

resitech

MAGAZÍN MODERNÉHO SPRÁVCU

NO. 06
09/2026

MAGAZÍN

KTORÝ SPÁJA REZIDENČNÝ TRH

www.resitech.sk



Medzi riadkami tohto magazínu *ste aj vy*

Možno sa na nasledujúcich stranách niekde spoznáte. V otázke, ktorú ste si položili už viackrát. V situácii, ktorú práve riešite na niektorom zo svojich bytových domov. V skúsenosti správcu z opačného konca Slovenska, alebo v jednej nenápadnej vete, pri ktorej si poviete:

Presne toto poznáme aj u nás.

Pretože hoci je každý bytový dom iný, mnohé situácie sú nám všetkým dobre známe. Poruchy prichádzajú v najmenej vhodnom čase. Na jedno rozhodnutie existuje niekoľko názorov. Legislatíva prináša nové otázky, technológie nové možnosti a správca medzi tým všetkým hľadá spôsob, ako robiť svoju prácu dobre, rozumne a s nadhľadom.

Práve z takýchto situácií vzniká aj Magazín moderného správcu. Z rozhovorov so správcami. Z otázok, ktoré zaznievajú na stretnutiach a konferenciách. Zo skúseností odborníkov. Z tém, ktoré sa riešia v kanceláriách, na schôdzach vlastníkov aj medzi kolegami pri káve. A preto medzi riadkami tohto magazínu nie sú iba ľudia, ktorých mená nájdete pod článkami. **Ste tam aj vy.** Vaša každodenná práca. Vaše skúsenosti. Otázky, na ktoré už odpoveď poznáte, aj tie, na ktoré ju ešte len hľadáte.

Na jednom mieste sa tak stretáva skúsenosť správcu s pohľadom odborníka. Prax s legislatívou. Rokmi overené postupy s novými možnosťami. A témy s trochou nadhľadu, ktorý pri správe bytových domov občas padne vhod. Pretože hoci každý spravujete iné domy, stretávate iných ľudí a riešite iné situácie veľa z toho, čo pri svojej práci zažívate, máte spoločné.

A práve tam sa chceme stretávať.

Medzi skúsenosťami jedných a otázkami druhých. Medzi tým, čo už funguje, a tým, čo ešte len hľadáme. Medzi odbornými odpoveďami a každodennou realitou bytových domov. Magazín moderného správcu preto nevzniká iba o správe bytových domov. Vzniká o ľuďoch, ktorí ju každý deň robia.

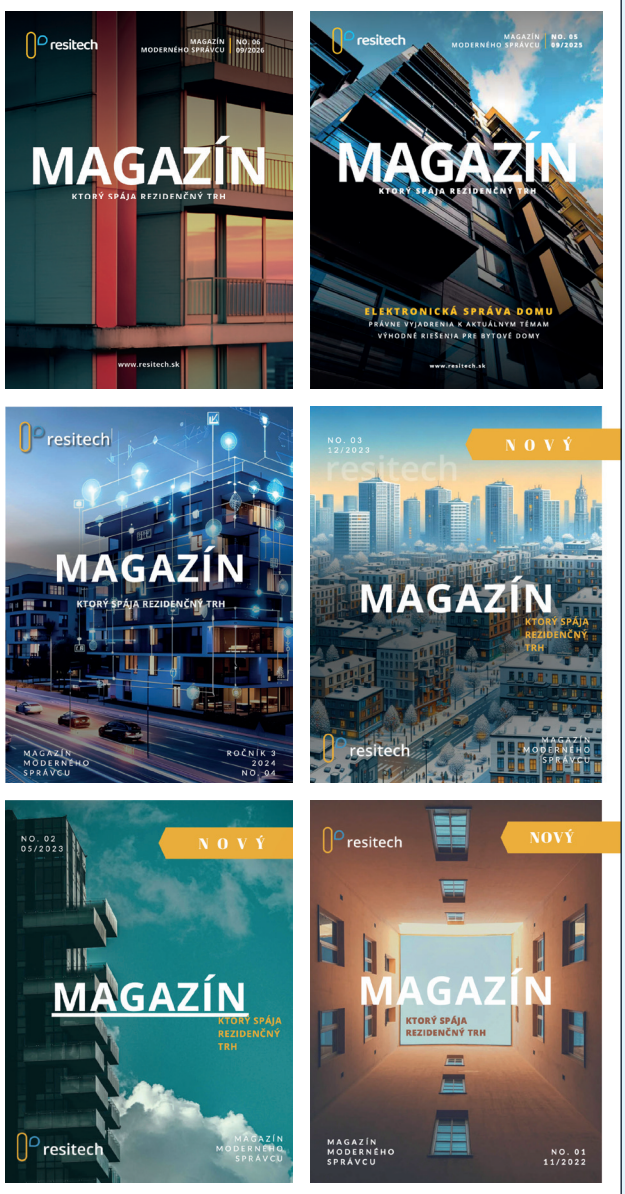
A nasledujúce stránky patria aj vám.

Prajem príjemné čítanie.

Sára Szegényová
šéfredaktorka

Návod na použitie
Magazínu moderného správcu

Poznámka redakcie: Berte ho ako netradičný návod na to, ako z magazínu dostať čo najviac



Všetky doterajšie čísla magazínov nájdete na našej web stránke **www.resitech.sk**

Pred použitím nie je potrebná žiadna odborná príprava
Stačí otvoriť.

Nie je nutné začínať od prvej strany
Pokojne od stredu. Odzadu. Alebo tam, kde vás niekto vyrušil naposledy.

Odporúčaná denná dávka nie je stanovená
Záleží od času, kávy a počtu telefonátov.

Pri čítaní môžete používať zvýrazňovač
Podčiarkujte, krúžkujte, píšte si poznámky.

Výskyt nesúhlasu je povolený
Ak si pri niečom poviete „u nás to robíme inak“, magazín je stále plne funkčný.

Obsah môžete zdieľať
Najmä s kolegami a ľuďmi, ktorým už nechcete tú istú vec vysvetľovať štvrtýkrát.

Niektoré články začnú účinkovať až neskôr
Téma, ktorú dnes preskočíte, môže byť o tri mesiace presne tá, ktorú budete hľadať.

Pri ľahších témach sa môže objaviť úsmev
Nejde o poruchu. Je to zámer.

Skladujte na dostupnom mieste
Ideálne tam, kde ho nájdete skôr než ten papier, o ktorom viete, že ste si ho „niekam určite odložili“.

Dôležité upozornenie:
Magazín moderného správcu nerieši poruchy, nezdvíha telefóny a nezúčastní sa za vás schôdze vlastníkov. Môže vám však priniesť dobrú odpoveď, nový pohľad alebo skúsenosť človeka, ktorý už podobnú situáciu riešil.

A najdôležitejší bod návodu:
Nájdite si v ňom to svoje.
Presne na to tu je.

Obsah

06. resitech: môj každodenný partner pri správe bytových domov

10. Spustením resitechu vo vašich bytových domoch sa naša práca nekončí

12. Mestská polícia Košice: Hluk, vandalizmus či cudzie osoby vo vchode

16. Ako sa resitech za posledný rok posunul bližšie k práci správcu

20. Chystáte obnovu bytového domu? Toto sa oplatí vedieť

24. resitech v číslach: čo nám ukazuje rok 2026

32. resitech pre SVB: odpovede na otázky, ktoré predsedovia riešia najčastejšie

34. Rozhodovanie po vchodoch zákon nedovoľuje

35. Prevencia a poistenie pri skrytých rizikách v bytových domoch

36. Jeden bytový dom, tri strany: vlastník, správca a stavebný úrad

38. Prípadová štúdia: Ako BD SNV zjednotilo komunikáciu s vlastníkmi

41. 8 dôvodov, prečo si vybrať resitech

42. Na niektoré otázky zo správy bytových domov je lepšie hľadať odpovede spolu

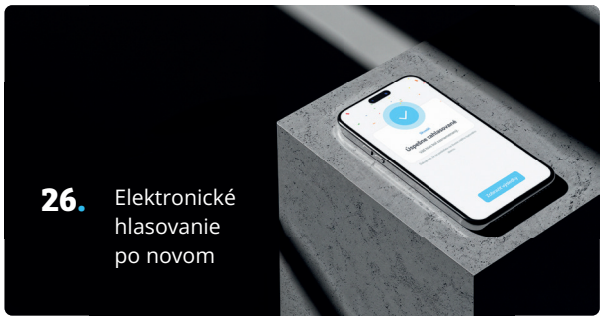
44. E-faktúry v bytových domoch: čo bude platiť od roku 2027

46. Čo sa deje s poruchou po tom, ako ju vlastník nahlási?

48. Kto je zodpovedný za bezpečnú prevádzku výťahov v bytovom dome?

50. Umývanie a náter fasád s 14 ročnou zárukou

51. Všetky vaše spravované bytové domy na jednej mape



26. Elektronické hlasovanie po novom



18. Automatické zobrazovanie katastrálnych zmien s resitechom

52. Zobrazovanie spotrieb vlastníkom: na čo sa pripravuje legislatíva?

56. Najlepšie využitie fotovoltiky v bytovom dome

58. Index pracovného vyčerpania správcov bytových domov

60. Nestačí mať správnu informáciu. Rozhoduje aj to, ako ju vlastníkom podáte

62. resitech a DOMUS: dáta tam, kde ich vlastník potrebuje

64. Aj spôsob, akým sa prezentujete navonok, je súčasťou dobrej správy

65. Pomoc, ktorá si nájde správne miesto

66. Z epopeje života bytových domov

68. Recept

69. Krížovka

70. Typy ľudí v bytovom dome

resitech: môj každodenný partner pri správe bytových domov

Koľko vašej práce vlastníci vlastne vidia?

Nie tej, o ktorej im poviete na schôdzi raz za rok. Ale tej každodennej. Tých telefonátov, obhliadok, dohadovania s dodávateľmi, papierov a rozhodnutí, ktoré niekto musí dotiahnuť, aby dom fungoval. Veľká časť tejto práce zostáva neviditeľná. A práve z tej neviditeľnosti často vzniká napätie medzi správcom a vlastníkmi. Nie preto, že by stáli na opačných stranách. Ale preto, že im chýba spoločný priestor, kde by sa videli.

Nie je to chyba správcov. A nie je to ani chyba vlastníkov. Je to spôsob, akým správa bytových domov ešte stále často funguje - informácie v e-mailoch, telefonáty počas celého dňa, papierová nástenka, podnety prichádzajúce rôznymi cestami.

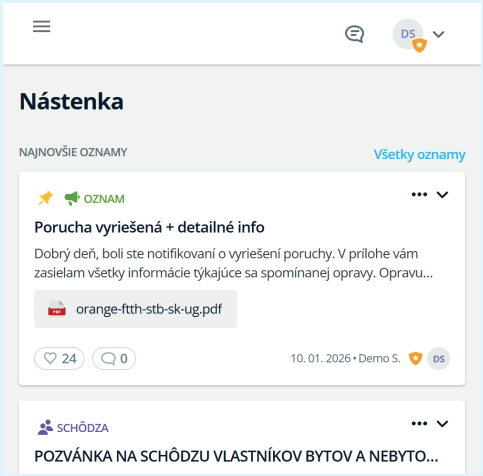
Resitech vznikol z presvedčenia, že to ide aj inak. Nie ako „ešte jedna aplikácia“, ktorá vám pridá robotu. Ale ako **spoločný priestor,** v ktorom správca a vlastníci nie sú od seba odrezaní a v ktorom práca správcu prestáva byť neviditeľná. Keď sa na resitech pozrieme cez každodennú prácu správcu, nie je to len aplikácia s jednotlivými funkciami. Je to **priestor, v ktorom sa stretáva celé dianie bytového domu.**

Miesto, kde komunikujete s vlastníkmi, uverejňujete oznamy, riešite poruchy, zisťujete ich názor, hlasujete a posúvate veci ďalej. A možno práve preto sa na resitech najlepšie pozerá trochu osobnejšie. Nie ako na „systém, ktorý má funkcie“, ale ako na **môj resitech**. Môj priestor pre každodennú správu domu. Miesto, kam patria veci, ktoré ako správca riešim každý deň.

Môj spoločný priestor s vlastníkmi. Moje oznamy. Moje poruchy. Moje ankety. Moje elektronické hlasovanie. Moje schvaľovanie. Jednotlivo riešia rôzne situácie. Spolu však tvoria jedno miesto pre dianie v bytovom dome. A práve tak sa na ne pozrime.

Spoločný priestor s vlastníkmi

Vlastník vidí, čo sa v dome deje a čo preň robíte. Vy máte poriadok v tom, čo sa rieši. A medzi vami vzniká priestor, v ktorom sa informácie nemusia zakaždým začínať od nuly. Práca správcu sa tak nestáva viditeľnejšou preto, že o nej bude hovoriť viac. Stáva sa viditeľnejšou preto, že vlastník má miesto, kde sa k dianiu vo svojom dome môže dostať vtedy, keď ho potrebuje. A práve z tohto spoločného priestoru sa potom skladajú jednotlivé časti resitechu. Predstavte si jedno miesto, kde sa stretáva všetko dôležité o vašom dome. Nie roztrúsené medzi e-mailmi, papierovými nástenkami ale pokope, prehľadne a na dosah.



Oznamy a komunikácia

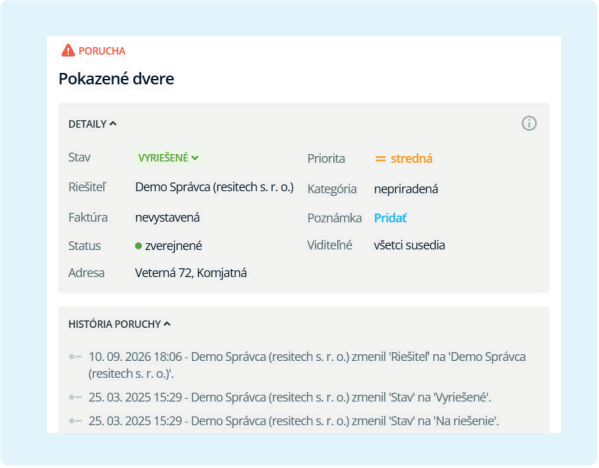
Vlastníci nechcú byť neustále vyrušovaní. Zároveň však potrebujú vedieť, čo sa v ich dome deje. Rozdiel je v tom, kedy tú informáciu potrebujú. Nie vždy v momente, keď ju odošlete vy. Ale večer, cez víkend, počas sviatkov alebo v čase, keď sa k nej konečne môžu vrátiť. Oznam pridáte na jedno miesto a upozornenie príde všetkým naraz. Vlastník nemusí spätne hľadať, v ktorom e-maile informácia bola, ani sa spoliehať iba na papierovú nástenku vo vchode. Správca tak nemusí tú istú

vec vysvetľovať stále odznova a vlastník vie, kde ju nájde. Informácia má svoje miesto a zostáva dostupná vždy, keď ju vlastník potrebuje.



Poruchy

Ak sa podnety k správcovi dostávajú cez viacero kanálov, ľahko vznikne situácia, keď treba spätne zisťovať, čo bolo nahlásené, kto to rieši a kam sa celá vec posunula. V resitechu má každá porucha svoje miesto. Správca vidí, čo bolo nahlásené, a priamo pri poruche môže označiť, že sa už rieši alebo že bola vyriešená. Vlastník tak nemusí zisťovať, či sa jeho podnet niekam posunul, nakoľko stav poruchy vidí priamo v resitechu.



K nahláseniu sa dajú pridať aj fotografie, takže obe strany majú na jednom mieste rovnaký prehľad o tom, čo sa stalo a kam sa riešenie posunulo. Správca má poruchy pod kontrolou a vlastník vidí, že jeho podnet nezapadol prachom a že sa na ňom pracuje.

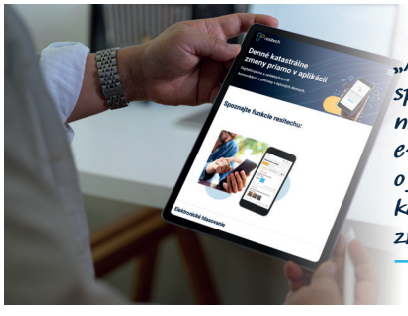
Elektronické hlasovanie

A potom prídu situácie, keď už nestačí iba poznať názor. Je potrebné rozhodnúť. Elektronické hlasovanie patrí medzi oblasti, na ktoré sa v resitechu odborne zameriavame. Pri jeho vývoji vychádzame z platnej legislatívy a jej pravidlá premietame do fungovania hlasovania. Dôležité je, že elektronické hlasovanie nie je náhradou písomného hlasovania. Je jeho súčasťou. A práve preto musí celý proces fungovať spolu.

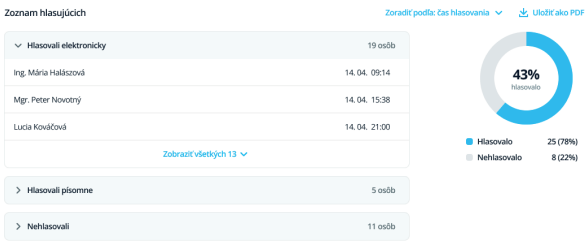
V resitechu už máte vlastníkov aj ich vlastnícke pomery, ktoré sme vám na začiatku zadali do systému z listov vlastníctva. Na vytvorenie hlasovania stačí nastaviť potrebné údaje, pridať dokumenty potrebné na rozhodnutie vlastníkov a hlasovanie spustiť. Počas hlasovania algoritmus počíta so všetkými vlastníckymi pomermi, ako je BSM či spoluvlastníctvo, aj so zložitejšími prípadmi, napríklad keď nebytový priestor vlastnia vlastníci z celého bytového domu. Vyhodnotenie hlasovania prebieha v súlade s platnou legislatívou.

Ak časť vlastníkov hlasuje elektronicky a časť písomne, správca vie písomné hlasy do systému doplniť ručne. Resitech ich následne spojí s elektronickými hlasmi, prepočíta ich a vytvorí jeden spoločný prehľad o tom, kto hlasoval elektronicky, kto písomne a aký je výsledok hlasovania. Vytvorenie zápisnice z týchto údajov je pritom jednou z našich priorít vo vývoji.

Správca tak nemusí držať jednotlivé časti hlasovania oddelene a všetko prepočítavať ručne. Má na jednom mieste vlastníkov, vlastnícke pomery, elektronické aj písomné hlasy a výsledok celého hlasovania.

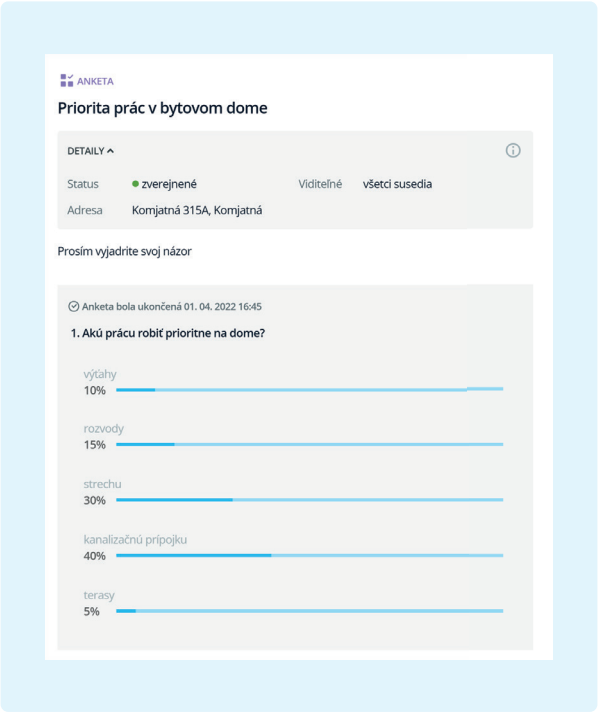


„Moderná správa domu nie je o viacerých e-mailoch, ale o jednom mieste, kde všetko dáva zmysel.“



Ankety

Nie každá otázka však potrebuje okamžite schôdzu alebo formálne rozhodnutie. Niekedy potrebujete najskôr vedieť, ako sa na určitú tému pozerajú ľudia v bytovom dome. Práve na to slúžia ankety. Jednu otázku položíte všetkým na jednom mieste a odpovede máte prehľadne pokope. Nemusíte názory zisťovať cez telefonáty, e-maily alebo postupne od jednotlivých vlastníkov. Môžete zistiť názor vlastníkov ešte predtým, než sa téma dostane do ďalšej fázy. Získať nadhľad nad tým, kde je zhoda, kde sú pohľady rozdielne a čo bude možno potrebné ešte vysvetliť. Najskôr si vypočujete vlastníkov. A potom viete lepšie zvoliť ďalší krok.



Na dosah tam, kde ho potrebujete

Celé dianie vo vašom bytovom dome máte vždy k dispozícii, v mobile aj na počítači. K resitechu máte prístup z kancelárie, z domu a aj na cestách. Keď treba niečo vybaviť hneď, nemusíte byť práve pri pracovnom stole.

A to isté platí pre vlastníkov. Kto chce, má dianie v dome pri sebe v telefóne. Kto zostáva pri papieri, nemusí sa ho vzdávať. Digitalizácia nie je povinnosť. Je to ďalšia možnosť, ako mať svoj dom na dosah vtedy, keď ho potrebujete. Nie ste v tom sami

Samotná aplikácia nestačí. Vieme, že zvyk je železná košeľa a nový spôsob práce sa nestane prirodzenou súčasťou dňa len tým, že dostanete prihlasovacie údaje. Preto pri vás zostávame aj po tom, čo začnete resitech používať. Súčasťou sú školenia, semináre aj ďalšie sprevádzanie, ktoré pomáha dostať nový spôsob práce do vašej každodennej praxe.

Resitech tak nie je len priestor pre vašu správu domu. Je za ním aj tím odborníkov, ktorý je pri vás presne vtedy, keď ho potrebujete.

A možno práve tak sa dá najjednoduchšie odpovedať na otázku, čo je resitech. **Môj spoločný priestor s vlastníkmi. Moje oznamy. Moje poruchy. Moje ankety. Moje elektronické hlasovanie.**

Správca rieši správu počas svojho pracovného času. Vlastník si informácie pozrie, keď mu to vyhovuje. Resitech tak majú obaja poruke presne v momente, keď ho potrebujú.

resitech

Miesto, kde sa stretáva moja každodenná práca s dianím v bytovom dome. **Môj resitech. Môj každodenný partner pri správe bytového domu.**

Dôverujú nám
po celom Slovensku

Naše riešenie v praxi každý deň pomáha správcovským spoločnostiam, SVB aj vlastníkom. Ďakujeme za dôveru a za to, že s nami budujete modernejšiu správu bytových domov.

Vďaka resitechu mám ako správca k dispozícii 90% e-mailov na vlastníkov, čím je informovanosť v bytovom dome okamžitá. Resitech nám výrazne pomáha aj pri nahlasovaní porúch a zverejňovaní oznamov. Vlastníci vedia taktiež vytvoriť oznam o poruche, čím viem ako správca na to rýchlo reagovať a poruchu v čo najkratšom čase vybaviť. Veľkou výhodou je aj to, že zmluvy a ďalšie dokumenty týkajúce sa bytového domu máme uložené prehľadne na jednom mieste.

Ing. Jana Bachmanová
U.P.B., spol. s r.o.

Správa v 21. storočí má poskytnúť klientom aj služby 21. storočia. Elektronizácia služieb je jednou z ich moderných foriem. Sme radi, že nám tieto služby pre našich zákazníkov pomáha poskytovať tím z resitechu. Ďakujeme za ich prozákaznícky, profesionálny a ľudský prístup. Tešíme sa, že poskytovanie služieb rozširujeme pre nových aj stálych vlastníkov.

JUDr. Ing. Ján Breza, LL.M
Bytové hospodárstvo Hlohovec, s.r.o.

S resitechom spolupracujeme od januára 2026. Sme veľmi spokojní. Uľahčuje nám komunikáciu s vlastníkmi, rýchle oznámenia vlastníkom, oceňujeme vyhodnocovanie hlasovaní. Určite by sme prijali verziu aj pre nájomníkov v nájomných bytových domoch.

Mgr. Hana Križanová
BYTTHERM s.r.o., Bánovce nad Bebravou

Z našich skúseností ako správcovskej spoločnosti je resitech skvelá platforma, ktorá už má povedomie a čo je veľmi dôležité, to povedomie je kladné. Samozrejme stále je čo zlepšovať a zdokonaľovať, ale myslím si osobne že je to kus dobre rozbehnutej práce. Na mobilnom zariadení si to neviem vynachváliť. Jedna vec mi chýba angličtina.

Marek Vrabec
PRVÁ KOŠICKÁ SPRÁVCOVSKÁ, spol. s r.o.

Máte podobnú skúsenosť?

Budeme radi, ak sa s nami podelíte o vašu spätnú väzbu.
Napíšte nám na podpora@resitech.sk

Ďakujeme za dôveru.

Spustením resitechu vo vašich bytových domoch sa naša práca *nekončí*



Pri výbere digitálneho riešenia je prirodzené porovnávať funkcie aj cenu. **Skutočná hodnota sa však často ukáže až za nimi** – v tom, ako dobre riešenie rozumie každodennej práci správcu, koľko starostí vám dokáže ubrať a čo všetko spolu so systémom získavate.

Pre nás totiž spolupráca nekončí tým, že vám resitech sprístupníme a vytvoríme v ňom adresy vašich bytových domov. Práve vtedy sa začína tá podstatnejšia časť - dostať ho do každodennej práce vašej spoločnosti a postupne aj k čo najväčšej časti vlastníkov. Práve spôsob, akým resitech zavádzame a ako pri vás zostávame aj potom, považujeme za jednu z vecí, ktorými sa odlišujeme od ostatných riešení na trhu.

Čo vlastne znamená úspešne zaviesť nový systém do správcovskej spoločnosti? Technicky ho spustiť? Vytvoriť účty? Zaškoliť zamestnancov? To všetko je dôležité.

Ako prebieha spustenie v praxi?

1. **Spoznáme spôsob vašej práce**
   Resitech nastavíme podľa toho, ako funguje váš tím.
2. **Príprava a spustenie BD**
   Technickú časť zabezpečíme a váš tím zaškolíme.
3. **Dostaneme resitech k vlastníkom**
   Pomáhame s komunikáciou a dosahovaním vysokej miery registrácie vlastníkov.
4. **Zostávame pri vás aj po spustení**
   Sledujeme mieru používania a podporujeme ďalšie využívanie resitechu v praxi.

Samotné spustenie však ešte neznamená, že sa nový spôsob práce stane prirodzenou súčasťou firmy. Ak má mať resitech pre správcu skutočný význam, potrebujú s ním pracovať jeho zamestnanci a zároveň ho musí aktívne používať čo najväčšia časť vlastníkov. **Preto sa na zavedenie resitechu nepozeráme ako na jeden technický krok. Naším cieľom je dostať vás od rozhodnutia začať, až k tomu, aby resitech reálne fungoval v každodennej správe vašich bytových domov.**

Nie je dôležité len to, koľko platíte, ale aj to, čo za to dostanete..

Pri porovnávaní jednotlivých riešení nestačí pozerať iba na základnú cenu. Dôležité je aj to, čo všetko za ňu skutočne dostávate. **V resitechu máte v rámci spolupráce zahrnuté školenia, technickú podporu, konzultácie aj nové funkcionality. Za tieto služby vám nevystavujeme dodatočné faktúry ani ich nepridávame ako samostatné platené položky.** Je to súčasť našej filozofie a zároveň jeden zo spôsobov, ktorými sa odlišujeme od ostatných riešení na trhu. Cena resitechu tak nie je iba cenou za prístup do platformy. Zahŕňa aj tím a starostlivosť, ktoré máte počas celej spolupráce k dispozícii.

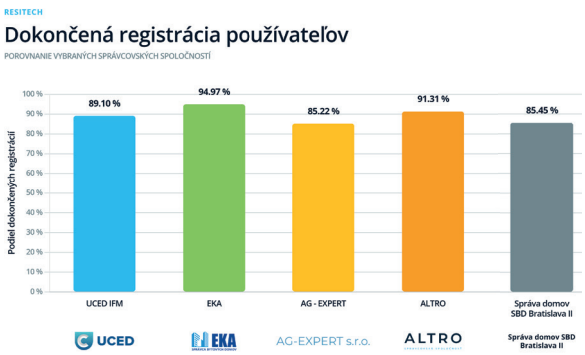
Zavedenie resitechu robíme na kľúč

Celým spustením vás prevedieme. Technickú časť máme nastavenú tak, aby sme v krátkom čase pripravili aj stovky bytových domov a čo najviac práce prevzali na seba. Zároveň dbáme na to, aby bol celý

postup nastavený správne aj z pohľadu ochrany osobných údajov. Pred spustením zaškolíme všetkých zamestnancov, ktorí budú s resitechom pracovať. Nie preto, že by bol systém zložitý. Potrebujeme pochopiť spôsob vašej práce, aby sme vedeli resitech čo najlepšie nastaviť na fungovanie vašej spoločnosti. **Neodovzdávame vám teda iba nový systém. Pomáhame vám dostať ho do reálnej každodennej praxe.**

Spustenie je iba prvý krok

Úspech pre nás neznamená, že sú vaše bytové domy v resitechu vytvorené. Dôležité je, čo sa začne diať potom. Naším cieľom je, aby sa do resitechu zaregistrovalo **minimálne 80 % vlastníkov, pri ktorých máte k dispozícii e-mailovú adresu**. Ani tým sa však naša práca nekončí. Následne vám pomáhame aj s rozširovaním e-mailovej databázy a získavaním ďalších kontaktov na vlastníkov, aby sa resitech postupne dostal k čo najväčšej časti domu. Čím viac vlastníkov platformu aktívne používa, tým viac každodennej agendy môžete presunúť priamo do resitechu.

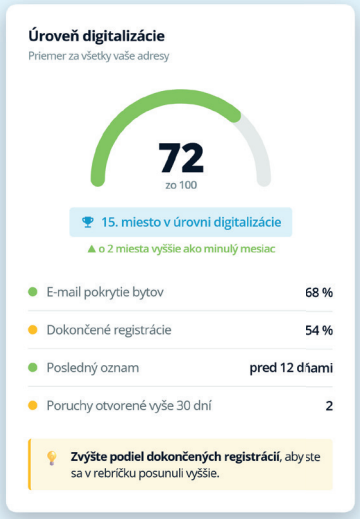


A ani túto časť nenechávame iba na vás. Do zavádzania resitechu zapájame aj zástupcov vlastníkov. Organizujeme pre nich podujatia, predstavujeme im možnosti platformy a vysvetľujeme, čo jej používanie prináša im aj samotným vlastníkom. Rovnako komunikujeme aj priamo s vlastníkmi a pomáhame vám dostať nový spôsob komunikácie do bytových domov. **Vy sa tak nemusíte sami postarať o to, aby resitech vlastníci spoznali, pochopili a začali používať. Sme pri vás aj v tejto časti.**

V resitechu zároveň nájdete porovnanie, vďaka ktorému vidíte, ako sa v používaní platformy nachádzate v porovnaní s ostatnými správcami.

