

## Lepšia správa bytových domov



### Čo robiť ak máte v bytovom dome neplatiča? (I. časť)

#### Vlastníci neplatia správcovi, ale sebe navzájom

Vlastníci bytov a nebytových priestorov tvoria komunitu, ktorá ovplyvňuje životný komfort každého jedného z jej „členov“. Týka sa to kvality susedských



pákou na dlžníkov a pokiaľ sa v bytovom dome takýto postup nerealizuje, odporúčam zistiť dôvody a vykonať nápravu. Ide o financie samotných vlastníkov a v praxi je zo strany správcu a spoločenstva často kráť tento krok opomenutý.

#### Čo robiť ak dlžník aj tak dlh neuhradí?

Typic-

kov, ale je dlžníkom všetkých ostatných vlastníkov v celom bytovom dome.

#### Ako sa vlastník bytu dozvie o tom že mu niekto z bytového domu dlhuje?

To, či je niekto z vlastníkov dlžníkom, je možné si preveriť nahliadnutím do spoločného výpisu z bankového účtu priamo u správcu kedykoľvek a neobmedzene, alebo na pobočke banky, ktorá vedie bankový účet, a to za šesť mesiacov späť ne bezplatne v zmysle § 38 zákona o platobných službách. Správca alebo predseda spoločenstva nie je oprávnený zabrániť vlastníčkovi nahliadnúť do výpisu z dôvodu ochrany osobných údajov. Ako už bolo uvedené vyššie, ide o financie samotného vlastníka a nie správcu a v tomto duchu je podávané aj každé stanovisko samotným Úradom na ochranu osobných údajov.

#### Zverejnenie dlžníkov s dlhom nad 500 eur

Bytový zákon umožňuje v zmysle § 9 ods. 3 „správcovi alebo spoločenstvu na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur“ v určitom rozsahu. Toto právo je silnou

Typickým postupom na Slovensku je najskôr sa na súdne konania spoliehať ako jedinou možnosť a následne sa na súdne konania sťažovať ako na neefektívne a zdĺhavé. Áno, priemerná dĺžka súdneho konania v občianskych veciach je viac ako 20 mesiacov, čo nie je vôbec potešujúce číslo. Správcovia a spoločenstvá však majú pri vymáhaní nedoplatkov úplne iné postavenie vďaka legislatívnym možnostiam a v spolupráci s nami sa naši klienti dostali do stavu, v ktorom nie je vôbec potrebné riešiť súdne konania a exekúcie. Šetríme tak náklady na súdne poplatky, poplatky na právne služby, ale hlavne administratívu a čas.

Do akej miery sa vlastníci bytov a nebytových priestorov „preberú“ zo stavu, že je o ich nedoplatky postarané, ponechávam na ich uvážení. Chcel by som však apelovať na samotných vlastníkov bytov, ktorí mnoho krát nevedia ako je možné operovať s dlžníkmi a ktorých správca často vo dverách otočí s odpoveďou „my to máme poriešené dobre“. No rád by som si status myšlienky „dobre“ preveril, nakoľko je naša skúsenosť s určitými správcami v Rimavskej Sobote úplne iná.

JUDr. Mgr. Marek Perdiák,  
ZLSBD – Združenie pre lepšiu správu bytových domov

## Informácie o využití priestoru Cafe Propeler nie sú zatiaľ jednoznačné



**J**e významné pre činnosť dnešných samospráv, že si často nevedia rady so starostlivosťou o nehnuteľnosti v ich správe a ich rozumným využívaním. Navyše od návrhu k realizácii uplynie často aj volebné obdobie...

Príkladom je malá budova Cafe Propeler na nábreží, ktorej zmysluplné využitie nevie staromestská samospráva rozlúsknuť už minimálne 7 rokov. Kedysi tu pristával legendárny bratislavský Propeler, ktorý spájala oba brehy Dunaja. Túto, kedysi populárnu a hojne využívanú atrakciu nedokázala Bratislava dodnes obnoviť. Najnovšie miestny úrad odpovedal na otázky Bratislavského kuriéra. Pýtali sme sa, prečo sa ešte na využitie tohto priestoru nevypísala transparentná súťaž? Ako môže samospráva prevádzkovať „kaviareň“ cez svoj komunálny podnik? Aký predpis, či zákon jej to umožňuje...? Kedy SM vypíše súťaž?

