále novej a inej situácií, ktorej možno nerozumie a vo väčšine prípadov nepovažuje za dôležité im vôbec rozumieť. Správcovia bytových domov majú pri posudzovaní vplyvu na ochranu osobných údajov otvorené možnosti a sami si musia určiť mieru vplyvu ich podnikateľskej činnosti na možný únik osobných údajov. Z toho dôvodu nie je možné vytvoriť akýsi vzor takéhoto dokumentu a ponúkať ho ako rámcovú listinu. V úplne inej situácií sú spoločenstvá vlastníkov z dôvodu ich mimo-podnikateľského postavenia. Z toho dôvodu v určitých prípadoch nebudú musieť mať dané dokumenty ani spracované.

Bezpečnostný projekt sa zameriava na riziká, ktoré pôsobia na bezpečnosť organizácie, zatiaľ čo *Posúdenie vplyvu na ochranu osobných údajov* sa zameriava na riziká pôsobiace na bezpečnosť dotknutých osôb. Posúdenie vplyvu na ochranu osobných údajov sa nevyžaduje pre každú spracovateľskú operáciu, ktorá môže viesť k rizikám pre práva a slobody fyzických osôb. Povinné je vtedy, keď spracúvanie pravdepodobne povedie k vysokému riziku pre práva a slobody fyzických osôb. Keď nie je jasné čo je obsahom pojmu „vysoké riziko“ a či sa má vyžadovať posúdenie vplyvu na ochranu

údajov, odporúčame, aby sa napriek tomu spracovalo!

Medzi spracovateľské operácie, ktoré pravdepodobne povedú k vysokému riziku možno zahrnúť systematické a rozsiahle hodnotenie osobných aspektov týkajúcich sa fyzických osôb, ktoré je založené na automatizovanom spracúvaní vrátane profilovania a z ktorého vychádzajú rozhodnutia s právnymi účinkami týkajúcimi sa fyzickej osoby alebo s podobne závažným vplyvom na ňu. Za spracovateľské operácie, ktoré pravdepodobne nepovedú k vysokému riziku pre práva a slobody fyzických osôb možno teda zahrnúť prípady, v ktorých sú spracúvané osobné údaje a výsledkom takéhoto procesu je vydanie nejakého rozhodnutia s právnymi účinkami na dotknuté osoby a takéto rozhodnutie bolo vypracované s ľudským zásahom a nie počítačovým systémom. Klasickým príkladom takejto spracovateľskej operácie je spracovanie ročného vyúčtovania. Sú v ňom uvedené osobné údaje, jeho spracovanie však nepovedie k vysokému riziku pre práva a slobody. Je však nutné poukázať na fakt, že ide o práva a slobody fyzických osôb!

Čo by malo zahŕňať posúdenie vplyvu na ochranu osobných údajov?

- systematický opis plánovaných spracovateľských operácií a účely spracúvania, vrátane prípadného oprávneného záujmu prevádzkovateľa
- posúdenie nutnosti a primeranosti spracovateľských operácií vo vzťahu k účelu
- posúdenie rizika pre práva a slobody dotknutých osôb
- plánované opatrenia, záruky a mechanizmy na zmiernenie daného rizika, na zabezpečenie ochrany osobných údajov a na preukázanie súladu s nariadením, pričom sa zohľadnia práva a oprávnené záujmy dotknutých osôb

Rodné číslo

Dôležitou novinkou je určenie rodného čísla tak, že sa už nepovažuje za osobitnú kategóriu osobných údajov a jeho spracúvanie sa nezakazuje. Pred účinnosťou nariadenia však bola povinnosť mať vypracovaný bezpečnostný projekt ak sa spracúvali osobné údaje vrátane rodného čísla a ak informačný systém (databáza), v ktorej boli tieto údaje spracúvané bola prepojená napr. k internetu. V prípadoch systematického monitorovania verejne prístupných priestorov vo veľkom rozsahu kamerovým systémom sa však požaduje vykonať posúdenie vplyvu na ochranu osobných údajov, pretože takéto spracúvanie pravdepodobne povedie k vysokému riziku. Náš zákon však v tomto smere dopĺňa nariadenie a stanovuje, že rodné číslo je možné spracúvať len vtedy, ak jeho využitie je nevyhnutné na dosiahnutie daného účelu spracúvania. Jeho zverejňovanie sa zakazuje.

Zodpovedná osoba

Nariadenie ukladá povinnosť prevádzkovateľovi alebo sprostredkovateľovi určiť zodpovednú osobu v každom prípade, keď hlavnými činnosťami prevádzkovateľa alebo sprostredkovateľa sú spracovateľské operácie, ktoré si vzhľadom na svoju povahu, rozsah alebo účely vyžadujú pravidelné a systematické monitorovanie dotknutých osôb vo veľkom rozsahu. Čo sa však považuje za „hlavné činnosti“ alebo „monitorovanie vo veľkom rozsahu“? Usmernenie pracovnej skupiny WP 29 považuje za „hlavné činnosti“ činnosti prevádzkovateľa, ktoré sa týkajú jeho primárnych činností

a nie spracúvania osobných údajov ako vedľajšej činnosti. Hlavné činnosti sa považujú za kľúčové operácie nevyhnutné na dosiahnutie cieľov prevádzkovateľa alebo sprostredkovateľa. Nemali by sa však chápať tak, že medzi ne nepatria činnosti, pri ktorých spracúvanie tvorí neoddeliteľné činnosti prevádzkovateľa alebo sprostredkovateľa. Napríklad hlavnou činnosťou nemocnice je poskytovanie zdravotnej starostlivosti. Nemocnica by však nemohla bezpečne a účinne poskytovať zdravotnú starostlivosť bez toho, aby spracúvala údaje o zdravotnom stave, ako sú napríklad zdravotné záznamy pacienta. Spracúvanie týchto údajov by sa teda malo považovať za jednu z hlavných činností každej nemocnice, a preto nemocnice musia určiť zodpovednú osobu. Analogicky je na tom aj správca bytového fondu. Na druhej strane, všetky organizácie vykonávajú určité činnosti, napríklad vyplácanie miezd svojim zamestnancom alebo štandardné činnosti podpory IT. Tieto činnosti sú príkladom nevyhnutných podporných funkcií vo vzťahu k hlavnej činnosti organizácie alebo jej hlavnej podnikateľskej činnosti. Aj keď sú tieto činnosti nevyhnutné alebo zásadne, zvyčajne sa považujú za vedľajšiu (doplňkovú) funkciu, a nie za hlavnú činnosť. Pri definovaní toho, čo sa považuje za „spracovanie údajov vo veľkom rozsahu“, nie je možné uviesť presné číslo, či už so zreteľom na množstvo spracovaných údajov, alebo na počet dotknutých jednotlivcov, ktoré by platilo vo všetkých situáciách. Pri určovaní, či sa spracúvanie vykonáva vo veľkom rozsahu, treba zohľadniť predovšetkým tieto faktory:

- počet dotknutých osôb, ktorých sa spracúvanie týka, vyjadrený buď ako konkrétne číslo, alebo ako podiel určitej populácie
- objem údajov alebo rozsah rôznych položiek údajov, ktoré sa spracúvajú
- dĺžka trvania alebo stálosť činnosti spracúvania údajov
- geografický rozsah spracovateľskej činnosti.

Zodpovedná osoba je súčasťou právneho poriadku SR už od roku 1998. Do účinnosti nariadenia však bolo na rozhodnutí prevádzkovateľa či si určí zodpovednú osobu. Nariadenie neurčuje aké odborné kvality by mala mať zodpovedná osoba, napriek tomu by sa mala určiť najmä na základe jej odborných znalostí práva a postupov v oblasti ochrany údajov a na základe spôsobilosti plniť úlohy uvedené v článku 39 Nariadenia. Aj napriek tomu, že zodpovedná osoba musí disponovať odbornými kvalitami v oblasti ochrany osobných údajov, nové nariadenie už neukladá povinnosť absolvovať skúšky na úrade, notifikačná povinnosť voči úradu zostáva však zachovaná.

Posúdenie toho, či prevádzkovateľ alebo sprostredkovateľ musí mať zodpovednú osobu je na ich rozhodnutí. Pokiaľ však nie je zjavné, či organizácia si má určiť zodpovednú osobu, odporúča sa, aby prevádzkovatelia a sprostredkovatelia zdokumentovali internú analýzu, na základe ktorej stanovia, či zodpovednú osobu treba alebo netreba určiť, aby vedeli preukázať, že riadne zohľadnili príslušné faktory.

Pokiaľ o ide o určenie zodpovednej osoby, to čo sa vzťahuje na prevádzkovateľa, to sa vzťahuje aj na sprostredkovateľa. Môžu byť prípady kedy zodpovednú osobu bude mať povinnosť určiť buď to prevádzkovateľ alebo sprostredkovateľ alebo aj obaja naraz. Môže sa teda stať, že prevádzkovateľ bude spĺňať kritéria na povinné určenie zodpovednej osoby, no sprostredkovateľ túto povinnosť nebude mať.

Povinnosť určiť zodpovednú osobu sa vzťahuje najmä na nemocnice, telekomunikačných operátorov, banky, poisťovne a pod. Na spoločenstvá vlastníkov bytov podľa môjho názoru sa táto povinnosť nevzťahuje. V prípade správcov bytových domov to bude závisieť od toho, či budú spracovávať osobné údaje vo veľkom rozsahu, avšak málokto správovia spracovávajú údaje vo veľkom rozsahu. Individuálne určenie toho, kto takúto povinnosť spĺňať musí a kto nie, by presahovalo možnosti tohto článku. Skupina podnikov si môže určiť jednu zodpovednú osobu. Zodpovedná osoba môže byť členom personálu prevádzkovateľa alebo sprostredkovateľa. Medzi jej činnosti patrí:

- a) poskytovať informácie a poradenstvo prevádzkovateľovi alebo sprostredkovateľovi a zamestnancom, ktorí vykonávajú spracúvanie
- b) monitorovanie súladu s nariadením a ostatnými právnymi predpismi
- c) poskytovanie poradenstva pokiaľ ide o vykonanie posúdenia vplyvu na ochranu osobných údajov
- d) spolupracuje s dozorným orgánom
- e) plní úlohy kontaktného miesta pre dozorný orgán

Záznamy o spracovateľských operáciách

Každý prevádzkovateľ alebo príslušný zástupca je povinný viesť záznamy o spracovateľských operáciách, za ktoré je zodpovedný. Nie je nutné evidovať pre každú konkrétnu operáciu záznam zvlášť, je možné si spracovať všeobecný záznam o takýchto operáciách a používať ho na všetky konkrétne prípady v danej skupine operácií. Táto povinnosť sa týka aj sprostredkovateľa, ktorý je povinný viesť záznamy o všetkých kategóriách spracovateľských činností, ktoré vykonal v mene prevádzkovateľa. Pred účinnosťou nariadenia podobnú úlohu plnili:

- a) oznamovacia povinnosť
- b) osobitná registrácia
- c) evidencia informačných systémov.

Nariadenie výslovne uvádza aj výnimky, kedy sa tieto záznamy nemusia viesť. Ide o prípady keď podnik zamestnáva menej ako 250 osôb, pokiaľ nie je pravdepodobné, že spracúvanie, ktoré vykonáva povedie k riziku pre práva a slobody dotknutej osoby, pokiaľ je toto spracúvanie príležitostné alebo nezahŕňa osobitné kategórie osobných údajov. Čo povedie k riziku pre práva a slobody dotknutej osoby a čo sa považuje za osobitné kategórie osobných údajov sme už uviedli. Na spoločenstvá sa bude vzťahovať povinnosť viesť záznamy o spracovateľských operáciách.

Kódex správania

Zásada zodpovednosti patrí medzi základné zásady nového nariadenia. Podniky a organizácie sú zodpovedné za dodržiavanie všetkých zásad ochrany údajov a zároveň za preukázanie tohto súladu. Prevádzkovatelia si však môžu zvoliť, že tieto nástroje budú používať ako kódexy správania pre preukázanie súladu, že spracovávanie osobných údajov prebieha v súlade s nariadením. Správovia a spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov sa môžu pripojiť ku kódexu správania, ktoré vypracovalo združenie, a ktoré je schválené Úradom na ochranu osobných údajov. Schválený kódex správania môže obsahovať usmernenie na vykonanie primeraných opatrení a preukázanie súladu prevádzkovateľom alebo sprostredkovateľom, najmä pokiaľ ide o identifikáciu

riziká súvisiaceho so spracúvaním, na jeho posúdenie so zreteľom na pôvod, povahu, pravdepodobnosť a závažnosť a na identifikáciu najlepších postupov na zmiernenie rizika. Dodržiavanie kódexu správania sa môže použiť ako prvok na preukázanie súladu s požiadavkami bezpečnosti spracúvania v zmysle článku 32 nariadenia. Taktiež v článku 24 nariadenia sa uvádza, že dodržiavanie kódexu správania sa môže použiť ako prvok na preukázanie splnenia povinnosti prevádzkovateľa a v článku 28 splnenia povinnosti sprostredkovateľa. Kódex správania sa pri ochrane osobných údajov predstavuje pragmatické riešenie celého problému novej právnej úpravy ochrany osobných údajov. Pristúpením ku kódexu si správca a spoločenstvo vlastníkov zabezpečí kompletnú právnu úpravu podľa Nariadenia GDPR a nemusí sa tak zaoberať vlastnými projektami a dokumentmi.

Sankcie

Nový zákon o ochrane osobných údajov ukladá oprávnenie úradu uložiť pokuty za porušenie nariadenia alebo zákona až do výšky 20 000 000 EUR, alebo 4% celkového svetového ročného obratu za predchádzajúci účtovný rok. Výšky takejto pokuty sa však nemusí každý obávať, pokuty majú byť primerané a odrádzajúce, určite nie likvidačné. Vysoké sankcie by sa mali uplatňovať iba u nadnárodných korporáciách, ktoré budú mať vysoké ročné obraty. Ak by bola stanovená nízka sankcia pre takéto korporácie, tak by sa nemuseli obávať pokút, ktoré by im uložil úrad, nakoľko by ich nemuseli ani pocítiť na svojom obrate. Vysoké pokuty sú teda odôvodnené len v takýchto prípadoch. Úrad na ochranu osobných údajov má k dispozícii aj alternatívne opatrenia ako úradne napomenutie, nariadenie nespracúvať, či obmedziť niektoré operácie. Pri rozhodovaní o sankcii sa zohľadňuje závažnosť porušenia, následky pre dotknuté osoby, či išlo o zámer alebo nedbanlivosť a aké opatrenia firma prijala.



POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV A SPRÁVCOV

Dojednáme pre Vás:

VŠETKY RIZIKÁ

VÝBORNÁ CENA

SERVIS PRI LIKVIDÁCIÍ ŠKÔD

PRAVIDELNÝ PREHLAD ŠKÔD

VÝHODNÉ POISTENIE DOMÁCNOSTÍ

ÚVERY PRE OBNOVU BYTOVÝCH DOMOV

Odborná pomoc pri dojednaní poistenia:

+421 907 671 191

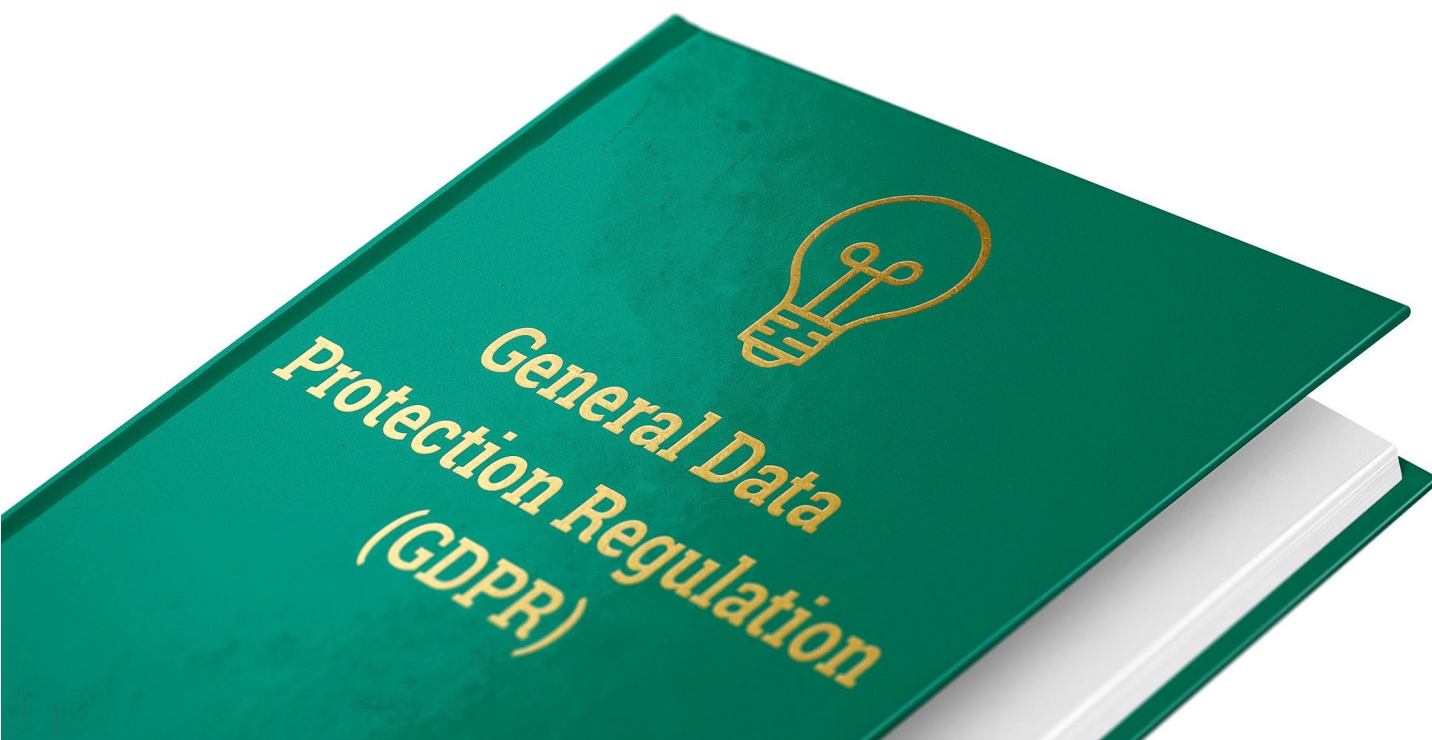
Odborná pomoc pri likvidácii poistných udalostí:

+421 907 572 499

info@macula.sk

KÓDEX OCHRANY OSOBNÝCH ÚDAJOV

Neplaťte tisíce eur za zbytočné projekty.



