

ÚVODNÉ SLOVO PREDSEDU PREDSTAVENSTVA SZBD ING. VOJTECHA MOLNÁRA



Vážené dámy, vážení páni,

v živote človeka sú medzníky, pri ktorých sa zastaví, obzrie dozadu, hodnotí cestu, ktorú prešiel a zamýšľa sa nad víziou budúcnosti. V plnej miere to platí aj o Slovenskom zväze bytových družstiev, ktorého 50. výročie vzniku a ustanovenia si v tomto roku pripomínáme.

Bytové družstevníctvo ako súčasť družstevného hnutia má svoje významné miesto v celej našej spoločnosti. Od svojich začiatkov, najmä po oslobodení a ukončení druhej svetovej vojny pomáhalo budovať a obnovovať vojnou zničený bytový fond. Výstavbou nových bytov uspokojilo naliehavé potreby občanov v našej republike. Družstevná bytová výstavba predstavovala dominujúcu formu rastu životnej úrovne obyvateľstva v oblasti bývania. Vytvorením organizačných a právnych podmienok, vytvorením a prehĺbením samosprávneho systému riadenia sa v oblasti vnútrodružstevného života vytvorili podmienky pre rozhodovanie samotnými členmi bytových družstiev.

Slovenský zväz bytových družstiev od 1. januára 1969 úspešne plnil svoju funkciu ústrednej hospodárskej a spoločenskej organizácie tým, že v súlade s koncepciou bytovej politiky štátu riadil, plánoval, kontroloval hospodársku činnosť bytových družstiev s neustálym nárastom podielu družstevnej bytovej výstavby v rámci komplexnej bytovej výstavby, najmä v jej stabilizačnej forme. Slovenský zväz bytových družstiev zaznamenal prudký rozvoj výstavby

družstevných bytov v panelových domoch v rokoch 1970 až 1984. V tomto období sa podarilo stavebným bytovým družstvám v rámci komplexnej bytovej výstavby postaviť najviac družstevných nájomných bytov v panelových domoch.

Po zmene spoločensko-ekonomických pomerov po roku 1990 sa Slovenský zväz bytových družstiev stal záujmovým združením právnických osôb bytových a správcovských družstiev. Máme za sebou 50-ročnú tradíciu a existenciu. Napriek tomu, že sme prešli rôznymi etapami vývoja, môžeme konštatovať, že sa nám podarilo úspešne etablovať na trhu v oblasti správy bytových domov.

Pri tejto príležitosti a významnej udalosti sa chcem poďakovať všetkým minulým aj súčasným predstaviteľom a funkcionárom Slovenského zväzu bytových družstiev, ale aj funkcionárom našich členských družstiev za ich vykonanú prácu a podporu počas celého obdobia od jeho vzniku až po súčasnosť. Takisto ďakujem všetkým zamestnancom a pracovným kolektívom Slovenského zväzu bytových družstiev za ich profesionalitu a každodennú prácu, ktorou prispeli k splneniu dosiahnutých cieľov.

Chcem vysloviť nádej, že v nových trhových podmienkach sa našim spoločným úsilím bude dariť naďalej rozvíjať našu činnosť k vzájomnej spokojnosti.

Ing. Vojtech Molnár
Predseda Predstavenstva

SLOVENSKÝ ZVÄZ BYTOVÝCH DRUŽSTIEV A BYTOVÉ DRUŽSTVÁ

HISTÓRIA BYTOVÉHO DRUŽSTEVNÍCTVA

Bytové družstevníctvo ako súčasť družstevného hnutia má svoje historické začiatky vo Veľkej Británii, kde v roku 1809 vzniklo v Greenwich prvé družstvo pre stavbu bytov nemajetných. Na Slovensku neboli v tomto období vhodné podmienky na ich vytváranie. Začiatky bytového družstevníctva spadajú do dvadsiatich rokov 20. storočia, teda po vzniku Československej republiky.

Dňa **12. mája 1959** bol schválený zákon o družstevnej bytovej výstavbe, ktorý obnovil družstevnú bytovú výstavbu prostredníctvom stavebných bytových družstiev pod riadením národných výborov. Činnosť bytových družstiev sa riadila vzorovými stanovami stavebných bytových družstiev zo dňa 26. mája 1959 a vyhláškou

ministerstva financií o financovaní, úverovaní a kontrole družstevnej a podnikovej bytovej výstavby. V súlade s týmito dokumentmi sa mohli zriaďovať stavebné bytové družstvá občanov a stavebné bytové družstvá zamestnancov. Už v roku 1959 bolo na Slovensku prvých 39 družstiev, do ktorých vstúpilo 3 093 členov.

