

PORADCA

PRÍLOHA PRE DANE, ODVODY A LEGISLATÍVU

SPRÁVA BYTOV

- Kedy a pre aké dôvody treba zmeniť správcu vášho bytového domu ► Postup, ako to urobiť
- Rady, ako si nájsť novú spoločnosť na starostlivosť o byty a koľko to stojí ► Čo robiť vtedy, ak si bytový dom chcete spravovať sami

vychádza každú stredu

Vydáva ECOPRESS

streda 24. októbra 2012

Nezdá sa vám správca bytu? Zmeňte ho

Nezvolanie schôdze, chybné vyúčtovania či neochota riešiť problémy – to sú dôvody na výmenu spoločnosti.

Bratislava – Už dlhšie odmietate tolerovať prešľapy správcu bytového domu a zvažujete jeho výmenu? Toto rozhodnutie by ste mali stihnúť zrealizovať do konca roka. Je to jednoduchší spôsob práve kvôli ročnému vyúčtovaniu. Ak by ste správcu menili počas roka, napríklad v apríli, za prvých 3 mesiace by vám musel vyúčtovanie urobiť exsprávca a zvyšných 9 už nový. Zmluvu so správcom bytu uzatvárate podľa zákona na dobu neurčitú a výpovedná lehota je 3 mesiace. Dovtedy si musíte nájsť náhradu.

Zmluva o prevádzke

Správcom bytu môže byť právnik, ale aj fyzická osoba, ktorá má v

predmete podnikania alebo v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Ak ste nespokojný so súčasnou prevádzkou, nezabúdajte, že zmluvu môžete vypovedať, ale len ak došlo k jej porušeniu podľa § 14 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Veľa však závisí aj od samotných vlastníkov, ako si zmluvu nastaví. „Mala by v nej byť zakotvená možnosť pravidelnej informovanosti zástupcu vlastníkov o dôležitých otázkach týkajúcich sa domu, možnosť pravidelne nahliadať do všetkých dokumentov súvisiacich so správou domu (zmluvy, faktúry, tvorba a čerpanie fondu opráv a údržby),“ vysvetľuje Anna Krajčiová, druhá viceprezidentka

Tip HN

Dobrého správcu, ktorý má na pamäti hlavne prospech vlastníkov bytu, rozoznate napríklad aj vtedy, ak zvolá schôdzu po každom ročnom vyúčtovaní, kde konkrétne rozoberie spolu s vlastníkami každú položku, aby vedeli, za čo platia a v akej výške.

Združenia bytového hospodárstva Slovenska.

Sťažujte sa

Ak máte pochybnosti napríklad o ročnom vyúčtovaní, podajte reklamáciu. Písomnou formou ju pred-

ložte správcovi bytu a uvidíte, ako zareaguje. „Ak nezačne konať, obráťte sa na Štátnu obchodnú inšpekciu (ŠOI). V prípade problémov s teplom alebo dodávkou vody je potrebné sa obrátiť na Štátnu energetickú inšpekciu. Vlastníci si už zvykli žiadať o odborné rady aj rôzne organizácie, ktoré združujú správcov bytových domov alebo spoločenstvá vlastníkov bytov, ktoré vedú takisto poradiť, ako pri konkrétnom probléme postupovať,“ radí Andrej Jurikovič zo spoločnosti Spokojné bývanie. Tí však nemôžu zasahovať do vzťahov medzi vlastními bytov, čiže do súkromno-vlastníckych vzťahov, ale iba do kontroly poskytovaných služieb.

Najčastejšie prejavy nespoľahlivosti správcu:

neschopnosť zabezpečiť bežnú prevádzku bytového domu, zabezpečovať drobné opravy v dohodnutých termínoch

poskytuje predražené služby, nedokáže zabezpečiť náročnejšie investičné projekty, napríklad komplexnú obnovu bytového domu a odkladá to na neurčito

zabraňuje vám prístup k dokumentácii bytového domu – faktúry, zmluvy

nezvoláva pravidelne (minimálne raz ročne) schôdze

často má chybné vyúčtovania, ktoré odmieta prepracovať

slabá komunikácia, jeho nedostupnosť a neochota riešiť požiadavky vlastníkov

pri obstarávaní služieb a tovaru je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké sa dali dojednať v prospech vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa.

