

STAVEBNÉ BYTOVÉ DRUŽSTVO

SLÁDKOVIČOVO A GALANTA SO SÍDLOM V GALANTE

Ul. Esterházyovcov č. 709/12 PSČ 924 01, Tel: 780 52-71

IČO: 34099069, právna forma: družstvo, zápis v OR :Odd.Dr.VI.č3/T

Družstvo ako správca bytových domov je zapísané v zozname správcov vedenom
Ministerstvom dopravy a výstavby SR dňom 18.12.2017 pod ev. č.344

MANUÁL PRE ZÁSTUPCU VLASTNÍKOV

Vážená zástupkyňa vlastníkov, Vážení zástupca vlastníkov,

SBD Sládkovičovo a Galanta v zmysle veľkej novely a neustálych zmenách zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z.z., si Vás dovoľuje informovať zmenách zákona a vysvetliť Vám nové podmienky výkonu správy.

Preto pripravilo tento „MANUÁL PRE ZÁSTUPCU VLASTNÍKOV“.

Všetkých zástupcov chceme požiadať, aby prípadné námety na doplnenie obsahu príručky tlmočili správcovi. V prípade vzniku situácií v príručke nepopísaných, zamestnanci správcu Vám radi poskytnú doplňujúce informácie.

Vypracoval: Mgr. Ševčíková, Mgr. Bugyiová

Schválilo: Predstavenstvo SBD Sládkovičovo a Galanta, dňa: 10.12.2019, Uznesenie č. 89/2019.

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z.z., definovanie postavenia zástupcu vlastníkov od 1. 11. 2018

Postavenie zástupcu vlastníkov podľa zákona

Zákon o vlastníctve 182/1993 v znení neskorších zmien, §8a, ods. 5 – citácia zákona platná od 1. novembra 2018:

"Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14 až 14b."

Ustanovenia §§ 14 až 14b platia od 1. 11. 2018 a presne stanovujú práva a povinnosti vlastníkov pri správe domu, kde sa môže rozhodovať iba hlasovaním vlastníkov.

Zástupca vlastníkov nemôže zvolávať schôdze vlastníkov, nemôže objednávať rôzne opravy a služby bez platného rozhodnutia schôdze vlastníkov zapracovaného do zmluvy o výkone správy. Detaily a výber/odporúčanie výberu zhotoviteľa na rozhodovanie schôdze vlastníkov môže riešiť aj schôdzou vlastníkov zvolená/schválená komisia. Výber zhotoviteľa je potrebné schváliť vlastníkami na schôdzi, alebo písomným hlasovaním. Zástupca zašle žiadamku, alebo rozhodnutia /odporúčania komisie správcovi s odvolaním sa na schválenú opravu alebo službu v zápisnici.

Zástupca vlastníkov podľa pokynov správcu odovzdáva vlastníkom doklady od správcu proti podpisu (predpis, vyúčtovanie, plán opráv, tvorbu a čerpanie fondu prevádzky údržby a opráv (FPÚaO) a iné doklady od správcu). Podpísané tlačivá o odovzdaní dokladov je potrebné obratom alebo podľa dohody poslať alebo doniesť správcovi.

Odmena zástupcu vlastníkov bytov

Činnosť zástupcu vlastníkov je tzv. závislá činnosť s nepravidelným príjmom vykonávaná na základe príkaznej zmluvy/ dohody o vykonaní práce. Okrem toho musí byť zástupca vlastníkov poučená/oprávnená osoba v rozsahu takom, aby bola zabezpečená ochrana osobných údajov spolubývajúcich. Poučenie zástupcu zabezpečuje správca. Vlastníci bytov a nebytových priestorov (ďalej VB a NP) znášajú náklady zástupcu vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Odmena zástupcu vlastníkov za mesiac a byt bude položkou v Predpise zálohových platieb, momentálne je vyplácaná polročne a je položkou vo FPÚaO. Zástupca vlastníkov si z odmeny zabezpečí zrážky, t.j. (poistenie, príspevok a daní do ZP,SP a Finančnej správy), v prípade, ak by zástupca mal záujem aby mu správca vykonával z odmeny zrážky správca má túto službu spoplatnenú v zmysle cenníka uvedeného na webovej stránke www.spravcasbdgalanta.sk.

