Ročník 12

Vydáva Správna rada pre potreby členov ZBHS

Liptovský Ján

25.-26.4.2013

ZDRUŽENIE BYTOVÉHO HOSPODÁRSTVA NA SLOVENSKU

BULLETIN ZBHS

VZ ZBHS dňa 25.4.2013 v Liptovskom Jáne

PROGRAM VZ ZBHS

25. apríl 2013

13,30 – 14,00	Prezentácia účastníkov
14,00 – 14,05	Otvorenie zasadnutia a schválenie programu
14,05 – 14,15	Voľba pracovného predsedníctva a pracovných orgánov VZ ZBHS (Pracovné predsedníctvo, Návrhová komisia, Zapisovateľ, Overovatelia zápisnice)
14,15 – 14,35	Správa o činnosti SpR od posledného VZ ZBHS konaného 29.11.2012
14,35 – 14,50	Správa o čerpaní rozpočtu ZBHS k 31.12.2012
14,50 – 15,00	Správa KRK o výsledkoch kontroly hospodárenia za r. 2012
14,50 – 15,45	Diskusia Informácia o výkone správy podľa nového zákona (Krajčiová) Podnety na skvalitnenie práce ZBHS (Jarema) Informácia o tematickom zájazde 12.3. – 16.3.2012 do SRN (Marko)
15,45 – 15,55	Predloženie návrhu uznesenia z VZ ZBHS
15,55 – 15,58	Schválenie uznesenia
15,58 – 16,00	Záver VZ ZBHS
16,05 – 17,30	Prezentácia firiem
16,05 – 16,35	Informácia k 2. výročiu Exkluzívneho poistenia pre členov ZBHS - Ing. Daniel Žilovec, EuroFin Consulting, a.s.
16,35 – 17,05	Trendy v ETICS (kontaktných zatepľovacích systémov) v súvislosti s novou legislatívou - Ing. Andrea Petrovičová – TERMO + SK, s.r.o
17,05 – 17,30	Nové produkty Prvej stavebnej sporiteľne pre obnovu - zástupca Prvej stavebnej sporiteľne, a.s. Bratislava
17,30 – 19,00	Osobné voľno
19,00 – 23,30	Spoločenské posedenie s večerou a výmenou skúseností
20,30 – 20,45	Losovanie cien tomboly

PROGRAM ŠKOLENIA

26. apríl 2013 – školenie

08,30 – 09,15	Panelová diskusia „Nový zákon o regulácii a ním vynútené zmeny v pravidlách trhu“ Ing. Mária MARKOVÁ, Ing. Ivan JASENÁK - ÚRSO SR
09,15 – 09,30	Novela zákona o teple RNDr. Milan DUBNIČKA, CSc. - riaditeľ odboru MH SR
09,30 – 09,40	Diskusia k prednesenej problematike
09,40 – 10,00	Zákon o ŠFRB a možnosti využitia na obnovu a rekonštrukciu bytových domov Ing. Zuzana PETRÁŠOVÁ – ŠFRB, Bratislava
10,00 – 10,10	Diskusia k prednesenej problematike
10,10 – 11,00	Najčastejšie nedostatky zistené ŠOI pri kontrolách správnosti ročného rozúčtovanie nákladov za služby Ing. Miriam ŠIPULOVÁ – riaditeľ Inšpektorátu SOI
11,00 – 11,25	Odpovedanie na vznesené otázky z prednášky Ing. Miriam ŠIPULOVÁ – riaditeľ Inšpektorátu SOI
11,25 – 12,00	Osnova nového zákona o podmienkach správy bytových domov Ing. arch. Elena SZOLGAYOVÁ, PhD. – MDVRR SR
12,00 – 12,10	Diskusia k prednesenej problematike
12,10 – 12,25	Poznatky z realizácie typového projektu vzdelávania správcov pod názvom „Vzdelávanie správcov bytového fondu SR“. Mgr. Lucia GEMBEŠOVÁ – AINOVA, Svätý Jur
12,25 – 12,30	Záver školenia
12,40 – 13,30	Obed

Ochrana spoločného majetku je stále na pokraji záujmu časti vlastníkov.

