



by stavebného procesu sa tak na nás môžu obrátiť s požiadavkou na vykonanie impedančnej defektoskopie pri odovzdaní strešného pláštá alebo v prípade negatívneho výsledku záplavovej skúšky. Vtedy je mimoriadne užitočné odhaliť a ohraničiť plochu poškodenej navlhnutej tepelnej izolácie, jej prípadnú výmenu. Najdôležitejšie však je samozrejme odhalenie zdrojov zatekania. Impedančnú defektoskopiu je možné používať na všetkých typoch povlakových strešných krytín okrem krytín s nosnou vložkou na báze hliníka. Všeobecne je možné použiť metódu na všetkých typoch jednoplášťových striech s minimálnou hrúbkou zateplenia 50 mm. V obmedzených prípadoch je možné použiť túto metódu aj pri vyhľadávaní zatekania na dvojplášťových strechách, na strešných pláštách so zatažovacou vrstvou z kameniva, skladbách plochých striech s opačným poradím vrstiev a vegetačných strechách.

Záver

Impedančná defektoskopia je metóda, ktorá výrazným spôsobom napomáha v zvyšovaní spoľahlivosti plochých striech, odhalovaní problémov spojených so zatekaním. Zmapovaním relatívneho vlhkosťného stavu a vypracovaním vlhkosťnej mapy sa urýchli proces vyhľadávania príčin zatekania. Taktiež sa odhalia skryté problémy pri preberaní strechy, ktorá môže na prvý pohľad vyzeráť bez známkov poškodenia. Problémom je že ak je v skladbe kvalitne vyhotovená parozábrana tak je výsledkom neustáleho zatekania vznikajúca vlhkosť, ktorá neustále degraduje vrstvu tepelnej izolácie, výrazne znižuje jej tepelotechnické vlastnosti a teda aj jej význam v strešnej skladbe. Investor si tak často ani neuvedomuje že jeho strecha stráca svoje technické vlastnosti a jeho energetické nároky sú zvýšené unikom energií cez nedostatočne zateplené strešný plášť.



OD SOFTVÉRU KU SPRÁVE BYTOV...

Kvalitné správcovské firmy, ktoré sa už etablovali na našom trhu, predstavujeme v našom časopise radi. Firmy, ktoré preveril čas, sú garanciou pre vlastníkov, že sa na ne môžu obrátiť s dôverou a v nádeji, že ich nehnuteľnosť nebude spravovať „kufrikový“ správca. Kvalitné služby, ústretový prístup či komplexné služby sú základom služieb, ktoré by mal správca svojim klientom poskytnúť. V dnešnom čísle predstavujeme spoločnosť Bytex Slovensko, s.r.o., ktorá sa vyprofilovala z firmy SUSOFT, aplikačný software.



Spoločnosť Bytex Slovensko, s.r.o si dala prívlastok: „Profesionálna správa bytov“. Ako sa jej darí plniť tento prívlastok sme sa opýtali pána Ing. Miroslava Šuleka, konateľa spoločnosti.

Môžete nám porozprávať, ako vlastne vznikala Vaša správcovská spoločnosť?

Ing. Šulek: Spoločnosť Bytex Slovensko s.r.o bola založená v roku 1997 ľuďmi, ktorí sa problematike správy bytov veno-

vali od roku 1993, v spoločnosti SUSOFT, aplikačný softvér, ako vývojári softvérového prostredia a poradcovia pre vyúčtovanie a ekonomiku správcovských firiem a bytových podnikov. Bola to programátorská skupina, ktorá predtým vyvíjala programy pre riadenie výroby a ekonomiku strojárske podnikov.

Na požiadanie VSS a VSŽ Košice, ktoré v tom čase vlastnili množstvo podnikových bytov, sme sa pustili do spracovania problematiky správy bytov. Keď už sa softvér využíval v praxi boli sme oslovení Bytovým podnikom mesta Košice a prispôbili sme softvér na jeho podmienky. BPMK v tom čase spravoval 27 500 bytov, takže to bola veľká vzorka, na ktorej sme doladzovali náš program.

