

„Sme radi, že stále ďalší vlastníci bytov k nám prechádzajú od svojich doterajších správcov domov“,

hovorí Patrik Varoš a Lenka Vlčková z firmy BYTSERVIS, s.r.o., v Kysuckom Novom Meste.



Kysuckého Nového Mesta a jej blízkeho okolia a preto sme sa rozhodli poskytovať služby aj im. V niektorých prípadoch sa obracajú na nás aj vlastníci bytov a nebytových priestorov individuálne o pomoc. Snažíme sa im pomôcť pri riešení problému, resp. podať výklad k zákonu č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov jednoduchším spôsobom, aby aj bežný človek pochopil, čo má zákon na mysli. Vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí majú záujem o zmenu správcu ich bytového domu, sa môžu kedykoľvek obrátiť na nás, či už telefonicky, e-mailom alebo osobnou návštevou v sídle našej spoločnosti, kde im vysvetlíme jednotlivé kroky pre zmenu správcu. Tieto informácie sme už čitateľom poskytli v Kysuckom Žurnále – október 2015.

o Asi pred rokom sme v Kysuckom Žurnále priniesli rozhovor s konateľom spoločnosti BYTSERVIS, s.r.o. – ktorej hlavným predmetom činnosti je správa bytových domov. Spoločnosť vznikla v októbri 2014. Ako sa na našom podnikateľskom trhu etablovala, poobhliadnutie dozadu, ako si získala dôveru – a čím – klientov? Na to sme sa po uplynutí určitého časového obdobia opýtali Patrika Varoša, konateľa spoločnosti a Lenky Vlčkovej, manažérky správy budov. Dúfame, že vás ich odpovede zaujmú, lebo sú naozaj aktuálne tematicky, ale aj v súvislosti s tým, že obyvateľov bytových domov sa bytostne dotýkajú, pretože väčšina obyvateľov Kysuckého Nového Mesta žije práve v činžiakoch.

Odpovedajú Patrik Varoš a Lenka Vlčková:

- Správa budov je poslanie, ktoré nemôže vykonávať človek, „len“ ako svoje zamestnanie. Táto práca si vyžaduje zodpovedný tím ľudí, ktorí potrebujú množstvo duševných a fyzických síl k tomu, aby svoju prácu vykonávali dobre. Našťastie, našej spoločnosti sa toto podarilo. Máme odborne spôsobilé osoby v oblasti stavebníctva a správy budov. Naším klientom poskytujeme pravdivé informácie, pravidelne s nimi komunikujeme pri plánoch opráv ich domu na ďalší kalendárny rok resp. pri riešení ostatných záležitostí súvisiacich so správou, nezasahujeme do rozhodnutí vlastníkov pri výbere dodávateľov prác – nechávame to na ich slobodnom rozhodnutí. Oslovujeme a predkladáme cenové ponuky vlastníkovi. Ako správca ich v prípade potreby usmerníme, alebo im odborne poradíme.

Počas našej pôsobnosti na trhu sa nám už podarilo uzatvoriť viaceré zmluvné vzťahy s vlastními bytov a nebytových priestorov. Spočiatku vlastníci bytov mali obavy z prechodu správy bytového domu k novému správcovi, aj vďaka nekalým informáciám adresovaných na našu spoločnosť. Dnes už môžeme povedať, že naše obchodné meno sa dostalo do povedomia nielen občanom

o S účinnosťou od 1.1.2016 vstúpil do platnosti zákon č. 246/2015 Z. z. - Zákon o správcach bytových domov a o zmene a doplnení zákona Národnej rady Slovenskej republiky č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, môžete nám bližšie vysvetliť, čo ustanovuje tento zákon?

- Tento zákon ustanovuje podmienky výkonu činnosti správcov, ktorí spravujú bytové domy a ktorými sú:

ZÁPIS V ZOZNAME - Správca musí byť zapísaný v zozname správcov a spĺňať podmienky na výkon tejto činnosti podľa tohto zákona.

