

# INFORMAČNÝ SPRAVODAJ SBD KOMÁRNO

www.sbdkn.sk

e-mail: info@sbdkn.sk

č. 4  
2004

## ÚVODNÉ SLOVO

Vážené členky a členovia, majitelia a nájomcovia bytov  
Tento informačný spravodaj venujeme podrobnej informácii o zmenách vyplývajúcej z novely bytového zákona.

Zákon č. 367/2004 Z. z., ktorým sa zásadne mení a dopĺňa zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov nadobudol účinnosť od 1. 7. 2004. Zákon v § 31 ukladá správcu, teda aj bytovým družstvám, ktoré vykonávajú správu bytov podľa doterajších predpisov, zosúladiť svoju činnosť so zmenami stanovenými touto novelou do šiestich mesiacov od účinnosti tohto zákona t. j. do 1. 1. 2005.

Spôsob správy, ako i činnosť správcu a povinnosti vlastníkov sa menia najmä v zmysle ustanovení §§ 8, 8a, 8b, 10, 11, 14, 31 ale aj ďalších zákona. Jednu z najzásadnejších zmien prináša povinnosť správcu v zmysle ustanovení § 8 ods. 3 viesť samostatné účtovníctvo osobitne za každý dom a úhrady za plnenia ako i prostriedky

fondy prevádzky, údržby a opráv viesť v banke osobitne pre každý bytový dom. Znamená to založiť samostatné účty bytových domov v banke s negatívnymi ekonomickými dopadmi pre spravovaný dom ako i na správcu.

V jednotlivých článkoch tohto informačného spravodaja vysvetľujeme zmeny bytového zákona a uvádzame akým spôsobom budú realizované. Plníme týmto aj povinnosť správcu informovať vlastníkov, ale aj nájomcov bytov v domoch v správe SBD Komárno. Prosíme o podrobné prečítanie tohto spravodaja a osvojenie si získaných informácií.

Veríme, že aj v zmenených podmienkach spoločným úsilím naďalej dosiahneme náš trvalý cieľ - spokojnosť členov, majiteľov a užívateľov bytov.

**Ing. Peter Seemann**  
predseda P-SBD

**Ing. Gregor Šišolín**  
riaditeľ SBD

**Vojtech Vrabel**  
predseda KK

## Z NOVELY ZÁKONA O VLASTNÍCTVE BYTOV

NR SR schválila novelu zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Úplné znenie zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení zákona č. 151/1995 Z. z., zákona č. 158/1998 Z. z., zákona č. 173/1999 Z. z., zákona č. 252/1999 Z. z., zákona č. 400/2002 Z. z., zákona č. 512/2003 Z. z. a zákona č. 367/2004. V priestore vyčlenenom pre tento spravodaj nie je možné citovať zákon celý. Pre záujemcov o úplné znenie zákona pripomíname, že úplné znenie zákona priniesol denník Pravda dňa 30. júna t.r. Úplné znenie zákona so zvýraznenými zmenami sa nachádza na webovej stránke SBD Komárno, [www.sbdkn.sk](http://www.sbdkn.sk)

Pre informovanie našich členov prinášame na tomto mieste najdôležitejšie výňatky z poslednej novely zákona (367/2004 Z. z.) platné pre vzťah správca - vlastník s účinnosťou od 1. 7. 2004.

### § 5 Zmluva o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome

(2) Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv; to neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu. Ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru povinnou prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je vyhlásenie prenajímateľa o tom, že nájomca bytu alebo nebytového priestoru nemá žiadne nedoplatky na

nájomnom a na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru.

### Správca § 8

(1) Správcu môže byť právnická osoba alebo fyzická osoba podnikateľ, ktorá má v predmete činnosti správu a údržbu bytového fondu. Činnosť správcu môže byť vykonávaná len podľa tohto zákona.

(2) Akákoľvek zmena, zrušenie, splnutie alebo zlúčenie správcov nemôže byť na ujmu vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Správca je povinný o tejto skutočnosti bezodkladne informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

(3) Správca je povinný viesť samostatné účtovníctvo osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len "majetok vlastníkov") musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

(4) Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurznej podstaty správcu, ani predmetom výkonu rozhodnutia podľa osobitných predpisov ktorý smeruje proti majetku správcu.

(5) Správca zodpovedá vlastníkom bytov a nebytových priestorov za všetky škody vznik-

nuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich z tohto zákona alebo zo zmluvy o výkone správy.

### § 8a

(1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcu písomnú zmluvu o výkone správy. Zmluva o výkone správy obsahuje najmä

- vzájomné práva a povinnosti správcu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov 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 správcu podľa odseku 2.

(2) Správca je povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia, rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome. Ak správca končí svoju činnosť, je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň

skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov 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 účet nového správcu alebo spoločenstva.

(3) Zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. Vlastníci bytov a nebytových priestorov môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14. Výpovedná lehota je šesť mesiacov, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.

(4) Každý nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný pristúpiť k zmluve o výkone správy. Prevodom alebo prechodom bytu alebo nebytového priestoru na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od zmluvy o výkone správy; záväzky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich usporiadaním.

### § 8b

(1) Správca je povinný vykonávať správu majetku vlastníkov samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

- (2) Pri správe majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov je správca povinný najmä
- a) hospodáriť s ním s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy,
  - b) dbať na ochranu práv vlastníkov bytov a nebytových priestorov a uprednostňovať ich záujmy pred vlastnými,
  - c) zastupovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb,
  - d) vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
  - e) sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a vymáhať vzniknuté nedoplatky,
  - f) umožniť vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv,
  - g) zvoliť schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

(3) Pri obstarávaní služieb a tovarov je správca povinný dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dojednať v prospech vlastníkov. Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov o výbere dodávateľa.