- *komplexný prehľad ochrany osobných údajov pre správcov a SVB*
- *jasný prehľad práv a povinností bez sankcií*
- *paušalizovaná zodpovedná osoba za nízky poplatok*
- *revízia zmlúv a stanov podľa novej právnej úpravy GDPR*

ENERGETICKÝ AUDIT ROZVODOV TEPLA STRAŠIAK ALEBO POMOCNÍK?

doc. Ing. Peter Tauš, PhD.

V poslednom čase sa začalo viac diskutovať o potrebe energetických auditov rozvodov tepla, hlavne medzi správcami bytových domov a zástupcami vlastníkov bytov. Dôvodom je viac. Od zákonov, ktoré upravujú povinnosti vlastníkov budov, cez reálny záujem vlastníkov budov o efektívne využívanie nakúpenej energie, až po špekulatívne snahy o zdôvodnenie "nepotreby" obnovy rozvodov tepla. Spomínaných zákonov, ktoré upravujú povinnosti vlastníkov a správcov budov, je hneď niekoľko. Uvediem len časti tých, ktoré sa priamo týkajú problematiky rozvodov tepla. Najdôležitejší je zákon č. 321/2014 Z. z., ktorý v § 11, ods. (1) hovorí, že vlastníkom budovy s celkovou podlahovou plochou väčšou ako 1000 m² s ústredným teplovodným vykurovaním alebo so spoločnou prípravou teplej vody je povinný:

- zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulovaný vykurovací systém v budove,
- vybaviť vykurovací systém automatickou reguláciou parametrov teploty látky na každom tepelnom spotrebiči, v závislosti od teploty vzduchu vo vykurovaných miestnostiach s dlhodobým pobytom osôb
- zabezpečiť a udržiavať hydraulicky vyregulované rozvody teplej vody
- vybaviť rozvody tepla a teplej vody vhodnou tepelnou izoláciou.

Samozrejme, pre väčšinu vlastníkov bytových domov je predstava obnovy rozvodov tepla (rozumej ústredného kúrenia a teplej vody) spojená takmer výlučne s investíciou navyše. Rôzni "odborníci" im na počkanie vysvetlia, prečo je zbytočné izolovať horizontálne rozvody, či stúpačky novými izoláciami, o výmene potrubí za nové ani nehovoriac. Dôvodom, prečo sa do toho nepúšťať, majú poruke nekonečné množstvo. Hlavným je však ten, že predsa rozvodmi tepla nemôže dochádzať k takým tepelným stratám, aby to bolo poznať na peňaženkách obyvateľov domu. Druhým najčastejším je presvedčenie, že za tú cenu (rozumej cenu navrhnutú realizačnou firmou) si to sám zaizolujem aj niekoľkokrát!

Pravda je však taká, že ani jedno tvrdenie v skutočnosti neobstojí.

Ak neveríte, kľudne plaťte za teplo v pivniciach alebo sa pusťte do izolačných prác svojpomocne s vedomím všetkých rizík s tým spojených. A ani nemusíte čítať ďalej. Pozrite si len zopár príkladov "kvalitnej" samoinštalácie pre inšpiráciu. Alebo



si prečítajte môj článok o teple zadarmo.

Mimochodom, výmenu stúpačiek, či horizontálnych rozvodov jednoznačne odporúčam nechať na odborníkov. Verte, že investícia do kvality sa oplatí. Nezabúdajte, že je vhodné v rámci výmeny stúpačiek zrekonštruovať všetky rozvody v jadre vrátane odpadu a pod. Ušetríte čas, peniaze i drahocenné zdravie. Dnes sú na trhu systémy, ktoré okrem energetických úspor dokážu eliminovať aj hluk z potrubia, či urýchliť inštaláciu.

Ak vám však v hlave vrtajú aspoň malilinké pochybnosti, či snaha o zefektívnenie prevádzky vášho domu, čítajte ďalej. V prvom rade je skutočne potrebné posúdiť, prečo sa pusťte do obnovy rozvodov tepla a či vôbec. Vyššie spomínaný zákon totiž našťastie pamätá aj na prípady, kedy je skutočne realizácia obnovy rozvodov "zbytočná" či nevhodná. Konkrétne v § 11, ods. 7 písm. d), kde sa uvádza, že uvedená povinnosť podľa odseku 1 písm. d) sa "nevzťahuje na rozvody tepla alebo rozvody teplej vody, ak sa preukáže energetickým auditom, že vybaviť rozvody tepla alebo rozvody teplej vody vhodnou tepelnou izoláciou nie je technicky možné, nákladovo primerané a vzhľadom na dlhodobý potenciál úspory tepla efektívne." Na druhej strane však táto "čarovná formulka" dnes vráta v hlave ľuďom zodpovedným za správu budov a často dúfajú, že energetický audit ich týchto povinností navždy zbaví.

Kvalita energetických auditov rozvodov tepla

Pri výbere audítora majte na pamäti, že energetický audit si dávate vypracovať pre vašu potrebu a rozhodovanie, nie do šuplíka "pre každý prípad"! Aj pri rozvodoch tepla a ich posudzovaní vyžadujte kvalitu!

Kvalitný energetický audit rozvodov však nie je o tom, čo potrebuje vlastník alebo správca budovy navzdory realite!

Kvalitný energetický audit by mal byť nestranný odborný posudok reálneho stavu s návrhmi riešení zohľadňujúcimi možnosti a plány vlastníka či správcu budovy!

Kvalitný energetický audit rozvodov tepla vám povie nielen to, či sú potrebné opatrenia technicky možné, ale hlavne vám povie a ukáže:

- koľko peňazí míňate na vykurovanie pivníc a stúpačkových priestorov,
- v akom stave je/nie je regulácia rozvodov tepla,
- akú izoláciu by ste mali použiť, aby ste spĺňali predpísané požiadavky,
- koľko peňazí realizáciou obnovy rozvodov ušetríte,
- za ako dlho sa vám vložená investícia vráti,
- ako vaše potrubia vyzerajú pod termovíziou,
- kedy sa oplatí začať s obnovou rozvodov tepla, prípadne ako napláňovať jednotlivé kroky.

Uvedené body nemusia bežnému spotrebiteľovi tepla, teda bežnému užívateľovi bytu hovoriť nič. V lepšom prípade len veľmi málo. Väčšinou preto, že energetický audit je vypracovaný len "v súlade so zákonom a vyhláškou". Nie je však vypracovaný, ako zvyknem hovoriť ja, aj "v súlade so sedliacym rozumom".



alebo



Pritom sa však tieto dva pojmy vôbec nemusia vylučovať. Záleží len na podaní a snahe zúčastnených strán. Väčšinou totiž skutočne z auditu vyplynie potreba až nevyhnutnosť obnovy rozvodov, ktorú však audítor v správe môže zhrnúť do návrhu takto:

“Odporúčam výmenu rozvodov za plastové a ich dostatočnú izoláciu. Návratnosť opatrenia je 6 rokov.”

Rovnaký výsledok auditu je však možné podať aj takto:

V prípade vertikálnych rozvodov - stúpačiek teplej vody odporúčam ich obnovu výmenou za plastové potrubie. Od dodávateľa požadujte potrubie vyhovujúce kritériu 50-ročnej životnosti a príslušnému tlakovému zaťaženiu. V prípade použitia tepelnej izolácie so súčiniteľom tepelnej vodivosti $\lambda = 0,039 \text{ W/m.K}$ je výška úspor energie a financií uvedená v tabuľke:

Rozvod TV - navrhovaný stav ekonomika					
Materiál	Dimenzia potrubia - DN	Minimálna hrúbka izolácie [mm]	Dĺžka potrubia [m]	Strata energie potrubím [kWh/rok]	Finančná strata potrubím [€/rok]
Plast	20	19	0,0	0,00	0,00
	25	25	0,0	0,00	0,00
	32	33	42,0	2 796,19	94,51
	40	38	42,0	4 157,50	140,52
	50	48	0,0	0,00	0,00
Celková strata				6 953,69	235,03
Celková úspora				20 309,18	686,45

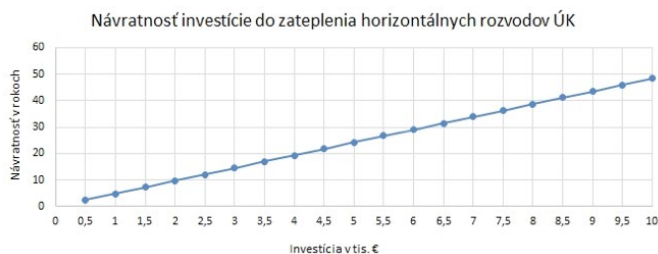
Pre posúdenie reálnej cenovej ponuky výmeny rozvodov uvádzam aj graf návratnosti v závislosti od výšky investície:



Výmenu izolácie horizontálnych rozvodov ÚK odporúčam realizovať len v prípade, ak návratnosť vložených investícií bude nižšia ako odhadovaná životnosť existujúcej izolácie, teda 5 rokov. Úspory výmenou existujúcej izolácie horizontálnych rozvodov ÚK sú uvedené v tabuľke:

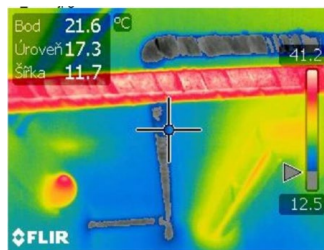
Rozvod ÚK - navrhovaný stav ekonomika					
Materiál	Dimenzia potrubia - DN	Minimálna hrúbka izolácie [mm]	Dĺžka potrubia [m]	Cena izolácie [€/m]	Celková cena izolácie [€]
Oceľ	20	19	0,0	3,24	0,00
	25	25	6,4	3,35	21,44
	32	33	15,6	3,69	57,56
	40	38	16,3	3,88	63,24
	50	48	34,6	8,56	296,18
	65	64	10,2	14,02	143,00
	80	81	0,0	14,93	0,00
	100	102	0,0	20,84	0,00
125	120	0,0	22,67	0,00	
Cena izolácie celkom					581,43
Návratnosť					2,81

Návratnosť vložených investícií v závislosti od reálnej investície je uvedená v grafe:



Ak to prevádzka využívania TV v dome umožňuje, audítor môže navrhnúť aj takýto variant: „Navrhujem predostrieť obyvateľom domu možnosť úpravy prevádzkovej doby cirkulácie TV, podľa výpočtov je možné týmto opatrením znížiť tepelné straty o ďalších 12 %, navyše ročná úspora elektriny pre čerpadlo predstavuje 160,- €.” Veľkým plusom energetického auditu rozvodov tepla sú termografické snímky problematických úsekov potrubí. Tie častokrát postrčia obyvateľov domu k rozhodnutiu skôr ako všetky čísla a zdôvodnenia. Veď uvážte, že takýto dôkaz otvorí oči bežnému človeku okamžite:

Bežný stav izolácie nielen studenej, ale aj teplej vody v našich panelákoch:



Niekedy je aj “nová” izolácia po krátkom čase zrelá na odpis (hlavne ak nie je odolná voči UV žiareniu):



Čo dodať na záver?

Ak ste zodpovedný správca domu, oboznámte obyvateľov so všetkými možnosťami a povinnosťami ohľadne prevádzky rozvodov tepla v dome. Vysvetlite im klady ale aj zápory plánovanej investície. Nebojte sa použiť príklady dobrej skúsenosti z iných domov. Nezabudnite však aj na zlé príklady. Tie sú často účinnejšie. Akokoľvek sa rozhodnete argumentovať, majte poruke pádne argumenty, nielen spomínané príklady. Zatiaľ najlepším a najrukolapnejším argumentom je práve energetický audit rozvodov tepla. Musí však byť zrozumiteľný nielen pre odborníka v danej oblasti, ale aj pre človeka, ktorý vie o energetike a tepelných stratách len to, že ak v zime otvorí okno, logicky sa ochladí. Každý sme totiž dobrý v niečom inom, ale logike, “polopatistickému” vysvetleniu a viditeľným dôkazom rozumie väčšina z nás.

Pritom náklady na dobrý energetický audit rozvodov tepla by nemali presiahnuť 10 % investície do ich obnovy. Doslova za pár eur tak môžete mať v ruke nástroj na správne rozhodovanie na relatívne dlhý čas prevádzky domu.

Držím palce pri rozhodovaní a diskusiách s obyvateľmi.

doc. Ing. Peter Tauš, PhD.
 Hanojská 4, 040 13 Košice
 peter@petertaus.sk
 www.petertaus.sk

VAŠE OTÁZKY A NAŠE ODPOVEDE

1. **Je svojvoľný zásah do obvodového plášťa sankcionovaný z pohľadu stavebného zákona?**

Pri posudzovaní zásahu do obvodového plášťa ide o to, či zásah je považovaný za stavebný – vyžadujúci stavebné povolenie alebo ohlásenie stavby, alebo nie je. Napr. na zasklenie balkóna či lodžie sa vyžaduje stavebné povolenie alebo ohlásenie stavby (podľa príslušného stav. úradu). Ale napr. osadenie klimatizačnej jednotky takémuto povoleniu nepodlieha. Podstatné však je to, že akýkoľvek zásah do obvodového plášťa, ktorý je spoločnou časťou domu, podlieha v prvom rade súhlasu ostatných vlastníkov.

Ing. Otília Leskovská

2. **Čo s elektromobilmi v bytovom dome ak odoberá prúd zo spoločných priestorov?**

Akékoľvek zariadenie (spotrebič elektrickej energie), ktoré nie je spoločným zariadením a užíva ho iba jeden vlastník, nesmie byť napojené na spoločné rozvody elektrickej energie. V prípade, že je na spoločné rozvody napojené, ide o čierny odber a v takom prípade je treba zabezpečiť oprávnenú osobu, ktorá napojenie posúdi a odpojí. Elegantným riešením je nainštalovanie merača pre takýto odber. Vlastníci si môžu na zhromaždení určiť, že dané parkovanie miesto bude užívať konkrétny vlastník a odberné miesto bude napojené na merač, ktorý bude slúžiť výhradne na nabíjanie daného elektromobilu. Následne by bol užívateľ povinný za odber platiť.

Ing. Otília Leskovská

3. **Prosím vás o info. FO je účelový fond. Môže sa použiť na platenie za služby spojené s bývaním? Napr. upratovanie?**

Jednoznačne nemôže. Práve preto, že zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov v § 10 ods. 1 definuje účel, na aký sa môžu použiť prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv. T. j. na prevádzku, údržbu, opravy, rekonštrukcie a obnovu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku. Upratovanie spoločných priestorov je „plnenie“ – služba, v zmysle § 10 ods. 6 – cit. „... sa za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru považuje najmä osvetlenie spoločných častí domu, odvoz odpadov, čistenie žúmp, užívanie výťahov, upratovanie, dodávka tepla a teplej vody...“.

Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že z fondu prevádzky, údržby a opráv sa upratovanie spoločných priestorov uhrádzať nemôže. Táto služba sa platí samostatne v a jej výška je určená vlastníckmi hlasovaním a je obsiahnutá v mesačnom zálohovom predpise pre daný byt.

Ing. Otília Leskovská

4. **Ak byt vlastní traja vlastníci, ale ak je jasné, že dvaja sú za a jeden proti, tak prečo by sa nemal považovať ten hlas za „daný a jasný“.**

Na túto situáciu sú rozdielne názory.

Ak ju posudzujeme čisto z hľadiska zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, opierame sa o § 14 ods. 2, ktorý znie: „Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.“

Z tohto ustanovenia by sa mohlo dôjsť k názoru, že ak za

jeden byt nemajú všetci jeho vlastníci a spoluvlastníci zhodný názor, hlas je neplatný, pretože sa neuplatňuje zhodne ak celok.

Ing. Otília Leskovská

Na druhej strane ak sa na túto situáciu pozeráme z pozície občianskeho zákonníka dovnútra, mohla by tu nastúpiť majorita a minorita podľa § 139 Občianskeho zákonníka, ktorý uvádza, že „o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov“. To znamená, že ak byt vlastní tri osoby a dvaja z nich dajú jednoznačnú odpoveď na nejakú otázku v súvislosti so správou bytového domu a tretí podá odpoveď opačnú, je podstatná výška podielov. Ak má jeden z troch vlastníkov dokopy napr. 52% a zvyšný dvaja len 48%, rozhodujúca bude výška podielu a nie to, že dvaja je viac ako jeden.

