

UŽ
ZAJTRA
V HN20 OTÁZOK A ODPOVEDÍ
O DRUŽSTEVNÝCH BYTOCHBytové družstvo má rovnaké
povinnosti ako bežný správca

MAJETOK

Ak je správcom bytovky družstvo, týkajú sa ho pri spravovaní bytov tie isté povinnosti ako bežného správcu.

Ak nájomca prevedie družstevný byt na seba, zaniká mu nárok na vrátenie členského podielu v družstve.

Táňa Rundesová

©hn

tatjana.rundesova@mafrasllovakia.sk

Členským podielom
je majetková účasť

Bytové družstvá ako správcovia bytových domov sú špecifickým tím, že ich tvoria členovia so svojou majetkovou účasťou v družstve. Majetkovou účasťou člena je členský podiel. Ten je v prípade družstiev zakotvený v stanovách. Členovia sa tak prostredníctvom orgánov – zhromaždenia delegátov, predstavenstva a kontrolnej komisie – môžu podieľať na riadení činnosti družstva, teda vlastnej správcovskej spoločnosti. „Pri iných spoločnostiach, ktoré vykonávajú správu bytových domov, takáto možnosť nie je,“ argumentuje Vojtech Molnár, predseda Predstavenstva Slovenského združenia bytových družstiev. Ako dodáva, členovia sa svojou majetkovou účasťou môžu podieľať na jeho

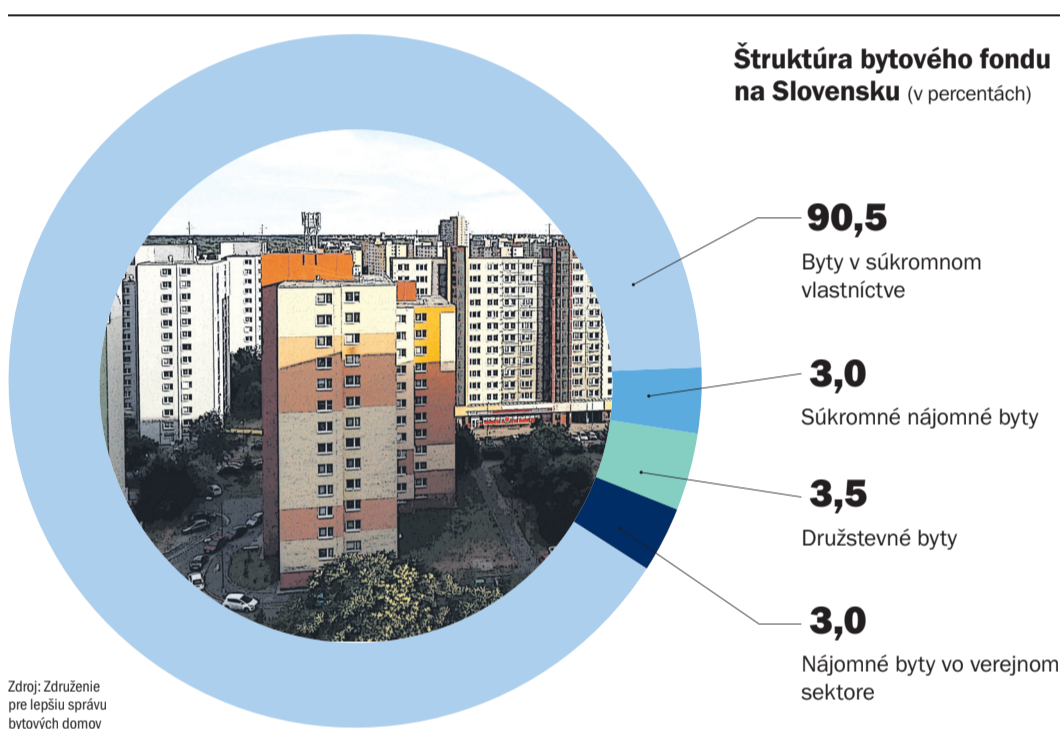
činnosti a taktiež na hospodárení. „Znamená to tiež, že majú nárok na podiel z dosiahnutého zisku. Pri iných spoločnostiach, ktoré vykonávajú správu bytových domov, to možné nie je,“ vysvetľuje predseda.