ODBORNÁ SPOSOBILOSŤ SPRÁVCU – Správca musí mať odbornú spôsobilosť alebo musí mať aspoň jedného zodpovedného zástupcu s odbornou spôsobilosťou.

LEHOTA NA ZÍSKANIE ODBORNEJ SPOSOBILOSTI ČINNÉHO SPRÁVCU – Správca, ktorý spravuje bytové domy, musí splniť podmienky tohto zákona pre výkon činnosti najneskôr do 31. decembra 2017.

KANCELÁRIA SPRÁVCU – Správca je povinný na účely uplatňovania práv vlastníkov mať zriadenú kanceláriu, riadne ju označiť obchodným menom a označením „Správca bytových domov.“ Kancelária musí byť otvorená pre vlastníkov najmenej dva pracovné dni v týždni a minimálne štyri za sebou idúce hodiny.

POISTENIE SPRÁVCU – Správca je povinný mať uzavreté poistenie zodpovednosti za škodu, za vznik ktorej zodpovedá pri výkone správy podľa osobitného predpisu, v rozsahu primeranom počtu spravovaných bytových domov a miere rizika spojeného s výkonom správy.

V súčasnosti naša spoločnosť zamestnáva odborne spôsobilú osobu pre správu bytových domov a robí kroky pre zápis spoločnosti do zoznamu správcov.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov mnohokrát nevedia, aké sú zásady pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov a koľko hlasov je potrebných k prijatiu uznesenia. Preto sme sa rozhodli im pomôcť a v nižšie uvedenej tabuľke predkladáme zjednodušený prehľad:

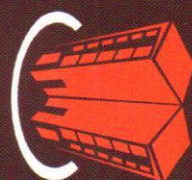
P.č.	Predmet hlasovania	Potrebná účasť vlastníkov na uznášaniaschopnosť	Potrebné kvórum na schválenie	Poznámka
1.	Hlasovanie o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej	2/3-ová väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovalo aspoň 2/3 všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.	Nie je možné hlasovať hodinu po začatí schôdze nadpolovičnou väčšinou prítomných.
2.	Hlasovanie o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej	2/3-ová väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovalo aspoň 2/3 všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.	Nie je možné hlasovať hodinu po začatí schôdze nadpolovičnou väčšinou prítomných.
3.	Hlasovanie o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej	2/3-ová väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovalo aspoň 2/3 všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.	Nie je možné hlasovať hodinu po začatí schôdze nadpolovičnou väčšinou prítomných.
4.	Hlasovanie o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nej *ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo vstavbe v podkroví alebo povale	2/3-ová väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovalo aspoň 2/3 všetkých vlastníkov bytov a NP v dome. *zároveň aj súhlas všetkých vlastníkov bytov a NP na najvyššom poschodí	Nie je možné hlasovať hodinu po začatí schôdze nadpolovičnou väčšinou prítomných.
5.	Hlasovanie o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu	2/3-ová väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovalo aspoň 2/3 všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.	Nie je možné hlasovať hodinu po začatí schôdze nadpolovičnou väčšinou prítomných.
6.	Hlasovanie o zmene formy výkonu správy	2/3-ová väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovalo aspoň 2/3 všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.	Nie je možné hlasovať hodinu po začatí schôdze nadpolovičnou väčšinou prítomných.
7.	Hlasovanie o prevode spoločných častí, spoločných zariadení domu alebo príslušného pozemku	Všetci vlastníci bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovali všetci vlastníci bytov a NP v dome.	Nie je možné hlasovať hodinu po začatí schôdze nadpolovičnou väčšinou prítomných.
8.	Hlasovanie o zmluve o výkone správy a jej zmene alebo zániku *vždy sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	2/3-ová väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.	Je možné hlasovať hodinu po začatí schôdze, ak je prítomná aspoň nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.
9.	Hlasovanie o výpovedi zmluvy o výkone správy *vždy sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	2/3-ová väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.	Je možné hlasovať hodinu po začatí schôdze, ak je prítomná aspoň nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.
10.	Hlasovanie o návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu a NP v dome na uspokojenie pohľadávok *vždy sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	2/3-ová väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.	Je možné hlasovať hodinu po začatí schôdze, ak je prítomná aspoň nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome.
11.	Hlasovanie o výške preddavku do fondy prevádzky, údržby a opráv	2/3-ová väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných vlastníkov bytov a NP v dome.	Nie je možné hlasovať hodinu po začatí schôdze nadpolovičnou väčšinou prítomných.
12.	Hlasovanie o výbere dodávateľa služieb a tovaru	2/3-ová väčšina všetkých vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných vlastníkov bytov a NP v dome.	Ak nie je schôdza uznášaniaschopná, rozhoduje sa hodinu po začatí schôdze nadpolovičnou väčšinou prítomných.