Analytik a programátor, ktorý chce vyvinúť takéto programové vybavenie musí vniknúť do tejto problematiky snáď viac ako pracovník, ktorý to vybavenie využíva. To nás priviedlo k myšlienke, že keď sa venujeme danej problematike, prečo by sme neskúsili sami spravovať byty. Tak vznikla správcovská spoločnosť Bytex Slovensko s.r.o.

Až dnes si uvedomujem, že to čo sme o správe bytov v tom čase vedeli (v podstate z druhej ruky) bolo veľmi málo aj napriek tomu, že v tom čase náš softvér už využívalo viacero väčších bytových podnikov (BPMK, Mesbyť Vranov, Levoča, Krompachy, Spišská Nová Ves, Spišské Podhradie, VSŽ byty, VSS byty...).

Náš prvý dom, ktorý mal 36 bytov sme začali spravovať v auguste v roku 1997. V súčasnosti spravujeme viac ako 3400 bytov zo 7 stálymi pracovníkmi, čo je pomerne náročné. Systém sme



si však postupne zautomatizovali tak, že podľa môjho názoru pracovníci s prehľadom stíhajú svoju prácu.

Takže prvotný bol vlastne softwarový program na správu bytov, ktorý vyvíjate dodnes. Aké sú jeho prednosti?

Ing. Šulek: Naše programové vybavenie vyvíjame už 20 rokov. Dovolím si povedať, že dnes nás už naši klienti len ťažko dokážu prekvapiť, pretože za tú dobu sme sa stretli s veľkým množstvom problémov, ktoré sme v prípade potreby zapracovali do programového vybavenia. V súčasnosti sa snažíme program usporiadať a doriešiť tak aby s ním dokázal pracovať aj človek menej skúsený v tejto oblasti, ktorý – keď dodrží postupnosť krokov – bude mať kompletnú evidenciu, účtovníctvo a vyúčtovanie v súlade s platnou legislatívou.

Všetko sa v programe eviduje len raz a všetky údaje o vlastníkovi vieme zistiť z jedného miesta. Pri vybavovaní stránky si pracovník správcu nájde vlastníka a len klikaním myškou vie o ňom z jedinej obrazovky zistiť všetky evidované údaje (predpisy, platby, nedoplatky, odpočty, vyúčtovania, iné pohľadávky, pasporty bytu aj s nákresemi, upomienky, žaloby, penalizáciu, zariadenia predmetu, výpočet nájomného pri nájomných bytoch a pod...).

Som presvedčený, že keď nás kontaktuje ktorýkoľvek správca s dotazom či máme riešenú nejakú problematiku z oblasti správy bytov dostane kladnú odpoveď.

Nie je však dôležité len to, či niečo v programe je riešené, ale aj ako je to riešené a s akou námahou operátor dospeje k žiadanému výsledku. V súčasnosti sa veľkým správcom obrovsky zvýšila pracnosť spracovania údajov, nakoľko každý dom má samostatný účet a de facto samostatné účtovníctvo. Pri využívaní nášho programu operátor nemusí sledovať a trápiť sa s množstvom účtov domov. Všetko je prednastavené a on len nahráva banku, sipo a typuje faktúry podľa prednastavených nákladových stredísk. Pri automatizovaných príkazoch na úhradu program sám prideliť účet z ktorého sa platí a prednastaví podľa dodávateľa aj účet na ktorý sa platí. Operátor len vyznačí ktoré záväzky chce uhradiť a všetko prebehne naraz a automaticky. Pri spárovaní bankových výpisov je možné nastaviť rôzne kritéria spárovania takže viac ako 90 % pohybov sa sparuje automatizovane aj so zaúčtovaním podľa prednastaveného účtovníctva. Každý zápis súvisiaci s vyúčtovaním je prenášaný do prípravy nákladov ročného vyúčtovania. Preto ročné vyúčtovanie už nie je strašidelným obdobím pre správcu, ktorý ho pripravoval celé dni a týždne. Vyúčtovanie na našom programe pozostáva už len z dôslednej kontroly výstupov z hľadiska prednastavenia a kontroly rekapitulácie vyúčtovania.