Dňa **20. mája 1964** stavebné bytové družstvá prešli z riadenia národných výborov pod priame riadenie Ústrednej rady družstiev. Ústredná rada družstiev v roku 1964 vydala nové vzorové stanovby stavebných bytových družstiev, ktoré zohľadňovali novú kvalitu pre menšie družstvá a pre väčšie družstvá.

Od **1. januára 1969** bol **zriadený** vrcholový orgán bytového



družstevníctva na Slovensku – **Slovenský zväz bytových družstiev** a jeho územné orgány. Organizácie bytových družstiev na Slovensku prešli z členstva v Ústrednej rade družstiev do Slovenského zväzu bytových družstiev. Táto organizačná prestavba prispela k ďalšiemu rozvoju stavebných bytových družstiev na Slovensku a vytvorila podmienky pre dôsledné plnenie hospodárskej aj spoločenskej funkcie bytového družstevníctva. V týchto podmienkach rástla členská základňa i počet stavebných bytových družstiev. Počet stavebných bytových družstiev stúpol z 39 v roku 1959 na 736 v roku 1970. Najväčší počet stavebných bytových družstiev riadených Slovenským zväzom bytových družstiev bol v roku 1972, a to 754. Slovenský zväz bytových družstiev plnil funkciu ústrednej hospodárskej a spoločenskej organizácie tým, že riadil, plánoval a kontroloval hospodársku činnosť bytových družstiev a podniku Slovenského zväzu bytových družstiev Družbyt Nitra, zameranú na výstavbu, správu a údržbu

a poskytovanie ďalších služieb spojených s bývaním.

Stavebné bytové družstvá v minulosti vystupovali ako investori a prenajímatelia družstevných bytov v bytových domoch. Úlohou stavebného bytového družstva nebola iba výstavba nových domov, ale aj komplexná starostlivosť o ich ekonomiku, údržbu, opravu a prevádzku. Stavebné bytové družstvá zaznamenali prudký rozvoj, a to najmä v období rokov 1970 až 1984. V tomto období sa podarilo postaviť v rámci komplexnej bytovej výstavby najviac družstevných nájomných bytov v panelových domoch. Po tomto období počet dokončených družstevných bytov každoročne klesal. Dôvodom ukončenia výstavby družstevných nájomných bytov bola zmena spoločensko-ekonomických pomerov a zastavenie podpory financovania výstavby družstevných nájomných bytov zo strany štátu.

Stavebné bytové družstvá po roku 1990 museli prispôsobiť svoje stanovby Obchodnému zákonníku. Tieto stanovby upravovali vzťahy medzi družstvom a členmi družstva, ich práva a povinnosti, majetkovú účasť člena v družstve, ako aj zloženie orgánov družstva, ich právomoci a kompetencie pri rozhodovaní a riadení družstva.



ETAPY BYTOVÉHO DRUŽSTEVNÍCTVA



• **23. január 1919** – vznik družstevnej centrály – Ústredné družstvo v Žiline, po niekoľkých týždňoch presťahované do Bratislavy. Vyvíjalo činnosť do roku 1945. Jej členmi museli byť všetky družstvá.

• **1919** – vzniklo na Slovensku prvých 18 stavebných a bytových družstiev.

Počet stavebných a bytových družstiev

1919	1920	1924	1926	1928
18	19	67	31	47

Počet postavených rodinných domov a nájomných domov v rokoch 1919 až 1928

1 154 rodinných domov
a 171 nájomných domov s 2 022 bytmi

1845 – 1945

• **9. február 1845** – vznik „Gazdovského spolku“ v Sobotišti, prvého úverového družstva na Slovensku a v Rakúsko-Uhorsku. Existoval do roku 1851.

• **1875** – uhorský článok 37 umožnil zriaďovanie stavebných a bytových družstiev, do roku 1885 boli zriadené len dve družstvá.

• **1888** – v Rakúsko-Uhorsku bolo registrovaných 134 stavebných a bytových družstiev.

Vrcholovou družstevnou organizáciou v Československej republike bol Ústredný zväz československých družstiev v Prahe, ktorý vykonával aj kontrolnú a revíznú činnosť bytových družstiev na Slovensku.

• **júl 1948** – Národné zhromaždenie schválilo zákon č. 187 o Ústrednej rade družstiev.