JUDr. Marek Perdík

5. **Musí správca poučiť adresáta vyúčtovania o práve na reklamáciu?**

Zmluva o výkone správy je považovaná za spotrebiteľskú zmluvu, teda vlastník, ktorému sú na jej základe poskytované služby spojené s užívaním bytu je posudzovaný ako spotrebiteľ. Z toho vyplýva, že ročné vyúčtovanie ako dokument vydaný správcom na základe zmluvy o výkone správy vlastníkovi podlieha režimu zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa. V zmysle § 10a ods. 1 písm. e) musí vyúčtovanie obsahovať „... informáciu o postupoch uplatňovania a vybavovania reklamácií, sťažností a podnetov spotrebiteľov, ...“ a teda vlastník má byť vo vyúčtovaní poučený o možnosti a lehote podania reklamácie voči nemu u správcu.

Ing. Otília Leskovská

6. **Má správca právo pýtať si záznam od mestskej polície?**

V zmysle ust. § 5 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka sa možno v prípade, ak došlo k zrejmemu zásahu do pokojného stavu, domáhať ochrany na obci, ktorá je oprávnená rušivý zásah predbežne zakázať alebo uložiť, aby bol obnovený predošlý stav. Predmetné ustanovenie je zo strany obcí aplikované predovšetkým tak, že v prípade podania oznámenia o zásahu do pokojného stavu sú využité útvary tzv. obecnej, resp. mestskej polície pôsobiace pri zabezpečovaní obecných vecí verejného poriadku v obci.

Oprávnenia a povinnosti obecných policajtov sú predmetom zákona č. 564/1991 Zb. o obecnej polícii (ďalej len ako „ZOP“). Uvedený zákon, ktorý je formulovaný veľmi všeobecne, bez konkrétnej úpravy súčinností a dožiadaní, však obecnej polícii povinnosť vyhotoviť záznam oznamovateľovi zásahu neukladá. V prípade, ak je takýto záznam potrebné predložiť z hľadiska dokazovania napr. v súdnom konaní, od útvaru obecnej polície si ho vyžiada priamo príslušný súd. O správnosti takéhoto postupu svedčí dikcia ust. § 3 ods. 1 písm. g) ZOP, v zmysle ktorého: „*Obecná polícia oznamuje príslušným orgánom porušenie právnych predpisov, ktoré zistí pri plnení svojich úloh a ktorých riešenie nepatrí do pôsobnosti obce,*“ v spojení s ust. § 56 ods. 1 zákona č. 372/1990 Zb. o priestupkoch: „*Štátne orgány, štátne organizácie a obce poskytujú správnym orgánom pri preverovaní oznámení o priestupkoch, pri prejednávani priestupkov a pri výkone rozhodnutí potrebnú súčinnosť,*“ a ust. § 3 ods. 2 zákona č. 301/2005 Z. z. Trestný poriadok: „*Štátne orgány, vyššie územné celky, obce a iné právnické osoby sú povinné bez meškania oznamovať orgánom činným v trestnom konaní skutočnosti nasvedčujúce tomu, že bol*

spáchaný trestný čin a včas vybavovať dožiadania orgánov činných v trestnom konaní a súdov.“

Ak je oznamovateľom zásahu do pokojného stavu správca bytového domu, konajúci v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorý z dôvodu zdokladovania svojej činnosti potrebuje podanie oznámenia preukázať (napr. na účely schôdze vlastníkov), oznámenie je potrebné podať aj v písomnej forme, spolu so žiadosťou o potvrdenie prijatia oznámenia zo strany tej ktorej obce, resp. priamo útvaru obecnej polície. Rovnako je správca oprávnený požiadať o informáciu, akým spôsobom bol jeho podnet vybavený.

Mgr. Silvia Valichnáčová

7. Je správca BD zo zákona oprávnený zastupovať vlastníkov v prípravnom konaní pred OČTK?

Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len ako „BZ“) priznáva správcovi oprávnenie konať pri správe domu za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom. Otázkou zastupovania vlastníkov pred orgánmi činnými v trestnom konaní (polícia a prokuratúra) sa však BZ nezaobrá. Pri hľadaní odpovede na predmetnú problematiku je nevyhnutné zamyslieť sa nad charakterom samotného trestného konania, ktoré nemá povahu sporu medzi dvoma rovnocennými subjektmi ako je tomu pri civilnom procese, ale ide o spor medzi štátom (zastúpeným prokurátorom) na strane jednej a páchatelom trestného činu na strane druhej.

Záujem vlastníkov bytov a nebytových priestorov na podaní trestného oznámenia je však spravidla dôsledkom toho, že im zo strany páchatela trestného činu bola spôsobená škoda. Zákon č. 301/2005 Z. z. Trestný poriadok (ďalej iba ako „TP“) im v uvedenom prípade priznáva postavenie poškodeného. Nakoľko BZ umožňuje správcovi konať v mene vlastníkov pred súdom ako ich zákonnému zástupcovi iba v taxatívne vymedzených záležitostiach, nemožno konštatovať, že je zo zákona oprávnený zastupovať vlastníkov aj pred orgánmi činnými v trestnom konaní v tzv. prípravnom konaní. Otázkou, ako toto zastúpenie právne ošetriť, sa zaoberá ust. § 47 ods. 2 TP, v zmysle ktorého: „Ak je v tej istej veci väčší počet poškodených a jednotlivým výkonom ich práv by mohol byť ohrozený účel a rýchly priebeh trestného stíhania a poškodení sa nedohodnú na spoločnom zástupcovi, sudca pre prípravné konanie na návrh prokurátora ustanoví opatrením v prípravnom konaní na výkon týchto práv spoločného zástupcu poškodených, spravidla niektorého z poškodených po jeho predchádzajúcom súhlase.“

Vyššie citované zákonné ustanovenie priorizuje vo vzťahu k výberu spoločného zástupcu dohodu medzi jednotlivými poškodenými, pričom nemusí ísť o osobu jedného z poškodených. Z logiky veci vyplýva, že v uvedenom prípade je rozumné dohodnúť sa na zastúpení správcom, ktorý s ustanovením do „funkcie“ zástupcu poškodených súhlasí. Dostatočne prezieravým riešením je tiež poveriť správcu na konanie pred orgánmi činnými v trestnom konaní v mene vlastníkov priamo v zmluve o výkone správy.

Mgr. Silvia Valichnáčová

8. Čo so psom, ktorý je pre nepočujúceho? A stále brechá?

Ustanovenie § 127 ods. 1 zákona č. 40/1964

Zb. ukladá vlastníkovi veci povinnosť „zdržať sa všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv. Preto najmä nesmie ohroziť susedovu stavbu alebo pozemok úpravami pozemku alebo úpravami stavby na ňom zriadenej bez toho, že by urobil dostatočné opatrenie na upevnenie stavby alebo pozemku, nesmie nad mieru primeranú pomerom obťažovať susedov hlučkom, prachom, popolčekom, dymom, plynmi, parami, pachmi, pevnými a tekutými odpadmi, svetlom, tienením a vibráciami...“. Porovnateľnú právnu povinnosť ukladá vlastníkovi veci aj ust. § 11 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý je povinný „pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušiť a neohrozovať ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv.“

Aplikácia predmetných ustanovení však v konkrétnom prípade nebude jednoduchá. Medzi vlastníkmi jednotlivých nehnuteľností v bytovom dome by totiž vždy malo ísť o určitú vzájomnú rovnováhu medzi výkonom jednotlivých vlastníckych práv, a to tým spôsobom, že vlastníci navzájom voči sebe niečo strpia, zdržia sa nejakého konania alebo niečo vykonajú v záujme predídenia vzniku rozporov. S ohľadom na uvedené je najprirodzenejším spôsobom vyriešenia predmetnej situácie dohoda medzi dotknutými vlastníkmi a narušiteľom (v tomto prípade majiteľom psa). Napríklad ak ide o psa, spoločnosť ktorého je pre „riadne“ fungovanie nepočujúceho, resp. nevidiaceho nevyhnutná, situáciu možno riešiť povinným psím výcvikom alebo výmenou za iného psa. Ak je komunikácia vlastníkov značne problematická, prípadne sa dohodu prirodzenou cestou dosiahnuť nepodarí, za zváženie stojí tiež využitie služieb mediátora ako špecializovaného odborníka z oblasti psychológie a práva. Riešenie uvedeného problému cestou súdu prichádza do úvahy iba v krajnom prípade, ak je narušenie pokojného bývania/užívania nehnuteľností z dôvodu hluku natoľko dlhotrvajúce a intenzívne, že od ostatných vlastníkov v bytovom dome nemožno spravodlivo požadovať, aby tento hluk naďalej tolerovali. Napokon, ak nepretržité brechanie trvá aj v čase od 22:00 do 06:00, takýto prípad možno riešiť aj prostredníctvom útvaru obecnej polície ako priestupok rušenia nočného kludu.

Mgr. Silvia Valichnáčová

SADNEME SI S KAŽDÝM

MACULA Poistovacie služby zastupuje to najlepšie z poisťovníctva a vás.





PROBLÉMY VÝKONU PRENESENÝCH ČINNOSTÍ NA MANDATÁRA PRI SPRÁVE BYTOVÉHO FONDU

Otília Leskovská

Téma prenesených činností na mandatára spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov je problematika, s ktorou majú problémy vo viacerých domoch. Často sa stáva, že jak vlastníci, tak aj predsedovia spoločenstiev majú názor, že mandatár im zabezpečuje správu bytového domu v rozsahu správcu. Je to však chybný názor a povíme si, prečo.

Uzatvorenie mandátnej zmluvy na zabezpečenie niektorých služieb spoločenstvám vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len spoločenstvo) umožňuje § 7b ods. 2, v zmysle ktorého spoločenstvo uzatvára zmluvy v rozsahu svojej činnosti podľa zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon), najmä o dodávke plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov, o poistení domu, alebo o prenájme spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku. Keďže zákon hovorí „najmä“, možno takúto zmluvu uzatvoriť aj na ďalšie služby. Potiaľto je všetko v poriadku a v súlade so zákonom.

Dôvod, prečo sa mandátnou zmluvou treba podrobne zaoberať je ten, že mandátna zmluva sa často uzatvára medzi spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov ako právnickou osobou a mandatárom na komplexnú správu bytového domu. V niektorých prípadoch dokonca spoločenstvo nemá ani vlastný účet, ale všetky finančné operácie sa realizujú cez účet mandatára, ktorým je obvykle správcovská spoločnosť alebo bytové družstvo. Takéto dojednanie je však v rozpore s ustanovením § 6, ods. 1 zákona.

Čo hovorí zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ukladá, okrem prevodu bytov a nebytových priestorov, podmienky správy bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Zvlášť špecifikuje práva a povinnosti pre spoločenstvá v § 7, 7a, 7b, 7c, 7d a zvlášť pre správcov v § 8, 8a, 8b, 8c. Ostatné ustanovenia sú platné pre obe formy správy.

V § 6 je uvedený:

ods. 1

„Na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej len „správca“), najmä s bytovým družstvom.“

ods. 2

„Správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušeného pozemku 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 nedoplatkov, iné činnosti, ktoré bezprostredne súvisia s užívaním domu ako celku jednotlivými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.“

ods. 3

„Na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve. ods. 4 Zmluvy uzatvorené v rozpore s odsekom 3 sú neplatné.“

V § 8, ktorý sa vzťahuje iba na správcov sa uvádza:

ods. 1

„Správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.“

Pre úplnosť uvádzam aj znenie § 8a ods. 1, ktoré ustanovuje: „Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Schválená zmluva o výkone správy, alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaný nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručenie sa vzťahuje osobitný predpis (§ 46 Občianskeho súdneho poriadku).“

Keďže Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ani v jednom svojom ustanovení nehovorí o žiadnom mandátarovi, resp. o mandátnej zmluve, musíme definície súvisiace s týmto fenoménom hľadať v inom právnom predpise. A tým je Obchodný zákonník.

Pozrime sa teda na jeho súvisiace stanovenia:

Podľa § 2 ods. 2 Obchodného zákonníka:

„Podnikateľom je

- osoba zapísaná v obchodnom registri,
- osoba, ktorá podniká na základe živnostenského oprávnenia,
- osoba, ktorá podniká na základe iného než živnostenského oprávnenia podľa osobitných predpisov,
- fyzická osoba, ktorá vykonáva poľnohospodársku výrobu a je zapísaná do evidencie podľa osobitného predpisu.“

Obce spravujúce bytový fond

Tu je ešte vhodné spomenúť, že mnohé obce majú organizačné zložky vytvorené na správu bytového fondu, ktoré sú súčasťou obecného úradu alebo magistrátu mesta. V tomto prípade sa jedná o rozpočtovú organizáciu. Pritom rozpočtová organizácia je právnická osoba štátu, obce alebo vyššieho územného celku, ktorá je svojimi príjmami a výdavkami napojená na štátny rozpočet, rozpočet obce alebo na rozpočet vyššieho územného celku (takmer všetky štátne orgány). Hospodári samostatne podľa schváleného rozpočtu s prostriedkami, ktoré jej určí zriaďovateľ v rámci svojho rozpočtu. Rozpočtová organizácia hospodári s rozpočtovými prostriedkami a s prostriedkami prijatými od iných subjektov. Rozpočtová organizácia zostavuje svoj rozpočet príjmov

a výdavkov. Pritom sa riadi záväznými ukazovateľmi štátneho rozpočtu určenými Zákonom o štátnom rozpočte na príslušný rozpočtový rok a zriaďovateľom.

Z uvedeného vyplýva, že rozpočtová organizácia nie je považovaná za podnikateľa, teda nemôže vykonávať správu bytového fondu podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. To isté platí aj pre podnikateľov, ktorí majú predmet podnikania alebo činnosti špecifikovaný inak, ako ukladá zákon v § 6, napríklad ako správu bytov, správu bytov a nebytových priestorov, údržbu bytov a nebytových priestorov, výstavbu bytov a podobne. Táto problematika je však už z iného súdka a nie je predmetom tohto článku.

Základné princípy mandátnej zmluvy a jej použitia v spoločenstve

Ak je v bytovom dome uzatvorená Zmluva o spoločenstve, nesmie byť so správcovskou spoločnosťou súbežne uzatvorená Zmluva o výkone správy. To je úplne jasné. Zároveň, ak sa vlastníci dohodnú, že poveria zabezpečením niektorých služieb organizáciu, ktorá tieto služby poskytuje, môžu to urobiť prostredníctvom mandátnej zmluvy, avšak táto zmluva nemôže obsahovať celý výkon komplexnej správy domu. V zásade si treba uvedomiť jeden závažný fakt, a to, že mandátna zmluva sa uzatvára v zmysle Obchodného zákonníka (Diel 10 Mandátna zmluva § 566 až 576, zákona 513/1991 Zb.) medzi zmluvnými stranami, ktoré musia byť podnikateľmi. Avšak pri mandátnej zmluve, ktorú uzatvára spoločenstvo, ako „nepodnikateľ“, sa uplatňuje ustanovenie § 262 Obchodného zákonníka. (Strany si môžu dohodnúť, že ich záväzkový vzťah, ktorý nespadá pod vzťahy podľa § 261, sa spravuje podľa Obchodného zákonníka.)

Čo je vlastne mandátna zmluva a za akým účelom sa uzatvára

§ 566 znie nasledovne:

„Mandátnou zmluvou sa mandatár zaväzuje, že pre mandanta na jeho účet zariadi za odplatu určitú obchodnú záležitosť uskutočnením právnych úkonov v mene mandanta alebo uskutočnením inej činnosti a mandant sa zaväzuje zaplatiť mu za to odplatu.“

Základným znakom mandátnej zmluvy je zariadenie **určitej obchodnej záležitosti**. Nakoľko mandátna zmluva sa uzatvára podľa Obchodného zákonníka, nemožno voči mandátarovi vystupovať ako voči správcovi podľa § 8, 8a, 8b zákona, ani vyžadovať od neho plnenie povinností stanovených zákonom č. 182/1993 Z. z. . Vyžadovať od mandátara možno iba zmluvne dohodnuté, jasne a konkrétne vyšpecifikované obchodné záležitosti, teda úkony a služby, ktoré má mandatár zabezpečiť, vrátane ďalších zmluvných dohôd – termínov a sankcií. Rovnako to platí aj opačne. Mandatár sa voči vlastníkom nemôže domáhať plnenia ustanovení podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, pretože nemá s nimi priamy zmluvný vzťah. V neposlednom rade musí byť v mandátnej zmluve dohodnutá a ustanovená výška odplaty a podmienky, za ktorých bude vyplácaná, resp. pozastavená. Z uvedeného vyplýva, že prostredníctvom mandátnej zmluvy môže mandatár pre spoločenstvo zabezpečovať napríklad ekonomické (účtovnícke) služby, právnické služby, dodávku médií (teplo, voda, elektrina, plyn a p.), upratovanie spoločných priestorov a podobne. Dôležité však je, že

spoločenstvo nesmie uzatvoriť mandátnu zmluvu na komplexnú správu bytového domu, pretože v takomto prípade by išlo o dvojtitú správu, čo je v rozpore so zákonom.