Pred rokom 1993 väčšina občanov našej krajiny bývala v nájomných väčšinou panelových bytových domoch. Správu týchto bytových domov zabezpečovali okrem podnikových bytových domov bytové podniky, ktoré mali právnu formu štátnych podnikov. Výška nájomného za využívanie bytov bola nízka. V prevažnej miere pokrývala len náklady súvisiace s vykurovaním bytov, výrobou a dodávkou teplej úžitkovej vody, náklady súvisiace s dodávkou studenej vody, náklady súvisiace s osvetlením spoločných priestorov, prevádzkou výťahu a pod.. V nájomnom boli ešte zakalkulované náklady na opotrebenie zariaďovacích predmetov, akými bola kuchynská linka plynový sporák, vykurovacie telesá, vaňa, umývadlo, vodovodné batérie, vstavané skrine, spoločná televízna anténa a pod.. Výška nákladov za opotrebenie týchto predmetov bytu vyplývala zo životnosti prvkov, ktorá napríklad u kuchynskej linky bola stanovená na 12 rokov. Súčasťou nájomného nebol žiaden fond opráv a údržby .

To bola hlavná príčina prečo bytové podniky nemali dosť finančných prostriedkov na opravy a modernizáciu bytových domov. Terčom kritiky boli bytové podniky aj keď v takomto systéme to nedokázali veľmi ovplyvniť. Obyvatelia týchto nájomných bytových domov boli nespokojní, že kľučky na dverách boli poškodené alebo demontované a ukradnuté. Na chodbách chýbali z tých istých dôvodov osvetľovacie telesá, žiarovky a pod.. Položme si otázku kto poškodil alebo odcudzil tieto predmety alebo zariadenia v bytovom dome? Kto poškodil a popísal a pofarbil steny chodieb ale aj vonkajšie steny? Mohli by sme si tak klásť ďalšie otázky a odpoveď by bola taká istá ako dnes: väčšinou občania tam bývajúci, najčastejšie práve takí, ktorí následne kritizovali správcu. Stručne povedané za všetko bol zodpovedný a neustále kritizovaný správca. Tí, ktorí poškodzovanie, krádeže, ale aj ďalšie neprístojnosti robili boli tak, ako sú aj teraz anonymní, ale pritom boli a sú najčastejšími autormi verejnej kritiky neporiadku, ktorý práve oni robia.

Koncom roka 1993 NR SR prijala zákon pod číslom 182/1993 Z.z. pod názvom Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorý bol spúšťacím mechanizmom pre prevod nájomných bytov do osobného vlastníctva. Prevod bytov do osobného vlastníctva sa začal tak realizovať v druhej polovici roku 1994 a teda do roku 2012 je tomu 18 rokov, čo je dosť dlhá doba na to, aby sme si mohli zaspomínať a posúdiť či sa aj v problematike kritiky správcov niečo zmenilo.

Veľmi dobre si spomínam na prvé a musím teraz povedať, že žiaľ v prevažnej väčšine aj posledné zhromaždenie vlastníkov, na ktorom bol prítomný aspoň jeden zástupca každého bytu alebo nebytového priestoru. Spomínam si s akým entuziazmom sme schvaľovali vznik spoločenstva a ako sme si sľubovali, že hneď o týždeň novozvolení funkcionári zakúpia farby a ako si v sobotu vymaľujeme chodbu a natrieme zábradlia. Ako sme odsúdili neschopného správcu bytový podnik a ako sa my budeme teraz vzorne starať o náš už súkromný bytový dom a ako sa každý vlastník pričiní o to, aby bol všade poriadok, aby sa dvere dobre zatvárali, aby svietili všetky žiarovky na chodbách, aby deti nečarbali na stenu na chodbe, aby neodtrhovali gumu zo zábradlia schodišťa a perfektne fungoval výťah a následne si postupne všetko zlé opravíme a ako sa o náš bytový dom bude každý vlastník vzorne starať. Ešte sme sa dohodli a odsúhlasili, ako si vypracujeme plán opráv a údržby bytového domu na príslušný rok a na dlhšie obdobie, aby sme si správne stanovili výšku tvorby fondu opráv a údržby bytového domu. O bytoch sme samozrejme nehovorili, lebo to už bolo výlučné vlastníctvo jednotlivých obyvateľov bytového domu. Tak šťastní s krásnymi pocitmi o tom, ako sa budeme zodpovedne strať o náš bytový dom a aké krásne budú medziľudské vzťahy.