• **12. máj 1959** – schválený zákon č. 27 o družstevnej výstavbe, ktorým sa obnovila družstevná bytová výstavba prostredníctvom stavebných bytových družstiev.

• **26. máj 1959** – vláda Československej republiky schválila vzorové stanovy stavebných bytových družstiev a vydala vyhlášku Ministerstva financií č. 94 o financovaní, úverovaní a kontrole družstevnej a podnikovej bytovej výstavby.

• **20. máj 1964** – Stavebné bytové družstvá uznesením vlády prešli z riadenia národných výborov pod priame riadenie Ústrednej rady družstiev. Ústredná rada družstiev vydala nové vzorové stanovy stavebných bytových družstiev občanov a stavebných bytových družstiev zamestnancov.

• **1. január 1969** – zriadenie vrcholového orgánu bytového družstevníctva na Slovensku – Slovenského zväzu bytových družstiev a jeho územných orgánov – krajský a mestský výbor v Bratislave.

Bytová výstavba v rokoch 1945 – 1959

1945 - 1949	1950 - 1954	1955 - 1959
33 346 bytov	78 069 bytov	127 435 bytov

Počet postavených bytov stavebnými bytovými družstvami

1966	1967	1968	celkom
11 402	11 308	13 452	46 781



ORGÁNY SLOVENSKEHO ZVÁZU BYTOVÝCH DRUŽSTIEV PO JEHO USTANOVENÍ

Predstavenstvo SZBD

RNDr. Štefan Blaško, predseda SZBD
 Bohumil Hodul, podpredseda SZBD
 Ing. Ľudovít Košut, podpredseda SZBD
 Ing. Mária Čambalová, predsedníčka KV SZBD Bratislava
 Ing. Eva Eliášová, vedúca EU SZBD Banská Bystrica
 Ing. Jaroslav Filo, predseda MV SZBD BA
 Milan Grich, revízny technik Družbyť OZ 03 Prešov
 Ing. Anton Jantula, vedúci výboru Slovchémia Bratislava
 Jozef Poničan, vedúci OVBD Lučenec
 Helena Uhrínová, predsedníčka SBD I. Košice
 JUDr. Oľga Vagaiová, predsedníčka OSBD Galanta
 Ing. Dušan Kovačič, predseda KV SZBD Košice
 Ing. Emil Rúžička, riaditeľ Družbytu Nitra, podniku SZBD
 Ing. Igor Fillo, predseda KV SZBD Banská Bystrica

Kontrolná komisia

Juraj Majer, predseda OSBD Nitra, predseda KK SZBD
 Agnesa Fülöpová, vedúca bytového úseku SZBD v obvode Bratislava II, podpredsedníčka KK SZBD

Počet stavebných bytových družstiev

1959	1960	1961	1962	1963	1964	1965	1966	1967	1968	1969	1970
39	178	226	283	422	499	602	623	619	644	722	736

Počet postavených družstevných bytov od roku 1959 do roku 1980

217 291 bytov

predstavuje 26,8 %-ný podiel družstevnej výstavby z celkovej výstavby v SR, z toho v rokoch 1976 – 1980 76 896 družstevných bytov

Počet postavených družstevných bytov od roku 1981 do roku 1985

89 556 bytov

predstavuje 51,0 %-ný podiel družstevných bytov z celkového počtu dokončených bytov

Počet postavených družstevných bytov v roku 1986

14 941 bytov

Po roku 1989

- **1992** – Ustanovenie Slovenského zväzu bytových družstiev ako záujmového združenia právnických osôb
- **1992** – zákon č. 42/1992 Z. z. v transformácii bytových družstiev podľa transformačného zákona
- **1993** – zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov – prevody družstevných bytov do osobného vlastníctva nájomcov a členov družstva. Premena družstiev na správcov bytových domov
- **2015** – zákon č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov – ustanovenie podmienok výkonu činnosti správcov bytových domov, dohľad a štátna kontrola výkonu činnosti a povinností správcov.

FINANCOVANIE DRUŽSTEVNEJ BYTOVEJ VÝSTAVY



Financovanie DBV sa počas celej existencie prispôbovalo a menilo podľa stanovených podmienok. Buržoázne Československo neposkytovalo družstevnej bytovej výstavbe nenávratnú pomoc. Štát sa zaručil len peňažným ústavom za zaplatenie družstevných úverov. Podľa predpisov o stavebnom ruchu poskytoval štát iné daňové poplatkové úľavy bytovým a stavebným družstvám so všeobecnou prospešnosťou.

