

IX. kongres

Lepšia správa 2022

18. - 21. októbra 2022
hotel Sitno**** vo Vyhniach

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

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



LUDIA



EKONOMIKA



TECHNIKA



PRÁVO



ENERGETIKA



ODPADOVÉ
HOSPODÁRSTVO

PRAKTIKUM SPRÁVCU

(vybrané otázky z oblasti správy bytového fondu)

IX. LEPŠIA SPRÁVA 2022

21. 10. 2022 o 11:30 hod.

1. Môže mesto vo VZN určiť, že sme ako vlastníci domu povinní zadovážiť si z vlastných zdrojov podzemné kontajnery určené aj na zber komunálneho odpadu, pričom táto povinnosť neexistuje vo vzťahu k bežným zberným nádobám?
2. Bola nám ako správcovi doručená upomienka za neuhradenú faktúru za dodávku energií počas „správcovstva“ predchádzajúceho správcu, sme povinní ju uhradiť?

3. Zástupca vlastníkov podpísal zmluvu o dielo bez súhlasu vlastníkov a správcu, je možné mu takto spôsobenú škodu zosobniť? Ako?
4. V našom dome vykonáva funkciu predsedu SVB člen rady určený radou, vzťahujú na jeho odvolanie ustanovenia o odvolaní predsedu SVB?
5. Písomným hlasovaním bol vybraný zhotoviteľ. Tesne po ukončení hlasovania predsedníčka našla zhotoviteľa s výhodnejšími podmienkami – kvalitnejší materiál za nižšiu cenu. Má rešpektovať výber zhotoviteľa vlastníckmi alebo by mala vyhlásiť ďalšie hlasovanie s vyšším kvórom? Môže uzatvoriť zmluvu o dielo s „nevybraným“ zhotoviteľom za výhodnejšiu cenu a efektívnejšie tak chrániť záujmy vlastníkov?
6. Ako postupovať pri potrebe rekonštrukcie existujúcej domovej kotolne, ak sa vlastníci novopostavených bytov v nadstavbe, ktorí majú vlastné tepelné zdroje vykurovania, nechcú podieľať na tejto investícii?
7. Som vlastníkom garážového státia v dome a kúpil som si automobil pojazdný na LPG, je v poriadku ak budem parkovať v tej istej podzemnej garáži?
8. Dokončili sme obnovu bytového domu podľa projektu a rád by som sa opýtal či vzhľadom na dosahovanie cieľa a účelu obnovy a projektu môžem objednať o 23% menej tepla na nasledujúci rok. Bude to v poriadku?
9. Sme ako mesto vlastníkom nebytových priestorov v dome, v ktorom je založené SVB. Vlastníci prijali rozhodnutie o úvere. Sme ako mesto povinní zverejniť túto zmluvu na príslušných miestach?

10. Som vlastníčkou garáže, pred ktorou je prepadlisko s veľkou dierou v zemi z dôvodu nevykonania opravy vodovodnej prípojky. Dlhodobo to nik nerieši. Kto je za opravu zodpovedný?
11. V našom dome je prevádzka baru ako nebytového priestoru otvorená nonstop. Môžeme ich otváracie hodiny regulovať? Ako?
12. Ktorý orgán Slovenskej obchodnej inšpekcie je kompetentný na riešenie otázky porušenia povinností správcu bytového domu, ak je spravovaný dom, v ktorom došlo k udalosti v inom kraji ako je kraj, v ktorom má sídlo správca domu?
13. Ste likvidátorom nášho domu. Na koho sa mám obrátiť ak chceme zvolať schôdzu za účelom hlasovania o kamerovom systéme?
14. Sme SVB v likvidácii už viac ako 6 rokov, máme síce účinnú zmluvu o výkone správy, ale po skúsenostiach by sme sa radi vrátili k správe formou SVB. Môžeme si založiť opäť nové SVB?
15. Môže prijať domový poriadok vlastník 80 bytov zo 100 podľa vlastných pravidiel s následným zákonným pristupovaním vlastníkov k jeho zneniu?
16. V jednom bytovom dome chcú vlastníci odkúpiť povalu nad svojimi bytmi na najvyššom poschodí pod strechou so zámerom vybudovať si obytné priestory. Nikde v zákone som nenašla, či sú finančné prostriedky (v prípade odsúhlasenia 100% všetkých) získané z tohto predaja príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv? (našla som, že príjmom je iba príjem z prenájmu spoločných priestorov).

17. Sme správcom domu v jednom dome a máme problém s podpisom odsúhlasenej zmluvy o výkone správy. Nik z domu nemá záujem o poverenie na podpis zmluvy. Čo by ste nám vedel poradiť, ako zmluvu podpísať?
18. V bytovom dome si chce jeden z vlastníkov z pivničnej kobky, ktorá je murovaná, urobiť saunu. Viete mi povedať, aké kvórum hlasov na to potrebuje resp. či je možné z pivničnej kobky vôbec urobiť saunu?
19. V našom bytovom dome máme záujem zrealizovať technické zabezpečenie objektu. Dohodli sme sa na financovaní tak, že každý byt a každé garážové státie bude platiť rovnakú cenu. Požiadali sme správcu o vyhlásenie písomného hlasovania a správca nesúhlasil s nami navrhovaným spôsobom financovania a uviedol citujem: *„Jedinou prípustnou formou financovania projektu zabezpečenia bytového domu v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je financovanie podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu jednotlivých vlastníkov.“* Je to skutočne tak, že si vlastníci nemôžu určiť sami spôsob financovania pri jednotlivých investíciách ani pri získaní súhlasu všetkých vlastníkov?
20. Sme správcom a máme záujem o zlúčenie s iným správcom. Ktorá zmluva o výkone správy bude platiť pre tie ktoré bytové domy po zlúčení správcovských spoločností ale zachovaní údaje „IČO“ len jednej z nich?
21. Ak ako vlastník splnomocním tretiu osobu na hlasovanie na schôdzi, vzťahuje sa takáto plná moc aj na elektronické hlasovanie? Inak v takejto plnej moci ako vlastník nevidím význam.

22. Koho a aké údaje sú prístupňované v prípade lustrácie informácii o bankovom účte z centrálného registra účtov podľa zákona 123/2022 Z. z. ?
23. Je možné zverejniť osoby, ktoré porušili domový poriadok spôsobom, na ktorom sa vlastníci dohodli v samotnom domovom poriadku?
24. Môže vlastník organizujúci hlasovanie v mene skupiny vlastníkov disponujúcou aspoň štvrtinou hlasov splnomocniť tretiu osobu na jeho organizovanie?
25. Potrebujem vyúčtovať spotrebovanú vodu v pracovni. Môže sa spotreba vody v pracovni dať ako náklad na spoločný priestor? Alebo je najvhodnejšie, keď nemám rozpis, kto koľko vody v pracovni minul, rozpočítať to cez koeficient pre všetkých? Ako je to prosím Vás správne? Zastávam skôr názor, že fond na takeho účely neslúži.

IX. kongres

Lepšia správa 2022

18. - 21. októbra 2022
hotel Sitno**** vo Vyhniach



ZLSBD
zdrúženie pre lepšiu
správu bytových domov
www.lepsiasprava.sk

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



LUDIA



EKONOMIKA



TECHNIKA



PRÁVO



ENERGETIKA



ODPADOVÉ
HOSPODÁRSTVO