(4) Správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vzniknuté pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré obstaráva správca v rámci zmluvy o výkone správy, nesie vlastník bytu alebo nebytového priestoru, len ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv správcovi.

### Spoločné ustanovenia k správe domu § 10

(1) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádz-

ky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok dopredu tak, aby boli pokryté predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslahého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neustanovuje inak, znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome náklady podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu určeného podľa § 5 ods. 1 písm. b).

(2) Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslahého pozemku je príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv.

(3) Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslahého pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžií. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv môžu byť prechodne použité na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytového priestoru v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklesnutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa tieto prostriedky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

(4) Vlastníci bytov a nebytových priestorov sú povinní mesačne vopred uhrádzať na účet spoločenstva alebo správcu úhrady za plnenia. Spoločenstvo a správca vedie prostriedky vo fonde prevádzky, údržby a opráv oddelene od prostriedkov zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov na úhrady za plnenia, pričom musí byť zachovaný účel použitia týchto prostriedkov. Ak tvorí spoločenstvo viac domov, zriaďuje sa fond prevádzky, údržby a opráv osobitne pre každý dom.

(5) Prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru nemá doterajší vlastník právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv od spoločenstva alebo správcu.

### Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome § 11

(3) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.

(5) Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome svojim 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 spoločenstva alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome nariadiť predaj bytu alebo nebytového priestoru.

(6) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo nahliadať do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.

### § 14

(1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len "schôdza vlastníkov"). Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi minimálne desať dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania sa oznamuje bezodkladne spôsobom v dome obvyklým.

(2) Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak tento zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených.

(3) Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov nebytových priestorov, o zmene spôsobu výkonu správy a o zmluve o spoločenstve rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Na toto hlasovanie sa nevzťahujú ustanovenia odsekov 2 a 6.

(4) Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina hlasov pri hlasovaní podľa odsekov 2 a 3 nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru súd.

(5) Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník alebo spoluvlastníci jeden hlas pripadajúci na ich byt alebo nebytový priestor v dome. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru môže písomne, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach.

(6) Ak tento zákon neustanovuje inak, môžu sa vlastníci bytov a nebytových priestorov dohodnúť na hlasovaní písomnou formou. Pred hlasovaním písomnou formou musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov 10 dní vopred informovaní o predmete hlasovania. Navrhnuté hlasovanie písomnou formou môže len predseda, ktorý uverejní informáciu o predmete hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Po vykonaní hlasovania písomnou formou predseda za účasti ďalších dvoch vlastníkov bytov a nebytových priestorov, zistí výsledok hlasovania a oznámi ho spôsobom v dome obvyklým. V prípade neúspešného hlasovania sa predmet hlasovania prerokuje na schôdzi vlastníkov podľa odseku 2. Hlasovanie písomnou formou sa nemôže opakovať. Prehlasovaní vlastníci bytov a nebytových priestorov majú právo obrátiť sa do 15 dní od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol.

(7) Ustanovenia odsekov 1 až 6 sa rovnako použijú aj na hlasovanie zhromaždenia podľa § 7c ods. 8. Ak spoločenstvo tvorí viac domov, o úvere, súhlase so vstavbou alebo nadstavbou a o použití fondu prevádzky, údržby a opráv hlasujú iba vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorého sa predmet hlasovania týka.

### § 13

(2) Zmluvy o výkone správy, ktoré boli uzavreté pred účinnosťou tohto zákona, sa považujú za zmluvy o výkone správy podľa tohto zákona. Správcovia, ktorí vykonávali činnosť podľa doterajších predpisov, sú povinní zosúladiť svoju činnosť s týmto zákonom najneskôr do šiestich mesiacov od jeho účinnosti.

# ZÁKON V PODMIENKACH SBD

V tomto článku uvádzame vysvetlenie niektorých zmien, ktoré priniesla novela zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pod číslom 367/2004 Z.z. účinná od 1. 7. 2004. Táto novela zavádza nové ustanovenia, ktoré platia pre vzájomné vzťahy správcu a vlastníkov bytov. Správca a vlastníci bytov ich musia vzájomne rešpektovať. Vo vysvetlení sme správcu zamenili na SBD.

- Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu je vyhlásenie SBD, že pôvodný vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu a na tvorbe FPÚO ku dňu vystavenia vyhlásenia. Znamená to, že Katastrálny úrad neprevedie návrh vkladu na nového vlastníka bytu ak pôvodný vlastník bytu bude mať nejakú dlžobu voči SBD. SBD je povinné vydať toto vyhlásenie ak o to požiada pôvodný vlastník. To isté platí ak SBD ako prenajímateľ prevádza byt do vlastníctva nájomcu bytu.
- SBD je povinné informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov o prípadných jeho zmenách, jeho zrušení, splnutí alebo zlúčení.
- SBD je povinné viesť samostatné účtovníctvo osobitne za každý dom, ktorý spravuje a finančné prostriedky domu viesť v banke osobitne pre každý dom oddelene od účtov SBD. Z tohto dôvodu SBD založí bankový účet pre každý dom, ktorého finančné prostriedky sú majetkom vlastníkov bytov. SBD má zákonom vyslovený zákaz použiť majetok vlastníkov na krytie alebo úhradu svojich záväzkov, ktoré nesúvisia so správou domu, alebo využiť majetok vlastníkov vo svoj prospech alebo prospech tretích osôb. (Iných domov).
- Majetok vlastníkov nemôže byť súčasťou konkurzu SBD alebo exekúcií, ktoré smerujú proti majetku SBD.
- SBD zodpovedá vlastníkom za všetky škody vzniknuté v dôsledku neplnenia alebo nedostatočného plnenia svojich povinností vyplývajúcich zo zákona alebo zo zmluvy o výkone správy.
- Vlastníci bytov v dome uzatvoria s SBD zmluvu o výkone správy, ktorá povinne musí obsahovať: Vzájomné práva a povinnosti SBD a vlastníka bytu 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 na prevádzku, údržbu a opravy domu, 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 SBD.
- SBD je povinné najneskôr do 31. 5 nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov správu o svojej činnosti a hospodárení týkajúcej sa ich domu.
- Zmluva o výkone správy sa uzatvára na neurčitý čas. Výpovedná lehota je šesť mesiacov ak sa v zmluve o výkone správy nedohodne inak a začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede.
- Každý nový vlastník bytu je povinný pristúpiť ku zmluve o výkone správy, ktorú mal uzavretú predchádzajúci vlastník. Nie je možné zmluvu odmietnuť alebo požadovať zmenu jej textu. Prevodom alebo prechodom bytu na nového vlastníka odstupuje doterajší vlastník od zmluvy o výkone správy. Závazky vyplývajúce z tejto zmluvy zanikajú až ich vysporiadaním. (Např. uhradením nedoplatky).
- SBD je povinné vykonávať správu majetku vlastníkov samostatne, vo svojom mene a na účet vlastníkov už aj vzhľadom nato, že musí viesť oddelene prostriedky vlastníkov na osobitných účtoch.
- SBD je pri správe majetku vlastníkov povin-

né: hospodáriť s ním s odbornou starostlivosťou v súlade so zmluvou o výkone správy, dbať na ochranu práv vlastníkov a uprednostňovať ich pred vlastnými, zastupovať vlastníkov pri vymáhaní škody, ktorá im vznikla činnosťou tretích osôb, vykonávať práva k majetku vlastníkov len v záujme vlastníkov, sledovať úhrady za plnenia a úhrady preddavkov do fondu prevádzky údržby a opráv od vlastníkov a vymáhať vzniknuté nedoplatky, umožniť vlastníkom na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu, zavolať schôdzu vlastníkov podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo ak o to požiada najmenej štvrtina vlastníkov,- Pri obstarávaní služieb a tovarov je SBD povinné dojednať čo najvýhodnejšie podmienky v prospech vlastníkov pričom je SBD povinné riadiť sa rozhodnutím nadpolovičnej väčšiny vlastníkov o výbere dodávateľa služieb.
- SBD zodpovedá za záväzky vlastníkov vzniknuté pri výkone správy, až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. To znamená, že len do výšky zostatku bankového účtu príslušného domu. Zodpovednosť za úhradu záväzkov voči dodávateľom služieb a tovarov, ktoré objednáva SBD nesie vlastník, len ak nie sú kryté úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do FPÚO.
- Vlastníci sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy platiť preddavky do FPÚO mesačne vopred. Výšku preddavku určia vlastníci spravidla na jeden rok dopredu tak, aby boli pokryté predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu ako aj výdavky na modernizáciu a rekonštrukciu domu. V našom prípade bude SBD naďalej navrhovať opravy potrebné vykonať v nasledujúcich rokoch a na základe toho SBD doporučí výšku preddavku aj s ohľadom na bežnú prevádzku a opravy domu.
- Príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku sú príjmom FPÚO. Vlastníci si tento príjem nemôžu rozdeliť medzi sebou. Zmluvu o prenájme bude naďalej uzatvárať SBD na základe splnomocnenia vlastníkov bytov.
- Z FPÚO sa financujú výdavky spojené s nákladmi na údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku a teraz aj opravy balkónov a lodžií. Prostriedky FPÚO môžu byť prechodne použité aj na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytu a nebytových priestorov (Platby za dodávky energie). Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa tieto prostriedky vrátia do FPÚO.

- Vlastníci sú povinní v súlade so zmluvou o výkone správy platiť preddavky za plnenia mesačne vopred (zálohy na energie).
- Vlastník je povinný umožniť na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu zástupcov SBD ak ide o montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt.
- Vlastník má právo nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa výkonu správy jeho domu alebo čerpania FPÚO. To na SBD platilo aj doteraz.
- Vlastník má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi minimálne desať dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania sa oznamuje bezodkladne spôsobom v dome obvyklým.
- Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov v dome, ak tento zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených.
- Ak vlastníci rozhodujú o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru, o vstavbe alebo nadstavbe bytov a nebytových priestorov, o zmene spôsobu výkonu správy a o zmluve o spoločenstve rozhoduje sa vždy hlasovaním na schôdzi vlastníkov dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov.
- Prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa do 15 dní od hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Pri rovnosti hlasov pri hlasovaní rozhodne na návrh ktoréhokoľvek vlastníka súd.
- Vlastník môže písomne, s úradne overeným podpisom splnomocniť inú osobu, aby ho na schôdzi vlastníkov zastupovala. Súčasťou splnomocnenia môže byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach a nemôže sa od neho odchyliť.
- Hlasovať sa môže aj písomnou formou.
- Zmluva o výkone správy, ktoré boli SBD uzavreté do účinnosti tejto novely t.j. do 1.7.2004, sa považujú za zmluvy podľa tohto zákona. SBD nemusí uzatvárať nové zmluvy, avšak novela ukladá povinnosť doplniť do jestvujúcich zmlúv dodatky, ktoré obsahujú zmeny, ktoré jej ukladá táto novela. Zároveň musí SBD od 1.1.2005 zosúladiť svoju činnosť v zmysle tejto novely.