Rozsiahlej pomoci bytovému družstevníctvu sa dostalo až v socialistickom Československu. Štát ľudovým bytovým družstvám

zabezpečoval financovanie správy, údržby a modernizáciu. Avšak rozsiahlejšiu pomoc začal zabezpečovať až po roku 1959. Zdrojmi financovania bytových domov sa stali členský podiel členov družstva, štátny príspevok a dlhodobý investičný úver.

Členský podiel člena družstva je tá časť, ktorou sa formou peňazí alebo iného vecného plnenia podieľa člen na financovaní družstevných bytov priamo.

Členský príspevok tvorí nenávratnú pomoc socialistického štátu poskytovanú na financovanie DBV. Súčasne je regulujúcim nástrojom štátu v procese rozvoja a regulovania rozsahu a foriem DBV.

Dlhodobý investičný úver poskytovaný štátnou bankou Československa

je vo výške, ktorú družstvo poskytuje na dofinancovanie výstavby družstevných bytových domov. Konkrétna výška jednotlivých zdrojov financovania sa menila v priebehu existencie DBV.

Jednotlivé zdroje sa členili nasledovne:

Členský podiel zásadne predstavoval **40 %**. **Členský príspevok** **30 %** a účelový investičný **dlhodobý úver 30 %** z plánovaných rozpočtovaných nákladov družstevného domu na obdobie **30 rokov** pri **3 %**-nej úrokovej sadzbe v roku 1960.

V roku 1964 Vyhláškou č. 191 zo dňa 2.10. o finančnej a úverovej pomoci DBV sa upravila pomoc štátu tak, že okrem 30 % nenávratného príspevku z plánovaného celoštátneho nákladu na jeden byt sa mohol poskytnúť družstvu aj zvláštny príspevok a to až do výšky zvýšených nákladov, keď vyšší náklad bol vyvolaný všeobecným záujmom. Podľa novej právnej úpravy 70 %-ný úver ostával vo veľkomestách Praha, Bratislava a Brno. V ostatných prípadoch sa mohol poskytnúť v rozpätí 30 – 50 % celkových plánovaných nákladov, čím bolo umožnené zníženie členského podielu člena.

Vyhláškou č. 31 zo dňa 31.12. 1964 sa určila výška štátneho príspevku pre DBV začatá od 1.1. 1965 podľa úžitkovej plochy a počtu obytných miestností diferencovane určený nenávratný príspevok. Zmenou poskytovania nenávratného štátneho príspevku od 1.1. 1965 sa zmenili podiely zdrojov financovania. Základný štátny príspevok sa znížil z 30 na 25,05 % v roku 1965 a na 24,3 % v roku 1966.

Podstatná zmena v zdrojoch financovania nastala 1.1. 1967. Ťažisko zdrojov financovania sa prenáša do štátneho nenávratného príspevku. Vyhláška č. 24 zo dňa 15.2. 1968 o štátnom príspevku na DBV začatá od 1.1. 1968 okrem cenového vyrovnania stanovila na jeden byt k úhrade nákladov priamej inžinierskej činnosti aj ďalší príspevok 960 Kčs.

Štátny nenávratný príspevok predstavoval v roku 1967 už 54,4 % a v roku 1968 54,6 % z celkovej hodnoty dokončených a začatých bytov v tomto období. Jednotlivé zdroje financovania DBV sa v roku 1967 oproti predchádzajúcemu obdobiu zmenili.

Vzrástol podiel štátneho nenávratného príspevku a znížil sa členský podiel.

K 1. januáru 1969, kedy vznikol Slovenský zväz bytových družstiev

Štruktúra zdrojov financovania DBV v rokoch 1967 – 1968

	1967 %	1968 %
Hodnota dokončeného bytového fondu	100,00	100,00
Štátny príspevok – spolu z toho	52,4	54,6
- cenové vyrovnanie	37,02	40,10
- základný príspevok	15,42	14,49
- účelový investičný úver	31,49	29,94
- členské podiely	16,07	15,44

a konal sa ustanovujúci zjazd, bola hodnota družstevného bytového fondu na Slovensku 5,6 miliárd Kčs. Fond zahrňoval byty, garáže a ostatnú občiansku a technickú vybavenosť. Hodnota bytov predstavovala 5,2 miliárd Kčs.