Naším cieľom nie je iba dostať resitech do vašich bytových domov. **Chceme, aby ho používal váš tím, aby ho používali vlastníci a aby vám vďaka tomu čo najväčšia časť každodennej agendy zostávala na jednom mieste.**

Výsledok vidíte na konkrétnych číslach



Ak resitech ešte nepoznáte, alebo už premýšľate nad jeho zavedením do vašej správy, ozvite sa nám. Radi vám ukážeme, ako funguje v praxi a čo všetko môže priniesť vašej spoločnosti.

> *„Nedodávame iba systém. Preberáme zodpovednosť aj za jeho úspešné zavedenie.*



Jakub Kulich
kulich@resitech.sk
0918 578 796

Hluk, vandalizmus či cudzie osoby vo vchode. Ako riešiť problémy v bytovom dome?

Rušenie nočného pokoja, nesprávne parkovanie, cudzie osoby vo vchode, vandalizmus či poškodzovanie spoločných priestorov. Situácie, ktoré správca alebo vlastník rieši v bytovom dome, môžu mať veľmi rozdielnu závažnosť. Kedy stačí prevencia, kedy volať mestskú políciu a kedy už patrí prípad Policajnému zboru SR? O praktických situáciách z bytových domov sme sa rozprávali s náčelníkom Mestskej polície mesta Košice Ing. Slavomírom Pavelčákom, PhD., LL.M.



Ing. Slavomír Pavelčák, PhD., LL.M

NÁČELNÍK
MESTSKEJ POLÍCIE
MESTA KOŠICE

KOŠICE MESTSKÁ POLÍCIA

BEZPEČNÉ
MESTO
SILNEJŠIA
KOMUNITA

Mestskú políciu pozná od jej úplných začiatkov. Do radov Mestskej polície mesta Košice nastúpil na jeseň 1993 ako jeden z jej prvých príslušníkov. Za viac ako tri desaťročia prešiel priamym výkonom služby, pôsobil ako veliteľ stanice, vedúci oddelenia výchovy, školenia a výcviku aj ako zástupca náčelníka. Od 1. januára 2020 stojí na jej čele ako náčelník.

Počas jeho pôsobenia sa rozšíril počet príslušníkov mestskej polície v uliciach Košíc, modernizoval sa kamerový systém a pribudli nové služby – environmentálne hliadky, kynologická služba či odchyt túlavých zvierat. Podieľal sa tiež na bezpečnostných opatreniach pri významných športových, kultúrnych a spoločenských udalostiach vrátane návštev prvej dámy USA Jill Bidenovej a pápeža Františka.

Jeho pôsobenie však presahuje hranice Košíc. V roku 2020 sa stal predsedom regionálnej sekcie Združenia náčelníkov obecných a mestských polícií Slovenska pre Košický kraj a v novembri 2024 bol zvolený za prezidenta združenia. V tejto pozícii sa venuje aj širším otázkam postavenia, kompetencií a spolupráce obecných a mestských polícií na Slovensku.

V každodennej praxi však bezpečnosť často nezačína pri veľkých udalostiach. Začína pri problémoch, ktoré poznáme z vlastného vchodu, parkoviska či spoločných priestorov bytového domu.

S akými problémami v bytových domoch a ich okolí sa na mestskú políciu obyvatelia a správcovia obracajú najčastejšie?

Najčastejšie ide o rušenie nočného pokoja, problémy s parkovaním, napríklad blokovanie chodníkov, vjazdov alebo kontajnerov, a zdržiavanie sa neoprávnených či problémových osôb v spoločných priestoroch. Obyvatelia a správcovia sa na nás obracajú aj pre vyhadzovanie odpadu mimo nádob či drobné poškodzovanie verejného majetku a zelene.

Kedy má správca alebo vlastník volať mestskú políciu a kedy už Policajný zbor SR alebo inú inštitúciu?

Mestskú políciu je vhodné kontaktovať pri priestupkoch proti verejnému poriadku, porušovaní všeobecne záväzných nariadení mesta, nesprávnom parkovaní alebo rušení pokoja. Policajný zbor SR treba privolať pri podozrení na trestný čin, napríklad pri krádeži, fyzickom napadnutí, vyhrážaní, drogovej trestnej činnosti alebo závažnom vandalizme, rovnako ako pri ohrození života a zdravia.

Nie každý problém však patrí polícii. Pri požiari treba kontaktovať hasičov, pri dlhodobých hygienických problémoch alebo nadmernom hluku z prevádzok Regionálny úrad verejného zdravotníctva a pri podozrení na nepovolenú stavbu príslušný stavebný úrad.

Rušenie nočného pokoja sa opakuje. Ako by mal správca alebo vlastník postupovať?

Prvým krokom môže byť osobné alebo písomné upozornenie. Ak sa však rušenie opakuje, odporúčam volať na číslo 158 alebo 159, aby polícia incident priamo na mieste zdokumentovala a mohla ho ďalej riešiť v priestupkovom alebo trestnom konaní.

Užitočné je viesť si aj vlastnú evidenciu presných dátumov a časov policajných zásahov.

Ak problémy napriek opakovaným zásahom pretrvávajú, ďalšou možnosťou je obrátiť sa na súd so susedskou žalobou podľa Občianskeho zákonníka. V krajnom prípade môže súd nariadiť až povinný predaj bytu.

Častým problémom bývajú aj cudzie osoby vo vchodoch a spoločných priestoroch. Čo môže dom urobiť?

Najdôležitejšia je prevencia. Pomáhajú funkčné samozatvárače dverí, vstup na čip a jednoduché pravidlo neotvárať vchod neznámym ľuďom. Spoločné priestory sú súkromným majetkom. Ak sa v nich zdržiavajú neoprávnené osoby, je možné ich vyzvať na odchod. Pokiaľ odmietnu, treba privolať hliadku mestskej alebo štátnej polície.

Ako postupovať, ak dôjde k vandalizmu, poškodeniu spoločných priestorov, graffiti alebo krádeži?

Incident odporúčam bezodkladne nahlásiť Policajnému zboru SR. Menej závažné prípady je možné nahlásiť aj mestskej polícii. Dôležité je s miestom udalosti do príchodu polície nemanipulovať. Ak má bytový dom kamerový systém, treba zabezpečiť príslušné záznamy a udalosť zdokumentovať aj pre potreby poisťovne.

Pri graffiti odporúčam po jeho zdokumentovaní zabezpečiť čo najskoršie odstránenie. Aj tým sa môže znížiť pravdepodobnosť, že sa podobné poškodzovanie bude opakovať.

Parkovanie je každodennou témou mnohých bytových domov. Čo robiť, ak vozidlo blokuje vjazd, chodník, kontajnerové stojisko alebo prístup záchranných zložiek?

Pri nesprávnom parkovaní treba kontaktovať mestskú políciu, ktorá situáciu na mieste zdokumentuje. Policajti môžu následne podľa okolností uložiť pokutu, použiť technický prostriedok na zabránenie odjazdu vozidla alebo si vodiča predvolať. Ak vozidlo bráni akútnemu zásahu záchranárov alebo hasičov, môže byť odstránené na náklady jeho majiteľa.

Pomáhajú bytovým domom kamerové systémy?

Kamery môžu slúžiť ako účinný preventívny prvok a zároveň ako dôležitý dôkaz pre políciu. Veľa však závisí od toho, ako sa používajú.

Medzi chyby, s ktorými sa stretávame, patrí napríklad chýbajúce označenie monitorovaného priestoru, nevhodné nastavenie záberov tak, že kamera sníma okná alebo vstupy do bytov susedov, príliš dlhé uchovávanie záznamov či ich neoprávnené zverejňovanie na sociálnych sieťach. Ak záznam zachytáva incident, správnou cestou je jeho odovzdanie polícii, nie verejné zverejňovanie.

Ak by ste mali správcom a vlastníkom dať päť odporúčaní, ktoré môžu pomôcť problémom predchádzať, ktoré by to boli?

Investujte do zabezpečenia. Funkčné samozatvárače dverí, čipový prístup či pohybové senzory na osvetlenie môžu byť jednoduchými preventívnymi prvkami.

Nastavte jasné pravidlá. Obyvatelia domu by mali poznať domový poriadok a pravidlá spoločného fungovania. Budujte všímavosť medzi susedmi. Ak sa ľudia v dome poznajú, jednoduchšie rozpoznajú aj neoprávnený pohyb cudzích osôb.

Kamerové systémy používajte v súlade s pravidlami. Dôležité je nielen to, kde sa nachádzajú, ale aj aký priestor snímajú, ako dlho sa záznam uchováva a kto k nemu má prístup.

Problémy riešte včas. Drobné porušenia pravidiel či prvé opakujúce sa incidenty netreba ignorovať. Včasná reakcia môže pomôcť zabrániť tomu, aby sa situácia postupne vyhrotila.

Bezpečnosť bytového domu sa totiž neskladá iba z toho, ako rýchlo príde policajná hliadka. Veľká časť začína ešte predtým – pri zabezpečenom vchode, jasných pravidlách, všímavosti obyvateľov a schopnosti správne rozpoznať, kedy už situáciu nemožno vyriešiť iba medzi susedmi.

GRAFFITI NEPRÍJEMNOSŤ, KTORÁ MÔŽE STÁŤ TISÍCE EUR

Malý nápis na dverách dnes, nákladná oprava zajtra.

Graffiti, nálepky či nečistoty v spoločných priestoroch zhoršujú vzhľad domu. K jednému grafiti čoskoro pribudnú ďalšie.
A preto rýchle odstránenie výrazne zníži náklady.



TIP ODBORNÍKOV ZO SPOLOČNOSTI CARTA

SCRUBS Graffiti - rýchly, efektívny, ekonomický
SCRUBS Nerez - čistí a odmasťuje výťahy a zábradlia do vysokého lesku

Päť detailov, ktoré obyvatelia vnímajú ako prvé

- čisté vstupné dvere
- čistý výťah
- podlaha bez šmúh
- príjemná vôňa
- upravené schránky

Vedeli ste, že...?

Vďaka spolupráci spoločností resitech a CARTA Slovakia sme pre vás pripravili exkluzívny balíček najpoužívanejších produktov pre chod vašej firmy.

CARTA

Pozrite si našu kompletnú ponuku.

www.carta.sk

- Kompletné riešenia pre hygienu a prevádzku budov.
- Odborné poradenstvo a riešenia na mieru
- Optimalizácia nákladov a spotreby
- Spoľahlivosť, kvalita a dlhoročné skúsenosti.

CARTA pre správcov a prevádzkarov

Spotrebné produkty pre každodennú prevádzku



PRÍLIŠ VEĽA DODÁVATEĽOV, PRÍLIŠ VEĽA STAROSTÍ

Objednávanie od viacerých firiem znamená viac času, viac administratívy a menej prehľadu. Koľko dodávateľov pravidelne využívate vy?

- Viac objednávok
- Viac telefonátov
- Viac faktúr
- Viac starostí

V SPOLOČNOSTI CARTA NA SPOTREBNÉ VECI POZERÁME INAK.

JEDEN PARTNER. JEDNA OBJEDNÁVKA. VIAC ČASU PRE DÔLEŽITEJŠIE VECI.

VŠETKO, ČO POTREBUJETE PRE SPRÁVU BUDOV

Spoľahlivo. Prehľadne. Na jednom mieste.







HYGIENA	ČISTENIE	KANCELÁRIA	10000+ PRODUKTOV SKLADOM	ODBORNÉ PORADENSTVO
Papierová hygiena v praxi. Kompletné riešenia pre čisté a bezpečné prostredie.	Profesionálna chémia, náradie a systémy pre efektívne upratovanie.	Kancelárske potreby, papier, tonery a spotrebný materiál.	Obalové materiály, vybavenie pre údržbu, ochranné pomôcky, technické riešenia a viac.	Pomôžeme vybrať správne produkty a nastaviť efektívne procesy.

Viac ako dodávateľ

Už viac ako 25 rokov pomáha spoločnosť CARTA Slovakia firmám, správcom budov, školám, zdravotníckym zariadeniam aj priemyselným podnikom vytvárať bezpečné, hygienické a efektívne pracovné prostredie.

Popri širokom sortimente hygienických riešení poskytuje aj odborné poradenstvo, odporúčania pre správne používanie produktov a pomoc pri optimalizácii spotreby. Cieľom nie je predať viac čistiacich prostriedkov, ale nájsť riešenie, ktoré bude dlhodobo fungovať.



Ako sa resitech za posledný rok posunul bližšie k práci správcu

„Keď vám zavolá vlastník, ako rýchlo si viete pozrieť všetko, čo sa k nemu a jeho priestoru viaže? Vlastníctva, splnomocnenia, dokumenty, samoodpočty, osobomesiace či ďalšie údaje, ktoré pri každodennej práci potrebujete. Práve na takéto súvislosti som sa pri vývoji resitechu počas posledného roka pozeral čoraz viac.

Pred rokom som na tomto mieste písal najmä o nových funkciách. Tentoraz je posun iný. Sústredil som sa na každodennú prácu správcu: aké informácie potrebuje mať poruke, čo na seba musí nadväzovať a ktoré situácie môže vyriešiť priamo v resitechu. Niektoré zmeny vidíte okamžite, iné pracujú v pozadí. Spoločné majú to, že jednotlivé časti práce správcu postupne prepájajú.“



Vlastník nie je len meno v zozname

Keď dnes otvoríte konkrétneho vlastníka, nenájdete tam iba základné údaje. Na jednom mieste máte jeho vlastníctva, splnomocnenia, osobomesiace či samoodpočty. Rozšírili sme aj detail priestoru, kde pracujete s jednotlivými vlastníkmi, obdobím vlastníctva, variabilným symbolom a ďalšími súvisiacimi údajmi. Každý správca si navyše môže k vlastníkovi evidovať vlastné kontaktné údaje, korešpondenčnú adresu, preferovaný spôsob komunikácie či internú poznámku. Tieto údaje sa medzi správcovskými spoločnosťami nezdieľajú.

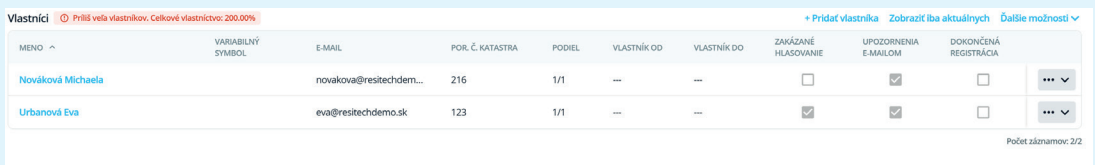
Dôležitý vývoj nie je vždy vidieť na prvý pohľad

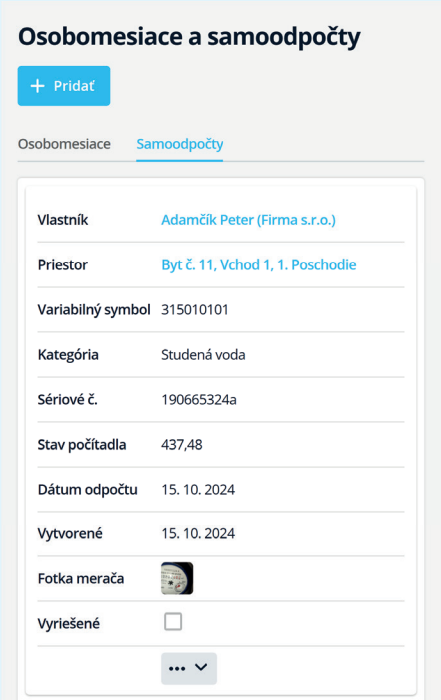
Vlastník môže byt predať, zmeniť e-mail, môže vzniknúť duplicitný účet alebo ten istý človek vlastní priestory na viacerých adresách. História toho, čo sa v dome udialo, nesmie zmiznúť. Preto sme upravili, ako resitech pracuje s odoberaním a zlučovaním vlastníkov. História vlastníctiev, hlasovaní, odpočtov, dokumentov či porúch zostáva zachovaná aj po zmene a správca ešte pred ňou vidí, ktorých údajov sa dotkne. Pribudli aj kontroly vlastníckych údajov: resitech upozorní na možné nezrovnalosti pri spoluvlastníckych podieloch, BSM alebo poradových číslach, aby správca vedel, čo si má preveriť.

Od nahlásenia údajov až po ich spracovanie

Nestačí, aby vlastník informáciu odoslal. Správca s ňou potrebuje ďalej pracovať. Dobrým príkladom sú osobomesiace: vlastník nahlási počet osôb za jednotlivé mesiace priamo v aplikácii a správca má údaje pokope, môže s nimi pracovať alebo ich exportovať. Posunuli sme aj samoodpočty. Hodnoty je možné doplňať za celý bytový dom a pri každom zázname pracovať s konkrétnym dátumom odpočtu. Pri osobomesiacoch aj samoodpočtoch navyše pribudla možnosť označiť záznam ako vyriešený, takže správca rozlíši, čo už spracoval a k čomu sa ešte vráti.

> *„Pre mňa ako technického riaditeľa je tento typ vývoja rovnako dôležitý ako zmena, ktorú používateľ uvidí hneď po prihlásení. Čím viac procesov sa v resitechu stretáva, tým viac záleží na tom, aby údaje držali spolu.“*





Aj malé zmeny majú v praxi význam

Veľa dobrých podnetov vzniká pri situáciách, ktoré správcovia riešia opakovane. Jednou z nich je schôdza vlastníkov. Vytvorili sme pre ňu samostatný typ oznamu: správca zadá dátum a čas, vlastník označí, či sa zúčastní, nezúčastní alebo ešte nevie, priamo v aplikácii alebo z e-mailu. Správca tak má ešte pred schôdzou orientačný prehľad o účasti a vlastníkom príde deň vopred pripomienka.



Ďalšie drobnosti, ktoré uľahčia prácu:

Neprítomnosť správcu: vlastník ju uvidí ešte pred odoslaním súkromnej správy a vie, kedy sa mu bude môcť správca venovať.

Interná poznámka k priestoru: vidia ju všetci správcovia spoločnosti a zostane zachovaná aj po zmene vlastníka. Dokument ako príloha: dokument z osobného priečinka môže vlastník dostať aj ako prílohu e-mailu, bez hľadania v aplikácii.



Čo bude ďalej?

Do budúcna sa chceme hlbšie pozrieť na merače, odpočty či zobrazovanie spotrieb, aby sa tieto údaje dostali bližšie k správcovi aj vlastníkovi. Veľkou témou sú pre nás aj zástupcovia vlastníkov. Ich úloha sa dom od domu líši, preto chceme správcom umožniť nastaviť zástupcom možnosti zodpovedajúce tomu, čo majú na starosti. Časť práce tak môže správca preniesť priamo na zástupcu.

Ak vám niečo pri práci chýba, napíšte nám

Veľa dobrých podnetov máme priamo od správcov, ktorí resitech používajú každý deň a vedia presne pomenovať, kde im niečo chýba. Osobitne chceme poďakovať Mgr. Anne Nitkulincovej z SBD IV Košice, ktorá nám svoje postrehy posiela pravidelne a veľmi konkrétne. Vďaka tomu sa vieme pozrieť na resitech očami človeka, ktorý s ním pracuje každý deň.

*„Ak pri svojej práci narazíte na situáciu, v ktorej vám v resitechu niečo chýba alebo by mohlo fungovať jednoduchšie, napíšte mi na **hocko@resitech.sk**. Nie každý podnet sa zmení na novú funkciu, každý dobrý podnet nám však pomáha pochopiť, čo pri práci skutočne potrebujete.“*

Za 16 mesiacov sme správcom v resitechu zobrazili viac ako 100 000 katastrálnych zmien



Kedy sa dozviete, že sa na liste vlastníctva vášho domu niečo zmenilo?

Keď vám to oznámi vlastník? Keď sa blíži schôdza a pre istotu si stiahnete nový list vlastníctva? Alebo až vo chvíli, keď pri ďalšom procese zistíte, že údaje, s ktorými pracujete, už nesedia?

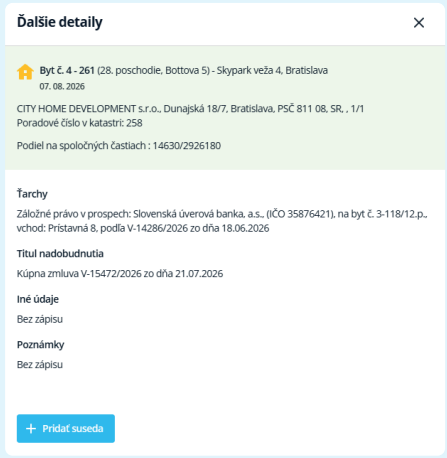
Každý správca túto situáciu pozná. Byt sa predá, daruje, zdedí, a teda dôjde k zmene vlastníka alebo spoluvlastníckeho podielu. Vlastnícke pomery sa zmenia, no informácia sa k správcovi nemusí dostať v aktuálnom čase. A pritom práve správca potrebuje vedieť, čo sa na jeho domoch mení, aby mohol pracovať s aktuálnymi údajmi.

Práve tu sme videli priestor, kde môže technológia správcovi reálne pomôcť. Resitech preto každých 24 hodín automaticky zobrazuje katastrálne zmeny na spravovaných bytových domoch. A za 16 mesiacov ich našim klientom zobrazil už **viac ako 100 000**. To číslo pre nás nie je len štatistika. Je dôkazom toho, ako často sa realita na listoch vlastníctva mení, a prečo správca nemá byť odkázaný iba na to, kedy sa k nemu informácia dostane inou cestou.

Keď sa niečo zmení, resitech vám to ukáže

Keď máte v resitechu spustený bytový dom, katastrálne zmeny sa vám **automaticky zobrazujú každých 24 hodín**. Ak sa na liste vlastníctva zmení vlastník, podiel alebo iný údaj, resitech vás na to upozorní e-mailom a zmenu nájdete aj priamo v aplikácii v časti **Bytový dom – Kataster.**

Správca si môže pozrieť **pôvodný aj nový údaj vedľa seba** - teda presne to, čo sa zmenilo, bez potreby porovnávať celý list vlastníctva riadok po riadku. K dispozícii je aj **Detail zmeny** so súvisiacimi údajmi. Zmenu tak nemusíte najskôr hľadať. Resitech vám ju zobrazí a vy sa môžete venovať tomu, čo s ňou potrebujete ďalej urobiť.



Zmeny sa automaticky zobrazujú každých 24 hodín



Nie je to len o ušetrenom čase

Správca potrebuje mať o vlastníkoch aktuálne údaje. To sa nemení. Čo sa meniť môže, je spôsob, akým sa k týmto informáciám dostáva. Ak spravujete desiatky alebo stovky bytových domov, pravidelné manuálne kontrolovanie listov vlastníctva znamená množstvo opakujúcej sa práce. A čím je portfólio väčšie, tým viac času si táto kontrola pýta.

Automatické zobrazovanie katastrálnych zmien tento princíp mení. Namiesto opakovaného kontrolovania listov vlastníctva dostáva správca pravidelný prehľad o tom, čo sa na jeho domoch zmenilo.

Aktuálne vlastnícke údaje nie sú detail

Informácia o zmene vlastníka nie je dôležitá len preto, aby bola „uprat???? databáza“. Aktuálne vlastnícke údaje vstupujú aj do ďalších procesov správy bytového domu. Jedným z nich je napríklad hlasovanie či vyúčtovanie, pri ktorom sú správne evidované vlastnícke pomery dôležitou súčasťou celého procesu.

Aj preto zobrazovanie katastrálnych zmien na LV priamo v resitechu nevnímame ako izolovanú funkciu, ktorá iba ukazuje zmeny. Je súčasťou širšieho spôsobu práce s bytovým domom. **Najskôr potrebujete vedieť, čo sa zmenilo. Až potom môžete s aktuálnou informáciou správne pracovať ďalej.**

Automatizácia, ktorá má zmysel

Nie každú opakujúcu sa činnosť musí správca robiť ručne. Ak systém dokáže pravidelne porovnávať údaje a upozorniť na zmenu, správca môže svoj čas venovať práci, pri ktorej sú jeho skúsenosti a rozhodnutia naozaj potrebné. A práve v tom vidíme zmysel automatizácie v správe bytových domov. **Nie viac pracovať. Pracovať inak.**

Viac ako 100 000 zobrazených katastrálnych zmien nám dnes ukazuje jednu dôležitú vec: Správca má vedieť, čo sa na jeho domoch mení. Nemusí však túto informáciu stále hľadať sám.

Jedna vec je používať ďalší digitálny nástroj. Druhá je mať technológiu, ktorá sa prirodzene stane súčasťou vašej každodennej práce. Údaje v katastri sa budú meniť aj naďalej. **Resitech vám pomáha mať tieto zmeny vždy na dosah.**

Resitech je jediný nástroj na Slovensku, ktorý poskytuje službu zobrazovania zmien na LV na 24hod báze.

A čo na to hovoria správcovia?

„Táto vlastnosť resitechu je na nezaplatenie. O zmene vlastníckych pomerov mám z resitechu informáciu výrazne skôr ako ju dostanem z katastra poštou (ktorá meškáva niekedy aj pár týždňov). Navyše, z resitechu dostanem informáciu o zmene na LV aj v prípade, že by mi ju kataster pravdepodobne vôbec neposlal ani na vedomie (napr. v prípade, že spravovaný byt, ktorý je v osobnom vlastníctve, zmenil majiteľa na základe kúpnej zmluvy, ktorej účastníkom správca nie je). Takže - oba palce hore!“ - Július Tomka,

Stavebné bytové družstvo II, Banská Bystrica

„Ako správcovi bytových domov nám automatické sledovanie katastrálnych zmien skrátilo a uľahčilo prácu s preverovaním a každodenným sedením nad listami vlastníctva. Vieme a môžeme si byť istí aktuálnymi údajmi, vždy keď ich potrebujeme, keďže sa informácie na dennej báze preklápajú do systému, čím máme k dispozícii neustále živú a aktuálnu databázu, nie len na prípravu schôdzí či hlasovaní.“ - Magdaléna Čurillová,

Stavebné Bytové Družstvo Levoča

Chystáte obnovu bytového domu? Toto sa oplatí vedieť ešte pred žiadosťou na ŠFRB

Pri obnove bytového domu sa často najviac hovorí o peniazoch. Je to prirodzené. Úver, splátka a výška podpory sú témy, ktoré vlastníkov zaujímajú ako prvé. Lenže každý správca vie, že za tým je oveľa viac. Podklady, termíny, kvóra, komunikácia. A otázky vlastníkov, ktorí obnovu nie vždy vnímajú ako riešenie, ale skôr ako ďalší problém. Preto dobré financovanie nezačína žiadosťou. Začína dobrou prípravou.

Nezostávajte len pri zateplení. Pozrite sa na obnovu ako na celok

Keď sa povie Štátny fond rozvoja bývania (ŠFRB), veľa vlastníkov si predstaví najmä zateplenie. Možnosti sú však širšie. Financovať sa dá aj výmena či modernizácia výťahov, spoločné rozvody, obnoviteľné zdroje energie, bezbariérové úpravy či ďalšia modernizácia spoločných častí domu.

Bytový dom pritom nemusí všetko obnoviť naraz. Jednotlivé práce môže rozdeliť do etáp a o financovanie žiadať postupne. Ešte pred takýmto rozhodnutím sa však oplatí vedieť, čo bude dom potrebovať aj v ďalších rokoch. Pri financovaní cez ŠFRB totiž nemusí rozhodovať iba to, čo sa obnovuje, ale aj **ktoré účely podpory sa spoja**. Ich kombinácia môže ovplyvniť podmienky financovania.

Zaujímavá môže byť napríklad kombinácia zateplenia s obnoviteľným zdrojom energie. Pri splnení stanovených podmienok vrátane viac ako 50 % úspory primárnej energie môže dôjsť k zníženiu istiny úveru o 20 %. **Nie každý dom teda potrebuje urobiť všetko naraz. Oplatí sa však vedieť, aké možnosti si dnešným rozhodnutím otvára alebo zatvára do budúcnosti.**

Chcete obnoviť iba jeden vchod? Najskôr si pozrite list vlastníctva

Pri väčších bytových domoch môže dávať zmysel rozdeliť obnovu po jednotlivých vchodoch. Ak je však viac vchodov vedených na jednom liste vlastníctva, o obnove a úvere nerozhodujú iba vlastníci toho vchodu, ktorého sa práce týkajú. **Hlasovanie sa musí riadiť listom vlastníctva a potrebným kvórom vlastníkov na danom LV.** Pri zateplení je navyše potrebné riešiť bytový dom komplexne.

Práve preto pri obnove nestačí myslieť iba na to, čo sa ide robiť. Rovnako dôležité je mať poriadok v tom, kto o tom rozhoduje, ako hlasovanie prebehne a či sa správca alebo SVB vie o výsledok bezpečne oprieť.

AKO S TÝM POMÁHA RESITECH

V resitechu preto pri elektronickom hlasovaní nepozeráme iba na samotný akt hlasovania. Dôležité je celé nastavenie procesu - od doručenia informácií vlastníkom až po jasný výsledok, o ktorý sa správca alebo SVB vie oprieť. Všetkým vlastníkom navyše prichádzajú upozornenia 3 dni, 2 dni, 1 deň a hodinu pred koncom hlasovania, takže správca nezostáva odkázaný len na to, že si niekto hlasovanie náhodou všimne.

Kompletné podklady ešte neznamenajú pripravenú žiadosť

Jednou z vecí, ktoré môžu žiadosť zbytočne zdržať, sú rozdiely medzi jednotlivými dokumentmi. Projektová dokumentácia môže pracovať s jedným riešením, tepelnotechnické posúdenie s iným a rozpočet nemusí zodpovedať ani jednému z nich. **Pri ŠFRB preto nestačí všetky dokumenty mať.** Musia byť navzájom v súlade. Pred podaním sa oplatí skontrolovať najmä súlad projektu s rozpočtom, tepelnotechnického posúdenia s navrhovaným riešením a hlasovania vlastníkov s tým, čo sa má skutočne financovať.

A podobne je to aj s rozpočtom samotného ŠFRB. Nestačí vedieť, že fond má ešte dostupné finančné prostriedky. **Dôležité je sledovať čerpanie pri kon-**

krétnom účele podpory. Iná situácia môže byť pri zateplení a iná pri výťahoch, spoločných rozvodoch či ďalšej modernizácii. ŠFRB zverejňuje informácie o čerpaní rozpočtu každý mesiac, takže správca si môže priebežne overovať dostupnosť financií práve pre účel, ktorý pripravuje jeho bytový dom.

NEZABÚDAJTE NA TERMÍN

15. január - 31. august
Žiadosti na ŠFRB sa môžu podávať od 15. januára do 31. augusta príslušného roka. Prípravu obnovy sa však neoplatí nechávať na koniec lehoty – predchádza jej rozhodovanie vlastníkov, projekt, cenové ponuky, výber dodávateľa aj príprava príloh.