Staré Mesto reagovalo prostredníctvom svojho hovorca Mateja Števoce. Ako uviedol, ostatná súťaž na nájomcu objektu Propeler bola pre procesné chyby výberovej komisie zrušená. „Keďže sme nechceli nechať tento priestor počas tejto sezóny prázdny, starostka rozhodla, že ho dočasne bude prevádzkovať mestská časť prostredníctvom TSSM a.s., ktorá je v 100 % vlastníctve mestskej časti“. Ako ďalej uviedol, v tom istom období, keď došlo k rozhodnutiu prevádzkovať Propeler prostredníctvom TSSM

a.s. prešla médiami informácia o zatvorení ikonického podniku Prašná Bašta. Starostka si prevádzkára pozvala a ponúkla mu prácu v TSSM ako prevádzkára. „Ako Staromešťanka poznajúca územie a jeho hodnoty zaregistrovala som správu o konci Prašnej Bašty - pozvali sme preto dlhoročného prevádzkára a ponúkli mu možnosť zamestnať sa v TSSM,“ povedala starostka Zuzana Aufrichtová.

**Staré Mesto nás ďalej informovalo, že spoločnosť TSSM a.s. má v predmete podnikania umožnené aj poskytovanie služieb rýchleho občerstvenia v rámci voľnej živnosti. Pripomína, že túto možnosť Technickým službám Starého Mesta dali ešte poslanci v roku 2018 uznesením č. 127/2018.** Hovorca uviedol, že podmienky súťaže sú v procese spracovania, v júli sa má uskutočniť stretnutie s poslancami Starého Mesta. Má sa aj vytvoriť komisia, ktorá zdefiniuje finálne znenie podmienok súťaže.

**Súťaž by mala prebehnúť koncom roka.** „Tento priestor bude využívaný ako infopoint a na podporu turistického ruchu - aktuálne prebiehajú rokovania aj s BKIS o zriadení informačného bodu v Propelere,“ dodalo Staré Mesto.

Zaujímavo vyznievajú informácie o angažovaní človeka pre potreby Cafe Propeler z bývalej Prašnej bašty, keďže Staré Mesto chystá súťaž. Zaujímavé sú aj úvahy o dátumoch otvorenia i využití tohto

minipriestoru. Z informácií, ktoré odzneli 21. marca tohto roka na tlačovej besede sa verejnosť dozvedela, že prevádzku plánujú spustiť k 1. máju. Nemá chýbať letná terasa, predaj nápojov, balených potravín či teplých jedál, ako sú palacinky. **Začiatkom júna** potom starostka Zuzana Aufrichtová informovala, že okrem kaviarne by tu malo byť aj informačné centrum či trhovú miesto pred budovou. Počíta sa aj s organizovaním diskusií či vernisážami. **„Určite chceme mať od letných prázdnin kompletnú prevádzku aj s barom. Teraz sa obstaráva vnútorné vybavenie,“** priblížila starostka. **Ak sa ukáže, že je lepšie nájsť externého prevádzkovateľa, vypíšeme súťaž,“** povedala Aufrichtová. Obnovenie legendárnej lodnej dopravy - propelera na Dunaji, ktorá by opäť premávala medzi staromestským a petržalským brehom rieky, je však podľa starostky náročné. **„Je veľmi ťažké nájsť prevádzkovateľa, ktorý by splnil predstavu propelera - prepájania dvoch brehov Dunaja. Samotný propeler ako v minulosti je veľmi ťažko naplniteľný,“** skonštatovala.

Nezdá sa, že na taký malý priestor je až veľmi veľká škála využitia? Nestačili by skromnejšie ambície? Menej je niekedy viac... Kým si ale Staré Mesto ujasní, čo vlastne chce mať v tomto priestore a kým to uskutoční, Dunajom pretečie ešte asi mnoho vody...

(rl, tasr, foto BK)