Od roku 1959 do 31.12. 1968 bol členom bytových družstiev poskytnutý vo výške viac ako 2 miliardy Kčs nenávratný štátny príspevok a dlhodobá úverová pomoc štátu vo výške 1,7 miliardy Kčs.

Zdroje financovania DBV sa ani v ďalších rokoch nemenili. Zmeny nastali len v podieloch jednotlivých zdrojov financovania. V roku 1968 bola vydaná nová právna úprava o finančnej, úverovej



a inej pomoci DBV – vyhláška č. 137/1968 Z. z., ktorá oproti predchádzajúcim úpravám podrobnejšie špecifikovala podmienky použitia jednotlivých zdrojov.

V roku 1976 bola vydaná úprava o finančnej a úverovej pomoci č. 160/1976 Z. z.. V roku 1983 vyhláška č. 159/1983 Z. z. o finančnej a úverovej pomoci družstevnej a individuálnej bytovej výstavbe.

Štátny príspevok sa od roku 1970 poskytoval ako základný príspevok na jednu bytovú jednotku a 1 m² úžitkovej plochy (až do výšky 85 m² úžitkovej plochy) a tiež ako osobitný príspevok na bytový dom v prípade osobitých vplyvov, ako sú územné vplyvy, sťažené zakladanie, technická a občianska vybavenosť, stavebné sústavy, podlažnosť a pod.

Štátny príspevok bol od platnosti vyhlášky č. 137 z roku 1968 v rozhodujúcej miere určovaný iba v závislosti od niektorých technických podmienok výstavby. Na druhej strane nie je závislý od obstarávacích nákladov, čím sa v určitých obdobiach mení podiel zdrojov financovania v prospech úveru.

Členský podiel – jeho minimálna výška bola od roku 1976 určovaná všetkými právnymi úpravami podielu a určenej výšky základného štátneho príspevku. Konkrétnu výšku určovalo predstavenstvo družstva. Členský podiel sa od roku 1970 poskytoval vo výške 10 % až



25 % obstarávacích nákladov družstevných bytových domov. Preto sa stavebný členský podiel stáva tiež regulatívou vo vzťahu k určeniu úhrady za užívanie bytu.

Zo všetkých zdrojov financovania je členský podiel jediným zdrojom, ktorý mení svoju hodnotu vo forme odpisov.

Po roku 1982 sa DBV poskytol účelový dlhodobý úver v nelimitovanej výške. Jeho funkciou bolo pokryť potrebu nezabezpečenú členskými podielmi a štátnymi príspevkami. Od roku 1982 je jeho výška limitovaná sumou 15 000 Kčs na jednu bytovú jednotku a 1 000 Kčs na každý m² úžitkovej plochy.

Úroková miera na poskytnutí úveru pre 1 % na dobu splatnosti 30 rokov. V roku 1985 sa doba splatnosti upravila na 40 rokov. V priemere hodnota bytového fondu z hľadiska zdrojov financovania v tomto období bola poskytnutá 50 %-ným štátnym príspevkom, 35 %-ným dlhodobým úverom a len 15 % tvorili členské podiely. Hodnota základných prostriedkov DBV k 31.12. 1984 predstavovala 31 463 206 Kčs.

Štát SBD poskytol nenávratný príspevok v hodnote 15 731 653 Kčs a účelový dlhodobý investičný úver vo výške 11 012 122 Kčs. Na DBV bolo použitých 55 % spoločných prostriedkov. Tieto fakty hovoria o rozsiahlej priamej finančnej pomoci socialistickej spoločnosti na DBV.

SÚČASNOSŤ



V súvislosti so schválením tzv. transformačného zákona č. 42/1992 Zb. vznikla možnosť prevodu družstevných bytov do vlastníctva nájomcu, člena bytového družstva. Cena bytu nebola trhová, ale bola stanovená vo výške nesplateného investičného úveru a príslušenstva pripadajúceho pre daný byt. Uvedený zákon mal obmedzenú dobu platnosti, a preto bol v roku 1993 schválený zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, podľa ktorého sa po súčasnosť postupuje pri prevodoch družstevných bytov do osobného vlastníctva.

Privatizácia časti nájomného bytového sektora, teda aj

družstevných nájomných bytov po roku 1992 významným spôsobom zmenila priority a fungovanie bytových družstiev. V dôsledku realizovania prevodov družstevných bytov do osobného vlastníctva nájomcov a členov družstva bytové družstvá museli vstúpiť do procesu transformácie majetkových pomerov vo vzťahu k členom družstva. Súčasne s prevodmi bytov sa riešila ďalej otázka majetkovej účasti členov družstva.

