Záverečná správa

Analýza efektívnosti spravovania bytov na Slovensku
a
vývoj koncepcií vzdelávania a ďalšieho vzdelávania
zameraného na prax

na zadanie

Spolkového úradu pre stavebníctvo a územné plánovanie

(BBR)

Bochum, Bratislava, september 2007

Obsah

Zoznam obrázkov 6
Zoznam tabuliek 7
Predhovor 9
Krátke zhrnutie 10
Management Summary 16
Úvod 22
Časť A. Prehľad slovenského trhu s bytmi 25
1. Sociálno-demografické a sociálno-ekonomické údaje 26
1.1. Demografia 26
1.1.1. Vývoj obyvateľstva 26
1.1.2. Vývoj domácností 27
1.1.3. Migračné pohyby 29
1.2. Sociálno-ekonomické údaje 30
2. Trh s bytmi 32
2.1. Štruktúra bytového fondu 32
2.2. Štruktúra vlastníkov a obyvateľov bytového fondu 35
2.3. Výstavba bytov 38
2.4. Súkromný trh s bytmi 40
3. Správa bytov v osobnom vlastníctve 41
3.1. Vlastníci bytov 43
3.2. Správcovia bytov 45
3.3. Právny rámec správy bytov a domov 46
3.4. Zastupovanie záujmov vlastníkov pri správe bytov 48
4. Verejná podpora investícií do bytového fondu 49

Časť B. Prieskum medzi správcami bytového fondu a vlastníkmi bytov 51

1. Ciele a metodika prieskumu 51

2. Výsledky prieskumu 55

2.1. Stav budov 55

2.2. Správa spoločenstiev vlastníkov bytov 57

2.3. Platobný styk a účtovníctvo 58

2.4. Plán hospodárenia 61

2.5. Prevádzkové náklady 62

2.6. Manažment údržby a opráv 67

2.6.1. Hodnotenie stavebno-technického stavu objektu 67

2.6.2. Plán údržby a opráv 68

2.6.3. Príspevky do fondu údržby a opráv 71

2.6.4. Postupy pri zadávaní zákaziek pre opatrenia v rámci údržby a opráv 72

2.7. Opatrenia modernizácie/obnovy 74

2.7.1 Zrealizované opatrenia modernizácie/obnovy 74

2.7.2 Prostriedky využívané na presviedčanie obyvateľov o nutnosti modernizácie/obnovy 75

2.7.3 Financovanie a dotácie 75

2.8 Právny rámec/právne znalosti 77

2.9 Rozhodovanie 78

2.10 Problémy spravovania 79

2.11 Kvalifikácia správcu/predsedu spoločenstva vlastníkov 81

3. Zhrnutie výsledkov ankety 84

Časť C. Vývoj koncepcií vzdelávania a ďalšieho vzdelávania zameraného na prax 86

1. Vzdelávanie a ďalšie vzdelávanie správcov bytov v osobnom vlastníctve v Nemecku 86

1.1. Ďalšie vzdelávanie v odbore „Správca bytov v osobnom vlastníctve“ 87

1.2. Jednodňové podujatia/jednotlivé semináre 88

1.3. Štúdium „Manažment nehnuteľností“ 89

2. Ponuka vzdelávania na Slovensku 91

2.1. ZSVB (Združenie spoločenstiev vlastníkov bytov) 91

2.2. CoRect Plus s r.o. 91

2.2.1. Manažér správy bytov v osobnom vlastníctve 91

2.2.2. Hospodár/Ekonóm správy bytov v osobnom vlastníctve 92

2.3. ZBHS (Združenie bytového hospodárstva na Slovensku) 92

2.4. ZSBD (Zväz slovenských bytových družstiev) 92

2.5. Inštitút bývania (občianske združenie) 92

2.6. Univerzitné/ vysokoškolské vzdelanie 93

3. Koncepcia portfólia vzdelávania pre Slovensko 93

3.1. Cieľové skupiny a obsah 94

3.2. Portfólio vzdelávania 95

Závery a odporúčania 101

Zoznam literatúry 108

Príloha 110

Zoznam obrázkov

Obr. 1: Regionálne členenie Slovenska (podľa krajov) 25

Obr. 2.: Vývoj obyvateľstva v okresoch (1995-2004) 27

Obr. 3: Miesta ankety 53

Obr. 4: Fotografie vybraných objektov 55

Obr. 5: Hodnotenie stavebno-technického stavu spoločných častí domu vlastníkmi bytov 56

Obr. 6: Hodnotenie stavebno-technického stavu spoločných častí domu správcami a vlastníkmi bytov 57

Obr. 7: Obsah plánu údržby a opráv (údaje poskytnuté správcami) 70

Obr. 8: Požadovaný kvalifikačný profil správcu 81

Obr. 9: Kvalifikácia správcov podľa právnej formy** 82

Zoznam tabuliek

Tab. 1: Charakteristiky bytovej situácie podľa rôznych typov domácnosti 28
Tab. 2: Migračné pohyby 2000-2004 30
Tab. 3: Miera zamestnanosti 31
Tab. 4: Bytový fond 33
Tab. 5: Vek bytového fondu 34
Tab. 6: Rozdelenie bytov podľa typu bytov (v %) 34
Tab. 7: Bytové jednotky podľa veľkosti 35
Tab. 8: Štruktúra bytového fondu podľa vlastníkov 36
Tab. 9: Vlastníci bytov v obývateľnom bytovom fonde 37
Tab. 10: Zmiešané vlastnícke vzťahy 38
Tab. 11: Štruktúra vlastníkov bytov dokončených v rokoch 1980-2005 39
Tab. 12: Ceny za 3-izbové byty 41
Tab. 13: Postavenie anketovaných vlastníkov 52
Tab. 14: Právne formy anketovaných správcov bytového fondu 54
Tab. 15: Správa financií 59
Tab. 16: Organizácia platobného styku podľa právnej formy správcov 60
Tab. 17: Mesačné náklady na správu 63
Tab. 18: Mesačné náklady na vykurovanie 64
Tab. 19: Podiel prevádzkových nákladov na bývanie vo vzťahu k priemernému mesačnému čistému príjmu domácnosti 65
Tab. 20: Hodnotenie kvality zúčtovania (zálohových) platieb na plnenia služieb 66
Tab. 21: Hodnotenie kvality zúčtovania (zálohových) platieb na plnenia služieb podľa právnej formy správcu 66

Tab. 22: Hodnotenie stavu objektu 68
Tab. 23: Vypracovanie plánu hospodárenia a plánu údržby a opráv 69
Tab. 24: Podklad plánu údržby a opráv (údaje poskytnuté správcami) 69
Tab. 25: Mesačný príspevok do fondu údržby a opráv v závislosti od veku stavby 71
Tab. 26: Dostatočnosť finančných prostriedkov vo fonde na plánovanie opatrení údržby a opráv (údaje z roku 2005) 72
Tab. 27: Postupy pri realizácii opráv/opatrení v objekte(och) 73
Tab. 28: Modernizácia/obnova realizovaná v dome 74
Tab. 29: Prostriedky využívané na presviedčanie obyvateľov o nutnosti modernizácie/ obnovy 75
Tab. 30: Využívanie produktov bankového sektora na modernizáciu/obnovu 76
Tab. 31: Využívanie štátnych podporných programov na modernizáciu/obnovu 76
Tab. 32: Najdôležitejšie zákony, predpisy a nariadenia pri správe bytov 78
Tab. 33: Záujem vlastníkov o správu a hospodárenie s objektom 79
Tab. 34: Problémy pri výkone správcovskej činnosti (odpovede správcov) 80
Tab. 35: Problémy so správou objektov z pohľadu vlastníkov 80

Predhovor

Na pozadí nedostatočnej údržby a obnovy bytového fondu na Slovensku, veľkého významu investícií do nehnuteľností pre hospodársky rast a zamestnanosť ako aj z dôvodu významného prínosu sektora bývania k tvorbe majetku sa koncom roka 2004 vtedajšie Spolkové ministerstvo dopravy, výstavby a bývania dohodlo s Ministerstvom výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky naintenzívnejšej spolupráci v tejto oblasti.

Prvého pracovného rozhovoru v marci 2005 v Berlíne sa okrem zástupcov oboch ministerstiev zúčastnili aj súkromné inštitúcie, mimo iných slovenská Prvá stavebná sporiteľňa.. Na stretnutí bol vznesený návrh uskutočniť analýzu spravovania bytov na Slovensku a poukázať tým na možnosti zvýšenia efektívnosti správy, a tiež vypracovať koncepcie vzdelávania a ďalšieho vzdelávania správcov bytov zameraného na prax.

Na financovaní štúdie sa podieľal nemecký Spolkový úrad stavebníctva a územného plánovania s 59% a Prvá stavebná sporiteľňa ako aj sporiteľňa Wüstenrot so 49%. Koordinácia pracovnej skupiny, ktorá pracovala na tomto projekte, bola financovaná Prvou stavebnou sporiteľňou a rakúskym Spolkovým ministerstvom hospodárstva a práce.

Na základe verejnej súťaže bolo vypracovaním súťaže poverené nemecko-slovenské konzorcium pozostávajúce z InWis Forschung und Beratung GmbH (InWIS výskum a poradenstvo s.r.o.) v úlohe vedúceho projektu, Európskeho vzdelávacieho centra EBZ a Academie Istropolitany Novy (AINova), slovenskej vzdelávacej inštitúcie.

Na slovenskej strane boli za koordinácie AINovy do práce v projekte priebežne zapájané zväzy činné v sektore správovania bytov, záujmové skupiny a ministerstvá, predovšetkým Ministerstvo financií SR, Združenie bytového hospodárstva na Slovensku, Slovenský zväz bytových družstiev, Združenie spoločenstiev vlastníkov bytov, Inštitút bývania s.r.o., ZMOS (Združenie miest a obcí Slovenska) a Stavebná fakulta STU.

Autori a nositelia projektu by sa na tomto mieste chceli poďakovať všetkým inštitúciám a expertom doma i v zahraničí za ich aktívnu spoluprácu.

Krátke zhrnutie

Východiská a cieľ projektu

Po politických zmenách bola na Slovensku väčšina nájomných bytov predaná nájomníkom hlboko pod trhovú cenu. S privatizáciou bytov bolo na vlastníkov bytov prevedené aj vlastníctvo spoločných častí domov – obvodového plášťa budovy (strecha, fasáda), schodištia, technické zariadenia budov. U privatizovaných nehnuteľností išlo spravidla o staršie panelové domy s nedostatočnou údržbou, ktoré nikdy neboli renovované. Z dôvodu chýbajúcich skúseností so správou bytov v súkromnom vlastníctvte v podmienkach trhového hospodárstva,, pri nedostatkoch relevantného právneho rámca a nízkych príjmoch vlastníkov bytov nedochádzalo k často nevyhnutným investíciám potrebným na zachovanie hodnoty budov. Tým sa potreba investícií do modernizácie a obnovy, ktorá tu existovala už pred politickými zmenami, ešte zvýšila.

Za účelom posilnenia vedomia vlastníkov bytov o možných deficitoch v efektívnosti spravovania bytov, sústredil sa tento projekt na vyhodnotenie existujúcej praxe v správe bytov na Slovensku a na identifikáciu možností jej optimalizácie. Za týmto účelom sa uskutočnil dotazníkový prieskum medzi správcami bytov v osobnom vlastníctve a vlastníkmi bytov. V druhej fáze projektu majú byť vypracované návrhy na vybudovanie efektívnej štruktúry správy a rozšírenie ponuky kvalifikovaných správcov. V tejto súvislosti má byť v rámci projektu vypracovaná koncepcia vzdelávania a ďalšieho vzdelávania vychádzajúceho z potrieb bytového hospodárstva a spravovania nehnuteľností na Slovensku. V súvislosti s praxou správy bola uskutočnená aj analýza právneho rámca relevantného pre správu bytového fondu.

Metodika ankety

Jadrom prieskumu efektívnosti bytovej správy v praxi bolo anketovanie 33 správcov bytov a 99 vlastníkov bytov v rámci riadených rozhovorov. Tento prieskum bol koncipovaný ako kvalitatívna anketa s expertami. V rámci každého objektu bola anketa realizovaná so správcom a tromi vlastníkmi bytov za účelom zvýšenia validity výsledkov ankety.

Výber anketovaných správcov bol realizovaný tak aby anketa pokrývala západ, stred a východ Slovenska a tiež všetky právne formy správcov (samospravujúce spoločenstvá vlastníkov bytov, súkromné

firmy/spoločnosti, bytové družstvá, obecné bytové podniky). Anketovaní správcovia spravujú spolu 2957 objektov s približne 85000 bytmi, a tým cca 25% sprivatizovaného bytového fondu.

Hoci ide iba o 120 kvalitatívnych riadených rozhovorov a ankety sa zúčastnili predovšetkým relatívne efektívni správcovia, môžu to byť dôležité podklady pre vyhodnotenie bytovej správy na Slovensku.

Výsledky ankety

Hlavným predmetom prieskumu bola otázka, ako sa správcovia bytov vyrovnávajú so svojimi úlohami a v ktorých oblastiach sa vyskytujú mimoriadne nedostatky.

Zvlášť boli zaznamenané nasledovné poznatky:

a. Súčasná organizácia správy bytov

Anketa preukázala, že vlastníci bytov sú s organizáciou správy v zásade spokojní, a že správa bytov funguje vo veľkej miere bez problémov.

Všetci správcovia vypracovali jedenkrát ročne – v súlade so zákonnými predpismi na Slovensku – prehľad o príjmoch a výdavkoch za uplynulý hospodársky rok. Až na niekoľko výnimiek bol tento prehľad predložený v krátkom čase po uplynutí hospodárskeho roka.

Zúčtovanie prevádzkových nákladov hodnotilo temer 90% anketovaných vlastníkov bytov v bodoch zrozumiteľnosti, korektnosti a transparentnosti ako dobré až veľmi dobré.

Kontrolu zálohových platieb na prevádzkové náklady vykonávajú skoro všetci správcovia veľmi starostlivo. Pri obyvateľoch, ktorí s platbami meškajú, využívajú správcovia konkrétne nástroje a právne prostriedky, aby ich podnietili platby realizovať načas.

Zákonný predpis, podľa ktorého sa musia prostriedky na prevádzkové náklady a fond údržby a opráv pre každý spravovaný objekt viesť na oddelených, samostatných účtoch, dodržiava však iba 63% anketovaných správcov. Z dôvodu rizika priečnych vzájomných subvencií medzi rôznymi objektami by sa malo vo väčšej miere dohliadať na dodržiavanie tohto predpisu.

Okrem toho iba 48% správcov vedie oddelené účty pre bežnú prevádzku a fond údržby a opráv, a iba 39% správcov ukladá rezervné prostriedky na zúročiteľné účty.

b. Opatrenia údržby, modernizácie a obnovy

V oblasti bežnej údržby a najmä dlhodobej modernizácii budov existujú veľké nedostatky.

Podľa hodnotenia správcov a vlastníkov bytov vykazuje veľká časť spoločného vlastníctva v súčasnosti stavebné a/alebo technické nedostatky. Vlastníci bytov poukazovali najmä na problémy okien a fasád, spôsobené starnutím. Kým viditeľné časti budov ako napr. fasády a okná boli často hodnotené ako problémové, technické vybavenie ako napr. vykurovacie zariadenia, ktorých stav nie je možné ľahko zhodnotiť, bolo často považované za dobré. Z toho možno usudzovať, že v ankete zistené nedostatky sú v skutočnosti skôr ešte väčšie.

Opatrenia modernizácie/obnovy zlyhávajú na jednej strane na tom, že proces obnovy (plánovanie, financovanie, realizácia týchto opatrení) ešte nie je optimálne stanovený. Anketa preukázala, že iba 46% správcov vypracúva plány údržby a opráv s kalkuláciou nákladov a iba 38% plánov údržby a opráv obsahuje aj údaje o financovaní potrebných opatrení. V tomto smere by bolo potrebné vypracovať na základe technických znaleckých posudkov budov detailné investičné plány a zapojiť do úvah o financovaní aj sporenie vlastného kapitálu na neskoršie čerpanie úveru ako aj využitie štátnych dotačných programov a stratégiu o presviedčaní obyvateľov s nízkymi príjmami.

Fond údržby a opráv tendenčne nevystačoval v približne 40% prípadov ani na pokrytie nákladov reálne plánovaných opráv a údržby. Väčšina vlastníkov bytov má síce veľký záujem o renováciu budov, disponujú však často obmedzenými finančnými možnosťami. V tomto smere by mohli cielené dotačné programy vzbudiť podnety na potrebné investície.

Anketa však preukázala aj skutočnosť, že okrem nízkej platobnej schopnosti zlyhávajú rozhodnutia o investíciách často aj z dôvodu chýbajúcej ochoty obyvateľov platiť. Čiastočne tu ešte chýba vedomie, že investície zabezpečujú budovy do budúcnosti, a že zároveň prispievajú k udržaniu resp. k zvýšeniu hodnoty bytov. Všeobecne sú však na takýchto dlhodobých plánoch málo zainteresovaní práve vekovo starší vlastníci bytov.

c. Porovnanie právnych foriem správy

Pri porovnávaní právnych foriem sa zistilo, že výška platieb za služby spojené so správou je rôzna. Zatiaľ čo obecné správy účtujú za bytovú jednotku iba 3,52 EUR mesačne, požadujú družstvá 5,89 EUR. Na druhej strane sú družstvá zo strany vlastníkov bytov aj lepšie hodnotené. Inak sú rozdiely v kvalite medzi jednotlivými právnymi formami relatívne malé.

Vzdelávanie a ďalšie vzdelávanie správcov bytov na Slovensku

Anketa ukázala, že je tu potreba ďalšieho vzdelávania v rámci rôznych tematických okruhov, predovšetkým v oblasti plánovania a realizácie sanačných opatrení.

Vzdelávanie a ďalšie vzdelávanie správcov bytov na Slovensku by mali v prvej fáze realizovať aktéri, ktorí sú už v súčasnosti na trhu aktívni. Cieľom je vypracovanie širokej ponuky v oblasti ďalšieho vzdelávania vo forme vzdelávacích ponúk v jednotlivých tematických okruhoch. Takto by mohli byť na seminároch bez väčšieho vynaloženia nákladov a času prehlbované vedomosti v odborných témach, aktualizované odborné znalosti ako aj podchytené strategické témy v oblasti manažmentu.

Zo strednodobého hľadiska by mali byť vyvíjané snahy vybudovať na Slovensku (štátom) uznaný a certifikovaný systém ďalšieho vzdelávania popri zamestnaní, ktorý by mohol byť ponúkaný aj aktívnym správcom bytov.

Odporúčania

Z predloženého prieskumu možno vyvodiť ohľadom možného zvýšenia efektivity správy bytov nasledovné odporúčania:

- podpora vzdelávania ďalších spoločenstiev vlastníkov bytov za účelom identifikácie sa so spoločným vlastníctvom a angažovanosti v spoločenstve
- oddelené vedenie účtov pre každý objekt za účelom väčšej transparentnosti a zabránenia priečnych vzájomných subvencií
- vypracovanie plánov údržby a opráv a plánov na modernizáciu/obnovu objektov na základe znaleckých posudkov budov, ktoré popri prehľade konkrétnych plánovaných opatrení a predpokladaných nákladov obsahujú aj údaje o ich financovaní

- vypracovanie praktickej príručky zameranej na realizáciu modernizačných investícií a prípravu výberových konaní (predovšetkým popis výkonov)
- stanovenie výšky príspevkov do fondu údržby a opráv tak, aby mohli byť sporené aj finančné prostriedky na dlhodobé investičné zámery; tieto prostriedky by mali byť uložené na zúročiteľných účtoch
- posilnenie tvorby vlastného kapitálu obyvateľov vypracovaním modelov vytvárania rezerv a sporenia napr. formou vyplácania príslušných štátnych prémií pri využití týchto modelov
- rozšírenie Programu štátnej podpory obnovy bytového fondu,, pričom by malo byť obdobie na splácanie úverov stanovené na dlhšie obdobie (cca 20 rokov), aby boli mesačné splátky pre obyvateľov únosné; okrem toho by mali byť prednostne podporované „investičné balíky“, t.j. prepojenie zmysluplných, na seba nadväzujúcich opatrení
- štátna podpora pre vlastníkov bytov s nízkymi príjmami, napr. príspevok na bývanie, ktorého výška závisí od investičných nákladov a výšky príjmu
- zavedenie minimálnych energetických požiadaviek/štandardov (inak ako v smernici EU o celkovej energetickej efektívnosti budov) aj pri jednotlivých opatreniach a povinná realizácia (nákladovo) efektívnych opatrení obnovy za účelom využitia šetriacich potenciálov
- využívanie štrukturálnych fondov EU na modernizáciu vrátane EU iniciatívy JESSICA (Joint European Support for Sustainble Investment in City Areas), ktorá umožňuje previesť prostriedky štrukturálnych fondov do revolvingových fondov na rozvoj miest
- etablovanie tematicky zameraných, cenovo prístupných a časovo ohraničených ponúk vzdelávania a ďalšieho vzdelávania pre správcov bytov v prvom rade pre tých správcov, ktorí sú už v súčasnosti na trhu aktívni; zo strednodobého hľadiska etablovanie (štátom) uznaného a certifikovaného systému ďalšieho vzdelávania na Slovensku
- medializácia témy vlastníctva bytov s cieľom bližšie oboznámiť vlastníkov bytov s úlohami a povinnosťami s tým súvisiacimi; takisto by mali byť oboznámení so výhodami, ktoré sú spojené s investovaním do vlastného bývania.

Odporúčania slovenskej expertnej skupiny pre právny rámec

Zákonné rámcové podmienky správy bytov na Slovensku boli analyzované slovenskou expertnou skupinou pre právny rámec, ktorej členmi boli aj zástupcovia slovenských správcovských zväzov. Táto s ohľadom na efektívnosť správy bytov navrhula o. i. nasledovné právne úpravy:

- povinné založenie spoločenstva vlastníkov bytov v dome
- objasnenie faktu, že spoločenstvá vlastníkov bytov môžu byť spravované aj externe
- sankcionovanie správcu v prípade nepredloženia správy o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu
- pri rozhodnutiach rozšírenie o možnosť hlasovania písomnú formu
- stanovenie povinnej minimálnej výšky príspevkov do fondu údržby a opráv
- objasnenie faktu, že prostriedky z fondu údržby a opráv môžu byť využité aj na úverové splátky
- zavedenie požiadavky absolútnej väčšiny hlasov pri rozhodovaniach o úvere
- všeobecné zavedenie podvojného účtovníctva pre spoločenstvá vlastníkov bytov.

Management Summary

Starting Point and Project Goal

After the political turn had taken place a main part of the rental apartments was sold to the tenants far below the market price. According to the privatisation process also the common property – building-envelope (roof and façade), staircase, the technical system of the building – became property of the new owners. Normally most of the privatized real estate is characterized by flats which are situated in elder apartment blocks built in prefabricated panel method. Due to a lack of experience with respect to the administration of private condominium under free-market conditions on the one hand, insufficient legal regulations and moderate incomes on the other hand, essential investments in the maintenance of the buildings often were omitted. An increase in the already existing investment-backlog before privatisation was the consequence.

To raise the owners' awareness of possible deficits in the efficiency of the housing administration, this project concentrated on the evaluation of the existing administrative practice in Slovakia and an identification of potential scopes of optimization. This was done on the base of the interviews of administrators as well as owners of the apartments. Subsequently proposals had to be made to demonstrate how far administrative structures would become more efficient and how the supply of well-trained administrators could be increased. Hence the project had to create a concept for appropriate training programs with regard to the needs of the Slovakian housing and real estate markets. Also the legal framework which controls and regulates the housing management was analysed in this context.

Methodology

The survey carried out to research the efficiency of the housing administration focussed on the questioning of 33 administrators and 99 flat owners on the basis of semi-structured interviews. The survey was designed as a qualitative expert interview. Per object the administrator and three flat owners were questioned. This procedure allowed a comparison between the answers given by the administrators on the one hand and the owners on the other.

Administrators were chosen by regions and by their legal form (self-administrative home owners association, private company, housing cooperative, communal housing company). The interviewed administrators run 2.957 objects with about 85.000 flats and therefore about 25% of the privatized housing stock.

Even though there are only 120 qualitative semi-structured expert interviews and presumably in most of the cases those who participated in the survey are relatively efficiently working administrators, it should be possible to draw important conclusions with respect to the Slovakian housing administration.

Results

The main focus was put on the efficiency of housing administrators and on the identification of possible areas with deficits. The following results seem to be of particular importance.

a. Housing administration in practice

The survey showed that the owners are basically satisfied with the administration and that the administration's running business on the whole functions without any friction.

Annually, every administrator draws up a basic cash accounting according to the legal requirements in Slovakia. Save for a few exceptions the overview of revenues and expenditures was presented shortly after the expiration of the financial year.

Nearly 90% of the questioned owners assessed the bill on operating costs according to comprehensibility, correctness and clarity as good to very good.

Almost every administrator accurately controls the advance payments of the operating costs. In the case of defaulting tenants the administrators make use of the given legal remedies to apply for payment.

Legal regulations which regulate that funds for operating costs and maintenance have to be maintained on separate accounts are only satisfied by 63% of the interviewed administrators. Due to the danger of cross-subsidization between different objects the compliance with regulations should be increasingly paid attention to.

Moreover only 48% of the administrators maintain separated accounts for funds for the operating costs on the one hand and for maintenance on

the other. Consequently only 39% of the administrators invest the funds for maintenance cost interest-bearing.

b. Repairs and Maintenance

Considerable deficiency can be identified particularly with regard to the running maintenance and the long-term modernisation of the buildings.

According to the administrators' and owners' evaluation a big part of the common property currently shows structural and/or technical deficits. Especially the windows and facades were said to have age-related problems. It could be noticed that visible parts of a building like facades or windows often had been assessed as deficiently while the technical equipment like the heating system, which state actually can hardly be identified, often was conceived to be good. This circumstance might suggest the conclusion that the dimension of deficiency in reality may be bigger than it turned out to be according to the interviews.

Measures of renovation on the one hand fail because of the fact that the process of modernisation (planning, financing, realisation of such measures) could not have been optimized yet. The survey shows that only 46% of the administrators make maintenance plans including costs. In 38% of all cases maintenance plans include information on the financing of the planned measures. It seems necessary that investment plans on the basis of technical building analyses are made. In the considerations about financing of the investments both the saving of equity capital for a subsequent borrowing of money and the use of national support programs and strategies to convince low-income owners should be included.

In 40% of all cases the reserves for maintenance were hardly sufficient to cover the costs of normal maintenance. Though the majority of owners indicate a large interest in the renewal of the buildings, they often do not possess the necessary capital. More investment incentives could be reached by the initiation of carefully targeted support programs.

The survey also had elucidated that decisions on investment often not only fail because of the low financial means but also a missing willingness to pay. Partially it has not been realized so far that investments assure the sustainability of the building and therefore contribute to its value. However older apartment owners are mainly less interested in such long-term considerations.

c. Different legal forms of administrators

The comparison between the different legal forms shows that the payments for the administration services turn out to be differently high. While the communal housing companies charge a monthly fee of 3,52€ per flat the cooperatives claim 5.89€. However the latter also get better evaluations by the owners. On the whole, the differences in quality between the several legal forms turn out to be relatively small.

Vocational training and further education of administrators in Slovakia

The survey has emphasized that there are still topics and scope for further education, particularly in the range of planning and realization of improvement measures.

The vocational training and the further education of administrators of condominiums should in a first step address those actors who are already active in the market. The aim should be a broad supply of further education in the form of topic related trainings. Without high costs of time and money main topics can be deepened and updated as well as management strategies can be discussed in seminars or workshops.

In medium-term the establishment of a (state-)approved and certified system of further education should be aimed at in Slovakia. This could also be offered as an in-service training for administrators of condominiums.

Recommendations

From this investigation in housing administration in Slovakia the following recommendations can be derived:

- Encouragement of the formation of further home owners' associations to develop the identification with the common property and the engagement within the community of owners.
- Separation of bookkeeping and account-keeping for each object to improve the transparency and avoid cross-subsidization.
- Development of plans of modernisation and maintenance on the basis of building analyses and expertises which contain both the measures and the estimated costs.
- Provision of guidelines for the realisation and tender (especially specification of services) of modernisation and maintenance investments.

- Maintenance payments should be fixed at a level which also allows for the finance of long-run investments.
- Support of equity formation by public bonus payments for savings.
- Extension of the program for the renewal of the multifamily housing stock, where subsidies should be linked to a long duration of the credit (ca. 20 years) to make the monthly amortization rate manageable for the owners. Moreover a package of investments, i.e. a bundle of meaningful, coordinated measures, should be supported preferentially.
- Public support of low-income owners, e.g. with an housing allowance which depends on the investment costs and the income level.
- Introduction of minimal energy saving standards (different from the EU Energy Performance of Buildings Directive) even in the case of individual measures and an obligatory realisation of cost-effective improvement measures.
- Utilization of the EU-structural funds for modernisation including the EU-initiative JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas), which offers the possibility to transfer structural fund subsidies into revolving urban development funds.
- Establishment of topic related, cost- and timesaving vocational training for administrators of condominiums, in particular for those already active in the market. Middle-termed establishment of a (state-)approved and certified system of further education in Slovakia.
- Public relations of the topic homeownership with the aim to give the owners a better understanding of their rights and duties. Also opportunities related to the investments in the condominium ownership should be pointed out.

Recommendations of the Slovakian Legal Expert Group

The legal framework of housing administration in Slovakia was analysed by a group of Slovakian experts of legal affairs. As regards the efficiency of housing administration they suggest in particular the following legal changes:

- The obligatory establishment of an owners' association within the house

- Clarification of the fact that owners' associations can also be administered externally
- Sanction of the administrator in the case of failing the presentation of the annual activity report
- Extension of the written agreement
- An obligatory minimal contribution to the maintenance fund
- Clarification that capital of the maintenance fund can also be used for the repayment of credits
- Absolute majority in decisions about the borrowing of money
- General introduction of double-bookkeeping for associations of homeowners

Úvod

Tak ako vo všetkých krajinách východnej a strednej Európy, ktoré sa stali členskými štátmi Európskej únie, prebehla aj na Slovensku po roku 1989 privatizácia veľkej časti bytového fondu. Na základe privatizácie bytov sa z mnohých nájomníkov stali vlastníci bytov a okrem toho sa aj od základu zmenila štruktúra bytového trhu.

Pred privatizáciou bol trh s bytmi rozdelený približne rovnakým podielom na byty v osobnom vlastníctve (rodinné domy) a nájomné, prípadne družstevné byty. V procese privatizácie sa kvóta vlastníkov v priebehu niekoľkých rokov vyšplhala na približne 76%. Obzvlášť rýchlo sa uskutočnila privatizácia komunálneho bytového fondu a bytov veľkých bývalých štátnych podnikov. Tieto majú ešte dnes podiel približne 3% z celkového bytového fondu, v roku 1991 to bolo ešte 27%. V družstvách prebehol tento proces trochu pomalšie, ich podiel v rokoch 1991 až 2001 klesol z 22% na 15%. Ani vo výstavbe nových bytov nezohrávajú bývalí najdôležitejší aktéri bytového trhu už prakticky žiadnu úlohu. Na trhu dnes dominujú súkromní investori (v oblasti rodinných domov) a stavitelia (byty v osobnom vlastníctve). Ani tieto subjekty sa však nepodieľajú vo väčšej miere na výstavbe nájomných bytov.

Aj na strane dopytu sa situácia pre mnohé domácnosti zmenila. Ako vlastníci bývalých nájomných bytov sú tieto domácnosti zodpovedné za hospodárenie, údržbu a modernizáciu svojich bytov a budov, ako aj za starostlivosť a úpravu okolia domu. Skoro tri štvrtiny všetkých privatizovaných bytov sa nachádza v bytových komplexoch, postavených priemyselným spôsobom (panelové domy). Mnohé z týchto budov vykazujú značnú potrebu modernizácie a obnovy. Požiadavky, ktoré z tejto situácie vyplývajú pre správu objektu, sú zložité a často presahujú hranice vlastných bytov. Časť vlastníkov bytov si ešte stále nie je plne vedomá svojej zodpovednosti za údržbu a modernizáciu spoločného vlastníctva. Presadzovanie väčšinových rozhodnutí často stroskotáva na platobnej neochote/neschopnosti jednotlivých vlastníkov. Súčasne sa však praktické nástroje a regulátory, pomocou ktorých sa dá dosiahnuť a podporiť efektívna správa a modernizácia bytového fondu, nachádzajú ešte v štádiu vývoja, poprípade chýba orientácia/informovanie zo strany judikatúry.

Úlohy výkonu správy bytov prevzali rôzni aktéri. Popri družstvách a komunálnych podnikoch, ktoré sa aj naďalej starajú o svoje bývalé byty, prišli na trh súkromné správcovské spoločnosti a čiastočne sa o byty starajú samosprávujúce sa spoločenstvá vlastníkov. Sčasti

uzatvorili správcovia zmluvy o výkone správy so spoločenstvami vlastníkov avšak v prípadoch kde spoločenstvá neboli založené, boli správcovia odkázaní uzatvoriť jednotlivé zmluvy s každým z vlastníkov. Zatiaľ nie je jasné, akým smerom sa bude trh uberať a ktoré štruktúry budú pre efektívnu správu bytov brzdou a ktoré uľahčením.

Správovanie zprivatizovaných nájomných bytov na Slovensku stoja pred špecifickými výzvami. Na pozadítejto skutočnosti bolo cieľom projektu preskúmať hlbšie efektívnosť správovania bytov na Slovensku. Formou osobných riadených rozhovorov boli anketovaní správcovia a vlastníci bytov. Cieľom prieskumu bolo získať hlbšie poznatky o organizácii, kvalite a reštrikciách správy bytov pri rôznych konšteláciách výkonu správy. Poznatky o silných a slabých stránkach a šance a riziká budúceho rozvoja boli súčasne bázou na odvodenie konkrétnych vzdelávacích opatrení v tejto novovznikajúcej oblasti hospodárstva. Výsledkom je koncepcia vzdelávania a ďalšieho vzdelávania zameraná na prax, odrážajúca aktuálne potreby slovenských aktérov na trhu. Aktuálnou úlohou bude teraz rozvinutú koncepciu uviesť do praxe vo forme konkrétnych komerčných vzdelávacích ponúk.

Súbežne k prácam v rámci štúdie bola nasadená skupina expertov, ktorá sa venovala otázkam právneho rámca. Konkrétne návrhy expertnej skupiny na zmeny v oblasti relevantného právneho rámca, na ktorých sa podieľali aj zástupcovia (správcovských) združení, boli v rámci projektu prediskutované a zaznamenané oddelene.