## PLATBY ÚHRAD CEZ POKLADŇU DRUŽSTVA

Ďalším negatívnym dopadom ustanovenia zákona č. 367/2004 Z.z. o založení samostatných účtov bytových domov a Zákona č. 222/2004 Z.z. o DPH je aj zmena pri platení úhrad za bývanie cez pokladňu družstva. Finančné prostriedky získané z platieb v pokladni musí družstvo "rozdeliť" a preúčtovať na konkrétne účty bytových domov. S tým sú spojené náklady navyše, ktoré konkrétne a spravodlivo budú znášať členovia platiaci priamo v pokladni družstva.

**Predstavenstvo na svojom zasadnutí dňa 28. 9. 2004 uznesením číslo 150/2004 rozhodlo o zavedení poplatku za platby v pokladni družstva a to vo výške 8,50 Sk/jeden doklad včítane DPH s platnosťou od 1. 1. 2005.**

**Poplatok sa týka všetkých platieb úhrad za užívanie bytu, vyplácania a prijímania preplátok a nedoplatkov z vyúčtovania voči užívateľom, platieb za prevody bytov do osobného vlastníctva, platieb za prevody členských práv a povinností, platieb za ostatné prevody, a platieb za rôzne nedoplatky.**

# SAMOSTATNÉ ÚČTY BYTOVÝCH DOMOV

Zákon č. 367/2004 Z.z o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v § 8, bod 3 stanovuje :

Správca je povinný viesť samostatné účtovníctvo osobitne za každý dom, ktorý spravuje. Prostriedky získané z úhrad za plnenia od vlastníkov bytov a nebytových priestorov a prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej len "majetok vlastníkov") musí správca viesť oddelene od účtov správcu v banke, a to osobitne pre každý spravovaný dom. Majetok vlastníkov nie je súčasťou majetku správcu. Majetok vlastníkov nesmie správca použiť na krytie alebo úhradu záväzkov, ktoré bezprostredne nesúvisia s činnosťou spojenou so správou domu. Správca nesmie využiť majetok vlastníkov vo vlastný prospech alebo v prospech tretích osôb.

Založenie samostatných účtov v bankách pre každý bytový dom je od 1.1.2005 zákonné ustanovenie, ktoré SBD ako správca musí splniť. Horecítované ustanovenie zákona je na prvý pohľad veľmi pozitívne pre vlastníkov, ale v skutočnosti priniesie zvýšené náklady pre bytové domy a pre správcu a ruší celý doterajší družstevný systém vzájomnej pomoci a spolupatričnosti SBD Komárno založí pre každý bytový dom jeden účet pre úhrady za plnenia ( podľa Kalkulácie ) a úhrady do fondu prevádzky údržby a opráv ( ďalej len FPÚO ), pričom FPÚO budeme analyticky sledovať v účtovníctve tak ako doteraz. Aké najdôležitejšie zmeny nastanú pre našich členov od 1.1.2005:

- spôsob platenia našimi členmi zostáva naďalej zachovaný, platí sa môže poštovou poukážkou, prevodom z osobitných účtov, sporožirom a cez pokladňu. Platí sa vo výške a v jednej sume stanovenej v platnej Kalkulácii,
- každý náš bývajúci člen a nečlen družstva dostane osobitný list, v ktorom bude uvedené nové ( svoje ) číslo účtu bytového domu na ktoré bude platiť úhrady za byt ( mesačnú Kalkuláciu ) od 1.1.2005
- každý bývajúci platiaci úhrady z osobného účtu v banke alebo zo sporožirového účtu je povinný si v dostatočnom časovom predstihu zmeniť číslo účtu na ktoré bude od 1.1.2005 poukazovať platby. SBD Komárno zabezpečí vytlačenie poštových poukážok s novými číslami účtov bytových domov pre členov platiacich poštovými poukážkami, od 1.1.2005 sú vlastníci a nájomcovia bytu povinný platiť všetky platby za prevádzku bytu na nové číslo účtu, teda aj nedoplatky z predchádzajúcich období,

- evidencia a sledovanie platieb každého člena na osobných účtoch na SBD odd. nájomné zostane zachovaná v tej podobe, akú ju poznáte doteraz,
- platby v pokladni družstva budú spolplatené vo výške 8,50 Sk za jeden doklad včítane DPH od 1.1.2005 (o nutnosti tohto opatrenia informujeme v osobitnom článku),
- **všetky platby bytového domu za služby (napr. ÚK,TÚV, SV, spoločná elektriika a pod.) budú hradené priamo zo samostatných účtov bytových domov.**
- **náklady a výnosy na osobitných účtoch, teda poplatky za vedenie a pohyby na účtoch a úroky z aktuálneho zostatku na účtoch budú nákladmi a výnosmi konkrétneho účtu bytového domu,**
- samostatné účty založí SBD ako správca v zmysle zákona, preúčtovanie finančných prostriedkov zabezpečí SBD, na účtoch budeme spravovať "majetok" vlastníkov bytov a to konkrétne platby a čerpania jednotlivých bytových domov. Na tieto účty budú platiť aj nájomcovia bytov, pretože tak isto sa podieľajú na všetkých nákladoch bytového domu a FPÚO,
- každý bankový účet bude družstvo samostatne účtovať a evidovať v účtovníctve, evidencia FPÚO zostane zachovaná tak ako doteraz.