„Veľká časť žiadostí prichádza ku koncu lehoty na podanie žiadosti. To vytvára tlak na všetkých – na ŠFRB, na správcov aj na samotné bytové domy." - Branislav Časnocha, zástupca generálneho riaditeľa ŠFRB

Môže mať jeden dom viac úverov? Kedy sa dá o podporu žiadať opakovane? Čo ak sa neviete dostať k niektorému z potrebných podkladov? Kde pri žiadostiach vznikajú najčastejšie zdržania? Tieto aj ďalšie praktické otázky sme rozobrali s **Branislavom Časnochom, zástupcom generálneho riaditeľa ŠFRB**, vo webinári **Financovanie obnovy v praxi: Otázky a odpovede so ŠFRB.**

Ak vás obnova bytového domu čaká, pozrite si **celý webinár na našej webstránke**. Na dvojstránku sme vybrali len informácie, ktoré sa oplatí vedieť ešte pred prípravou žiadosti.



Celý webinár nájdete na **YouTube kanáli resitech**. Rozšírené spracovanie tém nájdete aj v našom blogu na www.resitech.sk.

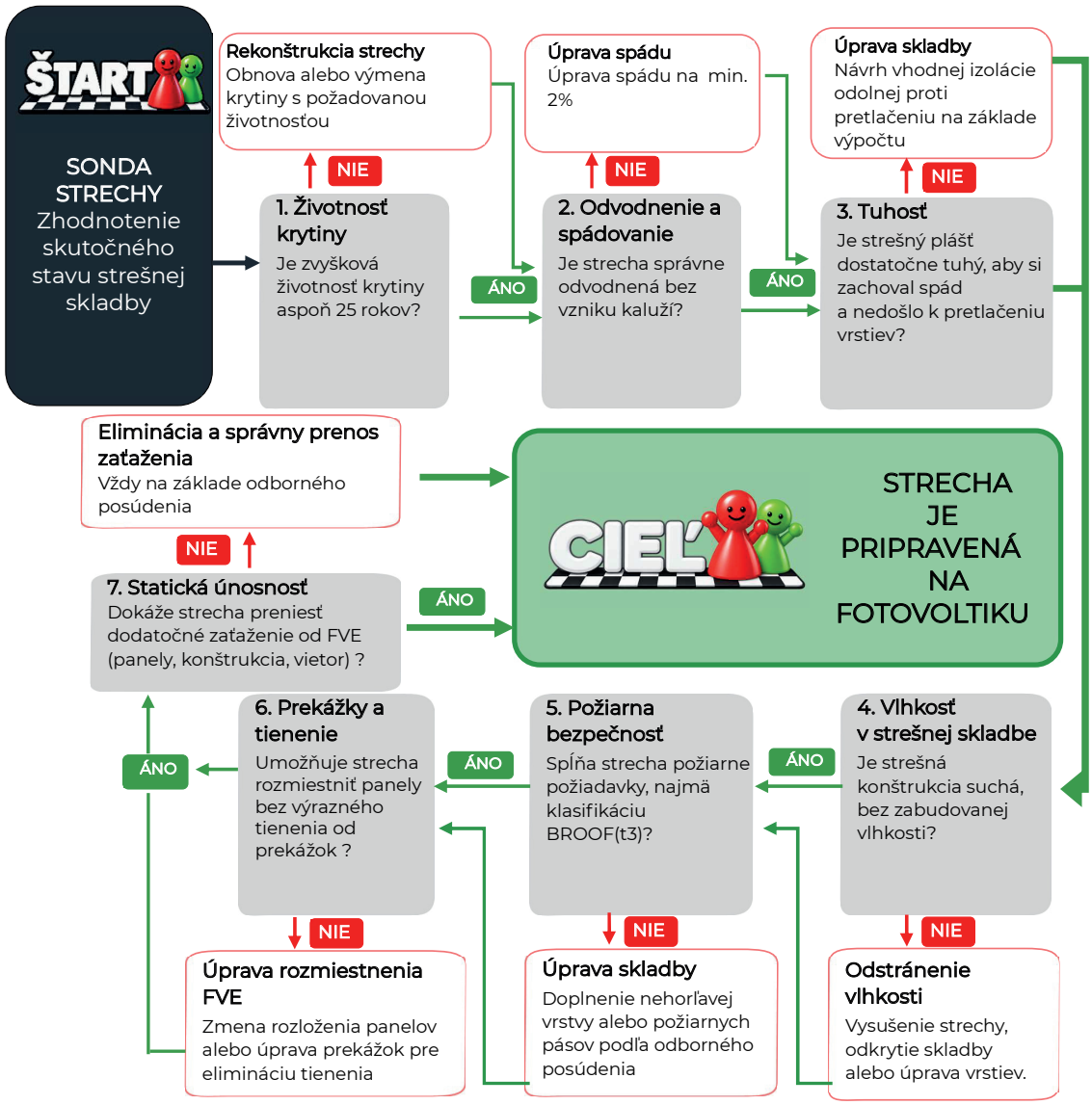


Fotovoltika nezačína panelmi. Začína strechou.

Fotovoltika sa čoraz častejšie objavuje na strechách bytových domov. Často je však montovaná na strechy, ktoré sú v nevyhovujúcom stave. Preto je pred montážou FVE potrebné odpovedať na základnú otázku: ***Je na fotovoltiku pripravená samotná strecha?***

V Strechy92 sa už **viac ako 30 rokov venujeme rekonštrukcii striech bytových domov.** Každá strecha, či už plochá alebo šikmá, by mala pred montážou FVE spĺňať určité kritériá. Vieme, že často je opak pravdou.

Vzhľadom k narastajúcemu záujmu o fotovoltiku na bytových domoch sme požiadali o partnerstvo v **Klastri energetických komunít Slovenska (KEKS).** Veríme, že aj vďaka tomu dokážeme informovať o dôležitosti rekonštrukcie striech na bytových domoch a predídeme tak ich znehodnoteniu. Pripravili sme krátku „hru“ – **7 krokov, ktoré ukážu, či je strecha na FVE skutočne pripravená.**



Pokiaľ strecha **nespĺňa požiadavky** a je nutná rekonštrukcia, vhodnou voľbou je **realizácia šikmej strechy**. Pri rekonštrukcii **systémom RpSt** prestrešujeme pôvodnú plochú strechu novou šikmou strechou so sklonom 12–15°. Takéto riešenie zlepšuje kontrolovateľnosť strechy, vytvára vhodné podmienky pre jej údržbu a zároveň aj pre budúcu inštaláciu FVE.



Klaster energetických komunít Slovenska - KEKS

Elektrinu z jednej strechy môže využiť rodina, bytovka aj celá obec alebo mesto. Keks si zvyčajne delíme pri káve. KEKS (Klaster energetických komunít Slovenska) však delí niečo celkom iné – skúsenosti, technológie, dáta a cestu k úsporám energie. Prepája samosprávy, firmy, odborníkov aj občanov.



STRECHY92

www.strechy92.sk

info@strechy92.sk

tel.: +421 911 808 115

Klaster Energetických Komunít Slovenska

Web: keks.energy

info@keks.energy

tel.: +421 903 747 737

resitech v číslach: čo nám ukazuje rok 2026

Koľko ľudí dnes reálne používa resitech? A čo sa na platforme deje, keď sa vlastníci a správcovia prihlásia?

Aj v tomto vydaní magazínu sme sa pozreli na čísla. Nie iba na to, koľko používateľov, bytových domov či správcov v resitechu evidujeme, ale najmä na to, **ako sa platforma reálne používa.** Pretože samotný počet účtov ešte veľa nepovie. Oveľa zaujímavejšie je, koľko ľudí sa registruje, vracia sa do aplikácie, číta oznamy, nahlasuje poruchy alebo hlasuje. A práve tam sa za posledný rok udial najväčší posun.

150 000
vlastníkov

3 000 +
bytových domov

105 000 +
bytových jednotiek

200 +
správcovských spoločností a SVB

V resitechu sme už dosiahli hranicu **150 000 vlastníkov.** Od minulého vydania magazínu pribudlo takmer **50 000 nových registrácií.** Platformu dnes využívajú správcovia z viac ako **200 správcovských spoločností a SVB**. Spolu v resitechu evidujeme viac ako **3 000 bytových domov** a vyše **105 000 bytových jednotiek.**

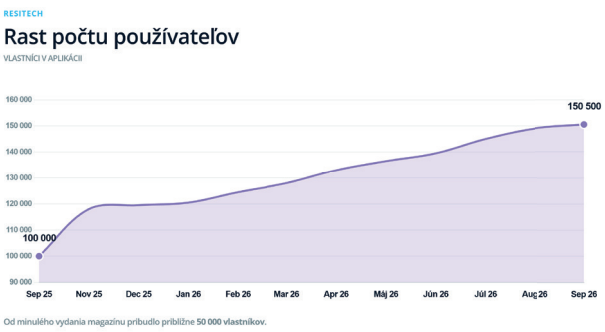
Oproti predchádzajúcemu vydaniu magazínu rástli prakticky všetky základné čísla. Počet správcovských účtov sa posunul približne z 500 na takmer 800 a počet spustených bytových domov prekročil hranicu 3 000.

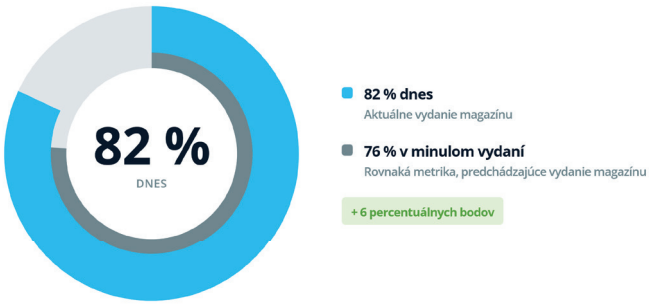
Samotný rast však ešte nehovorí, či sa resitech po spustení v bytovom dome aj používa. Tu sú pre nás zaujímavejšie ďalšie čísla. Jednou z najdôležitejších otázok pri spustení resitechu na bytovom dome je, koľko vlastníkov sa doň napokon reálne zapojí.

82 % vlastníkov s e-mailom dokončilo registráciu

Zo všetkých vlastníkov, pri ktorých máme evidovanú e-mailovú adresu, má už dokončenú registráciu **82 %.** Pri predchádzajúcom vydaní magazínu to bolo 76 %. Registráciou sa však aktivita nekončí.

Dokončená registrácia je len prvý krok. Oveľa viac nám napovie, či sa vlastníci do aplikácie vracajú a využívajú ju aj pri bežnom dianí vo svojom bytovom dome. Tam sa začína ukazovať jej skutočný prínos v praxi.





Za posledné mesiace evidujeme v priemere približne **2 700 prihlásení denne**. Medziročne sa počet prihlásení zvýšil o približne 80 %. Pre nás je to podstatnejší údaj než samotný počet vytvorených účtov. Ukazuje totiž, že vlastníci a správcovia s resitechom pracujú aj po registrácii.



Viac ako 31 000 oznamov, porúch, ankiet a hlasovaní

Najlepšie je používanie platformy vidieť na tom, čo sa v nej reálne deje. V resitechu bolo doteraz vytvorených viac ako **31 000 oznamov a ďalších záznamov súvisiacich s dianím v bytových domoch.** Najväčšiu časť tvoria bežné oznamy, ktorých je takmer 21 000. K nim pribudlo približne **7 700 nahlásených porúch**, takmer **2 000 hlasovaní** a približne **400 ankiet**. Oproti predchádzajúcemu vydaniu magazínu je celkový počet viac než dvojnásobný.

Za každým z týchto čísel je pritom konkrétna situácia v bytovom dome. Informácia, ktorú potreboval správca doručiť vlastníkom. Porucha, ktorú niekto nahlásil. Otázka, ku ktorej bolo potrebné zistiť názor. Alebo rozhodnutie, o ktorom vlastníci hlasovali. Práve preto sú pre nás tieto čísla zaujímavejšie než samotný počet používateľov.

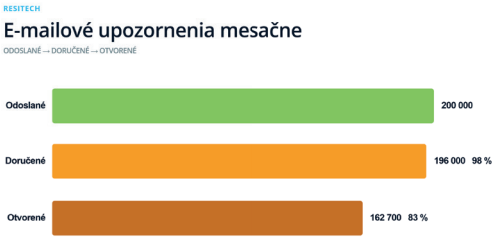
Z približne 7 700 nahlásených porúch je už 5 830 uzavretých. Medián času od nahlásenia po ich vyriešenie je približne 7,8 dňa.

Porucha nekončí jej nahlásením

Samostatne sme sa pozreli aj na poruchy. Resitech tak nie je iba miestom, kde vlastník podnet odošle. Správca môže pri poruche priebežne meniť jej stav a vlastník následne vidí, či sa rieši alebo už bola uzavretá. Aj tu preto sledujeme nielen počet nahlásení, ale aj to, čo sa s nimi deje ďalej.

Nestačí informáciu odoslať. Musí sa dostať k vlastníkovi

Veľká časť komunikácie v resitechu je doplnená e-mailovými upozorneniami. Vlastník tak nemusí aplikáciu priebežne kontrolovať, aby zistil, že pribudol nový oznam alebo iná dôležitá informácia.



Mesačne dnes prostredníctvom resitechu odchádza viac ako 200 000 e-mailových upozornení. Ich doručiteľnosť sa pohybuje okolo 98 % a približne 83 % adresátov si doručený e-mail otvorí.

Pre správcu je totiž dôležité nielen informáciu zverejniť. Potrebuje mať spôsob, ako ju dostať čo najbližšie k vlastníkom.

Čísla rastú. Dôležitejšie je, čo rastie spolu s nimi

150 000 vlastníkov, viac ako 3 000 bytových domov a viac ako 105 000 bytových jednotiek. To sú čísla, ktoré nás tešia. Ešte viac nás však teší to, čo sa za nimi skrýva. Tisíce ľudí, ktorí sa do resitechu každý deň prihlasujú, čítajú oznamy, nahlasujú poruchy, hlasujú a vracajú sa doň, keď ho potrebujú. Práve to je pre nás najdôležitejšie. Nie koľko účtov sme vytvorili, ale koľko reálnej práce a diania sa v resitechu odohráva.

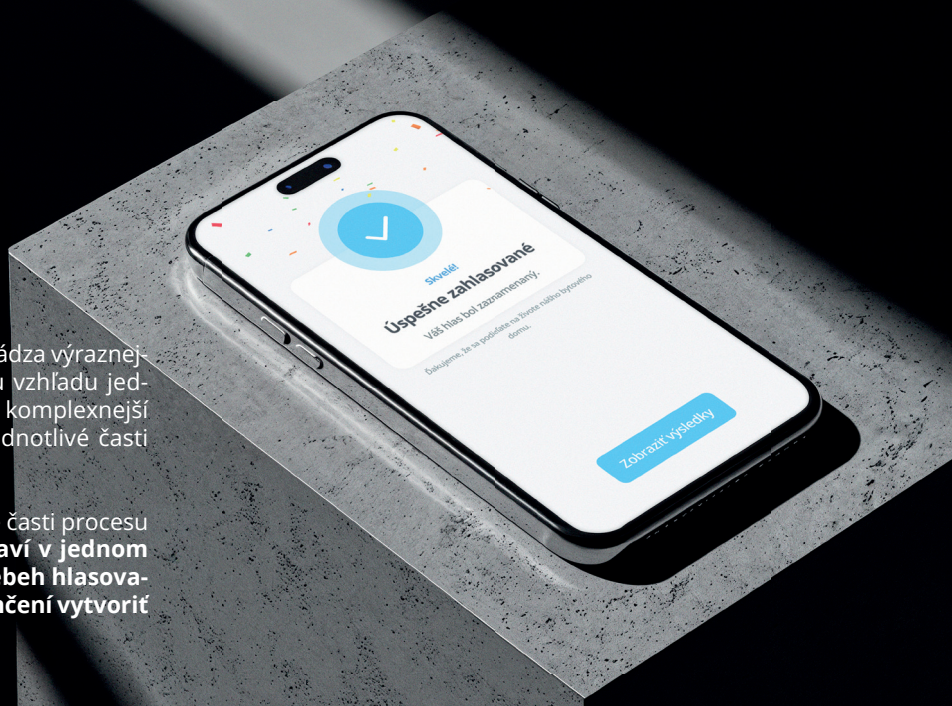
Ďakujeme všetkým správcom, vlastníkom a správcovským spoločnostiam, ktorí sú toho súčasťou.



Branislav Volčko
volcko@resitech.sk
0918 606 111

Zostaňme v kontakte

Elektronické hlasovanie po novom

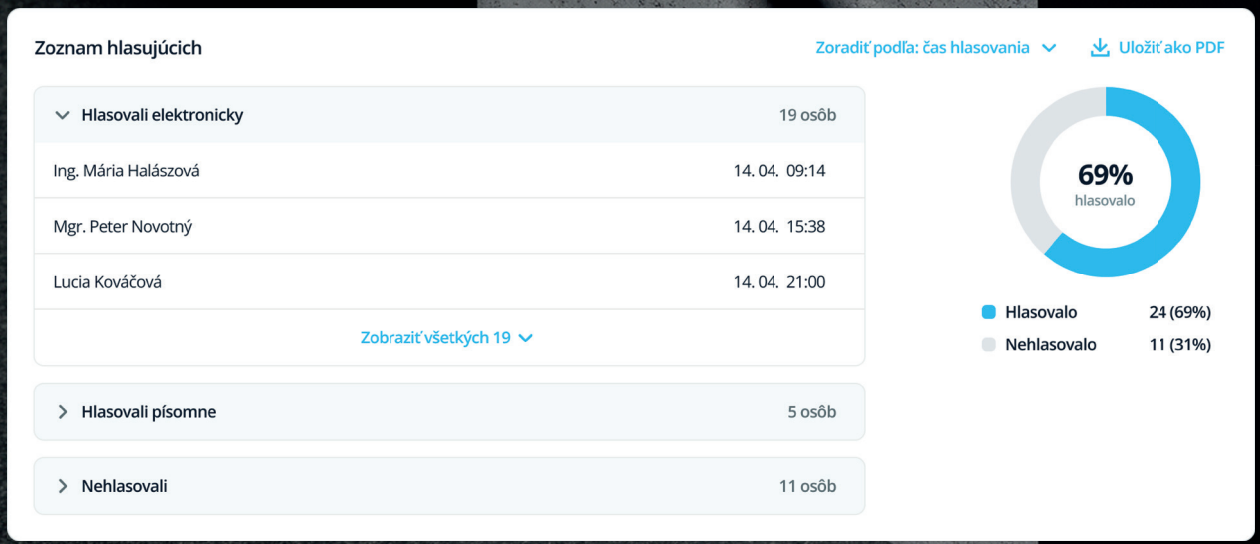


Elektronické hlasovanie v resitechu prechádza výraznejšou zmenou. Nejde pritom iba o úpravu vzhľadu jednotlivých obrazoviek. Nová verzia prináša komplexnejší spôsob práce s hlasovaním a prepája jednotlivé časti celého procesu do jedného celku.

Cieľom je, aby správca nemusel jednotlivé časti procesu riešiť oddelene. **Všetko potrebné pripraví v jednom sprievodcovi a následne môže celý priebeh hlasovania sledovať a spravovať, a po jeho skončení vytvoriť zápisnicu priamo v aplikácii.**

Od vytvorenia hlasovania až po zápisnicu

Celý proces na seba prirodzene nadväzuje. Správca najskôr prejde sprievodcom vytvorenia hlasovania, v ktorom nastaví všetky potrebné údaje. Následne hlasovanie prebieha a jeho výsledky môže sledovať v Správe hlasovania. Ak je pri otázke nastavené kvórum, systém dokáže už počas hlasovania priebežne vyhodnocovať výsledok – teda či z odovzdaných hlasov vyplýva súhlas alebo nesúhlas s návrhom. Po ukončení elektronického aj písomného hlasovania správca doplní do aplikácie hlasy odovzdané písomne. Z elektronických aj písomných hlasov tak vzniknú konečné výsledky, z ktorých môže následne priamo v aplikácii vytvoriť zápisnicu. **Vytvorenie hlasovania, jeho správa, vyhodnotenie aj zápisnica tak tvoria jeden prepojený proces.**



Vytvorenie hlasovania

Nové hlasovanie vzniká v sprievodcovi, ktorý správcu postupne prevedie celým procesom jeho prípravy. Cieľom je, aby všetky údaje potrebné pre písomnú aj elektronickú časť hlasovania zadal na jednom mieste a nemusel jednotlivé dokumenty či podklady pripravovať samostatne. Na základe zadaných informácií systém pripraví oznámenie o písomnom hlasovaní, podklady pre hlasovacie lístky a zároveň vytvorí elektronické hlasovanie v aplikácii.

Sprievodca je rozdelený do piatich častí

1

1. Základné údaje

Na začiatku správca zadá základné údaje potrebné na vyhlásenie písomného hlasovania a prípravu ďalších dokumentov.

Vyplní bytový dom, kto písomné hlasovanie vyhlasuje, miesto konania, dátum a čas hlasovania. Hlasovanie nemusí prebehnúť iba v jeden deň, správca môže nastaviť viac dní a ku každému určiť samostatný časový interval.

Súčasťou základných údajov je aj termín zverejnenia elektronického hlasovania. Správca ho môže zverejniť ihneď, naplánovať jeho zverejnenie alebo hlasovanie iba uložiť a dokončiť neskôr.

Do tejto časti zadáva aj overovateľov a zapisovateľa. Ich údaje sa následne využijú v dokumentoch súvisiacich s hlasovaním – v oznámení, hlasovacích lístkoch alebo v zápisnici.

2

2. Údaje v aplikácii

Ďalšia časť obsahuje informácie, ktoré sa zobrazia vlastníkom v aplikácii. Správca zadá názov hlasovania, sprievodný text a prílohy.

Môžu to byť napríklad cenové ponuky, technické podklady, návrhy zmlúv, fotografie alebo ďalšie dokumenty potrebné na rozhodnutie. Spôsob zadávania zostáva podobný ako pri pôvodnom elektronickom hlasovaní.

3

3. Otázky

V treťom kroku správca pripraví otázky, o ktorých budú vlastníci hlasovať, a jednotlivé možnosti odpovedí.

Aj tu zostáva väčšina princípov rovnaká ako doteraz. Významnou novinkou je však **požadované kvórum pre každú otázku**. Práve údaj o kvóre je dôležitý pre neskoršie automatické vyhodnotenie hlasovania.

4

4. Nastavenie oznámenia PDF

V tomto kroku správca dokončí podobu oznámenia o hlasovaní, ktoré systém pripraví z údajov zadaných v predchádzajúcich krokoch. Vyplní osoby, ktoré budú oznámenie podpisovať a môže doplniť vlastné texty či nastaviť, ktoré informácie sa majú v dokumente zobrazovať.

Súčasťou oznámenia môže byť aj QR kód. Ten môže vlastníkov nasmerovať na registráciu do aplikácie, aby mohli namiesto osobnej účasti na písomnom hlasovaní využiť elektronické hlasovanie.

5

5. Náhľad a dokončenie
Na záver si správca zobrazí náhľad pripraveného oznamu a môže skontrolovať, ako bude výsledný dokument vyzerať.

Po dokončení sprievodcu sa na základe údajov nastavených v predchádzajúcich krokoch vytvorí **elektronické hlasovanie**, ktoré môže byť podľa nastavenia okamžite spustené alebo pripravené na neskôr.

Zároveň vznikne **oznámenie o písomnom hlasovaní**. To je k dispozícii vo formáte PDF, takže ho správca môže jednoducho vytlačiť a použiť pri realizácii hlasovania v bytovom dome.

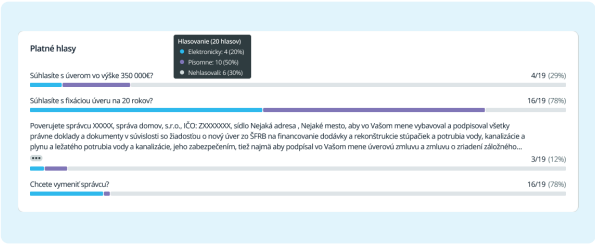
Za správne vyhodnotenie hlasovania nesieme plnú zodpovednosť

Správa hlasovania – výsledok vidíte už počas hlasovania

Po vytvorení hlasovania má správca k dispozícii vynovenú **Správu hlasovania**, ktorá prináša prehľadnejšie a modernejšie zobrazenie. Okrem možnosti sledovať priebeh hlasovania prináša aj novinku v podobe **automatického vyhodnocovania výsledkov podľa nastaveného kvóra**.

Správca tak nemusí čakať až na koniec hlasovania. Už počas jeho priebehu vidí, ako sa vyvíjajú výsledky jednotlivých otázok a pri ktorých otázkach už systém dokáže určiť, či boli **schválené alebo neschválené**. Pri pôvodnej verzii hlasovania, pri ktorom kvórum ešte nebolo nastavené, ho môže správca v Správe hlasovania jednoducho doplniť a systém následne dokáže výsledky otázok vyhodnotiť aj pri tomto hlasovaní.

Výsledky hlasovania pri jednotlivých otázkach si môže správca pozrieť na rôznych úrovniach – od celkového výsledku pri otázke až po prehľad toho, **ako hlasovali jednotlivé priestory a ako hlasovali jednotliví vlastníci v konkrétnych priestoroch**.



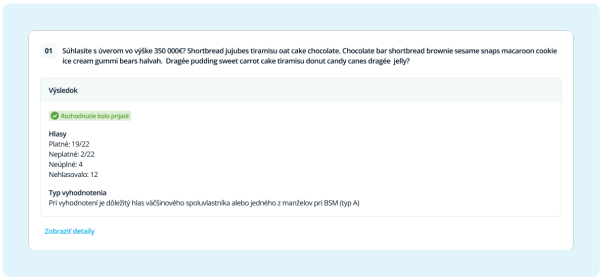
Zároveň má k dispozícii aj ďalšie nástroje potrebné pre hlasovanie – môže pripraviť **hlasovacie lístky, zoznam hlasujúcich, exportovať výsledky**. V zozname hlasujúcich si môže tiež skontrolovať, ktorí vlastníci **nehlasovali pri všetkých otázkach**.

Po ukončení elektronického hlasovania správca doplní hlasy odovzdané písomnou formou. Resitech ich spojí s elektronickými hlasmi a zobrazí konečné výsledky hlasovania. Tie sa stávajú podkladom pre **vytvorenie zápisnice**.

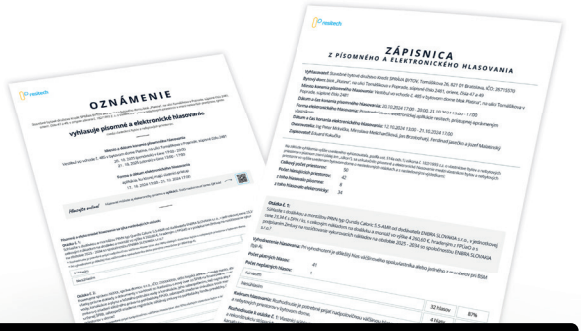
Vytvorenie zápisnice

Jednou z najdôležitejších noviniek je možnosť vytvoriť zápisnicu **priamo v aplikácii**. Správca pri jej vytváraní prejde samostatným **sprievodcom**, ktorý ho prevedie jednotlivými krokmi pre jej vytvorenie.

Zápisnicu je možné vytvoriť z **nového aj pôvodného hlasovania**. Pri novom hlasovaní sprievodca využije údaje, ktoré správca zadal už pri jeho vytváraní. Správca ich preto nemusí vypĺňať znova – pred dokončením zápisnice ich iba skontroluje. Pri pôvodnej verzii hlasovania aplikácia upozorní na chýbajúce údaje a umožní ich doplniť.



Správca môže pred dokončením zápisnice upraviť niektoré texty. Výsledkom je **štandardizovaná zápisnica vo formáte PDF**, ktorá obsahuje všetky požadované náležitosti a je použiteľná aj pri komunikácii s bankami či inými inštitúciami. Správca tak nemusí výsledky hlasovania manuálne prepočítavať ani pripravovať zápisnicu samostatne mimo aplikácie.



Jeden proces namiesto viacerých krokov

Hlasovanie, jeho správa, vyhodnotenie aj zápisnica sú teraz prepojené do jedného procesu priamo v resitechu. Správca vytvorí hlasovanie, vytlačí z neho potrebné podklady, počas hlasovania vidí jeho priebežný stav a po doplnení písomných hlasov môže na pár kliknutí vytvoriť zápisnicu. **Celý proces hlasovania tak môže správca zvládnuť priamo v resitechu – od jeho vytvorenia až po hotovú zápisnicu.**

Dôverujú nám po celom Slovensku



”

Pred tromi rokmi sme opakovane začínali s opravou strechy. V snahe o čo najefektívnejšiu komunikáciu s vlastníkmi sme využívali mailovú korešpondenciu. Skúsenosť s elektronickou podporou komunikácie nás priviedla k aplikácii od spoločnosti resitech s.r.o. Dnes s odstupom času môžem konštatovať, že aj vďaka aplikácii resitech sme zvládli komunikáciu a súvisiace procesy s opravou strechy včas. okrem toho sme efektívne realizovali aj množstvo ďalších aktivít.

Skutočnosť, že všetci naši vlastníci používajú túto aplikáciu, nám prácu výrazne zjednodušuje. Výhodou je najmä veľmi dobrá podpora hlasovania, ktorá nám pomáha dosiahnuť viac ako 80%-nú účasť. Možnosť umiestniť dokumenty na serveri aplikácie zvyšuje zase transparentnosť. Za niečo viac ako dva roky používania sme zverejnili 66 oznamov, vyhlásili 10 ankiet a 7 hlasovaní, čo by sme inak určite nezvládli.

Aplikácia podporuje množstvo procesov pri správe bytov. Oceňujem ale najmä fakt, že funkcionalita aplikácie rastie s požiadavkami praxe a vývojom legislatívy. Okrem implementácie v našom SVB som spolupracoval pri implementácii v apartmánovom rezorte, kde sú isté špecifiká. Tu poskytovateľ aplikácie intenzívne spolupracoval a pomohol nájsť riešenie na ich preklenutie. Verím, že časom autori zahrnú spomínané špecifiká do štandardu.

Ing. Ján Sirota
predseda SVB SOSNA, Košice

SVB SOSNA Košice

Zelená pošta

Tlač, obálkovanie a podanie zásielok
pre správu bytových domov

Ani jeden z nich nevznikol za stolom

- Výpis z banky
- Faktúra za vodu
- List zo zdravotnej poisťovne



Vznikli na priemyselnej tlačovej a obálkovacej linke. Na tej istej, ktorá je dnes otvorená aj pre vás.