Výskumný projekt bol spracovaný v rámci výskumnej spolupráce. Partnermi projektu boli Institut für Wohnungswesen, Immobilienwirtschaft, Stadt und Regionalentwicklung (InWIS) – Inštitút pre bývanie, spravovanie nehnuteľností a mestský a regionálny rozvoj, Das Europäische Bildungszentrum der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft (EBZ) – Európske vzdelávacie centrum pre bytové hospodárstvo a nehnuteľnosti a slovenská inštitúcia Academia Istropolitana Nova (AINova).

Úlohou InWISu bolo zistiť stav (zmapovanie??) slovenského bytového trhu ako aj dokumentácia právneho rámca správy bytov v osobnom vlastníctve, tak aby aj medzinárodní experti mohli získať odborne fundovaný pohľad na východiskovú situáciu a špecifiká slovenského bytového trhu. InWIS pri tom na slovenskej strane podporovala AINova v úlohe organizácie a prevedenia tématicky špecifických pracovných skupín ako aj pri získavaní dát a materiálov. V rámci projektu bola AINove pridelená úloha zostaviť expertnú skupinu na analýzu právneho

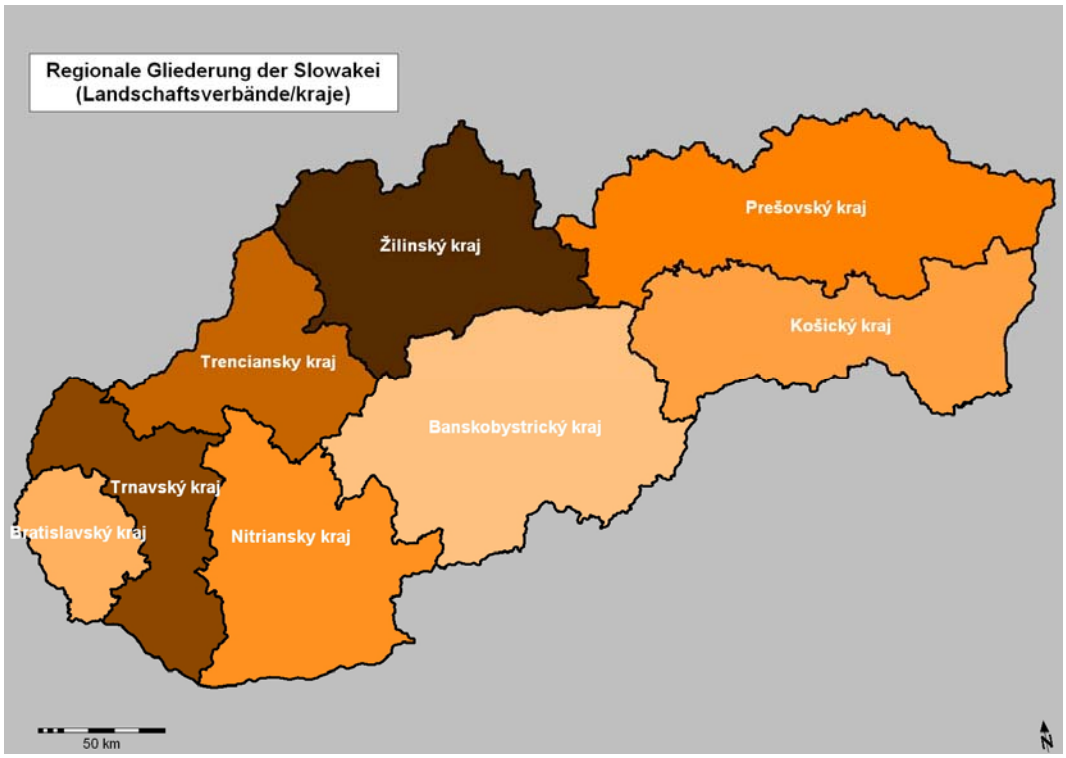
rámca a expertnú skupinu na zostavenie dotazníka. Okrem toho realizovala AINova tiež prieskum medzi správcami a vlastníkmi bytov.

Výsledky predložené v tomto dokumente, ako aj odporúčania expertnej skupiny na zlepšenie právnych rámcových podmienok, majú podporiť Ministerstvo pre regionálny rozvoj a výstavbu Slovenskej republiky, ktoré projekt sledovalo, pri vývoji konceptov bytovej politiky . Cieľom je, aby sa v dohľadnej dobe podarilo profesionalizovať trh pre vzdelávanie a ďalšie vzdelávanie správcov bytov a tým prispelo k efektívnejšiemu výkonu správy bytov.

Časť A. Prehľad slovenského trhu s bytmi

Po rozdelení Československa 1. januára 1993 sa Slovensko stalo suverénnym štátom. Hlavné mesto Bratislava leží v najzápadnejšej časti krajiny a tvorí jej politické a hospodárske centrum. Krajina zaberá územie s rozlohou 49.035 km² a je tým o niečo väčšia ako Dolné Sasko. 5,38 milióna obyvateľov (5.384.822 k 31.12.2004) Slovenska obýva osem krajov pomenovaných podľa krajského mesta.

Obr. 1: Regionálne členenie Slovenska (podľa krajov)



Zdroj: Štatistický úrad SR (2005) a vlastné znázornenie

1. Sociálno-demografické a sociálno-ekonomické údaje

2.6. Demografia

Na území Slovenska žije v súčasnosti okolo 5,4 milióna ľudí. Počet obyvateľov sa pritom v posledných rokoch zmenil iba málo, výkyvy v prirodzenom vývoji obyvateľstva boli vyrovnávané pozitívnym migračným saldom. Migranti prichádzajú predovšetkým z ostatných východoeurópskych krajín (Ukrajina, Česká republika, Rumunsko, Srbsko a Čierna Hora, Poľsko). Prognózy na nasledujúcich 30 rokov predpovedajú pre Slovensko, podobne ako pre iné východoeurópske krajiny,výrazný úbytok obyvateľstva o cca 500.000. Okrem hlavného mesta Bratislavy (425.000 obyvateľov vrátane okolia) sa na východe krajiny nachádza ďalšia významná aglomerácia Košice a okolie (235.000 obyvateľov).

Necelých 15 % obyvateľov patrí k etnickým menšinám. Okrem najväčšej maďarskej menšiny na juhu krajiny (67 %) sú relevantnou menšinou Rómovia na východe (12,5 %) a Česi na severozápade (6 %) krajiny.

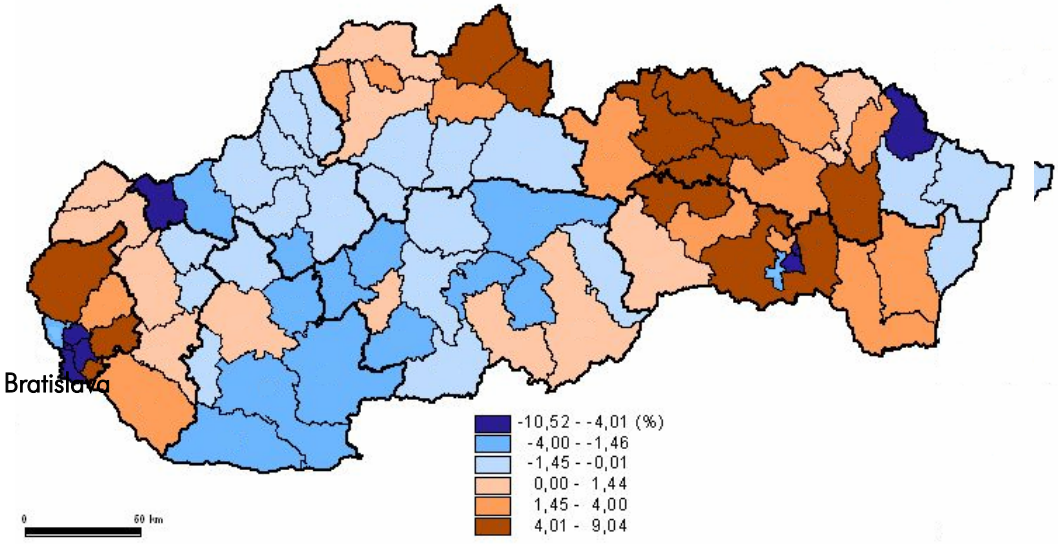
Hoci krajina vykazuje mladšie obyvateľstvo ako je priemer EÚ a s podielom obyvateľov v produktívnom veku 69,9 % obsadzuje popredné miesta, bude musieť v budúcnosti aj Slovensko v dôsledku nízkeho prirodzeného prírastku a zvyšujúcim sa očakávaným vekom zápasiť s procesom starnutia obyvateľstva. S priemerným počtom detí 1,2 na jednu ženu sa Slovensko nachádza na nízkej úrovni, ktorá dokonca zaostáva za dlhodobým nemeckým priemerom - necelých 1,4 dieťaťa na ženu. Nízke hodnoty posledných rokov možno už iba čiastočne zdôvodniť hospodárskymi a spoločenskými zmenami v postkomunistickej ére.

1.1.1. Vývoj obyvateľstva

Vývoj obyvateľstva na malých územiach, na úrovni miest a okresov Slovenska ukazuje, že na pozadí konštantného vývoja obyvateľstva na Slovensku sa skrýva celkom rozdielny vývoj v regiónoch. Kým v období medzi rokom 1995 až 2004 nárast obyvateľstva v niektorých častiach krajiny činil 9%, v iných častiach ubudlo až do 10% obyvateľstva. Silné prírastky vykazovali oblasti okolo hlavného mesta Bratislavy (s výnimkou Bratislavy samotnej) a východné časti krajiny. Kým na západe krajiny prírastok obyvateľstva úzko súvisí s hospodárskym rastom regiónu a v podstate je podmienený prisťahovaním (suburbanizácia), spočívajú

prírastky na skôr vidiecky charakterizovanom východe pravdepodobne na náraste prirodzeného obyvateľstva.

Obr. 2.:Vývoj obyvateľstva v okresoch (1995-2004)



Zdroj: Štatistický úrad SR (2005): Vývoj obyvateľstva v Slovenskej republike; Príloha č.1

1.1.2. Vývoj domácností

Pretože na trhu s bytmi vystupujú ako dopytujúci domácnosti a nie jednotlivé osoby , je na odhad potreby bytov v budúcnosti okrem vývoja obyvateľstva potrebné odhadnúť aj zmenu počtu súkromných domácností.

Prognózu vývoja domácností do roku 2025 vypracoval v roku 2002 Štatistický úrad Slovenskej republiky („Demographic Population Forecast in the Slovak Republic by 2025“, Statistical Office of Slovakia, Bratislava, 2002).

Základom prognózy vývoja domácností je prognóza vývoja obyvateľstva, ktorá vychádzajúc z roku 2001 s počtom obyvateľov 5.379.500 predpokladá v strednom variante mierny pokles počtu obyvateľov v roku 2005 na 5.377.000 (skutočný počet obyvateľov k 31. 12. 2004: 5.384.822), resp. na 5.360.000 v roku 2010. Tento trend znižujúceho sa počtu obyvateľstva bude pokračovať až do roku 2025 s očakávanými 5,2 miliónmi obyvateľov.

Súčasne sa aj pre Slovensko, podobne ako pre všetky západné priemyselné krajiny, v budúcnosti počíta so zmenšením veľkosti

domácností. Pre rok 2005 sa predpokladala priemerná veľkosť domácností na 2,5 osoby na domácnosť, do roku 2010 sa počíta s poklesom na 2,4 osoby na domácnosť.

Zmenšovanie domácností spôsobuje, že počet domácností – a tým aj potreba bytov – bude aj pri konštantnom alebo mierne klesajúcom počte obyvateľov stúpať. Štatistický úrad Slovenskej republiky vykazuje nárast počtu domácností na 2.150.800 domácností v roku 2005 a na 2.233.300 domácností v roku 2010. Pri sledovaní týchto čísel treba zohľadniť nasledovné:

Podľa údajov Štatistického úradu Slovenskej republiky bolo v roku 2001 2.071.743 cenzových domácností. Spomedzi týchto domácností disponuje len cca 80 % vlastným bytom, re sp. domom. Zvyšných 20 % žije v podnájme, resp. sa o bývanie delí s inými domácnosťami o dom resp. byt. K tomu treba prirátať 44.367 domácností Rómov, ktorí nežijú v domoch.

Celkovo bolo pre 2.071.743 cenzových domácností v roku 2001 k dispozícii 1.884.846 bytov, z ktorých však iba 1.665.536 bolo trvalo obývateľných.

Tab. 1: Charakteristiky bytovej situácie podľa rôznych typov domácnosti

	Domácnosti rodinné úplné	Domácnosti rodinné neúplné	Domácnosti nerodinné viacčlenné	Domácnosti jednotlivcov	Spolu
Domácnosti s vlastným bytom (vlastníctvo alebo nájomný byt)	984.296	193.025	31.018	457.197	1.665.536
Domácnosti, ktoré sa o byt delia s inými domácnosťami	174.633	50.054	3.534	133.619	361.840
Domácnosti bývajúce mino bytov / domov	9.094	3.279	787	31.207	44.367
Domácnosti spolu	1.168.023	246.358	35.339	622.023	2.071.743

Zdroj: A. Elbers, Updating of the Housing Sector Profile (Slovakia), 2003, str. 16

Celkovo je podiel domácností bývajúcich v podnájme, resp. prechodnom ubytovaní relatívne vysoký, čo poukazuje na funkčné deficity trhu s bytmi. Pre budúcnosť je treba rátať so značným poklesom vysokého podielu domácností bývajúcich v podnájme. Pri predpokladanom poklese domácností žijúcich v podnájme na 10 % všetkých domácností do roku 2010, vzrastie potreba bytov približne na 2 milióny. To znamená, že by muselo byť na trhu dodatočne k dispozícii okolo 300.000 bytov, aby

mohol byť naplnený dopyt každej domácnosti po vlastnom byte. Vzhľadom na súčasný veľmi nízky počet dokončených bytov sa zdá byť tento cieľ momentálne ťažko dosiahnuteľný[1].

Z vývoja obyvateľstva a domácností na záver vyplýva:

- vo vzťahu k aktuálnym počtom dokončených bytov (2,76 bytových jednotiek/1000 obyvateľov v roku 2005) existuje dlhotrvajúci veľký dopyt po novopostavených bytoch;
- nutnosť priviesť pri nízkych nákladoch vysoký počet neobývateľných bytov do obývateľného stavu;
- potreba zvýšenia ponuky nájomných bytov pre sociálne slabšie vrstvy za účelom poskytnutia primeraného bývania ľuďom v súčasnosti žijúcim v podnájmoch a v prechodných ubytovniach.

Pre správcov bytov tento vývoj znamená, že údržbe existujúcich priestorov na bývanie, teda údržbe a modernizácii bytov pripadne dôležitá úloha. Naďalej napätý trh s bytmi spolu so stúpajúcimi cenami nehnuteľností na to poskytujú dobre trhové prostredie.

1.1.3. Migračné pohyby

Migračné presuny v rámci Slovenska sú veľmi malé, ale so stúpajúcou tendenciou. V poslednom období sa ročne presťahovalo z jedného regiónu do iného 0,38 % obyvateľov, teda dobrých 20.000 osôb. Migrácia na malom území prirodzene prebieha vo väčšom rozsahu. Najnovšie číslo 40.000 sťahovaní (0,74 % obyvateľstva) za hranice obce však naznačuje len nízku mobilitu obyvateľstva.

[1] Szolgayová, et al. (2003): Updating the Housing Sector Profile (Slovakia), str. 21

Tab. 2: Migračné pohyby 2000-2004

	Celkový počet všetkých presťahovaných osôb		
rok	**Z jednej obce do inej v rámci okresu**	**Z jedného okresu do iného v rámci regiónu**	**Z jedného regiónu do iného**
	Absolútne hodnoty		
2000	35.243	24.321	17.334
2001	36.757	24.995	18.129
2002	41.817	27.514	20.275
2003	39.060	24.980	20.175
2004	39.915	24.702	20.403
	Na 1000 obyvateľov		
2000	6,5	4,5	3,2
2001	6,8	4,6	3,4
2002	7,8	5,1	3,8
2003	7,3	4,6	3,8
2004	7,4	4,6	3,8

Zdroj: Štatistický úrad SR (2005)

Absencia fungujúceho trhu s nájomnými bytmi predovšetkým pre slabšie príjmové skupiny obyvateľstva je zo strany OECD spájaná s vysokou nezamestnanosťou v krajine. Keďže na trhu je k dispozícii len malé množstvo (zaplatiteľných) bytov, je mobilita medzi regiónmi veľmi malá. V medzinárodných porovnávacích štúdiách OECD o mobilite pracovných síl obsadilo Slovensko poslednú priečku.

Zatiaľ čo v skupine práceschopného obyvateľstva vo veku 15 až 64 rokov sa v USA, ktoré dosahuje špičkové hodnoty, sťahuje viac ako 3 %, na Slovensku to bolo v roku 2003 iba 0,14 %. Aj Nemecko, ktorému bola v minulosti pravidelne prisudzovaná príliš nízka mobilita pracovných síl, sa so svojimi 1,36 % nachádza ďaleko pred Slovenskom. [2]

2.7. Sociálno-ekonomické údaje

Analogicky k hospodárskym disparitám Slovenska sa výrazne líši aj regionálna miera zamestnanosti. Viac ako 60 % obyvateľov starších ako 15 rokov v regióne Bratislavy je zamestnaných, v skupine 15 až 64-ročných je to dokonca takmer 70 % (Nemecko: priemer rokov 1996-2000 = 64,8 %). Miera zamestnanosti klesá smerom na východ krajiny. Tento rozdiel je okrem nižšej ekonomickej dynamiky spôsobený aj vyšším zastúpením Rómov s podpriemernou dispozíciou k zamestnanosti.

[2] OECD (2005): Economic Review 2005 – Slovak Republic, str. 33

Tab. 3: Miera zamestnanosti

Región	Miera zamestnanosti (15-64 rokov)
Bratislava	69,4
Trnava	63,5
Trenčín	62,5
Nitra	55,1
Žilina	56,6
Banská Bystrica	52,5
Prešov	52,5
Košice	49,1

Zdroj: Štatistický úrad SR (2005)

Ešte výraznejšie sa prejavujú hospodárske rozdiely medzi regiónmi pri sledovaní priemernej mesačnej mzdy. Najvyššie mzdy sa podľa údajov Štatistického úradu Slovenskej republiky dosahujú na západe krajiny - v Bratislavskom regióne: v priemere 606 EUR na mesiac. Priemerná mesačná mzda v Košickom regióne, ktorý so 433 EUR vykazuje najvyššiu mzdu po Bratislave, dosahuje len približne 70 % hodnoty hlavného mesta. Na konci sa umiestnil Prešovský región, v ktorom priemerná mesačná mzda činí 330 EUR, čo je dokonca takmer o 50 % menej ako v Bratislavskom regióne. Celoštátna priemerná mesačná mzda je 443 EUR[3]. Výdavky na bývanie (nájom, údržba, opravy a zálohové platby) činia podľa vyjadrenia príslušného ministerstva 19,3% (v 3. kvartály 2003) z priemerného čistého príjmu domácnosti[4].

Výrazné rozdiely v príjmoch medzi jednotlivými regiónmi sú dôvodom odlišných požiadaviek na správcov bytov. V regiónoch s nízkymi príjmami sa vzhľadom na slabú platobnú schopnosť vlastníkov bytov sústreďuje na platby na základnú údržbu budov. V regiónoch s vyššími príjmami sa zaoberajú viac organizáciou procesu správy a ochotou vlastníkov bytov platiť.

Na Slovensku je v súčasnosti možné pozorovať pozitívny hospodársky vývoj. Reálny hrubý národný produkt zaznamenáva už od roku 2001 značné prírastky vo výške 3 až 6%. V roku 2006 rástlo slovenské hospodárstvo až o 8,3% oproti predchádzajúcemu roku. Nezamestnanosť klesla v priebehu roka 2006 z 11,85 na 9,4%. Tento pozitívny vývoj sa odráža aj na raste reálnych miezd (2005: +6,3%,

[3] Štatistický úrad Slovenskej republiky (2005): Priemerná mesačná mzda zamestnancov za rok 2004.

[4] Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR (2004): Questionaire for European Ministers Conference on „Sustainable of High-Rise Residential Buildings and Restructuring of Surrounding Areas“

2006: +3,3%) Okrem toho naznačuje miera inflácie vo výške 3% stabilnú hospodársku situáciu[5].

2. Trh s bytmi

Základom pre mnohé analýzy sú údaje získané pri sčítaní obyvateľov v roku 2001, ktoré poskytujú aj obšírne informácie z oblasti bývania a bytového fondu. Aktualizácia dát nadväzujúca na sčítanie obyvateľstva v užšom zmysle neexisuje, mnohí lokálni aktéri však disponujú dôkladnou znalosťou trhu a na základe údajov z roku 2001 dokážu predpokladať základný vývoj trhu.

2.8. Štruktúra bytového fondu

V roku 2001 bolo v Slovenskej republike registrovaných celkovo 1.884.846 bytov, z ktorých však iba 1.665.536 bolo v obývateľnom stave. S takmer 12 % je podiel neobývateľných bytov už dnes značný a na základe stavu údržby rozsiahlych častí panelových stavieb sa možno obávať nárastu tohto čísla. Už dnes je nutné vykonať opatrenia na zabezpečenie údržby bytového fondu. Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja odhaduje náklady na modernizáciu bytových domov na cca 1,3 miliárd € resp. dobrých 13 až 16 tisíc EUR/budovu[6]. Napriek nízkym investičným nákladom na budovu (v porovnaní so západnou Európou) je jasné, že význam modernizačných opatrení v rámci spravovania bytov nadobudne väčší význam a zároveň stúpne aj hospodársky potenciál miestnych remeselníckych povolaní.

Experti odhadujú bytový fond v bytových domoch na bezmála 860.000 bytov, čo zodpovedá 45 % z celkového bytového fondu. Viac ako 70 % týchto bytov sa pritom nachádza v budovách, ktoré majú viac ako štyri poschodia. Dá sa vychádzať s toho, že týchto 625.000 bytov je situovaných v budovách s priemyselnou konštrukciou, teda takzvaných panelových domoch. Odborníci odhadujú celkový počet týchto domov na 13.100[7] .

---

[5] Štatistický úrad SR (2007): Indicators of economic development

[6] Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR (2004): Questionaire for European Ministers Conference on „Sustainable Refurbishment of High-Rise Residential Buildings and Restructuring of Surrounding Areas“, str.15

[7] Odhady expertov vychádzajú z databázy, ktorá pokrýva 93,5% slovenského bytového fondu. (Zdroj: Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR (2004): Questionaire for European Ministers Conference on „Sustainable Refurbishment of High-Rise Residential Buildings and Restructuring of Surrounding Areas“, str. 15).

Tab. 4: Bytový fond

Rok: 2005	Počet jednotiek
Počet všetkých bytov (všetky bytové jednotky)	1.940.494
Počet všetkých bytov (trvale obývané byty)	1.721.185

Zdroj: Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR; vlastné spracovanie InWIS

Dobrá štvrtina slovenského bytového fondu bola postavená v období od roku 1970 do roku 1980. Budovy postavené pred rokom 1945 tvoria na Slovensku iba 11,5 %, čo je len malé zastúpenie. Prirodzene ešte menší je medzi nimi podiel bytových domov (3,7 %), resp. viacposchodových bytových domov (> 4 poschodia) (2,5 %). Celkovo pochádzajú takmer dve tretiny súčasného bytového fondu z obdobia rokov 1960 až 1990, teda z komunistického obdobia Slovenska. To sa odzrkadľuje predovšetkým vo výstavbe viacposchodových bytových domov, ktoré sa v tomto období stavali vo zvýšenej miere. Len v rokoch 1970 až 1990 boli postavené dve tretiny týchto domov. Sú to práve tieto budovy, ktoré momentálne spôsobujú veľké problémy na slovenskom trhu s bytmi, a to jednak z dôvodu výraznej potreby modernizácie a obnovy, ako aj v oblasti ich spravovania.

Politický prevrat vo východnej Európe viedol v Slovenskej republike k rozmachu výstavby. Práve 6,7 % súčasného bytového fondu pochádza z obdobia po roku 1990, s výrazne nízkym podielom viacposchodových budov.

Ústup štátu a bytových družstiev ako aktérov dovtedy pôsobiacich v oblasti bytovej výstavby ako aj neisté rámcové hospodárske podmienky pre potenciálnych investorov sa negatívne prejavili na ponuke bývania. Do existujúcich bytov sa investovalo len v obmedzenej miere. Vysoký počet domácností žijúcich v podnájme a dočasnom ubytovaní poukazuje na to že nahromadené požiadavky ešte doteraz neboli uspokojené.

Tab. 5: Vek bytového fondu

Obdobie výstavby	Celkový bytový fond	Byty v bytových domoch
do 1945	11,5	3,7
1945 – 1960	15,1	9,5
1960 – 1970	20,1	19,2
1970 – 1980	25,6	34,4
1980 – 1990	21,0	28,6
od 1990	6,7	4,6
	100%	100%

Zdroj: Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR (2004): Questionaire for European Ministers Conference on „Sustainable Refurbishment of High-Rise Residential Buildings and Restructuring of Surrounding Areas“, str.5

Zatiaľ čo začiatkom 60-tych rokov sa ešte takmer dve tretiny bytov na Slovensku nachádzali v rodinných domoch, v nasledujúcom období sa budovali hlavne bytové domy, predovšetkým panelové stavby. Podiel bytov v bytových domoch medzičasom stúpol na takmer 50% z celkového bytového fondu. Spravovanie bytov v týchto budovách je tak pre slovenský trh s bytmi veľmi dôležité, pretože sa týka takmer polovice slovenských domácností. Druhá polovica domácností žije v rodinných domoch a je preto pre predmet výskumu irelevantná.

Tab. 6: Rozdelenie bytov podľa typu bytov (v %)

Rok	1961	1970	1980	1991	2001
Rodinné domy	62,1	70,4	58,5	50,2	49,2
Bytové domy	17,8	28,1	40,8	47,3	49,9
Iné budovy	20,1	1,5	0,7	0,4	0,9

Zdroj: Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR (2004): Periodická národná správa o vývoji bývania v európskych krajinách – Slovenská republika, str. 18.

Prevažná časť bytov má rozlohu od 40 do 60 m². Spolu s malometrážnymi bytmi s rozlohou pod 40 m² sú takmer dve tretiny všetkých existujúcich bytov menšie ako 60 m². S ohľadom na skutočnosť, že do tejto štatistiky sú zahrnuté aj rodinné domy, je zrejmé, že počet väčších bytov v bytových domoch je veľmi nízky. Vzhľadom na vývoj v oblasti rozlohy bytov v západoeurópskych štátoch, na ktorý sa v strednodobom horizonte budú orientovať aj slovenské nároky na obytnú plochu, existujú výrazné deficity v prispôsobení sa a modernizácii súčasného bytového fondu.

Tab. 7: Bytové jednotky podľa veľkosti

Obytná plocha	Podiel na bytovom fonde
do 20 m^2	4,9%
20 - 40 m^2	19,0%
40 - 60 m^2	41,1%
60 - 80 m^2	17,9%
80 - 100 m^2	9,5%
>100 m^2	7,6%

Zdroj: Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR (2004): Questionaire for European Ministers Conference on „Sustainable Refurbishment of High-Rise Residential Buildings and Restructuring of Surrounding Areas“, str. 5

2.9. Štruktúra vlastníkov a obyvateľov bytového fondu

Rozpad komunistického systému viedol na Slovensku k úplnej zmene štruktúry bytového trhu. Ak v období do roku 1990 to boli predovšetkým obecné organizácie a bytové družstvá, ktoré vlastnili a obhospodarovali veľkú časť bytového fondu – najmä v bytových domoch – nasledujúce obdobie prinieslo vlnu privatizácie. V roku 2001 sa nachádzalo už len 3,7 % z celkového bytového fondu vo vlastníctve štátu (oproti 27,2 % v roku 1991), ďalších 14,9 % vo vlastníctve bytových družstiev (oproti 22,3 % v roku 1991). Zatiaľ čo miera vlastníctva na Slovensku už v roku 1991 dosahovala 49,7 % európskeho priemeru, ďalej stúpala až na 75,9 % v r. 2001. Podľa údajov Ministerstva výstavby a regionálneho rozvoja bolo do roku 2000 sprivatizovaných 248.393 bytov vo vlastníctve štátu a 104.497 bytov vo vlastníctve bytových družstiev. Výnosy z privatizácie bytov putovali do miestnych rozvojových fondov, ktoré sa mali použiť ako finančná báza pre obnovu bytového fondu a modernizáciu obecnej infraštruktúry.

Tab. 8: Štruktúra bytového fondu podľa vlastníkov

	1991	2001	Byty v bytových domoch	Byty vo vysokopodlažných bytových domoch (>4 poschodia)
Verejné nájomné byty (štátne/obecné)	27,2%	3,7%	11,5%	9,8%
Súkromné nájomné byty	0,0%	0,1%	0,0%	0,1%
Byty vo vlastníctve užívateľa	49,7%	75,9%	51,2%	56,1%
Byty vo vlastníctve bytových družstiev	22,3%	14,9%	28,5%	33,0%
Iné (podnikové byty, byty zahraničných organizácií, cudzích štátnych príslušníkov a nezistených vlastníkov)	0,8%	5,4%	8,8%	1,0%

Zdroj: Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR (2004): Questionaire for European Ministers Conference on „Sustainable Refurbishment of High-Rise Residential Buildings and Restructuring of Surrounding Areas“, str. 7

Pozoruhodná je nielen celková miera vlastníctva v rozsahu takmer 75%, ale že aj vo vysokopodlažných domoch sa medzičasom nachádza vo vlastníctve už viac ako polovica bytov. Kým v segmente rodinných domov bolo vlastníctvo rozšírené aj pred rokom 1990, vlastníctvo bytov vo vysokopodlažných bytových domoch bolo založené skoro výlučne po roku 1990. Vysoká miera vlastníctva odráža teda mimoriadnu dynamiku privatizačného procesu.

Prevažná väčšina týchto bytov v osobnom vlastníctve je pritom obývaná vlastníkmi, ktorí v týchto bytoch sami bývajú. Privatizačný proces v období od roku 1992 tak viedol k výraznej redukcii počtu disponibilných nájomných bytov.

Tab. 9: Vlastníci bytov v obývateľnom bytovom fonde

Vlastník / Forma bývania	Fyzická osoba	Štát	Obec	Bytové družstvo	Zmiešané vlastnícke pomery	Ostatné	Spolu
Spolu	916.610	20.847	39.676	194.723	410.528	83.152	1.665.536
Bývanie vo vlastných domoch (rodinné domy)	774.175	75	79	33	3.285	6.083	783.730
Bývanie v bytoch vo vlastníctve občana v bytových domoch	108.485	2.369	4.019	33.180	260.093	37.201	445.347
Bývanie v prenajatých bytoch	13.105	12.777	32.953	8.151	44.045	24.194	135.225
Bývanie v družstevných bytoch	5	0	8	150.829	91.272	6.417	248.531
Bývanie v ubytovniach /internátoch	217	3.372	551	116	741	3.021	8.378
Iné bývanie	20.943	1.894	2.066	2.414	11.092	6.286	44.325

Zdroj: Szolgayová et al. (2003): Updating the Housing Sector Profile (Slovakia), str.9

Sčítanie obyvateľov z roku 2001 vykazuje presne 135.225 oficiálne registrovaných nájomných bytov. To zodpovedá podielu 8,1 % z obývaných bytov v Slovenskej republike. Väčšina nájomných bytov sa pritom nachádza v budovách so zmiešanými vlastníckymi vzťahmi, teda v budovách, ktoré boli predtým vo vlastníctve družstiev, a sčasti v ňom aj zostali, a vo vlastníctve miest a obcí. Hoci sa tempo privatizácie od roku 2001 spomalilo, legislatívne podmienky – právo nájomníka na odkúpenie – zostali naďalej zachované a treba vychádzať z toho, že počet nájomných bytov sa v poslednom čase ešte viac zredukoval.

Predovšetkým v hospodársky prosperujúcej Bratislave, kde do osobného vlastníctva medzičasom prešla ešte väčšia časť bytov ako na východe krajiny, je oficiálny trh s verejnými nájomnými bytmi takmer úplne ochromený. Nemožnosť získať cenovo prijateľné bývanie je podľa názorov odborníkov závažným dôvodom nízkej mobility pracovných síl na Slovensku. Tento problém si medzičasom všíma aj „Koncepcia štátnej bytovej politiky do roku 2010[8], ktorej cieľom je oživenie trhu s nájomnými bytmi predovšetkým pre obyvateľov s nižším príjmom.

[8] Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR (2000)

Skoro polovica bytov na Slovensku sa nachádza v rodinných domoch, ktoré sú takmer výlučne vo vlastníctve fyzických osôb. Celkovo sa nachádza viac ako 900.000 bytov, t. j. cca 55 % celkového bytového fondu, vo vlastníctve fyzických osôb.

V dôsledku možnosti slobodnej voľby nájomníka o dokúpení alebo neodkúpení bytu, vykazuje dobrých 40 % bytových domov na Slovensku takzvané zmiešané vlastníctvo (byty v jednej a tej iste budove sú obývane jednak vlastníkmi, jednak nájomníkmi). V roku 2001 sa takmer štvrtina všetkých bytov na Slovensku nachádzala v zmiešanom fonde. Táto situácia skrýva v sebe veľký potenciál konfliktov a výrazne sťažuje vykonávanie správy a údržby budov. Jednak je prístup nájomníka k svojmu bytu a spoločným priestorom často iný ako prístup vlastníka, ktorý má záujem o dlhodobé zhodnocovanie domu. Okrem toho znamenajú tieto zmiešané vlastnícke vzťahy, že sa noví vlastníci bytov musia dohodnúť (zhodnúť) na spravovaní, resp. vykonaní investičných opatrení, so starými vlastníkmi – obcami alebo bytovými družstvami. Odhady miestnych expertov o situácii v bežnej praxi sa v závislosti od príslušnosti k rôznym záujmovým skupinám značne rozchádzajú. Kým zástupcovia vlastníkov bytov sa sťažujú na veľké problémy a nejasné podmienky právneho rámca, Slovenský zväz bytových družstiev sa odvoláva na to, že drvivá väčšina nových majiteľov bytov sa rozhodla ponechať výkon správy bytovému družstvu

Do konca roku 2005 bolo úradne registrovaných 7.876 spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (SVB) a toto číslo má silne stúpajúcu tendenciu. Od roku 1999 sa počet SVB viac ako zdvojnásobil.