Práva a povinnosti
bývajúcich

Práva a povinnosti nájomníkov bytov podliehajú stanovám družstva. Tie schvaľuje najvyšší orgán – zhromaždenie delegátov, pričom stanovy musia byť v súlade s Občianskym a Obchodným zákonníkom. Inak sa bytové družstvá, ktoré súčasne vykonávajú aj správu bytových domov, musia riadiť rovnakými zákonmi, ktoré vo všeobecnosti upravujú činnosť správcovských subjektov, ľudovo povedané správcov bytoviek. Tieto zákonné pravidlá sú: zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákon o správcach bytových domov.

Štandardné verzus
družstevné správcovstvo

Správa bytových domov – bez ohľadu na to, kto ju robí –, sa musí robiť v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Odborníci zdôrazňujú, že či už byty spravuje družstvo, alebo iný subjekt, kvalita správcovstva s tým nesúvisí. Dôležité je to, že správca domu musí byť zapísaný v oficiálnom zozname, ktorý vedie na webovej stránke ministerstva dopravy a výstavby, a musí dodržiavať príslušné



Zdroj: Združenie pre lepšiu správu bytových domov

zákony. V takomto kontexte rozdiel medzi družstevnou a štandardnou správou bytov, ako zdôrazňujú právnici, nie je žiadny. V praktickej rovine však môžu byť rozdiely v tom, ako kvalitne sú spravované príslušné bytové domy zo strany konkrétnych subjektov, teda aj družstiev.

Prekrývanie pojmov

Právnici upozorňujú, že v prípade družstevnej správy bytových domov býva najčastejšou chybou, ak sa zmiešavajú práva a povinnosti družstva ako podnikateľského subjektu (ktorý sa riadi Obchodným zákonníkom)

a družstva ako správcu bytových domov (ktorý sa riadi zákonom o vlastníctve bytov a zákonom o správcach bytových domov). Podľa právnikov by sa to v praxi stávať nemalo, no stáva sa to.

Povinnosti správcu
(aj družstevného)

Každý potenciálny správca, tak v dome s družstevnými, ako aj s ostatnými bytmi, musí vopred požiadať o zaradenie do oficiálneho zoznamu správcov. Dostanú sa doň len subjekty, ktoré spĺňajú nasledujúce podmienky: 1. odbornú spôsobilosť, 2. poistenie zodpovedajúce za škody, 3. zriadenie kancelárie s otvá-

racími hodinami. V súčasnosti je v zozname zapísaných okolo 660 správcov, z nich je približne 120 družstiev. Ako vysvetľuje právnik Marek Perdík, existuje mnoho subjektov, ktoré tiež vykonávajú správu bytových domov, no buď nemajú v predmete činnosti správu bytového fondu, alebo nie sú uvedení v zozname správcov. Podľa odporúčania Perdíka vlastníci, pokiaľ netvoria spoločenstvo, by si vždy mali preveriť svojho správcu nielen v obchodnom registri, ale aj v spomínanom zozname správcov.

Pokračovanie na strane 16 ➔

MINIROZHOVOR:

Delenie zisku

Úlohy zhromaždenia delegátov vysvetľuje predseda Predstavenstva Slovenského združenia bytových družstiev Vojtech Molnár.

Členovia družstva sa vďaka majetkovej účasti môžu podieľať na jeho hospodárení. To znamená, že majú nárok aj na podiel zo zisku. Akým spôsobom sa to realizuje?

Realizuje sa to pri schvaľovaní účtovnej závierky, ktorú každoročne schvaľuje zhromaždenie delegátov. Všetko závisí od hospodárskeho výsledku a zisku. Zhromaždenie sa vyjadruje k tomu, ako sa so ziskom naloží, môže však rozhodnúť aj o tom, že sa nerozdelí medzi členov, ale zaúčtuje sa do zabezpečovacích fondov. Tie sú zafinancované v stanovách jednotlivých družstiev.

Aké to môžu byť fondy?

Môže sa, napríklad, založiť podporný fond na dofinancovanie opráv na bytových domoch – pre prípad, že vo fonde na prevádzku, údržbu a opravy nebude dostatok prostriedkov.

Za akých podmienok môže družstvo takto dofinancovať potreby členov?

Ak nemajú dost prostriedkov, družstvo im môže napríklad bezúročne poskytnúť peňazie na spomínané opravy. Podmienky takéhoto poskytovania prostriedkov sú vytýčené v zásadách, ktoré takisto schvaľuje zhromaždenie delegátov. Spravidla ide o bezúročné poskytovanie peňazí so splatnosťou do 24 mesiacov od poskytnutia. (RUN)

Krok za krokom, ako môžete previesť do svojho
vlastníctva družstevný byt a aké dokumenty potrebujete

1. Člen družstva musí mať v prvom rade platnú nájomnú zmluvu, nesmie byť z družstva vylúčený a musí o prevod bytu požiadať.