Fyzické založenie samostatných účtov bytových domov od 1.1.2005 však prinieslo a priniesie oveľa väčšie problémy, zmeny a náklady, ako sú tu stručne uvedené. SBD absolvovalo doslova maratón osobných stretnutí a rokovaní zo zástupcami bánk v Komárne a starostlivo boli zvažované rôzne ponuky, aby čo najviac vyhovovali našim členom a správcovi. Predstavenstvo družstva sa problematikou samostatných účtov zaoberalo počas troch mesiacov, pričom boli postupne riešené problémy, ako napr. spôsob platenia, koľko účtov, koľko a aké banky, systém preúčtovania finančných prostriedkov na samostatné účty, systém účtovania a evidencie a pod. Predstavenstvo družstva nakoniec na svojom zasadnutí dňa 26.10.2005 uznesením č. 161/04 rozhodlo o založení samostatných účtov v jednej banke v Komárne. Každý vlastník a nájomník bytu dostane osobitným listom oznámenie o banke a čísle účtu bytového domu.

## ZMENA V NÁKUPE DROBNÉHO MATERIÁLU Z FPÚO PREDSEDAMI - ZÁSTUPCAMI VLASTNÍKOV

Pri zabezpečovaní malých opráv a udržiavania spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu mali doteraz predsedovia samospráv možnosť nakupovať drobný materiál a doklady preplácalo družstvo cez pokladňu po odsúhlasení technickým úsekom a zaevidovaním nákupu v sklade. Táto zásada bola zmenená na mimoriadnom zasadnutí P-SBD dňa 9. 7. 2004, kde bolo prijaté uznesenie č. 122/2004 o nákupe samospráv drobného materiálu tak, aby tieto nákupy nešli cez sklad, ale po kontrole formálnej správnosti dokladu a podpise EN SBD (ved. stredísk EÚ) sa nákup vyplatí priamo v pokladni družstva na ťarchu FPÚO. Dôvodom tohto návrhu bolo minimalizovať administratívne úkony spojené s odpočítavaním a pripočítavaním DPH.

Zároveň ešte platí aj uznesenie P-SBD č. 79/1999 zo dňa 26.10.1999, ktorým bolo doplnené uznesenie č. 58/98 a ktoré znie :

- a) predseda môže na ťarchu fondu opráv s účinnosťou od 1.11.1999 objednávať práce na SBD vo výške 5 000 Sk za jednotlivú opravu spoločných častí a zariadení domu

- b) výbor samosprávy môže s účinnosťou od 1.11.1999 objednávať práce na SBD v cene do 15 000 Sk za jednotlivú opravu spoločných častí a zariadení domu (vyžaduje sa podpis predsedu a člena VS na objednávke).

Zmenu v tejto problematike však prináša novela Zákona o vlastníctve bytov, kde sa v § 8a, odsek 1, písmeno c, uvádza, že v zmluve o výkone správy si správca a vlastníci okrem iného dohodnú aj zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi.

**Toto ustanovenie prerokovalo P-SBD na svojom zasadnutí dňa 26.10. 2004 a uznesením č.161/04 odporučilo zatvoriť do zmluvy o výkone správy schvá-**

lenie vlastními jednorázovú sumu do 3 000 Sk / rok pre predsedu samosprávy (zástupcu vlastníkov), na nákup drobného materiálu na spoločné zariadenia a spoločné časti bytového domu a pozemku, ktorá sa zálohove vyplatí predsedovi cez pokladňu družstva a najneskôr do 20.12. príslušného roku zúčtuje s družstvom, pričom príslušné doklady-fotokópie dostane v pokladni družstva pri zúčtovaní a na schôdzach vlastníkov raz ročne vyúčtuje ostatným vlastníkom. Viac nákupov, alebo nákupov prevyšujúce 3 000 Sk, musí osobitne schváliť schôdza vlastníkov.

Do 21.12.2004 platia teda uznesenie č. 122/04 a uznesenie č. 79/1999, od 1.1.2005 platí zmluva o výkone správy resp. rozhodnutie schôdze vlastníkov.

## SKLADOVÁ PRIRÁŽKA

P SBD Komárno uznesením č. 127/2004 zo dňa 7. 9. 2004 zmenilo výšku skladovej prirážky s účinnosťou od 1. 10. 2004 nasledovne:

- 5% pre členov pri montáži údržbou SBD Komárno,
- 7% pri nákupe členmi na svojpomoc a pri montáži cudzím (nečlenom),
- 20% pri predaji materiálu cudzím.

K uvedenému kroku sme pristúpili na základe odporúčania daňovej poradkyne, v súvislosti s prechodom SBD na platcu DPH.

# EKONOMICKÉ DOPADY ZALOŽENIA SAMOSTATNÝCH ÚČTOV

Dôvodom, ktorým zákonodarca zdôvodňuje nutnosť existencie samostatných účtov je ochrana "majetku" vlastníka pre prípadnú exekúciu správcu. Samostatné účty bytových domov sú chránené pred exekúciou. Bohužiaľ, táto výhoda pre vlastníkov však v praxi priniesie zdrazenie pre správcu a hlavne pre jednotlivých vlastníkov. Náklady na vedenie samostatných účtov budú znášať jednotlivé bytové domy, teda každý vlastník a užívateľ bytu. Podľa našich predbežných výpočtov budú náklady na vedenie samostatných účtov všetkých bytových domov v správe SBD vo výške cca. 400 000 Sk za rok. Úroky na samostatných účtoch sú minimálne (t.č. 0,3%) a určite nepostačia ani na krytie nákladov za vedenie účtu. Namiesto pridelenia úrokov do FPÚO bytovým domom z hospodárskeho výsledku družstva, ktoré sme zaviedli od roku 1993, (v roku 2003 to bolo 2,5 mil. Sk), bytové domy za rok 2005 nedostanú ani korunu, pretože finančné prostriedky budú rozdelené na 260 samostatných účtov s nízkymi úrokmi. Prvá strata pre našich členov sú vyššie náklady na vedenie samostatných účtov a druhá strata je ešte horšia, a to strata z úrokov družstva, ktoré bolo prideľova-

né do FPÚO jednotlivým bytovým domom. Okrem týchto priamych strát / cca 2,0 mil. Sk / priniesie tento zákon aj iné dôsledky a straty citujeme napr. § 8b, odsek 4 .... "správca zodpovedá za záväzky vlastníkov bytov a nebytových priestorov, vzniknuté pri výkone správy až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome." koniec citátu.