Zmena formy správy a výpoveď z mandátnej zmluvy

Zákon ustanovuje dve formy správy. Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov na základe Zmluvy o spoločenstve a výkon správy správcom na základe Zmluvy o výkone správy. Zmena formy správy sa schvaľuje dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa jedná o založenie spoločenstva v bytovom dome vlastníckmi, v ktorom doposiaľ nebolo. Vlastníci potom postupujú nasledovne:

- podajú výpoveď zo zmluvy o výkone správy (podľa § 8a ods. 1),
- uzatvoria medzi sebou zmluvu o spoločenstve.

Alebo v dome je zriadené spoločenstvo a zruší sa. Vlastníci potom postupujú nasledovne:

- schvália zrušenie spoločenstva (s likvidáciou alebo bez nej)
- vlastníci uzatvoria zmluvu o výkone správy (každý vlastník jednotlivo) so správcom podľa § 8 ods. 1.

Výpoveď z mandátnej zmluvy je teda v zmysle obchodného zákonníka iba ukončenie dodávateľského vzťahu, ktorý spoločenstvo môže urobiť kedykoľvek podľa zmluvných podmienok a podľa Obchodného zákonníka, nejedná sa v tomto prípade o zmenu formy správy!!!

Výpoveď z mandátnej zmluvy s dodávateľskou firmou možno schváliť aj nadpolovičnou väčšinou zúčastnených podľa § 14 ods. 2 zákona, nakoľko nejde o taxatívne zákonom vymedzený prípad hlasovania kvalifikovanou väčšinou, ktorých rozsah ustanovuje v poslednej vete § 14 ods. 2. Pritom v žiadnom prípade nemožno podmieňovať právoplatnosť podania výpovede tým, že mandatár požaduje schválenie výpovede z mandátnej zmluvy dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Pri výpovedi z mandátnej zmluvy sa nemožno odvolávať na § 8a ods. 6, ktorý určuje trojmesačnú výpovednú lehotu, ak sa zmluvné strany nedohodli inak, ani na ďalšie ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. . Výpoveď z mandátnej zmluvy, ako som už uviedla, je iba ukončenie dodávateľsko-odberateľského vzťahu, ktorý spoločenstvo môže urobiť kedykoľvek podľa Obchodného zákonníka. Dôležité v tomto prípade je, že predseda spoločenstva nie je oprávnený bez súhlasu vlastníkov svojvoľne uzavrieť mandátnu zmluvu s podnikateľským subjektom. Takýto úkon môže vykonať iba na základe rozhodnutia vlastníkov podľa § 7c ods. 9 písm. e). Ide o presun niektorých povinností súvisiacich so správou majetku vlastníkov zo spoločenstva na iný subjekt.

Súvisiaca judikatúra

Krajský súd v Nitre rozhodnutím č. 25Co/249/2013 potvrdil rozhodnutie Okresného súdu v Topoľčanoch č. 4C/176/2012-163. Predmetom súdneho sporu bolo vymáhanie povinností správcu v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. od mandatára.

Na základe uvedených skutočností možno skonštatovať, že:

1. Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ako právnická osoba) môže uzavrieť Mandátnu zmluvu s mandatárom na zabezpečenie niektorých - presne špecifikovaných činností (nie však na komplexnú správu bytového domu), ktoré súvisia so správou bytového domu, pričom mandatár uvedenú činnosť musí mať v predmete podnikania.
2. Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ako právnická osoba) nemôže uzavrieť Zmluvu o výkone správy na výkon komplexnej správy bytového domu, na koľko tento typ zmluvy sa v zmysle zákona uzatvára s jednotlivými vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v tých bytových domoch, kde NIE JE zriadené spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov.
3. Rozsah mandátnej zmluvy nie je nikde určený. To znamená, že ak sa má takáto zmluva uzatvoriť s podnikateľským subjektom na zabezpečenie plnení vrátane ich vyúčtovania a vyhotovenia východiskových podkladov, musia sa všetky tieto úkony podrobne rozpísať v zmluve s lehotami a presne vyšpecifikovaným rozsahom. To platí pre každú činnosť, ktorú má mandatár pre mandanta zabezpečiť.
4. Žiadnu povinnosť z mandátnej zmluvy nemožno vyžadovať v zmysle zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Tieto sa môžu vymáhať v zmysle Obchodného zákonníka.



KONFERENCIA „EFEKTÍVNA SPRÁVA BYTOVÉHO FONDU“

Ing. Martina Weberová

Združenie pre lepšiu správu bytových domov v spolupráci so Združením pre podporu obnovy bytových domov organizovalo v dňoch 9. – 10. mája 2018 vo Vyhniach, prvú medzinárodnú konferenciu „Efektívna správa bytového fondu“ s podtitulom „Z legislatívy do praxe“, ktorý jasne vymedzil čo bolo jej cieľom.



Prvá spoločná konferencia sa zrodila začiatkom roka 2018 v hlavách organizátorov partnerských Združení, ktorí vzhľadli potrebu prísť s novými témami prevažne praktického charakteru.

Cieľom konferencie, ako už názov naznačuje, bolo zefektívnenie správy bytových domov na Slovensku a poukázať na súčasné problémy v jednotlivých oblastiach pri správe bytového fondu. Prostredníctvom odborníkov z akademickej obce, praxe, úradov a zahraničia sa konferencia stala atraktívnou pre všetky subjekty zaoberajúce sa správou.

Konferencia bola rozdelená do dvoch dní, obsahovala 5 sekcií, 25 prednášok a 2 diskusné fóra.

V úvode konferencie *JUDr. Valachovič* poukázal na aspekty spojené so zmenou formy správy a správcu, *Mgr. Ing. Píšová* predstavila alternatívne riešenia spotrebiteľských sporov vo výkone správy pred Slovenskou obchodnou inšpekciou a v neposlednom rade *JUDr. Mičura* z Úradu ochrany osobných údajov priniesol aktuálne informácie o nových podmienky spracovania osobných údajov podľa GDPR. Po obede sa *Ing. Pečík*, zo Slovenskej komory daňových poradcov venoval špecifikám dane z príjmov FO a DPH bytových družstiev a *Ing. Bartoš* zo ŠFRB predstavil financovanie obnovy z prostriedkov ŠFRB v roku 2018.

Tretia sekcia sa venovala službám pri správe, kde *JUDr. Perdík* vysvetlil rozdiel medzi zaužívanými a modernými spôsobmi vymáhania. Pozvaní boli aj hostia zo zahraničia, kde *Ing. Horáková* zo Svazu českomoravských bytových družstiev prezentovala možnosti pri vymáhaní pohľadávok v ČR. Ako spravujú bytový fond v Maďarsku prišiel povedať *Dr. Balog* z bytového družstva v Ostrihome.

Druhý deň sa od rána venoval technickým aspektom správy. *Ing. Michaláčová* poukázala na dôležitosť požiarnej bezpečnosti v dome a možných následkov jej nedodržania. *Doc. Božík* z STU sa venoval dôležitosti stavebného dozoru po obnove domu.

Na záver konferencie *JUDr. Perdík* oboznámil účastníkov o možnostiach riešenia nedoplatkov z ročného vyúčtovania, *Ing. Kozubíková*, z Najvyššieho kontrolného úradu predstavila výsledky kontrolnej činnosti po zateplení bytových domov. Pomyselnú bodku za konferenciou urobila *Mgr. Valichnáčová*, ktorá sa venovala mediácii ako modernému spôsobu riešenia susedských sporov.

Veľký ohlas mali aj diskusné fóra, ktoré aj napriek neskorej hodine boli obsadené účastníkmi takmer do posledného miesta. Témy ako GDPR aj rozhodnutia SOI vo veciach ochrany spotrebiteľa mali pozitívne reakcie.

Večerný program bol doplnený dobrovoľnou dražbou predmetov s výťažkom venovaným Občianskemu združeniu Slniečko na ceste!. Vydražilo sa niekoľko predmetov ako fotografia olympijského hokejového tímu SR s podpismi hráčov, Fedcupový dres s podpismi hráčov, ako aj hokejový reprezentačný dres podpísaný Miroslavom Šatanom a trénerom Ramsaiho. Všetkým vydražiteľom patrí veľká vďaka.



Už počas konferencie sme dostali pozitívne ohlasy od účastníkov i partnerov konferencie, ktorí vnímali okrem príjemného prostredia, predovšetkým kvalitu odborného programu, ktorý splnil ich očakávania. Prekvapenie v podobe konferenčného piva si účastníci našli vo svojich registračných balíčkoch a naše prekvapenie sa ujal aj „samovýčap“. Konferenčný ležiak 11,5° z Dobrej nivy bol pripravený výhradne pre konferenciu ESBF.

Ďakujeme za pomoc všetkým, ktorí sa spolupodieľali na príprave konferencie a rovnako aj účastníkom za príjemnú atmosféru a podnetné otázky na budúce témy.

Realizačný tím Združenia pre lepšiu správu bytových domov a Združenia pre podporu obnovy bytových domov.



Inovatívna technika na meranie spotreby energií a vody v bytových domoch

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



doprimo[®] 3 *radio*

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

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



memonic[®] *radio net*

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

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

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

OUTSOURCING VYMÁHANIA NEDOPLATKOV

JUDr. Marek Perdík

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

sionálne spoločnosti až vtedy, keď si už s určitým prípadom nevedia „dať rady“?

2. Nesystematické vyberanie perličiek

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

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

častejšie spojené s jej uplatnením na príslušnom súde, napr. formou podania návrhu na vydanie platobného rozkazu. Správcovia síce vykonávajú vo vymáhaní určitú vlastnú réžiu spočívajúcu v odoslaní ako takej upomienky alebo výzvy na úhradu nedoplatku, záverom takýchto konaní je skôr len informovanie vlastníka o existencii dlhu. Ak má výzva na úhradu motivovať dlžníka k úhrade, musí spĺňať určité parametre a kritéria, nielen mať informačnú hodnotu.

častejšie spojené s jej uplatnením na príslušnom súde, napr. formou podania návrhu na vydanie platobného rozkazu. Správcovia síce vykonávajú vo vymáhaní určitú vlastnú réžiu spočívajúcu v odoslaní ako takej upomienky alebo výzvy na úhradu nedoplatku, záverom takýchto konaní je skôr len informovanie vlastníka o existencii dlhu. Ak má výzva na úhradu motivovať dlžníka k úhrade, musí spĺňať určité parametre a kritéria, nielen mať informačnú hodnotu.

3. Dá sa to aj inak ako cez súd

Existuje niekoľko dôvodov, na základe ktorých správca bytového domu nemusí žalovať pohľadávky vzniknuté na základe ZVB na súde vôbec. Či už z dôvodu existencie zákonného záložného práva podľa § 15 ZVB a jeho premlčania, prípadne na základe iných, najmä empirických dôvodov, ktoré by mali správcu motivovať siahnuť po iných riešeniach. Je ním napr. fakt, že priemerná dĺžka konania občiansko-právneho sporu vyše 20 mesiacov alebo zbytočné platenie súdnych poplatkov a poplatkov za externé právne služby. V prípade podania návrhu na vydanie platobného rozkazu pre pohľadávku vo výške 700 eur predstavuje súdny poplatok výšku 42 € a poplatok na trovách advokáta podľa tarify vyhlášky o odmenách advokátov predstavuje výšku 120,58 €. Podanie návrhu na vydanie platobného rozkazu bude z účtu bytového domu predstavovať mínusovú položku celkovo až 162,58 €. Pri pohľadávke vo výške 1 400 € by to bola suma 244,42 €. Z čísiel by sa mohlo zdať, že žalovať vyššie sumy je lepšie, ako žalovať dvakrát menšie sumy. Je to síce lacnejšie, ale vôbec nie lepšie. Je vysoko pravdepodobný predpoklad,

1. Chceme veci pomenovať jasne a zreteľne

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

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



že ak dlžník neplatí za svoje základné právo užívať nehnuteľnosť ako svoje obydlie, neplatí ani rôzne iné peňažné záväzky podnikateľským subjektom, ktoré majú početnejšie právne oddelenie a vykonajú kroky za účelom vymoženía svojej pohľadávky oveľa skôr. Okrem toho už spomenutý inštitút premlčania ako pohľadávky, ale hlavne zákonného záložného práva, dáva vysoký argument k tomu, aby správca pohľadávky ostatných vlastníkov nikdy na súde nežaloval. Z dôvodu mohutnosti právnych argumentov tohto tvrdenia sa v tomto článku nebudem venovať podávaniu dôvodov tohto tvrdenia. Určite však túto nie možné vynechať.

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

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

4. Štrukturovaná analýza nedoplatkov

Ak je našim spoločným cieľom celkové znižovanie nedoplatkov a nielen poskytovanie čiastkových riešení, treba sa na problém pozrieť s nadhľadom, ale poskytnúť pri tom zároveň aj hlbokú analýzu. V mesiacoch jún až august 2017 sme vykonali takéto šetrenie u niektorých klientov – správcov bytových domov. Išlo o štrukturovanú analýzu nedoplatkov, podstatou ktorej bolo určenie procesov v podobe pevných pilierov, ktorými by bolo možné riešiť otázky nedoplatkov ako celku. Nie je ťažká premena osoby zo statusu „platiča“ na status „neplatiča“ a naopak. Je to pomerne tenký ľad a v praxi sa stretávame so stavom, kedy napr. určitý klient eviduje celkovo nezaplatených zálohových platieb vo výške 150 000 €, zverí nám za účelom vymoženía niekoľko najdôležitejších prípadov,

z ktorých pre klienta počas roka vymôžeme 60 000 € až 70 000 €, avšak po roku klient eviduje celkovú výšku nedoplatkov 145 000 €. Oproti minulému roku mu tak celkovo nedoplatky klesli iba o 5 000 €. Problém spočíva na dvoch princípoch. Prvým z nich je, že dlžníkom je stále len človek v určitej subjektívno-objektívnej pozícii a druhým je výška dlhu v určitej číselnej hodnote.

Výsledky uvedenej analýzy je možné zhrnúť do faktu, že je efektívnejšie vymáhať vyšší počet nižších pohľadávok, než vymáhať nižší počet pohľadávok vo vyšších výškach. Logickým argumentom proti takémuto tvrdeniu by mohlo byť to, že ak je viac nižších nedoplatkov a menej vyšších, tak to znamená, že menšie zanikajú po určitej dobe automaticky. Je to skreslený uhol pohľadu, nakoľko nové opäť vznikajú a z celkového objemu pohľadávok, ktoré správca eviduje, predstavuje súčet pohľadávok do výšky 500 € až 40%. Z celkového počtu dlžníkov však až 80% predstavovalo skupinu, ktorí mali nedoplatok vo výške do 500 €. Ak chce teda správca bytového domu zabrániť narastaniu počtu nedoplatkov a tiež narastaniu ich výšok, je nutné venovať svoju pozornosť všetkým vzniknutým nedoplatkom, a to hneď od začiatku. Uvedený prístup si vyžaduje vysoké administratívne nasadenie, ktoré je možné znížiť správnymi spôsobmi outsourcingu. V tomto tvrdení je zreteľné, že pre dosiahnutie efektívneho vymáhania nedoplatkov je nutné vysokú túto skupinu 80% dlžníkov eliminovať už na začiatku a zabrániť tak navyšovaniu menších dlhov do výšok, v ktorých je už ich vymáhanie bežnými spôsobmi skôr zbytočné. Najkomplikovanejšiu skupinu dlžníkov predstavujú tí, ktorí majú výšku nedoplatkov medzi 500 € a 2000 €. Najčastejšie sa táto skupina rieši súdnym konaním, čo nie je vzhľadom na atypické postavenie správcov bytových domov tiež zbytočným procesom. Nedoplatky nad 2000 € je možné riešiť rýchlo výkonom zákonného záložného práva formou dobrovoľnej dražby, preto sa tejto skupine nie je podstatné vyjadrovať. Snáď len toľko, aby si správca dával viac ako bežný pozor na to, komu podajú návrh na vykonanie dražby. Čoraz viac dražobníkov porušuje v procese výkonu dražieb právne predpisy spôsobujúce neplatnosť dražieb, prípadne vydania neodkladných opatrení. Tento stav nie je správcu žiadúci, lebo v prípade neplatnosti dražby prichádzajú o dosiahnutý výťažok.

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

5. Podstata a výhody outsourcingu

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

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

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

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

MONITOROVANIE SPOLOČNÝCH PRIESTOROV V BYTOVOM DOME V SÚLADE S NARIADENÍM GDPR

Mgr. Tadeáš Ščurok

Chcete si zaviesť kamerový systém v bytovom dome? Aké povinnosti vás čakajú? Pri monitorovaní spoločných priestorov bytového domu je splnený právny základ, ktorým je článok 6 ods. 1 písm. f) nariadenia GDPR: „spracúvanie je nevyhnutné na účely oprávnených záujmov, ktoré sleduje prevádzkovateľ alebo tretia strana“, teda nevyžaduje sa súhlas dotknutej osoby. Pri monitorovaní spoločných priestorov v bytovom dome treba rozlišovať dve možné situácie. Sú bytové domy, kde osoby po vstupe do spoločných priestorov po prekonaní prekážky (napr. odomknutie si/inou osobou, vpustenie na základe zazvonenia), sa môžu pohybovať samostatne; tieto považujeme za priestory verejnosti prístupné. V prípade bytových domov, v ktorých je umožnené, aby sa tam nebývajúce osoby pohybovali aj v spoločných priestoroch iba v sprievode inej osoby, napríklad vlastníka či nájomcu bytu alebo inej poverenej osoby (napr. domovníka a pod.), teda osoby, ktorá sa v týchto priestoroch bežne pohybuje, nakoľko v nich bývajú/plnia si pracovné povinnosti (napr. vrátnik a pod.), už možno hovoriť o priestoroch verejnosti neprístupných, tak ako to uvádza aj usmernenie Úradu na ochranu osobných údajov. Kamerový systém tu musí byť odsúhlasený vlastníckmi bytového domu, nevzťahujú sa naň však žiadne povinnosti v zmysle nariadenia GDPR.