Platobný predpis alebo ročné vyúčtovanie má pre vlastníka bytu rovnakú váhu ako ktorýkoľvek z týchto listov — a zaslúži si rovnaké spracovanie. Cez Zelenú poštu dnes odchádza korešpondencia bánk, poisťovní, vodární a samospráv aj bežná pošta správcov vlastníkom bytov. Tlač, obálkovanie, podanie na pošte aj archiváciu rieši jedno miesto.

Bez veľkých zmien. S veľkým rozdielom.

Bez investície do techniky, bez minimálneho objemu a bez toho, aby ste menili spôsob, akým dnes pracujete. Od jedného listu po veľkú dávku — výhodné podmienky platia už pri prvej zásielke.

Banky | Poisťovne | Vodárne | Energetika | Samosprávy | **Správcovia bytových domov**

Rovnaký štandard pre každú zásielku,
ktorá od vás odchádza.

zelenaposta.sk
35 miliónov odoslaných zásielok

Čo to pre vás znamená v praxi

Až mesiac času navyše



Čas, ktorý dnes zaberá príprava a odosielanie pošty, dostanete späť

Tlač, skladanie, obálkovanie a cesty na pobočku sú pri bežnom objeme korešpondencie desiatky pracovných dní ročne. Je to jediná činnosť v správe domov, ktorú nikto nemeria — a preto ju nikto neoptimalizuje.

Dôkaz o odoslaní



Keď vlastník tvrdí, že zásielku nedostal, vy máte dôkaz

Ku každému listu viete doložiť, čo a kedy odišlo. V online archíve nájdete náhľad odoslaného dokumentu aj podacie číslo, pri doporučených zásielkach k tomu pribudne sken doručenky.

Nielen raz ročne



Rovnaká linka pre veľkú dávku aj pre jeden jediný list

Ak už cez nás posielate napríklad ročné vyúčtovania, poznáte to. Rovnako jednoducho odíde aj jediná upomienka či oznam — obyčajne aj doporučene. Na konci mesiaca príde jedna faktúra za to, čo naozaj odišlo.

1 000 000+ zásielok pre správcov bytových domov	**86 rokov** času ušetreného klientom
1 079 279 km neprejdených ciest na poštu	**0 €** vstupná investícia

Zelená pošta

Povedzte nám, čo všetko dnes posielate poštou.

Prejdeme to s vami a ukážeme, ktorú časť vašej korešpondencie vieme prevziať — od hromadných dávok až po jednotlivé listy.

Miroslav Cvacho
riaditeľ, Zelená pošta
+421 905 205 626
mcvacho@zelenaposta.sk
zelenaposta.sk

resitech pre SVB: odpovede na otázky, ktoré predsedovia riešia najčastejšie



Byť predsedom spoločenstva vlastníkov nie je jednoduchá úloha. Nemáte za sebou veľký tím špecialistov, no nesiete zodpovednosť za rozhodnutia, dokumenty aj komunikáciu, ktoré sa týkajú celého bytového domu. A keď príde na hlasovanie, často nejde iba o samotné rozhodnutie. Treba pripraviť podklady, informovať vlastníkov, zabezpečiť priebeh hlasovania, skontrolovať výsledky a všetko správne zdokumentovať. Preto sme spísali otázky, ktoré najčastejšie dostávame od predsedov a členov rád SVB. Bez zbytočne zložitých pojmov - prakticky a na rovinu.

Začnime tým hlavným: hlasovanie

Nahrádza elektronické hlasovanie schôdzu alebo písomné hlasovanie?

Nie. Elektronické hlasovanie nenahrádza hlasovanie na schôdzi vlastníkov. Elektronická možnosť sa využíva pri písomnom hlasovaní. Vlastník tak môže svoj hlas odovzdať elektronicky namiesto toho, aby sa musel dostaviť osobne v konkrétnom čase a na určené miesto. Pomôže najmä vtedy, keď vlastník v dome nebýva, je mimo mesta alebo mu elektronická forma jednoducho viac vyhovuje. Písomné hlasovanie pritom zostáva zachované pre tých, ktorí ho potrebujú alebo uprednostňujú.

Elektronické hlasovanie nenahrádza písomné hlasovanie. Je to ďalšia možnosť, ktorú môže vlastník kedykoľvek využiť.

Je elektronické hlasovanie zákonné?

Áno. Elektronické hlasovanie možno využiť pri písomnom hlasovaní za podmienok, ktoré stanovuje zákon č. 182/1993 Z. z. Dôležitá však nie je iba možnosť odovzdať hlas cez mobil alebo počítač. Správne musí byť nastavený celý proces - od vyhlásenia hlasovania cez overenie vlastníka až po vyhodnotenie a uchovanie výsledkov. Práve preto elektronické hlasovanie nie je iba ďalšia funkcia v aplikácii. Predseda potrebuje mať istotu, že jednotlivé kroky vie spätne dohľadať a preukázateľne zdokumentovať. Výsledky elektronického hlasovania cez resitech sa v praxi využívajú aj pri rozhodnutiach súvisiacich s úvermi, rekonštrukciami či obnovou bytových domov. Naša forma elektronického hlasovania je vyvinutá na základe platnej legislatívy a vďaka tomu sa môžete spoľahnúť, že výstupy z nášho elektronického hlasovania vám budú akceptovať všetky dôležité inštitúcie. Potvrdzuje to aj certifikát, ktorý sme získali napríklad od Slovenskej bankovej asociácie či ŠFRB.

Ako zistíme, či sa do hlasovania zapojilo dosť vlastníkov?

Priebeh hlasovania môžete sledovať priamo v resitechu. Predseda alebo poverená osoba tak vidí, koľko vlastníkov už svoj hlas odovzdalo a či sa hlasovanie približuje k potrebnému kvóru. Nemusíte pritom všetko sledovať a pripomínať ručne.

Resitech automaticky odošle pripomienku vlastníkom, ktorí ešte nehlasovali, a to **3 dni, 2 dni, 1 deň a jednu hodinu pred koncom elektronického hlasovania.** Predseda tak má priebeh hlasovania pod kontrolou a zároveň nemusí čakať do posledného dňa, aby zistil, že sa zapojilo málo vlastníkov.

Čo treba vedieť pred zavedením resitechu

Potrebujeme na spustenie resitechu súhlas vlastníkov?

Nie. Keďže ide o nástroj na výkon správy, súhlas vlastníkov nie je potrebný. **Zo zákona máte iba informačnú povinnosť.** To znamená, že vlastníkov je potrebné o zavedení resitechu informovať. Keďže celý proces nasadenia resitechu máte od nás zabezpečený „na kľúč“, v správnom momente vám pripravíme a pošleme aj ná-

vrh informačného e-mailu. Používanie aplikácie pritom nie je povinné. Elektronická forma pridáva vlastníkom ďalšiu možnosť, ako sa dostať k informáciám, dokumentom alebo hlasovaniu, no nenahrádza všetky doterajšie spôsoby komunikácie.

Ako zabezpečujeme, aby mal prístup iba skutočný vlastník?

Účty sa vytvárajú podľa údajov o vlastníkoch bytov a nebytových priestorov z listu vlastníctva. Registračné informácie následne odchádzajú na e-mailové adresy, ktoré evidujete vy, ako predseda SVB. Súčasťou elektronickej komunikácie je aj **Dohoda o elektronickej komunikácii,** ktorú podpisuje vlastník. Cieľom je mať písomne potvrdené, komu e-mailová adresa patrí a na akú adresu sa majú elektronické informácie doručovať. Aj tento dokument máte od nás pripravený tak, aby obsahoval všetky potrebné náležitosti.

Ak sa vlastnícke vzťahy zmenia, napríklad pri predaji bytu, tieto zmeny sa v resitechu automatizovane zobrazujú každých 24 hodín. Predseda tak nemusí všetky zmeny zakaždým ručne kontrolovať pred každou schôdzou či písomným hlasovaním.

Nie je zavedenie platformy príliš komplikované?

Ako sme spomínali vyššie, celý proces zavedenia resitechu máte od nás pripravený „na kľúč". Z vašej strany je potrebné dodať len základné informácie o bytovom dome, o všetko ostatné sa postaráme my. Celý postup je nastavený v súlade s GDPR a zároveň tak, aby ste s nasadením resitechu mali čo najmenej práce.

Pomôžeme vám s úvodným nastavením, vysvetlením jednotlivých krokov aj komunikáciou smerom k vlastníkom. Cieľom nie je pridať predsedovi ďalšiu povinnosť. Zmyslom je postupne nahradiť pravidelne sa opakujúce manuálne úkony spôsobom, v ktorom máte väčší prehľad a menej vecí roztrúsených po e-mailoch, papieroch a ďalších miestach.

Čo všetko vieme riešiť okrem hlasovania?

Elektronické hlasovanie je iba jedna časť. Cez resitech môžete vlastníkom posielať oznamy, sprístupňovať vyúčtovania, zálohové predpisy a ďalšie dokumenty, pripravovať ankety alebo riešiť poruchy. Informáciu môžete poslať všetkým vlastníkom, vybranému vchodu alebo konkrétnym ľuďom. Pre predsedu to v praxi znamená menej opakovaného posielania rovnakých dokumentov a menej hľadania v starých e-mailoch.

Vlastník zároveň vie, kde si informáciu nájde aj neskôr. Oznamy, ankety, hlasovania, dokumenty a ďalšie materiály zostávajú uložené v prostredí platformy podľa nastavených pravidiel a oprávnení. Takýto prehľad pomáha nielen pri každodennej práci, ale aj pri kontrole dokumentácie, odovzdávaní agendy alebo vysvetľovaní prijatých rozhodnutí vlastníkom.

Obavy, ktoré počúvame najčastejšie

„Čo ak vlastníci nebudú chcieť aplikáciu používať?"

Táto obava je prirodzená. Nie každý vlastník prijíma nový spôsob komunikácie rovnako rýchlo a nie každý chce používať aplikáciu. Preto resitech nie je povinnosťou ani náhradou všetkých doterajších možností. Vlastníkom však prináša konkrétny úžitok. Majú informácie o dome na dosah, môžu si otvoriť dokumenty, nahlásiť poruchu, zapojiť sa do ankety alebo hlasovať aj vtedy, keď práve nie sú doma. Keď platforma nie je iba „ďalšia appka", ale miesto, kde vlastník skutočne nájde to, čo potrebuje, jej používanie začne dávať zmysel.

Musia resitech používať všetci vlastníci?

Nie. Každý vlastník sa rozhoduje sám. Offline spôsob komunikácie zostáva dostupný pre ľudí, ktorí ho potrebujú alebo uprednostňujú. Elektronická forma je ďalšou možnosťou. Platí však, že čím viac vlastníkov platformu používa, tým jednoduchšie môže SVB informovať obyvateľov, zbierať ich názory a prijímať spoločné rozhodnutia. A predseda pritom na zmenu nezostáva sám. Pri zavádzaní platformy, nastavovaní procesov aj zapájaní vlastníkov sme pri vás.

Máte ďalšiu otázku?

Každé spoločenstvo funguje trochu inak. To, čo je jednoduché v jednom dome, môže byť v inom komplikovanejšie pre počet vlastníkov, spôsob komunikácie alebo doterajšie zvyky. Ak ste v článku nenašli odpoveď na svoju otázku, ozvite sa nám. Radi sa pozrieme na vašu konkrétnu situáciu a odporučíme ďalší krok, ktorý bude dávať zmysel vášmu SVB.



Jakub Kulich
kulich@resitech.sk
0918 578 796

PARTNERI

SPRÁVCA budov S. R. O.



POMÁHAME SPRÁVCOM,
SPOLOČENSTVÁM VLASTNÍKOV BYTOV ALE AJ SAMOTNÝM VLASTNÍKOM

Vzhľadom na neustále a podstatné zmeny v oblasti správy bytových domov je vzdelávanie správcov a spoločenstiev nevyhnutnou súčasťou ich práce. Nedostatok participácie štátu na vzdelávaní nahrádzajú odborné združenia alebo spoločnosti, ktoré ponúkajú poradenstvo v tejto oblasti.

Jednou z takýchto spoločnosti sme my, spoločnosť SPRÁVCA budov s.r.o.

Ponúkame vám poradenstvo a pravidelný prísun informácii v týchto oblastiach správy bytových domov:

- ✓ PRÁVO
- ✓ EKONOMIKA
- ✓ TECHNIKA
- ✓ SPRÁVCOVSKÉ PROBLÉMY
- ✓ VZOROVÉ DOKUMENTY A SITUÁCIE
- ✓ PORADENSTVO NA TELEFÓN

ROZHODOVANIE PO VCHODOCH ZÁKON NEDOVOĽUJE.

Ako komplikovaný typ bytového domu z pohľadu rozhodovania vlastníkov vidíme veľký bytový dom, ktorý je rozdelený na niekoľko jednotlivých vchodov. Problémom je, že vlastníci si stále neuvedomujú, že hoci má dom viacero samostatných vchodov, ale majú pridelené jedno súpisné číslo, sú jednou stavbou a z pohľadu zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sú vnímané ako jeden celok, jeden bytový dom.

Problémom je požiadavka vlastníkov rozhodovať samostatne po jednotlivých vchodoch.

V tomto prípade je potrebné si uvedomiť, že v zmysle § 13 ods.1 zákona č. 182/1993 Z. z. „S vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.“

Ak vlastníci v bytovom dome rozhodujú o niečom, zákon nám stále prikazuje rozhodovať v kvóre príslušnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, nie v jednotlivých vchodoch.

Ak sa vlastníci v jednom z vchodov bytového domu rozhodnú pre maľovanie spoločných priestorov, o tejto otázke rozhodujú vlastníci celého domu. Práce sa financujú z účtu fondu prevádzky, údržby a opráv ich domu a realizujú sa na spoločných častiach a spoločných zariadeniach, kde má každý a jeden vlastník v dome svoj menší či väčší podiel.

Vlastníci v dome rozhodujú na schôdzi alebo v písomnom hlasovaní, schôdza sa zvoláva alebo písomné hlasovanie sa vyhlasuje pre všetkých vlastníkov domu. Zákon nám hovorí o doručení pozvánky alebo oznámenia o vyhlásení písomného hlasovania všetkým vlastníkom v dome. Zákon nám neumožňuje organizovať v bytovom dome čiastkové schôdze alebo čiastkové písomné hlasovania a robiť v rámci nich dielčie rozhodnutia.

Hoci sa vlastníkom bytov a NP hlasovanie po vchodoch zdá byť logické a aj pre nás správcov prakticky jednoduchšie, ale vo všetkých náležitostiach týkajúcich sa bytového domu musí byť umožnené rozhodovať všetkým vlastníkom v dome, a teda hlasovanie a rozhodovanie len jedného vchodu bytového domu nie je prípustné. Takýmto rozhodovaním, by došlo k upretiu práva ostatných vlastníkov v dome podieľať sa na správe a rozhodovaní domu ako celku.

SPOLOČENSTVÁM, KTORÉ UVAŽUJÚ NAD JEHO ZRUŠENÍM POMÔŽEME TIEŽ. PONÚKAME LIKVIDÁCIU SPOLOČENSTVA NA KĽÚČ.

Spravca budov s. r. o.
poradenstvo@spravcabudov.sk
+421 944 155 703
www.spravcabudov.sk

Prevencia a poistenie ako kľúč k stabilite pri skrytých rizikách v bytových domoch

Bytové a administratívne budovy dnes čelia čoraz širšiemu spektru rizík. Kým na prvý pohľad môžu pôsobiť bezpečne, realita správy nehnuteľností ukazuje, že škody spôsobené živelnými udalosťami, technickými poruchami či ľudskou nedbanlivosťou narastajú. Pre správcov bytových domov to znamená nielen vyššie nároky na prevenciu, ale aj na správne nastavenie poistnej ochrany.

Riziká sa menia, živelné udalosti sú na prvom mieste

Podľa Petra Drgu, produktového manažéra PREMIUM Poisťovne, sa charakter škôd v posledných rokoch výrazne posunul. „***Za posledných 10 rokov sa výrazne zmenila povaha rizík. Dnes dominujú živelné udalosti ako sú prívalové dažde, búrky, víchrice či lokálne záplavy.***“ Tieto javy už nie sú výnimočné ani regionálne obmedzené. Lokálne záplavy v mestách ako Nitra či Nové Zámky ukázali, že ohrozené sú aj bytové domy v mestskom prostredí, pričom škody často zasahujú pivnice, technické priestory či výťahové šachty.



Najčastejšie škody spôsobuje voda a oheň

Z praxe poisťovní jednoznačne vyplýva, že medzi najčastejšie poistné udalosti v bytových domoch patria vodovodné škody. „***Typické sú škody na potrubiach, či už ide o prívody alebo odpady. Veľký podiel na nich má samotné správanie obyvateľov,***“ vysvetľuje odborník. Nevhodné predmety splachované do kanalizácie spôsobujú upchávanie potrubí, následné havárie a často aj rozsiahle vytopenie bytov.

Ešte vážnejšou kategóriou sú požiare, ktoré majú nielen materiálne, ale aj tragické ľudské následky. „***Požiare sú strašiak. Len minulý rok sme evidovali na Slovensku 41 vážnych požiarov, pri ktorých zomrelo 13 ľudí.***“ Najčastejšie vznikajú v dôsledku nedbanlivosti – ponechaný sporák, otvorený oheň či nesprávne používanie nabíjaných zariadení.

Poistenie PREMIOVÉ Bytové domy je navrhnuté tak, aby pomáhalo stabilizovať hospodárenie bytových domov, minimalizovalo finančné dopady nečakaných udalostí a zároveň podporovalo preventívny prístup k správe nehnuteľností.

Správa bytových domov dnes nie je len o údržbe, ale o aktívnom riadení rizík. Kombinácia **prevencie, technickej starostlivosti a kvalitného poistenia** predstavuje základný pilier bezpečného a ekonomicky stabilného bývania.

Jeden bytový dom, tri strany: vlastník, správca a stavebný úrad

Už vyše 30 rokov sa po privatizácii bytového fondu vlastníci starajú o svoje byty a domy. So stavebným úradom prichádzajú do styku pri modernizácii vlastného bytu aj pri úpravách bytového domu ako celku. Do tohto procesu vstupujú aj správcovia, ktorí raz zastupujú vlastníkov v stavebnom konaní za bytový dom, inokedy chránia práva ostatných vlastníkov pri individuálnych stavebných úpravách.

Správca sa tak dostáva do rôznych postavení a často aj do nepríjemných situácií. Najmä pri konfliktoch medzi vlastníkmi, nesprístupnení častí bytov potrebných na opravy alebo v prípadoch, keď sa pri stavebných úpravách stretáva stavebný zákon so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Pri bytovom dome totiž úprava jedného bytu nemusí zostať iba záležitosťou jeho vlastníka. Môže zasiahnuť do spoločných častí domu a tým sa dotknúť aj ostatných vlastníkov.

Typickým príkladom je montáž klimatizácie. Stavebné úrady k nej v praxi pristupujú rozdielne. Niekde si vyžadujú súhlas vlastníkov pri inštalácii na fasáde, ale nie pri umiestnení na balkóne, terase či loggii. Pritom aj v týchto prípadoch môže dochádzať k zásahu do obvodového plášťa, teda spoločnej časti bytového domu. Podobné situácie vznikajú pri zastavaní časti terasy či loggie, zväčšení podlahovej plochy bytu alebo zmene rozmerov okien. V jednom prípade si vlastník zväčšil plochu bytu na úkor loggie. Stavebný úrad úpravu posúdil ako zásah do jeho bytu, preto nevyžadoval súhlas vlastníkov. Zmena ovplyvňuje plochu bytu a môže zasiahnuť vlastníkov. Úrad vlastnícke vzťahy neposudzoval a zaoberal sa stavebnými predpismi. Takéto prípady ukazujú potrebu posudzovať stavebné úpravy a vlastnícke vzťahy spoločne.

Rovnaké situácie, rozdielne postupy

Podobné podnety sa na stavebných úradoch v rámci Slovenska posudzujú rozdielne. Rozdielny pohľad môžu mať dokonca aj jednotliví zamestnanci toho istého úradu. Pozícia správcu sa pritom v rozhodovacom a schvaľovacom procese často stráca, hoci práve on následne rieši dôsledky stavebných úprav pri správe domu. V praxi ho môže obísť vlastník aj samotný stavebný úrad. Novela stavebného zákona tento problém úplne nevyriešila a vo vzťahu k bytovým domom zostáva viacero otázok otvorených.

A práve tu vzniká podstatná otázka pre správcu: **ako má zodpovedať za správu spoločných častí domu, ak sa o zásahu, ktorý sa ich môže dotýkať, dozvie až neskôr?** Nejde o to, aby správca rozhodoval namiesto vlastníka alebo stavebného úradu. Ak však bude dôsledky stavebnej úpravy neskôr riešiť pri správe domu, nemal by zostať mimo informácií, ktoré sa jej týkajú.

Čo všetko sa na bytovom dome za roky zmenilo?

Stavebný úrad by mal vedieť, ako sa objekt mení od projektu, výstavby a kolaudácie až po ďalšie stavebné úpravy. Dokumentácia by mala byť sústredená tak, aby boli počas celej životnosti stavby dohľadateľné jej zmeny aj ich dôsledky.

V praxi sa však posudzujú najmä jednotlivé konania a postupne sa tak stráca celkový prehľad o vykonaných zmenách. Vlastníci vykonávajú v bytoch dispozičné a materiálové zmeny a správca o týchto úpravách mnohokrát ani nevie. Ak sa navyše zmení správca domu, časť informácií sa môže stratiť úplne. Ak by bola evidencia sústredená na jednom mieste, správca, projektant, vlastník alebo iný oprávnený používateľ by mal k dispozícii potrebné informácie o objekte a jeho zmenách.

Problémy, ktoré sa ukážu až po rekonštrukcii

Stavebný úrad pri svojom povoľovacom procese nerieši mnoho detailov, ktoré sa pri rekonštrukciách bytov môžu prejaviť až neskôr. Typickým príkladom je prístup do inštalačného jadra, kde je potrebná pravidelná výmena meradiel vody či plynu alebo prístup k oprave či výmene stúpačiek. Ak správca o vykonávaných prácach nevie, problém môže vzniknúť až vo chvíli, keď je potrebné zabezpečiť opravu alebo výmenu.

Dôležité sú aj zásahy do konštrukcie panelových domov. Otrasy a vibrácie pri búracích prácach môžu spôsobovať pomalé poškodenia panelových spojov či mikrotrhliny

v omietkach ostatných bytov. Pri rozsiahlejších úpravách, ktoré zasahujú do statiky objektu, stavebný úrad vyžaduje statické posúdenie. Statik však posudzuje konkrétnu navrhovanú úpravu a nemusí vedieť, aké ďalšie zásahy už boli v objekte vykonané. Ak stavebný úrad nevedie evidenciu zmien, nemá si túto informáciu kde overiť.

Digitalizácia musí zahŕňať aj historickú evidenciu

Stavebné konanie sa postupne presúva do digitálneho prostredia a projekty sa majú predkladať elektronicky. Samotná digitalizácia nových procesov však nevyrieši chýbajúcu históriu existujúcich stavieb. Výrazne by pomohlo, keby **stavebné úrady evidovali povoľované zmeny ku konkrétnym objektom chronologicky a sústreďovali všetky doklady a výkresy k danému objektu.** Rovnako by pomohla digitalizácia dokumentov uložených dnes iba v papierovej forme a ich priradenie ku konkrétnej nehnuteľnosti. **Tieto informácie by sa dali zaznamenávať v pasportoch objektov spolu s výkresovou dokumentáciou. Dnes takáto komplexná evidencia chýba.**

Keď zásah príde neskoro

Samostatnou témou je včasnosť zásahu štátneho stavebného dozoru. V jednom prípade vlastník kompletne zrekonštruoval byt a zmenil jeho dispozíciu bez oznámenia stavebnému úradu či správcovi. Napriek požiadavkám na zastavenie prác rekonštrukcia pokračovala a kontrola stavebného úradu sa uskutočnila až po troch mesiacoch.

Pri kontrole vlastník uviedol, že byt iba maľoval. Ako má stavebný úrad po troch mesiacoch preukázať rozsah vykonaných prác, ak nemá dokumentáciu predchádzajúceho stavu bytu? Opäť sa tak vraciame k rovnakému problému. Ak chýba evidencia a informácia prichádza neskoro, spätne sa oveľa ťažšie posudzuje, čo sa v byte alebo dome skutočne zmenilo.

Správca by nemal zostať mimo procesu

Pri stavebných úpravách treba zohľadniť aj vlastnícke vzťahy. Byt nie je samostatný rodinný dom. Vlastník bytu je zároveň spoluvlastníkom spoločných častí bytového domu. Majetkové pomery sú preto pri posudzovaní stavebných úprav dôležité a v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. sa pri niektorých zásahoch dostávajú do procesu aj ostatní spoluvlastníci.

A práve tu má svoje miesto správca. Správcovia už v minulosti pri SODB poskytovali Štatistickému úradu SR údaje o objektoch, ktoré spravovali. Existujú teda informácie, ktoré by bolo možné prepájať s ďalšími databázami a využiť pri vytváraní komplexnej evidencie stavby.

Súčasťou takejto evidencie by mohla byť aj informácia o aktuálnom správcovi objektu. Správca by mal mať údaje o stavbe dostupné na jednom mieste a mal by mať možnosť vstupovať do procesu v rozsahu svojich kompetencií pri správe spoločných častí domu. Podmienky stavebných činností by sa mohli premietnuť napríklad aj do Domového poriadku alebo Zmluvy o výkone správy.

Správca by nemal byť v procese obchádzaný. Ak nesie zodpovednosť za správu domu a jeho spoločných častí, potrebuje mať včas k dispozícii informácie, ktoré sa ich týkajú. Komplexná evidencia stavby, jej zmien a aktuálneho správcu by mohla predísť mnohým nedorozumeniam a pomôcť tomu, aby stavebný úrad, vlastník aj správca pracovali s rovnakými informáciami o bytovom dome.

„Spolupráca vlastníkov, správcu a stavebného úradu je základom dobre fungujúceho a bezpečného domova.“



Ako BD SNV zjednotilo komunikáciu s vlastníkmi

BYTOVÉ DRUŽSTVO SPIŠSKÁ NOVÁ VES

Čo sa zmenilo, keď komunikácia a hlasovanie dostali spoločné digitálne miesto.

62	8 000	43	40 %
rokov pôsobenia	bytových a nebytových priestorov	členov tímu	práce vo vzťahu ku vlastníkom tvorila repetitívna komunikácia

Kto je Bytové družstvo Spišská Nová Ves

Bytové družstvo Spišská Nová Ves (BD SNV) už 62 rokov zabezpečuje komplexnú správu a údržbu pre približne 8 000 bytov a nebytových priestorov v regióne. Opiera sa o 43-členný tím odborníkov a spája dlhoročnú tradíciu s moderným prístupom, transparentnými službami a podporou pri obnovách domov.

Jedným z ľudí zapojených do zavádzania aplikácie BD SNV je **Ing. Daniel Hvizdoš**, vedúci strediska údržby a obnovy bytových domov. V družstve pracuje viac ako 16 rokov. Začínal ako technik dodávateľskej údržby, neskôr viedol stredisko vodo-ÚK a následne celé stredisko údržby. Dnes má na starosti aj obnovu bytových domov.

Východiskový stav:
Fungovanie pred zavedením resitechu

Pred zavedením resitechu komunikovalo BD SNV s vlastníkmi prostredníctvom papierových oznamov, nástenieb vo vchodoch, e-mailov a telefonátov. Pri urgentných situáciách družstvo informáciu ešte poisťovalo telefonicky.

> Samotný problém nebol v jednom konkrétnom kanáli. Vznikal vtedy, keď sa informácie medzi jednotlivými spôsobmi komunikácie rozdelili. Nie každý vlastník ich dostal v rovnakom čase a rovnakej podobe.

Ako sa to prejavovalo v praxi?

Hlasovania

Dosiahnutie potrebného kvóra sa medzi jednotlivými domami výrazne líšilo. Veľa záviselo od aktivity zástupcu vlastníkov, jeho ochoty pripomínať termíny, kontaktovať vlastníkov alebo obchádzať jednotlivé byty.

Repetitívna komunikácia

Podľa odhadu BD SNV tvorila repetitívna komunikácia približne 40 % práce vo vzťahu k vlastníkom. Išlo o opakované vysvetľovanie rovnakých tém, pripomínanie termínov, odpovedanie na podobné otázky, kontrolovanie doručenia oznamov či dopĺňanie informácií.

Objem kontaktu

V bežný pracovný deň družstvo riešilo približne **25 až 40 telefonátov a 30 až 50 e-mailov**. V období vyúčtovaní, havárií alebo hlasovaní sa počet telefonátov vedel dostať nad **60 denne**.

Rozdielna informovanosť

Spôsob, akým sa informácie dostávali k vlastníkom, nefungoval na každom bytovom dome rovnako. BD SNV preto hľadalo cestu, ako vytvoriť jednotnejší spôsob komunikácie naprieč spravovanými domami.

Zmena prišla so zavedením resitechu

Postupne sa spájali tlak na rýchlejšiu komunikáciu, potreba väčšej transparentnosti, rastúci rozsah práce

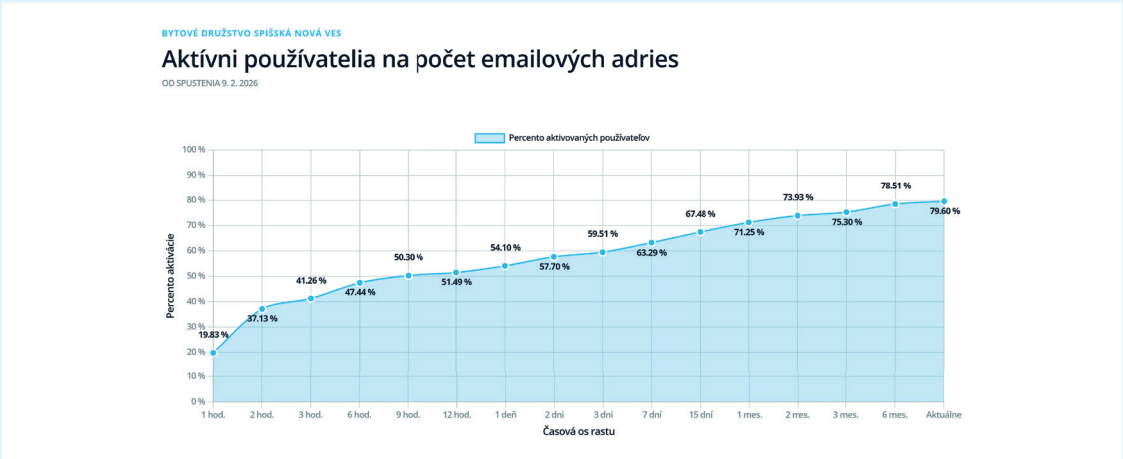
aj množstvo opakujúcich sa činností. BD SNV preto začalo hľadať spôsob, ako komunikáciu s vlastníkmi zjednotiť a znížiť jej závislosť od viacerých kanálov či individuálnej aktivity zástupcov vlastníkov.