Prevodmi bytov do vlastníctva v súlade so zákonom č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pre zabezpečenie výkonu správy bytových domov bytové družstvá začali uzatvárať s vlastníkmi v dome zmluvu o výkone správy. Vzhľadom na dostatočné skúsenosti bytové družstvá nemali vážnejšie problémy s výkonom správy bytových domov v nových podmienkach a ostali naďalej významnými správcami s najväčším podielom na trhu.

Bytové družstvá sa etablovali do pozície správcov bytových domov. Bytové družstvá ako správcovia bytových domov sú špecifické tým, že ich tvoria členovia so svojou majetkovou účasťou v družstve, pričom majetkovou účasťou člena v družstve je členský podiel. Členovia družstva sa tak môžu prostredníctvom svojich orgánov podieľať na riadení, činnosti a hospodárení družstva, teda vlastnej správcovskej spoločnosti. U iných správcovských spoločností takáto možnosť nie je.





Úlohou bytových družstiev je v súlade s koncepciou štátnej bytovej politiky postupné zvyšovanie celkovej úrovne bývania s cieľom zabezpečenia kvalitných služieb, aby výkon správy bol pre vlastníkov cenovo dostupný a čo najefektívnejší. V oblasti kvality bývania je prvou úlohou bytových družstiev realizovanie komplexnej obnovy bytových domov, zlepšenie ich technického stavu s cieľom predĺženia ich životnosti, zníženia energetickej náročnosti, zvýšenia bezpečnosti a kvality bývania a zvýšenia trhovej hodnoty majetku vlastníkov.



ORGÁNY SLOVENSKEHO ZVÄZU BYTOVÝCH DRUŽSTIEV

Orgánmi Slovenského zväzu bytových družstiev sú:

Zhromaždenie delegátov • Predstavenstvo • Kontrolná komisia

Zhromaždenie delegátov je najvyšším orgánom. Prerokúva a rozhoduje o veciach, ktoré podľa Stanov patria do jeho kompetencie, alebo ktoré si na rokovanie a schválenie vyhradil. **Predstavenstvo** je štatutárnym orgánom. Riadi činnosť Slovenského zväzu bytových družstiev a rozhoduje o všetkých veciach, pokiaľ nie sú Stanovami a rozhodnutiami Zhromaždenia delegátov vyhradené inému orgánu.

Kontrolná komisia je kontrolným orgánom, ktorý je oprávnený kontrolovať činnosť Slovenského zväzu bytových družstiev.

Zloženie orgánov SZBD v súčasnosti

Predstavenstvo SZBD:

Ing. Vojtech Molnár – predseda
Ing. Michal Piterka – podpredseda
Teodor Palkovič – podpredseda
Ing. Koloman Kačinetz – podpredseda
Ing. Peter Boško – člen
Ing. Lucia Bačíková – členka
Ing. Ján Ďurkovič – člen
Ing. Ján Uram, CSc. – člen
Ing. František Fecko – člen
Ing. mult. Jaroslav Jarkovský – člen

Kontrolná komisia:

Ing. Drahomíra Košíková – predsedníčka
JUDr. Ján Lenárt – podpredseda
Ing. Jaroslav Matejka – člen
Ing. Pavol Hláčik – člen
Kfm. Ing. Jozef Brilla – člen

ČINNOSŤ SLOVENSKEHO ZVÄZU BYTOVÝCH DRUŽSTIEV



- zastupuje a podporuje spoločné záujmy členských družstiev v oblasti výkonu ich činnosti
- zabezpečuje podporu a rozvoj družstevného hnutia v EÚ a SR s cieľom dosiahnutia podpory ekonomického a sociálneho postavenia svojich členov
- poskytuje pre členské družstvá odbornú, metodickú, poradenskú, konzultačnú a vzdelávaciu činnosť
- organizuje odborné školenia, semináre a konferencie
- presadzuje spoločné záujmy členských družstiev v rámci legislatívneho procesu
- podáva návrhy právnych noriem a zúčastňuje sa pripomienkového

- konania na tvorbe zákonov, iných všeobecne záväzných právnych predpisov a zásadných opatrení, ktoré sa týkajú bývania a výkonu správy bytových domov
- vytvára podmienky na presadzovanie konkurencieschopnosti členských družstiev na trhu
- spolupracuje s ostatnými záujmovými združeniami, ktoré sa zo zákona zúčastňujú pripomienkových konaní prebiehajúceho legislatívneho procesu, až po schvaľovanie právnych predpisov a zákonov v NR SR
- vystupuje navonok a je reprezentantom za sektor bytového družstevníctva