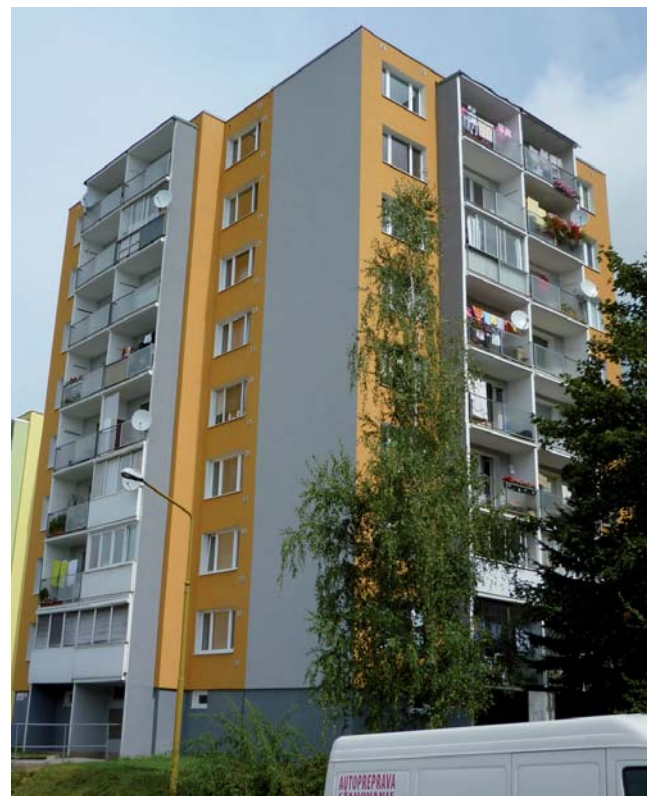
V prípade, že správca má vlastné účtovníctvo je v programe množstvo prostriedkov na krížovú kontrolu oboch systémov. Náš program má viac ako 300 výstupných zostáv. Každý výstup je možné tlačiť s filtrom, ktorý si vytvorí užívateľ programu. V programe je možné nastaviť a prispôsobiť požiadavkám správcu veľký počet parametrov, takže každý správca si vie prispôsobiť prácu s programom na svoje podmienky či už sa jedná o sledované služby, spôsob ich rozúčtovania, spôsob penalizácie v dome, typy priestorov a pod.

V programe je doriešená problematika vyslania údajov vlastníka na webovú stránku správcu (po dohode) resp. na portál našej spoločnosti kde si každý vlastník, po zadaní prideleného hesla, vie pozrieť na webe svoj predpis, platby, nedoplatky, vyúčtovanie, fond opráv domu s položkami tvorby a čerpania.

U veľkých správcov často využívajú komunikáciu medzi jednotlivými stanicami pomocou interného chatu nášho programu, kde je možné posielat správy jednotlivcom alebo všetkým staniciam, sledovať kto má spustený program, blokovať ostatných pri exkluzívnej činnosti atď.

Nepoznáam úplne konkurenčné programy a preto si nedovolím presne vytypovať čo rieši náš program navyše oproti konkurencii, ale ťažko niekto nájde oblasť, ktorú náš program z oblasti spravovania bytov nerieši. Spomeniem aspoň niektoré funkcie, ktoré určite nie sú riešené vo všetkých programoch ponúkaných na trhu. Napr. sledovanie fakturačných meradiel s priebežnou signalizáciou koeficientov spotreby, plánovanie a záznam odborných prehliadok vyhradených technických zariadení, automatizované sledovanie a zadávanie overovania meračov vody, rozúčtovanie pomerových rozdeľovačov vykurovacích nákladov s možnosťou výberu radiátorov s prednastaveným číselníkom výkonov, nahlášky a objednávky na výkon práce s evidenciou ich stavu realizácie, evidencia a vytvorenie dohody o splatení dlhu s výpočtom splátky a sledovaním plnenia, evidencia žalôb s vytvorením platobného rozkazu a sledovaním platieb za žalované obdobie, zasielanie preplatiek a miezd cez poštu na elektronickom médiu s automatizovaným vytvorením účtovného zápisu, evidencia výkresov domu aj bytu s možnosťou ich prezerania v programe, podklady pre Slovenskú inovačnú a energetickú agentúru k vytvoreniu energetického výkazu k hodnoteniu prevádzok sústavy tepelných zariadení za odberným miestom.