So zavedením resitechu dostali informácie, ktoré dovtedy smerovali k vlastníkom cez nástenky, e-maily, telefonáty či ďalšie osoby, spoločné digitálne miesto. Družstvo začalo cez resitech komunikovať s vlastníkmi a využívať elektronické hlasovanie. Vlastníci zároveň získali priestor, kde sa môžu k informáciám o svojom dome vrátiť aj neskôr.

Nezmenil sa teda iba komunikačný kanál. **Zmenil sa spôsob, akým BD SNV dostáva informácie k vlastníkom a ako sa o ne môže pri ďalšej komunikácii oprieť.**

V praxi to prinieslo:

- ✓ jednotnejší spôsob komunikácie naprieč bytovými domami,
- ✓ lepšiu dostupnosť informácií pre vlastníkov,
- ✓ jednoduchšie zapojenie do hlasovaní,
- ✓ menšiu závislosť od papierových oznamov a individuálneho posúvania informácií,
- ✓ priestor na postupné obmedzovanie repetitívnej komunikácie.



Prvé registrácie prišli v priebehu pár hodín

Po spustení začali pribúdať prvé používateľské účty už v priebehu niekoľkých hodín. BD SNV zároveň pozitívne prekvapilo, že si aplikáciu postupne osvojovali aj starší vlastníci, pri ktorých sa na začiatku objavovali najväčšie obavy zo zmeny. **Dnes družstvo využíva systém na komunikáciu každý deň.**

51,49 %	**každý deň**	**79.60 % registrovaných**	**74 aktivít za 1 mesiac**
aktivovaných užívateľov v priebehu prvých 12 hodín	komunikácia cez resitech	2 845 z 3 574 vlastníkov s e-mailom je registrovaných	38 oznamov • 15 hlasovaní 12 porúch • 9 schôdzí

Čo sa zmenilo?

Pre vlastníkov

Podľa skúsenosti BD SNV vlastníci oceňujú najmä rýchlosť oznamov, prehľadnosť aplikácie a možnosť nájsť informácie na jednom mieste.

Družstvo zároveň pozoruje, že sa vlastníci viac zapájajú do hlasovaní, sledujú dianie vo svojom dome a komunikujú konštruktívnejšie. Keď majú k dispozícii rovnaké informácie, zostáva podľa BD menej priestoru na rozdielne interpretácie a domnienky.

Pre družstvo

Komunikáciu dnes BD SNV opisuje ako pokojnejšiu, prehľadnejšiu a menej závislú od papierových oznamov či individuálnej iniciatívy zástupcov vlastníkov.

Pri ďalšej komunikácii sa tím môže oprieť o to, že vlastníci majú informácie dostupné aj v aplikácii. Digitalizácia zároveň podľa družstva pomohla stabilizovať interné postupy a zjednotiť informácie.

> Vlastníci oceňujú rýchlosť oznamov, prehľadnosť aplikácie a to, že nemusia naháňať informácie – všetko majú na jednom mieste. Vidíme, že sa viac zapájajú do hlasovaní, sledujú dianie v dome a komunikujú konštruktívnejšie. - **Bytové družstvo Spišská Nová Ves**

PRED ZAVEDENÍM RESITECHU A DNES

PRED ZAVEDENÍM RESITECHU

- ✓ informácia sa posúvala cez nástenku, e-mail, telefonát alebo zástupcu vlastníkov
- ✓ pri hlasovaní bolo potrebné pripomínať termíny, kontaktovať vlastníkov a pri niektorých domoch aj obchádzať byty
- ✓ zapojenie vlastníkov do diania vo veľkej miere záviselo od toho, ako fungovala komunikácia v konkrétnom dome
- ✓ komunikácia bola výraznejšie závislá od individuálnej aktivity zástupcu vlastníkov
- ✓ pri nejednotnom šírení informácií vznikali medzi vlastníkmi rozdielne verzie toho, čo sa deje

DNES

- ✓ informácia má jedno spoločné miesto, ktoré má vlastník kedykoľvek k dispozícii
- ✓ vlastník sa môže do hlasovania zapojiť aj elektronicky priamo cez resitech, systém sám upozorňuje 3, 2, 1 deň a 1 h pred koncom hlasovania
- ✓ Bytové družstvo SNV potvrdzuje, že vlastníci viac sledujú dianie vo svojom dome a aktívnejšie sa zapájajú
- ✓ družstvo komunikuje s vlastníkmi cez spoločný systém, čím je menej závislé od individuálneho informovania
- ✓ vlastníci majú k dispozícii rovnaký zdroj zverejnených informácií



Čo na to hovorí samotné bytové družstvo?

„Dnes robíme správu rýchlejšie, digitálne a transparentne. Vlastníci majú informácie prehľadne v mobile, hlasovania sú jednoduchšie a komunikácia jednotnejšia. Opierame sa o odborný tím, moderné procesy a presvedčenie, že správca má byť dostupný a otvorený. Spolu s resitechom chceme digitálnu komunikáciu ďalej rozvíjať tak, aby mali vlastníci v aplikácii čo najviac informácií o svojom dome na jednom mieste.“

8 dôvodov, prečo si vybrať resitech

Oznamy, dokumenty či elektronické hlasovanie dnes nájdete vo viacerých systémoch na správu bytových domov. Pri ich výbere preto nestačí pozerať len na to, aké funkcie systém ponúka. Dôležitejšie je, ako fungujú v praxi, kam vás dokáže systém v digitalizácii posunúť a čo všetko vám pritom ponúkne. A práve v tom sa jednotlivé riešenia začínajú líšiť. Resitech spája jednotlivé časti správy domu do jedného systému a využíva pritom všetky výhody digitalizácie.

1 Nezačíname aplikáciou, ale chceme pochopiť, ako fungujete

Každá správcovská spoločnosť funguje trochu inak. Preto vám neposunieme prihlasovacie údaje so slovami „odteraz je to na vás“. **Zavedenie resitechu riešime spolu s vami - od prípravy dát a spustenia bytových domov až po komunikáciu smerom k vlastníkom.** Vy sa rozhodnete pre resitech a my vám pomôžeme dosiahnuť to, aby sa z rozhodnutia stal fungujúci systém v praxi.

2 Ako jediní na Slovensku zobrazujeme katastrálne zmeny na LV

Resitech je jediný nástroj na Slovensku, ktorý poskytuje zobrazovanie katastrálnych zmien na listoch vlastníctva na 24-hodinovej báze. Správca vidí pôvodný aj nový údaj, takže nemusí manuálne kontrolovať jednotlivé listy vlastníctva. Táto služba tak správcovi šetrí hodiny času a môže rovno pracovať s konkrétnou zmenou.

3 V jednom prostredí prepájame komunikáciu, dáta aj procesy

Oznam, porucha, hlasovanie, kataster: každý z nich je sám o sebe len údaj. Hodnota vzniká vtedy, keď spolu súvisia. V resitechu máte vlastníkov a vlastnícke pomery, komunikáciu, poruchy, dokumenty, ankety, elektronické hlasovanie aj ďalšie údaje a procesy spojené s bytovým domom na jednom mieste. Postupne ich prepájame tak, aby správca nemusel skladať celý obraz domu z viacerých systémov.

4 Pri elektronickom hlasovaní nesieme zodpovednosť za výpočet my

Hlasovanie patrí medzi najcitlivejšie procesy v bytovom dome. Resitech preto automaticky zohľadní vlastnícke pomery, podiely, splnomocnenia aj elektronické a písomné hlasy a pripraví výsledok do zápisnice. Legislatívne zmeny sledujeme a premietame do systému za vás. **Správny výpočet hlasovania je tak naša zodpovednosť, nie vaša.**

5 Resitech vyvíjame podľa toho, čo správcovia reálne riešia

Podnety z každodennej praxe nekončia iba na zákazníckej podpore. Dostávajú sa aj k našim vývojárom. Preto sa nepozeráme iba na to, koľko nových funkcií pribudlo, ale najmä na to, koľko ďalších situácií z práce správcu vieme vyriešiť a prepojiť s tým, čo už v resitechu robí.

6 Nekončíme spustením. Sledujeme, či sa resitech naozaj používa

Spustený bytový dom ešte neznamená digitalizovaný bytový dom. Resitech preto automaticky vyhodnocuje mieru používania na jednotlivých domoch a ukáže nám, kde treba zapojenie vlastníkov podporiť. Pomáhame s komunikáciou, materiálmi, školeniami aj ďalšou podporou. Naším cieľom nie je odovzdať vám softvér, ale dostať resitech do každodennej praxe.

7 So systémom dostávate aj odborné zázemie

Nedostávate od nás len softvér. Každý rok pripravujeme Magazín moderného správcu, organizujeme semináre a webináre a venujeme sa témam, ktoré prináša prax aj legislatíva. Právne otázky konzultujeme s odborníkmi a vieme vás prepojiť aj na overených partnerov z oblasti financovania či obnovy. Na druhej strane tak nie je len technická podpora, ale tím, ktorý žije tempom bytového domu.

8 Nesľubujeme, že to pôjde samo Sľubujeme, že pri tom budeme

Zvyk je železná košeľa a nový spôsob práce potrebuje čas. Preto vám nesľubujeme, že všetko pôjde bez námahy. Pri prvom elektronickom hlasovaní vám však pomôžeme s prípravou a spustením, nového kolegu zaškolíme a ak príde náročná reakcia od vlastníka, pomôžeme vám ju riešiť. Sme na telefóne vždy, keď nás potrebujete. Digitalizáciu nezvládne aplikácia sama. Vy ju zavádzate do praxe. My sa postaráme, aby ste v tom neboli sami.

Základná cena hovorí málo o tom, čo za ňu skutočne dostanete. V cene resitechu máte školenia, technickú podporu, zobrazovanie katastrálnych zmien, konzultácie aj nové funkcie, bez dodatočných faktúr a samostatne platených položiek. Neplatíte len za prístup do platformy, ale aj za tím a starostlivosť, ktoré máte k dispozícii počas celej spolupráce.

Na niektoré otázky zo správy bytových domov je lepšie hľadať odpovede spolu

Nie každá situácia zo správy bytového domu má jedno univerzálne riešenie. Niekedy pomôže odborný pohľad. Inokedy skúsenosť kolegu, ktorý niečo podobné už riešil. A niekedy najviac zaváži možnosť sadnúť si za jeden stôl a otvorene sa o tom porozprávať.

Aj preto v resitechu organizujeme odborné semináre pre správcov bytových domov.

Nie ako školenie, na ktorom chceme správcom hovoriť, ako majú robiť svoju prácu. Naopak. Chceme vytvárať priestor, kde sa stretne odborný pohľad s reálnou praxou a kde je možné pýtať sa, porovnať skúsenosti a diskutovať o konkrétnych situáciách zo správy bytových domov.

Od otázky k odpovedi, ktorú viete použiť v praxi

Na našich podujatiach sa venujeme témam elektronizácie bytových domov, elektronického hlasovania, komunikácie s vlastníkmi, procesov v správcovskej firme či zodpovednosti správcu.

Nechceme však zostať iba pri našom pohľade. Preto do programu pozývame odborníkov a partnerov z oblastí, ktoré so správou bytových domov prirodzene súvisia. Pri legislatívnych otázkach dostávajú priestor právnici, pri ďalších témach ľudia, ktorí sa im venujú vo svojej každodennej praxi.

Vďaka tomu sa na jednu situáciu nemusíme pozerať iba technologicky. Môžeme ju rozobrať z pohľadu práva, správcu či vlastníka a zároveň sa pozrieť na to, ako má riešenie fungovať v každodennej praxi. A práve pri takýchto rozhovoroch často vznikajú odpovede, ktoré sa do jednej prezentácie nezmestia. Niektoré témy si pýtajú viac než pár hodín pri jednom stole. Aj preto vznikol **resiConnect** – trojdňové stretnutie našich zákazníkov, partnerských firiem a odborníkov z oblastí, ktoré so správou bytových domov súvisia. Od začiatku sme ho nechceli postaviť iba na prednáškach.

> Odborné témy a diskusie sa striedali s neformálnym programom, spoločnou turistikou či časom stráveným pri raňajkách alebo večer na parkete. Správcovia tak mali priestor pýtať sa, porovnávať skúsenosti a spoznávať ľudí z jednotlivých oblastí aj mimo presne vymedzeného času na prezentáciu.

Počas odbornej časti mohli bližšie spoznať pohľad jednotlivých partnerských firiem, otvoriť konkrétne situácie zo svojej praxe a diskutovať priamo s ľuďmi, ktorí sa daným témam profesionálne venujú.

A potom rozhovory pokračovali ďalej. Pri jedle, počas turistiky aj večer. Práve tam sa často otvorili témy, na ktoré počas bežného pracovného dňa jednoducho nie je priestor. ResiConnect je unikátny najmä tým, že sa na ňom o veciach rozprávame

resiConnect: nultý ročník máme za sebou

otvorene a bez zbytočných formalít. Riešime témy a problémy, s ktorými sa správcovia reálne stretávajú vo svojej každodennej praxi, a spoločne hľadáme možné riešenia.

Účastníkom zároveň ukazujeme, na čom v resitechu aktuálne pracujeme, predstavujeme pripravované novinky a priamo na mieste diskutujeme o tom, ako by mali nové funkcie fungovať v praxi. ResiConnect tak ponúka možnosť nahliadnuť priamo do „kuchyne“ resitechu a svojimi skúsenosťami, pripomienkami či potrebami ovplyvniť ďalšie smerovanie platformy.

A čo bude ďalej?

Konkrétne mestá, termíny, témy aj hostí budeme zverejňovať postupne. Aj tentoraz chceme vyberať témy, ktoré vychádzajú z každodennej praxe správcov a prizývať k nim ľudí, ktorí dokážu priniesť ďalší odborný pohľad.

Chceme zachovať aj to, čo sa nám na týchto stretnutiach osvedčilo najviac - dostatok priestoru na otázky, otvorenú diskusiu a skúsenosti ľudí, ktorí riešia podobné situácie.

V roku 2027 plánujeme tri odborné semináre pre správcov a ďalší resiConnect



Ak chcete vedieť o pripravovaných termínoch, sledujte naše sociálne siete alebo sa prihláste na odber nášho newslettera. Zostaňte s nami v kontakte.

E-faktúry v bytových domoch: čo bude platiť od roku 2027

Hoci sa to nezdá, ale začiatok ďalšieho roka sa blíži a s ním aj nové povinnosti v oblasti fakturácie. Hovoríme o povinnosti vystavovania a prijímania e-faktúry. Keďže oblasť správy bytových domov nie je výnimkou rozhodli sme sa pre vás zistiť, aké pravidlá búdu od 1. 1. 2027 platiť pre bytové domy zastúpené správcami na základe Zmluvy o výkone správy a aké pre spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Spoločnými silami pre vás občianske združenie **PODPORA SPRÁVY, zastúpené JUDr. Jozefom Štorom, LL.M., MBA** a spoločnosť SPRÁVCA budov s.r.o., zastúpená JUDr. Janou Guoth, obaja ako organizácie poskytujúce poradenstvo a pomoc v oblasti správy bytových domov, spracovali nasledujúce usmernenie, ktoré vychádza z vyjadrenia Finančnej správy Slovenskej republiky.

Od 1. januára 2027 sa mení spôsob, akým sa budú vystavovať a prijímať faktúry. Namiesto papierových faktúr alebo obyčajných PDF súborov budú podnikatelia musieť používať štandardizovaný elektronický formát. Za elektronickú faktúru je považovaná len faktúra vystavená v predpísanom štruktúrovanom formáte. Povinnosť vyhotovovať takéto faktúry majú všetci platitelia DPH so sídlom na Slovensku, ktorí, zjednodušene povedané, dodali tovar alebo poskytli službu na území Slovenska. Prijímať takéto faktúry musia vedieť všetky právnické osoby a podnikatelia. Podľa vyjadrenia Finančnej správy Slovenskej republiky, ktoré je prílohou tohto usmernenia budú platiť rovnaké pravidlá tak pre bytové domy zastúpené správcom ako aj spoločenstva vlastníkov bytov.

Vyhotovovanie e-faktúry

Povinnosť vyhotovovať e-faktúru budú mať od 1. 1. 2027 všetci platitelia DPH so sídlom na Slovensku, ktorí poskytujú službu alebo dodávajú tovar. Platcami DPH sa stávate ak váš obrat za kalendárny rok prekročí sumu 50 000 eur. Hoci je SVB právnická osoba, tá nie je založená za účelom podnikania, ale za účelom správy vlastného majetku. Asi neexistuje na Slovensku SVB, ktoré by bolo platcom DPH. Nehovoriac samozrejme o bytových domoch, kde nie je SVB založené.

Prijímanie e-faktúry

Situácia pri prijímaní elektronickej faktúry by už však mohla byť iná. Povinnosť prijímať elektronické faktúry musia vedieť všetky právnické osoby a podnikatelia. Strašiakom pre správcov bytových domov je najmä prijímanie elektronických faktúr od dodávateľov služieb, ako sú vodárenské spoločnosti, elektrárne, plynárne, dodávatelia tepla, ale aj menší dodávatelia, napr. upratovacie spoločnosti a podobne. Bytový dom – vlastníci bytov a nebytových priestorov nie sú nikdy právnickou osobou, sú však zastúpení správcom, ktorý je právnická osoba, podnikateľ. Obava správcov pri povinnosti prijímať elektronické faktúry pramení najmä z toho, že vieme, že vyššie uvedení dodávatelia pri každom odbernom mieste registrujú správcu s IČO, hoci konkrétnymi odberateľmi sú samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov. Faktúry, ktoré ako správcovia prijímame od dodávateľov služieb, nepatria do účtovníctva správcu, nakoľko sa netýkajú podnikateľskej činnosti samotného správcu. Predmetné faktúry sú hradené z finančných prostriedkov vlastníkov bytov a nebytových priestorov sústredených na ich účte bytového domu.

V súvislosti s povinnosťou vyhotovovania elektronickej faktúry je potrebné uviesť, že spoločenstvo je právnická osoba, ktorá spravuje spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov, príslušenstvo a priľahlý pozemok vrátane ich údržby a obnovy. Správcom môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. V zmysle zákona číslo 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (BytZ) spoločenstvo a aj správca konajú pri obstarávaní služieb a tovarov v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, to znamená, že príjemcami (odberateľmi) jednotlivých tovarov a služieb obstaraných správcom sú jednotliví vlastníci bytov a nebytových priestorov.

Od 1. 1. 2027 sa povinnosť vyhotovenia elektronickej faktúry vzťahuje na tuzemského platiteľa dane podľa § 4, 4b alebo 4c, ktorý dodá tovar s miestom dodania podľa § 13 zákona o DPH v tuzemsku alebo poskytne službu s miestom dodania podľa § 15 alebo § 16 zákona o DPH v tuzemsku alebo prijal platbu pred dodaním tovaru alebo služby, ak príjemcom (odberateľom) týchto plnení je:

- zdaniteľná osoba, ktorá má v tuzemsku sídlo, miesto podnikania, prevádzkareň, bydlisko alebo sa v tuzemsku obvykle zdržiava,

- nezdaniteľná právnická osoba, ktorá má v tuzemsku sídlo alebo miesto charakterizované dostatočným stupňom stálosti a vhodnou štruktúrou, ak ide o ľudské a technické zdroje potrebné na výkon jej činnosti.

Povinnosť vyhotovenia elektronickej faktúry sa teda vzťahuje na dodania tovarov alebo služieb s miestom dodania v tuzemsku, ktoré boli poskytnuté tuzemskej zdaniteľnej fyzickej alebo právnickej osobe alebo nezdaniteľnej právnickej osobe. V zmysle vyjadrenia Finančnej správy Slovenskej republiky: „Keďže pri obstaraní tovarov a služieb v rámci správy bytov a nebytových priestorov v dome koná spoločenstvo alebo správca v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov, povinnosť vyhotovenia elektronickej faktúry je potrebné posúdiť v závislosti od toho, či vlastník bytu alebo nebytového priestoru ako príjemca tovarov alebo služieb obstaraných správcom je zdaniteľnou osobou alebo nezdaniteľnou právnickou osobou“.

V situácii, keď všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú len nezdaniteľné fyzické osoby (občania), dodávateľ nemá podľa zákona o DPH povinnosť vyhotoviť elektronickú faktúru (resp. akúkoľvek faktúru) za tovary alebo služby, ktoré sú fyzickým nezdaniteľným osobám dodané.

V takomto prípade môže dodávateľ (napr. dodávateľ energií) vyhotoviť elektronickú faktúru na správcu bytového domu, keďže elektronická faktúra je vyhotovená nad rámec povinností ustanovených zákonom o DPH. Ak dodávateľ vyhotovuje v týchto prípadoch elektronickú faktúru na správcu alebo spoločenstvo, spoločenstvo a ani správca nemá povinnosť zabezpečiť, aby elektronické faktúry vyhotovené za tovary a služby dodané nezdaniteľným fyzickým osobám vedel prijať doručovacou službou.

Podľa nášho názoru, bez ohľadu na to, či je v bytovom dome vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru nezdaniteľná fyzická osoba (občan) alebo právnická osoba, dodávatelia služieb majú uzatvorenú zmluvu o dodávke služieb a tovaru „en bloc" pre celý dom bez ohľadu na postavenie jednotlivých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Týmto reagujeme na vyjadrenie Finančnej správy SR, že ak sa v bytovom dome nachádza zdaniteľná osoba je dodávateľ povinný pri dodaní tovaru a služieb vyhotoviť elektronickú faktúru, pričom nesmie byť uvedený správca alebo spoločenstvo ako príjemca (odberateľ). Takto vyhotovenú elektronickú faktúru dodávateľ zašle priamo na zdaniteľnú osobu alebo nezdaniteľnú právnickú osobu buď doručovacou službou alebo so súhlasom príjemcu plnenia iným spôsobom než doručovacou službou. Zaslanie elektronickej faktúry iným spôsobom než doručovacou službou podlieha súhlasu príjemcu plnenia.

Pri dodaní tovarov a služieb, ktoré sú dodávané/poskytované vlastníkom bytov – nezdaniteľným fyzickým osobám (občanom), dodávateľ nie je povinný vyhotoviť elektronickú faktúru, a to ani v prípade, ak na základe dohodnutých zmluvných podmienok dodávateľ vyhotovuje, resp. doručuje faktúru spoločenstvu vlastníkov bytov, ktoré koná v mene a na účet vlastníkov bytov. Z uzatvorenej zmluvy medzi dodávateľom a spoločenstvom vlastníkov bytov by malo byť zrejmé, že tovary a služby sú dodávané nezdaniteľným fyzickým osobám a že spoločenstvo vlastníkov bytov koná len ako správca bytov zastupujúci jednotlivých vlastníkov, aby dodávateľ správne posúdil svoje fakturačné povinnosti.

Na záver **podľa vyjadrenia Finančnej správy SR, ani správca ani SVB nie sú odberateľmi služieb a tovaru, ale sú nimi samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov,** z čoho vyplýva, že ani správca ani SVB nemá povinnosť zabezpečiť, aby elektronické faktúry vyhotovené za tovary a služby dodané nezdaniteľným fyzickým osobám vedel prijať doručovacou službou.

To však neznamená, že napr. SVB nemôžu prijímať e-faktúry na dobrovoľnej báze, aj vzhľadom k tomu, že to bude značne uľahčovať ekonomickú časť agendy správy domu. Prijímanie elektronických faktúr cez certifikovaných digitálnych poštárov v sieti Peppol je pre menšie objemy dokladov, a teda vhodné aj pre SVB častokrát zadarmo. Takýmito digitálnymi poštármi sú napríklad spoločnosť **KROS, eFaktura s.r.o., Doklado s.r.o.**

Dotazovali sme sa aj na následnú archiváciu. Faktúry je možné uchovávať výlučne v elektronickej podobe, ak je počas celej zákonnej lehoty zabezpečená ich čitateľnosť, autenticita, integrita a spätné vyhľadanie. Pôvodnú e-mailovú správu, ktorou bola faktúra doručená, nie je potrebné uchovávať. Postačuje uchovanie samotnej elektronickej faktúry, ak spĺňa uvedené zákonné požiadavky.

Nezabudnite si v prípade prijímania elektronických faktúr doručovacou službou dobrovoľne vyžiadať súhlas vlastníkov konkrétneho domu s úhradou poplatku, aby ste nemuseli tento poplatok hradiť z vlastných zdrojov.

SPRÁVA BYTOVÝCH DOMOV JE ZODPOVEDNOSŤ A VY NA TO NEMUSÍTE BYŤ SAMI.

STAŇTE SA NAŠIM ČLENOM

ČO ZÍSKATE ČLENSTVOM

- **ODBORNÉ PORADENSTVO**
  Právne analýzy, usmernenia a odporúčania k situáciám z reálnej praxe správy bytových domov.
- **PRAKTICKÉ VZORY A DOKUMENTY**
  Zmluvy, domové poriadky, žiadosti, podania, hlasovacie otázky, interné dokumenty a ďalšie praktické nástroje.
- **ČLENSKÝ PORTÁL**
  Prístup k odbornému obsahu, analýzam, návodom, vzorom dokumentov, blogom a video-blogom podľa Vášho postavenia v správe domu.
- **VZDELÁVANIE A PODUJATIA**
  Odborné semináre, workshopy, školenia a programy, pre členov bezplatne.
- **PODPORA PRI RIEŠENÍ KONKRÉTNYCH PROBLÉMOV**
  Od zmeny správcu, prípravy zmlúv a výberových konaní až po zakladanie či likvidáciu SVB.
- **MEDIÁCIA A HĽADANIE DOHODY**
  Pomáhame riešiť konflikty medzi vlastníkmi, správcom a ďalšími účastníkmi správy skôr, než prerastú do sporov.
- **ODBORNÁ KOMUNITA**
  Spojenie správcov, spoločenstiev, vlastníkov a odborníkov, ktorí si vymieňajú skúsenosti a spoločne hľadajú lepšie riešenia pre správu bytových domov.

PODPORA SPRÁVY O.Z.
POMOC, PODPORA A PORADENSTVO PRI SPRÁVE BYTOVÝCH DOMOV

Členstvo nie je len o tom, čo dostanete, je aj o tom, čo môžeme spoločne ovplyvniť.

Silné združenie vzniká vtedy, keď jeho členovia **zdieľajú skúsenosti, vzdelávajú sa, pomáhajú si a hovoria svoj názor**. Preto chceme vytvárať prostredie, v ktorom správca nemusí riešiť každý problém sám, spoločenstvo nemusí pri každej otázke začínať od nuly a vlastník nemusí zostať bez odborného vysvetlenia.

Pre registráciu kliknite na QR kód, alebo nám napíšte email.

Radi Vám pripravíme kompletnú ponuku členstva.

www.podporaspravy.sk - marketing@podporaspravy.sk

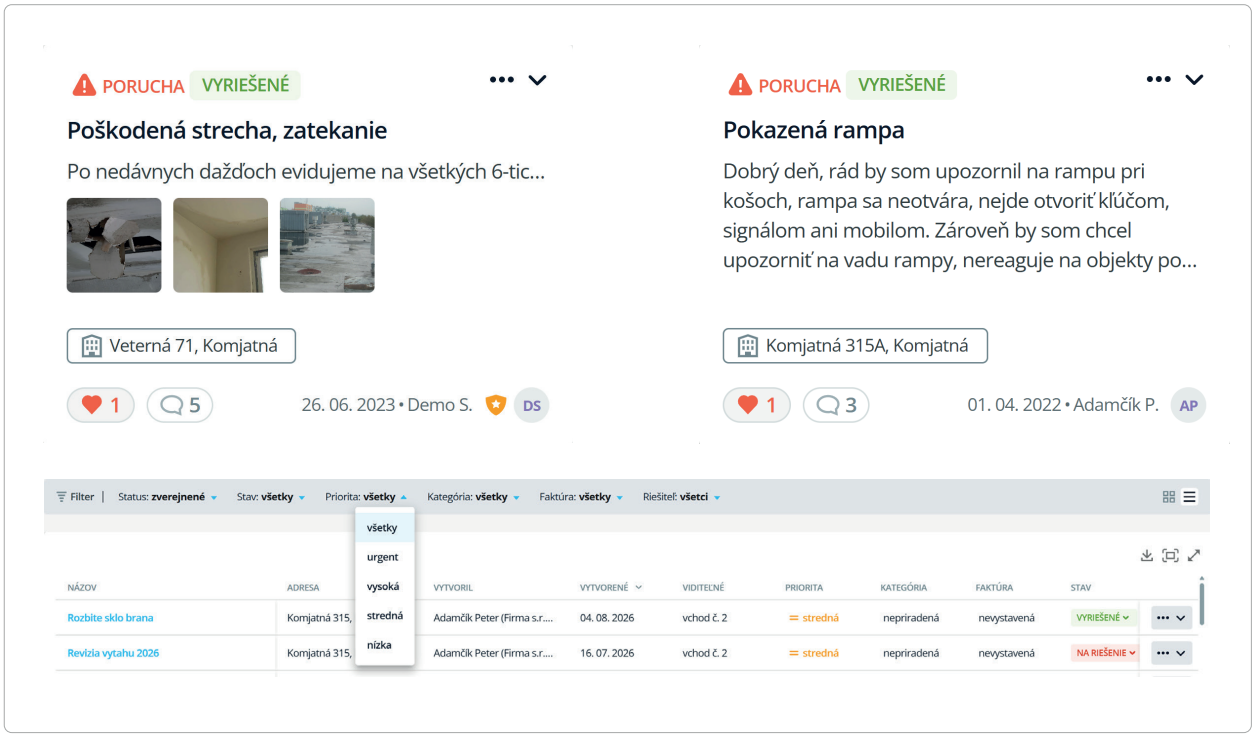
Čo sa deje s poruchou po tom, ako ju vlastník nahlási?

Jedna porucha. Päť hlásení o tej istej veci. Jedno telefonátom, ďalšie cez SMS, e-mail alebo osobne priamo u správcu. Každé príde v inom čase a od iného vlastníka, hoci všetky hovoria o tom istom probléme. Samotné nahlásenie pritom býva len začiatok. Treba určiť, čo sa stalo, aká naliehavá je situácia, kto ju bude riešiť, kam sa riešenie posunulo a či je už vec uzavretá. A popri tom prichádzajú ďalšie poruchy z ďalších bytových domov, ktoré riešia rôzni technici. Pri väčšom počte domov preto nie je najväčšou výzvou poruchu prijať. **Dôležité je udržať prehľad o tom,** čo sa s ňou deje potom. Práve na tom je postavená správa porúch v resitechu.