Podľa zákona je správca zodpovedný za škodu spôsobenú pri výkone správy v rozpore so zmluvou o správe a znáša ju v plnom rozsahu. Na opačnej strane vlastník bytu zodpovedá za škody spôsobené na spoločných častiach a zariadeniach domu, alebo užívaním bytu a neodborným zásahom v byte alebo vykonanou opravou na zariadení bytu. Aké sú ale poznatky z praxe? Nie je zriedkavosťou, že vlastník bytu si oddelí časť chodby pred vstupom do bytu mrežami alebo plastovou stenou a uzamkne to zámkom aj keď v tomto priestore sa nachádzajú poistky a elektromery iných vlastníkov a to obvykle bez súhlasu ostatných vlastníkov, čo je v rozpore s platnou legislatívou. Zabezpečenie odstránenia tohto svojvoľného počínania je právnou cestou prakticky nerealizovateľné a prípadné pokuty znášajú všetci vlastníci.

Súčasne sa stalo našou národnou tradíciou, že keď navštívite bytový dom, na chodbách majú skoro všetci vlastníci vyložené nepotrebné kusy nábytku. Sú tam umiestnené stojany s kvetmi prichytené na stenách chodby tak, že po chodbe máte možnosť prejsť len so sklonenou hlavou. Umiestenie kvetináčov na parapetných doskách chodbových okien považujem už len za maličkosť, ktorá pomaly ničí parapetné dosky. Toto všetko je tam umiestnené v rozpore s predpismi požiarnej ochrany a ochrany a bezpečnosti zdravia. Skúste na túto skutočnosť upozorniť vlastníka týchto vecí, tak zažijete peklo a preto radšej svojvôľu niektorých vlastníkov znášajú ostatní aj keď nie zriedka zaplatia za nedodržanie zákona pokutu, lebo naša legislatíva je žiaľ taká. Skoro vo všetkých vyššie uvedených prípadoch sa jedná o svojvoľné počínanie práve tých vlastníkov bytov, ktorí sa zhromaždení nezúčastňujú a teda ich názory ostatných spoluvlastníkov nezaujímajú.

Mal som možnosť pozrieť si podobné bytové domy vo Francúzku, Nemecku, Rakúsku, Taliansku, ale s ničím takým som sa nestretol napriek tomu, že to boli rovnako bytové domy vo vlastníctve užívateľov. Prečo je tomu tak, odpovedali mi, že to legislatíva nedovoľuje, prečo potom tá naša je taká nepresná a nedokonalá a prečo je možné ju tak beztrestne niektorými vlastníkmi ignorovať.

Keďže u nás je už prevažná väčšina bytov v bytových domoch prevedená do osobného vlastníctva, nemal by sa tento zákon ďalej novelizovať, ale mal by byť pripravený a schválený zákon o bývaní, ktorý by tieto problémy jednoznačne riešil a svojvôľu niektorých vlastníkov tvrdo sankcionoval a to nielen vo vyššie uvedených prípadoch, ale aj pri porušovaní spolužitia, narušovanie nočného pokoja, zastrašovania susedov, ale aj poškodzovania spoločných častí a zariadení bytového domu. Väčšina vlastníkov bytov pri hodnotení plnení povinnosti správcu, si svoje vlastníctvo neuvedomuje a správa sa rovnako ako keď bol nájomník. Tento stav spôsobuje správcom nemalé problémy pri výkone správy, lebo

