



ČLÁNOK ČITATEĽA: NÁHODA ALEBO ZÁMER?



Tolerancia, ústretovosť, snaha o porozumenie a pozitívna vzájomná komunikácia sú základom vzájomného súladu medzi vlastníckmi a správcom. Niekedy to vychádza, inokedy nie. Združenie správcov a užívateľov nehnuteľností, v mene ktorého uverejňujeme článok, sa venuje nielen problematike správcov, ale aj problematike vlastníkov bytov a NP. Ako ste si určite všimli, už v minulom čísle sme realizovali myšlienku dať priestor a v časopise zriadiť: „Rubriku pre čitateľa“. Minule sme riešili problémy vlastníčky, ktorá bola na schôdzi prehlasovaná a rozhodla si svoj problém so zatekajúcou strechou riešiť sama. V dnešnom článku Vám chceme ukázať, s akými praktikami správcu sa pri zatepľovaní svojho domu stretli vlastníci jedného nemenovaného bytového domu...

Určite všetci, ktorí sa trochu zaujímajú o dianie v bytovom dome viete, aká je strastiplná cesta od schválenia zámeru zateplenia až k samotnej realizácii a záverečnej kolaudácii kompletne obnoveného bytového domu. Chcel by som Vám priblížiť jeden prípad vlastníkov bytového domu z Nitry.

Vlastníci na bytovom dome po 2 rokoch dotahovania, či sa bude alebo nebude ich dom zatepľovať, došli do štádia, že nakoniec sa sen stal skutočnosťou. Bytový dom si vybral zhotoviteľa zateplenia, kde už na začiatku bol náznak, že správca chce zasahovať a ovplyvňovať ich výber zhotoviteľa zateplenia. Už tu sa začínal boj vlastníka so správcom, kde samozrejme od uvedených jednotlivcov už vtedy padli návrhy na zmenu správcu. Ale s finančného hľadiska im jedine ich vtedajší správca mohol vybaviť výhodný úver pri jeho bonite. Takže skupina vlastníkov sa dohodla, že nechajú ten rozbehnutý zámer obnovy domu dotiahnuť správcu až do konca. Správca sa samozrejme po pohrození, že vlastníci zmenia správcu, zháčil a ponúkol im úver s úrokovou sadzbou, ktorú dovtedy nemal ani jeden dom a samozrejme oháňal sa svojou bonitou. Povedzme si: kto nechce ušetriť peniaze? Vlastníci teda na schôdzi mimo schválenia zhotoviteľa zateplenia schválili aj úver na obnovu a rekonštrukciu bytového domu, kde bola v zápisnici len suma, výška úrovej sadzby a doba splácania s niekoľkými podmienkami banky. Žiadne iné detaily úrovej zmluvy neboli na schôdzi prezentované, veď všetci verili správcovi. Vlastníci si uvedomovali, že správca im je zo zákona povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky a verili, že sa tak aj stalo. Úver bol schválený. Po vyše mesiaci bolo zástupcovi vlastníkov doručené na podpis vlastníkom znenie úrovej zmluvy a dodatok zmluvy o výkone správy (nebolo to písomné hlasovanie, ani na schôdzi nebol prebratý dodatok k zmluve o výkone správy), len to proste dali podpísať vlastníkom. Čo sa týka dodatku k zmluve o výkone správy až odstupom času som zistil, že došlo k porušeniu zákona 182/1993 Z.z., nakoľko všetky zmeny k zmluve o výkone správy musia byť odsúhlasené na schôdzi nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov. Do toho dodatku si správca automaticky dal podpísať aj odmenu za vykonanú inžiniersku činnosť súvisiacu s prípravou a priebehom investičnej akcie vo výške 200 € bez DPH. Samozrejme, nie všetci sme zbehlí v zákone, tak to vlastníci podpísali.

Pri úrovej zmluve, ktorej celé znenie sa vlastníci prvýkrát dozvedeli až po vyše mesiaci po odsúhlasení na schôdzi vlastníkov bola veta, ktorú viacerí nechceli podpísať, ale zase keď konečne došlo po rokoch dohadovania už aj k samotnej obnove domu, kto by zase tomu bránil.