Jedna porucha, jeden proces

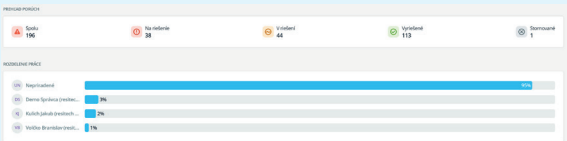
Ak podnety prichádzajú cez viacero kanálov, jedna porucha sa môže k správcovi dostať viackrát. **V resitechu stačí, aby ju nahlásil jeden vlastník.** K poruche môže pridať popis, fotografiu či prílohu a ostatní vlastníci dostanú informáciu, že už bola nahlásená. Následne vidia, čo sa s poruchou deje a v akej fáze riešenia sa práve nachádza. Správca tak nemusí spracovávať viacero hlásení tej istej udalosti a pracuje stále s jednou poruchou a jej priebehom.

Pri každej poruche môže zároveň nastaviť prioritu, kategóriu, riešiteľa, internú poznámku či informáciu o fakturácii. Každá zmena sa zapisuje do histórie, takže celý priebeh zostáva na jednom mieste.



Poruchy podľa toho, ako funguje váš tím

Inak vyzerá správa porúch v menšom SVB a inak v spoločnosti, kde má každý technik na starosti vlastnú skupinu bytových domov. Práca s poruchami sa preto dá nastaviť podľa spôsobu fungovania správcu. Technik môže pracovať s domami, za ktoré zodpovedá, zatiaľ čo vedúci alebo manažér má spoločný prehľad o poruchách naprieč tímom. Zo skúseností vieme, že niektorí správcovia majú proces nastavený tak, že poruchy za bytový dom nahlasuje iba zástupca vlastníkov. Aj takýto spôsob fungovania vieme v resitechu nastaviť bez problémov. Pri väčšom množstve hlásení pomáha tabuľkové zobrazenie a filtrácia. Správca si vie zobraziť napríklad poruchy podľa ich stavu, priority alebo zodpovednej osoby a pracovať iba s tými, ktoré v danom momente potrebuje riešiť.



Čo vám poruchy hovoria o vašich domoch?

Jedna porucha vám povie, čo sa deje na konkrétnej adrese. Väčšie množstvo porúch však môže ukázať aj širší obraz o tom, **ako sa technické problémy vo vašich domoch riešia.** V štatistikách resitechu si správca môže pozrieť údaje za konkrétny bytový dom alebo naprieč všetkými domami pod svojou správou, sledovať ich za vybrané obdobie a pozrieť sa aj na priemerný čas vyriešenia porúch. Takýto pohľad môže odhaliť aj



výrazné rozdiely medzi jednotlivými adresami alebo zaťažením technikov. Jeden zo správcov v Košiciach napríklad pri práci s dátami v resitechu zistil, že z približne 1 100 nahlásených porúch pochádzalo viac ako 500 iba z dvoch bytových domov. **Takýto údaj už nie je len štatistika. Je dôvodom pozrieť sa bližšie na konkrétne adresy, opakujúce sa problémy alebo spôsob, akým je technická agenda rozdelená v tíme.** Širší pohľad na stav jednotlivých bytových domov môže správca následne vidieť aj na Mape adries v resitechu.

Vlastník vidí priebeh. Správca celý proces.

Porucha nekončí tým, že sa podnet niekam zapíše. Za každým hlásením nasleduje ďalšia práca - od vyhodnotenia situácie a pridelenia človeka, ktorý ju vyrieši, až po sledovanie priebehu a uzavretie celej veci. Keď má tento proces jedno miesto, správca nemusí spätne skladať informácie z telefonátov, e-mailov a poznámok jednotlivých ľudí. **Porucha zostáva tou istou poruchou od nahlásenia až po vyriešenie. Mení sa jej stav a pribúdajú informácie o práci, ktorá sa za ňou odohráva.** A vlastník pritom vidí, že jeho podnet nezostal bez odozvy.

Referencia od zákazníka

„Poruchy sme predtým evidovali jednoducho do zošita. Kolegovia boli na tento spôsob zvyknutí, no ja som videl príležitosť posunúť túto časť správy ďalej a práve v resitechu sme našli riešenie, ktoré nám vyhovovalo. Žijeme predsa v dobe, keď môžeme mať namiesto ručných poznámok prehľadnú databázu, v ktorej sa dá filtrovať, spätne dohľadať jednotlivé prípady a sledovať, čo ešte zostáva doriešiť.

Dôležité pre mňa bolo aj to, že táto zmena neprináša výhodu iba nám ako správcovi. Vlastníci získavajú lepší prehľad o nahlásených poruchách a o tom, čo sa s nimi deje. Vnímam to preto ako win-win riešenie pre obe strany. U nás je to zároveň určitý míľnik. Zošit sme zrušili a poruchy evidujeme v resitechu. Je to konkrétny krok k modernejšiemu spôsobu správy, vďaka ktorému nás vlastníci vnímajú ako moderného a transparentného správcu, ktorý ide s dobou.“

Marek Miklovič
Odborný referent správy IT a elektronických aplikácii
Bytové hospodárstvo Hlohovec, s.r.o.

Kto je zodpovedný za bezpečnú prevádzku výťahov v bytovom dome?



Výťah je zariadenie, ktoré v bytovom dome denne použije takmer každý, od detí až po seniorov. Kým spoľahlivo jazdí, nikto sa nepýta, kto zaň zodpovedá. Táto otázka prichádza na rad až vtedy, keď sa niečo stane. Porucha, uviaznuté osoby, úraz alebo poistná udalosť. A odpoveď mnohých vlastníkov bytov prekvapí.

Zodpovednosť totiž nenesie servisná firma, ktorá má výťah „na starosti“, ani revízny technik, ktorý ho kontroluje. Nesie ju prevádzkovateľ výťahu, teda spoločenstvo vlastníkov bytov (SVB) alebo správca domu.

Čo hovorí zákon?

Povinnosti pri prevádzke technických zariadení ukladá zamestnávateľom zákon č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci v znení neskorších predpisov. V bytovom dome podľa § 13 ods. 7 tohto zákona úlohy zamestnávateľa plní spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (SVB) alebo správca, s ktorým vlastníci uzatvorili zmluvu o výkone správy podľa § 6 zákona č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Prevádzkovateľ zodpovedá za údržbu výťahu, jeho prevádzku, predpísané prehliadky a skúšky, vedenie technickej dokumentácie aj za odstraňovanie zistených nedostatkov.

Lehoty pravidelných kontrol určuje príloha č. 7 vyhlášky č. 508/2009 Z. z. a STN 27 4002. Dozorca výťahu vykonáva prehliadku týždenne, revízny technik odbornú prehliadku každé tri mesiace a odbornú skúšku každé tri roky. Každých šesť rokov musí výťah absolvovať opakovanú úradnú skúšku, ktorú vykonáva oprávnená právnická osoba.

Tri úrovne starostlivosti o výťah

1 SVB prevádzkuje existujúci výťah. Opotrebované komponenty sa vymieňajú „kus za kus“ za rovnaké alebo ekvivalentné. Opakovaná úradná skúška po takejto výmene nie je potrebná. Servisný alebo revízny technik vykoná funkčnú skúšku a zmenu zaznamená do technickej dokumentácie výťahu.

2 SVB sa rozhodne pre modernizáciu (rekonštrukciu). Typicky ide o obnovu kabíny, výmenu elektrického rozvádzača, doplnenie frekvenčného meniča alebo výmenu šachtových dverí. Takáto rekonštrukcia môže podstatným spôsobom zmeniť charakter prevádzky výťahu. Pred akýmkoľvek zásahom je preto potrebné posúdiť technickú dokumentáciu rekonštrukcie oprávnenou právnickou osobou a po jej vykonaní absolvovať opakovanú úradnú skúšku podľa § 12 vyhlášky č. 508/2009 Z. z.

3 SVB vymení celý výťah za nový. Nový výťah je určeným výrobkom podľa zákona č. 56/2018 Z. z. a pred uvedením na trh musí prejsť posúdením zhody notifikovanou osobou podľa NV SR č. 235/2015 Z. z. Dodávateľ následne vydá vyhlásenie o zhode a odovzdá vlastníkom sprievodnú dokumentáciu výťahu.

Posúdenie technickej dokumentácie pred modernizáciou výťahu pritom nie je formalita. Môže potvrdiť, že navrhované riešenie je v poriadku, ale aj odhaliť, že znižuje bezpečnostnú úroveň pôvodného výťahu, alebo že ide o podstatnú úpravu a na výťah sa hľadí ako na nový určený výrobok vrátane posúdenia zhody. Vtedy je spravidla výhodnejšie vymeniť celý výťah.

Modernizácia výťahu alebo nový výťah?

V praxi sa spoločenstvá rozhodujú najmä podľa finančných možností. Modernizácia býva v závislosti od svojej špecifikácie lacnejšia než nový výťah, neraz o 50 až 70 %. Pri určovaní jej rozsahu pomáha posúdenie rizík podľa normy STN EN 81-80, ktorá kategorizuje nebezpečenstvá existujúcich výťahov podľa závažnosti. Cenové ponuky na rovnakú modernizáciu sa však môžu výrazne líšiť, a práve preto by malo byť posúdenie technickej dokumentácie nezávislou autoritou prvým krokom, nie dodatočnou položkou.

Výťah nie je hračka. Každá zmena, vrátane zmeny ovládania, by mala byť posúdená a vyhodnotená. Pri výkone inšpekčnej činnosti sa opakovane stretávame s prípadmi, keď výťah po modernizácii nie je schopný bezpečnej prevádzky a sú potrebné dodatočné úpravy, ktoré pôvodnú cenu modernizácie predražia. Lacná ponuka bez posúdenia sa tak ľahko stane tou najdrahšou.

Kto zaplatí škodu, ak sa niečo stane?

Prevádzkovateľ technického zariadenia je v zmysle zákona č. 124/2006 Z. z. zodpovedný za jeho technický stav a bezpečnosť. Ak z dôvodu nevyhovujúceho technického stavu výťahu vznikne škoda na majetku alebo na zdraví jeho používateľov, celú zodpovednosť nesie prevádzkovateľ, teda spoločenstvo vlastníkov alebo správca. Tejto zodpovednosti sa nezbavuje ani tým, že starostlivosťou o výťah poverí servisnú organizáciu.

Správna prax pre spoločenstvá a správcov

- Zvoľte si spoľahlivú oprávnenú servisnú organizáciu a trvajte na plnení dohodnutých lehôt.
- Vykonávajte pravidelné kontroly v predpísaných lehotách a odstraňujte zistené nedostatky.
- Preverujte prácu servisnej organizácie. Opakovanú úradnú skúšku zadajte priamo nezávislej oprávnenej právnickej osobe, ktorá poskytne zistenia objednávateľovi skúšky.
- Každú navrhovanú zmenu na existujúcom výťahu si nechajte vopred posúdiť oprávnenou právnickou osobou.
- Pred schválením cenovej ponuky na nový výťah požadujte posúdenie technickej dokumentácie notifikovanou osobou.

Záver

Bez pravidelnej údržby, kontrol a skúšok môže výťah ohrozovať zdravie a životy obyvateľov bytového domu. Len výťah, ktorý spĺňa všetky právne a technické požiadavky, možno považovať za bezpečný. Bezpečný výťah sa začína zodpovedným prístupom tých, ktorí bytový dom vlastnia a spravujú.

EIC preverí bezpečnosť technických zariadení vo vašom bytovom dome

E.I.C.Engineering inspection company s.r.o. pôsobí už 20 rokov ako nezávislá expertná organizácia v oblasti overovania bezpečnosti a inšpekcii technických zariadení. Je oprávnenou právnickou osobou (OPO-000002-07), notifikovanou osobou (NB 2005) a akreditovaným inšpekčným orgánom typu A (I-030). Správcom bytových domov a spoločenstvám vlastníkov pomáha najmä v týchto oblastiach:

- **Opakované úradné skúšky výťahov a posúdenie dokumentácie pred ich modernizáciou**
- **Posúdenie zhody nových výťahov a technickej dokumentácie pred ich montážou**
- **Úradné skúšky a inšpekcie kotolní, hlavných domových vedení, systémov ochrany pred bleskom a transformačných staníc.**

EIC kontrolované zariadenia nedodáva, neprojektuje ani neservisuje, a preto sú výsledky inšpekcií skutočne nezávislé. Viac na www.eic.sk alebo na čísle +421 917 432 092

eic engineering inspection company

Tvorímebezpečnosť.
Spolu s Vami

Umývanie a náter fasád s 14 ročnou zárukou

Vyvinuli sme unikátne technológie a pracovné postupy, vďaka ktorým je výsledok našej práce dlhodobý. Naša spoločnosť HousePro sa zaoberá profesionálnym čistením organických a atmosférických nečistôt z fasád, striech a dlažieb, ako sú riasy, plesne, machy, huby, prach, smog či sadze.

Dôvody vzniku plesní, rias a lišajníkov na fasádach

Plesne, riasy, machy a lišajníky sa tvoria na všetkých fasádach, kde majú vhodné podmienky – najmä vlhko a málo slnka. Najčastejšie sa objavujú na severnej a západnej strane, kde porasty a stromy bránia vysychaniu. Týmto vplyvom vieme predísť alebo ich minimalizovať čistením a dezinfekciou, čím fasáda získa opäť zdravý vzhľad.

Dôvody odstránenia mikroorganizmov z fasády – hygienické a vizuálne

Riasy, plesne a lišajníky môžu spôsobovať alergie, pričom spóry sa šíria do interiéru aj pri vetraní. Lišajníky narúšajú štruktúru fasády, čím vznikajú mikropraskliny, ktoré sa časom zväčšujú. Tieto mikroorganizmy tiež spôsobujú vyblednutie a poškodenie povrchu, ktoré si často vyžaduje nový náter – teda kompletnú obnovu fasády.

Životnosť, údržba fasády a záruka

Klimatické podmienky v kombinácii s narušením fasády výrazne ovplyvňujú znečistenie fasád, preto by sa majitelia mali vyhýbať zásahom, ktoré môžu narušiť ich štruktúru (napr. montáž satelitu, odvod klimatizácie). Fasádu je potrebné čistiť každých 4–6 rokov. Po vyčistení aplikujeme fungicídy, ktoré chránia povrch cca 5 rokov. Životnosť fasádnej farby je 12–14 rokov – odpudzuje vodu a chráni povrch. Po uplynutí tejto doby farba zvetrá, voda sa nasáva do systému, fasáda vlhne, vytvárajú sa mikropraskliny, pľuzgiere a omietka sa drobí. Je nutné fasádu umyť a natrieť fasádnou farbou s prídavkom fungicídnych prostriedkov. V prípade výberu a aplikácie biocídneho náteru sa v kombinácii s fasádnou farbou zvyšuje záruka až na 14 rokov.

Postup čistenia a pôsobnosť

V prvom rade stav fasády posúdi náš technik, ktorý určí ďalší postup. Čistenie prebieha presne nastavenou teplotou a tlakom vody. Aplikáciou fungicídneho čistiaceho prostriedku a saponátu zlikvidujeme všetky organické a atmosférické nečistoty. Nasleduje protiplesňová prevencia a hydrofobizačná impregnácia so zárukou až 5 rokov (podľa veku fasády). Práce vykonávame z plošín alebo pomocou horolezeckej techniky, bez príplatku za dopravu kdekoľvek na Slovensku.

> Ponúkame čistenie fasád, čistenie striech, čistenie zámkovej dlažby, nátery fasád a nátery striech v Bratislave, Košiciach, Prešove, Žiline, Nitre, Banskej Bystrici, Trnave, Martine alebo napríklad v Poprade.

Volať môžete od pondelka až do nedele od 8:00 do 20:00 na bezplatnú infolinku 0800 22 10 12
E-mail: info@housepro.sk, Web: www.housepro.sk



Všetky vaše spravované bytové domy na jednej mape

Ako rýchlo dnes viete povedať, ktorý z vašich bytových domov je v dobrej kondícii a ktorý potrebuje väčšiu pozornosť?

Ak spravujete desiatky či stovky bytových domov, nestačí mať všetky údaje iba správne zaznamenané. Potrebujete sa v nich vedieť rýchlo zorientovať a využiť ich pri každodennom rozhodovaní. Predstavte si, že na jednom mieste vidíte situáciu naprieč všetkými svojimi adresami a už pri prvom pohľade rozpoznáte, kde je všetko v poriadku a kde je potrebné zakročiť.

Všetky adresy na jednom mieste

Doteraz ste svoje spravované domy videli ako zoznam. Odteraz ich vidíte aj ako mapu - všetky svoje adresy rozložené v priestore tak, ako ich reálne spravujete. Ak sa v jednej oblasti nachádza viac adries, body sa automaticky **zoskupia,** aby mapa ostala prehľadná aj pri vyššej hustote domov. Nech spravujete päť domov alebo tristo, mapa zostáva čitateľná. Už pri prvom pohľade na mapu získate rýchlu orientáciu. Nemusíte prechádzať dom po dome a zisťovať, kde sa niečo deje, nakoľko červené a žlté body vám samy povedia, kam sa pozrieť najskôr.

Každý bytový dom je na mape označený bodom a podľa svojho aktuálneho stavu aj farebne odlíšený:

dobrý stav, všetko je v poriadku | **upozornenie,** adresa si žiada zvýšenú pozornosť | **kritický stav,** treba bezodkladne zakročiť

Klik na dom a máte jeho prehľad

Mapa nie je len obrázok. Po kliknutí na konkrétnu značku sa otvorí **bočný panel** s prehľadom vybranej adresy. Uvidíte v ňom počet otvorených aj vyriešených porúch, registrovaných používateľov a hlasovacích jednotiek. Namiesto toho, aby ste otvárali jeden dom za druhým, máte základný prehľad o jeho stave hneď a odtiaľ sa viete rozhodnúť, čo ďalej.

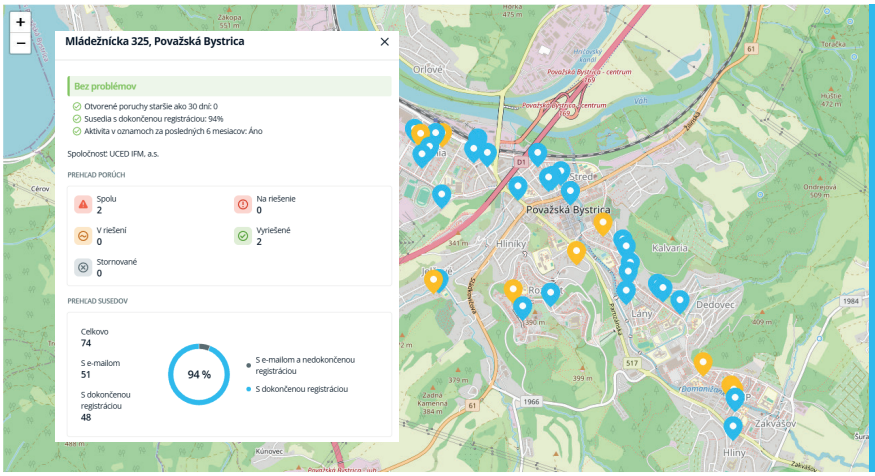
Kde funkciu nájdete

Mapa je súčasťou štatistík v aplikácii resitech. Otvoríte ju v ľavom menu: **Štatistiky - Mapa adries.** Ak už resitech používate, vyskúšajte si ju ešte dnes. Otvorte si svoj účet a pozrite sa na svoje portfólio z celkom nového pohľadu.

Ako to vyzerá v praxi?

Na obrázku nižšie je mapa spravovaných adries spoločnosti **UCED IFM a.s. v Považskej Bystrici,** ktorá si takto môže na jednom mieste sledovať stav jednotlivých bytových domov a rýchlo rozpoznať, kde je všetko v poriadku a kde je potrebná väčšia pozornosť.

Ďakujeme spoločnosti **UCED IFM a.s.,** že nám umožnila ukázať jej mapu aj ostatným správcom.



A ak resitech ešte nepoužívate a takýto prehľad o vašich domoch vám chýba, ozvite sa nám. Radi vám mapu aj celý resitech ukážeme naživo priamo na vašich adresách.

„Sme tu. Roztrúsené po meste, no pekne pokope na mape v resitechu."

.....

Jakub Kulich
kulich@resitech.sk
0918 578 796

Zobrazovanie spotrieb vlastníkom: na čo sa pripravuje legislatíva?

Spotreby, odpočty a vyúčtovanie patria k bežnej agende správcu. Nové je skôr to, kam sa postupne posúva legislatíva a akú úlohu v nej majú mať energetické dáta. Údaje o spotrebe bez ďalšej aplikácie navyše

Vláda v auguste 2026 schválila návrh nového zákona o energetickej efektívnosti, ktorým sa má do slovenskej legislatívy preniesť európska smernica. Návrh pracuje s rozsiahlejším zberom údajov o spotrebe energie, registrami energetickej efektívnosti aj väčším dôrazom na prácu s energetickými dátami.

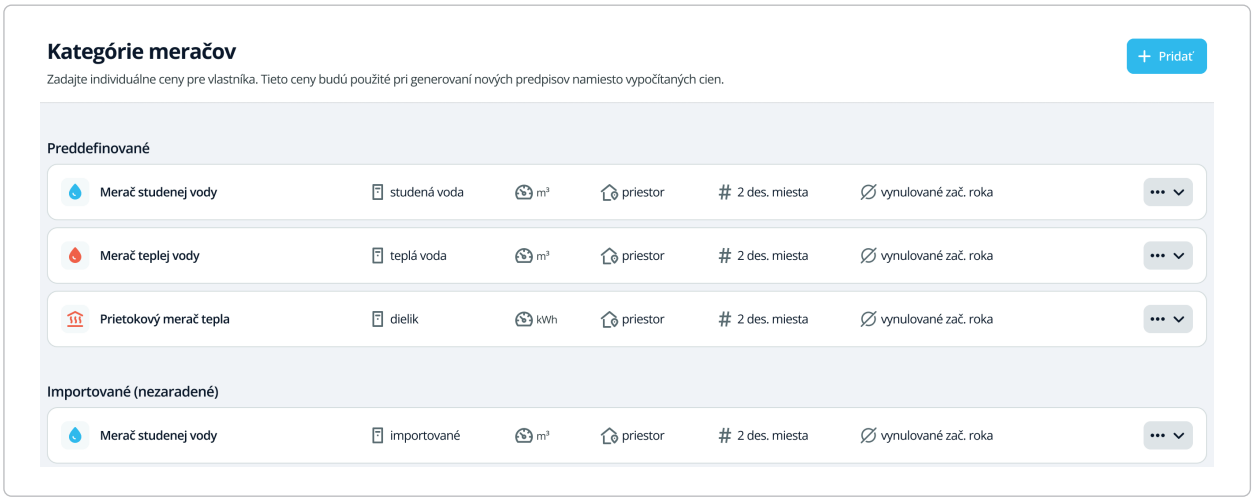
Medzi subjektmi, ktorých sa zber údajov týka, sa spomínajú aj spoločenstvá vlastníkov bytov. Presný rozsah povinností bude závisieť od finálneho znenia zákona a nadväzujúcich predpisov. **Zákon teda ešte nie je definitívny. Smer, ktorým sa energetická legislatíva uberá, je však dobré sledovať už dnes.**

Dáta budú mať v správe domu väčšiu úlohu

Pre správcu nejde o úplne novú tému. Údaje o spotrebách už dnes vstupujú do odpočtov, rozpočítania nákladov či vyúčtovania. Postupne sa však mení spôsob, akým sa na tieto dáta pozeráme. Nemusia byť iba údajom, ktorý sa spracuje na konci obdobia. Ak sú údaje dostupné priebežne a v zrozumiteľnej forme, môžu slúžiť ako ďalší zdroj informácií o tom, čo sa v byte alebo bytovom dome deje.

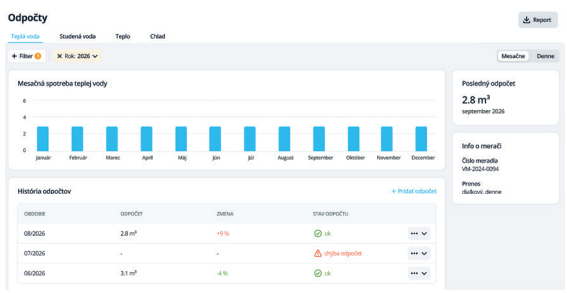
Aj preto sme sa v resitechu rozhodli nečakať na finálne znenie pripravovanej legislatívy a **začali sme pracovať na zobrazovaní spotrieb pre vlastníkov aj správcov. Zamerali sme sa na prepojenie dát od všetkých predných poskytovateľov meracej techniky.** Tak ako ste u nás zvyknutí, jeden z hlavných benefitov resitechu je, že povinnosti správcu voči vlastníkom vieme uľahčiť. Preto už dnes pripravujeme resitech tak, aby ste v prípade zavedenia povinnosti zobrazovať vlastníkom údaje o spotrebe mali potrebné riešenie pripravené.

Zákon teda ešte nie je definitívny. Smer, ktorým sa energetická legislatíva uberá, je však dobré sledovať už dnes.



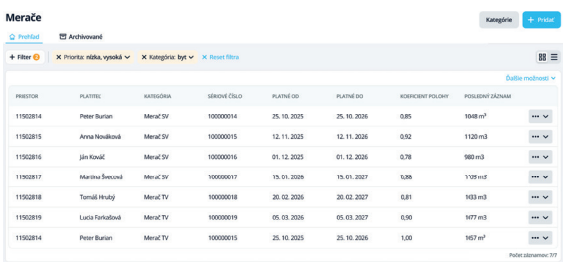
*V čase prípravy tohto magazínu bola táto časť resitechu ešte vo vývoji. Vizuály preto ukazujú pracovný návrh. Finálna podoba už dnes môže byť iná.

Nezvyčajný alebo dlhodobo zvýšený odber môže byť signálom, že sa oplatí situáciu preveriť – napríklad pre možný únik vody alebo inú odchýlku. Samotné dáta príčinu neurčia, **správca aj vlastník však vidia, že sa spotreba vyvíja inak než zvyčajne, a môžu na to reagovať.** Vlastník si zároveň môže porovnať jednotlivé obdobia a lepšie sledovať, ako sa mení jeho spotreba vody, tepla či ďalších energií. **Vyúčtovanie ukazuje výsledok za uplynulé obdobie. Priebežné dáta dávajú možnosť pracovať so spotrebou už počas roka.**

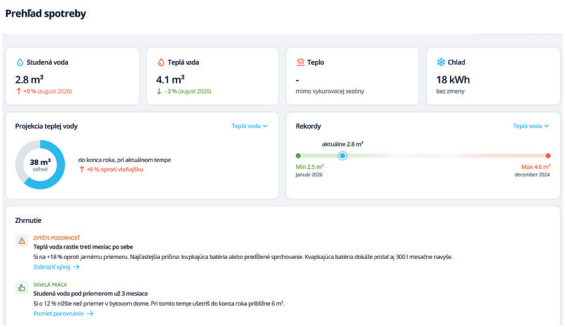


Iný pohľad potrebuje vlastník, iný správca

Vlastníka zaujíma najmä jeho byt a jeho spotreba. Správca potrebuje širší pohľad. V riešení preto pracujeme aj s evidenciou meračov, ich priradením ku konkrétnym priestorom, kategóriami či históriou zaznamenaných stavov. Cieľom je, aby mal správca nad dátami prehľad a vedel sa pozrieť bližšie tam, kde to potrebuje.



Správca tak môže porovnávať spotrebu v bytovom dome za jednotlivé obdobia a identifikovať nezvyčajné hodnoty, ktoré si vyžadujú ďalšie preverenie. Vlastník vidí údaje o svojich vlastných priestoroch, správca údaje za celý bytový dom. Všetky tieto údaje pritom vychádzajú z jedného spoločného zdroja a navzájom sa prepájajú.



Ak pripravovaná legislatíva prinesie nové povinnosti pri sprístupňovaní údajov o spotrebe, nebude dôležité len dáta získať. Správca bude potrebovať vyriešiť aj to, **ako aktuálne údaje o spotrebe jednoducho sprístupniť vlastníkom.** Práve tu chceme využiť prostredie, ktoré už správca aj vlastníci poznajú. **Resitech dnes slúži ako spoločné miesto pre komunikáciu, oznamy, dokumenty či elektronické hlasovanie.** Údaje o spotrebe sú prirodzenou súčasťou informácií o bytovom dome, ktoré sú dôležité pre vlastníkov aj správcu.

Kým sa mení legislatíva, my pripravujeme riešenie. Chcete si pozrieť pripravované zobrazovanie spotrieb a priniesť do jeho finálnej podoby aj svoj pohľad z praxe?

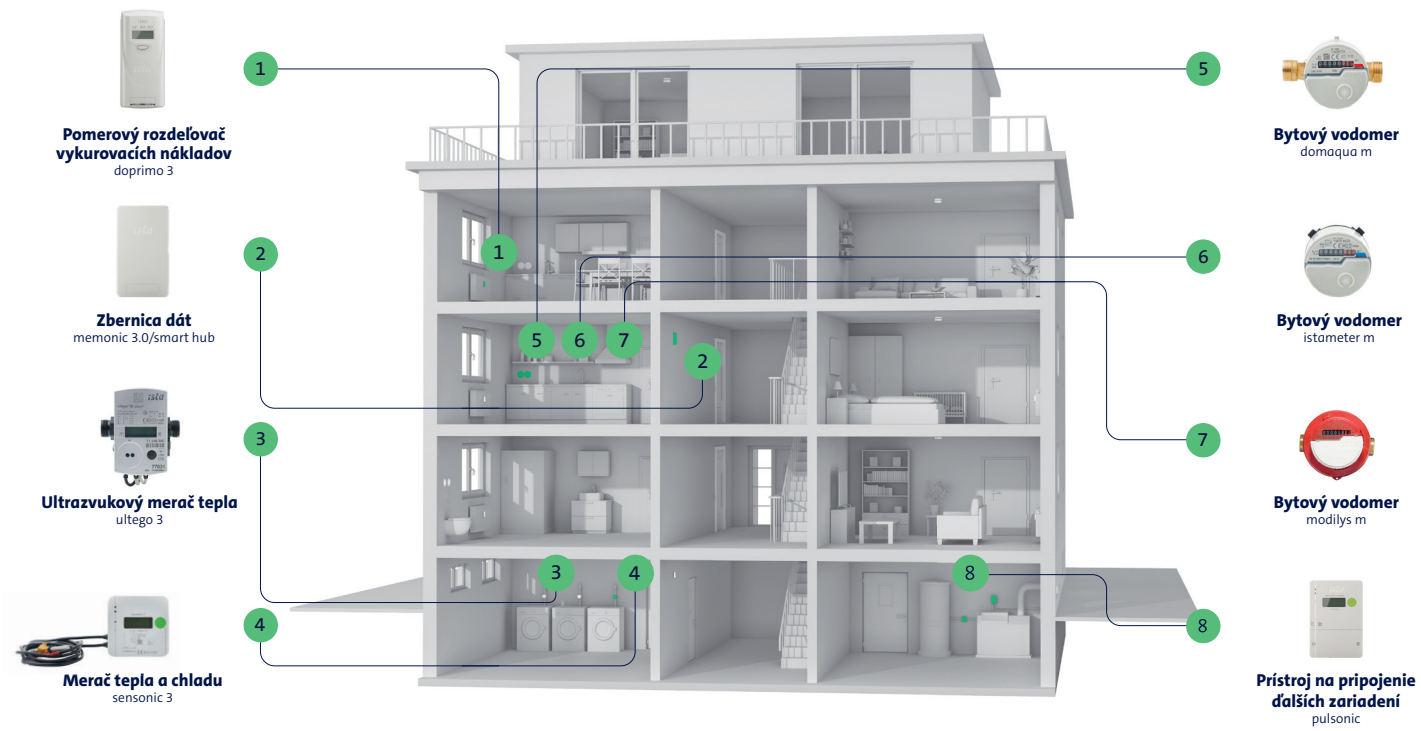
Ozvite sa nám



Ing. Tomáš Paciga
paciga@resitech.sk
0907 120 539

PARTNERI

Smart systém ista



Pripravte sa na povinné diaľkové odpočty od roku 2027.