Voľba a odvolanie zástupcu vlastníkov spolu s výškou odmeny sa môže schvaľovať len na schôdzi vlastníkov, resp. písomným hlasovaním. Na schválenie výšky odmeny zástupcu vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov. Okrem toho zástupca vlastníkov môže zo svojej funkcie odstúpiť – vzdať sa.

Zmluva o výkone správy

Správu domu vykonáva správca, s ktorým vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvorili zmluvu o výkone správy. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločnosťou alebo správcom. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy, jej zmena, zánik alebo výpoveď schválené podľa § 14b ods. 1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú podpísané správcom a osobou poverenou vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať.

Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis.

Zmluva o výkone správy obsahuje najmä:

- **vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pri zabezpečovaní prevádzky, údržby a opráv domu,**
- **spôsob výkonu správy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku,**
- **zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi,**
- **zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenie s nimi,**
- **zásady určenia výšky platieb za správu,**
- **rozsah a obsah správy o činnosti.**

Zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas.

Pomerové rozdeľovače tepla (PRVN)

V bytových domoch sú nainštalované nasledovné typy:

- V93 - odparovacie (kapilárové)
- niektoré domy majú namontované digitálne merače s diaľkovým odpočtom

Nová Smernica Európskeho parlamentu a rady (EÚ) č. 2018/2002 z 11. decembra 2018 o energetickej efektívnosti (ktorá musí byť implementovaná do národnej legislatívy SR najneskôr do 25.10.2020). Touto smernicou sa stanovuje spoločný rámec opatrení na podporu energetickej efektívnosti v Únii v oblasti energetickej efektívnosti na rok 2020 na úrovni 20% a jej hlavných cieľov v oblasti energetickej efektívnosti na rok 2030 na úrovni aspoň 32,5% a vytvárajú sa ňou podmienky na ďalšie zlepšovanie energetickej efektívnosti v období po týchto

rokoch. Smernica obsahuje články podstatné z pohľadu správy domu jedná sa najmä o články:

- 9a- Meranie v prípade vykurovania a teplej úžitkovej vody,
- 9b- Pomerové meranie a rozdelenie nákladov v prípade vykurovania, chladenia a teplej úžitkovej vody,
- 9c- Požiadavka dial'kového odpočtu,
- 10a- Informácie o vyúčtovaní a spotrebe tepla, chladu a teplej úžitkovej vody, a iné.

Podľa článku 9c - požiadavka dial'kového odpočtu ods.1 smernice: „ Na účely článkov 9a a 9b umožňujú meradlá a pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov nainštalovať po 25.októbri 2020 dial'kový odpočet“. V zmysle článku 9c ods. 2 meradlá a pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov, ktoré neumožňujú dial'kový odpočet, ale sú už nainštalované, sa do 1.januára 2027 vybavujú funkciou dial'kového odpočtu alebo sa vymenia za zariadenia umožňujúce dial'kový odpočet.

V praxi to znamená, že všetky vodomery a pomerové rozdeľovače vykurovacích nákladov (PRVN) – merače na radiátoroch budú musieť mať možnosť rádiového dial'kového odpočtu.

Od 25.10.2020 teda už budú musieť byť všetky vodomery, ktoré budú inštalované z dôvodu neplatnosti starých vodomeroch už aj s rádiovým modulom, PRVN, ktoré už sú nainštalované, ale nemajú dial'kový odpočet, budú môcť byť používané maximálne do 31.12.2026.

Problém môže nastať u odporovacích meračov, pretože je možné, že výrobcovia odporovacích kapilár môžu po 25.10.2020 ukončiť ich výrobu, preto je potrebné zvážiť, či nie je výhodnejšie pristúpiť k ich výmene už v priebehu roku 2020.

Po schválení zmeny smernice budeme informovať všetkých klientov o tom, čo schválená zmena prináša do oblasti správy bytových domov na webovej stránke www.spravcasbdgalanta.sk.

Bytové vodomery

Ide o tzv. určené meradlá v zmysle zákona. Nie sú to fakturačné meradlá. V zmysle legislatívy podliehajú úradnému overeniu alebo výmene:

- studená voda 6 rokov,
- teplá voda 4 roky.