V drvivej väčšine prípadov na Slovensku pôjde o prvý prípad – ľahko prekonateľnú prekážku a teda verejnosti prístupný priestor. V takomto prípade nastáva iný režim. Takýto kamerový systém musí byť taktiež odsúhlasený vlastníckmi bytového domu na schôdzi. Základnou požiadavkou pred začatím monitorovania kamerovým systémom je zdefinovať si účel spracúvania osobných údajov. Pôjde o monitorovanie priestorov verejnosti prístupných na účely ochrany verejného poriadku a bezpečnosti, odhaľovania kriminality, narušenia bezpečnosti štátu, alebo ochrany majetku alebo zdravia. Takýto záznam je možné využiť len za účelom uplatňovania právnej zodpovednosti v rámci priestupkového konania alebo trestného konania. Akékoľvek iné využitie tohto záznamu by bolo posudzované ako spracovanie osobných údajov v rozpore so zákonom, pokiaľ by prevádzkovateľ nedisponoval súhlasom dotknutej osoby alebo by mu to neumožňoval iný osobitný zákon. Ak prevádzkovateľ vyhotovuje záznam pri monitorovaní kamerovým systémom, takýto záznam môže uchovávať 15 dní, pokiaľ osobitný zákon neustanovuje dlhšiu lehotu jeho uchovania. V prípade, že tento záznam nie je využitý v rámci priestupkového alebo trestného konania, je prevádzkovateľ povinný ho v tejto lehote zlikvidovať. Samotné opomenutie prevádzkovateľa záznam postúpiť orgánom príslušným konať v rámci priestupkového alebo trestného konania neodôvodňuje jeho uchovanie v lehote dlhšej ako zákonom stanovených 15 dní. Iná situácia môže nastať, ak samotný orgán činný v trestnom konaní alebo príslušný administratívno-právny orgán vydá prevádzkovateľovi pokyn na uchovanie záznamu v lehote dlhšej ako je zákonom stanovená, aby jeho likvidáciou nebol zmarený účel predmetného konania.

Ďalšou povinnosťou prevádzkovateľa je zreteľne označiť tento priestor. Označenie monitorovaného priestoru by malo

zodpovedať spôsobu, akým dotknutá osoba prirodzene (štandardne) do daného priestoru vstupuje. Ak sa do priestoru vstupuje dverami, je vhodné označenie umiestniť na dvere do výšky očí. Viditeľnosť je možné zaistiť najmä použitím výrazných farieb (napr. žltá, čierna, červená, reflexné farby), výberom vhodných znakov obsahujúcich informáciu (napr. písmo, piktogram alebo ich kombinácia) a zvolením vhodnej veľkosti znakov i samotného označenia tak, aby bola informácia ľahko čitateľná a jednoznačne zrozumiteľná. Priestor nestačí "iba akokoľvek označiť", ale označenie má byť zvolené tak, aby plnilo svoju základnú funkciu, ktorou je odovzdanie informácie o monitorovaní dotknutej osobe. Zodpovednosť za to, že sa informácia k dotknutej osobe dostane včas, teda v okamihu vstupu do monitorovaného priestoru, nesie prevádzkovateľ monitorovacieho kamerového systému. Z dôvodu právnej istoty dotknutej osoby, je potrebné, aby prevádzkovatelia na nimi zvolenú formu označenia monitorovaného priestoru uviedli aj svoj názov, prípadne kontakt, na ktorom dotknutá osoba získa informáciu o tom, kto kamerový systém prevádzkuje, a kde si môže uplatniť svoje práva, ako dotknutá osoba.

dôsledky takéhoto rozhodnutia. Rozsah primeraných bezpečnostných opatrení závisí najmä od konkrétnych podmienok spracúvania osobných údajov. Z povahy osobných údajov snímaných kamerovým systémom vyplýva, že sa a priori jedná aj o osobitné kategórie osobných údajov (napr. etnický, zdravotný stav alebo náboženské vierovyznanie). Aj napriek skutočnosti, že prevádzkovateľ nemusí mať prioritný záujem na získavaní osobných údajov tejto kategórie, k ich systematickému spracúvaniu v zmysle zákona dochádza, minimálne v rozsahu ich získavania alebo prehliadania. Ak teda padne rozhodnutie o kamerovom monitorovaní interných priestorov bytového domu, je nutné spracovať Posúdenie vplyvu na ochranu osobných údajov v takom rozsahu, v akom má dopad na spracovávanie osobitných kategórií údajov. Ďalšou povinnosťou je viesť záznamy o spracovateľských činnostiach, za ktoré zodpovedá prevádzkovateľ. Pre určenie toho, či takýto prevádzkovateľ musí určiť aj zodpovednú osobu je potrebné si zadať, čo sa považuje za veľký rozsah, dodnes však ešte nebolo jasne zodpovedané, čo sa považuje za veľký rozsah a preto taktiež odporúčame určiť si túto zodpovednú osobu.



Pri využívaní kamerového systému je prevádzkovateľ povinný vytvoriť také podmienky fungovania ním prevádzkovaného informačného systému, ktoré zaručia ochranu osobných údajov. Za týmto účelom je prevádzkovateľ povinný prijať primerané bezpečnostné opatrenia, zaručiť bezpečnosť ich spracúvania a vypracovať príslušnú bezpečnostnú dokumentáciu. Nie je teda správne myslieť si, že ak si SVB zmyslí monitorovať priestory v bytovom dome, tak sa stačí rozhodnúť na zhromaždení. Je treba si uvedomiť sekundárne

K využívaní kamerového systému je vo všeobecnosti potrebné pristupovať zodpovedne a brať pritom do úvahy všetky aspekty jeho využitia v každom jednotlivom prípade individuálne, s prihliadnutím na oprávnené dôvody jeho zavedenia, potrebu bezpečnosti a zachovania práva na ochranu súkromia a osobných údajov.

8 DÔVODOV NA OBNOVU BYTOVÉHO DOMU



predĺženie životnosti budovy



zníženie nákladov na energie



odstránenie hygienických nedostatkov



zlepšenie architektonického vzhľadu



zvýšenie bezpečnosti bývania



eliminácia zatekania do domu



zvýšenie trhovej ceny bytov



zníženie emisií CO₂

Obnovte svoj bytový dom a bývajte šťastne a lacno

Ak by sme sa opýtali vlastníkov bytov v bytových domoch, či majú záujem bývať lepšie, krajšie a lacnejšie, určite by sme nenašli nikoho, kto by bol proti. Zrejme by sa však vyskytli hlasy, že obnoviť bytový dom vôbec nie je jednoduché, navyše, že je to technicky náročné a teda aj drahé.

Áno, súhlasíme. Prác, ktoré je potrebné vykonať nie je málo a vôbec nie sú lacné. Pozrime sa však na vec inak.

Požičané splatíte z úspor

Ak sa obnova urobí komplexne, vlastníkom jednotlivých bytov prinesie viacero benefitov. Rozhodujúcou je významná úspora na platbách za energie pred a po obnove. Presnejšie na vykurovaní, ohreve teplej vody, elektrine v spoločných priesto-

roch prípadne na plyne alebo inom palive. Dosaiahnuté úspory obyčajne umožnia splácanie prostriedkov požičaných na obnovu aj bez zvýšenia vkladov do fondu údržby a opráv bytového domu. Teraz ste určite spozorneli. A opäť hovoríme áno. Bez úveru to väčšinou nejde. Preto je dobré nájsť banku, ktorá v tom má prax, pozitívne referencie a skvelú aktuálnu ponuku. Prvý úver na obnovu bytových domov na Slovensku pred 18 rokmi poskytla

Prvá stavebná sporiteľňa. Významným hráčom medzi bankami financujúcimi túto činnosť zostala dodnes.

Buďte zvedaví

Viac informácií vám ochotne poskytnú obchodní zástupcovia PSS. Prídu za vami hoci aj na schôdzu vlastníkov bytov vo vašom bytovom dome. Ich zoznam nájdete na www.pss.sk alebo zatelefonujte na číslo **02/58 55 58 55**.

8 DÔVODOV PRE ÚVER Z PSS

- nízka úroková sadzba už od 1,49 % ročne
- variabilná fixácia úrokovej sadzby
- dlhá splatnosť úveru až 30 rokov
- individuálna sadzba úverov nad 400-tisíc €
- možnosť predčasného splatenia úveru
- prefinancujeme až 100 % prác
- úver netreba založiť nehnuteľnosťou
- bonus pre vlastníkov bytov – úver bez poplatku

I. POVINNOSŤ VYKONAŤ VYÚČTOVANIE PO ZMENE SPRÁVCU

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

Podľa ust. § 8a ods. 2 BytZ platí, že: „*Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.*“

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

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

vzťahuje na prvú vetu, čo vyplýva najmä zo slova „zároveň“.

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

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

- a) obaja správcovia sú povinní poskytnúť vlastníkom správu o svojej doterajšej činnosti buď za kalendárny rok alebo za jeho časť, počas ktorej správca reálne vykonával činnosť,
- b) obaja správcovia majú povinnosť vykonať vyúčtovanie FPÚO a služieb, avšak s tým rozdielom, že:
 - (i) správca kontinuálne vykonávajúci svoju činnosť celý kalendárny rok má v zmysle prvých dvoch viet cit. ustanovenia povinnosť vykonať vyúčtovanie služieb rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory, zatiaľ čo
 - (ii) správca končiaci činnosť počas kalendárneho roka musí vykonať len vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia bez toho, aby tieto boli rozúčtované na jednotlivé byty alebo nebytové priestory.¹
- c) Správca končiaci svoju činnosť počas kalendárneho roka má v zmysle ust. § 8b ods. 2 BytZ oproti správcovi kontinuálne vykonávajúcemu správu aj povinnosť vydať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia FPÚO a služieb a previesť zostatok majetku na účtoch vlastníkov v banke na novozriadený účet.

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

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

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

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

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

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

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

- V prvom rade je potrebné zohľadniť už vyššie uvedenú skutočnosť, že povinnosť vykonať riadne vyúčtovanie do 31. 5. každého roku vždy zaťažuje podľa zákona **správca a nie bývalého správcu.**
- Kľúčovým argumentom je tu aj to, že v zmysle ust. § 8a ods. 2 ZoVB predposlednej a poslednej vety je

správca končiaci svoju činnosť povinný odovzdať vlastníkom všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia FPÚaO a služieb. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.³ Z uvedeného vyplýva, že nový správca by mal mať od svojho predchodcu už v čase vyúčtovania nielen všetky potrebné dokumenty na vykonanie vyúčtovania, ale aj prevedené finančné prostriedky, z ktorých by sa mohli uhrádzať prípadné nedoplatky voči dodávateľom, resp. preplatky jednotlivým vlastníkom po vykonaní finálneho ročného vyúčtovania. Z týchto dôvodov preto neobstojí argument, že nový správca nebol v čase, za ktorý sa realizuje vyúčtovanie (t.j. v danom prípade uplynulý kalendárny rok) ešte v zmluvnom vzťahu s vlastníkami. Z hľadiska vzniku povinnosti správcu vykonať vyúčtovanie do 31.5. každého roka je totiž vždy **relevantný aktuálny a platný zmluvný vzťah s vlastními**, ktorý mimochodom zakladá aj zákonné oprávnenie správcu konať v mene vlastníkov pri všetkých úkonoch týkajúcich sa správy nielen voči vlastníkom (napr. vybavovať reklamácie vykonaného vyúčtovania), ale aj voči tretím osobám, t.j. in concreto najmä dodávateľom služieb (ust. § 8b ods.1 a 2 BytZ). To v praxi znamená, že pri ukončení správy napr. k 30.04.2018 povinnosť vykonať ročné vyúčtovanie nákladov za rok 2017 zaťažuje do 30.04.2018 končiaceho správcu, ale nakoľko lehotu na plnenie má až do 31. 05. 2018, táto povinnosť mu k 01.05.2018 zanikne a od tohto dňa vznikne novému správcovi bytového domu alebo spoločenstvu vlastníkov.

- V tejto súvislosti je potrebné spomenúť aj ust. § 8a ods.3 BytZ, v zmysle ktorého **„Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu alebo na spoločenstvo.“** Týmto ustanovením bola od 1. 4. 2010 do zákona zakotvená pri prechode správy tzv. **singulárna sukcesia** všetkých práv a povinností vyplývajúcich zo zmlúv uzavretých predchádzajúcim správcom na nový správcovský subjekt.⁴ Existencia právnej normy obsiahnutej v cit. zákonom ustanovení totiž vylučuje opodstatnenosť argumentu, podľa ktorého nový správca nemal v období, za ktoré sa celoročné vyúčtovanie podľa ust. § 8a ods.2 prvej a druhej vety BytZ realizuje, uzavretý zmluvný vzťah s dodávateľmi jednotlivých médií. Existencia právneho vzťahu správcu

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

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

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

vo vzťahu k dodávateľovi konkrétnej služby v čase výkonu správy je tu irelevantná nielen vzhľadom na moment vzniku povinnosti správcu vykonať vyúčtovanie /bod a) tejto časti príspevku/, ale najmä s ohľadom na skutočnosť, že správca nie je s dodávateľom služby nikdy v priamom záväzkovoprávnom vzťahu, ale ex lege len zastupuje všetkých vlastníkov /viď bod d) nižšie/ pri jeho uzavretí, plnení, či zmene a jeho zániku.

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

- e) Na záver našej argumentácie poukazujeme aj na výklad ad absurdum, keď by vlastníci viackrát zmenili počas kalendárneho roka správcovský subjekt. V dôsledku toho by potom bolo problematické určiť subjekt povinný na vykonanie celoročného vyúčtovania. Prijímuc názor, ktorý kladie dôraz pri stanovení povinnosti vyúčtovania na existenciu právneho vzťahu medzi vlastníckmi a správcom v reálnom období, za ktoré sa správa vykonávala, by potom vlastníci mali viacero individuálnych vyúčtovaní od každého správcu samostatne, resp. títo správcovia by mali povinnosť vykonať vyúčtovanie vždy len za určité obdobie kalendárneho roka, hoci každý zo správcov končiacich svoju činnosť má v zmysle ust. § 8a ods.2 BytZ povinnosť odovzdať vlastníkom všetky podklady súvisiace so správou vrátane vyúčtovania FPÚO a služieb. Takýto stav by bol, podľa nás, nielen z hľadiska vlastníkov neprehľadný a neúčelný, ale predovšetkým by nevychádzal z racionálnej interpretácie ust. § 8a ods. 2 BytZ, opierajúcej sa o metódy gramatického, logického i systematického výkladu právnych noriem.
- f) Uvedený názor o tom, že povinnosť vykonať vyúčtovanie za celý predchádzajúci rok (v ktorom došlo k zmene správcu) má vždy aktuálny správca, ktorý spravuje dom potvrdzuje aj stanovisko Ministerstva financií SR sp. zn. 17602/2011-823 z 07. 06. 2011.

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

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

LIMODOR

Prečo a ako vetrať?

Vetranie = život v zdraví.

(Pokračovanie)

Upútavka:

„Králikárne“ dostávajú nový život na ďalších 30 rokov. Vieme prečo potrebujeme kontrolované vetranie už dnes? Peňaženky a zdravie majú dobrú správu. VEDIA.

V predchádzajúcom vydaní Zlepšováka sme sa venovali vysvetleniu dôležitosti kontrolovaného vetrania pre kvalitu života, zdravie a trvale udržateľnú energetickú úsporu podporenú aj legislatívou EU a SR. Avizovali sme, že v tomto vydaní sa budeme venovať overeným vetracím zariadeniam LIMODOR pri obnove bytových domov.

Prečo LIMODOR?

Dlhodobu spoľahlivosť zvyšuje kvalitu života. **Šetrí životné prostredie, zdravie aj peňaženku.** Tak načo znovu objavovať Ameriku?

Kam LIMODOR?

Do **kúpeľne a do WC** miestnosti – LIMODOR F/M je bezkonkurenčným synonymom odvetrania kúpeľní a WC v Rakúsku, Nemecku, Švajčiarsku...

Do **obývačky a spálne** – LIMODOR AirVital s rekuperáciou je imperatívom pri obnove bytoviek do obývačiek a spální.



LIMODOR F/M

LIMODOR AirVital

Vetranie sa v starších bytových domoch spolieha na okná a škáry. Škáry medzi panelmi a okolo stúpačiek rozvodov a okolo hranatých, spravidla netesných a nefunkčných plechových vetracích stúpačiek s usadenými horľavými masťnými nečistotami a s minimálnymi prieduchmi. Všetky spomínané „prefuky“ sú súčasne živelné **semenište pre vlhkosť, plesne, baktérie, pele, alergény a mikroorganizmy**. Okrem toho prepúšťajú medzi poschodiami **nečistoty, pachy, hluk a nehygienické prúdenie** znehodnoteného vzduchu. Sú tak zdrojom na **zhoršovanie zdravotného stavu** obyvateľstva, alergií, chorôb, a ak to trochu preženieme aj **znižovania pracovných aktivít, chuti do života**.