Postup, ako vymeniť správcu



Ďalší postup

– Ku skončeniu výpovednej lehoty už vlastníci musia mať odsúhlasenú inú správcovskú organizáciu, ktorá uzatvorí s nimi zmluvu o výkone správy a preberie dokumentáciu domu od starého správcu.

– Počas výpovednej lehoty sa môžu vlastníci dohodnúť aj na zmene formy správy, a to vytvorením spoločenstva vlastníkov, na čo však potrebujú súhlas 2/3 väčšiny vlastníkov v dome.

Čo robiť, ak správca nechce zvoláť schôdzu

1. V tom prípade musí o zvolanie schôdze požiadať správca minimálne štvrtina vlastníkov a žiadosť písomne doručiť správcovi. Od dňa doručenia následne správcovi začína plynúť 15-dňová lehota na zvolanie schôdze.

2. Keď správca v stanovenej lehote schôdzu nezvolá, môžu si ju vlastníci zvoláť sami.

3. Oznámenie o konaní schôdze spolu s programom musí byť doručené všetkým vlastníkom minimálne 5 dní pred jej konaním. Doručuje sa aj správcovi alebo predsedovi, ak má schôdza rozhodovať o úlohách pre správcu alebo predsedu.

Zdroj: Spokojné bývanie, ZSaUN



Nového správcu si dobre preklepnite

Pýtajte sa tam, kde sa už spoločnosť o byty stará.

Spoločnosť, ktoré spravujú bytové domy, sú na Slovensku stovky. Preto nájsť tú správnu nemusí byť vôbec ľahké. „Základnou požiadavkou je to, či je spoločnosť schopná splniť všetky povinnosti v zmysle príslušnej platnej legislatívy, ako je zabezpečiť všetky zmluvné vzťahy s dodávateľmi, nájomníkmi a sledovať plnenie týchto zmlúv,“ hovorí

konateľka spoločnosti VSD Dana Kyselová. Overiť si treba aj to, či je spoločnosť oprávnená vykonávať správu bytov na základe živnostenského listu alebo registrácie v obchodnom registri.

Ďalej si treba všimnúť aj jeho komunikačné schopnosti, postoj k riešeniu vzniknutých problémov, záujem o dianie v bytovom dome, či vie zabezpečiť všetky obchodno-

technické služby, lokalizáciu a spoľahlivosť.

Pri výbere určite pomôžu aj referencie iných zástupcov vlastníkov bytov. „Ako veľmi podstatnú vec by som si pýtal zoznam domov, ktoré od správcu odišli a overil si správcu udaný dôvod odchodu v danom dome – práve na túto vec ľudia zabúdajú,“ radí konateľ spoločnosti Bytpartner Peter Daloš.

Čo si všimnúť pri výbere novej spoločnosti:

Aké má referencie – vypýtať si od nového potenciálneho správcu kontakty na zástupcov vlastníkov bytov a overiť si tak, či to, čo správca sľubuje, vie realizovať aj v praxi. Najideálnejšie je navštíviť bytové domy, ktoré daná spoločnosť spravuje. Aj tu totiž platí – lepšie raz vidieť, ako stokrát počuť.

Ako dlho sa venuje správe bytov – dlhodobé skúsenosti sú zvyčajne výhodou.

Koľko bytových domov má v správe – porovnať, či zabezpečuje iba nutné služby, alebo má väčší záujem napríklad zmo-

dernizovať či obnoviť bytový dom.

Výšku odmeny za správu bytového domu – čo je zahrnuté v poplatku za správu a k tomu aké ďalšie poplatky vyberá za prípadné služby, napríklad potvrdenie pre katastrálny úrad, potvrdenie o veku domu, režijské výdavky, poštovné.

