

VIII. kongres

Lepšia správa 2022

16. - 18. marca 2022
hotel Sitno**** vo Vyhniach

 **ZLSBD**
združenie pre lepšiu
správu bytových domov
www.lepsiasprava.sk

*Interaktívny kongres zameraný na praktické
riešenia pre správcov a spoločenstvá vlastníkov*



LUDIA



EKONOMIKA



TECHNIKA



PRÁVO



ENERGETIKA



ODPADOVÉ
HOSPODÁRSTVO

PRAKTIKUM SPRÁVCU

(vybrané otázky z oblasti správy bytového fondu)

VIII. LEPŠIA SPRÁVA 2022

18. 03. 2021 o 11:15 hod.

-
1. S väčšinou bytových domov máme v zmluve o výkone správy cenník, v ktorom máme poplatok za úkony nad rámec zmluvy vo výške 44 eur. Keď sme robili sčítanie obyvateľov za vlastníkov bytov, tak sme tento úkon vyfakturovali. 13 bytovým domom, ktorým sme to vyfakturovali, sme dali výpoveď. Teraz ich nový správca žiada vrátenie daných 44 eur. Na týchto bytových domoch sme pochybili v tom, že sme tento úkon nemali zmluvne dohodnutý. Postupovali sme správne?

2. Je možné meniť termín konania schôdze po jeho oznámení? Do akého momentu a v akom rozsahu? Je možné aj meniť napr. aj program dve hodiny pred konaním schôdze?
3. Od akého momentu vykonáva predseda SVB funkciu? Od momentu jeho zvolenia vlastníckmi alebo od momentu zápisu v registri SVB?
4. Je možné vylúčiť z exekúcie účet vlastníkov domu, ktorý síce je vedený na SVB, ale vlastní ho samotní vlastníci, v exekučnom konaní vedenom proti SVB?
5. Je možné započítanie odmeny zástupcu voči jeho povinnosti platiť do fondu prevádzky, údržby a opráv a pod.?
6. Je potrebné zvolať schôdzu ak všetci vlastníci rozhodnú o otázkach prostriedkami elektronickej komunikácie?
7. V priebehu tohto roka sa zvyšovali ceny energií. Urobili sme nové predpisy, ktoré zohľadňovali túto skutočnosť bez toho, že by sme zvolávali zhromaždenie. Zákon síce hovorí, že zhromaždenie odsúhlasuje výšku mesačných úhrad za plnenia, ale má to vôbec zmysel?
8. Sme správca objektu a okrem správcovstva vykonávame aj inú podnikateľskú činnosť. Uvažujem správne ak uvažujem, že ja si vo svojej firme nemôžem odpísať DPH z električky, ktorú platím na objekte, ktorý spravujeme, nakoľko to nie je môj podnikateľský náklad. Správne?
9. Vlastník žiada komunikovať s SVB elektronicke a predseda posiela všetko poštou, kde vlastník musí vystáť zakaždým polhodinová radu... Ako môže vlastník dosiahnuť spôsob komunikácie, ktorý mu vzhľadom k okolnostiam vyhovuje viac? Sankciami?

10. Aký je váš názor na podpisovanie zmlúv poverenou osobou? Aký rozsah práv s možnosťou zasahovať do obsahu zmlúv má poverená osoba? Máme konkrétny prípad, kde máme vlastníckmi schválené plnomocenstvo na uzatvorenie zmluvy o dielo na rekonštrukciu bytového domu, ale poverená osoba žiada o možnosť pripomienkovania zmluvy a mám už pocit, že účelovo oddaľuje podpísanie zmluvy, pretože je jedným z tých, ktorý boli proti rekonštrukcii. Je povinnosťou mať podpis na takejto zmluve od poverenej osoby? Môžeme ako správca podpísať zmluvu aj bez poverenej osoby, keď je evidentné, že robí takéto prietahy?
11. Ako osadiť klimatizačné zariadenie, aby to nepodliehalo súhlasu vlastníkov?
12. V našom bytovom dome som vyhlásil písomné hlasovanie. Jedna vlastníčka, ktorá vlastnila 2 byty v našom bytovom dome, koncom októbra náhle zomrela. Počas života splnomocnila manžela na zastupovanie na schôdzach, zhromaždeniach a písomných hlasovaniach v plnom rozsahu. Dedičské konanie ešte neprebehlo. Môže sa jej manžel zúčastniť písomného hlasovania?
13. Mal by správca postupovať podľa zákona o verejnom obstarávaní v prípade, ak v bytovom dome je cca. 80 percent bytov vo vlastníctve mesta a navyše je správcom tohto domu spoločnosť zriadená mestom? Postačuje na dosiahnutie účelu výberového konania klasická obyčajná súťaž?
14. Postačuje mať cenník poplatkov za služby zverejnený na webovej stránke správcu? Čo je potrebné k tomu, aby to bolo v poriadku aj v rovine ochrany spotrebiteľa?

15. V prípade ak vykonáva funkciu predsedu SVB poverený člen rady, je potrebné doplniť počet členov rady tak, aby ich počet bol aspoň 3 alebo môže táto osoba vykonávať aj funkciu člena rady?
16. Ako to je so staršími nedoplatkami odsťahovaných vlastníkov? Pri zmene vlastníka neboli uhradené a náš právnik tvrdí, že sú premlčané.
17. Je možné po ukončení písomného hlasovania, ale ešte pred spracovaním zápisnice z hlasovania, aby vlastník uplatnil svoj hlas s overením podpisu u notára spôsobom „uznal podpis za svoj“?
18. Akú zmluvu uzatvorí medzi vlastníkmi v prípade prevodu spoločnej časti na tretiu osobu?

VIII. kongres

Lepšia správa 2022

16. - 18. marca 2022
hotel Sitno**** vo Vyhniach



www.lepsiasprava.sk

*Interaktívny kongres zameraný na praktické
riešenia pre správcov a spoločenstvá vlastníkov*



LUDIA



EKONOMIKA



TECHNIKA



PRÁVO



ENERGETIKA



ODPADOVÉ
HOSPODÁRSTVO