Už **pri plánovaní** komplexnej obnovy má zmysel **myslieť aj na kontrolované vetranie**. To znamená na utesnenie ne-

hygienických „prefukov“, **na prívod elektriny** a na úsporne vetracie stúpačky (overené v zahraničí REHAU) vhodné pre vetranie kúpeľní a WC systémom individuálne ovládaných tlakových vetracích zariadení **LIMODOR**. Pri vykonávaní obnovovacích prác to pôjde rýchlejšie, teda lacnejšie. **Ušetrí sa tak aj peniaze aj zdravie aj čas.**

LIMODOR F/M – ideálny do kúpeľne a WC

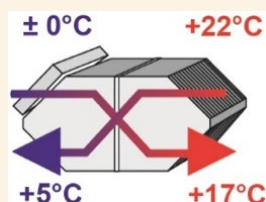
V čom tkvie zlepšovák? **LIMODOR F/M**

- je **jednoducho montovateľný** – odporúčené postupy šetrí čas aj peniaze
- **Efektívne vetrá** aj cez mnohospochodové stúpačky - prekonáva rozdiel tlakov do 130 Pa
- **Je mimoriadne tichý** - 32 dB neruší navzájom susedov
- Odčerpáva **pary priamo zo sprchovacieho kúta** – má krytie IPX5
- Odčerpáva **pachy priamo z WC- systému** – môže odčerpávať vzduch prípojkou k WC
- Vetrá **podľa individuálnej potreby** – neplytvá energiu, je samostatne ovládaný
- Neprepúšťa dnu **nič z iných priestorov** – má mimoriadne tesnú spätnú klapku
- **Šetrí mimoriadne energiu** – 11 W hovorí za všetko
- **Šetrí miesto** v priestore stúpačiek – umožňuje stúpačky s malým priemerom
- **Bezprievanovité vetranie** – nerušivý pohyb vzduchu v priestore
- **Možnosť protipožiarnej zábrany** – plášť, klapka F60, stúpačky F90
- **Zabraňuje vzniku plesní** - včas odvetraná vlhkosť, predchádza jej zmene na pleseň
- **Vetrá „donekonečna“** – po slovensky furt.

LIMODOR AirVital -- imperatív pri obnove obývačky a spálne

V bytovke otvoríme okno povedzme na 4. poschodí. V lepšom prípade po chvíli môžeme **písať prstom** po zaprášenom nábytku, v horšom vnikne dnu **chlad, hluk, prievan, alergény, pachy, mikroorganizmy...** V aute automaticky vetráme už upraveným vzduchom. Vzduch je filtrom zbavený nečistôt, príjemná teplota v zime aj v lete. Prostredie auta je zbavené hluku, prievanu a iných nepríjemných záťaží okolia. Je zdravšie. Doma automaticky otvoríme okno a **v byte máme všetky uvedené vonkajšie útoky na zdravú pohodu**, ktorej sme sa v aute úspešne bránili. A to medzi múrmi strávime vraj až 80% času a za **tretí najhorší vzduch v rámci Európy** hrozí Slovensku žaloba pred súdnym dvorom.

LIMODOR AirVital je **vetranie s rekuperáciou**. Ticho a protiprúdom vymieňa dvomi dvojicami tlakových ventilátorov cez filtre vzduch cez fasádnu stenu obývačky a spálne. **Šetrí zdravie aj energiu**. Zdravie zvýšením kvality vnútorného prostredia a energiu rekuperáciou tepla. **Rekuperácia je zohrievanie vstupujúceho vzduchu získaným teplom z odchádzajúceho vzduchu**. Celý proces prebieha vo **výmenníku** tepla. Konkrétny príklad:



Odchádzajúci vzduch zvnútra 22°C, a vonkajší vzduch s teplotou 0°C vstúpi cez výmenník dnu predhriaty na 17°C.

A nie len to. **V lete** rekuperácia

funguje aj **opačne**. Odchádzajúci **klimatizovaný vzduch ochladzuje vonkajší horúci** vzduch pri vstupe do klimatizovaných miestností a znižuje náklady na klimatizáciu.

LIMODOR AirVital - ako na to pri obnove?

Stačí dôsledne podľa návodu vykonať 4 dôležité úkony. Cez fasádnu stenu obývačky alebo spálne vytvoriť otvor s priemerom 110 mm pre dvojcestné potrubie od prístroja, na stenu vnútri priskrutkovať prístroj, na vonkajšiu fasádu osadiť mriežku a kábel zastrčiť do elektrickej zástrčky. Hotovo.

V čom tkvie zlepšovák zariadenia **LIMODOR AirVital**?

- **Čistejší vzduch ako vonku** – filter privádzaného vzduchu F7 zachytáva okrem prachu a iného znečistenia vo vzduchu aj alergény.
- **Ochrana proti hluku z okolia** – zníženie úrovne hluku oproti otvorenému oknu až o 52 dB
- **Nízka vlastná úroveň hluku** – 21–41 dB v závislosti od intenzity vetrania
- **Nízka spotreba energie** – 8–29W v závislosti od nastavenej intenzity vetrania 25–70 m³/hod, čo je pri potrebe vetrania 0,2-05 x objem vetraného priestoru dostačujúce na 50–140 m² obytnej plochy.
- **Úspora vykurovacej energie** – podľa EU smernice 1254/2014 je ročná spotreba 4,2 kWh. V chladnej klimatickej zóne sa preukázala úspora na vykurovaní 76,7 kWh, teda viac ako 18-násobná.
- **Úspora nákladov na klimatizáciu** – viete, že ročné náklady na chladenie sú už vyššie ako na vykurovanie?
- **Nečujná prevádzka** – stále vetranie na nízky stupeň je takmer nečujné, ale trvale a úsporne ozdraví vzduch v miestnosti v lete, v zime, v noci, cez deň aj bez potreby otvorenia okna
- **Prehľad o stave** – display prístroja ukáže aktuálny stav prostredia – teplotu, vlhkosť, zvolený program, stupeň intenzity vetrania.
- **Komfortné ovládanie** – diaľkový ovládač umožňuje voľbu programu zapínania a vypínania prístroja v závislosti na požadovanej intenzite vetrania, teplote, vlhkosti alebo trvalého vetrania.
- **Minimálna starostlivosť** – display upozorní na potrebu svojpomocného vyčistenia alebo výmeny filtrov

Vsajte na LIMODOR – nespravíte chybu.

LIMODOR = život v zdraví.

J.M.TRADE spol. s r.o.
ul. Dvojkřížna 47, 820 13
Bratislava
web: www.limodor.sk
Ing. Jozef Mihál
konateľ
Tel.: 0903 788 256
mail: jmt@jmt.sk

Jmt
www.limodor.sk

VYBAVENIE REKLAMÁCIE PODANEJ VOČI ROČNÉMU VYÚČTOVANIU PLNENÍ

Mgr. Silvia Valichnáčová

Vlastníci bytov a nebytových priestorov každoročne obdržia komplexné vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v bytovom dome. Bez ohľadu na skutočnosť, či je bytový dom v správe spoločenstva alebo správcu, je toto vyúčtovanie potrebné vlastníkom predložiť najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka. Situácie, kedy vlastníci vo vyúčtovaní namietajú menšie alebo väčšie nezrovnalosti, na základe čoho požadujú vysvetlenia zo strany správcu, resp. rady spoločenstva, nie sú v praxi ojedinelým javom. V tomto kontexte hovoríme o tzv. reklamácii ročného vyúčtovania.

Povinnosť správcu vybaviť reklamáciu vyplýva priamo zo spotrebiteľského charakteru zmluvy o výkone správy (vzťah podnikateľ - spotrebiteľ), t. j. správca je povinný vybaviť reklamáciu v súlade so zákonom aj v prípade, ak doslovná formulácia predmetnej povinnosti v zmluve o výkone správy absentuje. Ustanovenie § 10a ods. 1, písm. e) zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa (ďalej len ako „ZoOS“) dokonca výslovne ustanovuje povinnosť správcu jasným a zrozumiteľným spôsobom oznámiť spotrebiteľovi informácie o postupoch uplatňovania a vybavovania reklamácií, sťažností a podnetov.

O vzťahu podnikateľ - spotrebiteľ však nemožno hovoriť v bytovom dome, v ktorom sa na správu domu zriaďuje spoločenstvo, a to napriek skutočnosti, že je v zmysle ust. § 14 ods. 1 zákona č. 657/2004 Z. z. o tepelnej energetike (ďalej len ako „ZTE“) zadefinované ako účastník trhu s teplom (totožne so správcom), ktorý vykonáva rozúčtovanie tepla v bytovom dome podľa ustanovenia § 16 a nasl. ZTE. Otázka reklamácie vyúčtovania je v bytovom dome spravovanom spoločenstvom spravidla predmetom úpravy Zmluvy o spoločenstve. Ak takáto úprava chýba, potom je reklamáciu potrebné predkladať rade spoločenstva ako dozornému orgánu s kompetenciami v oblasti kontroly činnosti, účtovníctva a inej dokumentácie spoločenstva.

Imanentnou súčasťou každej reklamácie by mala byť konkretizácia položky, s ktorou vlastníci v ročnom vyúčtovaní nesúhlasia, vrátane uvedenia dôvodov, prečo je namietaná položka vyúčtovaná nesprávne. Väčšinu nezrovnalostí v ročnom vyúčtovaní je pritom mnohokrát možné logicky zdôvodniť prostredníctvom poskytnutia informácií zo strany správcu, resp. rady spoločenstva o tom, ako sa pri rozpočítaní nákladov domu postupovalo, prípadne predložením faktúr, na základe ktorých náklady v bytovom dome vznikli. Ustanovenie § 11 ods. 6 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len ako „BZ“) zároveň každému vlastníkovi bytu/nebytového priestoru priznáva právo nahliadať do dokumentácie, týkajúcej sa bytového domu. Čo však v prípadoch, kedy vlastníci s vybavením reklamácie zo strany správcu, resp. rady spoločenstva nesúhlasia, či už z dôvodu nedodržania reklamačnej lehoty alebo po obsahovej stránke? Orgánom kompetentným kontrolovať správnosť poskytovania služieb spojených s užívaním nehnuteľností v bytových domoch, na ktorý sa môže vlastníci v prípade nespokojnosti s vybavením reklamácie ročného vyúčtovania obrátiť, je Slovenská obchodná inšpekcia (ďalej len ako „SOI“). Obligatórnou súčasťou každého podnetu vlastníka adresovaného SOI je fotokópia vyúčtovania, pričom je rozumné priložiť aj ďalšie

dokumenty bezprostredne súvisiace s podnetom, ktorými vlastníci disponujú (napríklad korešpondenciu s radou spoločenstva alebo správcovskou spoločnosťou).

V prípade bytového domu pod správou správcovskej spoločnosti, resp. družstva vykonáva SOI kontrolu všetkých položiek z vyúčtovania. Predmetom kontroly je tiež správnosť postupu správcu pri vybavovaní reklamácie, v súlade s príslušnými ustanoveniami ZoOS, či formulácia samotnej Zmluvy o výkone správy z hľadiska výskytu neprijateľných zmluvných podmienok. Najčastejšie zisteným porušením povinnosti zo strany správcov býva spravidla nevybavenie reklamácie v zákonom ustanovenej 30 dňovej lehote, v rozpore s ust. § 18 ods. 4 ZoOS. V praxi sa však vyskytujú aj ďalšie porušenia, predovšetkým skracovanie všeobecnej zákonnej lehoty na uplatnenie reklamácie zo strany spotrebiteľa v zmysle zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len ako „OZ“), absencia riadnej evidencie reklamácií v rozpore s ust. § 18 ods. 10 ZoOS, obmedzovanie formy uplatnenia reklamácie v rozpore s ust. § 53 ods. 4 písm. d) OZ, či spoplatnenie vybavenia reklamácie v rozpore s ust. § 4 ods. 2 písm. a) ZoOS.

Na rozdiel od kontrol vykonávaných voči správcovi, v bytovom dome spravovanom spoločenstvom sa SOI obmedzuje iba na preskúmanie správneho vyúčtovania tepla a teplej úžitkovej vody podľa ustanovenia § 16 a nasl. ZTE, pričom pravidlá rozpočítavania sa riadia Vyhláškou MH SR, ktorou sa ustanovuje teplota teplej úžitkovej vody na odbernom mieste, pravidlá rozpočítavania množstva tepla dodaného v teplej úžitkovej vode a rozpočítavania množstva tepla (ďalej len ako „Vyhláška“). Od niektorých ustanovení Vyhlášky sa však pri rozpočítavaní možno odkloniť, a to vtedy, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov dohodnú inak (napr. ak si vlastníci dohodnú odlišný pomer základnej a spotrebnej zložky v súlade s ust. § 7 ods. 1 Vyhlášky).

SOI je v prípade porušenia povinností súvisiacich s riadnym plnením povinnosti podľa ZTE oprávnená uložiť kontrolovanému subjektu (t. j. tak správcovi, ako aj spoločenstvu) pokutu až do výšky 16.500,00 EUR. Správcovi bytového domu, u ktorého je SOI oprávnená kontrolovať aj súlad vykonávaných činností s príslušnými ustanoveniami ZoOS a OZ, hrozí pri zistenom porušení povinností v neprospech spotrebiteľa pokuta do výšky 66.400,00 EUR a za opakované porušenie povinnosti počas dvanástich mesiacov až do výšky 166.000,00 EUR. Zaplatením pokút sa však ani spoločenstvo, ani správca povinnosti vykonať opravu chybného vyúčtovania nezbaví. Ak je vlastníci bytu nespokojný s prešetrením svojho podnetu vyjadrenom v rozhodnutí vydanom SOI, má možnosť navrhnúť preskúmanie tohto rozhodnutia súdom.

Napriek širokej škále oprávnení, ktoré všeobecne záväzné právne predpisy spotrebiteľom priznávajú, dôvody, v rámci ktorých vlastníci k reklamáciám ročných vyúčtovaní pristupujú, nebývajú vždy relevantné. Naopak, častokrát možno pozorovať aj šikanózný výkon práva zo strany „večne nespokojného“ vlastníka. Nakoľko má však spotrebiteľ, resp. vlastníci nehnuteľnosti v bytovom dome spravovanom spoločenstvom na prešetrenie svojho podnetu právny nárok, zo strany správcu, resp. rady spoločenstva je potrebné každú reklamáciu (t. j. aj opakujúcu sa, bez uvádzania nových skutočností) individuálne vyhodnotiť a následne včas a obsahovo správne vybaviť.



MÁME 100% ÚSPEŠNOST V DOTERAJŠÍCH DRAŽBÁCH

S každou dražbou sa spájajú mnohé úradné a právne úkony.
Obráťte sa na nás a my to vybavíme.



- vymôžeme celú dlžnú sumu do dvoch mesiacov
- zastúpime vás vo výkone zákonného záložného práva
- s nami ste stále prvý v poradí záložných práv
- vypracujeme všetky podklady a listiny v procese dražby a v procese hlasovania vlastníkov

www.finlegal.sk

Telefón: 02/33014111, 0918 628 240

Email: finlegal@finlegal.sk

KTO JE PREHLASOVANÝ VLASTNÍK?

JUDr. Marek Perdík

Na úvod článku navrhujem označovať zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov za „bytový“. No jednak som tak už práve teraz urobil, ale dúfam že drvivá väčšina čitateľov bude chápať obsah pojmu „bytový zákon“. Bytový zákon operuje pojmom „prehlasovaný vlastník“ v texte dva krát:

1. v § 8b ods. 1, v zmysle ktorého správca zastupuje v konaní na súde vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom

2. v § 14 ods. 8, v zmysle ktorého má prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.

Definovanie pojmu „prehlasovaný vlastník“ je veľmi dôležité aj z toho dôvodu, že práva § 14 ods. 8 určuje, že v prípade ak sa v lehote 30 dní na súd takýto vlastník neobrátí, jeho právo zaniká, v zmysle teórie práva ide teda o preprekluzívnu lehotu. Preto by malo byť jasné, kto spadá do tejto skupiny a kto nie. V každom prípade je nutné uviesť, že ak sa prehlasovaný vlastník podľa tohto ustanovenia obráti na súd, jeho podanie musí byť smerované proti vlastníkom bytov a nebytových priestorov v bytovom, ktorí žalobcu prehlasovali. Opäť nie je jednoznačne určené, čo sa touto skupinou rozumie. Či sú to všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome alebo je to skupina vlastníkov prítomných na konkrétnej schôdzi, ktorí daného vlastníka reálne prehlasovali. Každopádne je nutné uviesť, že právo obrátiť sa na súd má výhradne len vlastník bytu alebo nebytového priestoru. Nemôže tak urobiť nájomca, jedine ak by na túto činnosť bol výslovne splnomocnený priamo vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru a v tomto prípade by nájomca konal v mene vlastníka. Sám by však takýto návrh podať nemohol.