ČLENSTVO V ORGANIZÁCIÁCH

Družstevná únia SR • Asociácia zamestnávateľských zväzov SR

VÝHODY ČLENSTVA V SZBD

Členstvo v SZBD neprináša členským družstvám iba záujem a metodické postupy v širokej oblasti správy bytových domov. Zmyslom existencie SZBD nie je len presadzovanie záujmov svojich členov - správcov bytových domov smerom k dotknutým orgánom štátnej správy. Hlavným prínosom pre členov SZBD je jeho úloha spájania.

SZBD je platformou, na ktorú môžu členovia predkladať požiadavky a riešiť spoločné problémy vo všetkých oblastiach týkajúcich sa bývania. Preto môžu byť otázky a problémy diskutované na stretnutiach organizovaných podľa tematických, či regionálnych princípov.

SZBD využíva svoj potenciál nielen v metodickej oblasti, ale i čisto ekonomickej. Dlhodobou uzatvára rámcované partnerstvá so spoločnosťami pôsobiacimi v rozhodujúcich oblastiach bývania a členovia tak môžu čerpať benefity, ktoré plynú z uzatvorených zmlúv.



Výhody členstva:

- Silná a stabilná členská základňa
- Účasť na legislatívnom procese
- Dobré poradenstvo členom
- Imidž a spolupráca s orgánmi štátnej správy



- Odbornosť zamestnancov
- Kvalita odborných konferencií, školení a seminárov
- Partner pre lepšie postavenie členov
- Spracovanie metodiky k zákonom a právnej platforme
- Organizovanie školení, seminárov a workshopov
- Spracovanie odborných stanovísk k požiadavkám členov a právnym predpisom
- Služby a poradenstvo v cene členského príspevku
- Školenia a semináre v regiónoch
- Vytvorené podmienky pre financovanie regionálnych aktivít členov

ČINNOSŤ ČLENSKÝCH DRUŽSTIEV

Činnosť členských družstiev v postavení správcov bytových domov sa riadi zákonom NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov a zákonom NR SR č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov v znení a doplnení zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.



Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov:

- upravuje spôsob a podmienky nadobudnutia vlastníctva bytov a nebytových priestorov v bytovom dome
- upravuje práva a povinnosti vlastníkov bytových domov, práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ich

vzájomné vzťahy a práva k pozemkom

- určuje formu a spôsob výkonu správy bytových domov

Zákon č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov:

- ustanovuje podmienky výkonu činnosti správcov bytových domov
- štátnu správu na úseku podmienok výkonu činnosti správcov
- zavádza požiadavky pre výkon činnosti správcov a to nové podmienky odbornej spôsobilosti správcov a ich dôveryhodnosti, vznik registračnej povinnosti a dohľad a štátnu kontrolu výkonu činnosti a povinnosti správcov s právomocou ukladať sankcie v prípade porušenia povinnosti
- zámerom zákona je skvalitnenie správy bytového fondu



OPRAVUJEME A MODERNIZUJEME

Bytové družstvá v postavení správcov bytových domov v súčasnosti prevádzajú komplexnú obnovu a modernizáciu panelových bytových domov s cieľom:

- predĺženia životnosti bytových domov
- odstránenia systémových porúch
- zlepšenia tepelno-technických vlastností domov znižovaním energetickej náročnosti realizované zateplením domov
- výmeny spoločných rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, rozvodov vody, rozvodov tepla a vzduchotechniky
- modernizácie a výmeny výťahov
- vybudovania bezbariérového prístupu do bytových domov
- zvýšenia kvality bývania na úroveň 21. storočia

zdrojmi zo – ŠFRB, PSS a bankovými inštitúciami, ktoré sa formou výhodných dlhodobých úverov podieľajú na týchto projektoch.

Bytové družstvá v súčasnosti rekonštruujú a modernizujú aj svoje sídla, pričom nezabúdajú ani na telesne postihnutých občanov a vodičkarov. Svoje sídla obnovujú vybudovaním bezbariérového prístupu do budovy a montovaním osobných výťahov aj pre invalidných vodičkarov tak, aby sa mohli bezpečne pohybovať v priestoroch družstva pri vybavovaní svojich záležitostí. Úplnou samozrejmosťou pri týchto prácach je zriaďovanie klientskych centier pre vybavovanie zákazníkov a tak môžeme konštatovať, že bytové družstvá nijako nezaostávajú za inými inštitúciami, ktoré poskytujú podobné služby svojim zákazníkom.