V praxi to znamená, že ak nebude dostatok finančných prostriedkov na účte v dôsledku neplatenia, nastáva nepríjemná situácia, že nebude uhradená určitá služba a dodávateľ pristúpi k sankciám, a k odstaveniu dodávky pre konkrétny bytový dom. Preto je obzvlášť veľmi dôležité, aby si každý bývajúci plnil svoje základné povinnosti a to včas a v predpísanej výške uhradil platby za bývanie na svoj účet bytového domu a to isté požadoval aj od svojich spolubývajúcich! Takisto požiadavky mnohých vlastníkov a užívateľov na zníženie Kalkulácie z rôznych dôvodov smerované zatiaľ na družstvo nebudeme už môcť akceptovať, resp. bude potrebné doložiť súhlasom ostatných vlastníkov, resp iným spôsobom dohodnutým v zmluve o výkone správy.

Taktiež Dohody o postupnom splácaní dlžoby nebudeme s dlžníkom uzatvárať, jedine so súhlasom nadpolovičnej väčšiny vlastníkov. Znížené platby (Kalkulácie), resp. postupné splácanie dlžoby budú totiž znášať ostatní spolubývajúci v bytovom dome a o tolko financií bude menej na účte domu.

Praktická realizácia ustanovení zákona priniesie ešte množstvo problémov a zbytočných nákladov. Samotný správca, SBD Komárno stratí značnú časť príjmov a pribudnú náklady. Založenie samostatných účtov značne zvyšuje prácnosť a náklady správcu, zatiaľ však neuvážujeme o navýšení príspevku na správu, ale pokúsime sa znížiť priame náklady družstva vnútornými nepopulárnymi opatreniami, alebo použijeme platné uznesenie Zhromaždenia delegátov a vyúčtujeme príspevok na správu podľa skutočných nákladov družstva tak, ako vyúčtujeme ostatné položky z Kalkulácie. SBD Komárno sa bude snažiť aj v budúcnosti v rámci zákonných možností eliminovať niektoré negatívne dopady zákona využívaním rôznych družstevných pozitív svojich členov v zmysle základných princípov družstevníctva.

## TVORBA FONDU PREVÁDZKY, ÚDRŽBY A OPRÁV

Túto mimoriadne dôležitú oblasť popisuje predovšetkým ustanovenie §-u 10 zákona. Fond prevádzky, údržby a opráv sa tvorí na financovanie výdavkov spojených s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj na výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu (§ 10 ods. 3. zákona). Ak zmluva o výkone správy neustanovuje inak, znášajú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome náklady podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok dopredu tak, aby boli pokryté predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu (§ 10 ods. 1. zákona). Z pohľadu správcu hodnotíme toto ustanovenie ako nevyhovujúce. Sme presvedčení, a naše skúsenosti to potvrdzujú, že fond prevádzky, údržby a opráv je potrebné tvoriť v dlhodobom horizonte. Obnova bytových domov vyžaduje vysoké finančné prostriedky ktoré nie je možné vytvoriť v priebehu roka. Bytové domy na ktorých sme realizovali zateplenie, zhromažďovali finančné prostriedky ktoré umožnili naštartovať proces zateplenia niekoľko rokov a ešte budú niekoľko rokov splácať pôžičku. Preto je nutné, aby ste ako vlastníci využili skúsenosti správcu a nechali si kvalifikovane poradiť, v akej výške tvorí fond prevádzky, údržby a opráv. Správca smie na opravy použiť len peniaze konkrétneho domu a pokiaľ vo fonde prevádzky, údržby a opráv nebude dostatok prostriedkov, opravy jednoducho robené nebudú. Vlastník bytu, znamená prevziať zodpovednosť za svoje bývanie na svoje plecia. SBD Komárno ako správca preto vyzýva, aby ste na schôdzkach vlastníkov prerokovali výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv. Súčasná tvorba sa pohybuje od 37,- do 110,- Sk/m<sup>2</sup>/rok. Výšku 110,- Sk/m<sup>2</sup>/rok pritom hodnotia špecialisti na obnovu bytových domov ako nedostatočnú. Dôsledkom nízkej tvorby sú potom "lacné" opravy, žiaľ s krátkou životnosťou. Typickým príkladom je oprava striech na niektorých domoch, kde v dôsledku použitia lacnejších a menej kvalitných materiálov je potrebná opätovná oprava už vo veľmi krátkej dobe.

SBD Komárno ako správca je povinné v zmysle zákona pri obstarávaní služieb a tovarov dojednať čo najvýhodnejšie podmienky, aké bolo možné dojednať v prospech vlastníkov.

Chceme na tomto mieste vysloviť presvedčenie, že aj obyvatelia - vlastníci bytov sa budú pri určení výšky platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv správať zodpovedne. SBD sa bude snažiť o zachovanie doterajších princípov, napríklad v oblasti určenia minimálnych zostatkov na fonde prevádzky, údržby a opráv a medziročný nárast aspoň o úroveň inflácie.