Nadviazal by som na odsek jeden § 14, v zmysle ktorého „má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o“. Uvedené samozrejme platí aj pre hlasovanie na zhromaždení spoločenstva. Poukázal by som práve na spojenie „právo a povinnosť“ podľa ktorého je možné určiť hranicu medzi prehlasovaným a (ne)prehlasovaným vlastníkom. Ak vychádzame z určenia, že účasť na správe a hlasovaní je právom a povinnosťou zároveň, tak je jasné, že za prehlasovaného vlastníka určíme len toho, kto sa danej konkrétnej schôdzi zúčastnil, ale nehlasoval, prípadne hlasoval proti výsledku schôdze. Každopádne bol fyzicky prítomný a mal možnosť vyjadriť svoj názor na body schôdze. Vyložil si text zákona v plnej správnomosti tak, že išlo tak ako o jeho právo, tak aj o jeho povinnosť, ktorú si splnil. Uviedol by som na podporu tohto argumentu aj rozhodnutie Krajského súdu v Prešove sp. zn. 5Co/195/2013 zo dňa 9.9.2014, v ktorom sa uvádza že „oprávnenie podať žalobu o neplatnosť schôdze, písomného hlasovania patrí vlastníkom, ktorí sa schôdze (zhromaždenia) síce zúčastnili a o konkrétnej otázke nehlasovali, resp. sa zdržali hlasovania alebo ich hlasovanie proti by neovplyvnilo výsledky hlasovania.“

Druhým názorom na určenie prehlasovaného vlastníka je, že ide o takú osobu, ktorá je v každom prípade prehlasovaná. Stačí ju teda z objektívneho pohľadu zaradiť do širšej skupiny osôb, proti ktorým smeruje rozhodnutie prijaté na schôdzi. Bez ohľadu na to, či sa schôdze zúčastnila alebo nie. Takýto vlastník si môže povedať, že je fakticky prehlasovaným, lebo spadá do skupiny ľudí, ktorí nehlasovali za prijatie konkrétneho rozhodnutia. Takýto vlastník ale akosi zabúda na svoje povinnosti a myslí len na svoje práva. Vykladá si zákon a svoju osobnú pozíciu reštriktívne a pozerá len jednou optikou na problematiku z vlastného uhla. Podľa môjho názoru by mal súd podať návrh vlastníka, ktorý nebol prítomný na hlasovaní a podal návrh na rozhodnutie vo veci, zamietnuť, práve z dôvodu neúčasti na schôdzi. Širšie chápanie obsahu pojmu „prehlasovaný vlastník“ si privlastnil OS v Bánovciach nad Bebravou v rozhodnutí číslo 2C/9/2017 zo dňa 21.3.2017, v ktorom uznal za prehlasovaného vlastníka takú osobu, ktorá na schôdzi nebola prítomná a priznal jej postavenie tzv. opomenutého vlastníka. Problematickým je odôvodnenie tohto rozhodnutia, podľa ktorého „bola potrebná väčšina vlastníkov za predmetný návrh a pri rozhodovaní sa tak uplatnil väčšinový princíp, a teda vôľa väčšiny. Na uvedenom by nemenila nič ani účasť žalobcu na písomnom hlasovaní, resp. vyjadrenie jeho nesúhlasu s predkladaným návrhom“. Súdu zrejme uniklo, že je možná situácia, kedy by jeden hlas „proti“ mohol spôsobiť rovnosť hlasov. Vždy ide totiž o jeden konkrétny hlas, ktorý sa viaže na byt a nebytový priestor, ktorý má veľkú váhu práve z titulu práva a povinnosti vlastníka.

Špecifickým v tejto oblasti je názor Krajského súdu v Prešove sp. zn. 21Co/4/2013 zo dňa 4.7.2013, v ktorom sa uvádza, že „žalobca má ako vlastník bytu popri špecifickom právnom prostriedku obsiahnutom v ustanovení § 14 bytového zákona aj obecné právne prostriedky súdnej ochrany na zvrátenie stavu, ktorý vznikol v dôsledku rozhodnutia prijatého aj formou písomného hlasovania, a to určovacou žalobou podľa ustanovenia § 80 písm. c) O.s.p. Nemožno tak vylúčiť možnosť preskúmania rozhodnutia vlastníkov bytov okrem prípadov podľa § 14 cit. zákona. Súd je oprávnený rozhodovať o určení neplatnosti či o zrušení prijatých rozhodnutí a je oprávnený preskúmať prijaté rozhodnutia a existuje viaceré možnosti kedy sa môžu vlastníci obrátiť s návrhom na preskúmanie rozhodnutia na súd, ale v prejednávanej veci prijaté rozhodnutie je výsledkom procesu kolektívneho rozhodovania, je vôľou vlastníkov bytov.“ Odôvodnenie rozhodnutia je podľa môjho názoru chaotické a je kontraproduktívne. Z toho dôvodu by sa na tento typ rozhodovania mali vťahovať práve ustanovenia zákona č. 182/1993 Z. z. 30-dňová lehota, počas ktorej sa môže prehlasovaný vlastník obrátiť na súd, je lehotou prekluzívnou. Znamená to, že uplynutím tejto lehoty jeho právo zaniká. Samotný text § 14 ods. 8 uvádza, že „inak jeho právo zaniká“. Na základe uvedeného by teda návrh prehlasovaného vlastníka na určenie vo veci súdom mal byť zamietnutý. V opačnom prípade by toto ustanovenie nemalo žiadny zmysel.

Ideálnym riešením by mohlo byť definovanie postavenia prehlasovaného vlastníka v novom zákone o správe bytových domov tým spôsobom, že by sa uvedené právo priznalo len vlastníkovi prítomnému na schôdzi alebo zhromaždení. Kým však uvedená situácia nastane, a ja verím že to nebude až tak ďaleká budúcnosť, budeme musieť praktické problémy prekonávať výkladom zákona.

OSOBOMESIACE AKO ILÚZIA SPRAVDLIVOSTI

Miroslav KANTNER

Asociácia vlastníkov bytov

Asociácia vlastníkov bytov každoročne zaznamenáva vysoké množstvo sťažností vlastníkov na tzv. osobomesiace uplatňované vo vyúčtovaní úhrad spojených s užívaním bytu. Mnohí správcovia a spoločenstvá vlastníkov počet osôb bývajúcich v byte účtujú aj napriek skutočnosti, že definíciu a spôsob uplatnenia osobomesiacov neriešia ich zmluvy o výkone správy a ani zmluvy o spoločenstve. Tento stav je ešte o to vážnejší, že definíciu a pravidlá používania osobomesiacov neukotvuje žiadny platný právny predpis.

Zmluvy o výkone správy i zmluvy o spoločenstve často uvádzajú spôsob rozpočítania jednotlivých úhrad aj v závislosti od počtu osôb bývajúcich v byte, pričom neobsahujú ustanovenie za akých podmienok a akým spôsobom sa bývajúce osoby budú zohľadňovať.

V bytových domoch sa spravidla raz za rok zisťuje počet osôb bývajúcich v byte, čo prebieha najmä na báze ohlasovania. A máme vlastníkov, ktorí počet osôb poctivo a včas nahlásia, potom máme aj tých, ktorí na túto umelo vytvorenú povinnosť zabudávajú, niektorí aj pravidelne, a vždy sa nájdu aj takí, ktorí sa dožadujú zníženia počtu so spätnou platnosťou. Posledne uvádzaný spôsob považujeme za mimoriadne nevhodný a musíme s poľutovaním konštatovať, že je napriek tomu často používaný. Pravdepodobným dôvodom bude, že správca a ani predseda spoločenstva nie sú motivovaní zaujímať sa, na koľko osôb sa budú celkové úhrady rozpočítavať. Teda ak vynecháme neopomenuteľný fakt, neraz uvádzaný samotnými vlastníkami, že niektorí správcovia i predsedovia si cez započítané osobomesiace „vybavujú účty“ s nespokojnými vlastníkami či, naopak, benevolentným znížením osôb odmeňujú vlastníkov ochotne nápomocných pri presadzovaní ich úmyslov. Kontrola samotnými vlastníkami je neuveriteľne sťažená, len ťažko sa totiž dostávajú k informáciám, koľko osôb bolo ktorému vlastníkovi započítaných.

Čo vlastne je, alebo už nie je, osoba bývajúca v byte?

Bude takou osobou sotva narodené nemluvňa, o ktorom už teraz vieme, že výťah nebude samostatne používať niekoľko rokov? Bude takou osobou užívateľ bytu dlhoročne pripútaný na lôžko? Bude osobou zohľadňovanou na plnohodnotné využívanie spoločných častí domu osoba pohybujúca sa pomocou invalidného vozíka? Bude takou „osobou“ pes, pretože je ho potrebné každodenne venčiť? Pri tejto príležitosti sa nemôžeme nepýtať, koľko osôb bývajúcich v byte, resp. v nebytovom priestore sa bude spravodlivo započítavať nebytovému priestoru, napr. reštaurácii na prízemí...

A to ešte nehovoríme o prenajímaných bytoch, v ktorých je počet bývajúcich osôb neraz ťažko zistiteľný. V každom prípade, zisťovanie a kontrola počtu bývajúcich osôb sa dotýka súkromia a je v praxi absolútne neriešiteľná. Lebo, povedzme si pravdu, ak by sme mali zistiť počet bývajúcich osôb, čo si budeme v byte všimnúť? Počet postelí, počet a veľkosť topánok, zubných kefiek, počet tanierov? Nápomocné nám budú len údaje o spotrebe vody alebo tepla, no ani tie nemožno považovať za nespochybniteľné.

Čo sa zvykne rozpočítavať na osoby cez tzv. osobomesiace? Osvetlenie spoločných častí a zariadení domu. Chceme



naozaj bohorovne tvrdiť, že tri osoby bývajúce v byte VŽDY budú trikrát viac svietiť ako sused, ktorý býva sám?

Výťah. Nateraz opomenieme fakt, že mnohokrát sa do položky výťah nesprávne započítavajú aj pravidelné servisné kontroly, rôzne opravy a dokonca aj revízie výťahu. Zostaňme na úrovni užívania výťahu, teda spotrebe el. energie. Určite ani v tomto prípade nebude VŽDY platiť, že trojčlenná rodina užíva výťah trojnásobne častejšie ako osamelý žijúci sused. V konečnom dôsledku za výťah aj osvetlenie platíme „halierové“ položky a rozúčtovávať tieto náklady podľa osôb užívajúcich byt je skôr vyjadrením zúfalstva ako profesionálneho zorientovania sa v problematike. V asociácii sme doposiaľ nezaregistrovali prípad, že by sa používanie výťahu rozúčtovalo rozdielne pre vlastníka na 12. ako pre vlastníka na 1. poschodí. hoci istá logika by v tom bola. Skutočný rozdiel v spotrebe el. energie počas cesty na dvanáste alebo na prvé poschodie je odjakživa chápaný za nepodstatný. Aj najzarytejší nadšenec rozpočítavania na osoby musí priznať, že mnohokrát ide o mimoriadne veľký boj o zanedbateľné peniaze, kedy samotná evidencia a jej vyhodnocovanie môže byť výrazne nákladnejšia.

Upratovanie. Ilúzia trojnásobných nákladov je v prípade upratovania určite najväčšia. Budú vlastníci platiť za upratovanie menej, keď sa zníži počet osôb, ktoré roznášajú blato na topánkach po dome? Odpoveď je jasná, za upratovanie sa štandardne platí v závislosti od upratovanej plochy. Upratovacia firma cenu svojich služieb odvíja od upratovanej plochy, šírky poskytovaných služieb a od ich početnosti. Počet užívateľov bytov do tvorby ceny nevstupuje vôbec. Spomíname upratovanie, hoci by od októbra 2014 malo byť platené z fondu prevádzky, údržby a opráv nakoľko ide o službu spĺňajúcu definíciu prevádzky v zmysle § 2 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z.

Odvoz a likvidácia odpadu. Tento poplatok je špecialitou pre Bratislavu a to len preto, že vedenie hlavného mesta sa rozhodlo nebrať do úvahy platné znenie zákona o miestnych daniach a poplatkoch a evidenciu ako aj povinnosť platiť za odpad previedlo zo seba na správcov a spoločenstvá vlastníkov. A aj v tomto prípade dostáva spravodlivosť poriadne facky. Vôbec nás totiž nezaujíma, či vlastník štandardne vyhadzuje množstvo ťažkých novín, ktoré odoberá, nie sme zvyknutí ani zohľadňovať, či sa vlastník pravidelne stravuje doma a vôbec nás nezaujíma ani množstvo tovaru, ktoré vlastník nakupuje, hoci vieme že objem smetí so všetkými týmito posúdeniami súvisí.

Všetky spomenuté položky krivávajú minimálne na jednu nohu a majú spoločné napr. to, že platba za užívateľa bytu bude zvyšovaná či znižovaná bez závislosti na poskytovanej kvalite alebo rozsahu služby či objeme vyprodukovaného odpadu. Stačí, ak sa z bytového domu odsťahuje väčší počet ľudí, počet osobomesiacov sa zníži a poplatky na každého užívateľa sa automaticky zvýšia. Možno preto povedať, že konečná cena

je pre platiacich vlastníkov vopred neznáma, čo zaiste nie je želateľný stav.

Asociácia otvorene a dlhodobo kritizuje nepodarený zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a v tejto súvislosti nemôžeme vynechať ani povinnosť vlastníka bytu oznámiť zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. Dôvodová správa cudne nespomína prečo práve dvoch mesiacov, preto sú nám dôvody zavedenia tohto ustanovenia neznáme. Ak by sa však za limitné v užívaní bytu malo chápať obdobie dvoch mesiacov budú sa musieť správcovia a spoločenstvá vlastníkov zamyslieť nad oprávnenosťou požiadavky vlastníka ak jeho byt užíva osoba, ktorá napr. každý víkend trávi mimo byt, osoba ktorá často cestuje, osoba pracujúca alebo študujúca v inom mesta, osoba dlhodobo hospitalizovaná alebo napr. dôchodcovia tráviaci celé leto u detí v zahraničí či na chate. Vieme, že už teraz sú pri evidencii a kontrole osôb užívajúcich byt nemalé problémy, spomenutá novela ich ešte zvýraznila.

Nastal čas. Čas na prehodnotenie tohto nezmyslu používaného od čias, kedy evidencia obyvateľstva bola prísne kontrolovaná a na vyúčtovaniach správne používaná. Dnes, v čase neustále sa zvyšujúceho počtu prenajímaných bytov, v čase kedy susedov v dome prakticky nepoznáme, v čase kedy nemáme v rukách žiadne kontrolné nástroje je na mieste uvažovať o zrušení tohto totalitného pozostatku. Keď si uvedomíme, že mimo Bratislavy sa v súčasnosti dá podľa osôb rozpočítavať len osvetlenie a výťah, zdá sa byť osobomesiac skôr vhodnou témou na odpútanie pozornosti od oveľa dôležitejších častí správy bytových domov, najmä tých, v ktorých už naozaj ide o veľmi vážne peniaze vlastníkov.

NEZÁKONNOSŤ DRAŽBY Z DÔVODU NEPRIMERANOSTI VÝŠKY POHĽADÁVKY K HODNOTE NEHNUTEĽNOSTI. AKO SA BRÁNĪ PRED SÚDOM?

Spoločenstvo, resp. ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov majú v súlade s ust. § 15 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len ako „BZ“) zo zákona postavenie záložného veriteľa vo vzťahu ku každému bytu a nebytovému priestoru v tom ktorom bytovom dome. Uvedené záložné právo slúži 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 prípade, ak spoločenstvo, resp. ostatní vlastníci evidujú splatnú pohľadávku vzniknutú z vyššie špecifikovaného titulu s istinou prevyšujúcou sumu 2.000,00 EUR, viaznucu na niektorom z bytov, resp. nebytových priestorov v bytovom dome, sú v zmysle ust. § 3 ods. 6 v spojení s ust. § 7 ods. 1 zákona č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách oprávnení vykonať svoje zákonné záložné právo formou dobrovoľnej dražby.

V praxi sa však vyskytujú situácie, kedy sa vlastník bytu, resp. nebytového priestoru obráti na súd, aby určil nezákonnosť postupu záložného veriteľa, a to z dôvodu neprimeranosti výšky pohľadávky k hodnote jeho nehnuteľnosti. Ako argumentovať v prípade, ak súd, mnohokrát naklonený k tzv. „ochrane slabšej strany“, vyzve spoločenstvo/ostatných vlastníkov na vyjadrenie sa k takejto skutočnosti?

V zmysle ust. § 7b ods. 5 si je každý vlastník nehnuteľnosti v bytovom dome vedomý svojej povinnosti riadne uhrádzať platby do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za služby spojené s užívaním bytu, a to formou pravidelných mesačných zálohových platieb a doplatením prípadného nedoplatku z ročného vyúčtovania. Neplnenie si tejto povinnosti zo strany tzv. neplatičov má za následok výrazný zásah do majetkových práv ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí si povinnosť vykonávať predmetné úhrady riadne plnia. Preto od nich nemožno spravodlivo požadovať, aby v prípade vzniku nedoplatku nad zákonom stanovený limit 2.000,00 € nepristúpili k výkonu svojho zákonného záložného práva iba z dôvodu „neprimeranosti“ výšky pohľadávky k hodnote nehnuteľnosti, ktorá má byť predmetom dobrovoľnej dražby, rovnako ako od nich nemožno požadovať splnenie ďalších podmienok na vykonanie ich zákonného záložného práva, t. j. podmienok nad hranicu zákona.