13.	Schválenie finančného limitu pre zástupcu vlastníkov, s ktorými je ZV oprávnený disponovať	<u>2/3-ová väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných vlastníkov bytov a NP v dome.	Ak nie je schôdza uznášaniaschopná, rozhoduje sa hodinu po začatí schôdze nadpolovičnou väčšinou prítomných.
14.	Hlasovanie o nájme spoločných častí a spoločných zariadení domu, ak sa nevyžaduje rozhodnutie o zmene účelu užívania (na nepodnikateľské účely)	<u>2/3-ová väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných vlastníkov bytov a NP v dome.	Ak nie je schôdza uznášaniaschopná, rozhoduje sa hodinu po začatí schôdze nadpolovičnou väčšinou prítomných.
15.	Schválenie plánu opráv financovaných z prostriedkov FPÚaO	<u>2/3-ová väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných vlastníkov bytov a NP v dome.	Ak nie je schôdza uznášaniaschopná, rozhoduje sa hodinu po začatí schôdze nadpolovičnou väčšinou prítomných.
16.	Schválenie pravidiel pre rozpočítanie množstva tepla na vykurovanie a na prípravu TUV (spôsob rozpočítania nákladov,...)	<u>2/3-ová väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných vlastníkov bytov a NP v dome.	Ak nie je schôdza uznášaniaschopná, rozhoduje sa hodinu po začatí schôdze nadpolovičnou väčšinou prítomných.
17.	Schválenie čerpania prostriedkov z FPÚaO	<u>2/3-ová väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných vlastníkov bytov a NP v dome.	Ak nie je schôdza uznášaniaschopná, rozhoduje sa hodinu po začatí schôdze nadpolovičnou väčšinou prítomných.
18.	Schválenie odmeny zástupcu vlastníkov	<u>2/3-ová väčšina všetkých</u> vlastníkov bytov a NP v dome	Uznesenie je prijaté, ak zaň hlasovala nadpolovičná väčšina prítomných vlastníkov bytov a NP v dome.	Ak nie je schôdza uznášaniaschopná, rozhoduje sa hodinu po začatí schôdze nadpolovičnou väčšinou prítomných.

PÍSOBNÉ HLASOVANIE:

Ak sa písomným hlasovaním rozhoduje o predmete, ktorý je uvedený v bodoch 1.-6. tabuľky, na prijaté rozhodnutia je potrebný súhlas 2/3 väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak sa písomným hlasovaním rozhoduje o predmete, ktorý je uvedený v bode 7. tabuľky, vyžaduje sa súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Vo všetkých ostatných prípadoch písomného hlasovania je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov.

otázky: Kysucký Žurnál



BYTSERVIS, s.r.o.
Správa a údržba bytového a nebytového fondu

Chcete zmeniť správcu Vášho bytového domu?

správcovský
poplatok

Správa a údržba bytového a nebytového fondu

Vedenie účtovníctva

Administratívne služby

bytserviskm@gmail.com

0908 715 462

bytserviskm@gmail.com

nájpote na nás

Belanského 190, 024 01 Kysucké Nové Mesto
alebo na www.bytserviskm.sk