

Vlastníci bytov v Kysuckom Novom Meste, dávajte si pozor na to, za čo, koľko a komu platíte alebo budete platiť za dodávku tepla, električky a teplej vody!

Keďže mnohých majiteľov bytov v Kysuckom Novom Meste trápi veľa nezodpovedaných otázok, ktoré súvisia s ich bývaním a platením za energiu a služby, spojené s bývaním, oslovili sme Lenku Vlčkovú zo spoločnosti BYTSERVIS s.r.o. v Kysuckom Novom Meste, aby nám niektoré skutočnosti objasnila.

O Viacerí vlastníci bytov a nebytových priestorov bytových domov sa na nás obracajú s týmito otázkami: "Čo je potrebné k odsúhlaseniu nájmu spoločných priestorov?"

- V prvom rade je potrebný súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Túto povinnosť upravuje § 14 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších noviel. Pripomíname však, že takéto rozhodnutie prijímajú vlastníci na schôdzi vlastníkov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne **päť pracovných dní pred dňom konania schôdze.**

Odporúčame, aby vlastníci bytov a nebytových priestorov prijatím uznesenia o nájme spoločných priestorov v dome určili jasné pravidlá nájmu ako napr. **predmet nájmu, účel nájmu, výšku nájomného a jeho splatnosť, práva a povinnosti nájomcu a prenajímateľa, doba nájmu, výpovedné lehoty a pod.** Takto bude mať správca ich bytového domu určené podmienky, ktoré bude musieť akceptovať a budú musieť byť zakotvené v „Zmluve o nájme spoločných priestorov.“

Súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome je potrebný aj v prípade nájmu pozemku, ktorého sú vlastníckmi. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 kalendárnych dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

O Čo v prípade, že súčasťou nájmu bude aj poskytovanie služby – dodávka elektrickej energie, resp. prenajmeme spoločné priestory podnikateľskému subjektu, ktorý bude odoberať elektrickú energiu?

- Pokiaľ bude súčasťou nájmu aj poskytovanie služieb – ako napr. dodávka elektrickej energie, aj v tomto prípade treba určiť výšku úhrady za poskytnutú službu a jej splatnosť, prípadne dohodnúť aj zúčtovanie poskytnutej služby. Pri tomto bode však musíme upozorniť

vlastníkov bytov a nebytových priestorov na nasledujúcu skutočnosť: Rozhodnutím Úradu pre reguláciu sieťových odvetví v Bratislave číslo: 0056/2014/E-PP zo dňa 5.12.2014 bol Stredoslovenskej energetike – Distribúcií, a.s. schválený Prevádzkový príradok prevádzkovateľa distribučnej sústavy. Dodávka elektrickej energie do spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu tvoriace odberné miesto bytového domu, ktoré je spojené výlučne s užívaním bytov, nebytových priestorov

alebo spoločných častí a spoločných zariadení domu iba domácnosťami, sa považuje za distribúciu elektriny a dodávku elektriny pre domácnosť. **Ak je časť spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu určená na podnikanie, možno pre ostatné časti spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu priznať sadzbu pre domácnosti, len ak časť spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu určené na podnikanie tvoria samostatné odberné miesto pripojené priamo do distribučnej sústavy, vybavené určeným meradlom a s uzavretou samostatnou zmluvou o združenej dodávke elektriny, pričom spoločné časti alebo spoločné zariadenie bytového domu musí mať samostatný vstup z vonkajšieho priestranstva.**

V jednoduchosti povedané, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov odsúhlasia nájom spoločných priestorov v dome podnikateľskému subjektu a tento nemá samostatný vstup z vonkajšieho priestranstva, ich dodávka elektrickej energie do spoločných priestorov nebude zaradená do sadzby pre domácnosti, ale do sadzby pre podnikateľov, z čoho vyplývajú aj vyššie náklady na osvetlenie spoločných priestorov, využívanie výtahov, práčovni, mangľovni a pod.

O Čoho je príjem finančných prostriedkov z nájmu?

Zinkasovaný príjem z nájmu spoločných priestorov obytného domu je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu a v súlade s § 43 zákona č. 595/2003 Z.z. o dani z príjmov v znení neskorších zmien sa z tohto peňažného plnenia odvádza daň vyberaná zrážkou (19%). Platiteľom dane je právnická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvorili zmluvu o výkone správy. Správca bytového domu je povinný daň odvieť správcovi dane najneskôr do pätnásteho dňa po uplynutí kalendárneho roka, v ktorom boli tieto príjmy poukázané alebo pripísané v prospech fondu prevádzky, údržby



a opráv. Súčasne je správca bytového domu povinný v rovnakej lehote predložiť správcovi dane oznámenie o zrazení a odvedení dane.