Bytové vodomery na teplú aj studenú vodu, **namontované po 1. auguste 2019**, majú jednotný čas platnosti overenia, a to **päť rokov**. Nové pravidlá, definované vyhláškou 161/2019 Úradu pre normalizáciu, metrológiu a skúšobníctvo Slovenskej republiky z 27. mája 2019 o meradlách a metrologickej kontrole, ktorá nadobudla účinnosť od 1.augusta 2019, sa **týkajú všetkých bytových vodomeroch, ktoré sa nachádzajú v bytových a nebytových priestoroch** za fakturačným meradlom(vodomerom) a merajú spotrebu teplej a studenej vody pre užívateľské jednotky (byt, NP). Namerané spotreby na bytových vodomeroch slúžia ako podklad pre rozpočítanie celkových nákladov za studenú a teplú vodu medzi konečných spotrebiteľov.

V praxi to znamená, že podľa starých pravidiel bola povinnosť overovania bytových vodomeroch každých 6 rokov pre studenú vodu a každé 4 roky pre teplú vodu. Nesúlad overovacích období však zaťažuje vlastníkov bytov, nakoľko musia prístupniť svoje

byty na výmenu vodomero v rozdielnych termínoch. **Podľa novej vyhlášky** sa môžu vodomery na studenú aj teplú vodu vymieňať **každých päť rokov**.

Platí to pre bytové domy, ktoré si vodomery na studenú aj teplú vodu vymenia súčasne!

Rozpočítanie nákladov na teplo: od 1. 1. 2017 platí vyhláška MH SR č. 240/2016 Z. z.

Rozpočítavanie množstva dodaného tepla z centrálného zdroja tepla (CZT) na vykurovanie v objekte rozpočítavania

Rozdelenie celkových nákladov na:

- základnú zložku 60% nákladov (na podlahovú plochu),
- spotrebnú zložku 40% nákladov (podľa pomerových meračov)

Základná zložka sa rozpočíta aj medzi byty s individuálnym vykurovaním, upravená koeficientom podľa vyhlášky, § 7, ods.3.

Ak konečný spotrebiteľ neumožní zapojiť pomerové rozdeľovače tepla, neumožní ich odčítanie, neoprávnene do nich zasiahne alebo ich poškodí, to má za následok určenie spotrebnej zložky vo výške 1,5 násobku priemernej spotrebnej zložky na podlahovú plochu bytu.

Stanovisko správcu k pomeru základnej a spotrebnej zložky nákladov na vykurovanie:

- **bez ohľadu na skutočnosť, či sa jedná o zateplený alebo nezateplený dom, neznižovať základnú zložku pod úroveň danú vyhláškou, t.j. minimálne 60 % nákladov rozpočítat' na plochu,**
- **v zateplených bytových domoch navýšiť základnú zložku až do 80 %,**
- **nemeniť pomer základnej a spotrebnej zložky počas rozúčtovacieho roka, ale vopred, aby správca mohol zmenu pomeru základnej a spotrebnej zložky premietnuť do predpisov záloh. Len tak sa vyhnete nepríjemným prekvapeniam pri vyúčtovaní.**
- **Tzv. koeficienty na polohu miestnosti meniť na základe konzultácie so správcom, alebo s projektantom so špecializáciou na tepelnú ochranu budov, stavebnú fyziku alebo s energetickým audítorom.**

!!Zmena spôsobu rozpočítania je zmenou zmluvy o výkone správy!!

Rozpočítavanie množstva dodaného tepla z CZT na prípravu teplej úžitkovej vody v objekte rozpočítavania

Rozdelenie celkových nákladov na:

- základnú zložku 20% nákladov (rozpočítava sa medzi konečných spotrebiteľov rovnakým dielom/byt),
- spotrebnú zložku 80% nákladov (podľa pomeru spotreby bytových vodomero v m³)

Pri preukázaní sa, že konečný spotrebiteľ ovplyvnil určené meradlo, zaviniť, že určené meradlo nespĺňa podmienky určeného meradla, neumožnil určené meradlo nainštalovať alebo ho demontoval alebo inak znefunkčnil, určí sa tomuto konečnému spotrebiteľovi náhradný indikovaný údaj vo výške **trojnásobku priemernej hodnoty spotreby v bytovom dome**.

Zvolávanie schôdze a vyhlasovanie písomného hlasovania vlastníkov bytov

Podľa ustanovení § 14a, ods. 1 Zákona o vlastníctve bytov a NP schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca v tomto termíne nekoná, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Schôdza, ktorú nezvolal správca, alebo schôdza zvolaná v rozpore s ustanoveniami zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je neplatná.

Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi, ak sa ho rozhodovanie týka.

Schôdzu vlastníkov vedie správca, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nerozhodli inak.

Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania.

Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov, pričom zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní.

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 aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia.

Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať.

Zápisnica musí obsahovať najmä

- termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,
- odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
- znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,

- iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov,
- otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
- meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia.

Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravujú v zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy.

Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.

Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.

Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do 30 dní od oznámenia o 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 oznámenia výsledku 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 podľa osobitného predpisu.

Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

§ 14b upravuje hlasovanie na schôdzi takto:

(1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o

- zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome,
- výške platby za správu,
- zmene formy správy,
- výške odmeny zástupcu vlastníkov,
- preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovania s nimi,
- zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
- zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome,
- súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu,

- súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhlád domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,
- inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome, vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu,
- podaní návrhu na exekučné konanie,^{12ab)} alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby^{12ac)} bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
- práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8.
- prijatí, zmene alebo zrušení domového poriadku.

(2) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o

- zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
- zmluve o úvere alebo jej zmene,
- zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
- zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,
- zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,
- zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku.

(3) Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o

- prevode vlastníctva nebytového priestoru,
- príľahlého pozemku,
- príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome.

(4) O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.

(5) Súhlas vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa nevyžaduje pri montáži zdvíhacieho zariadenia podľa osobitného zákona (§33 ods.2 zákona č.447/2008Z.z.o peňažných príspevkoch na kompenzáciu ťažkého zdravotného postihnutia a o zmene a doplnení niektorých zákonov v znení neskorších predpisov)

(6) Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie.

Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 1 do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 2 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku 4 do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Poistenie a nahlasovanie poistných udalostí

Bytové domy v správe SBD Sládkovičovo a Galanta sú poistené v Allianz Slovenská poisťovňa. Poistnú udalosť – vandalizmus, napr. rozbitie skla, poškodenie spoločných častí a zariadení domu, krádež, vlámanie do domu, ... je potrebné nahlásiť na políciu alebo mestskú políciu za účelom zdokumentovania udalosti, bez tohto nebude poisťovňa riešiť poškodenie ako poistnú udalosť. Je vhodné vyhotoviť o udalosti vlastnú foto dokumentáciu, aj keď sa dá predpokladať, že tak príslušníci polície urobia. Následne je potrebné poistnú udalosť nahlásiť správcovi – mailom, telefonicky či osobne a odovzdať aj zhotovenú foto dokumentáciu. V takom prípade správca nahlási poistnú udalosť poisťovní. Každý vlastník, nájomca môže udalosť nahlásiť priamo telefonicky alebo mailom, je však nutné, aby o tom upovedomil správcu. Potvrdenie polície treba odovzdať na SBD k vybaveniu poistnej udalosti. (Je vhodné ak sa so zástupcom správcu dohodne aj postup pri odstránení následkov) Pri nahlasovaní poistnej udalosti z titulu živelnej udalosti nie je potrebné volať políciu.

Spoločné miestnosti:

- poistnú udalosť správcovi hlási zástupca vlastníkov, zástupcom vlastníkov poverená osoba, alebo ktorýkoľvek vlastník
- zástupca vlastníkov má byť nápomocný pri obhliadke PU. /zabezpečiť kľúče od spoločných miestností, od jednotlivých vchodov, výlezov na strechy, atď./

Pri nahlasovaní udalosti z titulu poistenia zodpovednosti za škodu vrátane krížovej zodpovednosti vlastníkov za škodu je potrebné uviesť číslo poistnej zmluvy (viď nižšie), meno, priezvisko vlastníka, presnú adresu, poškodenej aj zodpovednej osoby, hlásiť presný dátum a čas PU, opísať príčinu PU, vlastnými slovami/uviesť rozsah škôd čo najpresnejšie v prípade doložiť foto dokumentáciu resp. sprístupniť byt na overenie rozsahu škody zamestnancom družstva a poisťovne, uviesť kontaktnú osobu pri obhliadke a tel. č., poškodené veci odložiť až do obhliadky škody poistného agenta.

V prípade pochybností konzultovať postup s poisťovňou alebo správcom.

Číslo poistnej zmluvy – Allianz SP: 511 062 240

Nahlasovanie potreby opráv

Plánované opravy na aktuálny kalendárny rok je potrebné prerokovať a odsúhlasiť na schôdzi vlastníkov bytov, následne vypísať žiadanku – ak je konkrétny dodávateľ vybraný vlastníckmi, zaslať cenovú ponuku a uviesť dodávateľa na žiadanke (tlačivo žiadanky je dostupné aj na www.spravcasbdgalanta.sk). Pri objednávaní prác v bytoch môže objednávať práce len vlastník bytu resp. osoba, ktorá má uzavretú zmluvu o užívaní bytu s bytovým družstvom. Nie podnájomník!