- automatický odpočet zbernicou dát
- denné odpočty, energetický monitoring
- detekcia úniku vody, nulovej spotreby a spätného prietoku
- notifikácie o chybách merania
- prevádzková životnosť 10 rokov

ista.sk

Viac ako 1 milión prístrojov v systéme.

ista
Switch to Smart

install mont®

Váš spoľahlivý partner
v inštalačných prácach

- Výmena rozvodov v bytových domoch
- Hydraulické vyregulovanie ÚK a TÚV
- Čistenie a monitoring kanalizácie
- Čistenie a monitoring vzduchotechniky

Prinášame viac než len kvalitnú realizáciu

Vyberte si svoj benefit:

- *Vypracovanie projektovej dokumentácie*
- *Prepláchnutie každej stúpačky vrátane dažďových zvodov*
- *Vyčistenie potrubia vzduchotechniky*

Rezervujte si ho ešte dnes!

Sme tu pre vás:

+421 903 117 530

info@install-mont.sk



Najlepšie využitie fotovoltiky v bytovom dome



Čo ešte môžete urobiť pre úsporu bytového domu, keď už má za sebou komplexnú obnovu? Vývojári ANTIK-u sa tejto otázke venujú približne desať rokov. Konkrétne riešenie následne zrealizovali v spolupráci s pánom Jarkovským. Ako správca desiatok bytových domov má veľkú časť svojho portfólia už po komplexnej obnove. Zateplenie, strecha, rozvody či ďalšie opatrenia priniesli prvú výraznú úsporu. Postupne sa však ukázalo, že ďalšia veľká položka zostáva prakticky nedotknutá. Touto položkou je **teplá voda.**

Práve pri nej začal hľadať priestor, kde by sa dali náklady bytového domu posunúť ešte nižšie. Nie odpojením od centrálneho zásobovania teplom, ale využitím energie, ktorú má dom každý deň priamo nad sebou. Výsledkom je riešenie, ktoré po mesiacoch príprav vzniklo v spolupráci so spoločnosťou ANTIK Telecom a prvýkrát bolo zrealizované na bytovom dome na Čínskej ulici v Košiciach. Pilotný projekt na adresách Čínska 25, 27, 29 a 31 zahŕňa 64 bytov a do prevádzky bol spustený v auguste 2024.

Strecha vyrába energiu.
Dom ju využije tam, kde má najväčší zmysel

Pri hľadaní vhodného spôsobu využitia fotovoltiky nešlo iba o otázku, kam umiestniť panely. Prípravy, návrhy a technické riešenie zabralo ANTIK-u v spolupráci s pánom Jarkovským z UBD Ťahanovce niekoľko mesiacov. Výsledok sa podaril. **Podstatnejšie bolo rozhodnúť, na čo vyrobenú energiu použiť tak, aby mala pre vlastníkov čo najväčší ekonomický efekt.** Z prepočtov vyšiel ako vhodný smer ohrev teplej vody. Na streche bytového domu sú preto umiestnené fotovoltické panely a vyrobená energia sa cez elektrickú a riadiacu časť systému využíva na ohrev vody v zásobníkoch umiestnených v technickom priestore domu. Samotné panely sú pritom iba jednou časťou riešenia. Za výsledkom je prepojenie fotovoltiky, meničov, zásobníkov, vodoinštalácie, elektrickej časti, merania a riadenia celého systému. Práve riadenie musí vedieť reagovať aj na situácie, keď výroba zo slnka nestačí alebo keď sa prevádzkové podmienky zmenia.

Dôležitý princíp zostáva zachovaný: bytový dom sa neodpája od centrálneho zásobovania teplom. Obnoviteľný zdroj pracuje popri ňom a dom má naďalej k dispozícii pôvodný zdroj tepla. V pilotnom riešení sa potrebná technológia a zásobníky zmestili približne do priestoru 5 × 2 metrov v suteréne. Pred realizáciou sa zároveň rieši statický posudok maximálneho zaťaženia strechy a projektová dokumentácia vodoinštalačnej a elektroinštalačnej časti.

Už nejde o predpoklad.
Máme reálne dáta za dva roky.

Najzaujímavejšia časť projektu prichádza po prvom roku prevádzky. Za sledované dvojročné obdobie dodal obnoviteľný zdroj do domu ročne 636,83 m³ teplej vody a potreba tepla na jej ohrev dodávaného prostredníctvom CZT sa znížila o 32,03 %. Rozdiel je viditeľný najmä počas mesiacov s lepšími podmienkami pre výrobu. V júni tvoril obnoviteľný zdroj približne 57,6 %, v júli 55 % a v auguste viac ako 58 % celkového odberu teplej vody domu.

A potom je tu údaj, ktorý vlastníkov prirodzene zaujíma najviac. **Celková vyčíslená úspora na ohreve teplej vody za jeden rok prevádzky dosiahla 9 154,98 €.** Z toho 4 891,26 € predstavovala úspora vo variabilnej zložke a ďalších 4 263,72 € vo fixnej zložke ceny tepla.

Podľa prepočtov sa pri tomto type riešenia môže úspora nákladov na ohrev teplej vody pohybovať približne okolo tretiny a pri vhodných podmienkach aj vyššie. Materiály k pilotnému projektu pracujú s potenciálom úspory ná-

kladov konečných spotrebiteľov na ohreve teplej vody až do 50 % ročne. Pri jeho ekonomických prepočtoch vychádza návratnosť investície približne na 6 - 7 rokov pri súčasných cenách za dodávku TÚV.

Úspora, ktorá sa môže premietnuť až do mesačných nákladov vlastníka

Význam riešenia je ešte lepšie viditeľný, keď sa fotovoltika nepozerá oddelene, ale ako súčasť celkovej obnovy bytového domu. V ekonomickom modeli pilotného domu vychádzal priemerný mesačný náklad na jeden byt po zateplení na 143,37 €. Po započítaní obnoviteľného zdroja klesol na 129,84 €. Pri modeli s odpustením 20 % časti podpory zo ŠFRB sa výsledok dostal na 112,52 € mesačne na byt. Práve toto je pohľad, ktorý mení fotovoltiku zo „zaujímavej technológie na streche“ na ekonomické opatrenie pre celý dom.

Nie koľko panelov máme. Ale koľko energie už nemusíme nakúpiť a čo to znamená pre vlastníkov.

Pomôcť môže aj financovanie zo ŠFRB

Pri splnení stanovených podmienok môže vzniknúť nárok na odpustenie časti poskytnutej podpory. Materiály pracujú s úrovňami 10 %, 15 % alebo 20 % podľa dosiahnutého zníženia potreby primárnej energie. Pri pilotnom projekte sa po zateplení a zapojení obnoviteľného zdroja vo výpočte dostalo zníženie potreby primárnej energie na 50,2 %.

A vlastníci vidia, čo ich strecha práve robí

Súčasťou riešenia je aj práca s dátami. V aplikácii môžu vlastníci sledovať, či je teplá voda aktuálne dodávaná z obnoviteľného zdroja alebo z CZT a aký je ich vzájomný podiel. Do budúcnosti má zber dát umožniť aj presnejšie rozlíšenie spotreby podľa jednotlivých zdrojov. Ak vás takéto riešenie zaujíma, napíšte nám. Prídeme, vysvetlíme jeho fungovanie a spolu sa pozrieme na možnosti konkrétneho bytového domu. Riešenie ušité na mieru pre vás a BD vo vašej správe vám bezplatne rád zodpoviem.

„Obdobie zatepľovania bytoviek končí, prichádza doba ohrievania TÚV pomocou FVE“

Ohrev teplej úžitkovej vody je pri bytových domoch najrýchlejšie návratnou aplikáciou fotovoltiky. Systém vyrába elektrinu, ktorou špirála ohrieva vodu v novoinštalovaných akumulačných nádobách – tá sa primiešava do domového rozvodu TÚV. Keďže nie je pripojený do distribučnej siete, odpadajú náročné legislatívne procesy s distribučnou spoločnosťou a bytový dom zároveň ostáva naďalej pripojený k centrálnej dodávke tepla.

Bez povolenia od distribúcie
Systém nie je pripojený do distribučnej siete, netreba zdĺhavý schvaľovací proces.

Ostávate pripojení k CZT
Bytový dom naďalej odoberá teplo z centrálneho zdroja, nič sa neodpája.

Úspora 50 % nákladov na TÚV
Takto ohriata voda ušetrí až polovicu ročných nákladov na jej ohrev.

8 mesiacov ohrev zadarmo
Väčšinu roka vám slnko ohreje vodu bez toho, aby ste za to platili.



Vladimír Hajduk
0944 391 523
Obchodný zástupca ANTIK

ANTIK telecom

Index pracovného vyčerpania správcov bytových domov

Správca bytového domu denne rieši technické, administratívne, právne aj komunikačné situácie. Vlastníci očakávajú odpovede, predseda potrebuje riešenie, dodávatelia a úrady vyžadujú súčinnosť a popri tom beží množstvo bežnej agendy, ktorú vlastníci často nevidia.

Správa bytových domov preto nie je len administratívna činnosť. Je to práca s vysokou mierou zodpovednosti, častým tlakom, neustálou komunikáciou a pravidelným kontaktom s nespokojnosťou alebo konfliktom. Aj preto má zmysel hovoriť o pracovnom vyčerpaní správcov vážne. Nie ako o slabosti alebo neschopnosti zvládať prácu, ale ako o signáli, že nastavenie pracovnej záťaže, komunikácie, zodpovednosti a regenerácie môže byť dlhodobo neudržateľné.

Čo je vyhorenie a čo ním nie je

Vyhorenie nevzniká po jednom náročnom dni ani po jednej nepríjemnej schôdzi. Vzniká postupne. Často nenápadne. Najprv sa tvári ako zodpovednosť, pracovitosť a ochota pomôcť. Človek odpovedá aj večer, berie telefonáty mimo pracovného času, rieši veci okamžite, presúva vlastný oddych, nechce sklamať vlastníkov, predsedu, kolegov ani vedenie.

Typické signály sú:

- dlhodobá únava,
- pocit, že práca nemá koniec,
- podráždenosť pri komunikácii s vlastníkmi,
- cynizmus,
- strata motivácie,
- pocit, že nech človek urobí čokoľvek, nikdy to nestačí,
- zhoršená koncentrácia,
- odkladanie úloh,
- potreba odstrihnúť sa od ľudí a problémov,
- neschopnosť vypnúť po práci.

Neskôr sa však môže objaviť stav, keď práca už neberie len čas, ale aj energiu, trpezlivosť, pokoj a schopnosť vnímať problémy vecne.

Pri správe bytových domov má vyhorenie aj svoj špecifický rozmer – množstvo emócií, ktorým je správca pri každodennej práci vystavený, a ich postupný vplyv na psychiku. Kontakt s vlastníkmi totiž často prichádza práve vo chvíľach, keď riešia problém, sú nespokojní, majú výhrady, cítia krivdu alebo reagujú pod vplyvom emócií.

Prečo je vyhorenie správcov problém aj pre bytové domy

Vyčerpaný správca nie je problém iba pre seba. Je to problém aj pre domy, ktoré spravuje. Ak je správca dlhodobo preťažený, môže sa to prejaviť v komunikácii, rýchlosti reakcií, presnosti administratívy, kvalite prípravy schôdzí, ochote vysvetľovať, schopnosti riešiť konflikty aj v strategických témach, ako sú obnova domu, financovanie, úvery alebo elektronické hlasovanie.

Vyhorenie správcu teda nie je súkromná vec jednotlivca. Je to aj organizačná téma správcovskej spoločnosti. Ak firma dlhodobo stojí na tom, že ľudia „nejako vydržia“, skôr či neskôr sa to prejaví. V odchodoch zamestnancov, chybách, napätí v tíme, slabšej komunikácii s vlastníkmi alebo v tom, že sa práca začne iba hasiť, nie riadiť.

Ako ste na tom vy?

Pripravili sme pre vás orientačný Test pracovného vyčerpania správcu bytových domov. Nejde o lekársku ani psychologickú diagnózu. Test má pomôcť pozrieť sa na vlastnú pracovnú záťaž s odstupom a pomenovať, kde môže vznikať najväčší tlak. Radi by sme upovedomili, že test nenahrádza odborné psychologické ani lekárske posúdenie.



Obsahuje 50 otázok a sleduje päť oblastí:

- fyzické a psychické vyčerpanie,
- pracovné preťaženie a stratu kontroly,
- vyčerpanie z kontaktu s vlastníkmi a klientmi,
- mentálny odstup, cynizmus a stratu zmyslu,
- pokles pracovnej účinnosti.

Výsledkom nie je iba celkové skóre. Dôležité je aj to, v ktorej oblasti sa záťaž prejavuje najviac, pretože práve tam môže byť potrebné začať hľadať príčinu. **Chcete si test urobiť?** Test si môžete vyplniť úplne pre seba. Vaše odpovede zostávajú anonymné. Môžete si tak bez obáv odpovedať úprimne a pozrieť sa na svoju pracovnú záťaž s odstupom.

Prečo sa o tom oplatí hovoriť otvorene

Správa bytových domov sa mení. Vlastníci očakávajú rýchlejšie odpovede, viac informácií, väčšiu transparentnosť a jednoduchšie rozhodovanie. Domy potrebujú obnovu, financovanie, riešenie technického dlhu a kvalitnejšiu komunikáciu. Zákonné povinnosti pribúdajú. Konflikty nezmizli. Administratíva sa sama nezmenšila.

Ak sa má správa bytových domov posunúť, nestačí hovoriť iba o technológiách, legislatíve a obnove. Treba hovoriť aj o ľuďoch, ktorí túto prácu robia. Pretože správca, ktorý je dlhodobo vyčerpaný, nemôže donekonečna držať domy pokope iba vlastnou zodpovednosťou.

Vyhorenie správcu nevzniká zo dňa na deň. A nevyrieši sa jedným voľným víkendom. Začína sa tam, kde sa z výnimočného pracovného tlaku stane bežný režim. A riešiť sa začína vtedy, keď si ho prestaneme zamieňať za normálnu súčasť práce.

Naskenujte QR kód a vyplňte si aj vy orientačný **Test pracovného vyčerpania správcu bytových domov**.

Nestačí mať správnu informáciu. Rozhoduje aj to, ako ju vlastníkom podáte



PaedDr. Adela Mališeková Dojčanová, PhD.

Stačí mať správnu informáciu, alebo rozhoduje aj to, ako ju vlastníkom podáte? Môže byť totiž úplne správna a napriek tomu vyvolať nedôveru, odpor či konflikt.

V správe bytových domov sa to môže stať veľmi ľahko. Rovnaké rozhodnutie môže jedna skupina vlastníkov prijať bez problémov a druhá s nevôľou. Niekedy rozhoduje tón. Inokedy množstvo vysvetlenia, načasovanie alebo spôsob, akým sa informácia k ľuďom dostala. A ak informácia nepríde vôbec alebo príde neskoro, vzniká ďalší problém. Prázdne miesto si ľudia prirodzene začnú vypĺňať vlastnými domnienkami.

Minulý rok sme sa s PaedDr. Adelou Mališekovou Dojčanovou, PhD. rozprávali o komunikácii ako jednom zo základov vzťahu medzi správcom a vlastníkmi. Tentoraz sme sa pozreli o krok ďalej.

Prečo nestačí informácie iba mať? Ako ich podať tak, aby im vlastníci rozumeli? Kedy je vhodnejšia digitálna komunikácia a kedy osobný rozhovor? A čo sa deje v dome, keď spoľahlivé informácie chýbajú?

PaedDr. Adela Mališeková Dojčanová, PhD. pôsobí ako vysokoškolská pedagogička na Katedre pedagogiky PF UKF v Nitre a je zakladateľkou a koordinátorkou Rečového centra a arteterapie v Trnave. Vo svojej pedagogickej a výskumnej činnosti sa venuje jazyku, komunikácii a rozvoju komunikačných schopností.

Veľmi nás teší, že si pani Dojčanová aj tento rok našla čas a priestor odpovedať na naše ďalšie otázky a pozrieť sa spolu s nami na komunikáciu v bytových domoch z ďalšej perspektívy.

> *Ľudia nereagujú iba na obsah správy, ale aj na jej formu, tón a spôsob podania.*

Ako spôsob komunikácie ovplyvňuje správanie vlastníkov?

Spôsob, akým sú informácie komunikované, významne ovplyvňuje postoje, emócie aj správanie vlastníkov bytov. Ľudia nereagujú iba na obsah správy, ale aj na jej formu, tón a spôsob podania.

Pri riešení konfliktov v bytovom dome je často dôležitejšie, aby sa obyvatelia cítili vypočutí, než aby okamžite dostali riešenie. Takže jasná, zrozumiteľná a vecná komunikácia zvyšuje dôveru, ochotu spolupracovať a rešpektovať prijaté rozhodnutia. Nejasná alebo autoritatívna komunikácia môže vyvolávať odpor, nedôveru alebo konflikty, aj keď je samotná informácia správna. Z hľadiska komunikácie vzhľadom na psychológiu sa ukazuje, že ľudia lepšie prijímajú rozhodnutia, keď rozumejú dôvodom, prečo boli prijaté a majú pocit, že ich názor bol vypočutý.

Nezabúdajme, že pravidelná komunikácia znižuje neistotu a predchádza vzniku domnienok a šíreniu neoverených informácií.

Prečo nestačí „mať informácie“, ale vedieť ich aj podať?

Treba mať na pamäti, že samotný spôsob komunikácie ovplyvňuje význam informácie, ktorú chceme zdieľať. Samotná informácia nemá hodnotu, pokiaľ jej príjemca správne nerozumie. Účinná komunikácia preto zahŕňa nielen obsah, ale aj spôsob jeho sprostredkovania. Jakobson upozorňoval, že komunikácia nie je iba

prenos informácie. Jazyk plní funkcie ako informačnú, presvedčovaciu, kontaktnú, emocionálnu a estetickú, preto pri komunikácii správcu nestačí oznámiť rozhodnutie. Dôležité je aj vysvetliť jeho význam a udržať dôveru medzi účastníkmi komunikácie. Informácia môže byť správna, ale ak ju prijímateľ nepochopí, komunikácia zlyhala. Je dôležité dodržiavať isté zásady v komunikácii ako používanie jednoduchého a zrozumiteľného jazyka, je potrebné vysvetľovať odborné pojmy, uvádzať súvislosti a dôvody rozhodnutí, prispôsobiť komunikáciu cieľovej skupine, overiť si, či bola informácia správne pochopená.

Z hľadiska oblastí jazyka a komunikácie vzhľadom na psychológiu si ľudia lepšie zapamätajú informácie, ktoré sú stručné, logicky usporiadané a majú pre nich praktický význam. Naopak, príliš zložité alebo neúplné informácie vedú k nesprávnym interpretáciám.

Digitálna či osobná komunikácia? (Čo funguje lepšie a kedy?)

Oba spôsoby komunikácie majú svoje výhody aj obmedzenia. Teória hovorí, že rôzne komunikačné kanály majú rozdielnu schopnosť prenášať informácie, preto čím je problém zložitejší alebo citlivejší, tým „bohatší" komunikačný kanál vychádza ako vhodnejší.

Napríklad digitálna komunikácia ako e-mail, aplikácie, SMS či webové portály disponuje tiež istými výhodami, ako sú napr. rýchle doručenie informácií, možnosť osloviť všetkých naraz, písomný záznam komunikácie, jednoduché zdieľanie dokumentov. Ale aj tento druh komunikácie má svoje nevýhody ako to, že chýba neverbálna komunikácia, je tu vyššie riziko nesprávneho pochopenia tónu správy a nie všetci vlastníci pravidelne využívajú digitálne technológie. Vhodná najmä na oznamy, termíny, zasielanie dokumentov, bežnú prevádzkovú komunikáciu.

Osobná komunikácia má rovnako svoje výhody, ako okamžitá spätná väzba, možnosť vysvetliť nejasnosti, budovanie dôvery a dobrých vzťahov, lepšie riešenie konfliktov, no nevýhodou takejto komunikácie je časová náročnosť, obmedzený počet účastníkov a nie vždy je možné stretnutie zorganizovať. Je vhodná najmä pri riešení sporov, schôdzach vlastníkov, vysvetľovaní väčších investícií alebo zmien a pri citlivých témach. Najefektívnejším riešením je kombinovať oba spôsoby – digitálnu komunikáciu využívať na informovanie a osobnú komunikáciu na diskusiu, vysvetľovanie a riešenie problémov.

Ako vznikajú dezinformácie a nedorozumenia v bytových domoch?

Dezinformácie často nevznikajú úmyselne, ale ako dôsledok neúplnej alebo nejasnej komunikácie. Najčastejšími príčinami sú práve chýbajúce alebo oneskorené informácie, nepresné sprostredkovanie správ medzi obyvateľmi, domnienky namiesto overených faktov, rozdielne interpretácie rovnakých informácií, šírenie neoverených informácií na sociálnych sieťach alebo v neformálnych rozhovoroch. V teóriách o šírení fám je dokázané, že fámy vznikajú najmä vtedy, keď sú splnené dve podmienky, a to, že téma je pre ľudí dôležitá a zároveň absentujú spoľahlivé informácie. Čím menej informácií majú vlastníci o pripravovaných opravách alebo financiách, tým väčší priestor vzniká pre špekulácie.

Z hľadiska jazyka a komunikácie majú ľudia prirodzenú tendenciu dopĺňať chýbajúce informácie vlastnými predpokladmi. Ak chýba oficiálne vysvetlenie, vzniká priestor pre fámy a špekulácie, ktoré môžu viesť ku konfliktom a strate dôvery.

Prevencia spočíva v pravidelnej a otvorenej komunikácii, poskytovaní úplných a overených informácií, možnosti klásť otázky, jednotnej komunikácii zo strany správcu alebo výboru, transparentnom vysvetľovaní prijatých rozhodnutí.

Úspešná komunikácia v bytových domoch nie je len o poskytovaní informácií, ale aj o správne nastavenej komunikácii podporujúcej spoluprácu vlastníkov. Tá znižuje počet konfliktov, predchádza vzniku dezinformácií a prispieva k lepšiemu fungovaniu celého bytového domu.

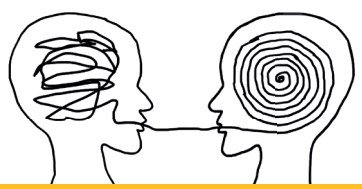
Modelová situácia šírenia fám

V dome sa objaví informácia: „Správca už podpísal zmluvu bez vedomia vlastníkov." Nikto nevie, odkiaľ správa pochádza.

Analýza situácie z hľadiska komunikácie: Fámy vznikajú z nedostatku informácií a z vysokej dôležitosti danej témy.

Odporúčaná reakcia: Správca bezodkladne zverejní fakty, vysvetlí postup, sprístupní dokumenty.

Poučenie: Najlepšou obranou proti fámam je transparentnosť.



resitech a DOMUS: dáta tam, kde ich vlastník potrebuje

Správca dnes pracuje s údajmi o bytoch a bytových domoch vo svojom informačnom systéme. Ako ich však dostať k vlastníkovi aj do prostredia, v ktorom s ním komunikuje?

Správcovia, ktorí používajú informačný systém DOMUS od spoločnosti DOMUS IT a.s., môžu vlastníkom sprístupňovať vybrané údaje prostredníctvom služieb portálu poschodoch.sk. Vlastník tak má prístup k informáciám o svojom byte a bytovom dome.

Resitech je s DOMUSom prepojený. Údaje, ktoré správca sprístupňuje vlastníkom prostredníctvom služieb portálu poschodoch.sk, tak môžu byť dostupné aj priamo v resitechu.

Pre správcu to znamená, že môže vlastníkom sprístupniť údaje z DOMUSu v rovnakom prostredí, v ktorom s ním komunikujú, sledujú oznamy, nahlasujú poruchy alebo hlasujú. Vlastník tak má všetky tieto informácie dostupné v priamo prostredí ktoré využíva.

Údaje zostávajú v rukách správcu

Resitech nevytvára druhú samostatnú evidenciu údajov z DOMUSu. **Správca ich naďalej vedie vo svojom systéme a rozhoduje, ktoré z nich vlastníkom sprístupní.**

Ak určitú oblasť nezdieľa, vlastník ju neuvidí ani v resitechu. Vlastník si prepojenie vytvorí pomocou registračného kódu od správcu. Podľa rozsahu sprístupnených údajov potom môže v resitechu vidieť napríklad **konto, aktuálny predpis, vyúčtovanie, upomienky, údaje o meračoch či dokumenty k svojmu priestoru.**

V lete 2026 sme prepojenie rozšírili aj o pohľad pre **zástupcov vlastníkov.** Tí môžu mať podľa nastavenia správcu dostupné aj údaje o celom bytovom dome, napríklad faktúry a ich doklady, náklady, účet domu, fond opráv, zostatky, revízie či cenové ponuky.

Dva systémy, jeden súvislejší pohľad

Zmyslom prepojenia je **dostať údaje, ktoré už správca spravuje, aj k vlastníkovi v resitechu.** Správca tak nemusí meniť spôsob, akým s údajmi pracuje, a vlastník ich môže vidieť priamo pri ďalších informáciách o svojom byte a bytovom dome. **Prepojenie DOMUSu a resitechu tak prináša údaje správcu bližšie k vlastníkovi.**



Dôverujú nám
po celom Slovensku

Naše riešenie v praxi každý deň pomáha správcovským spoločnostiam, SVB aj vlastníkom. Ďakujeme za dôveru a za to, že s nami budujete modernejšiu správu bytových domov.

”

S portálom resitech sme naozaj veľmi spokojní. Ako predseda SVB by som tento prechod prirovnal k prechodu z Trabantu do Tesly. Platforma výrazne zjednodušila množstvo úloh, ktoré boli predtým časovo náročné, ako napríklad odpočty vodomerov či hlasovania vlastníkov. Veľkým prínosom je aj rýchla informovanosť prostredníctvom oznamov a upozornení, prehľadnosť systému a jednoduchá orientácia vo všetkých úlohách.

Bytové spoločenstvo BREZA

Hoci bola platforma pre vlastníkov spočiatku novinkou, dnes ju aktívne využíva približne 95 % z nich a spätná väzba je veľmi pozitívna. Obyvatelia môžu kedykoľvek nahlásiť poruchu, poslať podnet na zlepšenie, kontaktovať predsedu alebo jednoducho požiadať o pomoc či informáciu.

Oceňujeme aj profesionálny prístup tímu resitech. Ak sa objaví akýkoľvek problém, reagujú promptne a snažia sa nájsť riešenie v čo najkratšom čase. Pravidelne si pýtajú spätnú väzbu a neustále prinášajú nové funkcionality a vylepšenia, ktoré zvyšujú komfort používateľov. Ďakujeme za výbornú podporu, spoľahlivú komunikáciu a neustály rozvoj platformy. Resitech môžeme s čistým svedomím odporučiť každému spoločenstvu vlastníkov bytov.

Ing. Lívia Kišacová, predsedníčka
Spoločenstvo vlastníkov bytov BREZA

”

Spoluprácu so spoločnosťou resitech hodnotíme veľmi pozitívne. Oceňujeme najmä komplexnosť riešenia, vďaka ktorému máme všetky potrebné informácie, kontakty a nástroje pre správu bytového domu prehľadne a na jednom mieste. Veľkým prínosom je pre nás elektronické hlasovanie, ktoré výrazne zjednodušuje a zrýchľuje proces schvaľovania dôležitých rozhodnutí.

ByDoS

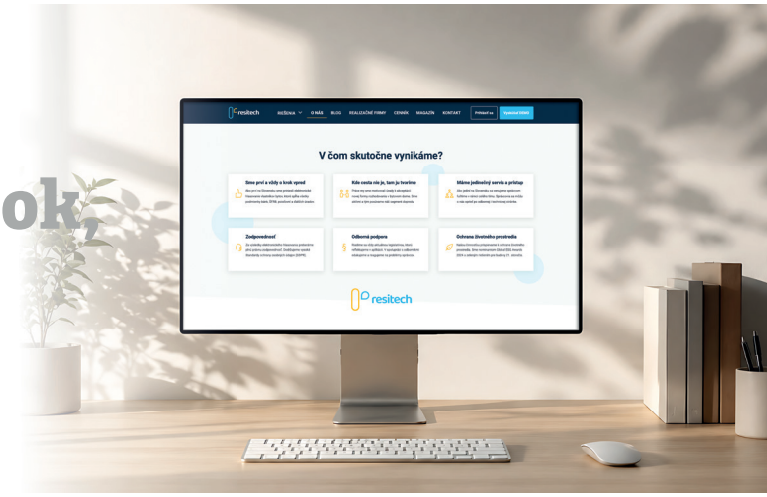
Zároveň si veľmi vážime profesionálny a ústretový prístup tímu resitech. V prípade otázok alebo potreby konzultácie je komunikácia rýchla a ochotná. Resitech nám tak v praxi prináša väčšiu prehľadnosť, efektivitu a komfort pri každodennej správe bytového domu.

Sandra Kubová
ByDoS, spol. s r.o.

Máte podobnú skúsenosť?
Budeme radi, ak sa s nami podelíte o vašu spätnú väzbu.
Napíšte nám na podpora@resitech.sk

Ďakujeme za dôveru.

Aj spôsob, akým sa prezentujete navonok, je súčasťou dobrej správy



V resitechu sa snažíme riešiť veci komplexne a na kľúč. Preto sa nepozeráme iba na to, ako funguje správa bytových domov, ale aj na to, ako sa vaša správcovská spoločnosť prezentuje navonok.

Webová stránka je často jedným z prvých miest, kde si o vás vlastník, budúci klient alebo obchodný partner vytvorí obraz. Mala by preto zodpovedať tomu, ako chcete svoju spoločnosť prezentovať. Aj s tým vám v resitechu vieme pomôcť.