Skúsenosti pri obnovovaní bytových domov – najmä vtedy, ak plánujete opravu či zateplovanie.

Či je schopná vybaviť dokumenty k úveru – napríklad pri

rekonštrukcii, pri čerpaní dotácií zo ŠFRB.

Ako vie zabezpečiť riešenie havarijných situácií v dome – predovšetkým rýchlosť riešenia urgentných problémov.

Či ponúka ďalšie služby k správe – napríklad konzultácie, prehľady o pohyboch na účte domu cez internet, pravidelné informácie cez newsletter, komunikáciu s bytovými domami cez internet.

Zdroj: Rastislav Maršálek, vedúci odboru správy v spoločnosti Služby, člen skupiny Cofely, Dana Kyselová, konateľka spoločnosti VSD, Petra Jurčáková, prezident ZSVB na Slovensku, Ing. Peter Daloš, konateľ Bytpartner

Koľko vás stojí starosť o byt

Správcovskej spoločnosti patrí za správu bytov a nebytových priestorov odmena. Výšku odmeny zákon neurčuje, ale stanovuje si ju samotné spoločnosti. Najčastejšie sa pohybuje od 6 do 12 eur mesačne za byt. Avšak ak máte v dome okrem bytu napríklad aj garáž, poplatok platíte správcovi dvakrát – zvlášť za byt a zvlášť za garáž. Po-

platok za správu garáže však v porovnaní s bytom býva zvyčajne nižší, okolo 2 eur.

Pri uzatváraní zmluvy so správcou si však treba ujasniť, čo tento poplatok zahŕňa a čo sa z neho financuje. Niektorý správca si účtuje napríklad základný poplatok za správu a k tomu navyše poštovné, režijské výdavky, nevyúčtovateľné

položky, alebo napríklad aj zriadenie internetového fóra pre vlastníkov bytov či zvolenie a vedenie schôdze nad rámec stanovený zákonom. Po spočítaní všetkých položiek sa teda môže stať, že konečný poplatok správcovi vzrastie.

Poplatok za správu domu sa v rozúčtovaní nákladov na konci roka nevyúčtováva.

Sťažnosti sú aj na vlastníkov

Pri správe bytov sa najčastejšie objavujú problémy na adresu správcovskej spoločnosti. Avšak ani samotní vlastníci nie sú bez viny a aj oni sa dopúšťajú chýb, ktoré sťažujú efektívnu starostlivosť o byty. „Najviac môžem vlastníkom vyčítať neúčast' na schôdzach. Tí vlastníci, ktorí nemajú

čo robiť a idú sa len pohádať so susedom, aby to všetci počuli, na schôdzu vždy prídu. No a tí vlastníci, ktorým na dome aj záleží, ale nie sú ochotní „strácať čas“ na schôdzi – lebo sa aj tak nič nevyrieši – zostávajú doma. I keď do veľkej miery tento problém odstránila možnosť písomného hla-

sovania,“ hovorí o problémoch pri správe domov konateľ nitrianskej spoločnosti Bytpartner Peter Daloš.

To však nie je jediná vec, ktorou vlastníci bytov k dobrej starostlivosti o bytové domy nijako neprispievajú. Patrí medzi ne rad ďalších.

Čo vyčítajú správcovia majiteľom bytov:

- neznalosť problematiky správy bytového domu po technickej a ekonomickej stránke
- vyčítanie zdražovania médií správcovi – „zase ste nám zdražili vodu?“
- nesprístupňovanie bytov pri odpočtoch vodomeroch a meračov tepla, plánovaných výmenách stúpačiek
- uskladňovanie nábytku a iných vecí na chodbách bytového domu, prípadne v priestoroch pivníc, čím sa porušujú požiarne predpisy

- neplatenie zálohových predpisov
- poškodzovanie spoločného majetku vlastníkov bytového domu
- osobné rozpory medzi vlastníckymi na schôdzach
- neoznamovanie údajov správcovi (zmena adresy, počtu bývajúcich osôb, chybné nahlásenie stavov médií pri odpočtoch)
- požadujú od správcu, aby zabezpečoval a riešil veci, ktoré so správou domu nesúvisia