Výtahy

Zaseknuté výtahy a iné drobné zistenia, majúce vplyv na bežnú prevádzku výtahov, sa odstraňujú promptne, bez meškania na základe telefonického nahlásenia priamo na tel. č.

0904 491 475, 0905 402 046 , alebo počas pracovnej doby SBD Sládkovičovo a Galanta tel. č. 031/780 5271.

Odborné prehliadky výťahov, čistenie šachiet, mazanie vykonáva v zmysle Zmluvy o dielo firma Revez Nitra s.r.o. .

Veľké nedostatky, ako výmeny rozvádzačov výťahov, výmena elektromotorov, príslušenstva výťahov objednáva na základe zástupcom vlastníkov (havarijný stav), alebo schôdzou vlastníkov odsúhlasenej cenovej ponuky, u dodávateľa (f. Revez Nitra, s.r.o.), správca.

Úradné skúšky v zmysle zákona v predpísanej lehote vykonáva priebežne firma Revez Nitra s.r.o..

Dom – spoločné priestory, využívanie, prenájmanie...

Postup pri prenájaní spoločných priestorov:

1. Je vhodné, ak záujemca o nájom v prvom rade konzultuje svoj záujem so zástupcom vlastníkov v dome.

2. Záujemca podá písomnú žiadosť na SBD Sládkovičovo a Galanta a následne na schôdzi vlastníkov predloží žiadosť o nájom jedného, alebo viac spoločných priestorov v dome spolu so stanoviskom družstva k nájmu. V žiadosti uvedie účel nájmu (podnikanie, sklad, dobu prenájmu, spôsob platenia a pod. a navrhne cenu nájmu (Euro/m²). Nesmie podnikat' a skladovať nebezpečné materiály (horľavé, výbušné, zdraviu škodlivé a pod.). Pri rozhodovaní vlastníkov o nájme je dôležité stanovisko družstva/správca z hľadiska posúdenia účelu podnikania, stavebných ohlásení, prípadne projektu a odbere médií (vlastný elektromer, spotreba vody). Je vhodné a potrebné pri rozhodovaní zohľadniť stanovisko správca.

Po schválení nájmu vlastnícki družstvo podpíše zmluvu o nájme v zmysle Zákona o VB a NP. Nájom, jeho podmienky a cenu za nájom musí byť od 1. 11. 2018 schválený nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome hlasovaním podľa ustanovení §14b ods.1 písm. p, citujeme: ... "nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,"...

Príjem z nájmu je po odpočítaní odmeny správca a zdanení, príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.

Možnosti financovania obnovy a opráv BD

1. Vlastné zdroje (FPUaO)

2. Štátny fond rozvoja bývania – kompletná obnova BD, 25% vlastné zdroje + 75% pôžička z ŠFRB pri splnení podmienok určených predpismi ŠFRB pri úrokovej sadzbe 0 až 3 %, max. doba splácania 20 rokov. Nutnosť odsúhlasenia financovania, zhotoviteľa na schôdzi vlastníkov s 2/3 väčšinou vlastníkov bytov (kompletný projekt na obnovu).

3. Pôžička z finančnej inštitúcie(banka, stavebná sporiteľňa).

4. Kombinácia vyššie uvedených zdrojov, napr.:

- stavebná sporiteľňa + ŠFRB,

- FPUO + ŠFRB.

Banka, platenie záloh na služby a faktúr

Každý bytový dom má svoj vlastný účet v Prima banke Slovensko, a.s. alebo Slovenskej sporiteľni, a.s.. Kompletne číslo účtu vo formáte IBAN-u a variabilný symbol (VS) bytu má každý vlastník/ užívateľ uvedený v Predpise zálohoch a bude uvedený aj vo Vyúčtovaní nákladov za predchádzajúci rok. Tieto údaje sú nevyhnutné a potrebné pre správnu identifikáciu platieb u správca.

Možnosti platenia:

- bankovým prevodom jednorazovým
- trvalým príkazom
- SIPO
- poštovou poukážkou na účet, ktorú musí kompletne vyplniť sám platiteľ a podať na pošte.