prevažná časť vlastníkov bytov sa nevie stotožniť s tým, že v istých veciach sa musí správať ako nájomník, ktorý je súčasne vlastníkom. Zrejme tento stav sa u nás zmení až podstatne neskôr, lebo čas viac ako 18 rokov, ktorý uplynul od prvých prevodov bytov a bytových domov do osobného vlastníctva je pravdepodobne príliš krátky na túto premenu.
Na celom prevode bytov do osobného vlastníctva je nešťastné to, že sme vytvorili vlastníka bytu alebo nebytového priestoru a spoluvlastníka spoločných priestorov a spoločných zariadení bez ktorých bytový dom nemôže existovať. Po takom prevode totiž vlastník bytu sa stará a zaujíma len o svoj byt v ktorom robí veľmi často aj neprípustné úpravy a zmeny, ktoré ostatným nechce ani ukázať aj keď niekedy zasahuje aj do nosných konštrukcií bytového domu. Na druhej strane sa nezaujíma o stav spoločných častí a zariadení bytového domu pričom si neuvedomuje to, že základnou podmienkou existencie a fungovania jeho bývania v byte sú práve spoločné priestory ich časti a spoločné zariadenia, bez ktorých byt nemôže existovať. To je principiálny antagonizmus v myslení, ktorý je príčinou nezhôd, nedorozumení a rozporov vo vzťahoch medzi vlastníkmi bytovom dome.
Skutočnosť, že pri prevode bytov a nebytových priestorov v bytovom dome sa pri určovaní ceny nezohľadňovala poloha bytu z pohľadu svetových strán a poschodia tieto rozpory ešte viac prehĺbila. Pri prevode bytov a bytových domov do osobného vlastníctva sa prevod realizoval tak, ako by bytové domy boli v dobrom technickom stave a na ich prevádzkovanie ale predovšetkým údržbu a opravy nebolo potrebné vynakladať nemalé finančné prostriedky. To všetko sa v súčasnosti podieľa na problémoch súvisiacich s bývaním, ktoré sú riešené ďalšími zákonmi, vyhláškami a smernicami, ktoré nie zriedka majú retroaktívny charakter alebo si vzájomne odporujú a zasahujú do vlastníckych práv občana. Pri prevode bytov do osobného vlastníctva, vlastník v zmluvách vôbec neuvádzal skutočný stav bytov a bytových domov prevádzaných do osobného vlastníctva, ktoré boli a sú v zlom technickom stave s množstvom skrytých bližšie nešpecifikovaných vád, akými sú aj systémové poruchy s poukázaním na potrebu ich odstránenia a s potrebou vynaloženia značných finančných prostriedkov na ich opravu. V zákone sa neuvádzalo, že výťahy, rozvody médií a elektrickej energie sú po dobe životnosti a že niektoré bytové domy majú vážne systémového poruchy. Aký to bol predaj, keď kupujúci tieto skutočnosti vôbec nepoznal. Z právneho hľadiska to bolo v poriadku? O tom, že za rovnakú cenu za m2 sa v niektorých mestách predávali byty 5 ročné, ale aj 30 a viac ročné už ani neuvádzam. V zmluvách o prevode do vlastníctva, kde sa uvádzala aj cena a teda išlo o predaj, celý problém riešila jediná poznámka, že bytové domy sa predávajú v takom stave v akom sú, pričom tento stav bol u jednotlivých bytových domov výrazne rozdielny a kupujúci ho nemohol v žiadnom prípade poznať. Pritom uvedené skutočnosti sú základným predpokladom pre kvalitu bývania a činnosť správcu pri poskytovaní a plnení si svojich povinností a práv.
Vyššie uvedené skutočnosti v súčasnosti je už ťažko napraviť a nepomáha tomu ani už 12 noviel pôvodného zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Som názoru, že bude trvať veľmi dlho a možno povedať aj niekoľko generácií kým sa podarí tento problém vyriešiť v prospech bývania, v prospech vytvorenia vhodného miesta na obnovu a regeneráciu pracovných síl. Bývanie zahrňuje predovšetkým starostlivú rovnováhu medzi záujmami vlastníkov bytov a bytových domov a ich správcami. Aby vzťahy medzi nimi boli úspešné a užitočné, musia vlastníci porozumieť úlohám a povinnostiam správcov a na druhej strane sa musia správcovia snažiť v maximálnej miere plniť záujmy vlastníkov. Ich vzájomné vzťahy musia byť postavené tak, aby zohľadňovali rozdielnosť ich práv a povinností a z nich vyplývajúcich úloh. Tento vzťah je obzvlášť špecifický, ak si správu zabezpečujú sami vlastníci bytov formou spoločenstva vlastníkov bytov. Predpokladom správneho fungovania tohto vzťahu je však predovšetkým legislatíva, ktorá musí byť jednoznačná, zrozumiteľná a musí vychádzať z dokonalého poznania praxe. Tieto požiadavky žiaľ naša legislatíva nesplňuje, čo dokazuje jej neustále novelizovanie a doplňovanie.
Vlastník bytu uplatňuje a vykonáva svoje právo účasti na správe domu najmä tým, že sa osobne zúčastňuje na zhromaždeniach vlastníkov bytov, ktoré zvoláva Rada alebo ak o to požiada ¼ vlastníkov bytov najmenej však jedenkrát ročne. Vlastník bytu hlasovaním na zhromaždení rozhoduje okrem iného hlavne o tvorbe a konkrétnom použití fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníkov. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí a zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu, balkónov a lodžií.
Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, môže súd na návrh niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru. Takýto prístup je potrebné aby schválila 2/3 väčšina všetkých vlastníkov hlasovaním na schôdzi čo v praxi je nereálne.
Záverom chcem povedať, že prevodom bytov do osobného vlastníctva sme dosiahli to, že bytové domy, ktoré boli v zlom technickom stave sa zateplili a zrekonštruovali z peňazí nových vlastníkov, ale nevyriešili sme problémy výkonu správy a nedosiahli sme zvýšenie spokojnosti užívateľov bytov s úrovňou bývania v bytových domoch. Na dosiahnutie nerušeného a spokojného bývania a stavu, že vlastníci bytov sa budú prirodzene starať o svoj spoločný majetok, budú chodiť na zhromaždenia a budú si plniť svoje povinnosti musí uplynúť ešte veľa času keď vezmeme do úvahy skutočnosť, že za 18 rokov sa na tomto úseku nič výrazne nezmenilo. Prax nám ukázala, že prevod bytov do osobného vlastníctva bol len šikovný ťah vlády a politikov ako sa zbaviť problémov so starým a značne zdevastovaným bytovým fondom bez potreby finančných prostriedkov štátu na jeho obnovu.