Financovanie obnovy a modernizácie bytových domov je zabezpečené najmä





CIELE ČLENSKÝCH DRUŽSTEV

- implementácia práv a povinností správcov bytových domov a vlastníkov bytov a nebytových priestorov vyplývajúcich z poslednej novely zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý bol novelizovaný zákonom č. 283/2019 Z. z. s účinnosťou od 1.11. 2018
- udržanie trhového podielu v počte spravovaných bytových domov, bytov a nebytových priestorov
- pokračovanie v predmete činnosti v oblasti správy bytového a nebytového fondu a v obstarávaní služieb a v plnení spojených so správou bytového a nebytového fondu
- zvyšovanie kvality služieb profesionalizáciou výkonu správy bytových domov



CIELE SZBD



- podpora členských družstiev SZBD v profesionalizácii výkonu správy bytových domov pravidelným školením a organizovaním odborných seminárov pre zamestnancov členských družstiev SZBD
- rozšírenie činnosti SZBD o spracovanie odborných stanovísk, vedenie konzultácií a poradenstva v súvislosti so správou bytového domu
- zmena spôsobu komunikácie SZBD navonok a vo vzťahu k členským družstvám SZBD využitím všetkých dostupných moderných a digitálnych technológií
- vytvorenie možnosti členským družstvám pre komunikáciu a vyjadrovania názoru k ďalšiemu vzájomnému rozvoju a smerovaniu
- rozpracovanie marketingovej stratégie SZBD, podpora a rozvoj marketingovej činnosti k všeobecnej informovanosti verejnosti o odborných témach týkajúcich sa správy bytových domov
- budovanie vzťahov s partnerskými organizáciami na podporu činnosti členských družstiev
- zjednotenie spoločných cieľov členských družstiev
- zachovanie doterajších výhod pre členské družstvá vyplývajúcich z členstva v SZBD a diskusia o rozpracovaní nových výhod a bonusov
- posilnenie personálnej politiky SZBD zvyšovaním odbornosti zamestnancov s maximálnym využitím ich potenciálu



VÝHLADY V OBLASTI BÝVANIA

O bývaní ako základnej ľudskej potrebe k životu sa diskutuje nielen na európskej, ale aj celosvetovej úrovni, pričom pri hľadaní optimálnych riešení sa posudzuje zámer udržateľnosti bývania.

Celosvetové skúsenosti potvrdzujú, že samotné trhové mechanizmy nestačia na dostatočné pružné riešenie bytových potrieb všetkých skupín obyvateľstva. Z tohto dôvodu sa preto hľadajú a uplatňujú pri zabezpečovaní bývania rôzne podporné nástroje zo strany štátov, aby zvýšili dostupnosť bývania pre rôzne skupiny obyvateľstva.

Privatizácia bytov po roku 1993 spôsobila a vytvorila nedostatok nájomných bytov na trhu v Slovenskej republike a to vyvoláva potrebu zo strany zainteresovaných a zodpovedných za oblasť bývania riešiť túto problematiku.

Slovenský zväz bytových družstiev spolupracuje s Ministerstvom dopravy a výstavby na príprave koncepcného zámeru dokumentu pre oblasť bývania pripravovanú do roku 2030. Medzi prioritné úlohy štátnej bytovej politiky patrí podpora dostupného nájomného bývania a komplexná obnova existujúceho bytového fondu.



Bývanie by malo byť dostupné pre všetkých a jedným z cieľov by malo byť hľadanie vhodných nástrojov na zabezpečenie dôstojného bývania aj pre zraniteľné skupiny obyvateľstva. Pri tvorbe dokumentu bude potrebné kategorizovať oblasť bývania, aby bolo zrejmé, pre koho aké bývanie je určené.

Pre úspešné zvládnutie prípravy koncepcie bude nevyhnutné vytvoriť konkrétne opatrenia a nastaviť dlhodobé stratégie na dosiahnutie vytýčeného cieľa. Slovenský zväz bytových družstiev má záujem o vytvorenie takých legislatívnych podmienok, aby sa dosiahla podpora pre obnovu výstavby družstevných nájomných bytov v bytových domoch.