V úrovej zmluve bola veta citujem: „Zmluvné strany sa dohodli, že ukončenie zmluvy o výkone správy zo spoločnosťou XY je možné len v prípade, keď budúci správca prevezme spôsobom



akceptovateľným pre banku všetky záväzky vyplývajúce zo zmluvy o úvere a všetky ostatné záväzky. **Vlastníci bytov berú na vedomie, že v prípade zmeny správy alebo správcu bytového domu je banka oprávnená prehodnotiť podmienky pre poskytnutie zvýhodnenia na úrovej sadzbe.**

Rok po zateplení došlo na schôdzi vlastníkov k vypovedaniu zmluvy o výkone správy, kde už na samotnú schôzdu prišiel zástupca finančnej inštitúcie a začali sa spolu so správcom vyhrážať vlastníkom, že či si uvedomujú následky zmeny správcu a aj to, že banka im je oprávnená prehodnotiť podmienky úveru a prípadne zmeniť úrokovú sadzbu. A myslím si, že aj tí vlastníci, ktorí do tej doby stáli v úzadí na schôdzi a hlasovali len na základe toho, čo povie väčšina. V ten moment začali samostatne uvažovať a po vyhrážkach banky a správcu jednohlasne zahlasovali za vypovedanie zmluvy o výkone správy. Po prechode k novému správcovi banka dala upovedomenie typu citujem: „Vzhľadom k tomu, že ku skutkovému stavu (zmene správcu bytového domu) dochádza ku dňu... od tohto termínu platia nové podmienky vášho úveru“. A týmto listom zdvihla banka vlastníkom úver o 0,5 %.

Možno to zhrniem laicky: podľa môjho názoru tí, ktorí platia úver, sú samotní vlastníci. Či ich spravuje ľubovoľný správca alebo družstvo, stále ostávajú dlžníci oni a nie správca. A pýtam sa finančných inštitúcií, koho budete naháňať ako dlžníka: správcu, ktorý len zastupuje vlastníkov alebo vlastníkov bytového domu?

Prečo a ako došlo k takejto zmene a podpisu neštandardnej, pre vlastníkov jednostranne nevýhodnej zmluvy? Keď sme šli túto zmluvu konzultovať do banky, dokonca aj pani v banke sa čudovala, že toto ešte nikdy nespravili. Kladieme si otázku: Je to len kamarátske gesto pre predchádzajúceho správcu, aby mohol pohroziť odstrašujúcim príkladom pre ostatných, ktorí nedajúbože budú nespokojní so súčasným správcom a budú chcieť zve-



riť správu svojho majetku inému správcovi, ktorý nemá úradné hodiny, je tu pre vlastníkov celý deň a bez zbytočných poplatkov? Nie je to zastrahovanie, ktoré si pamätáme z čias minulých? Monopolní správcovia prebudte sa! Vlastníci sú tí, ktorí vás živia, oni sú Tí, ku ktorým by ste sa mali správať s úctou a nie povýšenecky a s nadhľadom. A pýtam sa aj bankových inštitúcií: nie je pre vás úver na obnovu bytového domu ten najistejší príjem po dobu 10 a viac rokov? Kto vám lepšie zaručí splácanie úveru ako vlastníci svojím majetkom? Žeby vypočítavý správca?

Príloha:

Schvaľujeme úver zo XY banky, a.s. za podmienok:

- a) Úver na obnovu a rekonštrukciu bytového domu vo výške EUR, s úrokovou sadzbou 3M EURIBOR + 2,3 % a s lehotou splatnosti 19 rokov. Úver bude bankou poskytnutý na účel GO strechy so zateplením, zateplenia obvodového plášťa a rekonštrukciu balkónov, po splnení podmienok stanovených v Úverovej ponuke predloženej Bankou. Po preukázaní účelu čerpania Úveru minimálne vo výške 90 %. Banka poskytne zostávajúcu časť Úveru na účet fondu prevádzky, údržby a opráv vedený pre Bytový dom v Banke, pri tejto zostávajúcej časti Úveru Banka nebude požadovať zdokladovanie účelu čerpania Úveru. Povinnosť použitia prostriedkov v zmysle § 10, ods. 3 a 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov týmto nie je dotknutá.
- b) Kontokorentného úveru (rovnako len Úver) vo výške trojnásobku prvej mesačnej splátky Úveru, vrátane úrokov, maximálne do lehoty splatnosti investičného splátkového úveru, splnení bankou stanovených podmienok, a to najmä v prípade, ak bude zabezpečené, aby vlastníci bytov a nebytových priestorov hradili všetky mesačné platby, minimálne však v rozsahu všetkých platieb do Fondu prevádzky údržby a opráv priamo na bežný účet vedený pre Bytový dom v Banke.
- c) Zabezpečenie pohľadávky z Úveru, ktoré bude tvoriť vinkulácia poisťného plnenia z poistenia bytového domu v prospech Banky.
- d) Súhlas, že správca bytového domu Mrkvičkova 5 (ďalej len Správca) je oprávnený ako zástupca Vlastníkov pri výkone správy uzavrieť s Bankou Úverovú zmluvu uvedenom v bode 3a tejto zápisnice a Zabezpečenie, ako aj vykonávať všetky ďalšie úkony súvisiace s Úverom a Zabezpečením (napr. podať Žiadosť o Tranžu) a súhlas s tým, že Vlastníci poskytnú Správcovi úplnú nevyhnutnú súčinnosť pri plnení Bankou stanovených podmienok súvisiacich s Úverom. V prípade zmeny v osobe Správca, Vlastníci túto skutočnosť bez zbytočného odkladu písomne oznámia Banke.
- e) Súhlas s tvorbou fondu prevádzky, údržby a opráv vo výške €/m²/mesiac a zároveň s tým, že zabezpečia tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv tak, aby mesačná platba do fondu prevádzky, údržby a opráv pokryla alikvotnú časť splátky Úveru pripadajúcu na príslušný kalendárny mesiac počas celej doby úverového vzťahu a súčasne bol aj naďalej tvorený fond prevádzky, údržby a opráv v rozsahu zabezpečujúcom prevádzku, údržbu a opravu bytového domu.
- f) Vlastníci ďalej týmto splnomocňujú správcu, na všetky právne úkony (najmä uzatvorenie úverovej zmluvy, zabezpečovacích zmlúv a, vinkuláciu poisťného plnenia, čerpanie úveru), ktoré je potrebné vykonať v súvislosti s úverom, ktorý bude poskytnutý bankou za účelom rekonštrukcie a obnovy bytového domu vo výške maximálne EUR, a to na základe úverovej zmluvy a za