RNDr. Ján JANKURA, výkonný sekretár ZBHS

Čo treba vedieť pri problémoch s neplatičmi v bytovke (Denník Pravda 19.02.2013)

Máte v bytovom dome neplatičov? Aké sú vaše možnosti pri riešení tejto situácie? Ako sa platí za služby v bytovom dome?

1. Správca alebo spoločenstvo vlastníkov bytov musí pravidelne sledovať úhradu platieb do fondu opráv ako aj za všetky ostatné služby spojené s bývaním. V prípade, ak ich vlastníci pravidelne neuhrádzajú, je povinný vymáhať nedoplatky.

2. Na zabezpečenie prípadných pohľadávok má spoločenstvo alebo ak nie je zriadené, tak ostatní vlastníci bytov v dome zo zákona zriadené záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome.

3. Na to, aby záložné právo bolo v súlade so zákonom, musí byť vznik aj zánik záložného práva zapísaný do katastra nehnuteľností.

4. Prípadné pohľadávky, ktoré sa môžu týkať domu (spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva) alebo bytu či nebytového priestoru v dome, všetky je správca alebo spoločenstvo vlastníkov povinné riešiť.

5. V zmluve o výkone správy je potrebné dohodnúť podmienky penalizácie v prípade omeškania s úhradami či už za plnenia a omeškanie s platením preddavkov do fondu opráv.

6. V zmluve je takisto potrebné upraviť podmienky a pravidlá, podľa ktorých sa postupuje v prípade neplatičov. Najlepšie je mať ich upravené v zmluve o výkone správy alebo v zmluve o spoločenstve.

7. V zmluvách o spoločenstve alebo o výkone správy možno upraviť aj podmienky nastavenia splátkového kalendára. S neplatičom môže priamo dohodnúť splátkový kalendár správca alebo oprávnený zástupca spoločenstva vlastníkov.

8. Občiansky zákonník a nariadenia vlády ustanovujú, že vlastníka bytu, ktorý mešká s platbami, možno penalizovať. Úroky z omeškania sú presne stanovené, sú to takzvané zákonné úroky. Ich výška sa určuje vládnym nariadením.

9. V prípade ak dlžník svoju dlžobu nie je ochotný uznať, nemôže prísť k dohode o splátkovom kalendári, nasleduje teda možnosť pohľadávku vymáhať súdnou cestou, prípadne nastupuje dobrovoľná dražba bytu.

10. Správca bytového domu alebo spoločenstvo vlastníkov bytov je oprávnené podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok a týmto spôsobom riešiť problém s neplatičmi. S dobrovoľnou dražbou bytu alebo nebytového priestoru musí súhlasiť nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Rozdiel medzi dobrovoľnou dražbou a exekúciou je najmä v nákladoch a v dĺžke procesu speňaženia majetku. V rámci exekúcie si exekútor účtuje 20 percent z vymoženej sumy, pričom pri dobrovoľnej dražbe sa tento poplatok pohybuje približne od 3 do 8 percent, podľa dohody. V rámci exekúcie väčšinu krokov schvaľuje súd, čo predlžuje proces. Dobrovoľná dražba je v prípade problémov s neplatičmi vhodnejšia, v rámci dvoch 30–dňových lehôt môže byť majetok v súlade so zákonmi predaný bez súdu.