Tab. 10: Zmiešané vlastnícke vzťahy

	Bytové domy
Podiel budov so zmiešanými vlastníckymi vzťahmi (v % z celkového počtu budov v kategórii)	41,2 %
Podiel bytových jednotiek v budovách so zmiešanými vlastníckymi vzťahmi (v % z celkového počtu bytových jednotiek)	24,6 %

Zdroj: Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR (2004): Questionaire for European Ministers Conference on „Sustainable Refurbishment of High-Rise Residential Buildings and Restructuring of Surrounding Areas“, str. 8

2.10. Výstavba bytov

Stúpajúce angažovanie sa súkromných investorov, ktorí sa v dôsledku politickej neistoty začiatkom 90-tych rokov ešte držali v úzadí, viedol k zmene štruktúry vlastníkov. Zatiaľ čo účasť bytových družstiev na

výstavbe je už prakticky bezvýznamná, obce svoje aktivity v oblasti novej bytovej výstavby v posednom období rozšírili. Počet dokončených bytov ako za čias ČSSR (takmer 11.500 bytov v roku 1980) – sa tým prirodzene ani zďaleka nedosahuje.

Pri pozorovaní rozloženia dokončených bytov podľa jednotlivých dodávateľov je viditeľné že na trhu s bytmi nastal základný obrat. V roku 1980 bolo na Slovensku dokončených celkovo 48.215 bytov, z toho len okolo 25 % pripadalo na súkromný sektor (rodinné domy). Dnes vzniká v súkromnom sektore vyše 80 % novopostavených bytov, kým verejný sektor ako investor výrazne ustúpil[9].

Aj oblasť podnikania správcov bytov sa pri narastajúcom počte novostavieb bude postupne meniť. Kým dnes sa správcovská činnosť koncentruje prevažne na sprivatizované byty panelovej konštrukcie, v budúcnosti budú potrební aj správcovia pre novopostavené vysokokvalitné byty v urbánnych zónach, a to najmä v Bratislave a Trnave.

Tab. 11: Štruktúra vlastníkov bytov dokončených v rokoch 1980-2005

	Obce	%	Bytové družstvá	%	Iné	%	Súkromní vlastníci	%	Spolu	%
1980	11.437	100	18.527	100	5.637	100	12.614	100	48.215	100
1990	4.153	36,0	10.033	54,0	154	3,0	10.365	82,0	24.705	51,0
1996	1.428	12,0	1.306	7,0	13	0,2	3.510	28,0	6.257	13,0
1997	1.858	16,0	953	5,0	349	6,0	4.012	32,0	7.172	15,0
1998	1.350	12,0	548	3,0	194	3,4	6.142	49,0	8.234	17,0
1999	827	7,2	673	4,0	317	5,6	8.928	70,0	10.745	22,0
2000	662	5,7	107	0,6	326	5,8	11.836	94,0	12.931	27,0
2001	1.079	9,4	52	0,6	250	4,4	8.940	71,0	10.321	21,0
2002	2.397	21,0	267	1,4	97	1,7	11.452	91,0	14.213	29,0
2003	3.966	35,0	64	0,3	40	0,7	9.909	78,0	13.980	29,0
2004	1.528	13,0	77	0,4	27	0,5	10.960	87,0	12.592	26,0
2005	2.032	18,0	302	1,6	82	1,4	12.443	99,0	14.863	30,0

Poznámka: Kategória „iné“ zahŕňa stavebnú činnosť štátu, cirkvi, politických strán a združení. Vysoká hodnota z roku 1980 je predovšetkým výsledkom stavebnej činnosti štátu vo vtedajšej ČSSR na území dnešnej SR.

Zdroj: Ing. Szolgayová et al. (2003), Updating the Housing Sector Profile (Slovakia) str. 11; Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja SR (2006)

[9] Szolgayová (2003): Updating the Housing Sector Profile (Slovakia), str. 11

2.11. Súkromný trh s bytmi

Napätá situácia na trhu s nájomnými bytmi vedie k tomu, že počet transakcií ako aj výška nájomného v sektore súkromných prenajímateľov bytov štvornásobne prevyšuje hodnoty vo verejnom sektore a regulované nájomné družstiev (v Bratislave až 10-násobne). Počet cenovo dostupných bytov je v dôsledku prebiehajúcej privatizácie veľmi nízky, takže ich význam pre slovenský trh s bytmi je zanedbateľný.

Ceny bytov v osobnom vlastníctve sú vo vysokej miere závislé od polohy. Poloha bytov vo vnútri jednotlivých miest vedie k ďalšej diferenciácii cien na čiastkových regionálnych trhoch, už teraz vykazujú jednotlivé regióny Slovenska značné cenové rozdiely.

Pre nasledujúci cenový prehľad boli vyhodnocované príslušné médiá, predovšetkým internetové portály. V jednotlivých regiónoch bolo vyhľadávanie obmedzené na mestské oblasti. Vo vidieckych častiach Trenčianskeho, Nitrianskeho a Žilinského regiónu bola pritom ponuka taká malá, že nebolo možné dosiahnuť počet minimálne 40 ponúk na kúpu bytu. Vo všetkých ostatných regiónoch bolo do cenovej rešerše zahrnutých aspoň 40 ponúk. Samozrejme sa tu jedná o ponukové ceny. Informácie o výške cien pri skutočnom uzavretí predajných zmlúv neboli k dispozícii, budú sa však pohybovať ľahko pod hladinou ponukových cien.

Deľba bytov na nové a používané sa nerobila. Nové byty alebo byty na úrovni novostavieb sa nachádzajú v hornej oblasti tu opísaného cenového rozpätia. V Bratislave a iných mestách vládnu výrazné rozdiely medzi cenami v segmente novostavieb a existujúcim bytovým fondom porovnateľnej veľkosti. Tento jav sa neobmedzuje iba na Bratislavu, ale možno ho pozorovať aj v iných mestách. Len kvalitné a modernizované staršie byty v najlepších lokalitách dosahujú horný cenový segment.

Tab. 12: Ceny za 3-izbové byty

Región	Priemerná cena v EUR	Maximálna cena v EUR	Minimálna cena v EUR
Bratislavský	72.900	124.000	51.300
Trnavský	49.700	74.300	31.000
Trenčiansky	24.500	37.800	16.200
Nitriansky	23.900	36.500	15.100
Žilinský	22.200	31.100	18.600
Banskobystrický	35.400	56.800	21.600
Prešovský	30.000	67.500	14.900
Košický	28.200	39.500	22.700

Zdroje: Vlastný prehľad podľa www.reality.sk; www.skreality.sk. Stav: máj 2006

Štruktúra cien jasne dokumentuje exponované postavenie Bratislavy. Ceny tu z časti dosahujú trojnásobok cien na strednom a východnom Slovensku. Len Trnavský región môže na základe svojej polohy v aglomerácii Bratislavy nadviazať na vysokú úroveň cien hlavného mesta.

Keď opustíme územie rozvíjajúceho sa hlavného mesta a priľahlého regiónu Trnavy, výrazne klesajú nielen ceny, ale aj aktivita trhu. O fungujúcom trhu možno, ak vôbec, hovoriť len v centrách daných regiónov. Predovšetkým na severe a východe krajiny (Prešov, Žilina) dianie na trhu viditeľne ochabuje. Na 1,5 milióna obyvateľov v týchto regiónoch pripadá menej ako 200 ponúk bytov v osobnom vlastníctve.

3. Správa bytov v osobnom vlastníctve

Privatizáciou rozsiahlych častí nájomného bytového segmentu sa situácia na trhu s bytmi na Slovensku - ako aj takmer vo všetkých východoeurópskych štátoch - za posledných 15 rokov zásadne zmenila. V segmente bytových domov dominujú bytovému fondu naďalej byty v panelových stavbách pochádzajúcich z obdobia socializmu. Avšak väčšina týchto bytov po veľkej vlne privatizácie už nie je k dispozícii pre trh s nájomnými bytmi, pretože sú obývané vlastníkmi.

V minulosti vystupovali ako investori a prenajímatelia bytových domov okrem miest, obcí a štátu predovšetkým družstvá. Zatiaľ čo vždy existovala veľká časť súkromných vlastníkov rodinných domov – predovšetkým vo vidieckych oblastiach, kde tradične spolunažívali viaceré generácie pod jednou strechou – byty v osobnom vlastníctve sa až do politického prevratu začiatkom 90-tych rokov na Slovensku

prakticky nevyskytovali. Politicky chcenou a podporovanou privatizáciou fondu nájomných bytov sa tak počas veľmi krátkeho obdobia vytvoril rámec pre zavedenie mechanizmov trhového hospodárstva na trhu s bytmi. Nízke ceny, ktoré boli stanovené zákonom, viedli z pohľadu zástancov privatizácie k pôsobivým úspechom v sektore bytových domoch. Počet bytov v osobnom vlastníctve za veľmi krátky čas razantne stúpol a medzičasom dosahuje takmer 450.000 (posledné zistenie pochádza z mája 2001).

S prechodom bytov do osobného vlastníctva vzniklo aj vlastníctvo spoločných častí domu. Upravuje ho zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov podobný nemeckému zákonu a viaceré súvisiace paragrafy v iných zákonníkoch (napr. slovenskom Občianskom zákonníku), ktoré tvoria právny podklad pre nové úlohy a obraz povolania správcov bytov v osobnom vlastníctve.

Pri sprivatizovaných nehnuteľnostiach ide spravidla o staršie bytové domy v panelových stavbách s nedostatočnou údržbou. Okrem samotnej správy sa tým pre nových vlastníkov a správcov od začiatku vynára problém potreby rozsiahlej obnovy a modernizácie budov. Ak už samotná správa a údržba bytových domov skrýva v sebe značný potenciál konfliktov, je organizácia rozsiahlych a nákladných modernizačných a sanačných opatrení značne náročným a komplexným procesom. Chýbajúce skúsenosti v organizácii týchto procesov u správcov a nedostatočné finančné možnosti mnohých nových vlastníkov sú iba dva z množstva problémov, ktoré vyvstávajú pri objektoch nachádzajúcich sa často v zlom stave. K tomu sa pridáva u mnohých nových vlastníkov dosiaľ nedostatočne vyvinuté uvedomenie si skutočnosti, že ich rozsah zodpovednosti sa okrem vlastného bytu rozšíril aj na vlastníctvo spoločných častí domu. Legislatívnym predpisom prislúcha, napr. pri stanovení pravidiel väčšinového rozhodovania, nadradený význam.

Zákon č 182/1993 z 8. júla 1993 (Zákon Národnej Rady SR o vlastníctve bytov a nebytových priestorov z 8. júla 1993, ďalej len zákon č. 182/1993), obsahuje smerodajné podmienky právneho rámca upravujúce vlastníctvo bytov na Slovensku. Upravuje nadobudnutie bytov a nebytových priestorov, povinnosti (nových) vlastníkov bytového domu a ich vzájomný vzťah. Ďalej sú v ňom obšírne rozpracované možnosti spravovania sprivatizovaných objektov a s tým spojené povinnosti a práva vlastníkov a správcov. Zahŕňa aj „spoločenstvá vlastníkov bytov“.

Zákon umožňuje výlučne privatizáciu nájomníkmi a obsahuje podrobné nariadenia pre stanovenie cien bytov, pozemkov, garáží atď. a prechodné ustanovenia pre byty vo vlastníctve bývalých štátnych organizácií, ktoré platia aj pre komunálne bytové podniky a družstvá.

2.12. Vlastníci bytov

Spoločenstvá vlastníkov bytov

S privatizáciou bytov vznikli prvýkrát aj spoločenstvá vlastníkov bytov. Zákon ráta s tým, že si svoje budovy spravujú sami. V praxi je to však tak, že čiastočne sú poverení spravovaním externí správcovia. Ak sa nezaloží spoločenstvo vlastníkov bytov, zabezpečuje správu objektu externý správca na základe samostatných zmlúv s jednotlivými vlastníkmi.

Do roku 2004 musela so založením SVB súhlasiť majoritná časť vlastníkov, po zmene legislatívy je to od januára 2005 dvojtretinová väčšina. Po odsúhlasení nasleduje voľba orgánov SVB. Fázu zakladania SVB kontroluje príslušný krajský úrad. V rámci registrácie sú zaevidované aj osoby, ktoré vykonávajú funkciu štatutárnych orgánov SVB.

Orgány spoločenstva sú nasledovné:

- Predseda
- Rada – dozorný orgán SVB, ktorý musí mať minimálne troch členov
- Zhromaždenie vlastníkov
- Iné orgány, ak sú ustanovené v zmluve o spoločenstve.

Okruh činností SVB je obmedzený na výkon správy objektu a prípadne na prenájom komerčne využiteľnej plochy na/v budove.

Ak bolo SVB založené ešte pred sprivatizovaním všetkých bytov, disponuje bývalý prenajímateľ (napr. obec alebo bytové družstvo) v rámci SVB podielom hlasov zodpovedajúcim ostávajúcim nájomným bytom. Členstvo v SVB je pre všetkých vlastníkov bytov povinná. S nadobudnutím vlastníctva bytu je neoddeliteľne spojené aj nadobudnutie spoluvlastníctva všetkých spoločných častí budovy.

V prípade, že do súkromného vlastníctva prešla menej ako polovica bytových jednotiek daného objektu, odpadá možnosť založenia spoločenstva vlastníkov a výkon správy bude aj naďalej vykonávať doterajší správca.

Práva a povinnosti

Vlastník bytu je povinný udržiavať byt v stave, ktorý umožňuje jeho riadne užívanie. Je povinný umožniť správcovi alebo poverenej osobe prístup do bytu za účelom vykonania nevyhnutných opráv na spoločnom vlastníctve.

Vlastníci sú povinní vytvárať príslušný fond a finančné rezervy pre správu a údržbu budovy. Zákon číslo 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nestanovuje konkrétnu výšku týchto platieb, ale hovorí – podobne ako nemecký zákon o vlastníctve bytov (§ 21 WEG) – o platbách v „dostatočnej“ výške. Zákon 182/1993 stanovuje, že mesačné zálohové platby vlastníkov za príslušný kalendárny rok musia byť určené vopred, pričom prostriedky fondu musia pokryť predpokladané reálne náklady a prípadné opravy. V súčasnosti však tieto prostriedky sčasti nepostačujú na pokrytie reálne existujúcich nákladov a na nevyhnutnú údržbu.

Podľa odborníkov je situácia na Slovensku v súčasnosti neuspokojivá, pretože na rozdiel napr. od Nemecka, neurčitý pojem „primeraná výška“ (ešte) nebol právne špecifikovaný. Uvažuje sa o bližšom vymedzení pojmu cestou právneho nariadenia. Jednotliví vlastníci v súčasnosti takmer nemajú možnosť na presadenie svojich práv.

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (SVB) je právnickou osobou so všetkými právami a povinnosťami vyplývajúcimi zo zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a Občianskeho zákonníka. Má pridelené IČO a môžu ho založiť aj vlastníci viacerých objektov. Nezávisle od druhu správy je každý vlastník, ktorý vstúpi do SVB, povinný uzavrieť zmluvu so spoločenstvom vlastníkov alebo zmluvu o výkone správy.

Aktuálny vývoj

Do roku 1999 zaznamenal Infostat 3.680 založených SVB, do konca roku 2005 bolo celkovo v registroch krajských úradov registrovaných 7.876 SVB.

Výrazne sa prejavuje aj regionálna diferenciácia v počte registrácií. Región Banskej Bystrice má s 20 % najvyšší podiel na novozaložených SVB, nasledujú regióny Prešova a Košíc. Najmenší podiel majú regióny Nitry a Trenčína (cca 7,5 %). Táto okolnosť sa vysvetľuje tým, že v týchto regiónoch (napr.: mestá Žiar, Námestovo, Poltár, Ružomberok) boli sprivatizované veľké časti bytového fondu ktoré sa kedysi nachádzali vo vlastníctve štátnych podnikov. Inak ako pri bytovom fonde bytových družstiev, neexistujú tu zatiaľ žiadne vyhranené správcovské štruktúry,

ktoré by mohli viesť k spravovaniu bytov. Toto viedlo k stúpajúcemu zakladaniu SVB, ktoré sa spravujú samé.

Počet spoločenstiev vlastníkov vďačí za svoj nárast v poslednom období aj zlepšeniu právneho rámca; napr. účty SVB požívajú rovnakú ochranu ako účty súkromných osôb. Spoločenstvá vlastníkov majú možnosť využiť stavebné sporenie spojené s poskytnutím úveru alebo medziúveru. Bankové úvery sú poskytované rovnako ako iným právnickým osobám, pričom existuje možnosť bankovej záruky prostredníctvom Slovenskej záručnej a investičnej banky.

2.13. Správcovia bytov

Správcovské organizácie je možné založiť na základe živnostenského oprávnenia, ktoré môžu nadobudnúť tak fyzické ako aj právnické subjekty. Činnosť je nie je viazaná na žiadnu špeciálnu formu spoločnosti. Môže ju vykonávať aj nezisková organizácia v zmysle zákona 213/1997.

Organizačné formy bytovej správy možno rozdeliť nasledovne:

- Externá správa súkromnou komerčnou firmou (živnostník podľa živnostenského zákona; právnické osoby podľa Obchodného zákonníka, napr. správcovská s.r.o., a.s.)
- Externá správa realizovaná nasledujúcimi druhmi neziskových organizácií:
  - Organizácie verejnoprospešných služieb
  - Bytové družstvá
  - Komunálne podniky
- Samospráva vo forme spoločenstva vlastníkov bytov

Neexistujú štatistiky o podieloch jednotlivých organizačných foriem bytovej správy na trhu. Bytové družstvá však z väčšej časti aj naďalej spravujú svoje sprivatizované bytové fondy. Aj komunálne bytové podniky sú naďalej aktívne ako správcovia svojho bývalého bytového fondu, ale vo výrazne menšej miere ako družstvá.

Zaradenie povolania správcu bytov do oblasti voľnej živnosti znamená, že sa – podobne ako v Nemecku - nevyžaduje žiadna odborná kvalifikácia správu, resp. zamestnancov správcovskej spoločnosti. Z toho vyplývajú veľké rozdiely v kvalifikácii medzi jednotlivými správcovskými organizáciami. Aj vlastníci samotní sú často nedostatočne oboznámení s praxou výkonu správy. O otázke nevyhnutnosti formálnej kvalifikácie správcov diskutovali zúčastnení aktéri už v minulosti. Pokusy podriadiť správcovskú činnosť podobným nariadením ako v prípade živnosti

makléra s nehnuteľnosťami (doklad o kvalifikácii v oblasti stavebníctva, v právnom alebo ekonomickom sektore) doteraz nenašli väčšinovú podporu, ktorá by viedla k legislatívnemu vymedzeniu tohto obrazu povolania. Oproti prednostiam vyplývajúcim z vyššej kvalifikácie by spravidla stáli nevýhody v podobe nižšej konkurencie s následkom vyšších nákladov na správu.

Zákon č. 182/1993 uvádza rad požiadaviek na externých správcov. Pre každý spravovaný objekt musia viesť samostatný účet (jednak v rámci účtovníctva, ako aj v príslušnom finančnom ústave). Sú povinní zodpovedne zaobchádzať s peniazmi vlastníkov a musia minimálne raz ročne predložiť podrobné vyúčtovanie. Na obsah zmluvy o výkone správy sa zo zákona viažu určité minimálne predpoklady (napr. práva a povinnosti správcu a vlastníkov, odmena pre správcu atď.).

Okrem toho je správca povinný vykonávať svoju činnosť vo vzťahu k vlastníkom čo najtransparentnejšie, obhajovať záujmy vlastníkov a zastupovať ich navonok. Zálohové platby na prevádzku, údržbu a opravy majú vlastníci plniť na základe svojho spoluvlastníckeho podielu (ak nie je v zmluve dohodnuté inak) a majú byť stanovené tak, aby náklady neprekročili reálne príjmy.

Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť v prípade dočasného nedostatku prostriedkov prechodne použité na úhradu nákladov na plnenia služieb, ktoré súvisia s užívaním bytov a nebytových priestorov v budove, pokiaľ budú neskôr opäť vrátené do fondu.

2.14. Právny rámec správy bytov a domov

Analogicky s nemeckou legislatívou sú témy týkajúce sa vlastníctva bytov upravené v celom rade zákonov a nariadení. Podľa aktuálneho stavu sa problematike vlastníctva bytov venuje s rozličnou intenzitou dvanásť rôznych zákonov. Nie je našou úlohou priniesť na tomto mieste vyčerpávajúci výklad zákonov, ale skôr poskytnúť prehľad o dôležitých legislatívnych predpisoch.

Základom pre otázky týkajúce sa vlastníctva bytov v bytových domoch je zákon č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Zákon ponúka vlastníkom bytov možnosť založenia spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré je oprávnené vykonávať samosprávu alebo na základe zmluvy o výkone správy s inou fyzickou alebo právnickou osobou poveriť správou externého správcu. Z dôvodu rozsiahlych kompetencií spoločenstva vlastníkov bytov sa spoločenstvo pri zriadení musí zaregistrovať.

K nejasnostiam v procese privatizácie družstevných bytov došlo, nakoľko transformačný zákon neobsahuje žiadne jednoznačné smernice o zaobchádzaní s vlastníckymi podielmi členov. V praxi podiely bývalých nájomníkov pri prevode bytov z vlastníctva družstva prepadajú. Ak je potom družstvo poverené správou nadobudnutých bytov, je potrebný nový vklad do družstva. Rozdielne interpretácie zákonných predpisov týkajúcich sa takých oblastí ako verejnoprospešnosť družstiev, spomínané zaobchádzanie s podielom na majetku družstva či existujúce vlastnícke nároky členov družstva sú dodnes predmetom diskusií.

Zákon č. 182/1993 o vlastníctve bytov sa v mnohých oblastiach úzko opiera o nemecký zákon o vlastníctve bytov, v jednotlivých aspektoch však už boli prijaté odlišné ustanovenia, predovšetkým vo vzťahu k prijímaniu väčšinových rozhodnutí. Nemecký zákon o vlastníctve bytov vyžadoval až do svojej novelizácie roku 2007 v § 22 princíp jednohlasnosti všetkých vlastníkov pri rozhodovaní o stavebných úpravách a výdavkoch, ktoré presahujú bežnú údržbu alebo bežné opravy na spoločnom vlastníctve, ako aj pre zrušenie spoločenstva. Predpis, ktorý v praxi práve pri rozsiahlych modernizačných a sanačných zámeroch výrazne obmedzoval akcieschopnosť spoločenstva vlastníkov a správcu.

Naproti tomu (slovenský) zákon č. 182/1993 aj pri modernizačných opatreniach od začiatku umožňoval väčšinové rozhodnutia. V § 14 (2) sa uvádza, že pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. Prísnejšiu požiadavku vo forme dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov predpisuje § 14 (3) pre rozhodovania o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome, o zmene spôsobu výkonu správy a o zmluve o spoločenstve. K dispozícii je teda zákonná úprava zvyšujúca právnu spôsobilosť vlastníkov a správcu bytov a obmedzujúca blokovanie rozhodnutí jednotlivými vlastníkmi.

Nezávisle od predloženého prieskumu a návrhu koncepcie na prax orientovaného vzdelávania a ďalšieho vzdelávania správcov bytov vypracovala skupina slovenských expertov, ktorej členmi boli aj zástupcovia relevantných profesijných združení, odporúčania na zlepšenie právneho rámca. Experti navrhujú nasledovné opatrenia:

- Povinné založenie spoločenstva vlastníkov bytov v dome: vďaka právnej subjektivite a jednoznačne konštituovaných orgánov spoločenstva vlastníkov by to malo uľahčiť komunikáciu medzi správcami a vlastníkmi.
- Sankcionovanie správcu v prípade nepredloženia výročnej správy o vykazovanej činnosti za tým účelom, aby bol správca stimulovaný predložiť túto správu včas (do 31. marca nasledovného roka). Experti navrhujú zmluvnú pokutu a/alebo zaviazanie sa k náhrade škody, ktorá vlastníkom vznikla na základe nepredloženia správy o vykazovanej činnosti.
- Hlasovanie písomnou formou: experti navrhli, aby hlasovanie písomnou formou mohlo byť iniciované aj správcom, pričom oblasť využitia písomného hlasovania by bola presne vymedzená. Táto možnosť má zmysel pri rozhodovaniach o prijímaní úverov na renováciu.
- Stanovenie povinnej minimálnej výšky príspevkov do fondu údržby a opráv: je nutné zabrániť vlastníkom stanoviť si také nízke zálohy, ktorými nie je možné pokryť ani najzákladnejšie opatrenia údržby a opráv.
- Vyjasnenie si skutočnosti, že finančné prostriedky do fondu na údržbu môžu byť použité aj na úhradu úverových splátok, ak bol úver prijatý na financovanie opatrení údržby a opráv.
- Rozhodnutie o prijatí úveru: experti navrhujú ustúpiť od doteraz plánovanej dvojtretinovej väčšiny a požadovať absolútnu väčšinu.
- Zvažuje sa všeobecné zavedenie podvojného účtovníctva pre spoločenstvá vlastníkov bytov.
- Vyjasnenie skutočnosti, že spoločenstvá vlastníkov bytov môžu správou bytov poveriť aj externého správcu. Toto je síce v praxi využívané, nie je to však výslovne ako možnosť zákonne ošetrené.

  Odporúčania sú podrobne rozvedené v prílohe č. 2.

2.15. Zastupovanie záujmov vlastníkov pri správe bytov

V sektore správy bytov v osobnom vlastníctve sa po politickom prevrate vyprofilovali traja hlavní aktéri, ktorí zastupujú záujmy rôznych skupín pôsobiacich v oblasti správy.

Ako združenie na zastupovanie záujmov spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov zriadených na základe zákona 182/1993 bolo 21.3.1996 v Košiciach založené Združenie spoločenstiev vlastníkov

bytov, ZSVB; www.zsvb.sk. Združenie je legitímnym zástupcom spoločenstiev vlastníkov bytov na Slovensku, ktorých je medzičasom takmer 8.000. Svojich členov informuje o novinkách v oblasti spravovania bytov, prostredníctvom petícií ovplyvňuje aj aktuálne legislatívne dianie a ponúka svojim členom informačné materiály a školenia, predovšetkým na tému samosprávy bytov. Nárast počtu SVB v posledných rokoch sa odrazil aj na výraznom zvýšení počtu členov združenia. Okrem spoločenstiev vlastníkov bytov môžu o členstvo požiadať aj podnikatelia, ktorí pôsobia v oblasti bytovej správy, renovácie a obnovy budov a v iných príbuzných odvetviach, a stať sa tak „profesijnými členmi a spolupracujúcimi partnermi ZSVB“. Združenie je organizované v šiestich regionálnych centrách, ktoré sa nachádzajú po celej krajine a môžu tak svojim členom poskytnúť poradenstvo priamo na mieste.

Združenie bytového hospodárstva na Slovensku, ZBHS, www.zbhs.sk založili v roku 1990 vtedajší vedúci zástupcovia niekdajších veľkých štátnych podnikov bytového hospodárstva, ktoré sa v priebehu privatizácie transformovali na komunálne bytové podniky. V súčasnosti patria k jeho členom okrem komunálnych bytových podnikov aj súkromné správcovské spoločnosti rozličných právnych foriem. Združenie sa chápe ako spojovací článok medzi svojimi členmi a štátnou sférou. Informuje o nových zákonoch, spolupôsobí pri aktuálnej tvorbe zákonov, organizuje školenia a semináre pre svojich členov a ponúka informačné materiály k problematike bytového a energetického hospodárstva.

Najstarším aktérom v oblasti bytového hospodárstva je Slovenský zväz bytových družstiev, SZBD, www.szbd.sk. Vznikol už v roku 1968 a do roku 1989 boli povinne jeho členmi všetky bytové družstvá vo vtedajšej ČSSR. Aj v súčasnosti SZBD zastupuje takmer všetky bytové družstvá na Slovensku (cca 100 družstiev).

3. Verejná podpora investícií do bytového fondu

Údržba a modernizácia sprivatizovaného bytového fondu je veľmi náročná a MVRR SR ich vníma ako závažný problém. V súčasnosti existuje program pozostávajúci z dvoch pilierov s cieľom obnovy bytových domov (multi-family residential buildings), ktorý spočíva v prvom rade v poskytovaní štátom dotovaných úverov a bankových záruk:

⇒ Koncepcia obnovy: Program štátnej pomoci obnovy bytových domov poskytuje príspevky na odstránenie stavebných nedostatkov bytových domov. Cieľom štátnej podpory je odstránenie stavebných nedostatkov, predovšetkým v priemyselne vyhotovených bytoch v panelových domoch, ktoré vznikli v dôsledku chybných materiálov, chybných spojení medzi jednotlivými stavebnými dielcami a/alebo konštrukčnými chybami.

⇨ Koncepcia rozvoja: V tomto programe sú poskytované záruky úverov na rozvoj bytového fondu. Cieľom programu je zlepšiť podmienky investovania do údržby bytového fondu a zvýšiť ochotu domácností investovať.

V roku 2003 bolo celkovo podporených 101 projektov, v rámci ktorých bolo obnovených bezmála 3.800 bytov. Modelové projekty, ktoré sú súčasťou medzinárodných kooperačných projektov, napr. s holandským ministerstvom výstavby, majú v tejto oblasti predstaviť príklady najlepších skúseností z praxe.

V „Koncepcii štátnej bytovej politiky do roku 2010“ prijatej v roku 2005 uvádza MVRR SR najdôležitejšie ciele a ťažiská štátnej bytovej politiky pre toto obdobie. Okrem vyššie spomenutého plánu obnovy a modernizácie je v nej uvedený aj rad ďalších opatrení na opätovné oživenie trhu s nájomnými bytmi, redukovaného v dôsledku privatizácie, poskytnutím nových bytov. Ťažiskom je pritom hlavne zabezpečenie cenovo prijateľných bytov pre obyvateľov s nižšími príjmami a sociálne okrajové skupiny.

V oblasti financovania sa štátna podpora sústreďuje na poskytovanie prémií stavebného sporenia a príspevkov k hypotekárnym úverom. Výstavba bytov sa má ďalej podporovať zlepšením infraštruktúry. Vo výstavbe sociálnych bytov nesú hlavnú zodpovednosť mestá a obce. Tieto majú byť pritom podporované verejnoprospešnými organizáciami a družstvami.

Časť B. Prieskum medzi správcami bytového fondu a vlastníkmi bytov

1. Ciele a metodika prieskumu

Za účelom analýzy efektívnosti spravovania bytov bol uskutočnený prieskum medzi správcami a vlastníkmi bytov. Hlavným cieľom skúmania bolo posúdenie výkonnosti správcov zohľadňujúc ich rozdielnu právnu formu. Pritom malo byť objasnené, v ktorých oblastiach správy sa nachádzajú mimoriadne nedostatky, resp. budúca potreba ďalšieho vzdelávania.

Celkovo bolo v rámci riadených rozhovorov anketovaných 33 správcov a 99 vlastníkov. Výsledky pretestov s 3 správcami a 9 vlastníkmi sú zohľadnené vo vyhodnotení. Rozhovory viedli anketári vyškolení slovenským partnerským inštitútom AINova, z ktorých veľká časť mala technické vzdelanie a pri výkone svojho povolania sa zaoberá bytovým hospodárstvom (pracovníci výskumných ústavov, profesijných zväzov, univerzít).

Rozhovory so správcami obsahovali okrem všeobecných otázok o správe aj otázky vzťahujúce sa na objekt. V súvislosti s každým jedným objektom boli popi správcovi kladené otázky trom vlastníkom v rámci ich hodnotenia činnosti správcu. Tento postup umožnil porovnanie pohľadu správcov a vlastníkov.

Anketovaní 99 vlastníci bytov boli rôznym spôsobom zapojení do správy bytov. Výber „angažovaných“ vlastníkov mal zabezpečiť, aby bolo možné kvalitu správcovskej činnosti korektne posúdiť.

Tab. 13: Postavenie anketovaných vlastníkov

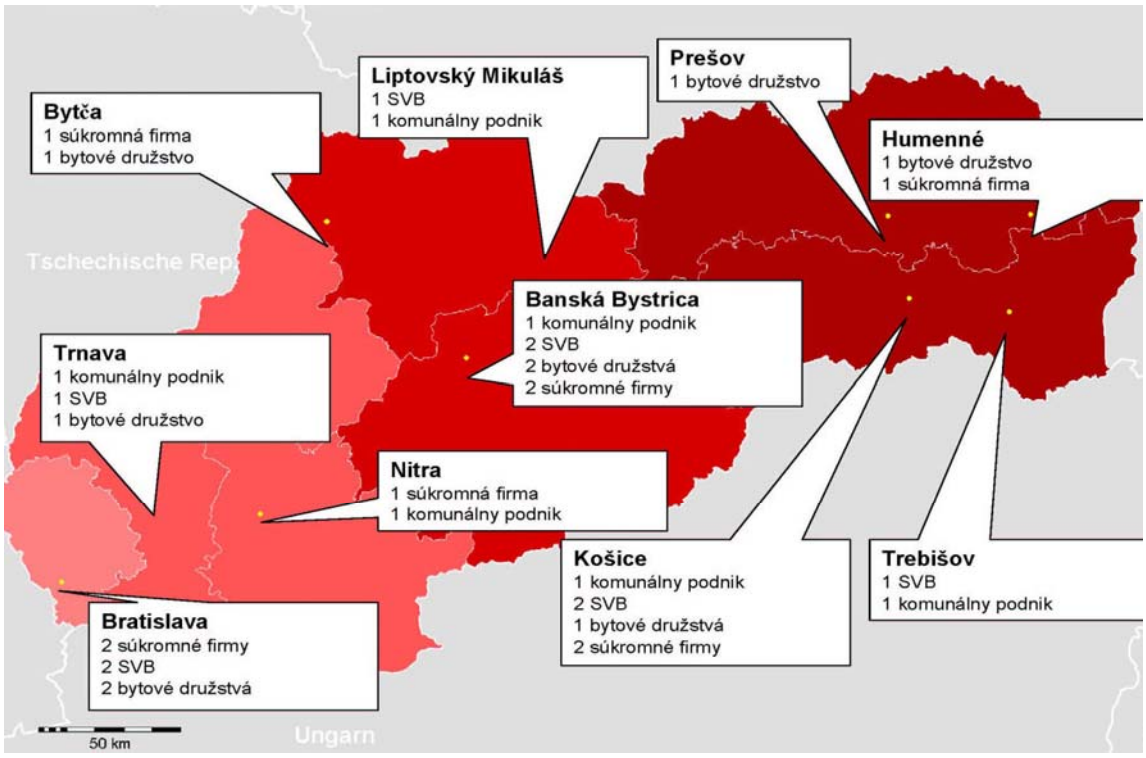
	Počet	Percentá
Predseda spoločenstiev vlastníkov bytov	7	7,07
Členovia predstavenstva	21	21,21
Domoví dôverníci	14	14,14
Vlastníci bez funkcie, ktorí sa pravidelne zúčastňujú na zhromaždeniach vlastníkov bytov	33	33,34
Vlastníci bez funkcie, ktorí sa nezúčastňujú pravidelne na zhromaždeniach vlastníkov bytov	24	24,24
Spolu	99	100,0

V siedmich prípadoch boli rozhovory s vlastníkmi realizované s predsedami spoločenstiev vlastníkov bytov, avšak tieto spoločenstvá delegovali správu bytov na externého správcu. Ďalších 21 rozhovorov bolo realizovaných s členmi predstavenstva spoločenstiev vlastníkov bytov, z toho 14 boli v rámci samospravovaného spoločenstva vlastníkov bytov zúčastnení na správovaní bytov. Tieto rozhovory neboli (ako korektív) v otázkach kvality správy spoločenstiev vlastníkov bytov použiteľné, keďže v tomto prípade prakticky hodnotili sami seba. Vo vyhodnotení boli zohľadňovaní iba v tých otázkach, ktoré sa netýkali priamo kvality správy.