Prepojenie na klientskú zónu resitech priamo z vašej webovej stránky.

Na tvorbe a úprave webových stránok spolupracujeme s externým dodávateľom, vďaka čomu vám vieme zabezpečiť nový web aj úpravy toho existujúceho. **Jednorazovo alebo dlhodobo. Podľa toho, čo potrebujete.**

Môžete sa na nás obrátiť, ak:

- ešte vlastnú webovú stránku nemáte,
- potrebujete vytvoriť nový web,
- váš súčasný web potrebuje nový vzhľad,
- potrebujete upraviť texty, kontakty, fotografie alebo inú časť stránky,
- potrebujete technickú úpravu existujúceho webu, alebo hľadáte niekoho, kto sa vám bude o stránku pravidelne starať.

Ak potrebujete nový web alebo chcete upraviť ten súčasný, radi vám s tým pomôžeme.



moderný web pre silnejšiu dôveru

Klientská zóna resitech priamo na vašom webe

Pre našich zákazníkov vieme webovú stránku prepojiť aj s klientskou zónou resitech. Vlastníci sa tak priamo z webu správcu dostanú k svojmu bytovému domu v resitechu. **Práve tento spôsob patrí medzi najobľúbenejšie možnosti, ako sa vlastníci do resitechu prihlasujú. S webovou stránkou vám vieme pomôcť aj vtedy, ak resitech nepoužívate.**

Kontaktujte nás

Web vám vieme pripraviť alebo upraviť ako jednorazovú zákazku a následne vám odovzdať všetky prístupové údaje. Ak sa o web nechcete starať sami, vieme zabezpečiť aj jeho ďalšiu správu a priebežné úpravy.



Jakub Kulich
kulich@resitech.sk
0918 578 796

Pomoc, ktorá si nájde správne miesto

Spolu dávame deťom viac možností.

Niekedy stačí naozaj málo. Vec, ktorú už doma nevyužijete, finančný príspevok alebo jednoducho ochota pomôcť tam, kde je to práve potrebné.

O tejto možnosti chceme dať vedieť ďalej.

V resitechu už rok podporujeme Občianske združenie Domov deťom, ktoré je zamerané na podporu detí z Centra pre deti a rodiny Trnava. Chceme tak podľa svojich možností prispieť k tomu, aby vyrastali v prostredí, ktoré napĺňa pojem domov.

Kto je Občianske združenie Domov deťom?

Občianske združenie Domov deťom vzniklo v roku 2019 a svojou činnosťou podporuje deti z Centra pre deti a rodiny Trnava. Pomáha vytvárať prostredie, v ktorom sa deti môžu cítiť bezpečne, rozvíjať svoje schopnosti a zažívať bežné veci, ktoré k detstvu patria. Podporuje športové, kultúrne, rekreačné, edukačné, preventívne aj voľnočasové aktivity a pomáha tiež so zveľaďovaním prostredia či materiálnou a finančnou podporou. Cieľom združenia je, aby prostredie, v ktorom deti vyrastajú, čo najviac napĺňalo význam slova domov.

Čo sa deťom aktuálne zíde?

- bicykle,
- kolobežky,
- korčule,
- chrániče a prilby,
- trampolína,
- televízor s internetom,
- zachovalé notebooky,
- športové náčinie
- kozmetika,
- veci na pranie.

Prečo je vaša pomoc dôležitá?

Možno máte doma práve niečo, čo už nevyužívate a deťom môže dobre poslúžiť. A ak vám je bližšia finančná pomoc, aj tá môže pomôcť pri aktivitách a potrebách, ktoré združenie pre deti zabezpečuje. Pred odovzdaním vecnej pomoci odporúčame spojiť sa priamo so združením a overiť si, čo je práve potrebné.

Ako môžete pomôcť?

Ak sa chcete zapojiť vecným alebo finančným príspevkom, kontaktujte priamo Občianske združenie Domov deťom.

Kontaktná osoba: Mgr. Jozef Lužák
Telefón: 0915 266 831
E-mail: jozzefluzak@gmail.com

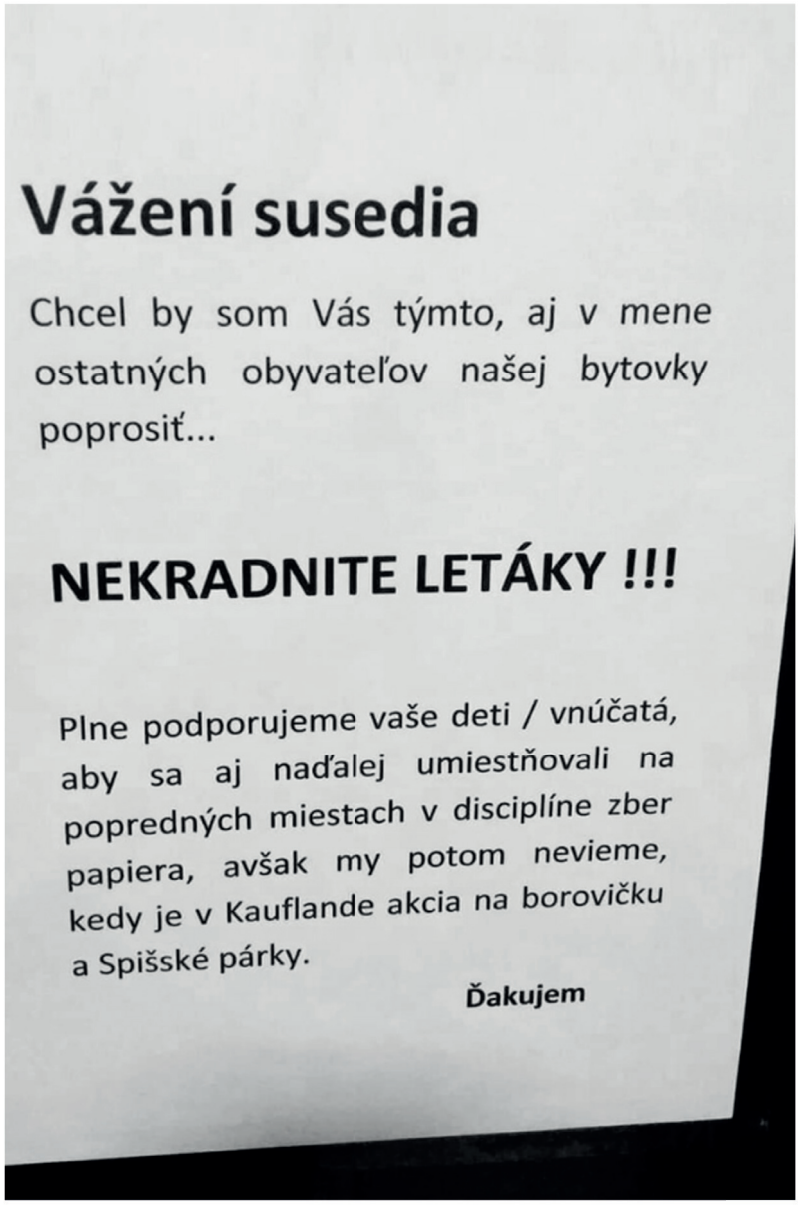


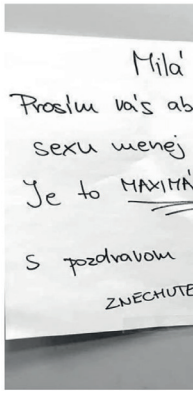
Lepšie detstvo je v našich rukách

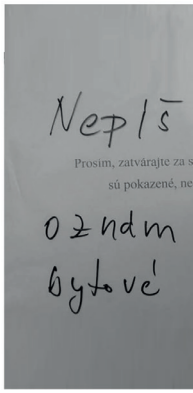
Z epopeje života v bytovom dome

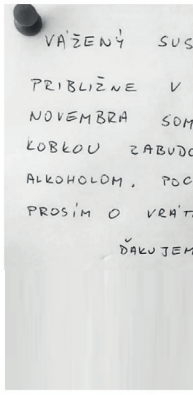
Keďže minuloročné Epopeje zo života v bytovom dome mali úspech, prinášame ďalšie pokračovanie. O nový materiál sa, našťastie, postaral život sám :)

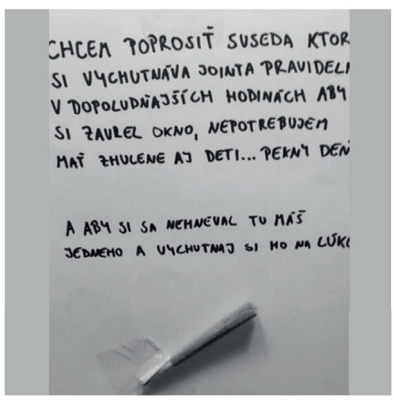


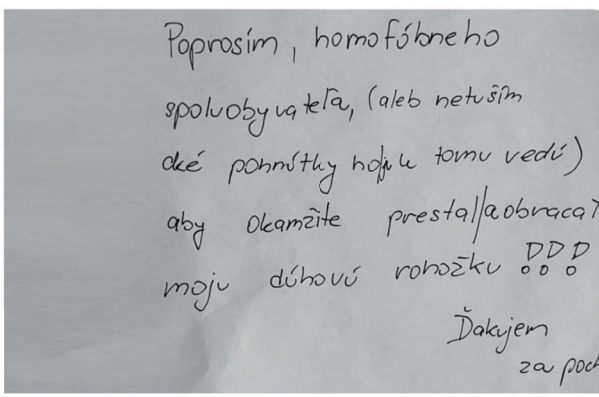


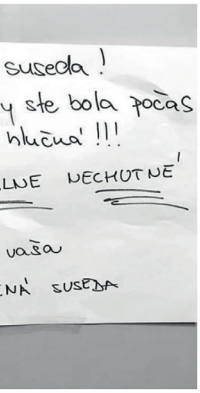


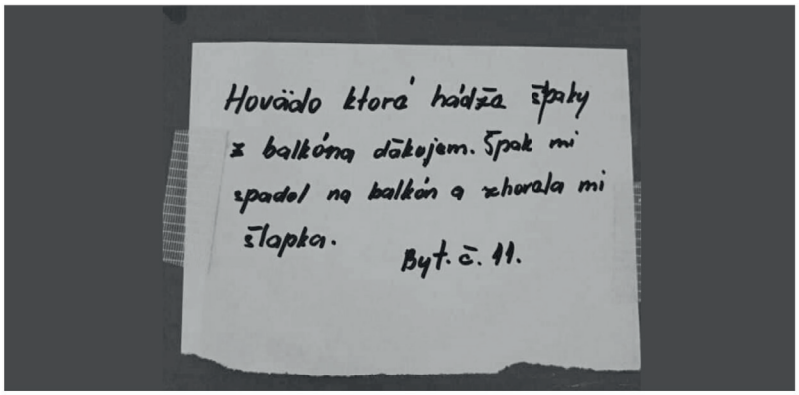


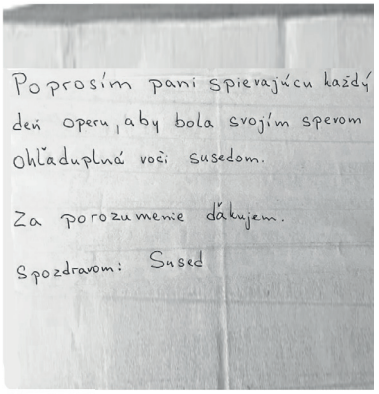


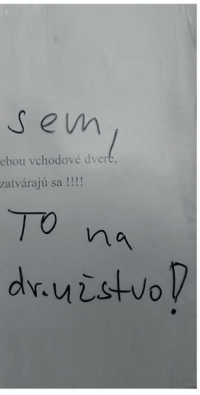


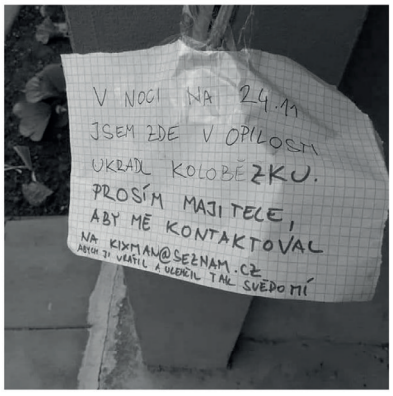



suseda !
y ste bola počas
hlučná !!!
LNE NECHUTNÉ
vaša
NÁ SUSEDA

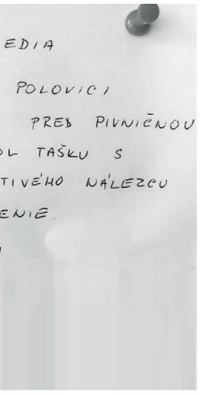

Hovädlo ktorá hádža črepy
z balkóna dákujem. Črep mi
spadol na balkón a zhorela mi
šlapka.
Byt. č. 11.

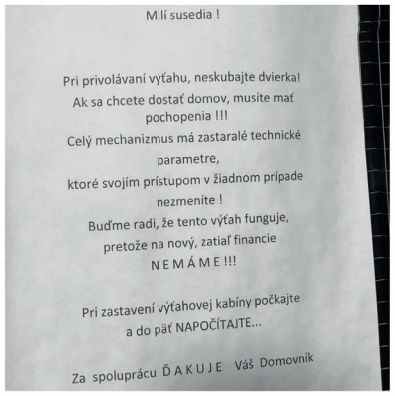

Poprosím pani spievajúcu každý
deň operu, aby bola svojím spevom
ohľaduplná voči susedom.
Za porozumenie ďakujem.
Spozdravom: Sused

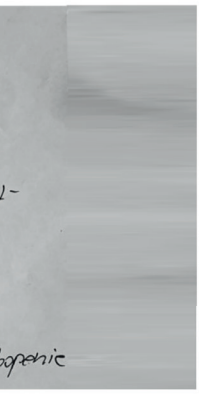

sem,
ebou vchodové dvere,
zatvárajú sa !!!!
TO na
dr.učstvo!

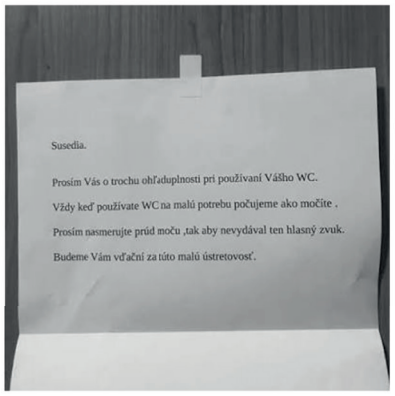

V NOCI NA 24.11
JSEM ZDE V OPILOSTI
UKRADL KOLOBĚŽKU.
PROSÍM MAJITELE,
ABY MĚ KONTAKTOVAL
NA KIXMAN@SEZNAM.CZ
ABYCH JI VRÁTIL A ULEHČIL TAK SVĚDOMÍ


REKONSTRUKCE
ZÁKAZNICKÉHO WC
POUŽIJTE PROSÍM
VÝTAH.
DĚKUJEME ZA POCHOPENÍ.


EDIA
POLOVICI
PRED PIVNIČNOU
L TAŠKU S
TIVÉHO NÁLEZCU
ENIE.


Mlí susedia !
Pri privolávaní výťahu, neskubajte dvierka!
Ak sa chcete dostať domov, musíte mať
pochopenia !!!
Celý mechanizmus má zastaralé technické
parametre,
ktoré svojím prístupom v žiadnom prípade
nezmeníte !
Buďme radi, že tento výťah funguje,
pretože na nový, zatiaľ financie
NEMÁME !!!
Pri zastavení výťahovej kabíny počkajte
a do päť NAPOČÍTAJTE...
Za spoluprácu ĎAKUJE Váš Domovník


openic


Susedia.
Prosím Vás o trochu ohľaduplnosti pri používaní Vášho WC.
Vždy keď používate WC na malú potrebu počujeme ako močíte .
Prosím nasmerujte prúd moču ,tak aby nevydával ten hlasný zvuk.
Budeme Vám vďační za túto malú ústretovosť.

Karamelové miniveterníky

NÁROČNOSŤ stredná | **PRÍPRAVA** 60 min | **POČET** cca 24 ks

Aj tento rok sme do magazínu zaradili recept z kuchyne jednej z maminiek našich kolegov. Tentoraz nám svoj obľúbený tip posunula mamina nášho konateľa Tomáša – **karamelové miniveterníky**, ktoré sa u nich doma osvedčili a patria medzi zákusky, ku ktorým sa radi vracajú. A keďže dobrý recept stojí za to posunúť ďalej, radi sa oň s vami podelíme.

Overené s láskou u nás doma



Budeme potrebovať:

Na pudingový krém
- 0,5 l mlieka
- 150 g cukru
- 2 žĺtky
- 30 g hladkej múky
- 30 g Zlatého klasu

Na odpaľované cesto
- 240 ml vody
- 125 g masla
- 1 lyžička cukru
- 1/2 lyžičky soli
- 180 g hladkej múky
- 6 vajec

Na karamelovú šľahačku
- 250 g kryštálového cukru
- 200 ml smotany na šľahanie
- štipka soli
- 500 ml dobre vychladenej smotany na šľahanie

Na karamelovú polevu
- 3 lyžice karamelu
- cukor
- podľa potreby trochu vody alebo mlieka

Recept je overený a u nás doma patrí medzi tie, ku ktorým sa radi vraciame.

Postup:

1 Pudingový krém
Z mlieka, cukru, žĺtkov, múky a Zlatého klasu uvaríme hustý krém, prikryjeme ho potravinárskou fóliou a necháme úplne vychladnúť.

2 Odpaľované cesto
Vodu, maslo, cukor a soľ privedieme do varu. Prisypeme múku a miešame 2–3 minúty, kým sa cesto neoddeľuje od hrnca. Preložíme do mixéra a postupne zašľaháme vajcia. Cesto nastriekame na plech a pečieme pri 200 °C približne 20 minút. Počas pečenia rúru neotvárame. Vychladnuté veterníky prekrojíme.

3 Karamel
Cukor necháme rozpustiť na karamel. Prilejeme 200 ml smotany, premiešame dohladka a pridáme štipku soli. 3 lyžice karamelu odložíme na polevu a zvyšok necháme vychladnúť.

4 Krémy
Vychladnutý pudingový krém krátko prešľaháme. Samostatne vyšľaháme 500 ml vychladenej smotany a postupne do nej zašľaháme vychladnutý karamel. Oba krémy naplníme do cukrárskych vreciek.

5 Karamelová poleva
Odložený karamel zmiešame s cukrom a podľa potreby pridáme trochu vody alebo mlieka, aby vznikla hladká poleva.

6 Dokončenie
Vrchné časti veterníkov namočíme do polevy a necháme stuhnúť. Spodné časti naplníme pudingovým krémom a karamelovou šľahačkou, prikryjeme vrchnou časťou a necháme vychladiť.

Chrumkavé, krémové a s lahodným karamelom.

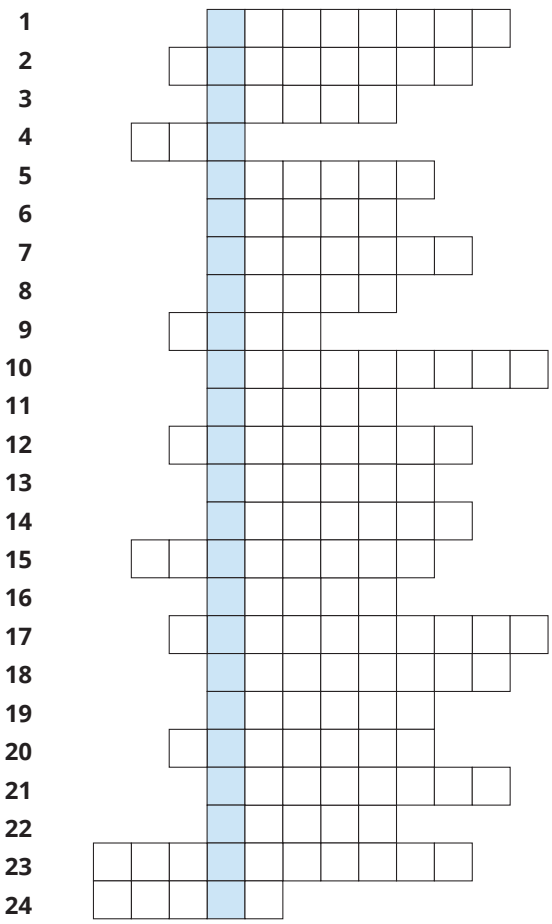
Jednoducho neodolateľné.

Za dverami bytového domu

Príde chlap zbitý a unavený domov o druhej ráno. Manželka naňho nahnevane kričí:

– Kde si bol doteraz?! Určite v krčme s kamarátmi!

Chlap si vzdychne, sadne si na stoličku a unavene hovorí: – Kiežby... Boli sme na schôdzi vlastníkov. Tri hodiny sme hlasovali o tom, či schválime program schôdze, ďalšie dve hodiny sme sa hádali, či kúpime novú metlu pre upratovačku, a nakoniec sme sa pobili o to, **(TAJNIČKA)**.



LEGENDA (OTÁZKY)

1. Odborné preverenie stavu spoločných priestorov, napríklad požiarnym technikom.
2. Zvislé potrubie v bytovom dome, ktoré slúži na rozvod vody, plynu a kanalizácie.
3. Informácia vyvesená správcom na chodbe / platforme resitech o plánovanej odstávke vody alebo schôdzi.
4. Samostatná obytná jednotka nachádzajúca sa v bytovom dome.
5. Pravidelné vykonávanie drobných opráv a starostlivosť o plynulý chod celej budovy.
6. Zariadenie umiestnené na radiátore alebo potrubí na meranie reálnej spotreby energií.
7. Elektrina alebo plyn potrebné na prevádzku spoločných častí domu a osvetlenie.
8. Komodita dodávaná do bytov prostredníctvom radiátorov počas vykurovacej sezóny.
9. Vyjadrenie vôle jedného vlastníka prislúchajúce k jeho spoluvlastníckemu podielu.
10. Oficiálne rozhodnutie prijaté vlastníkmi bytov na základe úspešného hlasovania.
11. Spoločný vstupný priestor do bytovky, spravidla zabezpečený zámkom alebo čipom.
12. Osoba zapísaná na liste vlastníctva k bytu či nehnuteľnosti.
13. Rýchly prieskum názorov medzi susedmi pred samotným hlasovaním.
14. Fyzické zhromaždenie majiteľov bytov za účelom prerokovania správy domu.
15. Štátny register, v ktorom sú zapísané listy vlastníctva k bytom a nehnuteľnostiam.
16. Právny vzťah, na základe ktorého môže v byte bývať iná osoba ako samotný majiteľ.
17. Moderné označenie pre bytový dom, obytný komplex alebo mestské bývanie.
18. Osoba zvolená vlastníkmi pre styk so správcom.
19. Presné textové označenie ulice a čísla domu pre doručovanie.
20. Profesionálna spoločnosť zabezpečujúca prevádzku bytovky.
21. Špecifické mestské prostredie alebo štvrť, v ktorej sa bytovka nachádza.
22. Prislúchajúci pozemok, chodník alebo dvor, ktorý patrí k bytovému domu.
23. Právne zastupovanie vlastníka na schôdzi prostredníctvom splnomocnenia.
24. V účtovníctve bytového domu označenie pre zdroje krytia majetku (záväzky alebo fondy).

Pošlite nám správne vyplnenú tajničku na e-mail info@resitech.sk a zahrajte si o darčekový kôš v hodnote 200 € plný praktických potrieb do domácnosti, školy aj kancelárie.

Typy ľudí
v bytovom dome



Bytový dom je malý vesmír. Stačí jeden vchod a máte pokope detektívov, kúzelníkov, aktivistov aj duchov. Poďme sa s láskou (a úsmevom) pozrieť na typy, ktoré pozná asi každý, kto býva v bytovom dome. Podoba so skutočnými susedmi je, samozrejme, úplne vylúčená :)



Sherlock Holmes

Vlastník s lupou, ktorý dokáže tri dni vyšetrovať, prečo sa na upratovanie spoločných priestorov kúpil mop za 14,99 € a nie ten v akcii za 12,50 €. Žiadna faktúra pred ním neostane utajená.



Harry Potter

Zástupca vlastníkov, od ktorého sa očakávajú kúzla na počkanie. Mal by jedným mávnutím prútika vyriešiť hlučného psa na štvrtom poschodí, dym z cigariet na balkóne aj chýbajúce parkovacie miesta.



Neviditeľný muž

Vlastník, ktorého nikto v dome nevidel aspoň 5 rokov. Nechodí na schôdze, neodpovedá na maily, neplatí preddavky. Ale v nedeľu večer o 22:00 vám zavolá, že mu slabo kúri radiátor a žiada okamžitú nápravu.



Odkladač

Na každú výzvu, hlasovanie či podpis reaguje s absolútnym pokojom - teda nijako. „Ešte to stihnem.“ Termín zmešká o tri týždne a potom sa čuduje, prečo sa už rozhodlo bez neho.



Účtovník

Vyúčtovanie preštuduje s vedeckou kalkulačkou v ruke a má viac otázok ako vyúčtovanie riadkov.



Susedská spravodajská služba

Sedí pri okne a nič jej neujde. Kto prišiel, kto odišiel, kto sa s kým rozpráva a kto sa s kým už nebaví. O dome vie všetko. A niekedy aj to, čo sa ešte len stane.



Ochranca zvierat

Jeho pes/mačka/papagáj má v dome viac práv než niektorí vlastníci. A keď sa začne hovoriť o pravidlách pre domáce zvieratá, berie to osobne. „Ale Bady by nikomu nič neurobil.“ Bady má pritom osemdesiat kíl a susedova bránka si to dodnes pamätá.



Nočná sova

Vŕtať začne o desiatej večer. Práčku púšťa o polnoci. Nábytok presúva vtedy, keď vy zaspávate. Cez deň ho nikdy nepočuť - asi preto, že cez deň spí.



Zlatý Jožko

Poklad každého domu. Vymení žiarovku, dotiahne zábradlie, v zime posype chodník skôr, než sa niekto zobudí. Problém nastane len vtedy, keď sa odsťahuje - a dom zistí, koľko toho vlastne robil zadarmo.



Starousadlík

Býva tu od kolaudácie a všetko vie lepšie. Každý návrh víta vetou „to sme tu už skúšali v roku 1998 a nefungovalo to“. Čistenie fasády? Za jeho čias to šlo aj bez toho.

Nech už bývate s ktorýmkoľvek z nich (alebo ste niektorým z nich vy - priznajte sa :)), jedno je isté: v bytovom dome sa vždy nájde niekto, kto vás prekvapí. Niekedy milo, inokedy menej. A keď už nepomôže smernica, schôdza ani zdravý rozum, stále zostáva nadhľad a humor. Tie našťastie netreba schvaľovať nadpolovičnou väčšinou. :)

Vidíme sa pri ďalšom vydaní.

Ak ste sa dostali až sem, patrí vám naša vďaka. Za váš čas, za dôveru a za to, že vás, rovnako ako nás, zaujíma, ako robiť správu bytových domov modernejšie, pokojnejšie a s väčším prehľadom.

Tento magazín vznikol preto, aby vám priniesol odpovede, nové pohľady, praktické skúsenosti aj témy, ku ktorým má zmysel sa vracať. A tiež preto, aby pripomenul, že veľa situácií, ktoré pri svojej práci riešite, poznajú aj ďalší správcovia.

Ak vám z neho zostala aspoň jedna myšlienka, ktorú využijete vo svojej každodennej práci, splnil svoj účel. A nám bude o to väčšou radosťou pripraviť pre vás ďalší.

Zostaňme v spojení. Medzi jednotlivými vydaniami sa toho deje veľa. Nové články, praktické tipy, legislatívne novinky aj pozvánky na naše semináre a podujatia vám radi pošleme priebežne.

A ak sa nestretneme skôr, vidíme sa pri ďalšom vydaní Magazínu moderného správcu.

NASKENUJTE QR KÓD
a navštívte náš web

resitech.sk

Nové články a praktické tipy

Pozvánky na podujatia

Aktuality a novinky

Ďakujeme tím resitech

PEFC
PEFC/23-31-73

názov: magazín moderného správcu ▪ **periodicita:** 1 x rok, 5 000 výtlačkov ▪ **vydanie:** 1/2026
dátum vydania: 09/2026 ▪ **vydavateľ:** resitech s.r.o., Komjatná 315, 034 96 ▪ **IČO:** 53220552
ročník vydania: 6. ročník ▪ **ISSN:** 2989-3887 ▪ **Cena:** NEPREDAJNÉ, 0 €
Šéfredaktorka: Sára Szegényová ▪ **Grafika:** Veronika Vitkovičová, VerArt s.r.o.

resitech

ELEKTRONICKÉ HLASOVANIE
s automatickým vyhodnocovaním

vyhodnocovanie el. hlasovania
prepočet písomných hlasov
opakované notifikovanie vlastníkov
generovanie PDF dokumentu
...

ELEKTRONICKÁ KOMUNIKÁCIA
s upozorňovaním

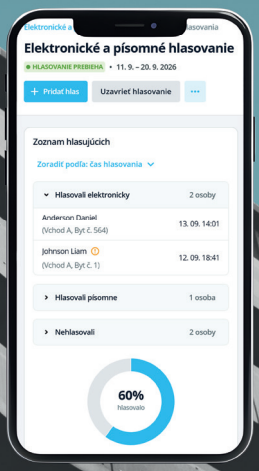
elektronická nástenka
správy a kontakty
možnosť komentovania
tvorba ankiet
...

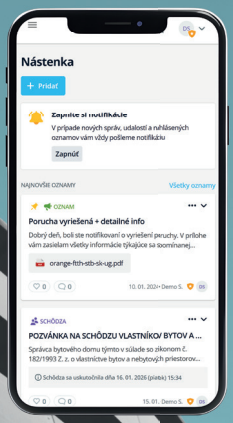
MANAŽMENT PORÚCH
na jednom mieste

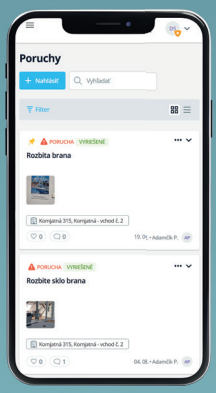
jednoduché nahlasovanie
jasné procesy
automatické notifikovanie
označenie stavu riešenia
...

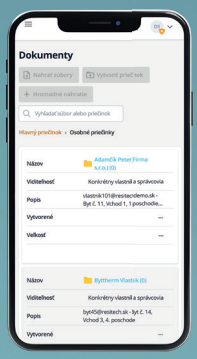
DATABÁZY DOKUMENTOV
kedykoľvek na dosah

roztriedené podľa adries
jednoduché zdieľanie
dáta na jednom mieste
automatická archivácia
...









S nami sa rodí úspešné hlasovanie
a spokojná správa bytových domov :)

ZOSTAŇME V KONTAKTE :)

www.resitech.sk
info@resitech.sk

0918 578 796

resitech
resitech