2. Družstvo je potom povinné previesť byt do vlastníctva svojho člena alebo do vlastníctva nájomcu družstevného bytu. Musí to urobiť do dvoch rokov od podania žiadosti alebo v termíne na základe dohody uzavretej s nájomcom (kupujúcim).

3. K termínu prevodu musia byť medzi družstvom a nájomcom vysporiadané finančné vzťahy a zo strany člena či nájomcu musí byť zaplatená cena bytu.

POZOR!

Cenou bytu pri prevode družstevného bytu do osobného vlastníctva je nesplatený investičný úver a príslušenstvo pripadajúce na tento byt. Prevodom vlastníctva družstevného bytu zaniká nárok člena družstva na vrátenie členského podielu.

4. Pre prevod bytu družstvo spracuje všetky potrebné dokumenty – zmluvu o prevode družstevného bytu do vlastníctva aj s návrhom na vklad do katastra.

5. Povolením vkladu do katastra nehnuteľnosti sa bývalý člen družstva, prípadne nájomca družstevného bytu, stáva jeho vlastníkom, spoluvlastníkom spoločných častí a spoločných zariadení domu a tiež spoluvlastníkom pozemku pod domom.

6. Vlastník bytu podpíše zmluvu o výkone správy uzatvorenú medzi vlastníckmi v dome a správcom – bytovým družstvom. ZDROJ: SZBD

ZMENA VLASTNÍKA

Prevádzka sa aj pozemok

Ak je pozemok, na ktorom stojí bytový dom, vysporiadaný, inými slovami, ak je vlastníkom domu (družstvo) súčasne aj vlastníkom pozemku, zmluvou o prevode vlastníctva bytu musí previesť vlastníctva aj spoluvlastnícky podiel na pozemku. Družstvo je povinné ho previesť bezodplatne.

Iná situácia nastáva, ak družstvo pozemok nevlastní. Vtedy vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do katastra ne-

hnuteľností. V takomto prípade sa uvedený podiel neprevádza. Pozemok si však vlastní bytu môže odkúpiť od obce za podmienok, aké si určí tá-ktorá samospráva. Obec je povinná previesť vlastníctvo zastavaného pozemku nadobudnutého podľa zákona o majetku obcí na vlastníka bytu, ktorý ho získal do vlastníctva od bytového družstva, ak ten požiada o prevod spoluvlastníckeho podielu pozemku za cenu vyplývajúcu zo zákona.

Kvalita správy sa odvíja od správcu

ROZHOVOR

Sú družstvá, ktoré majú stále optiku minulosti, ale aj také, z ktorých si iní môžu brať príklad, hovorí právnik Marek Perdík, predseda Združenia pre lepšiu správu bytových domov.

Táňa Rundesová

tatjana.rundesova@mafraslovakia.sk

Je v niečom rozdiel medzi štandardným a družstevným správcovstvom bytov? Aký je základný rozdiel?

Bytové domy sa musia spravovať v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. A to bez ohľadu na to, kto správu robí, či družstvo, alebo iný subjekt. Platí to, samozrejme, pre tých správcov, ktorí sú oficiálne zapísaní v zozname správcov vedenom na ministerstve dopravy a výstavby. V tomto kontexte, te-

da v teoretickej rovine, žiadny rozdiel nie je.

A v praktickej rovine?

V praktickej sú rozdiely v tom, ako kvalitne vykonávajú správu bytových domov konkrétne subjekty. Existujú družstvá, ktoré nemajú rady inovácie a riešenia 21. storočia a, naopak, poznám družstvá, ktoré svojím prístupom prekračujú hranice a môžu si z nich brať príklad niektorí iní správcovia. Deliť však správu bytových domov podľa toho, či ju robí družstvo, alebo iný subjekt, nepovažujem za správne.

V prípade družstiev ide o formu vlastníctva, ktorá sa táhajú z minulosti, keď plnila isté funkcie. Dodnes stále existujú desaťtisíce družstevných bytov v správe družstiev. Zmenilo sa niečo v ich prístupe?

Žiaľ, mnohé družstvá sa na prítomnosť pozerajú optikou minulosti. Len málokto má ochotu a odvahu nazerať na problémy súčasnosti aj súčasnými riešeniami. Pritom vo väčšine družstiev spravujúcich bytové domy neprekračuje počet bytov alebo nebytových priestorov v družstevnom vlastníctve ani desať percent. Os-

tatné sú v súkromnom vlastníctve a vo vzťahu k družstvám sú len predmetom správy.