14 anketovaných vlastníkov súčasne vykonávalo funkciu domových dôverníkov, čo zaručovalo určité zodpovedajúce odborné znalosti. To isté platí aj pre ďalších 33 rozhovorov s vlastníkmi bytov (tretina anketovaných), ktorí síce nevykonávajú žiadnu funkciu, ale pravidelne sa zúčastňujú zhromaždení vlastníkov bytov. Iba 24 anketovaných vlastníkov bytov nevykonáva žiadnu funkciu a nezúčastňuje sa pravidelne na zhromaždeniach vlastníkov bytov. Práve táto diverzifikovaná paleta v rámci posledných troch anketovaných skupín prispieva k vierohodnosti výsledkov ankety.

Výber správcov bol realizovaný na základe kľúča podľa regiónov a právnej formy správcov za účelom dosiahnutia čo najpresnejšieho obrazu správy bytov na Slovensku.

Obr. 3: Miesta ankety



Zdroj: InWIS, vlastné znázornenie

Anketovaní správcovia obhospodarujú celkovo 2.957 objektov s približne 85.000 bytmi. Napriek tomu, že išlo o relatívne malú vzorku anketovaných správcov (cca 25%), reprezentujú významnú časť sprivatizovaného bytového fondu. Spomedzi anketovaných správcovských spoločností najväčšiu časť bytového fondu spravovali bytové družstvá – 1.295 budov, resp. viac ako 46.000 bytov[10]. Komunálne správcovské spoločnosti zúčastnené v prieskume spravovali 890 budov (takmer 25.000 bytových jednotiek)[11], zúčastnené súkromné správcovské spoločnosti 764 budov (cca. 13.400 bytových jednotiek)[12]. Oproti tomu anketované samospravujúce sa spoločenstvá vlastníkov sa obmedzovali vždy na správu jednej budovy. Spoločenstvá vlastníkov bytov, ktoré si sami spravujú svoj objekt, obhospodarujú v skúmanej vzorke dovedna 605 bytov.

[10] Jedno bytové družstvo s 97 spravovanými budovami neudalo počet bytových jednotiek

[11] Jeden obecný bytový podnik so 148 spravovanými budovami neudal počet bytových jednotiek

[12] Tri súkromné správcovské firmy so spolu 224 spravovanými budovami neudali počet bytových jednotiek

Priemerný počet vlastníkov v samospravujúcich spoločenstvách vlastníkov bytov bol cca 61 (kolísal medzi 26 až 120 vlastníkov). Táto hodnota je príznačne vyššia ako priemerný počet vlastníkov bytov externe spravovaných bytov na budovu, z toho 25 vlastníkov na dom pri súkromných správcovských spoločnostiach, 33 vlastníkov na dom pri komunálnych správcoch a 39 vlastníkov na dom pri bytových družstvách. Pritom v prevažnej väčšine prípadov uzavreli správcovia zmluvu o výkone správy s jednotlivými vlastníkmi; len v približne 10% objektov boli správcovia poverení správou spoločenstvom vlastníkov bytov. V predloženej ankete je tento podiel s 25% podstatne vyšší.

Veľkosť bytov bola miestami dosť rozdielna, pričom veľké byty s plochou viac ako 60 m^2 tvorili menšiu časť. Iba v Bratislave boli tri byty s plochou nad 100 m^2.

Tab. 14: Právne formy anketovaných správcov bytového fondu

Údaje správcov	Počet	Percentá
Spoločenstvá vlastníkov bytov	9	27,3
Súkromné firmy/spoločnosti	9	27,3
Bytové družstvá	9	27,3
Obecné bytové podniky	6	18,2
Spolu	33	100,0

Zdroj: vlastný prehľad, výsledok ankety

Celkovo možno výsledky ankety pokladať za reprezentatívne pre správu bytov na Slovensku iba v obmedzenej miere. Pre reprezentatívny obraz bolo realizovaných nielen málo rozhovorov, ale aj na základe malej ochoty správcov zúčastniť sa ankety je možné sa domnievať, že bola prevedená pozitívna selekcia, a že ankety sa tendenčne zúčastnili vo svojej činnosti efektívnejší a o svojej výkonnosti presvedčení správcovia.

2. Výsledky prieskumu

2.1. Stav budov

Vizuálny stav vybraných budov bol posúdený anketárom a v prevažnej väčšine bol ohodnotený ako dobrý až veľmi dobrý. Iba niekoľko objektov bolo označených za priemerné a iba dva, jeden v Bratislave a jeden v Banskej Bystrici, ako menej dobré. Do tohto hodnotiaceho spektra spadali aj hodnotenia okolia, ktoré sčasti dopadli dokonca lepšie.

Obr. 4: Fotografie vybraných objektov

Objekt bytového družstva Bratislava-Petržalka

Objekt samospravujúceho spoločenstva vlastníkov bytov Bratislava

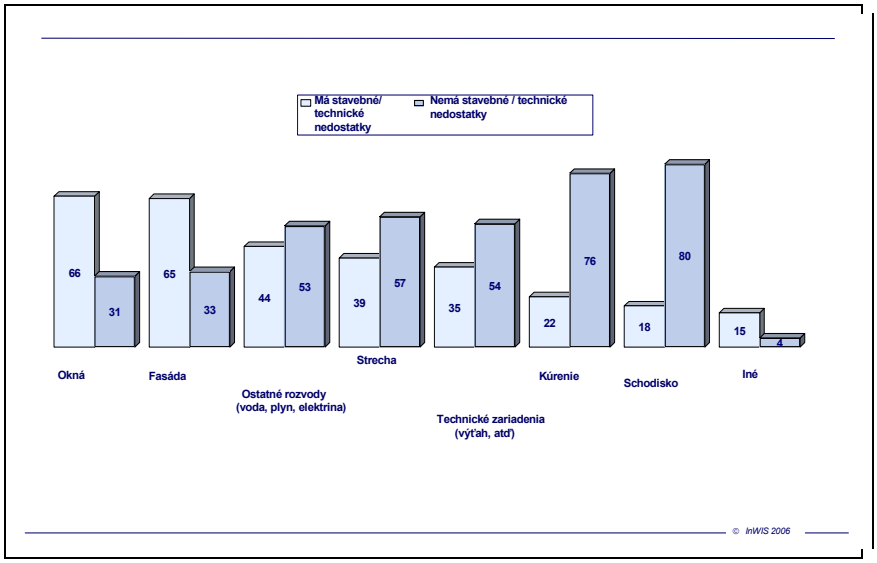
Objekt obecného správcu v Banskej Bystrici

Objekt súkromnej správcovskej spoločnosti v Košiciach

Zdroj: vlastné obrázky

Vlastníci bytov a správcovia bytov spoločne poukazujú na to, že veľká časť spoločného vlastníctva vykazuje v súčasnosti stavebné a/alebo technické nedostatky.

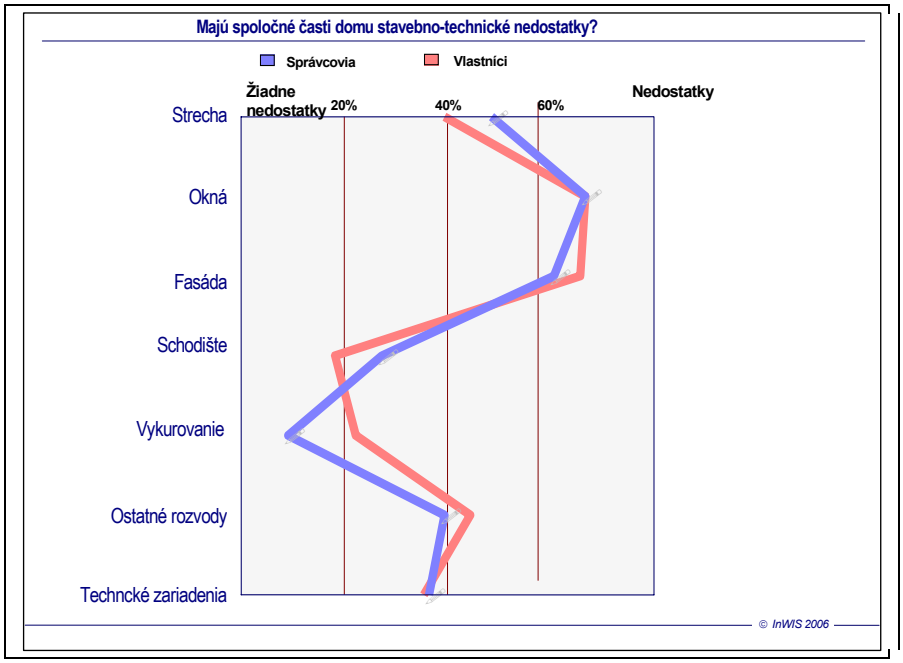
Obr. 5: Hodnotenie stavebno-technického stavu spoločných častí domu vlastníkmi bytov



Zdroj: vlastný prehľad, výsledok ankety

Vlastníci bytov poukazovali predovšetkým na problémy s oknami a fasádami (únik tepla a škody spôsobené vlhkosťou), ktoré súvisia s vekom budov. Reklamované schodištia vykazovali optické nedostatky (5 prípadov) ako aj poškodené hrany (2) a normám nezodpovedajúce výťahy (12). Iné problémy sa týkali kanalizácie (5) a balkónov (4).

Obr. 6: Hodnotenie stavebno-technického stavu spoločných častí domu správcami a vlastníkmi bytov



Zdroj: vlastný prehľad, výsledok ankety

Stavebno-technický stav bol hodnotený správcami a vlastníkmi bytov do veľkej miery identicky. Stav strechy a schodišťa bol zo strany vlastníkov hodnotený dokonca o niečo pozitívnejšie ako zo strany správcov. Do akej miery je z hľadiska svojej funkčnosti pozitívne hodnotené vykurovanie z energetického hľadiska skutočne efektívne, nie je na tomto mieste možné zodpovedať. Z odpovedí však vyplýva, že menované nedostatky sa vzťahujú predovšetkým na vonkajšie časti budov (strecha, okná, fasáda).

Pri posudzovaní hodnoty bytov vlastníkmi sú vykazované jasné regionálne rozdiely. Celoštátny priemer bol asi 500 EUR/m^2. Ceny za byty v Bratislave a byty v regióne Trnava vo výške 960 EUR/m^2 a 680 EUR/m^2 boli v priemere oveľa vyššie. V centrálnych oblastiach sa však už ceny za meter štvorcový pohybovali v rozpätí od cca 300 až 400 EUR a na východe krajiny iba v rozpätí od cca 150 až 190 EUR/m^2.

2.2. Správa spoločenstiev vlastníkov bytov

Z vybraných objektov bolo v 15-tich založené spoločenstvo vlastníkov bytov. Založené boli v rokoch 1995 až 2004, takže sú rozložené na dlhšie časové obdobie. V tých prípadoch, kde nebolo založené spoločenstvo vlastníkov bytov, bola dôvodom predovšetkým absencia

aktívnych vlastníkov bytov, ochotných prevziať príslušné funkcie v rámci spoločenstva. Ďalej bolo v mnohých prípadoch dôvodom aj to, že existujúci správca – väčšinou bytové družstvo – si svoju prácu z pohľadu vlastníkov bytov vykonával veľmi dobre, takže nebolo nutné na danej situácii nič meniť. Regionálne rozdiely nebolo z ankety možné vyvodiť .

Z 15-tich spoločenstiev vlastníkov bytov, ktoré sa zúčastnili tohto prieskumu, sa deväť rozhodlo pre samospravovanie a šesť poverilo správou externého správcu. Z týchto šiestich sa päť rozhodlo pre s.r.o., jedno spoločenstvo poverilo správou bytové družstvo. Tie spoločenstvá, ktoré poverili správou externých správcov, boli spravidla porovnateľne väčšie - 96 až 1080 vlastníkov - ako tie, ktoré sa rozhodli pre samospravovanie. Z týchto zistení sa dá zovšeobecniť, že v prípade externej správy boli uprednostnené prevažne súkromné spoločnosti a že veľké spoločenstvá s niekoľkými stovkami vlastníkov sa už spravidla nespravujú samé.

Dobrá tretina vlastníkov v samospravovanom objekte zdôraznila ako hlavný dôvod rozhodnutia pre samosprávu ľudský faktor. Z odpovedí vyplynulo, že v dome sa našiel aspoň jeden angažovaný a z pohľadu susedov aj kompetentný vlastník, ktorému bola prejavená dôvera a ktorý bol ochotný úlohu správcu prijať. Necelá štvrtina vlastníkov uviedla ako dôvod svojho rozhodnutia aj finančné dôvody, pretože samospráva je podľa ich vyjadrení lacnejšia. Lepší prehľad o použití finančných prostriedkov a ich efektívnejšie využitie sú ďalšie z dôvodov. V jednom prípade boli uvedené aj zlé skúsenosti s externým správcom a prianie vlastnej zodpovednosti za spravovanie. Dôvody, pre ktoré spoločenstvo vlastníkov poverilo výkonom správy externého správcu, boli sčasti veľmi rôznorodé. Najčastejšie bolo uvedené, že v dome sa nenašiel nikto, kto by sa správy zodpovedne ujal, ako aj to, že od externej správy sa očakáva vyššia kvalita. Niektorí vlastníci argumentovali zlými skúsenosťami pri pokuse o samospravovanie. Ďalšími zdôvodneniami bola priestorová blízkosť správcu, odporúčanie iných vlastníkov, odporúčania zvolenej správcovskej spoločnosti a dobré výkony súčasného správcu („Žiadny dôvod na zmenu doterajšieho správcu“).

2.3. Platobný styk a účtovníctvo

V nasledujúcej časti prinášame vyhodnotenie všeobecných otázok k organizácii platobného styku. Podľa § 8 ods. 3 čl. 1 zákona 182/1993 je správca bytov povinný viesť samostatné účtovníctvo pre každú budovu, ktorú spravuje. V prípade samospravovaného spoločenstva vlastníkov bytov kontroluje dozorná rada účtovníctvo predsedu (čl. 7c ods. 2 a ods.

4b zákona č. 182/1993). Zákonná povinnosť na vedenie podvojného účtovníctva neexistuje.

Kontrola platieb je z pohľadu vlastníkov bytov starostlivo vykonávaná temer všetkými správcami. Iba dve súkromné správcovské spoločnosti podľa vlastníkov bytov túto úlohu nie vždy príslušne plnili.

V súvislosti s používaným systémom účtovníctva sa ukázalo, že u správcov síce prevažuje systém podvojného účtovníctva (70%), ale 30% správcov predsa len ešte vždy používa jednoduché účtovníctvo.

Tab. 15: Správa financií

Údaje správcov	Početnosť odpovedí	V percentách
Používanie jednoduchého účtovníctva	10	30%
Používanie podvojného účtovníctva	23	70%
Prostriedky sú uložené na termínovaných vkladoch a iných úložkách	13	39%
Prostriedky jednotlivých domov sú vedené na samostatných bankových účtoch (bez SVB)	15	63%
Prostriedky na plnenia služieb a prostriedky fondu údržby a opráv sú vedené na samostatných účtoch	16	48%

Zdroj: vlastný prehľad, výsledok ankety

Sledovanie výsledkov podľa právnej formy správcu nám podáva diferencovaný obraz. bytové družstvá ako aj komunálni správcovia vedú prevažne podvojné účtovníctvo (100 %), samospravujúce sa spoločenstvá vlastníkov bytov uprednostňujú jednoduché účtovníctvo(78%). Spoločenstvá vlastníkov bytov však spravovujú iba jeden objekt. Naproti tomu anketované súkromné správcovské spoločnosti vedú podvojné účtovníctvo iba v 67%, hoci spravovali viaceré objekty a až do 3200 bytových jednotiek.

Výhoda podvojného účtovníctva je v tom, že každý účtovný postup je evidovaný dvojmo. Tým je ľahšie možné zabrániť chybným účtovným zápisom a platobné príjmy a výdaje sú zaznamenané transparentnejšie. Kontrola príjmov a výdajov a prehľadné spravovanie prevádzkových nákladov a fondov údržby a opráv je jednoduchšia. Čím sú účtovné procesy diferencovanejšie a komplexnejšie, tým viac sa odporúča podvojné účtovníctvo.

U anketovaných súkromných správcovských spoločnostiach, ktoré používajú jednoduché účtovníctvo, ale zároveň spravujú mnoho bytových jednotiek, sa objavuje veľa jednotlivých účtovných zápisov už len cez jednotlivé mesačné zálohové platby. Tu by malo byť vedené

podvojné účtovníctvo, aby sa zabránilo chybným účtovným zápisom a aby sa dosiahol transparentný prehľad o všetkých účtovných postupoch. Práve v tejto oblasti sa ponúkajú možnosti príslušných školení.

Otázka, či by mali s podvojným účtovníctvom pracovať aj spoločenstvá vlastníkov bytov, ktoré spravujú iba ich vlastný objekt, by mal byť vyjasnená individuálne najmä na základe veľkosti spoločenstva vlastníkov bytov.

Tab. 16: Organizácia platobného styku podľa právnej formy správcov

	SVB	Súkromná firma	Bytové družstvo	Obecné podniky	Spolu
Použitie jednoduchého účtovníctva	78%	33%	0%	0%	30%
Použitie podvojného účtovníctva	22%	67%	100%	100%	70%
Prostriedky sú uložené na termínovaných vkladoch a iných úložkách	44%	22%	44%	50%	39%
Prostriedky jednotlivých domov sú vedené na samostatných bankových účtoch	-	78%	33%	83%	63%
Prostriedky na plnenia služieb a prostriedky fondu údržby a opráv sú vedené na samostatných účtoch	44%	56%	33%	67%	48%
Celkový počet anketovaných správcov	9	9	9	6	33

Zdroj: vlastný prehľad, výsledok ankety

Podľa § 8 ods. 3 veta 2 zákona č. 182/1993 je správca povinný viesť finančné prostriedky na prevádzkové náklady a fond údržby a opráv na každý spravovaný objekt na samostatných bankových účtoch, dodržiava to však iba tretina bytových družstiev/družstevných správcov . Pri oboch zvyšných právnych formách správcov je to prevažná väčšina. Pri spravovaní viacerých objektov je možný efektívny zápis jednotlivých platieb na jedno konto časovo veľmi náročný. Okrem toho sa nedá vylúčiť, že bude dochádzať k prierezovému dotovaniu medzi objektami. V predloženej ankete spravovali tri najväčšie družstvá spolu 936 budov resp. 44 757 bytov. Bez samostatných bankových kont na každý objekt je v takýchto prípadoch efektívne spravovanie jednoznačne problematické. Vo zvýšenej miere by sa preto mal v tejto súvislosti klásť dôraz na dodržiavanie zákonnej úpravy.

Podľa § 8a ods. 2 veta 2 zákona č. 182/1993 je správca povinný v rámci svojej ročnej správy o vykazovanej činnosti informovať o využití zálohových platieb na prevádzkové náklady a do fondu údržby a opráv. Neexistuje však povinnosť viesť samostatné bankové účty (prevádzkové náklady a fond údržby a opráv). Napriek tomu by bolo potrebné viesť samostatné účty vrátane zúročiteľného sporenia za účelom zvýšenia transparentnosti využívania finančných prostriedkov a dlhodobého zabezpečenia fondu údržby a opráv. To platí o to viac, keď hlavnou prekážkou pre investície sú chýbajúce finančné prostriedky. Tým by sa vytvorila možnosť krátkodobého krytia chýbajúich prostriedkov na prevádzkové náklady z fondu údržby a opráv, z dlhodobého hľadiska by však prostriedky plánované na údržbu a opravy boli pred takýmto čerpaním uchránené. Asi polovica správcov vedie už v súčasnosti samostatné účty – u spoločenstiev vlastníkov bytov je to 44%, u komunálnych správcov výrazne viac (67%), u bytových družstiev výrazne menej (33%).

Zúročiteľné sporenie je možné iba pri vedení samostatných účtov. Toto využíva doteraz iba cca 44% správcov – a to pri všetkých právnych formách.

2.4. Plán hospodárenia

Podľa § 8a ods. 2 zákona č. 182/1993 je správca povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roku vlastníkom bytov a nebytových priestorov v budove predložiť správu o svojej činnosti, týkajúcej sa ním spravovanej budovy za predchádzajúci rok. Správa musí informovať predovšetkým o finančnom hospodárení budovy, o stave spoločných častí budovy a spoločných zariadeniach budovy, ako aj o iných dôležitých skutočnostiach súvisiacich so správou budovy.

Prehľad príjmov a výdavkov za uplynulý hospodársky rok pravidelne vystavujú všetci anketovaní správcovia, pričom až na malý počet výnimiek predložili tento prehľad v krátkej dobe po uplynutí hospodárskeho roku. V zásade u všetkých správcov je možné nahliadnuť do podkladov súvisiacich so správou objektov.

Na Slovensku neexistuje povinnosť vypracovať ročný plán hospodárenia, v ktorom sa tak ako v Nemecku dopredu stanoví zloženie a výška mesačných platieb (prevádzkové náklady, údržba a opravy).

54% správcov uviedlo, že vypracúvajú plány hospodárenia, 42% správcov uviedlo, že vypracúvajú plány hospodárenia ako aj plány údržby a opráv; v takmer štvrtine všetkých prípadov neboli vypracované ani plány hospodárenia ani plány údržby a opráv. Plány hospodárenia

obsahovali iba čiastočne údaje, ktoré sú bežné v Nemecku (podrobné zostavenie predpokladaných prevádzkových nákladov, údaje o priebežnej údržbe a opravách a údaje o fonde údržby a opráv, výpočet mesačných zálohových platieb). Zásadné rozdiely právnych foriem správcov neboli zistené.

Na druhej strane vyplynulo z ankety, že aj pri chýbajúcom detailnom pláne hospodárenia boli vlastníci bytov okrem jednej výnimky informovaní o tom, ako bola stanovená výška mesačných prevádzkových nákladov.

Z toho vyplýva, že správcovia, ktorí plán hospodárenia nevypracovali alebo nimi vypracované plány hospodárenia neobsahujú údaje bežné v Nemecku, stanovujú mesačné zálohové platby v iných podkladoch, hlavne v ročnej správe o činnosti.

2.5. Prevádzkové náklady

Stanovenie mesačných zálohových platieb na prevádzkové náklady sa v prípade spoločenstva vlastníkov bytov uskutočňuje prostredníctvom rozhodnutia spoločenstva na návrh predsedu (§§ 7c ods. 2 a 8 zákona 182/1993); v prípadoch, v ktorých (zatiaľ) nebolo založené spoločenstvo vlastníkov bytov, stanovujú výšku zálohových platieb správcovia. Výška sa spravidla riadi podľa minuloročných výsledkov vrátane inflačného navýšenia. Avšak podľa výpovedí vlastníkov bytov sa iba v malom počte prípadov diskutuje na zhromaždeniach vlastníkov bytov o výške platieb a rozsahu opatrení na údržbu a opravy, ktoré je potrebné realizovať.

Pri otázke o vyúčtovaní vzniknutých prevádzkových nákladov správcom alebo samospravujúcim predsedom spoločenstva vlastníkov stála v centre záujmu popri priemernom zaťažení vlastníkov aj otázka kľúča na prerozdeľovanie.

2.6. Náklady na správu

Pri odmenách za vlastné služby postupuje prevažná väčšina správcov, nezávisle od právnej formy, rovnako Svoje služby si správcovia nechávajú honorovať prostredníctvom paušálnej platby za byt. Prekvapivo vysoký počet vlastníkov nevedelo alebo si nepamätalo, ako je upravené odmeňovanie správcov – 31 vlastníkov nevedelo odpovedať na túto otázku, pri ďalších 9 vlastníkoch nesedeli ich odpovede s odpoveďami ostatných vlastníkov v ich objekte alebo neboli v súlade s výpoveďami ich správcov.

Náklady na správu sú medzi jednotlivými právnymi formami správcov rozdielne. Komunálne správcovské spoločnosti požadujú za svoje služby

najnižšie poplatky – v priemer 133 SKK/mesiac, čo je asi 3,52 EUR. Samospravované spoločenstvá vlastníkov bytov honorujú prácu ich predsedu v priemere 143 SKK, čo je v prepočte asi 3,78 EUR. Súkromné správcovské spoločnosti požadujú už 160 SKK (4,23 EUR), bytové družstvá účtujú svojim zákazníkom s odstupom najvyššiu sumu: vlastník tu platí takmer 6 EUR mesačne. Avšak z hodnotenia zo strany vlastníkov bytov vychádzajú družstvá najlepšie (pozri obr. 10).

Tab. 17: Mesačné náklady na správu

Správa	Súkromné spoločnosti	Bytové družstvá	Obecné bytové podniky	SVB	Vážený priemer
V SK	160,88	223,87	133,64	143,68	168,42
V €[13]	4,23	5,89	3,52	3,78	4,43

Zdroj: Vlastný prehľad, výsledok ankety

2.5.2. Náklady na elektrickú energiu spoločných častí domu

Pri vyúčtovaní elektrickej energie v spoločných priestoroch, napr. osvetlenie chodieb, schodíšť a pivníc ako aj zvončekov a elektrických vrátnikov uviedlo 80% anketovaných vlastníkov bytov, že tieto náklady sa účtujú podľa počtu osôb žijúcich v domácnosti. Prevažná väčšina správcov súhlasila s touto odpoveďou. Iba vždy dvaja anketovaní správcovia uviedli, že účtujú elektrickú energiu v spoločných priestoroch z individuálneho podielu vlastníkov alebo plochy bytu. V rámci tohoto finančného zaťaženia, existujú len malé rozdiely, ktoré sa pohybujú medzi 7,17 EUR a 7,84 EUR mesačne.

2.5.3. Teplá užitková voda

S výnimkou jedného samospravujúceho spoločenstva vlastníkov, ktoré svojim členom účtovalo spotrebu teplej vody podľa počtu členov v domácnosti, všetci anketovaní vlastníci uviedli, že spotreba teplej vody im je účtovaná podľa skutočne spotrebovaného množstva. Údaje správcov sú v tomto prípade takmer identické.

2.5.4. Náklady na vykurovanie

U vykurovacích nákladov sa naskytá diferencovaný obraz pri spôsobe rozúčtovania na vlastníkov. Šesť správcov, medzi nimi tri spoločenstvá vlastníkov, dve družstvá a jeden komunálny podnik, uviedlo, že

[13] Sumy v EUR sú prepočítané kurzom platným v čase konania ankety: 1 EUR = 38 SKK

vykurovacie náklady sa rozúčtovávajú podľa obytnej plochy. Ostatní správcovia uviedli, že náklady rozpočítavajú podľa skutočnej spotreby.

Tab. 18: Mesačné náklady na vykurovanie

náklady na vykurovanie / m²	1900-1960	1960-1970	1970-1980	1980-1990	1990-2006	Vážený priemer
SK / m² / mesiac	25,22	30,38	23,08	20,62	21,87	25,43
€ / m² / mesiac	0,66	0,80	0,61	0,54	0,58	0,67
Počet objektov	5	12	6	7	3	33

Zdroj: vlastný prehľad, výsledok ankety

Ak porovnáme vykurovacie náklady podľa veku bytového domu, je zrejmé, že budovy zo 60. rokov minulého storočia si vyžadujú najvyššie náklady. Z tohto obdobia pochádzajú najstaršie ročníky panelových domov. Vykurovacie náklady u nich prevyšujú náklady v budovách postavených po roku 1990 o bezmála 50%. Oproti tomu vykurovanie budov postavených pred rokom 1960 je pri sume 0,66 EUR/m^2 v priemere ešte stále o 0,15 EUR/m^2 na mesiac lacnejšie ako vykurovanie domov z rokov 1960-1970. Prekvapivé je finančné zaťaženie vlastníkov bytov, ktoré boli postavené po roku 1990, ktoré je vyššie ako pri bytoch postavených v rokoch predtým. Mesačne tieto náklady predstavujú 0,54 EUR/m^2 (ročníky 1980-1990), resp. 0,58 EUR/m^2 (ročníky od roku 1990).

Pri zohľadnení veľkosti bytov vychádzajú mesačné náklady v rozpätí od 24 do 76 EUR na domácnosť (950 – 2.960 SKK).

2.5.5. Celkové mesačné prevádzkové náklady na bývanie

Na základe tu zistených údajov vychádza priemerné mesačné zaťaženie za náklady na správu a energie ako aj za náklady na vodu/odpadovú vodu a fond údržby a opráv na takmer 94 EUR resp. 22,39% priemerného mesačného čistého príjmu. Individuálne zaťaženia absolútne kolísali medzi rôznymi budovami ako aj z pohľadu regionálne veľkých rozdielov v príjmoch.

Tab. 19: Podiel prevádzkových nákladov na bývanie vo vzťahu k priemernému mesačnému čistému príjmu domácnosti

Celkovo	Vykurovanie	Fond údržby a opráv	Ohrev teplej vody	Vodné / Stočné	Elektrická energia spoločných častí domu	Správcovská činnosť
22,39 %	10,04 %	3,77 %	3,43 %	2,23 %	1,87 %	1,06 %

Zdroj: vlastný výpočet

V tomto výpočte nie sú zohľadnené náklady na odvoz odpadu (spravidla priame platby obci), starostlivosť o záhradné a zelené plochy, náklady na domového dôverníka, údržbu výťahov a upratovanie. Otázky na tieto druhy nákladov, ktoré boli tiež predmetom prieskumu, nepriniesli v ankete uspokojivé odpovede. Ak s pomocou ďalších údajov slovenských expertov odhadneme náklady, tak sa javí realisticky dodatočné finančné zaťaženie vo výške cca 33 EUR mesačne, a tým celkové zaťaženie vo výške do 127 EUR. Toto predstavuje 29% priemerného mesačného čistého príjmu (vo výške 443 EUR[14]). Na základe priemerného príjmu na domácnosť udáva príslušné ministerstvo zaťaženie takmer 20%. V domácnostiach, v ktorých žijú dôchodcovia a domácnostiach vo vidieckych regiónoch (s nízkymi príjmami) možno odhadovať vyššie finančného zaťaženia. Možnosti pre (ďalšie) financovanie potrebných opatrení údržby, opráv a modernizácie sú preto pre väčšinu domácností vlastníkov bytov veľmi obmedzené. Relatívne vysoká miera hospodárskeho rastu na Slovensku môže však viesť k tomu, že pre mnohé domácnosti v budúcnosti vzrastú možnosti financovania.

2.5.6. Zúčtovanie (zálohových) platieb na plnenie služieb

Viac ako polovica anketovaných vlastníkov hodnotí výpočet prevádzkových nákladov vo vzťahu k ich hodnovernosti a zrozumiteľnosti ako dobrý, ďalšia tretina dokonca ako veľmi dobrý. Zatiaľ čo 8% je spokojných len čiastočne, iba 4% označujú hodnovernosť a zrozumiteľnosť ako menej dobrú, nikto ako zlú.

Ešte lepšie dopadli hodnotenia korektnosti výpočtov, tu sa nevyskytli takmer žiadne námietky. Takisto na veľmi vysokej úrovni sú hodnotenia prehľadnosti, ktorú dovedna 85% opýtaných označilo ako dobrú alebo veľmi dobrú: vo všetkých oblastiach je to vyslovene dobrý výsledok.

[14] Štatistický úrad SR (2005): Priemerná mesačná mzda zamestnancov za rok 2004

Tab. 20: Hodnotenie kvality zúčtovania (zálohových) platieb na plnenia služieb

	Veľmi dobre	Dobre	Priemerne	Menej dobre	Zle
Jasnosť, zrozumiteľnosť	32%	56%	8%	4%	0%
Korektnosť, správnosť	44%	45%	8%	1%	0%
Prehľadnosť	39%	46%	9%	4%	1%

Zdroj: vlastný prehľad, výsledok ankety

Pri sledovaní hodnotení podľa jednotlivých právnych foriem správcov sa ukázalo, že po spoločenstvách vlastníkov bytov dosiahli bytové družstvá najlepšie hodnotenia v súvislosti s jasnosťou, korektnosťou a prehľadnosťou ich zúčtovaní. 96% anketovaných považujú kvalitu zúčtovania za dobrú alebo veľmi dobrú. Zatiaľ čo výsledok súkromných spoločností 81% resp. 92% možno tiež označiť za uspokojivý, zaostávajú obecné bytové podniky s iba dvoma tretinami dobrých a veľmi dobrých hodnotení ich zúčtovania výrazne za ostatnými právnymi formami. Celkovo je možné konštatovať, že zúčtovanie prevádzkových nákladov je vykazované zrozumiteľne a korektne. Nevyskytujú sa tu žiadne väčšie deficity v rámci efektívnosti.

Tab. 21: Hodnotenie kvality zúčtovania (zálohových) platieb na plnenia služieb podľa právnej formy správcu

Výpovede vlastníkov bytov	Jasnosť, zrozumiteľnosť	Korektnosť, správnosť	Prehľadnosť
SVB	100%	100%	92%
Súkromné spoločnosti	81%	92%	81%
Bytové družstvá	96%	96%	96%
Obecné podniky	67%	67%	67%
* Bez členov predstavenstva			

Zdroj: vlastný prehľad, výsledok ankety

2.5.7. Čerpanie z fondu údržby a opráv

Slovenský zákon č. 182/1993 v § 10 ods. 3 povoľuje správcom dočasne čerpať finančné prostriedky z fondu údržby a opráv na krytie priebežných nákladov priamo súvisiacim s bytmi, napr. na úhradu vykurovacích nákladov.

Tento postup je podľa slovenských expertov veľmi rozšírený[15]. Zákonné nariadenie o vrátení čerpaných prostriedkov späť do fondu je však často zanedbávané.

Predložená anketa túto výpoveď nepotvrdila. Ročne stanovené zálohové platby spravidla postačovali na pokrytie prevádzkových nákladov. Iba správcovia dvoch spoločenstiev vlastníkov bytov a jedného bytového družstva uviedli, že zálohové platby na rok 2005 nepostačovali.

2.5.8. Postupy používané pri omeškaných platbách

Omeškanie zálohových platieb na prevádzkové náklady zo strany jednotlivých vlastníkov, ktorí majú problémy s platením, nebolo zo strany správcov hlásené. Všetci vlastníci bytov uhradili svoje platby v poslednom roku načas.

