

***NEVYHOVUJÚCA KOMUNIKÁCIA SO SPRÁVCOM, NEZÚČASTŤUJE SA DOMOVÝCH SCHÔDZI, NERIEŠI VAŠE POŽIADAVKY, ČI REKLAMÁCIE, NEINFORMUJE VÁS O MOŽNOSTIACH INOVÁCIÍ BYTOVÉHO DOMU, CELKOVÁ NESPOKOJNOSŤ SO SPRÁVOU...
A TAKTO STÁLE DOOKOLA...***

Ak ste sa Vy a vaši susedia napokon rozhodli pre zmenu správcu, lebo viete, čo všetko by ste od vašej správcovskej spoločnosti mohli očakávať, poskytujeme vám návod na začatie procesu zmeny, a to v súlade so zákonom.



Aj v tomto prípade je dôležitá postupnosť, preto Vám definujeme jednotlivé kroky s potrebnými aktivitami.

Zvolajte domovú schôdzu

Správcu bytového domu je možné odvolať na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a to nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov. Schôdzu je však nutné najskôr zvolať a tu niekedy narazíte na prvý problém. Schôdzu totiž musí zvolať správcovská spoločnosť, ktorú sa práve chystáte odvolať. V prípade, ak správca schôdzu nezvolá do 15 dní od požiadania, môžu schôdzu zvolať aj samotní vlastníci, a to tak, že vyzbierajú 25%, štvrtinu podpisov vlastníkov bytov a nebytových. Písomné oznámenie o schôdzi s programom musí byť doručené každému vlastníkovi v bytovom dome minimálne 5 dní pred dňom konania schôdze, ako aj správcovi.

Hlavný bod programu – odvolanie správcu

Súčasťou pozvánky na schôdzu je program schôdze, teda zoznam bodov, ktoré budú predmetom zvolávanej schôdze.

Zabezpečte účasť

Keďže na schôdzi je potrebná nadpolovičná väčšina, treba informovať všetkých majiteľov. Zoznam majiteľov bytov a nebytových priestorov má väčšinou správca, preto nastupuje štandardné informovanie pomocou vývesky vo výťahoch a na oznamovacej tabuli. V prípade, ak túto činnosť podceníte, môže sa stať, že hoci na schôdzi všetci zahlasujú za odvolanie správcu,

nebude počet hlasov dostatočný (nadpolovičná väčšina) a celý proces sa bude musieť opakovať, čo len znechutí majiteľov a následná schôdza tiež nemusí byť úspešná.

Zvoľte vhodné miesto a čas konania

Schôdzu zvoľvajte ideálne vo večerných hodinách počas pracovného týždňa, vyhnite sa termínom počas prázdnin, pred predĺženými víkendmi a sviatkami. Ideálne miesto na schôdzu je priamo v dome.

Splnomocnite nezúčastnených

Ak máte informáciu od ľudí, ktorí sa schôdze nebudú môcť zúčastniť, poproste ich, aby podpísali splnomocnenie na účasť na schôdzi, aby ich hlas neprepadol. Splnomocniť môžu kohokoľvek, ideálne známeho, rodinného príslušníka, alebo suseda, ktorému dôverujú. Splnomocnenie môže byť všeobecne na účasť na schôdzi, alebo na konkrétne hlasovanie (napríklad o odvolaní správcu).

Zhotovte zápisnicu a prezenčnú listinu

Na schôdzi dbajte na prezenčnú listinu, ktorá sa bude prikladať k zápisnici a musí obsahovať podpisy všetkých účastníkov schôdze. Nezapadnite ani na overovateľov a zapisovateľov, inak sa môže stať, že schôdza bude neplatná a vaša snaha vyjde navnivoč. Zápisnica musí obsahovať konkrétny bod, hlasovanie o odvolaní správcu a počet hlasov, ktoré hlasovali za. Odporúčame spraviť si tiež kópiu zápisnice.

Výpovedná lehota

Ak všetko prebehne podľa uvedených bodov, aktuálnemu správcovi začína plynúť výpovedná lehota ihneď po podpísaní zápisnice overovateľmi a vy máte celú výpovednú dobu na vybranie nového správcu. Trvanie výpovednej doby sú 3 mesiace, ak sa v zmluve o výkone správy nedohodlo inak. Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. Po schôdzi je potrebné starému správcovi doručiť výpoveď spolu so zápisnicou zo schôdze.

- Starý správca je povinný 30 dní pred skončením činnosti (najneskôr v deň skončenia), predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti, týkajúcej sa domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu, vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva. Na záver ešte jedno upozornenie. V prípade, ak sa vlastníci rozhodnú, že správu bytového domu budú naďalej vykonávať prostredníctvom novozriadeného spoločenstva vlastníkov a nie správcovskej

spoločnosti, ako to bolo doteraz, ide o zmenu formy správy, na ktorú sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov.

Výber nového správcu

Nasleduje krok, ktorý ďalej ovplyvní spôsob spravovania vášho domu a vaše bývanie. Výber nového správcu preto treba dôkladne zvážiť a vybrať na základe kritérií, ktoré sú pre váš bytový dom dôležité.

Pri výbere nového správcu odporúčame vlastníkom bytov a nebytových priestorov postupovať nasledovne:

- Zvoľte komisiu, ktorú majitelia bytov poveria výberovým konaním. Členmi komisie môžu byť zástupcovia vlastníkov, zástupcovia každého vchodu, alebo skupina ľudí, ktorej majitelia dôverujú.
- Komisia pozve niekoľko správcovských spoločností – buď na základe osobných skúseností alebo referencií, do výberového kola.
- Oslovené správcovské spoločnosti by mali absolvovať obhliadku bytového domu, dostať podklady a následne pripraviť prvú cenovú ponuku na správu domu.
- Následne správcovské spoločnosti odprezentujú postup pri preberaní správy, svoju cenovú ponuku a komisia vyberie top 1-3 správcovské spoločnosti podľa zvolených kritérií.
- Vybraní kandidáti sú následne prizvaní na najbližšiu schôdzu majiteľov bytov a nebytových priestorov, kde musí byť zvolený nový správca opäť nadpolovičnou väčšinou hlasov.
- Účastníci schôdze na záver schôdze podpíšu novú zmluvu o výkone správy a svojimi podpismi potvrdia svoju voľbu novej správcovskej spoločnosti.
- Nový správca následne zaháji proces preberania správy bytového domu, pri ktorom musí úzko spolupracovať s bývalou správcovskou spoločnosťou a zároveň komunikovať nielen so zástupcami vlastníkov, ale so všetkými majiteľmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, za účelom plynulého prechodu k novému správcovi a skvalitnenia bývania v dome.