## OBJEDNÁVANIE OPRÁV

Významným prínosom novely zákona je upresnenie vzťahov pri objednávaní opráv. Objednávanie opráv spoločných častí domu, spoločných zariadení domu v konečnom dôsledku znamená čerpanie prostriedkov z fondu opráv. V tejto súvislosti upozorňujeme vážených čitateľov na ustanovenia § 14 ods. 1. zákona, podľa ktorého "Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov."

Schôdza vlastníkov je teda jediným správnym miestom na rozhodnutie o opravách v dome. Pokiaľ sa vlastníci bytov v dome rozhodnú splnomocniť niekoho zo svojich spolubývajúcich na objednávanie menších, havarijných alebo schôdzou vlastníkov platne odsúhlasených opráv, tiež je tak potrebné urobiť na schôdzi vlastníkov. Doposiaľ riešili kompetencie pri objednávaní opráv Stanovy SBD Komárno a rozhodnutia P SBD. Nadobudnutím účinnosti novely zákona to už možné nie je. Je preto nutné na domových schôdzkach schváliť všetky veľké opravy a zápisnicu vyhotovenú v súlade s ustanoveniami zákona doručiť správcovi (bytovému družstvu). Ďalší postup správcu je takisto určený §-om 8b ods. 3. zákona a rozhodnutia správcu nesmú nahrádzať rozhodnutia vlastníkov. Opravy však voči tretím osobám môže objednať výlučne správca. Správca nebude uhrádzať žiadne opravy objednané mimo ustanovení zmluvy o výkone správy. Pokiaľ ide o malé opravy, je nutné aby schôdza vlastníkov vymedzila povereným zástupcom vlastníkov kompetencie pri objednávaní opráv, čím máme na mysli druh opráv, očakávanú výšku nákladov na opravy, preberanie opráv, podpisovanie pracovných listov, faktúr a podobne. Postavenie zástupcov vlastníkov bude zakotvené v no-

vých zmluvách o výkone správy tak, ako o tom píšeme na inom mieste tohoto spravodaja. Zmluvy o výkone správy na texte ktorých v súčasnosti pracujeme musia v súlade so zákonom jasne určiť kompetencie a zodpovednosť za opravy na strane správcu a na strane vlastníkov. Správca preto vypracuje odporúčania pre vlastníkov bytov, týkajúce sa výšky tvorby fondu opráv, objednávaní opráv vlastními, vystavovania externých objednávok, kontroly a preberania prác, vedenia evidencie a odovzdávania dokumentov o opravách povereným zástupcom vlastníkov. Informácie o tvorbe a čerpaní fondu opráv budú súčasťou správy o činnosti správcu vypracovanej v súlade s ustanoveniami § 8a ods. 2. zákona. Doporučujeme, aby na schôdzkach vlastníkov bola okrem určenia - zvolenia zástupcu (zástupcov) vlastníkov a určenia ich kompetencií riešená aj zodpovednosť zástupcov za hospodárne nakladanie so spoločnými prostriedkami obyvateľov domu.

## INFORMÁCIA PRE STAVEBNÝCH SPORITEĽOV CEZ SBD

Koncom roku 2004 sa končí 2 ročné obdobie pre tých sporiteľov, ktorí sa podpísali zmluvy o stavebnom sporení koncom roku 2002. Teraz nastáva čas na realizáciu dohodnutých podmienok za účelom získania štátnej prémie v plnej výške, resp. možnosť čerpania medziúveru alebo priamo úveru. Za týmto účelom bolo dohodnuté spolu s PSS v Komárno zabezpečenie zamestnancov družstva a PSS, ktorí budú v určené dni k dispozícii na družstve a pripravení zodpovedať na všetky Vaše otázky a spoločne navrhnuť riešenia. SBD Komárno bude postupne zvolávať všetkých predsedov samospráv, ktorí už majú založené stavebné sporenie na družstvo za účelom konkrétneho riešenia ďalšieho postupu. Pre Vás je dôležité, aby ste sa podľa stavu finančných prostriedkov na FPÚO rozhodli, akú sumu a pre koľkých sporiteľov vložíte naraz na jeden mesiac za účelom získania plnej výšky štátnej prémie, ktoré pre rok 2004 je vo výške 2 500 Sk. Potrebná suma na získanie tejto výšky je pre jedného sporiteľa 16 667 Sk plus 300 Sk za vedenie účtu. Mesiac po výpovedi sa vložená suma vráti na účet FPÚO sa vloží pre ďalších sporiteľov tak dlho, kým sa nevyčerpajú všetci sporitelia v dome.

Na poradách predsedov sporiacich domov na SBD Vás zároveň budeme informovať o množstve novínok v stavebnom sporení, z ktorých je podľa nás najdôležitejšia tá, že už každý bytový dom môže uzatvoriť jednu zmluvu a postupným mesačným sporením napr. od 50 Sk a vyššie na jedného sporiteľa, pričom úroková sadzba pri zmluvách uzavretých ešte do konca roku 2004 je vo výške 3% na vložené prostriedky a garantovaná potom na celé obdobie sporenia, v roku 2005 poklesne sadzba na 2 % ale bude garantovaná na celé obdobie sporenia. Štátna prémie pre rok 2005 zostáva tiež vo výške 2 500 Sk pri maximálnom vklade 17 241 Sk. (schválila NR SR 26.10.2004.) Značne sa znížili poplatky za uzavretie zmluvy, napr. za jednu zmluvu na bytový dom s cieľovou sumou do 1,0 mil. Sk je poplatok 500 Sk!, ďalej bezplatný energetický audit domu, 1x ročne bezplatné rozdelenie zmluvy a výpoveď pri pravidelnom sporení nad 10 000 Sk a pod. SBD Komárno odporúča všetkým bytovým domom, ktoré ešte nezačali so sporením, vážne sa zamyslieť nad budúcnosťou svojho bytového domu z hľadiska opráv a údržby a začať pravidelne mesačne aj malou sumou sporiť, pričom SBD zabezpečí kompletnú správu sporenia. Sporenie by bolo premietnuté do mesačného rozpisu v Kalkulácii úhrad a preúčtované na príslušný účet PSS a zmluvu bytového domu. Základná suma, alebo prvý vklad sa dá realizovať aj z FPÚO. Podrobne budeme informovať našich sporiteľov cez predsedov samospráv a cez informačné spravodaje SBD.