Dôvodom v súčasnosti spravidla včasného plnenia zálohových platieb je aj to, že si správcovia vytvorili príslušné nástroje, aby po vyčerpaní všetkých zákonných prostriedkov prinútili meškajúcich obyvateľov zaplatiť. Konkrétne ide o:

- ⇒ Výzvy, upomienky
- ⇒ Zapojenie inkasných spoločností
- ⇒ Odklad platieb / posun platieb
- ⇒ Vymáhanie platieb/odklad platby
- ⇒ Nútené exekúcie

Rozmanité odpovede na túto otázku budia dojem, že vymáhanie peňazí patrí k bežnej činnosti správcu, a že správcovia tento proces využitím odstupňovaných nástrojov profesionalizovali. Nevyskytujú sa tu žiadne deficity v rámci efektívnosti.

2.6. Manažment údržby a opráv

2.7. Hodnotenie stavebno-technického stavu objektu

Podľa § 8a ods. 2 slovenského zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca povinný aspoň raz do roka urobiť si prehľad o vizuálnom a technickom stave budovy a predložiť o tom správu vlastníkom. Forma a rozsah správy nie sú predpísané, v ideálnom prípade sú detaily dohodnuté v zmluve.

[15] Obecný podnik nezadal k tejto otázke odpoveď.

Tab. 22: Hodnotenie stavu objektu

Údaje správcov	SVB	Súkromné spoločnosti	Bytové družstvá	Obecné bytové podniky[16]
Bez kontroly	3%	9%	--	--
Nepravidelná kontrola	41%	58%	33%	20%
Minimálne raz ročne	56%	33%	67%	80%

Zdroj: Vlastný prehľad, výsledok ankety.

V praxi sa však kontrola stavu objektu vykonáva sčasti odlišne od legislatívnych predpisov. Legislatívnej požiadavke na pravidelné ročné kontroly za účelom vypracovania správy najlepšie vyhoveli obecné bytové podniky (80%) a bytové družstvá (67%), nasledované spoločenstvami vlastníkov (56%). Len 33% súkromných správcovských spoločností robí ročnú stavebno-technickú kontrolu stavu objektu. Avšak iba štyria správcovia (12%)– jedno spoločenstvo vlastníkov bytov a tri súkromné spoločnosti – uvádzajú, že nevykonávajú žiadne pravidelné kontroly. V desiatich správcovských subjektoch sa inventúra vykonáva nepravidelne, na požiadanie vlastníkov. V týchto prípadoch sa inventúra čiastočne robí aj pri kontrole a preberaní vykonaných opráv. Naproti tomu niektoré správcovské subjekty robia kontroly aj mesačne.

Z pohľadu vlastníkov bytov je kontrola objektov správcami hodnotená čiastočne ako nedostatočná. Dobrých 36 % konštatuje, že správca nevykonáva kontroly vôbec, alebo len na požiadanie, niekedy obmedzujú správcovia svoje inšpekcie len na kontroly výťahov.

2.8. Plán údržby a opráv

64% anketovaných správcov vypracováva plány údržby a opráv pre jednotlivé objekty, hoci na to neexistuje žiadna právna povinnosť,. Okrem toho je u ďalších 12% správcov plán údržby a opráv súčasťou plánu hospodárenia, t.j. 76% anketovaných správcov sa systematicky zaoberá manažmentom údržby a opráv, zatiaľ čo 24% správcov tak nečiní. Keďže kvalita anketovaných správcov na základe skreslenia pri odbere náhodnej vzorky bola zrejme nadpriemerná (viď. Str. 42), možno vychádzať z toho, že skutočne viac ako 25% správcov sa nevenuje investičnému plánovaniu, hoci by si to zlý stav budov vyžadoval.

[16] Jeden obecný bytový podnik nezodpovedal danú otázku.

Tab. 23: Vypracovanie plánu hospodárenia a plánu údržby a opráv

Údaje správcov:		Je k dispozícii plán hospodárenia? áno	nie
Je k dispozícii plán údržby a opráv?	áno	14	7
	nie	4	8

Zdroj: Vlastný prehľad, výsledok ankety.

V tých ôsmich prípadoch, kde vôbec neboli vypracované žiadne plány, vykonali sa nutné opravy a údržba podľa potreby. Tento postup bol zdôvodňovaný nižším vekom budovy s menšou potrebou údržby, menším počtom bytov v jednom objekte a chýbajúcimi zmluvnými povinnosťami.

Plány údržby a opráv objektov sa spravidla opierajú o vlastné posúdenie samotných správcov. V rade prípadov nechali správcovia vypracovať aj technický posudok budovy externým odborníkom. Technické posudky sa dávajú vypracovať spravidla iba pri preberaní budovy do správy a opakujú sa po niekoľkých rokoch.

Tab. 24: Podklad plánu údržby a opráv (údaje poskytnuté správcami)[17]

	Vlastné posúdenie správcu / predsedu SVB	Odborný posudok	Rozhodnutie vlastníkov bytov / SVB
SVB	71%	44%	44%
Súkromné spoločnosti	100%	33%	67%
Bytové družstvo	86%	29%	56%
Obecné bytové podniky	75%	50%	83%

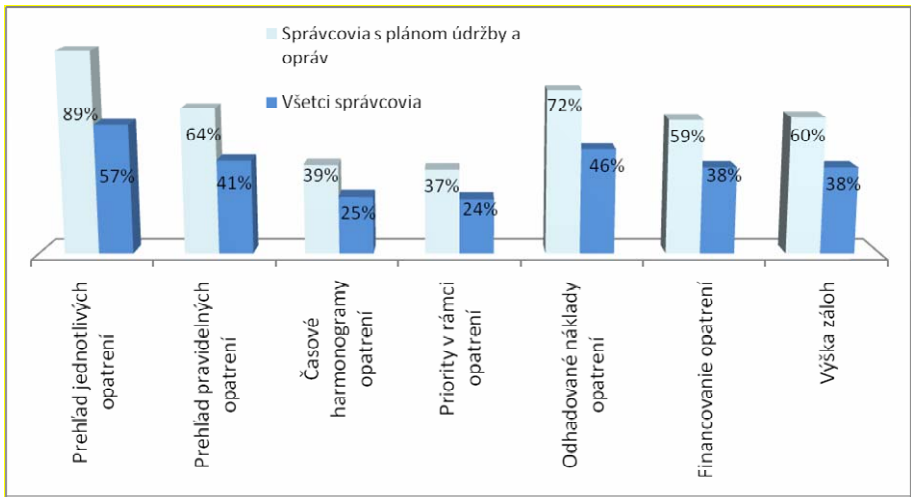
Zdroj: vlastný prehľad, výsledok ankety

V prevažnej väčšine si správcovia nechali plány údržby a opráv odsúhlasiť zhromaždením vlastníkov. Práve z dôvodu obmedzených finančných prostriedkov mnohých vlastníkov je veľmi dôležité presviedčať vlastníkov bytov o nutnosti realizácie opatrení údržby a opráv.

[17] Boli možné viaceré odpovede. Zohľadňovali sa iba tie podniky, ktoré plán údržby a opráv vypracovali

Vypracovanie plánu údržby a opráv pri relatívne vysokom počte nutných opatrení vyžaduje od správcov zručnosť a schopnosť presadiť sa. Plán musí poukázať na nutnosť investícií, stanoviť priority realizácie a pritom nesmie presiahnuť finančné možnosti obyvateľov. Situácia sa stáva problematickou vtedy, keď je v domoch relatívne vysoký podiel starších ľudí; títo z dôvodu nízkych dôchodkov sa sotva môžu podieľať na väčších opatreniach v rámci údržby a opráv. Okrem toho dlhšia životnosť budovy môže byť pre týchto ľudí menej dôležitá ako pre mladé domácnosti.

Obr. 7: Obsah plánu údržby a opráv (údaje poskytnuté správcami)



Zdroj: vlastný prehľad, výsledok ankety

Veľká časť plánov údržby a opráv obsahuje okrem prehľadu jednotlivých plánovaných opatrení aj prehľad očakávaných nákladov. Informácie o financovaní a výške fondu údržby a opráv boli síce uvedené vo väčšine plánov, v dobrej tretine však chýbali. Údaje o časovom priebehu a prioritách obsahovalo menej ako 40% plánov údržby a opráv. Ak vztiahneme tieto hodnoty na všetkých správcov, ktorí sa zúčastnili ankety, potom iba pre 25% objektov existuje časovo stanovené plánovanie investícií. Tu je však ešte potrebné zohľadniť, že 12% správcov nevypracováva plán údržby a opráv - otázky údržby a opráv upravujú v pláne hospodárenia.

Celkovo je potrebné konštatovať, že aj bez zákonnej povinnosti sa 76% správcov systematicky zaoberá údržbou a opravami budovy. Väčšina správcov hodnotí stav objektu minimálne v určitých časových intervaloch. Plány údržby a opráv obsahujú na 89% prehľad

konkrétnych opatrní, ktoré treba realizovať, ale iba v 72% aj údaje o predpokladaných nákladoch týchto opatrní. Ak vezmeme do úvahy, že iba 64% správcov vypracováva plán údržby a opráv, je možné z toho interpretovať, že len v 46% prípadov existuje investičný plán podložený kalkuláciou nákladov. Najdôležitejšími otázkami sa teda zaoberajú iba čiastočne. Pritom treba tento výsledok ešte korigovať z dôvodu nereprezentatívnej vzorky správcov smerom dolu. V každom prípade by bolo vhodné, keby ešte viac správcov vypracovávalo (a aj realizovalo) plány údržby a opráv, ktoré by aj po obsahovej stránke boli podrobnejšie rozpracované.

2.9. Príspevky do fondu údržby a opráv

Príspevky do zákonom stanoveného fondu údržby a opráv spoločného vlastníctva sa značne líšia u jednotlivých objektov – rozpätie sa pohybuje od 5 do 15 SKK/m^2 mesačne (0,13 – 0,40 EUR), pričom vlastníci spravovaní obcou vykazujú nadpriemerné príspevky do tohto fondu. V priemere činia teda tieto príspevky do fondu údržby a opráv spoločného vlastníctva mesačne 0,25 EUR/m^2.

Tab. 25: Mesačný príspevok do fondu údržby a opráv v závislosti od veku stavby

Vek stavby	1933-1960	1961-1970	1971-1980	1981-1990	1991-2006	Vážený priemer
Príspevok do fondu údržby a opráv v EUR na m^2/mesiac	0,15	0,29	0,27	0,26	0,17	0,25
Počet budov	5	12	6	7	3	33

Zdroj: Vlastný prehľad, výsledok ankety.

Pri sledovaní príspevkov do fondu údržby a opráv v závislosti od veku budovy sa zistilo, že najmenej prostriedkov do fondu sa dostáva v prípade najstarších a najnovších budov. Vlastníci v týchto budovách platia do fondu údržby a opráv iba 0,15 prípadne 0,17 EUR/mesačne, vlastníci budov postavených v rokoch 1960 až 1990 prispievajú podstatne vyššou sumou od 0,26 do 0,29 EUR/m^2 mesačne.

Vytvorené rezervy vo fonde podľa údajov 13 správcov približne 16 000 bytov nepostačovali alebo vystačili iba v málo objektoch na realizáciu potrebných investíičných opatrení na údržbu a opravy. Tieto slúžili iba na udržanie stavu budovy a nazahŕňali nutne modernizačné opatrenia.

Tab. 26: Dostatočnosť finančných prostriedkov vo fonde na plánovanie opatrení údržby a opráv (údaje z roku 2005)

Odpovede správcov	Áno, prostriedky postačovali	Áno, prostriedky postačovali vo väčšine objektov	Nie, prostriedky postačovali len v málo objektoch	Nie, prostriedky nepostačovali
SVB	4	-	-	5
Súkromné spoločnosti	-	5	2	2
Bytové družstvá*	3	4	1	-
Obecné bytové podniky	-	3	3	-
Spolu	7	12	6	7

Zdroj: Vlastný prehľad, výsledok ankety.

Iba v štyroch z deviatich spoločenstiev vlastníkov bytov boli vytvorené dostatočné rezervy na plánovanie opatrení údržby a opráv. U obecných a súkromných správcovských spoločností bola situácia v odpovediach podobná. Iba bytové družstvá boli toho názoru, že prostriedky vo fonde spravidla postačovali na plánovanú údržbu a opravy.

Tento finančný deficit môže mať viaceré príčiny:

- správca stanovil príliš nízke zálohové platby do fondu údržby a opráv
- vyššie rezervy sa nedali presadiť na základe chýbajúcej likvidity obyvateľov alebo na základe nedostatočnej presviedčacej schopnosti zo strany správcu
- správca stanovil nízke zálohové platby na prevádzkové náklady a vyrovnal deficit čerpaním prostriedkov z fondu údržby a opráv (táto informácia však nie je podložená prieskumom).

Nie je možné posúdiť, do akej miery sú za nedostatočné finančné rezervy vo fonde zodpovední správcovia, a či by sa tomu prípadne dalo zabrániť, alebo či sú príčinou obmedzené finančné prostriedky obyvateľov.

2.10. Postupy pri zadávaní zákaziek pre opatrenia v rámci údržby a opráv

Pri zadávaní realizácie údržby a opráv väčšieho rozsahu sa správcovia vo väčšine prípadov obracajú na externých dodávateľov. Iba 15% - dve spoločenstvá vlastníkov bytov, tri družstvá a dve súkromné spoločnosti – vykonávajú čiastočne údržbu svojpomocne. Podobne aj

menšie opravy realizujú vo väčšine prípadov externí dodávatelia/remeselníci. Menšiu časť prác vykonávajú interní zamestnanci správcovských firiem alebo spoločenstvá vlastníkov. Spoločenstvá okrem toho v mnohých prípadoch využívajú aj šikovných vlastníkov bytov z daného domu .

Tab. 27: Postupy pri realizácii opráv/opatrení v objekte(och)

Odpovede správcov (možnosť viacerých odpovedí)	**v percentách**
V prípade, že zákazku má realizovať externý dodávateľ, akým spôsobom sa zadáva?	
Prebieha výberové konanie	90,9
Na základe rámcových zmlúv s externými dodávateľmi	9,1
Zadanie zákazky bez výberového konania	0
Kto kontroluje výkony, resp. plnenie zmluvy?	
Správca	66,7
Predseda SVB	45,5
Iný zástupca vlastníkov	57,6
Technický pracovník	15,2

Zdroj: Vlastný prehľad, výsledok ankety.

Väčšie objednávky na realizáciu opráv/opatrení sa spravidla zadávajú prostredníctvom výberového konania; uvádza to viac ako 90 % správcov. V mnohých prípadoch správcovia zaobstarajú dve až tri ponuky a z nich potom vyberajú väčšinou vlastníci samotní. Vlastníci vo svojich odpovediach túto skutočnosť potvrdili.

Správcovia často spolupracujú s vlastníkmi aj pri preberaní hotových výkonov. Ak správu vykonáva externý správca, podieľa sa vždy aj na preberaní výkonov. Často je však pri preberaní prítomný aj predseda spoločenstva vlastníkov alebo iný spoločenstvom poverený vlastník. Pri spoločenstvách vlastníkoch je obvykle popri predsedovi prítomný aj jeden volený zástupca z predstavenstva. Zvyčajne môžu správcovia zadávať objednávky v hodnote od 5.000 do 25.000 SKK, resp. 150 EUR – 650 EUR (dve tretiny rozpätia odpovedí) bez súhlasu vlastníkov. V priemere to bolo 15.000 SKK (približne 400 EUR). V jednom prípade mohol správca zadať objednávky v objeme do 60.000 SKK (takmer 1.600 EUR) bez odsúhlasenia vlastníkmi.

Nevyskytujú sa tu žiadne deficity v rámci efektívnosti.

2.11. Opatrenia modernizácie/obnovy

2.7.1. Zrealizované opatrenia modernizácie/obnovy

Vlastníci a správcovia všetkých právnych foriem sa zhodli na tom, že majú vo väčšine veľký záujem o obnovu budovy. Najväčšou prekážkou modernizačných opatrení presahujúcich bežnú údržbu sú však obmedzené finančné možnosti vlastníkov. Viac ako 90% správcov a vlastníkov uviedli rozpočtové obmedzenia vlastníkov ako limitujúci faktor modernizačných investícií. V ojedinelých prípadoch bola popri chýbajúcej platobnej schopnosti (nízke dôchodky!) menovaná aj chýbajúca ochota práve zo strany starších obyvateľov, ktorí nemôžu/nechcú alebo len v malej miere môžu/chcú prispievať na obnovu spoločných častí domu.

Tab. 28: Modernizácia/obnova realizovaná v dome

Odpovede vlastníkov	Spoločenstvá vlastníkov	Súkromné spoločnosti	Bytové družstvá	Obecné bytové podniky[18]
Áno	9 (100%)	7 (78%)	7 (78%)	4 (67%)
Nie	0 (0%)	2 (22%)	2 (22%)	2 (33%)

Zdroj: vlastný prehľad, výsledok ankety vlastníkov

Vo väčšine skúmaných objektov boli už v minulosti vykonané jednotlivé modernizačné opatrenia. Sústreďovali sa na obnovu vykurovacích zariadení, renováciu spoločných priestorov, opravy strechy a izoláciu fasády. Viac ako polovica správcov vyjadrila presvedčenie, že v blízkej budúcnosti bude nevyhnutné do objektov ďalej investovať.

Je zrejmé, že predovšetkým spoločenstvá vlastníkov bez výnimky už uskutočnili opatrenia modernizácie/obnovy, pričom obecné bytové podniky realizovali tieto opatrenie iba v dvoch tretinách prípadov.

Dôvodom pre to mohla byť skutočnosť, že samospravujúce spoločenstvá vlastníkov bytov na základe silnejšej identifikácie so spoločným vlastníctvom boli ochotnejšie vynaložiť dodatočné prostriedky na modernizáciu svojej budovy.

[18] Jeden zo správcov obecných bytových podnikov neuviedol žiadne údaje. Namiesto toho boli zohľadnené zhodné odpovede vlastníkov v tomto objekte, že v roku 2001 bola zrealizovaná modernizácia vykuraovacieho zariadenia.

2.7.2. Prostriedky využívané na presviedčanie obyvateľov o nutnosti modernizácie/ obnovy

Na základe obmedzených finančných zdrojov mnohých obyvateľov musia správcovia vyvinúť veľkú snahu, aby presvedčili obyvateľov o nutnosti investícií. Nasledujúca tabuľka ukazuje, aké prostriedky využívajú správcovia už dnes.

Tab. 29: Prostriedky využívané na presviedčanie obyvateľov o nutnosti modernizácie/ obnovy

	Percentá
Technický znalecký posudok budovy	48,5
Poukázanie na zvýšenie hodnoty objektu	54,5
Vymenovanie potenciálnych možností šetrenia v oblasti spotreby energií	81,8
Osobné rozhovory	63,6
Iné	39,4

Zdroj: vlastný prehľad, výsledok ankety

Najdôležitejším prostriedkom je podľa názoru správcov poukázanie na úsporné potenciály, a tento argument aj prevažná väčšina použila. Na druhom mieste boli menované osobné rozhovory. Nasledovalo poukázanie na možnosti zvýšenia hodnoty objektu (54,4%) a prezentácia technických znaleckých posudkov budovy (48,5%). V rubrike „iné prostriedky“ boli menované prezentácia a obhliadka modernizovaných objektov. V tejto súvislosti vyslovil jeden správca želanie mať k dispozícii dokumentované príklady dobrých realizácií.

Nejasné ostáva, do akej hĺbky a s akým stupňom profesionality správcovia postupovali. Celkovo však možno konštatovať, že sa evidentne mnohí správcovia snažia rôznymi spôsobmi presviedčať obyvateľov o nutnosti modernizačných investícií.

2.7.3. Financovanie a dotácie

Podľa údajov správcov bola popri realizácii opráv a údržby financovaná aj časť modernizačných opatrení prostredníctvom fondu údržby a opráv. Z hľadiska efektívnosti niet výhrad voči takémuto postupu. Vzhľadom na obmedzený rozpočet obyvateľov je pravdepodobné, že vo väčšine prípadov sa realizované modernizácie týkali tých častí budovy, ktoré by aj tak museli byť opravené. Modernizačné investície (napr. tepelná

izolácia fasád) obsahujú často časť ušetrených prác v rámci údržby (zvetraná fasáda, ktorá by aj tak musela byť obnovená).

Jedna súkromná správcovská spoločnosť získala inovatívny zdroj financovania umiestnením reklamy na farebnom nátere fasády domu.

Využívanie pôžičiek zo stavebných sporiteľní a úverových inštitúcií je málo rozšírené. Doteraz iba niečo viac ako polovica správcov má skúsenosti s financovaním zo stavebných sporiteľní a s uzatváraním úverových zmlúv.

Tab. 30: Využívanie produktov bankového sektora na modernizáciu/obnovu

Údaje správcov (možnosť viacerých odpovedí)	Percentá
Stavebné sporenie	57,6
Komerčné úvery / Hypotéky	63,6

Zdroj: vlastný prehľad, výsledok ankety

Aktéri sa zhodli v tom, že by si v budúcnosti priali väčšiu podporu zo strany štátu. Predovšetkým úrokové dotácie pôžičiek by z ich pohľadu zjednodušili mnohé modernizačné investície. Vo všeobecnosti asi polovica správcov doteraz zozbierala v rámci svojich činností skúsenosti s využívaním štátnych podporných programov. Aj keď boli percentuálne údaje spoločenstiev vlastníkov bytov v samospravujúcich objektoch najnižšie, treba uviesť, že spravujú iba jeden a to svoj vlastný objekt. Z bytových družstiev, súkromných spoločností a z obecných podnikov, ktoré sa zúčastnili ankety má asi 60% skúsenosti so štátnymi podporami. Štátne garancie využili 2 tretiny obecných podnikov, pričom správcovia s inou právnou formou uviedli túto skutočnosť len ojedinele.

Tab. 31: Využívanie štátnych podporných programov na modernizáciu/obnovu

Údaje správcov (možnosť viacerých odpovedí)	Percentá
Dotácie / podporné programy	48,5
Štátne garancie	27,3

Zdroj: vlastný prehľad, výsledok ankety

Vzhľadom na reštriktívny rozpočet vlastníkov zohrávajú fundované znalosti o štátnych podporných programoch dôležitú úlohu pri realizácii

modernizačných opatrení. Preto by správcovia mali byť detailne informovaní o takýchto programoch, predovšetkým o programe bytového fondu, ktorý poskytuje dotované úvery, napr. na odstránenie stavebných nedostatkov v priemyselne vyhotovených panelových domoch.

Z hľadiska údržby a modernizácie je využívanie úverov zo stavebných sporiteľní a úverových inštitúcií v súkromnom finančnom sektore, ako aj využívanie štátnych podporných programov vyslovene nízke, zároveň je však kľúčom k väčšej dynamike v oblasti modernizačných investícií súkromných vlastníkov bytov. V dôsledku uskutočnenej privatizácie za symbolické kúpne ceny nie sú vlastníci zaťažení dôsledkami čerpania úverov. Toto otvára priestor pre modernizačné investície financované z úverov.

Širšie využitie možností financovania naráža na celý rad problémov:

- U vlastníkov bytov závisí väčšie využitie finančných prostriedkov od toho, nakoľko sa podarí vysvetliť im prospešnosť takéhoto financovania a zbaviť ich obavy pred uzatváraním úverov. Vhodným nástrojom na zredukovanie ich obáv by mohli byť najmä štátne stimulačné a podporné programy.,
- Správcom často chýbajú detailné poznatky o možnostiach využívania úverového financovania, hlavne o štátnych podporných programoch. Tu sú na rade profesijné združenia, ktoré by mohli byť praktickou oporou pre svojich členov tak pri vypracovávaní stimulačných, resp. podporných programov financovania ako aj pri informovaní o formálnych a materiálnych podmienkach úverového financovania.
- Ďalší rozvoj v rozsiahlom meradle problematického bytového fondu nemôže byť prenechaný len na obyvateľov, hlavne ak veľká časť nových vlastníkov nedisponuje potrebným ekonomickým potenciálom. Ochotu investovať by mohla značne zvýšiť spoľahlivá štruktúra podpôr vytvárajúca príklady dobrých realizácií.

2.8. Právny rámec/právne znalosti

Z odpovedí na otázku, s ktorými zákonmi, predpismi a nariadeniami sú správcovia pri svojej práci najčastejšie konfrontovaní, vyplynulo nasledovné:

Tab. 32: Najdôležitejšie zákony, predpisy a nariadenia pri správe bytov

Údaje správcov (možnosť viacerých odpovedí)	Percentá
Evidencia nehnuteľností	24,2
Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov	**87,9**
Občiansky zákonník	**60,6**
Záložné právo	36,4
Poisťovacie právo	18,2
Zmluvy o pôžičkách / otázky financovania / štátne podpory	30,3
Predpisy o stavebnom poriadku	**45,5**
Ustanovenia poriadkových orgánov a technickej bezpečnosti stavieb	12,1
Iné	30,3

Zdroj: vlastný prehľad, výsledok ankety

Na prvom mieste je podľa očakávaní zákon č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestoroch, ktorý menovalo takmer 90 % opýtaných ako najdôležitejší legislatívny rámec. Na druhom a treťom mieste sa umiestnili Občiansky zákonník a predpisy o stavebnom poriadku. Toto poradia zodpovedá právnym témam, ktoré sú ťažiskové pri správe bytov.

2.9. Rozhodovanie

Pre efektívnu správu je smerodajná aj bezproblémová komunikácia medzi správcom a vlastníkmi, tak aby mohlo byť rozhodovanie vlastníkov fundovane pripravené a aktuálne zrealizované K tomu je potrebné, aby správca dokázal k účasti na zhromaždeniach motivovať dostatočný počet vlastníkov a zabezpečil tak pri určitých rozhodovaniach ich uznášaniaschopnosť.

Ukázalo sa, že ochota vlastníkov angažovať sa v spoločenstve vlastníkov bytov bola prekvapivo veľká: iba v cca 24% objektov sa zúčastnila na zhromaždeniach iba malá časť vlastníkov , inak to bolo vždy viac ako 50%. Výpovede správcov sa v tejto otázke vo veľkej miere zhodujú s odpoveďami vlastníkov.

Tab. 33: Záujem vlastníkov o správu a hospodárenie s objektom

	Odpovede správcov		Odpovede vlastníkov	
	počet	percentá	počet	percentá
Záujem je vysoký, väčšina vlastníkov sa zúčastňuje na stretnutiach	7	21,2	26	27,1
Zhruba polovica vlastníkov sa pravidelne zúčastňuje na stretnutiach	18	54,5	52	54,2
Len malá časť sa zúčastňuje na stretnutiach	8	24,2	18	18,8
Spolu	33	100,0	96	100,0

Zdroj: vlastný prehľad, výsledok ankety

Súvislosť medzi záujmom vlastníkov a veľkosťou objektu nebola zistená. Aj vo väčších bytových celkoch bola účasť vlastníkov na zhromaždeniach vysoká.

Podľa § 14, ods. 2 slovenského zákona 182/1993 postačuje na schôdzi vlastníkov na odhlasovanie absolútna väčšina všetkých vlastníkov. Ak hodinu po začatí schôdze počet zúčastnených neumožňuje právoplatné hlasovanie, rozhoduje absolútna väčšina zúčastnených. Takto sú schôdze vlastníkov uznášaniaschopné aj v prípade, že sa schôdzí zúčastňuje iba malá časť vlastníkov.

Inak to však vyzerá pri rozhodovaní o úveroch a zabezpečení pohľadávok, ktoré vyplývajú z úveru. Pre takéto rozhodnutia je vždy potrebná dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov (§ 14 ods. 3 zákona č. 182/1993). Osobitné opatrenie, podľa ktorého po uplynutí určitého času rozhodujú prítomní vlastníci, v tomto prípade neplatí. Táto úprava je veľmi dôležitá, lebo môže zamedziť presadenie rozhodnutí na modernizáciu/obnovu s 51% hlasmi. Toto kvórum sa naozaj podarí v praxi dosiahnuť len pri štvrtine spravovaných objektov.

Rozhodovania o vzatí úveru na financovanie opatrení údržby a modernizácie vyžaduje preto starostlivú prípravu a intenzívnu komunikáciu s vlastníkmi, inak spoločenstvá nie sú uznášaniaschopné. Keďže v mnohých objektoch časť vlastníkov už svoje byty sama neobýva, dokonca sa presťahovala do iných regiónov, dožadujú sa zástupcovia zväzov zmeny tohto bodu zákona a umožnenia aj hlasovania písomnou formou.

2.10. Problémy spravovania

Medzi správcami a vlastníkmi vládla zhoda v tom, že: solventnosť a ochota vlastníkov platiť predstavuje hlavné prekážky pre efektívnu

správu a predovšetkým pre údržbu, opravy a modernizáciu objektov. – takto sa vyjadrilo 51% správcov a 42,2 vlastníkov.

Takmer za rovnako problematickú považujú správcovia komunikáciu s vlastníkmi, najmä v súvislosti s tým spojeným presadzovaním rozhodnutí väčšiny.

Tab. 34: Problémy pri výkone správcovskej činnosti (odpovede správcov)

Údaje správcov (možnosť viacerých odpovedí)	Počet	Percentá
Komunikácia s vlastníkmi bytov	15	15,2
Solventnosť a ochota jednotlivých vlastníkov platiť	17	**51,5**
Právny rámec – nejasná legislatíva	7	21,2
Stavebno-technické nedostatky spravovaných objektov	9	27,3
Presadzovanie rozhodnutí väčšiny	13	**39,4**
Spolu	**33**	100

Zdroj: vlastný prehľad, výsledok ankety

Vlastníci oproti tomu nepovažovali presadzovanie rozhodnutí väčšiny za problém.

Tab. 35: Problémy so správou objektov z pohľadu vlastníkov

Údaje vlastníkov (možnosť viacerých odpovedí)	Počet	Percentá
Komunikácia so správcom	15	15,2
Právny rámec – nejasná legislatíva	35	**35,4**
Správca neberie svoju úlohu vážne	6	6,1
Stavebno-technické nedostatky domu	23	23,2
Solventnosť a ochota vlastníkov platiť	42	**42,4**
Presadzovanie rozhodnutí väčšiny	5	5,1
Spolu	**99**	

Zdroj: vlastný prehľad, výsledok ankety

V súvislosti s otázkou, ako by mohli byť objekty v budúcnosti efektívnejšie spravované a ako by malo prebiehať efektívnejšie hospodárenie, sa správcovia sťažovali na nedostatočné vedomie obyvateľov o tom, že ako vlastníci nesú za celý objekt zodpovednosť; obyvatelia sa často ešte stále cítili ako nájomníci. Vyskytli sa návrhy, aby boli obyvatelia aj zo strany štátu lepšie na túto tému informovaní.

Okrem toho bola často požadovaná lepšia finančná podpora, predovšetkým pri využívaní pôžičiek. Nutnosť finančnej podpory bola

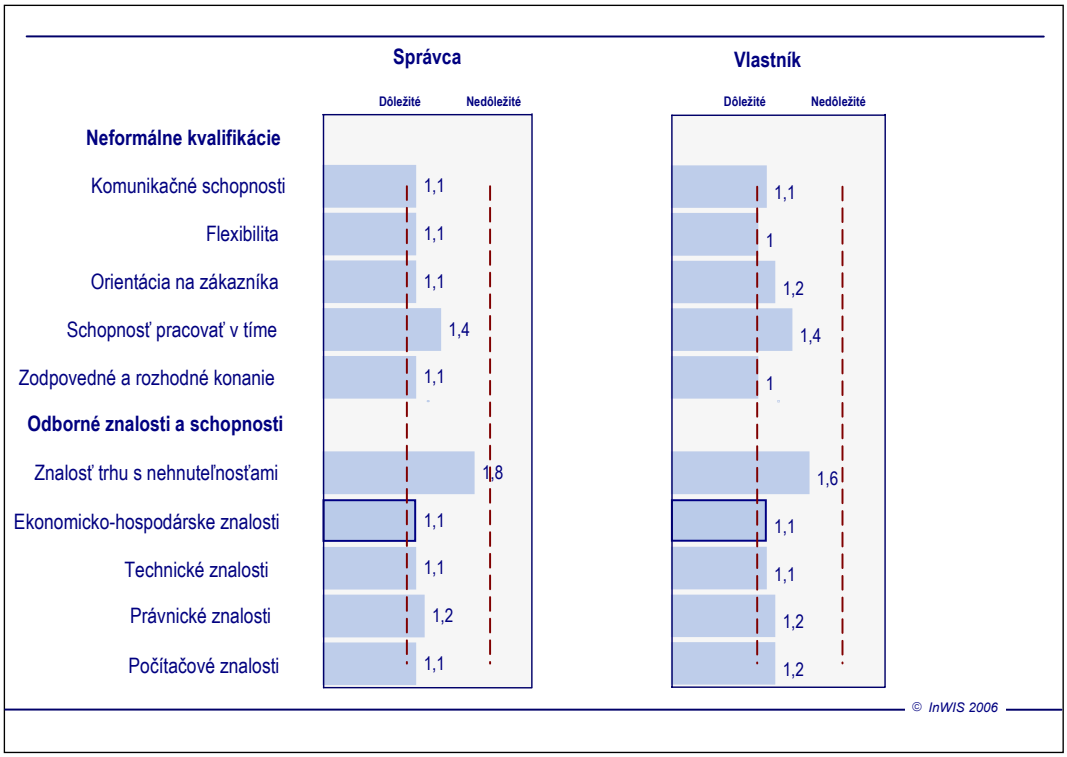
často žiadaná v súvislosti s energetickým stavom budovy. Z dôvodu stúpajúcich vykurovacích nákladov sú naliehavo potrebné investície do modernizácie/obnovy, zároveň však stúpajúce ceny za energie stále viac zaťažujú rozpočet domácností a tým znižujú možnost vziať si úver.

2.11. Kvalifikácia správcu/predsedu spoločenstva vlastníkov bytov

Správa bytov vo vlastníctve vyžaduje od správcov tak odborné vedomosti v technických a prevádzkovo-hospodárskych otázkach ako aj sociálne a komunikačné schopnosti. Dobrý správca sa vyznačuje tým, že je informovaný o stave spravovaného objektu, dokáže vypracovať zmysluplné plány hospodárenia a plány údržby a opráv ako aj koncepcie financovania a vie komunikovať s obyvateľmi.

V súvislosti s nevyhnutným kvalifikačným profilom sú si správcovia a vlastníci zajedno. Až na jednu výnimku sa všetky kvalifikácie, znalosti a schopnosti, ktoré boli obsahom ankety, považujú za veľmi dôležité (viď obr. 8).