11. Čo sa týka ochrany vlastníka, ktorý dočasne nemôže platiť za služby spojené s užívaním bytu, postupuje sa takto: – ak vlastník bytu nie je dočasne schopný splácať úhrady za služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, postupuje sa podľa pravidiel v zmluve o spoločenstve alebo v zmluve o výkone správy a pri vymáhaní sa môže prihliadať na aktuálnu situáciu neplatiča, či ide o náhodné opomenutie spôsobené napríklad nepredvídateľnou situáciou, úmrtím a podobne, alebo či ide o typického neplatiča.

- zákon neposkytuje vlastníkom nijakú osobitnú ochranu pred vymáhaním nedoplatkov súdnou alebo dokonca mimosúdnou cestou prostredníctvom dobrovoľnej dražby.
- treba si však pamätať, že účelom exekúcie alebo dražby vykonávanej na vymoženie peňažnej pohľadávky nie je vysťahovanie dlžníka z bytu, ale uspokojenie veriteľa.
- exekúcia, ako aj konkrétna dražba majú presne stanovené podmienky a pravidlá vrátane prostriedkov ochrany a obrany dlžníka, tak, aby nedošlo k neodôvodneným alebo neprimeraným zásahom do jeho práv.
- zákony nastavujú pravidlá tak, aby bol vyvážený pomer medzi záujmami veriteľa a dlžníka, účelom exekúcie či dražby je uspokojenie oprávnených nárokov veriteľa. Konanie dlžníka, či už uvážené, alebo neuvážené, je prejavom vôle a slobody človeka a je tiež prejavom jeho spôsobilosti na právne úkony.
- právny poriadok poskytuje ochranu pred protizákonným konaním inej osoby alebo konaním, ktoré je v rozpore s dobrými mravmi – ale nie pred jej vlastným konaním.

Ako sa platí za služby v bytovom dome

Každý vlastník bytov a nebytových priestorov v dome je povinný pravidelne platiť do fondu prevádzky, údržby a opráv mesačne vopred na účet domu v banke.

Správca je povinný viesť samostatné účty osobitne za každý dom, ktorý spravuje.

Každý dom by mal mať oddelené účty na fond prevádzky, údržby a opráv a na platby pre dodávateľov (úhrady za plnenia).

Z úhrad za plnenia sa platí len dodávateľom služieb a z fondu len to, čo dovoľuje zákon.

Elektrinu v byte a plyn platí vlastník bytu priamo dodávateľovi, ostatné služby spojené s bývaním (teplo, voda, elektrina v spoločných priestoroch a pod.) platí dodávateľovi ako celok správca domu alebo spoločenstvo vlastníkov bytov.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov platia za služby zálohové platby, ktoré sú vyčíslené v mesačnom zálohovom predpise. Do fondu opráv prispievajú podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na dome.

O rozúčtovaní nákladov na správu domu a úhrad za plnenia na jednotlivých vlastníkov rozhoduje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo to správca má uvedené v zmluve o správe domu.

Výšku preddavku do fondu určia vlastníci aspoň na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a priľahlého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. ZDROJ: ZÁKON O VLASTNÍCTVE BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

ZBHS

Združenie bytového hospodárstva na Slovensku
ul. SNP č.9
940 60 Nové Zámky

Telefón: 035/6923801
Fax:035/6923810
Email: zbhs@zbhs.sk
www.zbhs.sk

Prezident ZBHS:
Ing. Štefan TÓTH

I. viceprezident ZBHS
Ing. Ľubomír KRAJČOVIČ

II. viceprezident ZBHS
Ing. Anna KRAJČIOVÁ

Výkonný sekretár ZBHS
RNDr. Ján JANKURA

Sekretariát ZBHS
Ing. Andrea SABADKOVÁ

ZBHS

Redakčná rada:
Ing. Štefan TÓTH
Ing. Anna KRAJČIOVÁ
RNDr. Ján JANKURA

Príspevky do Bulletínu

zasielajte na email:
zbhs@zbhs.sk
jankura.jan@atk.sk

ZBHS