

Génovou terapiou na depresiu

Vedci vyliečili depresívne myši
VEDA **strana 22**



Jolie má problémy

Okopírovala herečka Zlomené duše? SPOLOČNOSŤ **strana 36**



Otec Penthousu zomrel

Bob Guccione podľahol rakovine
SPOLOČNOSŤ **strana 36**



Majiteľ bytu má zo zákona právo nahliadať do dokumentácie, ktorá sa týka bytového domu. FOTO: SHUTTERSTOCK

Ako vymeniť správcu bytového domu?

Zora Handzová
Bratislava

Ľudia, ktorí si odkúpili byty do osobného vlastníctva, nemysleli na to, že prevzali majetok, ktorý potrebuje relatívne nákladné opravy. Musia sa tak starať nielen o svoj byt, ale aj o spoločné zariadenia a priestory v dome, a tak si najímajú spoločnosti, ktoré im spravujú majetok. Správca však musí s peniazmi vlastníkov narábať hospodárne, musí každému domu viesť samo-

„Vlastníci sa najčastejšie sťažujú na neschopnosť správcu v dohodnutom čase zabezpečiť dodávateľské služby.

Andrej Jurikovič
správcovská spoločnosť

statný účet a nesmie peniaze míňať na nič, čo so správou domu nesúvisí. Ukladá mu to zákon.

Vlastníci so správcom uzatvárajú zmluvu. Podľa nej si správca nemusí investície do určitej výšky dať schváliť jednotlivci. Taká dohoda na jednej strane umožňuje riešiť naliehavé problémy okamžite, ale dá sa aj zneužiť.

„Vlastníci sa najčastejšie sťažujú na neschopnosť správcu v dohodnutom čase zabezpečiť napríklad dodá-

Každý piatok
Bývanie



vateľské služby. Ďalej sú to hlavne chyby vo vyúčtovaní, netransparentné nakladanie s finančnými prostriedkami domu, predražené služby,“ uvádza Andrej Jurikovič zo správcovskej spoločnosti Spokojné bývanie. Zo zákona má vlastník právo nahliadať do dokumentácie, ktorá sa týka bytového domu. „Žiaľ,

nie vždy je to tak,“ konštatuje Jurikovič. Vo všeobecnosti sa za veľký nedostatok považuje aj slabá komunikácia správcu s vlastníkmi. K výmene správcu ľudia často vedie aj jeho nedostupnosť, najmä v prípade, ak ho nevyhnutne potrebujú.

Nespokojní vlastníci môžu podať sťažnosť či reklamáciu u svojho správcu a on má povinnosť odpovedať na ne. Čo však v prípade, ak k náprave nedôjde?

Pokračovanie - s. 18

Ako vymeniť správcu domu?

Dokončenie - s. 17

Ak podľa zákona správca reklamácie zamietne, ostáva jedine súd. Inou možnosťou je obrátiť sa na Slovenskú obchodnú inšpekciu, alebo ak ide o teplo, na Slovenskú energetickú inšpekciu. Lenže tie môžu kontrolovať iba dodržiavanie niektorých zákonov, nemôžu postihnúť celú šírku problémov, ktoré v bytovom dome môžu vzniknúť.

Na vykonanie kontroly navyše nie je zákonom stanovená lehota, v akej sa musí urobiť. Vlastníci bytov, ktorí na obchodnej inšpekcii ešte v júli 2009 reklamovali ročné vyúčtovanie za rok 2007 a 2008, nemajú výsledky kontroly dodnes. Slovenská obchodná inšpekcia pritom nevstupuje do zmluvných vzťahov medzi správcou a vlastníkmi. Nekontroluje faktúry, iba z nich čerpá údaje. Kto je nespokojný s výsledkom prípadnej kontroly, môže sa svojich práv domáhať na súde.

Štátna energetická inšpekcia zas kontroluje dodržiavanie zákonov pre dodávku

„Kto je nespokojný s výsledkom prípadnej kontroly, môže sa svojich práv domáhať na súde.“

tepla na prípravu teplej vody a na vykurovanie. Môže nariadiť nápravu, ale aj uložiť pokutu až do obdobia troch rokov od porušenia zákona. Majitelia, ktorí sa na správcu sťažovali v septembri roku 2009, dostali výsledky kontroly až po roku. Hoci inšpektori zistili, že správca zákon porušil a vo vyúčtovaní neuvádzal celkovú cenu tepla pre dom, nedozvedeli sa, aké dôsledky voči nemu inšpektori vyvodili a akú má urobiť nápravu ani či dostal pokutu.