Obr. 8: Požadovaný kvalifikačný profil správcu



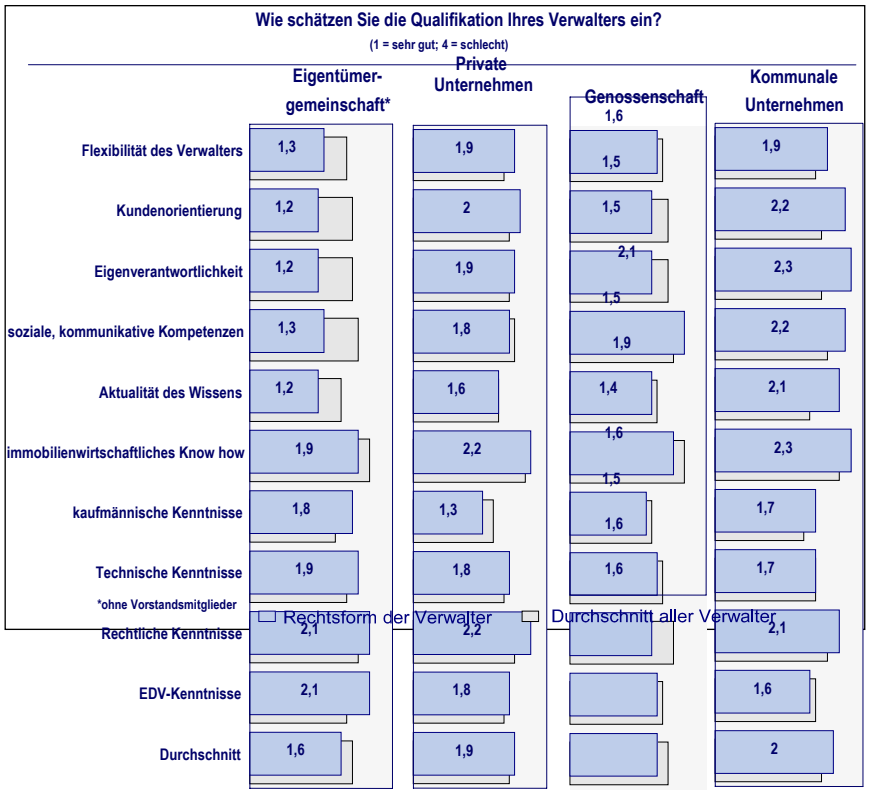
Zdroj: vlastný prehľad, výsledok ankety

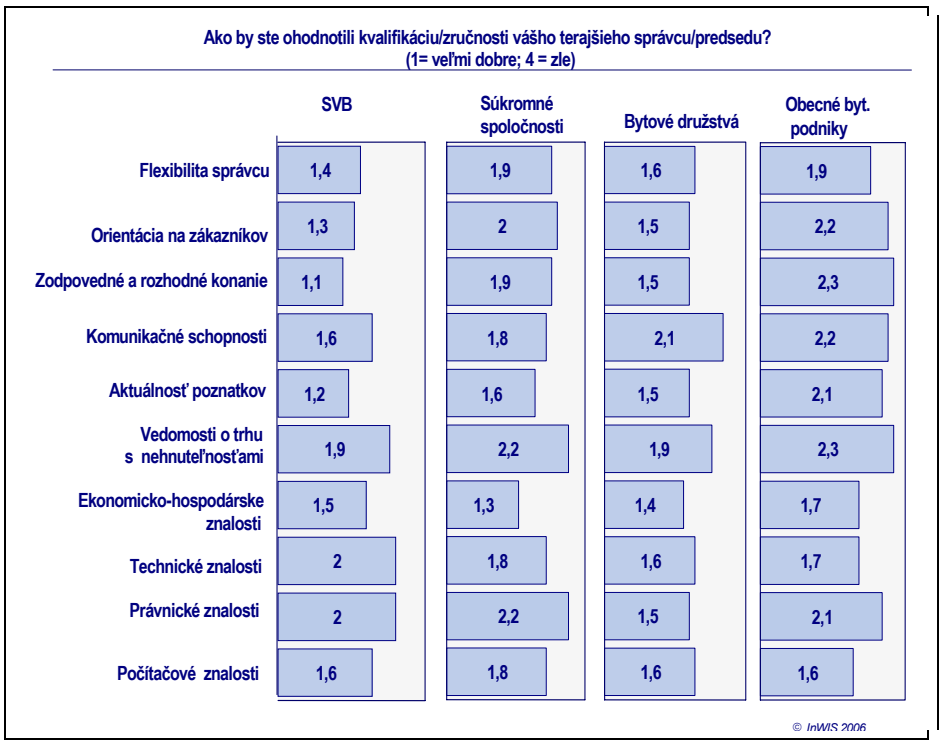
Nápadné je, že v odpovediach správcov a vlastníkov takmer nie sú rozdiely v prisudzovaní významu jednotlivým kvalifikáciám a schopnostiam.

Kvalifikácia správcov bola celkovo hodnotená ako dobrá (priemerná známka 1,8 v škále od 1 (veľmi dobrá) po 4 (zlá)). Trochu podpriemerne boli hodnotené sociálno-komunikačné zručnosti správcov a ich znalosť trhu s nehnuteľnosťami. Obidve kategórie však boli aj považované za menej dôležité pre výkon ich činnosti správcov. Aj právnické znalosti boli hodnotené ľahko podpriemerne, aj keď sú znalosti so známkou 1,9 ešte vždy hodnotené ako dobré.

Diferencovane podľa skupín správcov sa ukazujú zjavné rozdiely v hodnotení kvalifikácie správcov. Najlepšie hodnotenie dosiahli správcovia bytových družstiev a samospravujúce spoločenstvá vlastníkov bytov. U poslednej skupiny vzbudzuje pozornosť skutočnosť, že „mäkké“ faktory ako je flexibilita, orientácia na zákazníka, zodpovedné konanie a sociálno-komunikačné zručnosti boli hodnotené veľmi dobre, ale v rámci odborných vedomostí dostala táto skupina podpriemerné hodnotenie. Správcovia bytových družstiev dostali v takmer všetkých kategóriách nadpriemerné hodnotenia.

Obr. 9: Kvalifikácia správcov podľa právnej formy**





Priemer	**1,6**	**1,9**	**1,6**	**2**

*bez členov predstavenstva

právna forma správcu

priemer všetkých správcov

***poznámka prekladateľa:* Vzhľadom na rozdiely v číselných hodnotách grafov medzi aktuálnou tabuľkou v nemeckom jazyku a pôvodnou tabuľkou v slovenskom jazyku uvádzame obe tabuľky v záujme zrozumiteľnosti pojmov.

Súkromné spoločnosti (priemer 1,9) a ešte viac obecné bytové podniky (priemer 2) dosiahli trochu horšie hodnoty. Prekvapivé sú v porovnaní predovšetkým zlé hodnotenia súkromných spoločností ohľadne znalostí trhu s nehnuteľnosťami a právnických znalostí, kým v ekonomicko-hospodárskych znalostiach dosiahli najlepšie hodnotenie zo všetkých právnych foriem správcov. Obecné bytové podniky dostávajú zlé známky predovšetkým v „soft skills“ („mäkké faktory“, neformálne kvalifikácie) ktoré sú výrazom kvality služieb, ako flexibilita, komunikácia alebo zodpovednosť.

Z odpovedí v rámci tohoto hodnotenia celkovo vyplýva, že z pohľadu vlastníkov sa nevyskytujú zásadné deficity v kvalifikácií správcov. Každý správca disponoval v niektorých oblastiach silnými stránkami, pričom v iných oblastiach bol ohodnotený o neičo horšie. Z tohto dôvodu by obsahom seminárov ďalšieho vzdelávania nemali byť iba jednotlivé

otázky, ale aj všeobecné témy (podnikové hospodárstvo, právne otázky, stavebná technika atď.) Takým spôsobom by sa mohli správcovia kontinuálne ďalej vzdelávať v tých oblastiach svojej činnosti, ktoré sú pre nich podstatné.

3. Zhrnutie výsledkov ankety

Hlavným predmetom prieskumu bola efektivita priebehu pracovných postupov správy bytov a informovanie o tých oblastiach, v ktorých sa vyskytujú obzvlášť výrazné deficity. Z ankety sa dajú vyvodiť nasledovné výsledky:

a. Bežná prevádzka správy

Anketa ukázala, že bežná prevádzka správy prebieha do veľkej miery bezproblémovo.

Všetci správcovia vypracovali jedenkrát ročne – v súlade so zákonnými povinnosťami na Slovensku – prehľad o príjmoch a výdavkoch za uplynulý hospodársky rok. Až na niekoľko výnimiek bol tento prehľad bezprostredne po uplynutí hospodárskeho roka k dispozícii.

Zúčtovanie prevádzkových nákladov hodnotilo takmer 90% anketovaných vlastníkov v rámci zrozumiteľnosti, korektnosti a prehľadnosti ako dobré až veľmi dobré.

Kontrolu zálohových platieb na plnenia (služieb spojených s užívaním bytu) robia takmer všetci správcovia starostlivo. Pri meškajúcich obyvateľoch využívajú správcovia rôzne nástroje a právne prostriedky na to, aby títo uhrádzali platby včas.

Právny predpis viesť finančné prostriedky určené na Fond prevádzky,,údržby a opráv pre každý spravovaný objekt na oddelených účtoch, dodržiava však iba 63% anketovaných správcov. Z dôvodu zvýšeného rizika krížového subvencovania by sa malo viac dbať na dodržiavanie tohoto predpisu.

Iba 48% správcov vedie finančné prostriedky na prevádzkové náklady a prostriedky na údržbu a opravy na oddelených účtoch. Tým ukladá iba 39% správcov finančné prostriedky na zúročiteľné termínované vklady.

b. Modernizačné opatrenia a údržba

V oblasti priebežnej údržby a opravách a predovšetkým v oblasti dlhodobej modernizácie budov sa vyskytujú značné nedostatky.

Podľa hodnotenia vlastníkov vykazuje v súčasnosti veľká časť spoločného vlastníctva stavebné a/alebo technické nedostatky. Vlastníci

poukazovali najmä na problémy s oknami a fasádami podmienené vekom budov.

Iba 46% správcov vypracovalo plány údržby a opráv, ktoré popri naplánovaných jednotlivých opatreniach zahŕňali aj prehľad očakávaných nákladov. Iba v 38% prípadov obsahoval plán údržby a opráv aj údaje o financovaní požadovaného opatrenia.

Finančné prostriedky vo fonde údržby a opráv v približne 40% prípadov nestačili tendenčne ani na plánovanú údržbu a opravy. Na druhej strane však má väčšina vlastníkov veľký záujem o obnovu budovy. Ako najväčšiu prekážku modernizačných investícií správcovia a vlastníci zhodne uviedli obmedzené finančné možnosti obyvateľov. Keďže finančné prostriedky vo fonde spravidla nepostačujú na modernizáciu presahujúcu bežnú údržbu a opravy, sotva môžu byť realizované napr. rozsiahle energetické sanačné opatrenia.

V tomto smere by mohli vo výraznej miere k získavaniu investícií prispieť adresné štátne podporné programy. Okrem toho by správcovia mali byť cielene školeni ohľadom využívania poskytovaných podporných programov

c. Porovnanie právnych foriem správy

Z porovnaní medzi rôznymi právnymi formami správcov vyplýva, že výška odmeny za správcovské služby je rozdielna. Zatiaľ čo obecné správcovské podniky účtujú za bytovú jednotku 3,52 EUR, žiadajú bytové družstvá 5,89 EUR. Na druhej strane však družstvá najlepšie obstáli v rámci hodnotenia vlastníkmi. Inak sú rozdiely v kvalite medzi jednotlivými právnymi formami relatívne malé.

Časť C. Vývoj koncepcií vzdelávania a ďalšieho vzdelávania zameraného na prax

1. Vzdelávanie a ďalšie vzdelávanie správcov bytov v osobnom vlastníctve v Nemecku

V posledných rokoch sa trh vzdelávania a ďalšieho vzdelávania v oblasti bytového hospodárstva a podnikania s nehnuteľnosťami v Nemecku značne rozšíril. Trh je nielen väčší, ale stále viac diferencovaný. U jednotlivých vzdelávacích inštitúcií možno pozorovať trend k špecializácii – buď ponúkajú štúdium popri zamestnaní alebo vzdelávanie formou seminárov..

V Nemecku existujú tieto základné typy poskytovateľov vzdelávania a ďalšieho vzdelávania:

- Regionálne združenia Spolkového zväzu nemeckých bytových a realitných firiem (GdW) ktoré si sčasti založili vlastné akadémie vzdelávania a ďaľšieho vzdelávania.
- Štátne odborné školy, ktoré poskytujú vzdelávanie v odbore správca nehnuteľností.
- Priemyselné a obchodné komory (IHK), ktoré síce nemajú v obsahu ďalšieho vzdelávania témy priamo zamerané na podnikanie s nehnuteľnosťami, ale ponúkajú rôzne všeobecné ekonomické témy.
- Medzinárodne pôsobiaci komerční poskytovatelia ďalšieho vzdelávania ako sú Institute for International Research (IIR) (Inštitút medzinárodného výskumu), EUROFORUM, Management Circle, poskytujúci ďalšie vzdelávanie v oblasti nehnuteľností.
- Menší poskytovatelia – jednotlivci, ako aj dcérske spoločnosti iných inštitúcií ponúkajúci predovšetkým semináre.
- Súkromné akadémie pre oblasť nehnuteľností, špecializujúce sa na postgraduálne študijné programy. Tieto programy sú určené pre absolventov príslušných vysokoškolských študijných odborov (ekonómia, právo, architektúra/územné plánovanie a i.), ktorí spravidla majú praktické skúsenosti v odvetví nehnuteľností (vrátane stavebníctva, úverového hospodárstva a poisťovníctva). Študijné programy sú

koncipované ako štúdium popri zamestnaní s trvaním 12 až 24 mesiacov.

- Odborné vysoké školy (pozn. prekladateľa: v nemčine *Fachhochshule*) a univerzity, ktoré sčasti sami, sčasti v spolupráci so súkromnými akadémiami poskytujú jednak študijné programy na bakalárskom a magisterskom stupni, ako aj postgraduálne štúdium.

2.12. Ďalšie vzdelávanie v odbore „Správca bytov v osobnom vlastníctve“

Absolventi učňovského odborného vzdelávania (pozn. prekladateľa: v nemčine *Berufsschule*, t.j. ekvivalent nášho stredného odborného učilišťa - po 10 rokoch na základnej škole nasleduje 3-ročná *Berufsschule*) pre profesie v oblasti nehnuteľností v Nemecku získajú kvalifikáciu „Správca nehnuteľností.Toto vzdelávanie zabezpečuje základné vedomosti , neposkytuje však hlbšie znalosti o spravovaní bytov v osobnom vlastníctve.

Špeciálnu kvalifikáciu pre odbor správca bytov v osobnom vlastníctve možno získať prostredníctvom ďalšieho vzdelávania. Od roku 1993 existuje v Nemecku možnosť získať certifikát “Správca bytov v osobnom vlastníctve“(vydáva IHK; pozn, prekladateľa: nemecká priemyselná a obchodná komora)“. Vstupným predpokladom prijatia je spomínaná kvalifikácia správcu nehnuteľností (predtým známa pod názvom: správca pozemkového a bytového hospodárstva) alebo iné ekonomické vzdelanie s minimálne dvojročnými praktickými skúsenosťami v správe bytov v osobnom vlastníctve. Absolventi prichádzajú z firiem/spoločností, zaoberajúcich sa výstavbou a správou bytov, maklérskych spoločností, stavebných firiem, poisťovní ako aj z čisto správcovských spoločností. Posledná skupiny zahŕňa jednak správcov nájomných bytov ako aj správcov bytov v osobnom vlastníctve.

Požiadavky, ktoré trh na túto profesiu z oblasti služieb kladie v súčasnosti presahujú pôvodné úlohy súvisiace so správovaním objektov. Od správcov sa čoraz častejšie očakáva manažérska kvalifikácia ako aj vyššia úroveň poradenských zručností, napr. ohľadne kúpy a predaja bytov v osobnom vlastníctve (maklérska činnosť).

Keďže čoraz častejšie sú ako bytové komplexy v osobnom vlastníctve vedené aj nehnuteľnosti s nižšou kvalitou, vyplývajú z toho pre správcov bytov v osobnom vlastníctve ďalšie požiadavky:

- Zvýšený dopyt po informáciách zo strany vlastníkov týkajúci sa vývoja hodnoty ich nehnuteľnosti a parametrov, ktoré na ňu vplývajú si vyžaduje poznanie trhu a jeho nepretržité sledovanie.

- Zvýšená potreba technickej údržby a opráv, resp. modernizácie si vyžaduje *know-how* z oblasti oceňovania nehnuteľností.
- Zvýšené úsilie na dosiahnutie väčšinových, resp. jednohlasných rozhodnutí si vyžaduje sociálne a metodické zručnosti.
- Zvýšené náklady na účtovníctvo v dôsledku vymáhania nedoplatkov si vyžadujú profesionalizáciu účtovníctva a upomienkového konania.

Program ďalšieho vzdelávania „Správca bytov v osobnom vlastníctve“ má rozsah 420 hodín a stojí v súčasnosti 2.500 EUR. Programy ďalšieho vzdelávania sú poskytované Priemyselnou a obchodnou komorou ako aj učňovskými školami. Ceny za kurzy ďalšieho vzdelávania sú podstatne nižšie ako ceny ponúkaných študijných programov a pohybujú sa podľa vzdelávacej inštitúcie a časového rozsahu (300 až 500 hodín) medzi 2.000 a 3.500 EUR. Rozsah programov ďalšieho vzdelávania sa pohybuje v rozpätí od jedného do maximálne dvoch rokov.

2.13. Jednodňové podujatia/jednotlivé semináre

Široká ponuka jedno- a dvojdňových seminárov od rôznych vzdelávacích inštitúcií dopĺňa v súčasnosti štátom certifikovaný program ďalšieho vzdelávania „Správca bytov v osobnom vlastníctve“. Tieto semináre sú venované samostatným témam a neposkytujú preto komplexné vzdelávanie, ale nadväzujú na existujúce odborné vzdelávanie, resp. ďalšie vzdelávanie. Semináre môžu prehĺbiť znalosti a predovšetkým predstaviť aktuálne trendy vývoja a legislatívne zmeny. Absolvovanie seminára spravidla nie je spojené so získaním certifikátu (nie je ukončený skúškou ani osvedčením). V zásade rozlišujeme (v Nemecku) nasledujúce typy seminárov:

1. Strategické semináre, poskytujúce základné vedomosti potrebné pre prijímanie strategických rozhodnutí. Sú určené prepracovníkov v riadiacich funkciách. Typické témy pre strategické semináre: faktory úspechu v oblasti nehnuteľnosti pre seniorov; trh s nehnuteľnosťami v Mníchove; manažment portfólia, kontroling bytového hospodárstva, nástroje marketingu, sociálny manažment, rozvoj personálu a organizácie atď.
2. Prakticky orientované semináre, poskytujúce praktické vedomosti pre výkonných pracovníkov/referentov. Typické témy: zmeny v nájomnom práve; účtovníctvo; vypracovanie nájomných zmlúv; poradenstvo pre zadlžených nájomcov atď.

3. Semináre *in-house*, pri ktorých je okruh účastníkov obmedzený na zamestnancov jednej firmy. Záujem je rovnako o strategicky ako aj prakticky orientované témy. Túto formu seminárov využívajú predovšetkým väčšie bytové a správcovské podniky.
4. Ďalšie formy vzdelávania, ktoré sú zatiaľ využívané v menšej miere: moderované semináre pre stály okruh účastníkov venované určitým témam, realizované formou turnusov (napr. pracovná skupina *controlling*, správa domov, bývanie zodpovedajúce veku atď.); kompaktné troj- až päťdňové semináre venované témam manažmentu (*controlling, rating* atď.).

Čo sa týka cien seminárov, existuje tu široké rozpätie. Na trhu ďalšieho vzdelávania rozlišujeme zhruba tri rôzne typy poskytovateľov: spodný cenový segment s cenami do 150 EUR reprezentujú predovšetkým cirkevné, verejnoprospešné a komunálne akadémie, ktoré však iba príležitostne ponúkajú semináre k témam z oblasti bytového hospodárstva, napr. o veku zodpovedajúcom bývaní alebo o sociálnom manažmente (pozn. prekladateľa: sociálna práca spoločností zaoberajúcich sa výstavbou a správou bytov, ktorej cieľom je zaistiť stabilné nájomné vzťahy a predchádzať problémom). Do stredného cenového segmentu s cenami cca 200 až cca 400 EUR za seminárny deň spadá väčšina poskytovateľov, o.i. aj regionálne profesijné združenia.

Horný cenový segment sa pohybuje medzi 600 až 1000 EUR za seminárny deň. Zastúpený je inštitúciami EUROFORUM a IIR (Inštitút pre medzinárodný výskum), ktoré sa však orientujú skôr na semináre strategického manažmentu a semináre s praktickým zameraním ponúkajú len príležitostne.

2.14. Štúdium „Manažment nehnuteľností“

Záujem o štúdium týkajúce sa oblasti nehnuteľností v posledných rokoch kontinuálne stúpa. V Nemecku spôsobila profesionalizácioa bytového trhu kontinuálny nárast požiadaviek na riadiacich pracovníkov, resp. na manažment, a popri tradičnej, odborne zameranej kvalifikácii si vyžiadala aj úplne nové znalosti, napr. v oblasti medzinárodnej fakturácie, nových spôsobov financovania, strategického manažmentu údržby a opráv, riadenia firmy (*corporate governance* – dobrá správa a riadenie spoločnosti; jasnosť a transparentnosť) ako aj v ooblasti strategického výskumu. Z tohto, ani zďaleka nie vyčerpávajúco načrtnutého prehľadu tematických okruhov, je zjavné, že dopyt po kompetentných riadiacich pracovníkoch vybavených moderným manažérskym *know-how*,

medzičasom vzrástol aj v bytovom sektore, najmä keď kvalifikačná štruktúra odborných a riadiacich pracovníkov v oblasti bytového hospodárstva a nehnuteľností je naďalej veľmi rôznorodá. V tejto brandži pôsobia vo vedúcich pozíciách nielen odborníci pre nehnuteľnosti, správcovia bytov v osobnom vlastníctve, ekonómovia v oblasti nehnuteľností alebo diplomovaní manažéri bytov a nehnuteľností, či v čoraz väčšej miere aj bakalári v oblasti manažmentu nehnuteľností *a facility management*-u, ale aj technici a (stavební)inžinieri, architekti, podnikoví ekonómovia a národohospodári, sociológovia či právnici atď.

Študijné odboroch pre odvetvie nehnuteľností poskytujú rozsiahle teoretické vedomosti s orientáciou na ich praktické využitie. Štúdium je spravidla organizované v študijných moduloch. Absolventi sú pripravení a schopní strategicky riešiť aktuálne úlohy manažmentu. Štúdium sprostredkováva odborné, metodické a sociálne zručnosti aplikovateľné v meniacich, resp. rozvíjajúcich sa oblastiach použitia. V InWIS-om uskutočnenej ankete firiem pôsobiacich v oblasti nehnuteľností, boli ako načastejšie chýbajúce znalosti u riadiacich pracovníkov ale aj uchádzačov o riadiace pozície menované práve odborné a metodická zručnosti ako aj podnikateľské, t.j strategické myslenie.

Študijné programy sú vždy koncipované ako vzdelávanie popri zamestnaní. Aby bola zabezpečená zlučiteľnosť štúdia so zamestnaním , je toto štúdium časovo rozdelené do blokov (čiastočne iba počas víkendov) a doplnené formou *distance-learning* (dištančné vzdelávanie). Tieto *distance-learning* fázy sú členené na prípravné a dodatočné prezenčné podujatia, (prehlbujúce) samoštúdium a vypracovanie domácich úloh, prezentácií a projektových prác.

Dĺžka štúdia závisí jednak od typu želateľného stupňa vzdelania, jednak od zvoleného poskytovateľa. Certifikát „Ekonóm v oblasti nehnuteľností“, ktorý je akreditovaný zväzmi bytového hospodárstva, sa udeľuje po absolvovaní jednoročného štúdia a úspešnom vykonaní skúšky. Štúdium ukončené diplomom trvá dva roky. Pre získanie štátom akreditovaného titulu bakalára sú spravidla potrebné tri roky. Magisterský titul možno získať najskôr po štyroch, resp. piatich rokoch.

Ceny postgraduálnych študijných programov kolíšu od 10.000 do 15.000 EUR. Na ich financovaní sa čiastočne podieľajú zamestnávatelia, ktorí v tomto prípade svojich zamestnancov na štúdium vysielajú a rozhodujú aj o výbere poskytovateľa.

Ceny postgraduálnych študijných programov kolíšu od 10.000 do 15.000 EUR podľa typu poskytovateľa a dĺžky štúdia. Cenové rozpätie za jeden semester sa pohybuje medzi 3.000 a 4.000 EUR. Na financovaní sa

často podieľajú zamestnávatelia ktorý v týchto prípadoch svojich zamestnancov na štúdium vysielajú a rozhodujú aj o výbere vzdelávacej inštitúcie.

2. Ponuka vzdelávania na Slovensku

Na Slovensku už existuje niekoľko možností vzdelávania. Ich stručný prehľad je uvedený v tejto časti.

2.15. ZSVB (Združenie spoločenstiev vlastníkov bytov)

ZSVB (Združenie spoločenstiev vlastníkov bytov) organizuje školenie pre predsedov spoločenstiev vlastníkov bytov. Školenie má rozsah 58 hodín a v širokej miere sa zaoberá úlohami spoločenstva vlastníkov bytov a predsedu. Popri podmienkach právneho rámca sa venuje aj organizačným, ekonomickým a technickým aspektom.

Okrem toho ponúka ZSVB aj jednodňové školenia na témy jednoduché a podvojné účtovníctvo ako aj školenie pre rady spoločenstiev vlastníkov bytov (kontrola činnosti a hospodárenia, vzájomná komunikácia medzi orgánmi spoločenstva).

2.16. CoRect Plus s r.o.

Slovenská firma CoRect Plus s.r.o. ponúka v spolupráci so ZSVB nasledovné vzdelávacie kurzy akreditované Ministerstvom školstva SR:

2.2.1. Manažér správy bytov v osobnom vlastníctve

Vzdelávací kurz má rozsah 150 hodín a obsahuje nasledovné moduly:

- Spravovanie majetku spoločenstva vlastníkov bytov.
- Získavanie informácií o príslušnej legislatíve.
- Techniky riadenia v spoločenstve vlastníkov bytov.
- Základoy finančného manažmentu, finančného a technického plánovania.
- Základy hospodárskej agendy a účtovníctva (jednoduché a podvojné účtovníctvo).
- Princípy teoretických a praktických základov správy s využitím moderných technických prostriedkov (základy práce s počítačom, práca so sprsprávcovskými programami).

2.2.2. Hospodár/Ekonóm správy bytov v osobnom vlastníctve

Vzdelávací kurz má rozsah 148 hodín a obsahuje nasledovné moduly:

- Účtovníctvo spoločenstva vlastníkov bytov.
- Spracovanie ekonomickej agendy účtovníctva (jednoduché a podvojné účtovníctvo).
- Získavanie informácií o vedení spravovania majetku spoločenstva vlastníkov bytov a o príslušnej legislatíve.
- Techniky riadenia spoločenstva vlastníkov bytov.
- Základy finančného manažmentu ako aj finančného a technického plánovania.
- Teoretické a praktické základy správy, využitie moderných technických prostriedkov (základy práce s počítačom, práca so spravovacími programami).

2.17. ZBHS (Združenie bytového hospodárstva na Slovensku)

ZBHS organizuje dvakrát ročne jedno- až dvojdňové školenia k aktuálnym témam pre svoje členské organizácie. Tieto zahŕňajú podmienky právneho rámca ako aj technické otázky (tu predovšetkým otázky týkajúce sa energií ako napr. energetické audity).

Popri týchto pravidelných školeniach organizuje ZBHS regionálne školenia k aktuálnym problémom členských organizácií. Tento rok ZBHS v spolupráci so Slovenskou technickou univerzitou (STU) v Bratislave uskutočnila 3 jednodňové školenia.

2.18. ZSBD (Zväz slovenských bytových družstiev)

ZSBD informuje svojich členov prostredníctvom brožúrok a workshopov o aktuálnom vývoji ohľadom relevantného právneho rámca a o technických požiadavkách údržby a modernizácie budov.

2.19. Inštitút bývania (občianske združenie)

Inštitút bývania (občianske združenie) organizuje od roku 1994 každý týždeň 2 hodiny „otvorených dverí“ (v regionálnych vzdelávacích a informačných centrách ZSVB v Bratislave a v Košiciach). Počas dní „otvorených dverí“ sa môžu občania bezplatne informovať o rôznych otázkach týkajúcich sa bývania. Táto informačná ponuka nie je výslovne obmedzená iba na otázky týkajúce sa správy bytov v osobnom vlastníctve.

2.20. Univerzitné/ vysokoškolské vzdelanie

Univerzitné vzdelanie pre oblasť správy budov na Slovensku neexistuje . Na Stavebnej fakulte STU existujú však študijné programy poskytjúce vzdelávanie v určitých parciálnych odboroch. Napríklad študijný program „technické zariadenia budov“ na inžinierskom stupni štúdia vychováva odborníkov v oblasti výpočtu, plánovania ako aj prevádzky vykurovania, vetrania, klimatizácie, vodovodov, kanalizácie, plynovodov atď.. Tento typ vzdelávania je však orientovaný predovšetkým technicky.

3. Koncepcia portfólia vzdelávania pre Slovensko

Z dôvodu veľkého počtu sprivatizovaných bytov a štruktúry sprivatizovaného bytového fondu sa kvalifikácii správcov bytov v osobnom vlastníctve na Slovensku prikladá veľký význam. V dôsledku privatizácie v posledných rokoch ostali vo verejnom vlastníctve už iba približne 3% z celkového bytového fondu. Pri privatizovaných bytových domoch sa jedná prevažne o byty v starších panelových domoch. Mnohé z týchto objektov vykazujú nedostatočnú údržbu. Správa bytov osobnom vlastníctve na Slovensku je preto pre správcov veľkou výzvou.

Profesia správcu bytov v rozsahu voľnej živnosti nevyžaduje podľa príslušných právnych predpisov na Slovensku žiadne špeciálne odborné ani univerzitné vzdelanie. Môžu ju vykonávať tak fyzická ako aj právnické osoby a nie je viazaná na žiadnu právnu formu spoločnosti. Je tu aj možnosť samospravovania spoločenstvom vlastníkov, čo sa v praxi aj často využíva. Okrem toho pôsobia na trhu ako správcovia súkromné firmy orientované na zisk, verejnoprospešné spoločnosti, bytové družstvá a obecné bytové podniky rôznych veľkostí.

Prax na trhu s bytmi v Nemecku naznačuje, že od zavedenia akreditovaných záverečných skúšok a vzdelávacích programov sa správcovský trh postupne sprofesionalizoval. Štátom uznané ukončenie vzdelania je od zákazníkov (vlastníkov bytov resp. spoločenstiev vlastníkov bytov) vnímané stále viac ako znak kvality. V tomto ohľade by sa aj Slovensko malo usilovať o zavedenie a etablovanie certifikovaných (najlepšie akreditovaných) ponúk vzdelávania a ďalšieho vzdelávania

Semináre k jednotlivým témam sú najdôležitejšou zložkou ponuky ďalšieho vzdelávania a sú aj podnikmi a firmami najčastejšie požadované. Bez veľkej časovej a finančnej záťaže je možné ísť do hĺbky v odborných témach, aktualizovať odborné vedomosti a podchytiť

témy strategického manažmentu. Semináre tak u každého poskytovateľa ďalšieho vzdelávania tvoria dôležitý pilier jeho ponuky.

2.21. Cieľové skupiny a obsah

Vzdelávanie a ďalšie vzdelávanie správcov bytov v osobnom vlastníctve na Slovensku by bolo vhodné na začiatku delegovať na aktérov (správcov), ktorí už v súčasnosti na trhu aktívne pôsobia. Hoci títo už majú praktické skúsenosti (anketa preukázala aj značnú spokojnosť vlastníkov bytov s výkonom správy), prejavila sa aj výrazná potreba vzdelávania, napr. v oblasti systematického manažmentu údržby, opráv a modernizácie. Skúsenosti naznačujú, že ponuky ďalšieho vzdelávania by mali orientované na prax (s menšou teoretickou časťou) a mali by byť poskytované v kompaktnej (seminárnej) forme v podobe štúdia popri zamestnaní.

V strednodobom horizonte by malo byť cieľom vybudovať na Slovensku (štátom) uznávaný systém vzdelávania pre oblasť správy bytov. Ako vzdelávanie popri zamestnaní by mohol byť ponúkaný aj správcom ktorí už pôsobia na trhu. Detailami tejto ponuky vzdelávania sa bude podrobnejšie zaoberať nasledujúca kapitola.

Od predkladfanej ponuky ďalľieho vzdelávania sa teda očakáva, že zohľadní rozdielne požiadavky rozdielnych typov správcov. Pritom by vzdelávacia ponuka mala popri profesionálnych správcoch na plný úväzok brať do úvahy ako dôležité cieľové skupiny aj správcov samospravujúcich sa spoločenstva vlastníkov bytov, vykonávajúcich svoju funkciu popri zamestnaní či dobrovoľne, ako aj predsedov spoločenstiev vlastníkov bytov. ZSVB (Združenie spoločenstiev vlastníkov bytov) už teraz ponúka týmto skupinám vzdelávanie. Správca samospravujúceho sa spoločenstvo vlastníkov bytov vykonávajúci svoju funkciu popri zamestnaní, sa len sporadicky bude zúčastňovať ďalšieho vzdelávania orientovaného na konkrétne problémy. Na druhej strane, profesionálne správcovské spoločnosti bude potrebovať skôr pravidelné sprostredkovanie vedomostí tak pre výkonných ako aj pre vedúcich pracovníkov.

Anketa medzi správcami a vlastníkmi ukázala, ktoré oblasti sú najväčšími výzvami do budúcnosti. Naliehavo potrebné investície údržby a modernizácie často skroskotávajú nielen na platobnej schopnosti a vôli vlastníkov platiť, ale aj na nedostatočnom investičnom plánovaní správcov. Potreba kvalifikácie spočíva popri sprostredkovaní potrebných odborných vedomostí v prevádzkovo-hospodárskych, technických a právnych otázkach tak v oblasti údržby a modernizácie ako aj v poskytnutí manažérskyhcch kvalifikácií. K tomu patrí sprostredkovanie

znalostí o organizácii komplexných rozhodovacích procesov, posilnenie komunikačných zručností, prípadne školenie správania orientovaného na zákazníka.

2.22. Portfólio vzdelávania

S ohľadom na vyššie uvedené faktory vyplýva pre Slovensko nasledovný prehľad vhodných vzdelávacích produktov. Tento výpočet treba chápať ako pracovný podklad. Obsah jednotlivých vzdelávacích produktov bude potrebné rozčleniť a prispôsobiť špecifikám slovenského prostredia a už existujúcim ponukám vzdelávania. Preto je dôležité, aby slovenskí experti, zástupcovia združení, špecializovaní právnici, správcovia nehnuteľností, riadiaci pracovníci firiem/spoločností atď., poskytli svoje vedomosti a boli zapojení do vypracovania konkrétnych učebných osnov.