V čom vidíte konkrétny problém?

Najčastejšou chybou je miešanie práv a povinností družstva ako podnikateľského subjektu, ktorý sa riadi Obchodným zákonníkom, so správou bytových domov, ktorá sa riadi zákonom o vlastníctve bytov a zákonom o správcov bytových domov. Najvyšším orgánom družstva je schôdza členov a ak je jej zvolávanie s ohľadom na rozsah družstva komplikované, môžu stanovy určiť, že v rozsahu, ktorý si určia, plní pôsobnosť členskej schôdzy zhromaždenie delegátov. Táto skupina osôb však nemôže svojimi rozhodnutiami zasahovať do výkonu správy bytových domov.

Rešpektujú to?

Nie – v praxi sa zasahovanie deje často. Výsledkom je horšia kvalita správy.

V súčasnosti sa vyskytujú aj takzvané hybridné domy. Je to takpovediac zmiešaná správa bytov. Ako funguje v praxi?



Pojem hybridný dom z právnej stránky určite nie je správny.

Pojem hybridný dom z právnej stránky určite nie je správny. V realite sa objavuje z dvoch dôvodov a v oboch ide o nezákonný spôsob výkonu správy. Prvým prípadom je, že jeden bytový dom spravujú dvaja správcovia. Už to je v rozpore s bytovým zákonom, podľa ktorého „na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len

s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve“. Napriek tomu existujú bytové domy, v ktorých sú niektoré vchody pod správou jedného subjektu a zvyšok je pod správou iného správcu.

Čo je druhým dôvodom?

Druhým je takzvaná mandátne správa. Tá predstavuje väčšie nebezpečenstvo, keďže ju môže vykonávať aj subjekt, ktorý nie je správcom bytového domu a ktorý nie je ani zapísaný v zozname správcov. Ide o takzvaný prenesený výkon niektorých činností na tretí subjekt, a to najmä v prípade spoločenstva vlastníkov bytov, ktoré si mnohé otázky nedokáže vyriešiť samo. Prax je však taká, že sa na subjekt prenesú formou mandátnej zmluvy takmer všetky práva a povinnosti. Zmluva má potom charakter zastretej zmluvy o výkone správy.

Platí takáto zmluva?

V zmysle rozhodnutí súdov je neplatná. Navyše sa predse- da spoločenstva vlastníkov bytov jej uzavretím nezabavuje zodpovednosti, len prenáša samotný výkon na tretí subjekt. Málokto by predse- da spoločenstva si to uvedomuje.