Drobný nákup

Schvaľovanie výšky na schôdzi, rovnako aj čerpanie a následné doplnenie

Zálohu na drobný nákup schvaľujú vlastníci nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov. Táto záloha je určená na nákup prostriedkov pre spoločné časti a spoločné zariadenie domu a príslušného pozemku vo vlastníctve. Záloha sa nesmie použiť na priame platenie v hotovosti na upratovanie v dome, kosenie trávy a na iné vyplácanie za menšie opravy.

Záloha sa môže použiť na nákup rôzneho materiálu, zariadení, okrasnej zelene (napr. žiarovky, kľúče, lavičky, drobný materiál na malé svojpomocné opravy a pod.). Primeraná výška drobného nákupu je cca 100,- /200,- Eur za dom a cca 10,-Eur/byt v domoch s menej ako 20 bytov a cca 5,- Eur/byt vo väčších domoch.

V nadväznosti na nutnosť splniť ustanovenie §14b ods. 1 „že zásady hospodárenia s prostriedkami FPUaO vrátane rozsahu oprávnenia disponovania s nimi sa schvaľujú nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“ je potrebné na schôdzi vlastníkov nanovo v súlade s platným zákonom schváliť čiastky na drobný nákup.

Postup:

- Zástupca postupne ukladá doklady od nákupov počas roka a vyúčtuje ich na schôdzi vlastníkov.
- Do programu schôdzi bude zaradený bod Vyúčtovanie drobného nákupu v uplynulom roku, v ktorom bude urobená rekapitulácia nákupov. Do zápisnice zo schôdze je potrebné uviesť heslovite účel a sumu použitia prostriedkov ako aj ich celkový súčet.
- Zástupca vlastníkov dá odsúhlasiť čerpanie prostriedkov na drobný nákup za minulý rok.
- Bude schválená výška zálohy počnúc aktuálnym rokom.
- Po schválení nadpolovičnou väčšinou a doručení zápisnice o schválení čerpania bude suma prostriedkov drobného nákupu prevedená na bankový účet zástupcu vlastníkov do výšky schválenej zálohy.

Upratovanie spoločných priestorov

Upratovanie spoločných priestorov začína byť veľkým problémom v bytových domoch, preto upozorňujeme, že sú len dve legálne možnosti upratovania:

1. Vlastníkmi bytov podľa rozpisu upratovania, ktorý spravidla vypíše zástupca vlastníkov na základe rozhodnutia schôdze vlastníkov o tejto forme zabezpečenia upratovania. Je jedno či vlastník býva, nebýva alebo má nájomníkov. V prípade ignorovania upratovania niektorým vlastníkom nemá správca ani vlastníci/susedia prakticky žiadnu možnosť ako prinútiť takéhoto vlastníka upratovať.

2. Upratovacou službou ktorú si vlastníci schvália na schôdzi aj s podmienkami upratovania (rozsah prác, interval, cena, špeciálne požiadavky domu a podobne) na základe čoho družstvo podpíše s vybranou firmou zmluvu. Táto služba je vo väčšine prípadov hradená z prostriedkov FPUaO, čo od 1.11.2018 už nie je možné a preto správca zakomponuje položku za upratovanie do mesačného Zálohového predpisu. Pri zavádzaní novej služby bude táto figurovať ako samostatná nákladová položka v predpise a k nej stanovená zodpovedajúca záloha. Vlastníci na schôdzi rozhodnú, akým spôsobom bude náklad na upratovanie rozúčtovaný (byt, osoby, iné kritérium, čiže tzv. zohľadnenie miery využitia).

Vstup zamestnancov správcu , alebo revíznych technikov do domov

Zástupcovia vlastníkov, sú povinný sprístupniť správcovi reviznému technikovi prístup do, spoločných priestorov, strojovni UK, meračov, výlezov na strechu a pod. V prípade neprístupenia alebo zakázania vstupu správcovi alebo reviznému technikovi zástupca/vlastník týmto postojom porušujú hneď niekoľko zákonov, nepriamo ohrozuje svojich susedov a sťažuje prácu správcovi a dodávateľom.

OCHRANA OSOBNÝCH ÚDAJOV

Dňa 25. mája nadobudol účinnosť zákon č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov. SBD Sládkovičovo a Galanta ako správca bytových domov je spracovateľom osobných údajov svojich klientov v zmysle zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v neskoršom znení.