Portfólio vzdelávania by malo v zásade zahŕňať tieto tri základné piliere:

- semináre / jednodňové podujatia
- ďalšie vzdelávanie „Správca bytov v osobnom vlastníctve“
- štúdium

Semináre / jednodňové podujatia

Semináre patria k najdôležitejším opatreniam ďalšieho vzdelávania vo všetkých odvetviach hospodárstva. V rôznych formách ponúk sú vhodné pre všetky druhy povolaní v oblasti bytového hospodárstva, pre všetky hierarchické úrovne a – v obmedzenej miere – pre všetky tematické okruhy. Tým sa stávajú neodmysliteľnou súčasťou celého spektra vzdelávania odboru. Preto možno predpokladať, že sa semináre etablujú ako dôležitá súčasť ponuky ďalšieho vzdelávania aj pre správcov bytov na Slovensku.

Ponuka seminárov by v zásade mala byť rozdelená na dve skupiny – semináre strategického zamerania a prakticky orientované semináre:

1. Strategické semináre, sprostredkujúce základné vedomosti potrebné pre prijímanie strategických rozhodnutí. Sú určené pre riadiacich pracovníkov väčších správcovských spoločností. Navrhované témy: manažment komplexných rozhodovacích procesov, manažment údržby a opráv, marketing a orientácia na zákazníka v správe bytov.
2. Prakticky orientované semináre, sprostredkujúce praktické a aktuálne znalosti pre výkonných pracovníkov. Typické témy: základy legislatívy, podvojné účtovníctvo, podporné stimuly a financovanie opatrení údržby a opráv atď.

Semináre by mali byť ponúkané ako jednodňové alebo poldňové podujatia. Pri určovaní cien by sa malo vziať do úvahy, že u strategických seminárov určených pre vedúce pozície je možné presadiť vyššie ceny ako pri prakticky orientovaných seminároch pre výkonných pracovnikov. Naproti tomu semináre orientujúce sa skôr na menších správcov, respektíve správcov popri zamestnaní, by mali byť umiestnené skôr v spodnej cenovej oblasti. Pre túto skupinu môžu byť ponúknuté aj zhustené poldňové semináre, ktorých je možné zúčastniť sa bez väčšieho zaťaženia.

Na základe výsledkov ankety by boli vhodné napríklad semináre s nasledovnými témami:

Témy k správe bytov v osobnom vlastníctve

- ⇨ účtovníctvo (právne predpisy, výhody a využitie podvojného účtovníctva)
- ⇨ zostavovanie plánov údržby a opráv, údržba a opravy spoločných častí domu z hospodárskeho a právneho hľadiska
- ⇨ stavebné úpravy bytov v osobnom vlastníctve a spoločných častí domu z právneho hľadiska
- ⇨ prevádzkové náklady bytových a obchodných priestorov
- ⇨ právne požiadavky na dodávku tepla – zmluvné úpravy
- ⇨ obsahová stránka správy o činnosti, výhody vypracovania plánov hospodárenia
- ⇨ zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pre členov predstavenstva spoločenstva vlastníkov bytov

Témy k stavebnej technike, obnove a modernizácii bytov

- ⇨ základné stavebno-technické znalosti pre správcov bytov v osobnom vlastníctve
- ⇨ stavebné škody: zazamedzenie, identifikácia, analýza, regulovanie
- ⇨ balkóny a terasy – identifikácia škôd a ich cenovo prijateľné odstránenie
- ⇨ koncepcia obnovy a modernizácie pre panelové domy postavené v 60. až 80. rokoch, možnosti financovania a podporné programy
- ⇨ organizovanie väčšinových rozhodnutí za účelom obnovy a modernizácie.

Témy k marketingu a komunikácii

- ⇨ tréning vedenia rozhovoru a prezentácie
- ⇨ organizovanie väčšinových rozhodnutí – metódy a nástroje
- ⇨ profesionálny manažment sťažností a konfliktov – psychologické triky presvedčivej komunikácie
- ⇨ zhromaždenie vlastníkov – optimálna príprava, vedenie, organizácia
- ⇨ úspešná komunikácia s obyvateľmi – profesionálna príprava textov a informačných materiáloví pre obyvateľov

Ďalšie vzdelávanie „Správca bytov v osobnom vlastníctve“

K zavedeniu obsiahleho ďalšieho vzdelávania “Správca bytov v osobnom vlastníctve nevyžadujúceho veľa času a finančných nákladov, by malo dôjsť až v ďalšom kroku. S rastúcim akceptovaním a pochopením nevyhnutnosti pravidelného ďalšieho vzdelávania na jednej strane a rôznorodosti tém seminárov, ako aj so stúpajúcim počtom potenciálnych referentov na strane druhej, je šanca ponuku ďalšieho vzdelávania postupne diferencovať a ponúkať aj komplexnejšie programy ďalšieho vzdelávania. Ochota zúčastniť sa na takomto obsiahlom ďalšom vzdelávaní bude narastať vtedy, keď sa na trhu presadí zodpovedajúca akreditovaná záverečná skúška ako značka kvality.

Kvalifikované ďalšie vzdelávanie môže byť spočiatku ponúknuté aj v redukovanej forme, napr. vo forme *crash-kurzov*, resp. jednotlivých modulov, ktoré umožňujú osvojiť si podstatné vedomosti týkajúce sa správy bytov v osobnom vlastníctve formou vzdelávania popri zamestnaní počas krátkej doby (od cca 3 mesiacov do maximálne pol roka). Rozsah jedného modulu by nemal prekročiť 100 hodín.

Ako príklad uvádzame vybrané moduly ďalšieho vzdelávania:

Modul 1 – Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov; Všeobecné právo nehnuteľností

Hlavným predmetom vzdelávania správcov bytovv osobnom vlastníctve je právo vlastníctva bytov (pozn. prekladateľa: na Slovensku Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov). Toto právo sa zaoberá všetkými relevantnými otázkami súvisiacimi so správou bytov v osobnom vlastníctve. K tomu patrí napr. výklad vlastníctva bytov a založenie

spoločenstva vlastníkov bytov. Podstatným pre Slovensko je chápanie a rozlišovanie osobnéhoo vlastníctva a vlastníctva spoločných častí domu, resp. užívacieo práva. Zvláštny dôraz by mal byť kladený na povinnosti,vyplývajúce z vlastníctva bytov (údržba a opravy, užívanie, , spoluúčasť, kontrola, znášanie).

Správcovia bytov musia okrem toho disponovať základnými znalosťami práva – všeobecnými právnymi základmi, ako je napr. zmluvné právo a zákon o vlastníctve bytov. K tomuto patrí aj oblasť poistného práva (poistenie budov, poistenie zodpovednosti za škodu), ktoré má veľký význam predovšetkým pre trhy so stúpajúcimi cenami nehnuteľností. Pre oblasť modernizácie a obnovy sú dôležité znalosti v oblasti záručného práva a záručných lehôt. Pre správu spoločných častí, spoločných zariadení domu, príslušenstva a priľahlého pozemku (pozn. prekladateľa: v Nemecku toto upravuje zvláštne vlastnícke právo - v texte použitý výraz *„das Sondereigentum“* - v § 5 nemeckého zákona o vlastníctve bytov) sú potrebné dôsledné znalosti napr. z oblasti účtovania prevádzkových nákladov. Tieto vedomosti sú nevyhnutné pre bežný obchodný styk a zároveň sú predpokladom pre špeciálne právo vlastníctva bytov.

Modul by moholl obsahovať nasledovné témy:

1. Všeobecné právo o nehnuteľnostiach: občianske právo, stavebné a pozemkové právo.
2. Všeobecné právne pojmy zákona č. 182/1993.
3. Výklad vlastníctva bytov, prevod/predaj bytov v osobnom vlastníctve, zakladanie spoločenstiev vlastníkov bytov.
4. Práva a povinnosti správcov a vlastníkov bytov.
5. Predpisy na úsporu energie a programy štátnej podpory na zateplenie budov.
6. Procesné predpisy (právne prostriedky, súdne upomienkové konania).

Modul 2 – Spravovanie bytov v osobnom vlastníctve

Právny rámec praktickej správy bytov definujú všeobecné právne princípy a Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov V tomto module sú spracované v prvom rade jednotlivé procesy prevádzky správy, orgány správy bytov v osobnom vlastníctve ako aj základy hospodárenia. Následne sa tu sprostredkúvajú základné poznatky

a nástroje pre efektívnu správu bytov (podvojné účtovníctvo, vypracovanie správ o činnosti, zúčtovanie prevádzkových nákladov).

Ťažiskom tohto pre Slovensko mimoriadne dôležitého modulu je oblasť modernizácie a obnovy (manažment údržby a opráv, dosiahnutie väčšinových rozhodnutí v spoločenstve vlastníkov bytov, otázky financovania a podporných programov). Ďalej by to mali byť konkrétne úlohy správcu ako napr. organizovanie zhromaždení vlastníkov bytov a realizácia záverov zhromaždení.

Štruktúra modulu „Správa bytov v osobnom vlastníctve“:

1. Spravovanie vlastníkmi a správcami (úlohy a povinnosti, legislatívne základy).
2. Účtovníctvo (právne predpisy, jednoduché a podvojné účtovníctvo).
3. Zúčtovanie prevádzkových nákladov (zálohové platby na plnenia služieb).
4. Základné stavebno-technické aspekty, hodnotenie stavu objektu (kontrolné zoznamy).
5. Manažment údržby a opráv (záznam škôd a ich regulácia, rozpočtovanie, softvérové riešenia).
6. Vypracovanie správy o činnosti, resp. plánu hospodárenia (fakturácia / ročné zúčtovanie).
7. Metódy a nástroje na realizáciu investícií modernizácie a obnovy (plánovanie investícií, kalkulácia hospodárnosti, financovanie a podporné nástroje, dosahovanie väčšinových rozhodnutí).
8. Špecifiká správy bytov v osobnom vlastníctve a nájomných bytov.
9. Organizácia prevádzky správy.

Z učebnej osnovy, ktorá sa nachádza v prílohe, môžu byť rozličným členením obsahu ďalšieho vzdelávania vygenerované ďalšie moduly pre obsiahle ďalšie vzdelávanie v odbore správca bytov v osobnom vlastníctve.

Hlavnou cieľovou skupinou týchto ponúk sú profesionálni správcovia bytov v osobnom vlastníctve, resp. zamestnanci správcovských firiem Najmä väčšie podniky sú dôležitými kontaktnými partnermi pri koncipovaní rozsiahlejšieho vzdelávacieho programu. Porovnateľne nízke časové a s tým súvisiace menšie finančné zaťaženie možno pokladať za dôležitý dôvod pre dostatočnú akceptáciu týchto kurzov.

Štúdium

S profesionalizáciou správy bytov sa dá predpokladať, že aj na Slovensku budú postupne stúpať požiadavky na riadiacich pracovníkov, resp. na manažment. V súčasnosti je na Slovensku iba jeden technický študijný odbor, zameraný na stavebníctvo, ktorý sa zaoberá otázkami hospodárenia s nehnuteľnosťami (predovšetkým *facility management*-om).

Je otázne, či v budúcnosti vzniknú pre správu vlastníctva bytov vlastné špecializované študijné odbory. Skôr sa dá očakávať, že sa budú etablovať vzdelávacie ponuky komplexne zamerané na celú oblasť nehnuteľností („manažment nehnuteľností“). Cieľovými skupinami budú potom tak vedúci pracovníci z oblasti nehnuteľností, stavebníctva, bytového hospodárstva ako aj správy bytov. Podobne ako v Nemecku sa tieto ponuky budú tematicky zameriavať skôr na manažérske a metodické zručnosti ako na odborné vedomostí.Sprostredkovanie manažérskych kompetencií bude pre správcovskú brandžu určite znamenať posun k profesionalizácii, čo bude mať pozitívny vplyv na celý odbor.

V zásade sa aj na Slovensku budú postupne vyvíjať ponuky univerzitného vzdelávania ktoré budú reagovať na zodpovedajúci dopyt. Tieto sa však nachádzajú na vrchole pyramídy ďalšieho vzdelávania.

Závery a odporúčania

Anketa so správcami a vlastníkmi bytov ukázala, že vlastníci sú s organizáciou správy v zásade spokojní, a že bežná prevádzka správy funguje do veľkej miery bezproblémovo. Najmä zúčtovanie prevádzkových nákladov bolo hodnotené veľmi dobre. Toto hodnotenie však nerobili odborníci so skúsenosťami s auditom, bolo to subjektívne hodnotenie obyvateľov.

Zákonný predpis, na základe ktorého majú byť finančné prostriedky na prevádzkové náklady a prostriedky fondu údržby a opráv pre každý spravovaný objekt vedené na oddelených účtoch, dodržiava však len 63% anketovaných správcov. Z dôvodu rizika krížového subvencovania medzi rôznymi objektmi by sa malo prísnejšie dbať na dodržiavanie tohoto ustanovenia. Okrem toho iba 48% správcov vedie oddelené účty pre bežnú prevádzku a fond údržby a opráv. Tým pádom iba 39% správcov ukladá finančné prostriedky na zúročiteľné účty.

V oblasti bežnej údržby a zvlášť ohľadom dlhodobej modernizácie a zachovania hodnoty budov pretrvávajú značné nedostatky.. Výsledky ankety poukazujú na stále príliš nízku úroveň investícií do bytového fondu.

Podľa hodnotenia správcov a vlastníkov má veľká časť spoločného vlastníctva v súčasnosti stavebné a/alebo technické nedostatky. Vlastníci poukazovali predovšetkým na problémy s oknami a fasádami, podmienenými vekom budov. Keďže je týmto často postihnutá celá fasáda, sú potrebné investície často spojené s relatívne vysokými nákladmi. Ukázalo sa, že práve viditeľné časti budovy ako fasády a okná, boli často hodnotené ako problémové, kým technické vybavenie ako napr. vykurovacie zariadenia, ktorých stav nie je možné hodnotiť jednoducho, bolo často hodnotené ako dobré. Z toho možno usudzovať, že nedostatky sú v skutočnosti skôr väčšie ako vyplýva z ankety. Z dôvodu zlého stavu mnohých budov na Slovensku musia byť požiadavky kladené na správu bytov na Slovensku zodpovedajúco vysoko

Opatrenia obnovy stroskotávajú najmä na tom, že proces renovácie (plánovanie, financovanie, realizácia takýchto opatrení) nie je optimálne postavený. Z ankety vyplynulo, že iba 46% správcov vypracováva plán údržby a opráv s kalkuláciou nákladov a iba v 38% prípadov obsahujú plány údržby a opráv aj konkrétne údaje o financovaní opatrenia. Tu by bolo potrebné vypracovávať podrobné investičné plány a zahrnúť do úvah o financovaní sporenie vlastného kapitálu na neskoršie využitie úveru, ako aj využitie štátnych podporných programov a stratégií na presviedčanie obyvateľov s nižšími príjmami.

Väčšina vlastníkov má síce veľký záujem o obnovu budov, disponujú však často iba obmedzenými finančnými prostriedkami. Obnova a modernizácia súkromného bytového fondu preto nemôže byť ponechaná iba na obyvateľov. Ochotu investovať by mohli v značnej miere zvýšiť spoľahlivé štruktúry podporných programov.

Výsledky ankety však ukázali aj skutočnosť, že rozhodnutia o investíciách stroskotávajú často okrem nízkej platobnej schopnosti aj na chýbajúcej ochote obyvateľov platiť. Chýba tu napríklad pochopenie faktu, že investície zabezpečujú spôsobilosť budovy do budúcnosti, a tým zároveň prispievajú k udržiavaniu, resp. zvyšovaniu hodnoty bytov. Uvedomenie si skutočnosti, že s vlastníctvom bytu je spojená aj spoločná zodpovednosť za budovu a jej zariadenia, je málo výrazné.

Z predloženého prieskumu sa dajú s ohľadom na možný rast efektivity v správe bytov vyvodiť nasledovné odporúčania:

- Podpora zakladania ďalších spoločenstiev vlastníkov bytov

Založenie spoločenstiev vlastníkov bytov môže podporiť efektivitu spravovania bytov. Zvyšuje identifikovanie sa so spoločným vlastníctvom a podporuje ochotu angažovania sa v spoločenstve. Preto by bolo vhodné usilovať o zavedenie takých opatrení, ktoré by viedli k zvyšovaniu počtu spoločenstiev vlastníkov bytov. V tejto súvislosti by bolo vhodné preveriť možnosť povinného zakladania spoločenstiev bytov.

- Vedenie oddelených účtov pre každý spravovaný objekt

Podľa § 8 ods. 3 veta 2 zákona č. 182/1993 je správca povinný viesť pre každý spravovaný objekt oddelené účty na finančné prostriedky určené na prevádzkové náklady a prostriedky fondu údržby a opráv. Iba 63% anketovaných správcov však túto reguláciu dodržiava. Pri spravovaní viacerých objektov je tak efektívna evidencia príjmov a výdajov možná iba s veľkým časovým zaťažením, čo obmedzuje efektívnu správu ako takú. Okrem toho sa nedá vylúčiť, že tu dochádza ku krížovému subvencovaniu medzi rôznymi objektami. V tejto súvislosti by sa malo dôraznejšie dohliadať na dodržiavanie zákonných smerníc.

- Vypracovanie investičných plánov údržby a opráv pre objekt

Investičné plánovanie s finančnou kalkuláciou nákladov bolo zistené iba v 46% prípadov. Správcovia by mali byť vedení k tomu, aby na základe

detailných posudkov budov vypracovávali obsiahle plány údržby, opráv a modernizácie, obsahujúce okrem prehľadu konkrétnych plánovaných opatrení a predpokladaných nákladov aj údaje o možnostiach ich financovania. Finančné plány by mali obsahovať aj údaje o podporných programoch a stratégie pre zapojenie a presviedčanie obyvateľov s nižšími príjmami.

- Výška rezerv vo fonde údržby a opráv a zúročiteľný kapitál

Výška rezerv vo fonde údržby a opráv by mala byť stanovená tak, aby pokrývala nielen bežné náklady na údržbu, ale aby sa šetrili aj prostriedky na dlhodobejšie investičné zámery. Odporúča sa viesť tieto prostriedky oddelene od prostriedkov na bežnú prevádzku a ukladať ich na zúročiteľné účty.

- Vypracovanie príručky zameranej na realizáciu investičných opatrení

Na pomoc správcom pri príprave a realizácii investičných opatrení by mala byť vypracovaná príručka obsahujúca najmä popis štandardných postupov pre efektívnu realizáciu výberových konaní.

- Zvýšenie tvorby vlastného kapitálu na modernizačné opatrenia

Anketa odhalila, že vlastníci vo všeobecnosti nedisponujú v dostatočnej miere vlastným kapitálom na financovanie opatrenií modernizácie a obnovy.

Preto by bolo potrebné naďalej vytvárať mechanizmy zvyšujúce kontinuálnu tvorbu vlastného kapitálu vlastníkov, napr. formou rezerv alebo modelov sporenia, ako aj mechanizmov na vyplácanie príslušných štátnych prémií pri využívaní takýchto modelov.

- Rozšírenie Programu štátnej pomoci obnovy bytových domov

Doterajší program na obnovu bytových domov so zameraním na obnovu a rozvoj bytového fondu, ktorý doteraz prednostne využíva štátne dotácie a úvery a bankové záruky, nevystačuje na výraznejší nárast investícií. Mal by byť preto rozšírený s ohľadom na objem prostriedkov ako aj štruktúry podpory.

Mal by byť zostavený tak, aby jeho vplyv na investičnú činnosť bol merateľný a aby bol prispôsobený špecifickej situácii vlastníkov bytov a prístupný všetkým obyvateľom, nezávisle od organizačnej formy bytovej správy.

Dôležitým aspektom je naviazanie podpory na úvery s dlhou dobou splatnosti (cca 20 rokov), tak aby boli mesačné splátky pre obyvateľov únosné. Tieto sú pri kratších dobách splatnosti často také vysoké, že vysoko presahujú finančné možnosti obyvateľov.

Na to, aby sa zabránilo izolovaným riešeniam, by mali byť uprednostnené „investičné balíky“, t.j. skupina vhodných, na seba nadväzujúcich opatrení. Z výsledkov ankety je možné odvodiť vhodné ťažiskové programy, napr. v oblasti okien a fasád.

- Štátna podpora na modernizáciu bytových domov pre obyvateľov s nízkymi príjmami

Podpora vzťahujúca sa výlučne na objekt má tú nevýhodu, že nezohľadňuje individuálnu situáciu domácnosti. Aj keď sa podpornými programami dosahuje výrazný investičný podnet, majú len obmedzený dosah na skupiny obyvateľov s nízkymi príjmami. V objektoch s vysokým podielom domácností s nízkymi príjmami stroskotávajú opatrenia obnovy často na tom, že tieto domácnosti neunesú žiadne zvýšenie nákladov na bývanie.

Odporúča sa kombinovať všeobecnú podporu viazanú na objekt s individuálnou pomocou pre sociálne slabších vlastníkov, napr. s investívnym (povinne ukladaným do investície) štátnym príspevkom na bývanie, ktorého výška by závisela od investičného nákladu a výšky príjmu.

- Zavedenie minimálnych energetických požiadaviek pri modernizáciách

Z ankety vyplynulo, že doteraz boli často uskutočňované len jednotlivé opatrenia obnovy. Tieto väčšinou nepodliehajú minimálnym energetickým štandardom, ktoré musia byť dodržiavané pri realizácii smernice EÚ o celkovej energetickej efektívnosti budov pri väčších opatreniach obnovy. Tým sa môžu čiastočne stratiť úsporné potenciály renovácie. Preto sa odporúča aj pre menšie opatrenia obnovy stanoviť finančne únosné minimálne požiadavky. Pri úsporných opatreniach ako napríklad izolácia potrubí mimo budovy, by mohla zákonná povinnosť na

ich realizáciu prispieť k tomu, že by sa s relatívne malými finančnými nákladmi dosiahol vysoký úsporný efekt.

- Využítie štrukturálnych fondov EÚ na modernizačné opatrenia

Európsky fond regionálneho rozvoja (EFRE) umožnuje v súčasnej perióde štrukturálných fondov po prvýkrát pristupujúcim krajinám čerpať finančné prostriedky na investície do výstavby bytov. Táto možnosť by mala byť čo najlepšie využitá na sanáciu a obnovu slovenského bytového fondu, za účelom zvýšenia hodnoty bytov a obnovy technickej infraštruktúry. Zdá sa, že iniciatíva EÚ JESSICA (Joint European Support for Sustainable Investment in City Areas – Spoločná Európska podpora udržateľných investícií v mestkých oblastiach), otvárajúca možnosť previesť prostriedky štrukturálnych fondov do revolvingových fondov na rozvoj miest, je efektívnym nástrojom na podnet dlhodobých sanačných opatrení v širšom rozsahu.

- Zavedenie ponúk vzdelávania a ďalšieho vzdelávania pre správcov bytov

Vzdelávanie a ďalšie vzdelávanie správcov bytov v osobnom vlastníctve na Slovensku by malo v prvej fáze nadviazať na aktérov, ktorí už v súčasnosti na trhu aktívne pôsobia. Cieľom by malo byť vypracovať najskôr širokú ponuku ďalšieho vzdelávania vo forme ponúk na vzdelávanie k jednotlivým tematickým okruhom. Na seminároch by tak bez väčšej finančnej a časovej náročnosti mohli byť prehlbované vedomosti v odborných témach, aktualizované odborné znalosti ako aj podchytené strategické témy v oblasti manažmentu.

Podstatným pre úspech v tomto smere bude presadiť na trhu vedomie o dôležitosti fundovaného vzdelania pre výkon profesie správcu bytov v osobnom vlastníctve.

V strednodobom horizonte by malo byť cieľom vybudovať na Slovensku (štátom) uznávaný systém vzdelávania pre oblasť správy bytov. Certifikácia by mohla byť spočiatku realizovaná prostredníctvom príslušných odborných zväzov, Združením spoločenstiev vlastníkov bytov (ZSVB), Združením bytového hospodárstva (ZBHS) a Zväzom bytových družstiev (SZBD).

- Medializácia témy vlastníctva bytov

Uskutočnené rozhovory poukázali na fakt, že je tu potreba silnejšej osvety vlastníkov bytov s cieľom oboznámiť ich bližšie s úlohami a povinnosťami súvisiacimi s vlastníctvom bytov. Takisto by mali byť oboznámení s výhodami, ktoré sú spojené s investovaním do vlastného bývania.

Obyvatelia by mali byť v zvýšenej miere oboznamovaní s témou vlastníctva bytov, napríklad prostredníctvom informačných príspevkov v denníkoch alebo v televízii. Okrem toho by bolo vhodné zaviesť na internete informačnú platformu pre vlastníkov bytov.

Obsahovo by tieto príspevky mali byť zamerané na vysvetlenie výhod privatizácie bytov – dlhodobé zabezpečenie bývania, stabilné rozloženie nákladov na bývanie v starobe, prínos privatizácie k tvorbe majetku, informácie o vývoji hodnoty nehnuteľností – ako aj na úlohy a povinnosti vlastníkov bytov. Diskutovať by sa mohlo aj o možnostiach financovania a podpory modernizačných opatrení.

- Diskusia o výsledkoch právnej pracovnej skupiny

Nezávisle od ankety vypracovala skupina slovenských expertov, ktorej členmi boli aj zástupcovia relevantných slovenských profesijných združení, odporúčania na zlepšenie podmienok právneho rámca. O týchto výsledkoch by sa mala viesť široká diskusia a mali by byť vypracované cielené stratégie na realizáciu jednotlivých opatrení (viď Časť A 3.3.).

Zoznam literatúry

Štatistický úrad Slovenskej republiky (2002): Demographic Population Forecast in the Slovak Republic by 2025

Štatistický úrad Slovenskej republiky (2005): Vývoj obyvateľstva v Slovenskej republike

Štatistický úrad Slovenskej republiky (2004): Pravidelná národná správa o rozvoji bývania v európskych krajinách – Slovenská republika (annual report about the development of the housing market of the year 2004

Štatistický úrad Slovenskej republiky (2005): Priemerná mesačná mzda zamestnancov za rok 2004.

Štatistický úrad Slovenskej republiky (2007): Indicators of economic development; http://www.statistics.sk./webdata/english/index2_a.htm (vyvolané 27.04.2007)

Elbers, Alle Hrsg (2003): Updating the Housing Sector Profile (Slovakia), zverejnené: PRC Bowcentrum International, Netherlands

Zákon Národnej rady Slovenskej republiky o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (v znení 4. 151/1995 Zb. z.; 158/1998 Zb. z.; 173/1999 Zb. z.; 252/1999 Zb. z.; 400/2002 Zb. z.; 512/2003 Zb. z.; 367/2004 Zb. z.; 182/1993 Zb. z.

Gondring, Hans-Peter (2006): Rast hospodárstva cez privatizáciu bytov

Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (2004): Questionaire for European Ministers Conference on „Sustainable refurbishment of Hugh-rise Residential Buildings and restructuring of Surrounding Areas“

Ministerstvo výstavby a regionálneho rozvoja Slovenskej republiky (2004):

Pravidelná národná správa o rozvoji bývania v Európskych krajinách – Slovenská republika

Ministry of Construction and Regional Development of the Slovak Republic, Bratislava

(2000): The principles of state housing policy until 2005 with the perspective until 2010

OECD (2005): Economic Rewiew 2005 – Slovak Republic

PRC Bowcentrum International (2005): Sustainable Refurbishment of High-Rise Residential Buildings and Restructuring of Surrounding Areas in Europe – Report of European Housing Minister´s Conference held in Prague, Czech Republic 14-15 March 2005

Štatistický spolkový úrad Nemecko (2004): Štatistika služieb

Szolgayova, Elena (2003): The prospects for Social Housing in Slovakia, in: Lowe, Stuart; Sasha (Hrsg.): Housing Change in East and Central Europe

Príloha

1. Návrh učebnej osnovy pre rozsiahle ďalšie vzdelávanie „Správca bytov v osobnom vlastníctve“

Tento výpočet je potrebné chápať ako pracovný podklad. Jednotlivé učebné obsahy bude potrebné prispôsobiť osobitostiam slovenského prostredia. Pritom je dôležité, aby sa na zostavovaní učebných plánov podieľalislovenskí experti - zástupcovia združení, špecializovaní slovenskí právnici, správcovia nehnuteľností, riadiaci pracovníci firiem atď.

Všeobecné právo nehnuteľností

1. Úvod
    1.1. Základy a štruktúra právneho poriadku
    1.2. Základné práva
2. Občianske právo – Občiansky zákonník
    2.1. Všeobecné predpisy
        2.1.1 Fyzické/právnické osoby
        2.1.2 Právne úkony
            - Právna spôsobilosť
            - Spôsobilosť na právne úkony
            - Prejavy vôle /jednostranné/vyžadujúce jednostranne prijatie
            - Zmluva
        2.1.3 Zastupovanie/plná moc
        2.1.4 Omeškanie
            - Omeškanie dlžníka
            - Omeškanie veriteľa
        2.1.5 Premlčanie
    2.2 Záväzkové vzťahy
        2.2.1 Obsah
        2.2.2 Záväzkové vzťahy vyplývajúce zo zmluvy
        2.2.3 Zánik záväzkových vzťahov

2.2.4 Prevod pohľadávok a prevzatie dlhu

2.2.5 Všeobecné obchodné podmienky

2.3 Osobitné záväzkové vzťahy

2.3.1 Kúpna zmluva

- Obsah
- Právne/vecné vady
- Práva zo záruky /lehoty

2.3.2 Nájom/prenájom bytov a obchodných priestorov

- Obsah
- Poskytnutie záruk/kaucia/záložné právo
- Nariadenie o prevádzkových nákladoch/obytnej ploche
- Zmluvné stanovenie ceny nájmu
- Opravy nedostatkov/drobné opravy
- Práva/povinnosti prenajímateľov/nájomcov
- Právo výpovede

2.3.3 Poistné zmluvy

- Uzatváranie zmlúv
- Uplatňovanie poistných plnení a náhrady škôd

2.4 Vecné právo

2.4.1 Vymedzenie voči záväzkovému právu

2.4.2 Držba/vlastníctvo

2.4.3 Ťarchy a obmedzenia

- Ťarchy
- Predkupné právo
- Dedičské stavebné právo
- Vecné bremená

2.4.4 Záložné práva k pozemkom

- Hypotéka
- Hypotekárny dlh/dôchodkový pozemkový dlh

2.5 Dedičské právo

2.6 Katastrálny zákon

3. Zákon o územnom plánovaní a stavebnom poriadku / Stavebný zákon
   - 3.1 Územné plánovanie
   - 3.2 Stavebný poriadok
   - 3.3 Iné predpisy stavebného práva
     - 3.3.1 Zákon o ochrane pamiatok
     - 3.3.2 Zákon o miestnych poplatkoch
4. Predpisy o energetickej hospodárnosti
   - 4.1 Zákon o energetickej hospodárnosti
   - 4.2 Podporné programy na energetickú sanáciu budov
   - 4.3 Nariadenie o teplelnej ochrane budov
   - 4.4 Nariadenie o vykurovacích zariadeniach
   - 4.5 Nariadenie o vykurovacích nákladoch
5. Procesné predpisy
   - 5.1 Miestna a vecná príslušnosť občianskeho súdneho poriadku
   - 5.2 Právne prostriedky
   - 5.3 Súdne konanie o vydanie platobného rozkazu
   - 5.4 Základy exekučného a konkurzného práva
   - 5.5 Miestne/vecné kompetencie podľa zákona o vlastníctve bytov

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

1. Úvod
   - 1.1. Vývoj/význam vlastníctva bytov
   - 1.2. Vymedzenie voči iným právnym formám bývania
2. Všeobecné právne pojmy
   - 2.1. Vlastníctvo bytov/podielové vlastníctvo
   - 2.2. Spoluvlastníctvo spoločných častí a zariadení domu /spoločné vlastníctvo
   - 2.3. Delenie/zlučovanie práv vlastníkov bytov
   - 2.4. Výlučné užívacie práva
   - 2.5. Pozemková kniha/Kataster nehnuteľností
3. Nadobúdanie bytov
   - 3.1. Zmluvná úprava nadobúdania bytov
   - 3.2. Nadobúdanie vyhlásením o rozdelení

3.3. Kalkulácia/význam spoluvlastníckych podielov
4. Dohody/poriadok spoločenstva
4.1. Pojem/význam/vznik dohôd
4.2. Obsah/predmet dohôd v poriadku spoločenstva
4.3. Zmena/doplnenie dohôd/poriadkov spoločenstva
5. Spoločenstvo vlastníkov bytov
5.1. Právna forma spoločenstva
5.2. Vznik spoločenstva
5.3. Orgány spoločenstva vlastníkov
5.4. Práva a povinnosti spoločenstva
5.5. Zánik spoločenstva
6. Predaj bytov v osobnom vlastníctve
6.1. Oblasť využitia
6.2. Potreba súhlasu
6.3. Odmietnutie súhlasu
6.4. Účinnosť obmedzení obmedzení práva predaja
7. Práva vlastníkov bytov
7.1. Užívacie/užívateľské právo
7.1.1. Užívanie výlučného vlastníctva
7.1.2. Spoluužívanie spoločného vlastníctva
7.1.3. Podiel na užívaní
7.2. Práva spolupúčasti v správe
8. Povinnosti vlastníkov bytov
8.1. Povinnosť údržby a opráv
8.2. Povinnosti súvisiace s užívaním
8.3. Povinnosti súčinnosti
8.4. Povinnosti vykonávania dozoru
8.5. Povinnosti niečo strpieť (vecné bremená)
9. Odňatie vlastníctva
9.1. Predpoklady
9.2. Konanie
10. Súdne konanie
10.1. Všeobecné otázky konania

10.2. Osobitné predpisy konania

10.3. Súdne rozhodnutie

10.4. Účinnosť rozhodnutia

10.5. Zmena rozhodnutia alebo zmieru

10.6. Hodnota podniku/náklady konania

10.7. Súdne náklady

10.8. Mimosúdne náklady

Správa bytov v osobnom vlastníctve

1. Spravovanie vlastníkmi bytov/ Spravovanie správcom

1.1. Domový poriadok

1.1.1. Vypracovanie Forma/obsah

1.1.2. Realizácia

1.1.3. Sankcie

1.2. Poistenia

1.3. Údržba/obnova/modernizácia

1.3.1. Vymedzenie voči stavebným úpravám

1.3.2. Znášanie nákladov/financovanie

1.3.3. Realizácia opatrení správcom

1.4. Stavebné úpravy

1.4.1. 1.4.1 Pojem stavebnej úpravy

1.4.2. 1.4.2. Väčšinové uznesenie

1.4.3. 1.4.3. Nevyžadovanie súhlasu

1.4.4. 1.4.4. Znášanie nákladov/oslobodenie od nákladov

2. Zhromaždenie vlastníkov bytov

2.1. Organizačná príprava/zvolanie

2.1.1. Oprávnení

2.1.2. Forma/lehota

2.1.3. Miesto/čas

2.1.4. Program rokovania

2.1.5. Predsedníctvo

2.2. Priebeh zhromaždenia

2.2.1. Rokovací poriadok

2.2.2. Vedenie schôdze

- 2.3. Uznášaniaschopnosť
- 2.4. Hlasovacie právo
  - 2.4.1. Zastupovanie
  - 2.4.2. Vylúčenie
- 2.5. Prijatie uznesenia/formy uznesenia
- 2.6. Zápisnica
- 2.7. Platnosť/napadnutie uznesení