© PEREX, A.S., VŠETKY PRÁVA VYHRADENÉ



Ako vybrať dodávateľa

Žiadny zákon nehovorí o tom, akým spôsobom sa majú vybrať dodávateľ služieb a prác pre bytový dom. Správca má však povinnosť hospodáriť s fondom prevádzky, údržby a opráv tak, aby chránil záujmy vlastníkov. Ako vyzerá transparentnosť v praxi? „Na väčšie práce máme svoju databázu firiem, s ktorými máme dobré skúsenosti. Vždy však

dávame aj samotným vlastníkovi možnosť zasiahnuť do výberového konania prizvaním firmy z danej oblasti, o ktorej majú dobré referencie. Výber konkrétneho dodávateľa prebieha buď na schôdzi, alebo písomným hlasovaním,“ hovorí konateľ spoločnosti Byt-partner v Nitre Peter Daloš.

„Podľa zmluvy na výkon správy musí náš správca predkladať na práce nad 166 eur (v niektorých zmluvách je táto suma minimálne upravená, na základe želania vlastníkov) viaceré cenové ponuky, z ktorých si vlastníci vyberajú. Aj sami vlastníci oslovujú iné firmy, napríklad s ktorými mali dobré skúsenosti,“ hovorí Peter Plávala, konateľ spoločnosti Vaša správa domu z Bratislavy.

A čo v prípade, keď si správca objednáva služby firmy, v ktorej je sám spoločníkom? „Pokiaľ je to pre bytový dom výhodnejšie ako z externých zdrojov, je to v poriadku. Skúsenosť u našich kolegov v Nitre je však iná,“ hovorí Daloš. „Konflikt záujmov v tom nevidím, nakoľko spoločnosti nie sú finančne, iba personálne prepojené. Aj to iba v osobách mňa a mojej manželky,“ hovorí Plávala, ktorý spoluvlastní správcovskú spoločnosť VSD aj firmu Komplet, ktorá sa zaoberá opravou, údržbou, rekonštrukciami a modernizáciou inžinierskych sietí. „Skôr sa stretávam so skutočnosťou, že vlastníci sú skôr radi tomu prepojeniu. Mnohé rokovania, otázky a prípadné reklamácie vybievajú rýchlejšie a efektívnejšie,“ dodáva.

© PEREX, A.S., VŠETKY PRÁVA VYHRADENÉ

Správca domu je povinný

- ♦ **hospodáriť s majetkom vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade so zmluvou o výkone správy
- ♦ **dbať na ochranu práv** vlastníkov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými
- ♦ **zastupovať** ich pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb alebo činnosťou vlastníka
- ♦ **vykonávať práva** k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov
- ♦ **sledovať úhrady** za plnenia a úhrady predávkov do fondu prevádzky, údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky
- ♦ **umožniť vlastníkom** na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu opráv
- ♦ **zvolať schôdzu** vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov
- ♦ **vypracovať ročný plán opráv**, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby fondu opráv domu na kalendárny rok
- ♦ **podľa návrhu na vykonanie** dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok, ak je schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov
- ♦ **podľa návrhu na exekučné konanie**
- ♦ **zabezpečiť všetky ďalšie** činnosti potrebné na riadny výkon správy domu v súlade so zmluvou o výkone správy a s týmto zákonom.

ZOBROJENÉ ZÁKLADNÉ KONTAKTY S VLASTNÍKMI BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV



FOTO: SHUTTERSTOCK



FOTO PRAVDA, ĽUBOŠ PÁČ, IVAN MAJERŠKÝ

Pri odvolávaní sa treba riadiť zákonom

Správca si obyvatelia domu vyberajú. Ak s ním nie sú spokojní, môžu ho vymeniť. Ak chcú, tak aj každé tri mesiace. Podstata mnohých problémov je však v tom, že výmenu správcu, tak ako väčšinu rozhodnutí za dom, schvaľuje nadpolovičná väčšina vlastníkov. Často je však také hlasovanie nereálne. Dôvody je viacero: nezaujímame vlastníkov, byty v prenájme, prípadne zlé susedské vzťahy. Inokedy je problémom to, že dom je priveľký a dať dokopy potrebný počet ľudí na schôdzu je takmer nemožné.

Po novom sa môžu odsúhlasovať rozhodnutia v dome aj písomne a podľa skúseností viacerých správčovských spoločností toto odstránilo takmer všetky problémy so schôdzami. Okrem jedného – zákon neumožňuje písomné hlasovanie, pokiaľ ide o zmenu správcu.