(vlastnícke práva, vlastnícke vzťahy)

- nevedia, čo všetko pokrýva odmena za správu – správcovský poplatok (myslia si, že sú v ňom aj iné služby, ako napríklad upratovanie alebo havarijná služba)
- vlastníci žiadajú odpoveď na informácie prostredníctvom mailu obratom, pričom predpokladajú, že technik alebo ekonóm objektu je stále k dispozícii a nemá inú agendu

Zdroj: Spoločné bývanie

Zástupcom nemá byť hocikto

Pri správe bytov je veľmi dôležitá aj úloha tzv. domového dôverníka, alebo zástupcu vlastníkov. „Správca s ním môže spolupracovať počas celého roka a nie je odkázaný iba na stretnutia na schôdzach vlastníkov,“ hovorí konateľ spoločnosti Bytpartner Peter Daloš.

Jeho základnou úlohou je teda komunikácia medzi vlastníckymi bytov a správcu. Zároveň by mal dohliadať aj na činnosť správcu, mať prehľad o prevádzkových nákladoch domu a sledovať čerpanie finančných prostriedkov z fondu prevádzky, údržby a opráv. „Zadáva

jednotlivé požiadavky na správcu, odsúhlasuje drobné opravy, verifikuje faktúry, môže dohliadať aj na realizáciu niektorých prác,“ dodáva Andrej Juríkovič zo spoločnosti Spoločné bývanie. Za výkon svojej funkcie môže byť aj odmeňovaný, výšku takejto odmeny odsúhlasujú priamo vlastníci bytov.

Vyžaduje si to však, aby takúto pozíciu zastával niekto, komu na bytovom dome záleží a nerobí to len z donútenia. Podľa Daloša je však prax často iná. „Domovníkov často robia ľudia, ktorí sú v dôchodku, lebo tí „šikovnejší“ si na to nenájdu

čas, alebo im na dome až tak nezáleží,“ hovorí Daloš. Od postu zástupcu môže podľa Daloša odradiť aj to, že takmer v každom bytovom dome sa nájde obyvateľ, ktorý bude proti každému a všetkému, čo sa v dome robí, a bude za to obviňovať okrem správcu aj zástupcu.

Pri viacvchodových bytových domoch môže veľmi pomôcť, ak je jeden splnomocnený zástupca za celý bytový dom a každý vchod má ešte svojho zástupcu, ktorí tvoria domovú komisiu. „Pri správne nastavených kompetenciách je to ideálne riešenie,“ dodáva Daloš.

Povinnosti správcu

a čo všetko má na starosti:

vypracúva ročný plán opráv

1x za 2 týždne obhliadne dom a spíše nedostatky s následným odstránením

zabezpečí pomocné služby – upratovanie, zimná údržba, strážna služba

pripravuje a realizuje ročný rozpočet

platí faktúry od zmluvných partnerov, vedie účtovníctvo (finančné operácie, prehľad príjmov a výdavkov...)

zabezpečuje dodávky tepla a teplej úžitkovej vody, studenej vody; odvod odpadových vôd; havarijnej služby, revízie výťahov a elektroinštalácie

zabezpečuje dodávku elektrickej energie pre osvetlenie

vykonáva revízie prehľadky elektrických, plynových zariadení, bleskozvodov, komínov a pod.

vybavuje poistenie domu, rieši vzťahy a komunikáciu s vlastníckymi bytovými domami, vypracováva správy týkajúce sa výkonu správy domu

sleduje úhrady za plnenia a úhrady preddávky údržby a opráv a vymáha nedoplatky

najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka musí vlastníkom predložiť správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok

vykonáva vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty

zvoláva schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov

zabezpečuje prevádzku, údržbu a opravy domu

Pozor!

Ak správca nepredloží vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok a vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia, nemá až do ich predloženia nárok na platbu za správu.