O Poradte, keď už sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodnú zmeniť správcu, čo ich čaká?

- Pokiaľ ste sa už definitívne rozhodli, že ďalšia zmluvná spolupráca s doterajším správcom nie je už za žiadnych okolností možná, je potrebné zmluvný vzťah ukončiť. Zmena správcu nemusí byť až taká zložitá. Zmenu najlepšie vysvetlíme v jednotlivých krokoch:

1. Zvolanie schôdze

Podľa § 11a zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien má štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome právo zvolať schôzdu vlastníkov, ak na ich žiadosť nezvolal schôzdu vlastníkov správca do 15 dní od doručenia žiadosti. Spôsob zvolania schôdze sme uviedli v predchádzajúcich odpovediach.

2. Rozhodnutie vlastníkov o vypovedaní zmluvy o výkone správy pôvodnému správcovi

Zánik zmluvy o výkone správy sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a takéto uznesenie zo schôdze vlastníkov je záväzná pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

3. Oznámenie o výsledku schôdze

Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôzdu vlastníkov zvolal, a to **do piatich pracovných dní od konania schôdze** vlastníkov spôsobom v dome obvyklým.

4. Výpovedná lehota zmluvy o výkone správy

Výpovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodli inak. Bežne výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

Keď správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu. Dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré

boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na nového správcu.

Ďalšou z možností o rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov je ukončení zmluvného vzťahu so správcom je formou písomného hlasovania.

Písomné hlasovanie môže vyhlásiť správca alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca do 15 dní od doručenia žiadosti. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome **sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým.** Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvalovaného návrhu, **musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami.** Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine. **Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný.** Po vykonaní písomného hlasovania správca alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a **oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým.** Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, 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.

o Budú vlastníci bytov a nebytových priestorov platiť správčový poplatok za správu jednej správčovskej spoločnosti a zároveň druhý poplatok ďalšej správčovskej spoločnosti za dodávku služieb, napr. tepla a TUV?

- Už názov správčovský poplatok naznačuje, že sa jedná o odmenu spojenú so správou bytov a nebytových priestorov, ktorú zabezpečuje správca v súlade so zákonom č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších zmien, podľa § 6 ods. 2 ako napr. prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru, vedenie účtu domu v banke a pod..

Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom.

Dodávka tepla, ako aj iné dodanie energií a služieb sú zabezpečované dodávateľským spôsobom na základe zmlúv, ktoré uzatvorí správca v mene vlastníkov s dodávateľmi.

o Je hektická doba a stáva sa často, že vlastníci bytov a nebytových priestorov sa nemôžu zúčastniť na schôdzi. Čo im poradíte?

- Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj



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

Chcete zmeniť správcu Vášho bytového domu?
správčový poplatok **5**eur

Správa a údržba bytového a nebytového fondu
Vedenie účtovníctva
Administratívne služby

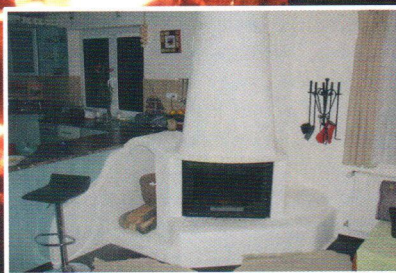
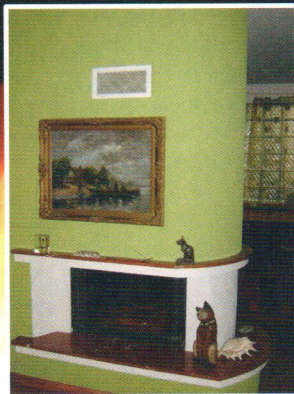
kontaktujte nás na 0908 715 464,
bytservisknm@gmail.com

nájdete nás na
Úl. Belanského 190, 024 01 Kysucké Nové Mesto
alebo na www.bytservisknm.sk

príkaz, ako má splnomocnenec **hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome.** Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu.

otázky: Kysucký Žurnál

Nie je nič útulnejšie než posedenie pred ohňom v chladný deň. Krby na drevo majú krásu a šarm, ktorý určite osloví každého...



Vasil Cetera
Mob: 0915 707352
bratislava@stavbykrbov.sk

Mario Cetera
Mob: 0907 873533
zilina@stavbykrbov.sk

web: www.krbycetera.sk