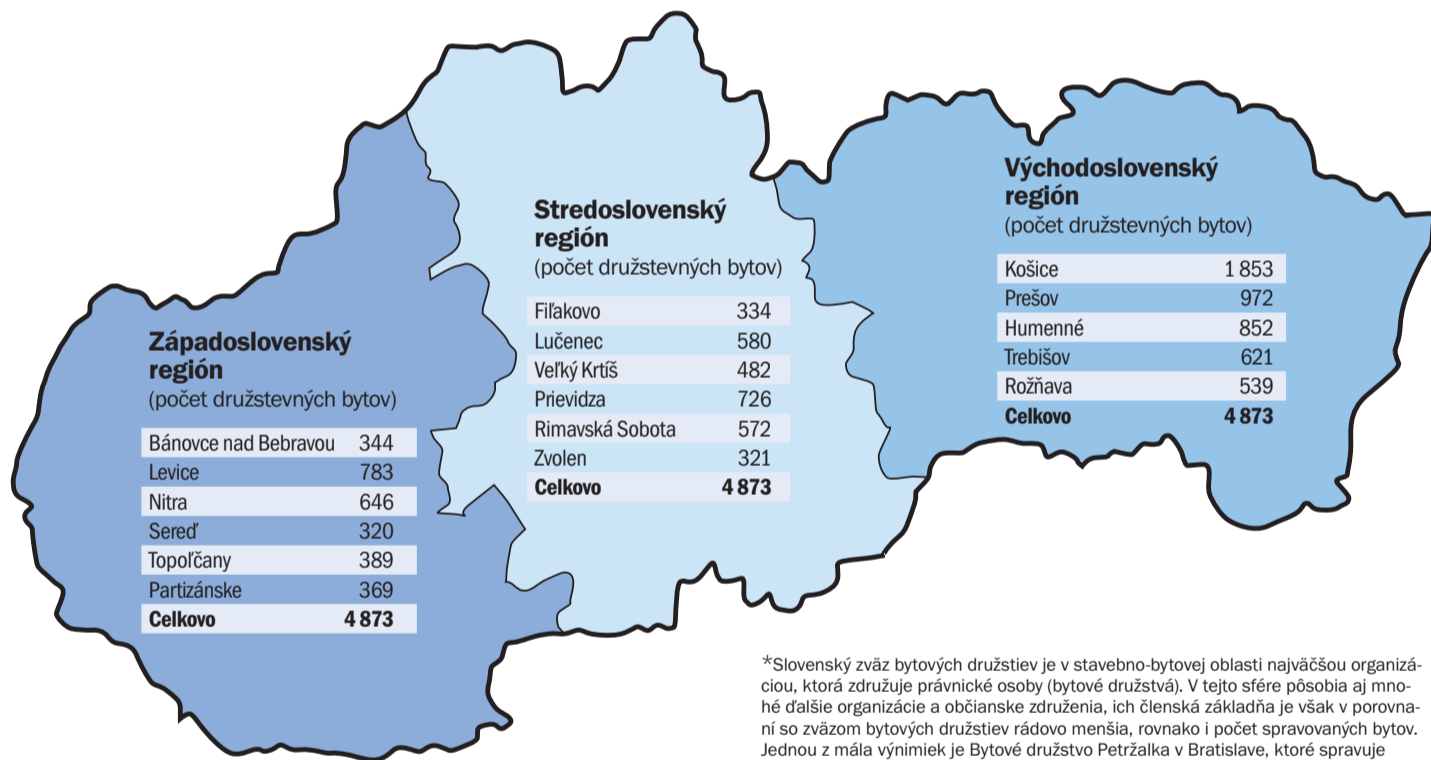
Ako sú u nás vyriešené právne vzťahy k pozemkom, ktoré súvisia s družstevnými bytovkami?

Niekedy je pozemok pod bytovým domom v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov a niekedy zase v individuálnom vlastníctve tretej osoby. Tá musí strie- peť vecné bremeno v podobe práva prechodu vlastníkov, aby sa do bytového domu vôbec mohli dostať.

Koľko je u nás správcovských firiem a bytových družstiev?

Každý správca musí byť zapísaný v zozname správcov, ktorý vedie ministerstvo dopravy a výstavby a zverejnený je na stránke zoznamspravcov.sk. Aktuálne je v zozname približne 660 správcov, z ktorých je približne 120 družstiev. Existuje však mnoho subjektov, ktoré vykonávajú správu bytových domov a buď nemajú v predmete činnosti správu bytového fondu, alebo nie sú uvedení v zozname správcov. V každom prípade odporúčam vlastníkom, aby si svojho správcu, pokiaľ netvoria spoločenstvo vlastníkov, preverili tak v obchodnom registri, ako aj v zozname správcov.

Kde má Slovenský zväz bytových družstiev najviac bytov*



Aká bola výstavba v minulosti

KDE SA STAVALO NAJVIAC DRUŽSTEVNÝCH BYTOV:

Západoslovenský región

Bratislava
Nitra
Trnava

Stredoslovenský región

Banská Bystrica
Prievidza
Žilina
Považská Bystrica

Východoslovenský región

Košice
Prešov
Poprad
Trebišov

Štatistika družstevných bytových jednotiek

Roky	Počet
1945 – 1949	33 346
1950 – 1954	78 069
1955 – 1959	27 435
1960 – 1965	34 987
1966 – 1968	36 162
1969 – 1980	145 674
1981 – 1985	89 556
1986	14 941
Spolu	560 170

Zdroj: SZBD

V súčasnosti sa družstevné nájomné byty už v rámci Slovenska nenachádzajú v ucelených množstvách ani v jednom meste, ani v družstve. Ak by sme porovnali počet bytov, ktoré sa previedli do osobného vlastníctva v jednotlivých domoch, predstavujú družstevné byty v mestách a regiónoch po celom Slovensku len minoritný počet.

ZDROJ: SZBD

Názor má každý.

HN HOSPODÁRSKE NOVINY

www.predplatne2020.sk

HN HOSPODÁRSKE NOVINY

My máme fakty

Najväčšie mýlniky v novodobej histórii republiky

Bratislava. Medzi mnohými... Vládni šéf... v politickom zmysle... a najväčšie mýlniky... a najväčšie mýlniky... a najväčšie mýlniky...