Naša demonštračná verzia je každému voľne prístupná na našej stránke www.susoft.sk. Každý sa sám môže presvedčiť ako program funguje, prípadne ho aj radi predvedieme. V súčasnosti sme pripravili aj jednoduchší modul pre spoločenstvá vlastníkov bytov, ktorý usmerňuje spoločenstvá tak, aby ekonomiku a evidenciu viedli v súlade s platnou legislatívou a dáva im do rúk všetky možnosti, ktoré využívajú aj veľkí správcovia.





Váš software používajú tisícky bytov. Ako pružne viete do neho prenášať poznatky z výkonu správy do Vašich programov?

Ing. Šulek: Až keď sme začali sami spravovať byty dokázali sme softvér prispôbiť tak aby operátor mal čím menej práce a aby v ňom boli všetky potrebné funkcionality. Programátorská činnosť sa veľmi úzko prepojila so správcovskou. Zaviedli sme si systém tak aby všetci pracovníci bez enormného nasadenia stíhali svoju prácu. Denne sa na nás obracajú správcovia s otázkami alebo aj návrhom na vylepšenie programu.

Veľmi často (hlavne pri nových užívateľoch programu) však stačí užívateľa zorientovať v programe a ukázať kde je to vyriešené. Keď však niekto príde s dobrým nápadom, snažíme sa ho do programu zapracovať. Priamo v zmluve s našimi paušálnymi klientmi máme dohodnuté, že keď sa jedná o dokázateľné vylepšenie programu, tieto zmeny prevedieme v rámci upgrade programu grátis.

Tým, že sami spravujeme veľký počet bytov máme záujem všetky vylepšenia, ktoré uľahčia prácu správcovi resp. spoločenstvám, urýchlene do programu zapracovať a myslím si, že vieme aj kvalifikovane posúdiť, čo správcovi pomôže a čo nie.



Ako vnímate výkon správy budov v súčasnosti? Čo by ste navrhovali na zlepšenie súčasného stavu vo výkone správy budov?

Ing. Šulek: Zlepšenie súčasného stavu vo výkone správy domov v značnej miere závisí od zmeny legislatívy. Ako správca s dlhoročnou praxou vnímame napr. niektoré ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ako prostriedok stupňovania napätia medzi správcom a vlastními bytov. Chcel by som poukázať na niektoré z nich:

Výber dodávateľa

Pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Na druhej strane je správca povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa.

V praxi sa stáva, že tieto dve podmienky nie sú navzájom v súlade a vlastníci nie vždy súhlasia s najvýhodnejšími podmienkami. Aj výber dodávateľa býva niekedy pre vlastníkov bytov tvrdým orieškom a neraz aj nekonečným príbehom. Výber dodávateľa na práce, ktoré majú inými zákonmi (napr. zákon o metroló-

gii, o ochrane pred požiarmi, o odborných prehliadkach VTZ) stanovené lehoty, je potrebné ich vykonávať v pravidelných intervaloch a za dodržanie ktorých zodpovedá správca (napr. odborné prehliadky, výmeny vodomerov), sa neraz uskutoční až po nespočetných výzvach a urgenciách zo strany správcu. Zákon teda na jednej strane prenáša zodpovednosť za správu bytového domu na správcu, ale zároveň majú vlastníci bytov právo veta.

Ďalšou kapitolou je aj skutočnosť, že vlastníci bytov niekedy presadzujú a nakoniec aj odsúhlasia dodávateľa, ktorého správca, na základe predchádzajúcich skúseností nedoporučil. Zmluvu o dielo však uzatvára správca. Po ukončení prác sa vlastníci samozrejme obracajú s reklamáciami na správcu a neraz ho aj berú na zodpovednosť za vykonané práce.

Tvorba fondu opráv

Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy.

Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv by mali určiť vlastníci bytov a nebytových priestorov, tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy, výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. V praxi sa určenie výšky preddavkov do FO neradiť týmito ustanoveniami, ale závisí od úplne iných faktorov ako napr. od vôle vlastníkov bytov zabezpečiť obnovu alebo modernizáciu domu, od majetkových pomerov jednotlivých vlastníkov bytov, ale aj od vekového zloženia a množstva vlastníkov bytov bývajúcich v dome.