Vykonanie dobrovoľnej dražby v prípade neplatiča v bytovom dome navyše nepredstavuje ani neoprávnený, ani účelový zásah do jeho majetkových hodnôt. Naopak, ide o legislatívne čistý a upravený proces smerujúci k ich transformácii z dôvodu neplnenia si zákonom uložených povinností. Takýto právny názor zastáva aj judikatúra súdov SR, a to nielen na okresnej, ale aj na krajskej úrovni. Ako príklad možno uviesť rozhodnutie **Krajského súdu v Prešove zn. 10Co/15/2015 zo dňa 28.09.2016**, ktorý v uvedenom prípade konštatoval nasledovne: „Možnosť výkonu záložného práva v zmysle tohto ustanovenia (§15 ods. 1 BZ) možno chápať ako pros-



triedok ochrany všeobecného záujmu chráneného zákonom, slúžiacim na ochranu vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorí riadne plnia svoje povinnosti vyplývajúce im zo Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestoroch pred inými vlastními bytov, ktoré tieto povinnosti riadne neplnia. Zohľadňujúci záver Ústavného súdu vo veci II. ÚS/8/97 možno dôjsť k záveru, že povinnosť žalobcov strpieť prechod vlastníckeho práva k bytu dobrovoľnou dražbou na tretí subjekt (vydražiteľa), samozrejme za primeranú peňažnú náhradu (výťažok dražby), ktorá sa bývalým vlastníkom predmetu dražby musí v zmysle § 32 ods. 1, alebo ods. 2 Zákona o dobrovoľných dražbách vyplatiť, nie je obmedzením ich práva vlastníť majetok. Naopak, podľa žalovaného v 2. rade, je následkom ich vlastného predvídateľného konania. Tým ale nedochádza k ukráteniu majetkových práv predchádzajúcich vlastníkom predmetu dražby, ale iba k transformácii ich majetkových hodnôt. Navyše každý vlastník bytu si musí byť vedomý, že s vlastníctvom bytu sú spojené aj povinnosti vo forme platieb do fondu opráv, či platieb za služby spojené s užívaním bytu a v prípade ich porušenia si musí byť každý vlastník zároveň vedomý zákonnej možnosti ostatných vlastníkov bytov uspokojiť svoju pohľadávku postupom podľa § 15 ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.“

NÁVRH NA NARIADENIE PREDAJA BYTU AKO ÚČINNÁ PÁKA VOČI VLASTNÍKOVI ODMIETAJÚCEMU SPRÍSTUPNIŤ BYT NA ÚČELY ODPOČTOV

V zmysle ust. § 11 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. (ďalej len ako „BZ“) je vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome povinný umožniť na požiadanie, na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do svojho bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, správcovi, prípadne inej poverenej osobe, za účelom vykonania obhliadky alebo opravy (ak vlastník opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu), montáže a údržby spoločných zariadení a za účelom vykonania odpočtov nameraných hodnôt spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore.

Neochota vlastníkov poskytnúť správcovi/spoločenstvu súčinnosť spočívajúcu v sprístupnení nehnuteľnosti je však mnohokrát prekážkou riadneho vykonávania ich činností súvisiacich s vykonaním potrebných revízií, opráv či s riadnym rozpočítaním nákladov za služby spojené s užívaním bytu. V prípade opakovaného zlyhania pokusov o seriózne dohody a kompromisy zo strany správcu,/spoločenstva je nevyhnutné využiť aj zákonné možnosti ochrany práv ostatných vlastníkov, pričom ako najspôhlivejší z do úvahy prichádzajúcich prostriedkov sa javí návrh na nariadenie predaja bytu v zmysle ust. § 11 ods. 5 BZ. Ako príklad z praxe možno uviesť rozsudok 7C/154/2008, vydaný OS Bratislava IV zo dňa 19.01.2012, ktorým súd z dôvodu nesprístupnenia nehnuteľnosti zo strany vlastníka nariadil predaj bytu, pričom v odôvodnení predmetného rozhodnutia vyslovil nasledovné: „V prejednávanej veci bolo nesporne zistené, že odporkyňa svojím konaním zasahuje do vlastníckeho práva ostatných vlastníkov a ohrozuje aj ich bezpečnosť, pretože pre jej správanie tým, že odmieta sprístupniť byt, nemôže byť vykonaná až X rokov ani riadna revízia plynového zariadenia a taktiež nie je možné dokončiť výmenu rozvodov SV a TÚV na strane, na ktorej sa nachádza byt odporkyne, čo tiež ohrozuje ostatných vlastníkov, keďže sa jedná o rozvody, ktoré sú už staré a ich výmena je nevyhnutná vzhľadom na vek

domu.“

Aj keď domáhanie sa ochrany práv cestou súdu z dôvodu neplnenia povinností uložených BZ zo strany jednotlivých vlastníkov by malo byť až krajným riešením, pri správe bytového domu nezriedka dochádza k situácii, kedy spoločenstvu, resp. správcovi bytového domu zastupujúceho vlastníkov neostáva iná možnosť. Návrh na nariadenie predaja bytu pritom predstavuje omnoho efektívnejšiu páku ako podanie tzv. klasickej žaloby z imisií, nakoľko v prípade úspechu v spore je výsledkom konania vydanie rozhodnutia, ktorého reálna vykonateľnosť problém bytového domu vyrieši „nadobro“.

OBCHÁDZANIE POVINNOSTI UHRÁDZAŤ ZÁLOHOVÉ PLATBY – NA KOHO STRANE STOJÍ PRÁVO?

Jednou zo základných povinností vlastníka nehnuteľnosti v bytovom dome formulovanou Bytovým zákonom (ďalej len ako „BZ“) je pravidelné a včasné uhrádzanie zálohových platieb za služby spojené s užívaním bytu a do fondu prevádzky údržby a opráv, a to dokonca aj vtedy, ak ide o byt, resp. nebytový priestor, ktorý vlastník reálne neužíva. V praxi však nebýva ojedinelá situácia, kedy vlastník nehnuteľnosti zálohy platiť odmieta, pričom svoje „(ne)konanie“ odôvodňuje aj tým, že si zákonné alebo zmluvné povinnosti voči vlastníkom riadne neplní ani samotný správca bytového domu.

V kontexte vyššie uvedeného je však nevyhnutné uviesť si fakt, že povinnosť uhrádzať zálohové platby je s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru nerozlučne spojená, a to za každých okolností, bez ohľadu na to, že ten ktorý vlastník s výkonom jednotlivých činností správcu, resp. s jeho postupmi, nesúhlasí. Ani vlastník, ktorý tvrdí, že mu bola zo strany správcu spôsobená škoda, nie je oprávnený započítať jej vyčíslenú výšku voči svojmu záväzku uhrádzať zálohové platby.

V prípade uhrádzania zálohových platieb v zmysle ust. § 7b ods. 5 druhá veta BZ totiž nejde o pohľadávku správcu voči neplatičovi (ako sa mnohí z vlastníkov mylne domnievajú), ale o pohľadávku, ktorej veriteľom sú všetci ostatní vlastníci nehnuteľnosti v bytovom dome. Uvedené závery podporuje aj judikatúra súdov SR, napr. v rozhodnutí Krajského súdu v Bratislave 6Co/35/2017, zo dňa 28.02.2017, prostredníctvom ktorého súd vyslovil nasledovné: „ak by aj v dôsledku neplnenia povinností zo strany správcu bytového domu - žalobcu vznikla žalovaným škoda, samotná táto skutočnosť nezabavuje žalovaných povinnosti platiť platby spojené s bývaním v predmetnom byte.“

Zhrnutím uvedeného možno konštatovať prioritnú ochranu spoločných práv ostatných vlastníkov v bytovom dome, ktoré v konečnom dôsledku opomenutím povinnosti uhrádzať zálohové platby zo strany toho ktorého neplatiča utrpia. V prípade, ak je vlastník s činnosťou správcu, resp. s jeho postupmi nespokojný alebo sa dokonca domnieva, že mu správca svojím (ne)konaním spôsobil škodu, svoje práva si nemôže kompenzovať na úkor ostatných vlastníkov. Tým však nie je dotknuté jeho spotrebiteľské oprávnenie uplatniť si voči správcovi ako samostatnému právnomu subjektu zodpovednosť za vady poskytnutej služby, prípadne náhradu spôsobenej škody, či už v štandardnom súdnom konaní alebo mimosúdnou cestou.

„ČLOVEK OD PRÍRODY BAŽÍ PO VZDELANÍ.“

(Aristoteles)

Ing. Martina Weberová

Vzdelávanie je nekonečný proces života každého človeka a história o tom rozpráva už odpradávna. Pustili sme sa do mimo-akreditovaného vzdelávania správcov a predsedov spoločností vlastníkov bytov. Už počas prvých 5 mesiacov sme prispeli k vzdelaniu takmer 400 osôb.

Začiatkom roka si Združenie si dalo za cieľ priniesť správcov a spoločnostvám vlastníkov bytov na celom Slovensku, aktuálne informácie v oblasti správy bytových domov. Spôsobov bolo viacero, avšak za najvhodnejší sme si zvolili odborné semináre realizované v okresných mestách všetkých krajov Slovenska. Počas prvého polroka sa nám podarilo zrealizovať 21 úspešných seminárov a poskytnúť dôležité informácie z oblasti správy bytových domov viac ako 400 účastníkom. Semináre boli rozdelené do dvoch skupín. Prvá rozoberala témy do hĺbky a účastníci mali dostatočný priestor na riešenie individuálnych problémov, ktoré nedokázali vyriešiť vo svojich domoch. Téma „Hlasovanie na schôdzi/zhromaždení“ sa



zda na prvý pohľad jednoduchou, no mnohí účastníci poukazovali na rôzne problémy pri zdánlivo jednoduchom úkone ako je hlasovanie. Prednášky mali za cieľ poukázať na možný problém a ponúknuť kvalitné a overené riešenia. Najžiadanejšou témou v jarnom období bolo vyúčtovanie nákladov na teplo a teplú vodu, s ktorým správcovia a spoločnosti finišovali koncom mája. Rovnako navštevovaná bola téma osobných bankrotov alebo zákonného záložného práva.

Uplynulé semináre nám otvorili dvere do nových tém. V dotazníkoch sme od vás dostali podnety, ktoré sú veľmi cenné a budeme sa snažiť priniesť progresívne riešenia, kvalitných odborníkov a opomenuté témy prednášok.

Neustále pracujeme na nových témach a po krátkej letnej pauze začneme v septembri s novým programom Seminárov o lešej správe bytových domov a inými podujatiami naplánovanými do konca novembra. Nezabudli sme ani na Trnavu, Trenčín, Zvolen, Prešov, ale ani na Rimavskú Sobotu či Spišskú Novú Ves. Na jeseň sa môžete tešiť na ďalších približne 20 seminárov, nových prednášajúcich a nové témy.

Semináre budeme postupne pridávať na webovú stránku www.lepsiasprava.sk. Na stránkach nájdete aj aktuálne články a informácie týkajúce sa bytového fondu.



NIEKDE TO IDE A NIEKDE NIE

Ing. Otília Leskovská, ZLSBD

Pred pár dňami som zažila príhodu, ktorá ma priviedla k zamysleniu sa. Môj bývalý kolega oslávil sedemdesiatku a tak sme viacerí dohodli, že mu dáme dohromady album so spoločnými fotkami z práce. Medzi iným mi priniesla fotky aj kolegyňa, ktorá býva kúsok odo mňa. Keď sem sa stretli, nadšene obdivovala spoločné priestory v našom dome. Zvlášť nadšená bola z „malého“ výťahu, ktorý je naozaj veľmi pekný. Kabína je sklenená s farebnou výzdobou, senzorovým dotykovým panelom a obrazovkou, ktorá slúži pre informácie vlastníkom a má ešte viacero informačných funkcií. Celé to komentovala s tým, že aj oni majú dávno kúpené byty, pritom spoločné priestory nie sú vôbec vynovené, všetko je ošumelé ešte viac, ako keď byty kupovali. Tak som sa na jednej strane veľmi potešila, že sa náš dom, ktorý si sami spravujeme spoločnosťou od roku 1995, má čím pochváliť. Dom je zateplený od roku 2002, vyregulovaný, s vymenenými stúpačkami, máme nákladný aj osobný výťah kompletne vymenené. Vstup je prekrásne vynovený – dlažba, schránky, rovnaké požiarne dvere do všetkých priestorov, zasklené vývesné tabule, odkladacie boxy na reklamné letáky, kvety... Keď k nám nieto vojde, povie: „ako by som vošiel do hotela“. Ja som to vždy brala som to ako samozrejmosť. Ale evidentne to samozrejmosť nie je, keď to takto nemajú všade. Čím by to tak mohlo byť. Sme snáď v našom dome šikovnejší? Lepší? Možno to ani tak celkom nie je o nás ale o tom, koho sme si vybrali spomedzi seba a dali sme mu dôveru. Samozrejme, že aj u nás boli problémy a konflikty, podozrievanie, osočovanie... Len nejak sme to ustáli a presvedčili ostatných o dobrých úmysloch v prospech nás všetkých. A až na pár jedincov máme podporu od ostatných vlastníkov. Mali sme šťastie? Dobrú ruku na správnych ľuďoch? Určite. V konečnom dôsledku nie je dôležité, či je dom pod správou firmy alebo spoločnosti. Dôležité je, ako títo ľudia, ktorí dostanú dôveru vlastníkov ju nesklamali. Dobrý gazda sa aj o cudzí majetok stará ako o svoj vlastný, ba aj lepšie, aby obstál. Tak prajem svojej bývalej kolegyni, aby sa možno aj na základe fotiek z nášho výťahu zamysleli nad tým, koho si vybrali a urobili zmenu. Majú to vo svojich rukách.



GMR GAS®

TRADIČNÝ ČESKÝ VÝROBCA REGULAČNEJ TECHNIKY
PRE PLYNÁRENSTVO

PREDSTAVUJEME VÁM NOVINKU

REGULÁTOR TLAKU ZEMNÉHO PLYNU SÉRIE ERG-SE

S PRIETOKOM 6 m³/h, 10 m³/h, 25 m³/h.

PRESNÁ DVOJSTUPŇOVÁ REGULÁCIA TLAKU PLYNU S POISTNÝM VENTILOM
A BEZPČNOSTNÝM RÝCHLOUZÁVEROM NA VZOSTUP / POKLES TLAKU

Typ plynu: neagresívne plyny, zemný plyn, LPG, propan, vzduch

Rozsah prevádzkových teplôt: -20 °C +60 °C

Rozsah vstupného tlaku: 0.5 - 5 bar (50-500 kPa)

Výstupný tlak: 20 mbar (2kPa)

Trieda presnosti: AC 10

Max. prietok: dľa typu 6 m³/h, 10 m³/h, 25 m³/h

Pripojenie: závitové Ms matica, vstup G¾" plocha alebo sfero, výstup G11/4" alebo 1"

Prevedenie: rohové, priame alebo „U“ prevedenie

Filter: 50 µ

Materiál: teleso a viečko je hliníkové, filter je nerezová oceľ, o-kružky a tesnenia, ktoré zaisťujú tesnosť patria k skupine 3.

Certifikát EU

Montážne rozmery su zhodné s RTP Francel, Fischer a Mesura.

HARMONOGRAM ŠKOLENIE PRE REGULAČNÚ TECHNIKU GMR GAS s.r.o.

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

Školenie je určené pre montážnych a servisných pracovníkov, zameraných na činnosti súvisiace s montážou a uvedením regulatorov tlaku plynu (RTP) do prevádzky. Účastníci školenia budú zoznámení s technickými parametrami, správnu montážou a uvedením do prevádzky RTP ALz-6U, AL-z8, z výrobného programu GMR GAS s.r.o. Po skončení školenia obdrží absolvent osvedčenie o zaškolení. Na uvedenom školení bude aj praktická ukážka – každý účastník si môže vyskúšať svoju zručnosť.

ŠKOLENIE MONTÁŽNÝCH PRACOVNÍKOV PRE 2 POLROK 2018

1. týždeň október - pre západné Slovensko, Bratislava, Trnava

Montáž a uvedenie do prevádzky regulátorov radu Alz-6U, Al-z8

2. týždeň november - pre stred Slovenska

Montáž a uvedenie do prevádzky regulátorov radu Alz-6U, Al-z8

1. týždeň december - pre Košice, Prešov

Montáž a uvedenie do prevádzky regulátorov radu Alz-6U, Al-z8

My Vás to naučíme!



GMR GAS s.r.o.
KOPEČNÁ 20
602 00 Brno

VÝROBNÝ ZÁVOD:
Husova 691
539 73 Skuteč, CZ

www.gmrgas.cz

+421 905 483 993 | objednavky@gmrgas.sk | boron@gmrgas.sk



ERG-SE



AL-z8



ALz-6u

PREDLUŽUJEME ZÁRUKU NA 5 ROKOV
AKO JEDINÝ VÝROBCA REGULAČNEJ TECHNIKY V EUROPE.
ŽIVOTNOSŤ PLYNOVÝCH REGULÁTOROV 25 ROKOV.

NIET NAD LEPŠIU SPRÁVU

Kontaktujte nás, radi ju doručíme aj k vám.



**Štefánikova 23
811 05 Bratislava**

**Business Centre Košice
Štúrova 27
040 01 Košice**

**mobil: 0911 230 011
telefón: 02/3301 4116
info@lepsiasprava.sk**



**www.facebook.com/zlsbd
@ZLSBD**



**www.instagram.com/zlsbd/
#ZLSBD**