bezpečovacích zmlúv, ktorých uzatvorenie bolo na tomto zhromaždení platne schválené.

- g) Vlastníci vyhlasujú, že táto schôdza prebehla v súlade s § 14 zákona č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien a doplnkov.

Záverom chcem upozorniť všetkých vlastníkov. Platíte si správcovský poplatok, viete čo všetko v ňom má byť zahrnuté? Rád by som poprosil aj o vyjadrenie redakcie, čo všetko má byť zahrnuté v správcovskom poplatku. Ďakujem za odpoveď.

Vyjadrenia ZSaUN:

Pani **Zdenka Jurčáková**, odborná konzultantka ZSaUN, sa k poslednému otázniku čitateľa vyjadrila nasledovne:

V poplatku za správu je zahrnutá odmena a odvody volených orgánov, t.j. predsedu a členovia rady. Správcovské firmy z poplatku za správu si musia okrem miezd zabezpečovať z neho celú svoju réžiu. Niektoré domy si netvorí napríklad majetkový alebo prevádzkový fond na financovanie kancelárskych potrieb, poštovného, kolkov a pod., ale majú vyšší poplatok za správu a hradia aj tieto výdaje z neho.

Uplatnenie princípu „neznalosť zákona neospravedlňuje“, treba vyžadovať v najvyššej možnej miere od bankového subjektu, jeho uplatnenie v neprospech vlastníkov bytov môže prichádzať do úvahy len výnimočne, ak by to odôvodňovali konkrétne okolnosti prípadu, čo v tejto kauze zjavne nie je.

Platí tu totiž dôležitejší princíp a to je ochrana spotrebiteľa. Zdravému rozumu totiž odporuje požiadavka podrobnej znalosti právnych predpisov, akým je v danej veci Zákon o bankách zo strany vlastníkov bytov. Preto nedostatočná informovanosť vlastníkov bytov, nemôže byť na ich ujmu. Ak nedôjde k dohode a úprave úverovej zmluvy zo strany banky, doporučujeme celú záležitosť riešiť súdnou cestou a praktiky banky medializovať.

Mgr. Eugen Kurimský, prezident ZSaUN:

Zmluvy sa nie nadarmo píše dlhé a komplikované. Málokto z vlastníkov si dlhú, komplikovane napísanú viacstranovú zmluvu prečíta dopodrobna (a už vôbec nie počas schôdze vlastníkov). Vlastník má málokedy kvalifikované právne vedomie, spravidla verí v serióznosť svojho správcu a dôveruje mu (čo vyplýva aj zo zákona, kde zákon hovorí, že správca má konať v mene vlastníkov čo najlepšie...). Ďalej by som spomenul „davový“ faktor: keď podpisujú všetci, podpíšem aj ja – (veď určite to prečítal niekto taký, kto tomu rozumie).

Druhou stranou mince je serióznosť správcu. Silný správca, ktorý chce udržať za každú cenu bytový dom v svojej správe, sa uchýli k nie najčestnejšiemu riešeniu – zakomponuje do úverovej zmluvy „viazanosť“ na správcu. Klauzule sa potom čudujú obe strany: vlastníci, ktorí to zistia, až keď chcú správcu vymeniť, ale aj banka – ktorá (podľa vyjadrenia nášho čitateľa) takúto klauzulu bežne do úverovej zmluvy nedáva. Kto sa tomu asi jediný nečuduje – to je správca.

Všetko je však v súlade so zákonom. Odsúhlasili si to a podpísali to samotní vlastníci (viď príloha, bod: g), otázna je morálka a možno aj právna stránka zmluvy, ktorá sa klauzulou správcu stala jednostranne nevýhodnou pre vlastníkov.

Čo na to Vy, čitateľa?

Už opatrní vlastníci bytov