**Pozn.** V týchto dňoch sa na nás obracajú sporitelia, ktorí dostali list - upomienku z PSS. Jedná sa o tie prípady, kde neboli do sporenia vložené prostriedky, iba uhradený poplatok za zmluvu a poplatok za vedenie účtu v roku 2003. Za vedenie účtu je každý rok poplatok vo výške 300 Sk a keďže v roku 2004 do októbra neboli uhradené žiadne finančné prostriedky z FPÚO, vykazujú sa určité nedoplatky. Prosíme našich sporiteľov, aby neplatili žiadne poplatky, po dohode s PSS to bude vysporiadané do konca roku 2004.

## VYMÁHANIE NEDOPLATKOV A SANKCIE ZA NEPLATENIE

Neplatenie, resp. aj nepravidelné platenie mesačných zálohových platieb v stanovených termínoch najneskôr do 20. dňa v mesiaci v podmienkach vedenia finančných prostriedkov bytových domov na samostatných účtov v bankách bude mať veľmi vážne následky. Pri nedostatku finančných prostriedkov na účte bytového domu nebudú uhradené fakturované zmluvné platby pre dodávateľov energií a médií a dodávateľa budú pokutovať a odstavovať príslušné bytové domy. **Túto skutočnosť si musia uvedomiť nielen neplatiči, ale aj ostatní platiaci. Tzv. falošná solidarita musí skončiť, pretože ak nezaplátí sused aj mne odstavia napr. dodávku tepla, hoci riadne plátim, lebo som na spoločnom rozvoде!**

Významná zmena preto nastáva aj vo vymáhaní nedoplatkov a sankcií za omeškané platenie úhrad za bývanie. Ustanovenie § 697 Obč. zák. znie : ak nájomca bytu nezaplátí nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu do piatich dní po jej splatnosti, je povinný zaplatiť prenajímateľovi **poplatok z omeškania** vo výške **2,5 promile za každý deň omeškania** (§§ 3 a 4 nariadenia vlády č. 87/1995 Z.z. a ustanovenie § 697 Obč. zákonníka.) Pre nájomcov bytu teda v prípade meškania s platbami naďalej platí sankcia - poplatok z omeškania vo výške 2,5 promile za každý deň omeškania tak ako doteraz. Príjem z poplatku z omeškania je príjmom správcu a slúži na krytie ostatných nákladov spojených so zabezpečením vymáhania nedoplatkov.

U vlastníkov bytov správca postupuje **v zmysle § 8b, odsek 1, bod e, zákona č.367/2004 a za omeškanie s platbami má právo vymáhať sankciu - úrok z omeškania** podľa Občianskeho zákonníka, kde podľa § 517, ods. 2 - ak ide o omeškanie s plnením peňažného dlhu, má veriteľ právo požadovať od dlžníka popri plnení, aj **úroky z omeškania**, ktorých výšku stanovuje vykonávací predpis t.j. **dvojnásobok diskontnej sadzby určenej Národnou bankou SR, platnej k prvému dňu omeškania s plnením.** Príjmy z úroku z omeškania sú príjmami bytového domu, v ktorom má dlžník - vlastník, vlastnícke právo k bytu. S vymáhaním nedoplatku sú však spojené aj náklady na vymáhanie, a tieto náklady sú nákladmi konkrétneho dlžníka, dočasne však budú nákladmi bytového domu až kým nedôjde k úhrade pohľadávky.

Okrem úrokov z omeškania je možné aj zabezpečiť záväzky t.j. zabezpečenie si platenie svojich pohľadávok voči vlastníkom t.j. zmluvnou pokutou. **SBD Komárno rozhodlo aj o uplatnení zabezpečenia si svojich pohľadávok formou zmluvnej pokuty v záujme ostatných riadne platiacich bývajúcich.** Toto ustanovenie bude jedným z bodov v novej zmluve o výkone správy.

Poplatok z omeškania od nájomcov bytov a zmluvná pokuta od vlastníkov bytov je príjmom ktorý sa použije na krytie stálych nákladov spojených z vymáhaním nedoplatkov a na riadny chod právneho oddelenia. V opačnom prípade by družstvo muselo zvýšiť príspevok na správu pre všetkých bývajúcich, považujeme však za jednoznačne lepšie riešenie, aby si dlžníci uhradili nielen nedoplatky, ale aj konkrétne znášali jednotlivé sankcie za omeškanie s platbami.

### Havarijná služba SBD

- výlučne tel. číslo **0907 617 879**

**Sviatky, soboty, nedele: 7:00 - 21:00 hod.**

**Pracovné dni : 15:00 - 21:00 hod.**

**Ústredňa SBD: 7700175, 6, 7**

### INFORMAČNÝ SPRAVODAJ SBD Komárno,

vydáva SBD Komárno,

Tlač: LLSA Kameničná.

Len pre vnútrodružstevnú potrebu.

Nepredajné!