„Máme viac skúseností, že veľkí správcovia zneužívajú túto diery v zákone,“ upozorňuje Ing. Peter Daloš, konateľ správčovskej spoločnosti Byt-partner Nitra. „Obyvatelia bytového domu boli nespokojní so správcom. Oslovili našu spoločnosť už v čase, keď sa rozhodli skončiť s ním zmluvu a pozvali nás na schôdzu, ktorá mala jediný bod programu: výpoveď zmluvy o výkone správy. Prišiel aj riaditeľ pôvodnej správčovskej spoločnosti. Po zistení, že prišla nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov, vyhlásil, že výsledok schôdze nebude akceptovať, nakoľko schôdzu zvolal zástupca vlastníkov a nie správca. Z právneho hľadiska mal pravdu, aj keď viac ako päť rokov dozadu si bytový dom takto zvolával schôdze a správca ich akceptoval,“ opisuje svoje skúsenosti. Nakoniec sa na schôdzi nadpolovičná väčšina vlastníkov do-

hodla a v zmysle zákona požiadala správcu, aby v lehote do 15 dní zvolal schôdzu s bodom programu: výpoveď zmluvy o výkone správy, s tým, že správcu žiadali, aby schôdza bola zvolaná so začiatkom o 18. hodine v priestoroch ich bytového domu. Správca schôdzu zvolal, ale nie o 18., ale už o 16. hodine, a nie v priestoroch bytového domu, ale vo vlastných priestoroch. „Poza-budol pritom, že podľa zákona má uprednostňovať záujmy vlastníkov pred svojimi. Zákon však nestanovuje, kde a o koľkej má schôdzu zvoliť,“ konštatuje Daloš.

© PEREK, A.S., VŠETKY PRÁVA VYHRADENÉ

Máte problém? Pravda vám poradí!

Píšte nám na pravda@pravda.sk alebo na adresu Denník PRAVDA.

Trnavská cesta 39/A,
831 04 Bratislava.

List označte

„UŽITOČNÁ PRAVDA“

Odpovede na vaše listy budeme uverejňovať postupne v dennej prílohe Užitočná Pravda. Nezapudnite uviesť kontaktné meno, adresu, mobil či e-mail

Kde a ako reklamovať služby správcu

- ◆ **ak vlastníku bytu** či nebytového priestoru nie je spokojný s ústnym vysvetlením, podá správcovi písomnú reklamáciu, o ktorú sa opiera v ďalšom postupe
- ◆ **reklamáciu vyúčtovania** možno zvyčajne uplatniť do 15 alebo 30 dní
- ◆ **finančné vyrovnanie** pohľadávok a záväzkov možno vymáhať do troch rokov od prevzatia vyúčtovania
- ◆ **reklamácie služieb** spojených s bývaním sa riadia najmä bytovým zákonom, zákonom o ochrane spotrebiteľa a zmluvou o výkone správy, ktorú vlastníci bytov uzavreli so svojím správcom
- ◆ **služby spojené s užívaním bytov** a nebytových priestorov možno reklamovať u správcu a v Slovenskej obchodnej

inšpekcií (iba ak v dome nie je zriadené spoločné)

- ◆ **stážnosti na dodávky tepla** na vykurovanie a prípravu teplej vody a reklamácie nákladov vybavuje príslušná štátna energetická inšpekcia
- ◆ **vlastník bytu** môže podať žalobu na súd, ak nie je spokojný s vyjadrením správcu alebo inšpekcie
- ◆ **stavebné, remeselnícke, opravárenské a údržbárske práce** sa reklamujú buď cez SOI, alebo súdnou cestou podaním žaloby na nedodržanie zmluvy o diele alebo inej dodávateľskej zmluvy
- ◆ **k podaniu treba priložiť** napríklad kópiu vyúčtovania, korešpondenciu, zmluvu o výkone správy, zápisnicu o rozhodnutí vlastníkov bytov a podobne



INZERCIA

Pocítujete opakované stavy únavy a celkovej slabosti?

Koenzym BioActive Q10-Uniquinol predstavuje aktivovanú energiu pre bunky vášho tela.

Novinka od spoločnosti Pharma Nord Dánsko predstavuje prípravok, ktorý obsahuje už aktivovanú formu koenzymu Q10. Je ideálny pre pacientov s chronickými ochoreniami ako sú pacienti so srdcovým ochorením a diabetici, ľudí vo vyššom veku a športovcov. Premena na aktívnu formu už nie je potrebná, pretože koenzým BioActive Q10-Uniquinol sa môže priamo vstrebať do tela, čo prináša vyšší účinok a rýchle doplnenie energie. BioActive Q10-Uniquinol dostanete v každej lekární aj bez lekárskeho predpisu.