Správcovi neostáva nič iné, iba rozhodnutie vlastníkov bytov o výške preddavkov do FO akceptovať. Na druhej strane však zákon nijak nechráni správcu pred zodpovednosťou za škody, v prípade ak na FO nie je dostatok finančných prostriedkov na odstránenie havarijných stavov.

Schôdze vlastníkov bytov

Pri zvolaní schôdze je potrebné doručiť každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru oznámenie o schôdzi v písomnej forme. Zabezpečiť preukázateľné doručenie každému vlastníkovi bytu je možné iba doporučenou zásielkou. Samozrejme by sa teoreticky dala roznieť pozvánka aj proti podpisu. V praxi sa však stretávame so skutočnosťou, že veľa bytov je prenajatých. Pri osobnom doručení by mal potom doručovateľ každého legitimovať, aby zabezpečil doručenie iba vlastníkovi bytu. Osobné doručenie by bolo náročné aj z hľadiska pracovnej vyťaženia vlastníkov, veľa vlastníkov pracuje až do večerných hodín a veľa sa zdržiava v zahraničí.

Pri písomnom hlasovaní však stačí, aby boli vlastníci bytov a nebytových priestorov informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať a o termíne hlasovania, spôsobom v dome obvyklým. Aj v prípade schôdze aj v prípade písomného hlasovania sa jedná o právoplatné rozhodnutia vlastníkov bytov, preto aj podmienky oznámenia o ich konaní by mali byť rovnaké.

Oznámenie o výsledku hlasovania na schôdzi je potrebné zverejniť spôsobom v dome obvyklým. Zároveň však má vlastníku bytu možnosť, ak sa o výsledku hlasovania nemal možnosť dozvedieť, obrátiť sa na súd, aby vo veci rozhodol, v termíne do 3 mesiacov od hlasovania. Správca má však povinnosť akceptovať výsledky schôdze okamžite, nemôže čakať 3 mesiace, či náhodou niekto výsledky schôdze nenapadne.



Vyúčtovanie plnení spojených s užívaním bytu pri zmene správcu

Ak správca končí svoju činnosť a je povinný 30 dní pred jej ukončením, najneskôr v deň ukončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia, a je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov bytov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva. Vyúčtovanie úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory však nie je možné urobiť ani 30 dní pred a ani v deň ukončenia činnosti. Aby správca mohol urobiť vyúčtovanie, musí mať k dispozícii všetky nákladové položky domu za predchádzajúci rok, čo pri ukončení zmluvy v priebehu kalendárneho roka, nie je možné. Dodávateľské faktúry potrebné k spracovaniu vyúčtovania obdrží správca až po ukončení kalendárneho roka.

Ďalej správca potrebuje aktuálne údaje, ktoré slúžia ako parametre na prerozdelenie fakturovaných spotrieb a služieb. K týmto parametrom patrí najmä počet osôb bývajúcich v byte domu za vyúčtovacie obdobie, údaje o spotrebe teplej a studenej vody či počet dielikov na pomerových rozdeľovačoch tepla. Vyúčtovanie za obdobie roka, keď bol dom v správe predchádzajúceho správcu ostáva na pleciach nového správcu. Technicky vypracovať takéto vyúčtovanie nie je problém. Ako však má nový správca niesť zodpovednosť za správnosť dodaných parametrov poskytnutých predchádzajúcim správcom



(počty osôb, odpočty médií po jednotlivých bytoch), ktorý nie vždy súhlasí s ukončením zmluvy o výkone správy a nemá záujem poskytnúť korektné údaje? Naviac v období, za ktoré je vyúčtovanie vypracované, mal predchádzajúci správca uzatvorené vlastné dodávateľsko-odberateľské zmluvy ako aj zmluvu o výkone správy, ktoré v žiadnom prípade novému správcovi neposkytne. Ako má nový správca vysvetliť vlastníkom bytov, že síce vypracoval vyúčtovanie aj za obdobie v ktorom boli v inej správe, ale právnu zodpovednosť za toto vyúčtovanie nesie predchádzajúci správca a reklamácie v prípade nezrovnalostí je treba smerovať na predchádzajúceho správcu.

Ako sa má zachovať správca, keď nie je legislatívne nikde podchytené, čo všetko ohľadom vyúčtovania služieb (aké všetky konkrétne doklady) je povinný starý správca odovzdať novému?