3. Správca
   - 3.1. Právny subjekt správcu
   - 3.2. Odborné vzdelanie/kvalifikácia
   - 3.3. Poverenie/odvolanie
   - 3.4. Zmluva o výkone správy
   - 3.5. Úlohy/kompetencie
     - 3.5.1. Zákonné úlohy
     - 3.5.2. Úlohy podľa vyhlásenia o rozdelení bytových jednotiek/poriadku spoločenstva
     - 3.5.3. Zmluvné úlohy
     - 3.5.4. Ďalšie zákonné úlohy
   - 3.6. Zodpovednosť správcu
   - 3.7. Poistenia správcu
4. Správna rada
   - 4.1. Menovanie/odvolanie
   - 4.2. Zloženie/organizácia
   - 4.3. Úlohy/kompetencie
   - 4.4. Zodpovednosť
5. Správa o činnosti/plán hospodárenia
   - 5.1. Vypracovanie plánu hospodárenia
   - 5.2. Časové obdobie
   - 5.3. Forma/obsah
   - 5.4. Prijatie uznesenia
   - 5.5. Účinnosť/presadzovanie
   - 5.6. Výhody vypracovania plánu hospodárenia
6. Účtovná uzávierka/ročné zúčtovanie
   - 6.1. Vypracovanie ročného zúčtovania

6.2. Časové obdobie

6.3. Forma/obsah

6.3.1. Súpis príjmov/výdavkov

6.3.2. Spôsob rozúčtovania

6.3.3. Jednotlivé/individuálne vyúčtovanie

6.3.4. Špecifiká týkajúce sa dane z príjmu/dane z obratu

6.4. Právo kontroly/nahliadnutia

6.5. Prijatie uznesenia

6.6. Účinnosť/presadzovanie

6.7. Oslobodenie

7. Rozdiely medzi Zákonom o vlastníctve bytov a nájomným právom (Občiansky zákonník)

7.1. Zúčtovanie príjmov/výdavkov

7.2. Pozícia správcu bytov v osobnom vlastníctve voči nájomníkom

7.3. Presadenie uznesení vlastníkov bytov voči nájomníkom

8. Správa nájomných bytov

8.1. Hlavné črty správy nájomných bytov

8.1.1. Úloha voči nájomníkom

8.1.2. Nájomné zmluvy

8.1.3. Formy spravovania nájomných bytov

8.1.4. Správa objektu s nájomnými bytmi

8.1.5. Správa osobitného vlastníctva

8.1.6. Dohody o garantovanej výške nájomného

8.1.7. Fond nájomného

8.2. Vypracovanie zmlúv o výkone správy

9. Stavebno-technické základy a stanovenie hodnoty bytových domov

9.1. Stavebná konštrukcia

9.2. Stavebná fyzika

9.3. Technické vybavenie domu

9.4. Spôsoby stanovenia hodnoty (stanovenie hodnoty výnosu, vecnej hodnoty, referenčnej hodnoty)

10. Údržba, obnova a modernizácia

10.1. Manažment údržby a opráv

10.2. Plánovanie investícií

10.3. Kalkulácia hospodárnosti

10.4. Financovanie opatrení údržby, obnovy a modernizácie

10.5. Podporné nástroje

11. Formovanie/organizácia správcovskej spoločnosti

12. Akvizícia/získanie správy

12.1. Prevzatie správy bytov v osobnom vlastníctve

12.2. Prezentácia správcu

12.3. Kalkulácia/stanovenie ceny

12.4. Začiatok činnosti správcu

Národné a podnikové hospodárstvo

1. Základy podnikového hospodárstva

1.1. Ciele podniku

1.2. Miestne faktory

1.3. Založenie podniku/právne formy

1.4. Podnik jednotlivca (fyzickej osoby)

1.5. Družstvá

1.6. Kapitálové spoločnosti

1.7. Spôsoby zakladania podniku

1.8. Druh podnikania/firma/obchodný register

1.9. Porovnanie právne foriem

2. Funkčné oblasti podnikovej ekonomiky

2.1. Organizácia

2.1.1. Organizácia vnútornej výstavby podniku/organizácia pracovného procesu

- Tvorba/štruktúra kancelárskej komunikácie
- Organizačné jednotky
- Utváranie/popis pracovných miest
- Štruktúra pracovných postupov
- Utváranie pracovných postupov
- Znázornenie pracovných postupov

2.1.2. Techniky organizácie práce

2.2. Personálny manažment

2.2.1. Obstaranie a výber personálu

2.2.2. Personálna správa (úlohy, realizácia)

2.2.3. Riadenie pracovníkov

- Ciele riadenia
- Štýly riadenia
- Prostriedky riadenia

2.3. Výpočet nákladov/výkonu/kontroling

- Účtovanie nákladov podľa druhu
- Účtovanie nákladov podľa strediska
- Účtovanie nákladov podľa nositeľa

2.4. Marketing

- Komunikačná politika
- Cenová politika
- Výrobková politika
- Distribučná politika

2.5. Financovanie

- Obstaranie kapitálu
- Kontrola bonity

2.6. Dane

- Dane zo zisku
- Daň z nehnuteľností
- Daň z pridanej hodnoty
- Daňová podpora

3. Základy národohospodárstva

3.1. Úlohy národného hospodárstva

3.2. Mikroekonomika

3.3. Makroekonomika

3.4. Ekonomické objekty

3.5. Trhy a ceny

- Ponuka/dopyt
- Formy trhu
- Trhová rovnováha/nerovnováha
- Funkcia cien/súťaž

- Formy spolupráce a koncentrácie

3.6. Konjunktúra a rast

- Ciele/nástroje
- Kvalitatívne/kvantitatívne
- Konjunkturálna politika

3.7. Hospodárska politika

- Fiškálna politika
- Menová politika
- Politika trhu práce

2. Návrhy členov právnej expertnej skupiny na zmeny legislatívy týkajúce sa správy bytov v osobnom vlastníctve v SR

Úvod

Byt môže byť predmetom vzťahov v občianskom práve. Byt je samostatným predmetom vlastníckeho práva a samostatnou vecou v právnom zmysle. Vlastníctvo bytov a nebytových priestorov je upravené vo vlastnom zákone 4. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej iba „zákon“) v aktuálnej verzii. Vychádza sa z toho, že režim vlastníctva bytov a nebytových priestorov sa vyznačuje určitými osobitosťami. Z tohto dôvodu bolo nevyhnutné urobiť samostatnú úpravu v osobitnom zákone. Zákon je postavený na teoretickej konštrukcii, podľa ktorej je bytový dom reálne deliteľný a byt v tomto bytovom dome je reálnou súčasťou tohto domu[19].

Dynamika zmien spoločenských pomerov nevynechala ani túto oblasť. Naopak. V praxi sa stále objavujú rôzne právne problémy, ktorých riešenie si vyžaduje zmeny a doplnenia už existujúcej úpravy alebo úplne nové požiadavky na úpravu danej problematiky. Na súčasnú právnu situáciu a potrebu jej zmien poukazujú inštitúcie a organizácie pôsobiace v tejto oblasti. Ide o pálčivé problémy, ktoré sa objavili počas realizácie zákonných ustanovení. Ich pripomienky sme spracovali v uzavretých okruhoch, pričom boli zohľadnené všetky vyjadrené názory ako aj protichodné názory a boli analyzované, prípadne doplnené právne výklady navrhovaných riešení.

Ide o celý rad praktických otázok ako napr. prípadné povinné zakladanie spoločenstiev vlastníkov bytov v každom bytovom dome, prípustnosť uzatvárania zmlúv o správe medzi spoločenstvom vlastníkov bytov a správcom, platby v rámci prevádzky a fondu údržby a opráv (minimálna výška platieb, zálohové platby do fondov, sankcie v prípade neuhradených platieb, použitie rezervných prostriedkov z fondov atď.), sankcionovanie správcu za nepredloženie správy o vykazovanej činnosti za predošlý rok, presné vymedzenie postupov pri rozhodovaní o dôležitých skutočnostiach, týkajúcich sa bytového domu, bližšia špecifikácia práv, povinností a zodpovednosti správcu atď..

Ďalšia časť pripomienok reflektuje potrebu zmeny aj v súvisiacich právnych predpisoch (napr. Občiansky zákonník, živnostenský zákon, stavebný zákon, zákon o účtovníctve, daňová legislatíva, ale aj iné).

[19] Lazar J. a kolektív: Vecné právo – tretie doplnené a spracované vydanie, 1.časť. IURA EDITION, Trnava: 2006. Str. 414-415.

Mala by sa napr. zvážiť zmena úpravy v živnostenskom zákone, či súčasné zaradenie voľnej živnosti je postačujúce, alebo či by nebolo vhodné žiadať od správcu určitú odbornú spôsobilosť na výkon tejto činnosti .Podľa stavebného zákona sa v súčasnosti vykonáva dozor nad rôznymi stavebnými zmenami viac formálne. To má za následok, že jednotliví vlastníci sa môžu svojimi stavebnými aktivitami dotknúť aj vlastníckych práv iných vlastníkov. Z tohto dôvodu je zmena tejto úpravy na zváženie.

Ďalšia časť pripomienok poukazovala na skutočnosť, že ochrana podľa zákona o ochrane vkladov sa vzťahuje len na tie platby vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktoré sú hradené na účet spoločenstva vlastníkov, avšak platby, ktoré sú vlastníkmi hradené na účet správcu, túto ochranu nemajú. Veľmi dôležitá je aj skutočnosť, že zákon vo svojej aktuálnej verzii neumožňuje spravovanie napr. zo strany obcí, miest a vyšších územných celkov. Úlohou tohto príspevku je nielen poukázať na problémy a na dôsledky aplikácie príslušných právnych noriem v praxi, ale aj navrhnúť možné riešenia.

Výber kľúčových problémov

Povinné zakladanie spoločenstva vlastníkov bytov v dome

Spoločenstvo vlastníkov bytov je fyzická osoba, ktorá je spôsobilá mať a nadobudnúť práva a povinnosti. Zákon č. 182/1993 Zb. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v aktuálnej verzii umožňuje dve formy správy bytov: buď založiť spoločenstvo vlastníkov bytov alebo správu bytov zadať externému správcovi a podpísať správcovskú zmluvu s inou fyzickou a právnickou osobou.

V praxi často dochádza k tomu, že správcovia určia v zmluve o správe povinnosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vymenovať jedného alebo viacerých zástupcov alebo delegáta za účelom komunikácie so správcom (Inštitút bývania, s r.o.: PSS, a.s.). Takto zvolení zástupcovia alebo delegáti de facto nahrádzajú zhromaždenie vlastníkov bytov (§ 14 ods. 1 prvá veta zákon č. 182/1993), avšak bez toho, aby bola špecifikovaná ich pozícia, práva a povinnosti, čo správcom veľmi vyhovuje.

Na druhej strane je to pre správu bytov problematické, ak správca musí komunikovať s vlastníkmi, a ak nedošlo k vymenovaniu vyššie uvedeného zástupcu alebo delegáta, musí správca komunikovať s každým vlastníkom zvlášť, alebo ak sa na zvolanie zhromaždenia vlastníkov bytov dostaví veľmi malý počet vlastníkov bytov. Táto skutočnosť ústi do situácie, že namiesto záujmov väčšiny vlastníkov

bytov a nebytových priestorov sú zo strany správcu zastupované a presadzované iba záujmy malej časti vlastníkov bytov, ktorí aktívne komunikujú so správcom a zúčastňujú sa na zhromaždeniach vlastníkov bytov (Združenie bytového hospodárstva Slovenska).

Jedno riešenie by bolo stanoviť zakladanie spoločenstva vlastníkov bytov pre každý dom ako povinnosť, čo by vďaka právnej subjektivite a jednoznačne konštituovaných orgánov spoločenstva vlastníkov vo výraznej miere zjednodušilo v správe bytov komunikáciu medzi správcom a vlastníkmi bytov. (Inštitút bývania s.r.o.).

Alternatívne riešenie by mohlo spočívať v tom, že pre prípad, keď by vlastníci bytov a nebytových priestorov mali v zámere zvoliť delegáta pre komunikáciu so správcom, by sa informovanie o výbere delegáta alebo o možnosti výberu delegáta a o rozsahu konania a pôsobnosti, pre ktoré bol splnomocnený, stalo súčasťou zmluvy o správe podľa § 8a ods. 1 zákona č. 182/1993. Stanovením rozsahu pôsobnosti delegáta sa zabráni konfliktu

medzi vlastníkmi a správcom. Zároveň by sa aj v prípade konfliktu medzi vlastníkmi a delegátom vylúčilo komplikované dokazovanie plnenia podmienok protiprávneho konania delegáta (ako jednej z podmienok vzniku povinnosti náhrady škody). (Združenie spoločenstiev vlastníkov bytov).

Odstránenie pozitívnej diskriminácie spoločenstiev vlastníkov bytov voči bytovým družstvám alebo správcom

Čo sa týka platby odvodov a dane z pridanej hodnoty, nemajú spoločenstvá vlastníkov bytov rovnaké povinnosti ako bytové družstvá.

Bytové družstvá sú oproti spoločenstvám vlastníkov diskriminované aj tým, že krytie vkladov v bankách prostredníctvom fondu ochrany vkladov, zriadeného zákonom č. 118/1996 Z.z. o ochrane vkladov v znení neskorších predpisov, sa vzťahujú na finančné prostriedky vlastníkov bytov a NP hradené do Fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej iba FPUO) iba ak sú združené naúčte SVB . Pre prostriedky na účtoch spravujúcich bytových družstiev táto ochrana neplatí.

Pritom družstvo založené za účelom zabezpečenia hospodárskych, sociálnych a iných potrieb jeho členov, v našom prípade za účelom zabezpečenia správy domov a bytov jeho členov, teda nie za účelom tvorby zisku (§ 221 ods. 1 Obchodného zákonníka), plní de facto tú istú funkciu ako SVB (správa bytového domu, v ktorom vlastníci bytov

a nebytových priestorov majú svoje byty a nebytové priestory ako účastníci zmluvy o spoločenstve - 6 ods. 1 a § 7a ods. 1 a 2 zákona).

Z tohto dôvodu by bolo potrebné zjednotiť právne podmienky pre rôzne formy správy (spoločenstvo vlastníkov bytov alebo externí správcovia), a to v rovine platieb odvodov a dane z pridanej hodnoty ako aj v rovine ochrany vkladov. (Slovenský zväz bytových družstiev).

Sankcionovanie správcu za nepredloženie správy o činnosti

Podľa zákona č. 182/1993 je správca povinný najneskôr do 31. marca nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti za predošlý rok, týkajúcej sa domu, predovšetkým o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí a spoločných zariadení budovy ako aj o iných významných skutočnostiach.

V zákone č. 182/1993 však nie je upravený postup pre prípad, ak správca takúto správu nepredloží načas, prípadne nepredloží vôbec. Analogicky by mohlo byť použité ustanovenie § 8 ods. 5 zákona č. 182/1993, ktoré znie: *„Správca zodpovedá vlastníkom... za všetky škody, vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností..."* Toto ustanovenie je však možné použiť iba v tom prípade, ak správca nepredložil ročnú správu a vlastníkom bytov a nebytových priestorov vznikla v dôsledku tejto skutočnosti škoda.

Združenie spoločenstiev vlastníkov)
Je preto na zváženie, či by nebola vhodnou sankciou takéhoto správania sa správcu povinnosť zaplatiťurčitý poplatok za omeškanie (za každý deň alebo každý týždeň omeškania predloženia správy) alebo jednorazová pokuta, pričom by vlastníci bytov a nebytových priestorov mohli túto pohľadávku voči správcovi účtovať v rámci jeho nárokov na náklady za správu.

Vyvolanie a oblasť využitia písomnej formy hlasovania

Zákon č. 182/1993 nepripúšťa písomnú formu hlasovania.

Pritom by písomné hlasovanie nielen uľahčilo prácu správcom, ale by umožnilo aj mnohým vlastníkom bytov, ktorí sa z objektívnych alebo subjektívnych dôvodov nezúčastnia na hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov, podieľať sa na rozhodovacom procese (Združenie bytového hospodárstva Slovenska).

Preto by bolo vhodné, keby formu písomného hlasovania mohol iniciovať aj správca. V prípade zavedenia tejto možnosti by bolo potrebné upraviť aj právo prehlasovaného vlastníka podať na súd návrh o neplatnosti prehlasovaného uznesenia, podobne ako je to uvedené v súčasnosti v § 14 ods. 6 siedma veta zákona č. 182/1993.

V zákone nie je uvedené, o čom možno hlasovať písomnou formou.

Preto by bolo potrebné presne stanoviť, o čom možno hlasovať písomnou formou (Združenie bytového hospodárstva Slovenska), (Slovenský zväz bytových družstiev). Jedna z oblastí, o ktorých by bolo možné rozhodnúť písomnou formou, je schválenie úveru na opravy, rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva domu podľa § 7b ods. 5 zákona č. 182/1993. Nie všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí sa chcú podieľať na rozhodovaní o týchto dôležitých otázkach, sa môžu zúčastniť hlasovania (Inštitút bývania s.r.o.; PSS, a.s.). Okrem toho je to vo veľkých bytových domoch často problém (aj finančný) prenajať priestory príslušnej veľkosti na konanie schôdze.

Preto by bolo vhodné stanoviť okruh rozhodnutí, ktoré môžu byť schvaľované písomnou formou (Združenie bytového hospodárstva Slovenska) a do tejto oblasti zaradiť aj rozhodovanie o úveroch na opravy, rekonštrukcie alebo modernizáciu spoločných častí, zariadení a príslušenstva domu (Inštitút bývania, s.r.o.; PSS, a.s.).

Povinná minimálna výška platieb do FPUO

Ustanovenie § 10 ods. 1 druhá veta zákona č. 182/1993 predpokladá, že vlastníci bytov a nebytových priestorov určujú výšku mesačných zálohových platieb do FPUO. O výške zálohových platieb stanovuje zákon iba všeobecné nariadenie, podľa ktorého musí byť výška zálohových platieb stanovená tak, aby:"...sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu." (§ 10 ods. 1 druhá veta zákona č. 182/1993).

Keďže právomoc určiť výšku mesačných preddavkov majú podľa súčasného znenia zákona výlučne vlastníci bytov a NP, vzniká nebezpečenstvo, že vlastníci si odhlasujú také nízke mesačné preddavky do FPUO, že tieto prostriedky nebudú stačiť ani na pokrytie najzákladnejších činností, ako sú nutné opravy, revízie, odstraňovanie havarijných stavov a nutnosť dodržiavať povinnosti vyplývajúce

z osobitných právnych predpisov (napr. stavebný zákon) (Slovenský zväz bytových družstiev).

Aby sa predišlo takýmto situáciám, navrhuje sa stanoviť minimálnu výšku zálohových platieb, ktoré musia byť platené zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov FPUO.

Použitie FPUO aj na splátky úveru

V praxi nie je jednotný názor na to, či prostriedky z FPUO je možno použiť aj na splátky úveru, ktorý si spoločenstvo vlastníkov bytov zobralo v súlade s § 7b ods. 5 a § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993.

Ustanovenie § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 stanovuje účel, na ktorý môžu byť prostriedky z FPUO použité. Ustanovenie § 7b ods. 5 zákona č. 182/1993 umožňuje spoločenstvu vlastníkov bytov zobrať si úver, pričom je však stanovený účel, na ktorý môže byť tento úver použitý. Z porovnania týchto dvoch noriem vyplýva, že účel, na ktorý je možné úver použiť, plne zodpovedá účelu, na ktorý môžu byť použité prostriedky FPUO.

Keďže by sa teda prostriedky z poskytnutého úveru použili na ten istý účel – a vo väčšom rozsahu – ako prostriedky FPUO, navrhuje sa ustanovenie § 10 ods. 3 zákona č. 182/1993 doplniť v tom zmysle, aby bolo možné použiť prostriedky FPUO aj na uhrádzanie splátok úveru, ktorý bol poskytnutáho v súlade s § 14 ods. 3 zákona č. 182/1993 a využívaného v súlade s § 7 b ods. 5 zákona č. 182/1993 (Wüstenrot a.s.).

Údržba balkónov, lodžií a terás prístupných iba z jedného bytu, resp. nebytového priestoru

Podľa aktuálneho znenia § 10 druhá veta zákona č. 182/1993 sú financované z FPUO aj opravy balkónov a lodžií. Z FPUO je financovaná aj údržba a opravy terás, keďže terasa je považovaná za spoločnú časť bytového domu (§ 2 ods. 4 zákon č. 182/1993).

Problematickosť tohto riešenia vyplýva z toho, že niektoré byty, resp. nebytové priestory disponujú balkónmi a lodžiami, iné zasa nie (Združenie bytového hospodárstva Slovenska). Tento istý problém platí aj pre terasy. Je síce pravda, že niektoré terasy slúžia ako únikový východ v prípade požiaru a teda ich užívanie je spojené s určitými obmedzeniami, za normálnych okolností ich však užívajú užívatelia toho bytu, resp. nebytového priestoru, z ktorého je prístup na terasu možný. (Združenie spoločenstiev vlastníkov bytov).

Preto sa navrhuje zavedenie povinnosti prispievať do FPUO aj za každý balkón, lodžiu a terasu, ktorá je prístupná výlučne z určitého bytu, resp. nebytového priestoru vlastníkom tohto bytu, resp. nebytového priestoru (Združenie bytového hospodárstva), (Združenie spoločenstiev vlastníkov bytov).

Rozhodovanie o úvere

Podľa § 14 ods. 3 zákon č. 182/1993 je na schválenie úveru potrebný súhlas najmenej dvoch tretín všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

V mnohých bytových domoch je veľmi ťažké získať dvojtretinovú väčšinu hlasov vlastníkov, keďže mnohé byty nie sú obývané ich vlastníkmi, ale nájomníkmi, prípadne podnájomníkmi, ktorí bez overeného splnomocnenia vlastníka bytu, resp. nebytového priestoru, nemajú právo a ani záujem o účasť na zhromaždení a hlasovaní. Ďalším dôvodom je skutočnosť, že napriek snahe sa mnohí vlastníci na rokovaní a hlasovaní o úvere z objektívnych príčin zúčastniť nemôžu (pracovná doba, služobná cesta...).

Z uvedených dôvodov by bolo vhodné umožniť tým vlastníkom, ktorí majú vôľu a možnosť presadiť opravu bytového domu prostredníctvom úveru, rozhodovať o úvere za menej prísnych podmienok, ako je nutnosť súhlasu najmenej dvoch tretín hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Preto navrhujeme znížiť počet hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorý je potrebný na schválenie úveru, z dvoch tretín na absolútnu väčšinu (Inštitút bývania, s.r.o.; PSS, a.s.).

Návrh na odpredaj bytu alebo nebytových priestorov neprispôsobivého vlastníka

Podľa aktuálneho znenia § 11 ods. 5 zákona č. 182/1993 môže súd nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru neprispôsobivého vlastníka na návrh spoločenstva vlastníkov bytov alebo niektorého z vlastníkov.

Právo ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru podať návrh na nariadenie predaja bytu alebo nebytového priestoru iného vlastníka v bytovom dome, by sa mohlo ľahko stať prostriedkom na neodôvodnené subjektívne šikanovanie.

Preto sa navrhuje, aby právo podať na súd návrh na nariadenie predaja bytu alebo nebytových priestorov neprispôsobivého vlastníka malo len

spoločenstvo vlastníkov bytov, resp. správca, a to v prípade, ak s tým vyjadrila súhlas nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov (Združenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov).

Zavedenie podvojného účtovníctva pre spoločenstvá vlastníkov bytov

Na základe zákona č. 431/2002 Z.z. o vedení účtovníctva v aktuálnej verzii sú spoločenstvá vlastníkov bytov s ročným obratom viac ako 3 Mil. SKK povinné viesť podvojné účtovníctvo.

Za účelom získania lepšieho prehľadu o hospodárení všetkých spoločenstiev vlastníkov je na zváženie, či by nebolo vhodné zaviesť tento systému (tak ako sa uvažuje jeho zavedenie vo všeobecnosti) pre všetky spoločenstvá vlastníkov bytov. (Inštitút bývania, s.r.o.; PSS, a.s.).

Zrušenie povinnosti platby za infraštruktúru pri odpojení od zdroja tepla

Podľa § 20 ods. 3 zákona č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energii môže odberateľ alebo konečný spotrebiteľ ukončiť odber tepla aj na základe dohody s dodávateľom, ak uhradí dodávateľovi tepla hospodársky oprávnené náklady vyvolané jeho odpojením od sústavy tepelných zariadení dodávateľa.

Účtovanie nákladov na odpojenie na ťarchuodberateľa elektrickej energie sa javí ako neoddôvodnené, a to aj s poukázaním na fakt, že väčšina infraštruktúry vznikla z dotácií štátu.Tieto náklady boli v cene za dodávané/odberané teplo postupne splatené.

Preto sa v príslušnom ustanovení navrhuje zrušiť povinnosť platby „oprávnených nákladov“, ktoré vznikli odpojením odberateľa alebo konečného spotrebiteľa od sústavy tepelných zariadení dodávateľa. (Slovenský zväz bytových družstiev).

Výťahy a ich používanie

Podľa ustanovenia § 10 ods. 1 tretia veta zákona č. 182/1993 vlastníci bytov a nebytových priestorov znášajú náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí, spoločných zariadení, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu vždy podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu ich bytu alebo nebytového priestoru vo vzťahu

k spoločným častiam a zariadeniam budovy, príslušenstva budovy ako aj zastavanému a priľahlému pozemku.

Aplikácia tohto pravidla v praxi však vedie k vzniku viacerých nespravodlivých situácií. Napr. 5 osôb obývajúcich 1-izbový byt s určitou obytnou plochou, platí – v prepočte na jedného obyvateľa bytu – oveľa menej ako jedna osoba obývajúca byt s rovnakou obytnou plochou. Za používanie výťahu platí/platia vlastníci bytov na hornom poschodí rovnakú čiastku ako vlastník/vlastníci bytov na prízemí.

Riešením by mohlo byť vyčlenenie výdavkov na údržbu a opravy výťahov spomedzi výdavkov na iné účely, ktoré sú financované z FPUO, a zavedenie systému ich krytia v rozsahu skutočného využívania výťahov. (Združenie spoločenstiev vlastníkov bytov).

Uzavretie zmluvy o správe domu medzi správcom a spoločenstvom vlastníkov bytov

Ako bolo vyššie uvedené, pozná zákon č. 182/1993 iba dve formy správy bytov: založenie spoločenstva vlastníkov bytov alebo uzavretie zmluvy o správe medzi správcom a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov. V praxi sa však vyskytujú prípady, že zmluva o správe nie je uzavretá medzi správcom a vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, ale medzi správcom a spoločenstvom vlastníkov bytov, ktoré predtým vlastníci založili. Spoločenstvo vlastníkov bytov takýmto spôsobom zmluvne na správcu *de facto* deleguje výkon jeho práv a povinností,ako subjektu spravujúceho ich objekt.

Na prípustnosť takéhoto postupu neexistuje v praxi jednotný názor; zatiaľ čo podľa názoru jednej časti zástupcov z praxe toto konanie v zmysle znenia zákona nie je zakázané (Združenie spoločenstiev vlastníkov bytov), iná časť zástupcov z praxe ohľadne zákonnosti tohto konania vyjadruje pochybnosti (PSS, a.s.). Tento problém by mohol byť odstránený upresňujúcim zásahom zákonodarcu, čo sa však nejaví ako pravdepodobné. Z tohto dôvodu by bolo vítané, keby k tejto otázke zaujali stanovisko príslušné orgány, o to viac, že s prípadným záverom o neprípustnosti takéhoto konania by boli spojené závažné dôsledky.

Prehľad všetkých návrhov

K zákonu č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v aktuálnej verzii

- Povinné založenie spoločenstva vlastníkov bytov v dome

- Rozšírenie potenciálnych správcov o ďalšie osoby
- Odstránenie pozitívnej diskriminácie spoločenstiev vlastníkov bytov v oblasti platieb odvodov a dane z pridanej hodnoty
- Presnejšie stanovenie povinností a zodpovednosti správcu
- Povinnosti predsedu spoločenstva vlastníkov bytov vzhľadom na odborné predpoklady na výkon ich funkcie
- Správa bytov ako viazaná živnosť
- Sankcionovanie správcu za nepredloženie správy o činnosti
- Vedenie samostatného účtu pre každý dom
- Možnosť vypovedania zmluvy o výkone správy zo strany správcu
- Registrácia spoločenstva vlastníkov bytov v priebehu výpovednej lehoty zmluvy o výkone správy
- Vyúčtovanie použitia FPUO a úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu pri ukončení výkonu správy
- Platby počas trvania konania o povolenie vkladu prevodu vlastníctva bytu do katastra
- Podmienky zastupovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcom
- Vyvolanie a oblasť využitia písomnej formy hlasovania
- Hlasovanie prostredníctvom splnomocneného zástupcu
- Vymedzenie úkonov, na ktoré vlastníci bytov a nebytových priestorov splnomocnili delegáta pre komunikáciu so správcom
- Povinná minimálna výška platieb do FPUO
- Účtovné dôsledky platenia zálohových platieb do FPUO mesačne vopred
- Sankcie za neuhradenie zálohových platieb do FPUO
- Použitie FPUO aj na splátky úveru
- Sankcie za nedodržanie povinností vyplývajúcich z iných právnych a technických noriem
- Povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v oblasti komunikácie
- Rozsah technickej dokumentácie k domu
- Upresnenie lehoty, počas ktorej sa vlastník môže v prípade rovnosti hlasov alebo nedosiahnutí väčšiny obrátiť na súd
- Skrátenie lehoty na oznámenie o konaní zhromaždenia vlastníkov
- Vzájomné vyrovnanie prípadných dlžôb pri prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru z vlastníctva bytového družstva
- Povinnosť vlastníka bytu platiť predpokladané náklady spojených s bytom v období medzi vydaním vyhlásenia podľa § 5 ods. 2 druhá veta zákona a vkladom prevodu vlastníctva do katastra nehnuteľností
- Problém konkurznej podstaty správcu
- Zodpovednosť správcu za škody, ktoré spôsobí odhlasovanou nečinnosťou
- Údržba balkónov, lodžií a terás, prístupných len z jedného bytu, resp. nebytového priestoru
- Kvórum vlastníkov bytov a nebytových priestorov potrebné na rozhodnutie o výbere dodávateľa
- Koeficient pre výpočet podlahovej plochy v podkroviach
- Zníženie kvóra vlastníkov bytov a nebytových priestorov potrebného na rozhodnutie o schválenie úveru

- Zmena gestorstva zákona a potreba nového zákona
- Konečný termín na prevod bytov do vlastníctva podľa zákona č. 182/1993 Z.z.
- Zjednodušenie postupu pri prevode vlastníctva nebytových priestorov
- Návrh na odpredaj bytu alebo nebytového priestoru neprispôsobivého vlastníka
- Čiastkové terminologické spresnenia znenia zákona

K živnostenskému zákonu, zákon č. 455/1991 Z.z. v znení neskorších predpisov:

- Správa bytov ako viazaná živnosť

K Občianskemu zákonníku, zákon č. 40/1964 Z.z. v znení neskorších predpisov:

- Zníženie ochrany neplatičov

K stavebnému zákonu, zákon č. 50/1976 Z.z. v znení neskorších predpisov:

- Skvalitnenie štátneho stavebného dohľadu

K zákonu o účtovníctve č. 431/2002 Z.z. v znení neskorších predpisov:

- Zavedenie podvojného účtovníctva pre spoločenstvá vlastníkov bytov
- Jednoduché alebo podvojné účtovníctvo pre spoločenstvá vlastníkov bytov

K zákonu č. 657/2004 Z.z. o tepelnej energetike:

- Zrušiť povinnosť platiť za infraštruktúru pri odpojení od zdroja tepla

K zákonu o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci č. 124/2006 Z.z. a k vládnemu nariadeniu č. 571/2001 Z.z., ktorým sa ustanovujú podrobnosti o technických požiadavkách a postupoch posudzovania zhody na výťahy – v znení neskorších predpisov:

- Opodstatnenosť jednorazovej výmeny výťahového parku

K zákonu o ochrane vkladov, zák. č. 118/1996 Z.z. v znení neskorších predpisov

- Zrovnoprávnenie podmienok pre správcov a SVB

K zákonu o samospráve vyšších územných celkov (VÚC), zákon č. 302/2001 Z.z. v znení neskorších predpisov:

- Stanovenie práv a povinností pri správe bytov a nebytových priestorov vo vlastníctve vyšších územných celkov (VÚC)

K zákonu o priestupkoch, č. 372/1990 Z.z. v znení neskorších predpisov:

- Stanovenie lehoty na vytýčenie pojednávania vo veci porušovania občianskeho spolunažívania obvodnými úradmi

K daňovej legislatíve, zákon č. 222/2004 Z.z. o dani z pridanej hodnoty

- Použitie zaplatenej dane z pridanej hodnoty na nové investície

Ďalšie návrhy

- Vstupovanie noviel zákona do existujúcich zmluvných vzťahov
- Zabezpečenie nástrojov na informovanie vlastníkov bytov
- Ukončenie stavu pretrvávajúceho neodkúpenia bytov v bytových domoch ich nájomcami
- Starostlivosť štátu o bývanie sociálne slabších skupín obyvateľstva
- Odstránenie pozitívnej diskriminácie spoločenstiev vlastníkov bytov na úrovni odvodov
- Nenahraditeľnosť vyhlásenia o absencii nedoplatkov pri prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestorou

Postrehy z praxe, na ktoré by mala legislatíva, prípadne príslušné orgány, reagovať

- Uzatváranie zmluvy o správe domumedzi správcom a spoločenstvom vlastníkov bytov
- Poskytovanie úverov Stavebným bytovým družstvám (SBD) pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov určitého domu na jeho opravu
- Výpočet ceny bytou po zaplatení základného štátneho príspevku poskytnutého pri výstavbe vlastníkom bytov
- Rozlíšenie miery účasti na úhrade nákladov za výťahy podľa miery ich skutočného využívania
- Jasná definícia úkonov úhrady zálohových platieb, poukazovania zálohových platieb a znášania nákladov FPUO