Pri nedodaní potrebných dokladov sa môže nový správca obrátiť na súd. Ale čo konkrétne je predmetom súdneho sporu?

Spoločenstvá vlastníkov bytov

Naša spoločnosť má uzatvorené mandátne zmluvy, preto sa stretávame aj s problémami spoločenstiev. Zákon stanovuje na odvolanie predsedu spoločenstva vlastníkov bytov potrebu nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov domu. Voľba predsedu však nepodlieha tým istým podmienkam. V praxi sa teda môže stať, že predseda bude zvolený, hodinu po začatí schôdze, nadpolovičnou väčšinou zúčastnených vlastníkov bytov a toto rozhodnutie bude právoplatné.

Ako konflikt záujmov sa nám javí skutočnosť, že konateľ spoločnosti, ktorá má podpísané so spoločenstvami vlastníkov bytov mandátne zmluvy vykonáva súbežne v týchto spoločenstvách aj funkciu predsedu spoločenstva vlastníkov bytov.

Môžete nám na záver povedať nejakú „perličku“, s ktorou ste sa stretli počas Vašej praxe?

Ing. Šulek: Príbeh z praxe – Zaujímavou ba až nepríjemnou skúsenosťou pre nás je správa domu, v ktorom sa nachádza paradoxne iba 5 bytov. Vlastníci bytov požiadali o zvolenie schôdze na ktorej sa mala prejednávať veľmi potrebná obnova bytového domu. Napriek tomu, že pozvánky boli preukázateľne doručené každému vlastníkovi bytu, pre zlé medziľudské vzťahy sa schôdze zúčastnili iba dvaja vlastníci, pričom jeden zo zúčastnených vlastníkov bytov mal splnomocnenie za ďalšieho vlastníka bytu. K právoplatnému hlasovaniu na schôdzi bola nadpolovičná väčšina hlasov, teda 3 hlasy. Vlastníci na schôdzi odsúhlasili podstatné zvýšenie FO, čo činilo zhruba okolo 1300 eur/mesiac, aby došlo k dostatočnému nazhromaždeniu prostriedkov potrebných k obnove bytového domu v čo najkratšom čase. Výsledok hlasovania bol zverejnený spôsobom v dome obvyklým. Vlastník bytu, ktorý sa schôdze nezúčastnil, a teda vedome nevyužil svoje právo hlasovať, po tom, čo sa dozvedel novú výšku príspevku do FO za jeho byt, začal písomne aj mediálne pranierovať nás, ako správcu domu, za to že sme akceptovali právoplatné rozhodnutie zo schôdze, pretože odsúhlasenú výšku mesačného príspevku do FO označil pre neho za likvidačnú. Vraj sme mali ako správca vlastníkov na schôdzi usmieriť a zabrániť odsúhlaseniu takejto výšky príspevku. Tak sme sa dostali nechťiac medzi dva tábory. Na jednej strane vlastníci bytov, ktorí trvajú na tom aby sme akceptovali rozhodnutie zo schôdze o výške odsúhlaseného príspevku do fondu opráv. Zákon predsa nestanovuje maximálnu výšku príspevku do FO.

Na strane druhej vlastníci bytu, ktorý apeluje na naše sociálne cítenie a obviňuje nás že na akceptovanie rozhodnutia nemáme právo. Vlastníci bytov si nevedomujú, že napriek tomu, že s niektorými rozhodnutiami na schôdzi nemusíme súhlasiť, sme povinní akceptovať každé právoplatné rozhodnutie.

Ďakujem za rozhovor

E. Kurimský

Sme radi, že sme v tomto článku mohli predstaviť firmu, ktorá sa reálne venuje tvorbe takého software, ktorý je šitý správcom bytových domov a NP „na mieru“. Spojenie výkonu správy budov sa ukazuje ako dobrá kombinácia uplatnenia poznatkov z praxe správcu pri tvorivej práci programátora na vytváraní takéhoto software. Či to funguje naozaj tak, ako by malo, to si môžu overiť správcovia sami na demo – verzii, ktorú spomíname v texte. Vaše poznatky – či spokojnosť nás budú zaujímať.