



Rubrika o obnove bytového domu

Vy sa pýtate, odpovedá vám:

Petra Jurčáková, prezidentka ZSVB na Slovensku



O odmenách predsedu a správcu SVB v jednej osobe

Otázka: Nie sú nám úplne jasné odmeny predsedu v SVB. Vieme, že odmena predsedovi je určená schválením na zhromaždení vlastníkov bytov a nebytových priestorov a zapísaná v zmluve o spoločenstve. Na základe čoho sa vypláca odmena za správu, ktorá je účtovaná vlastníkom v zálohovom predpise a výška poplatku za správu je samozrejme schválená zhromaždením?

Odpoveď: Predseda spoločenstva zabezpečuje pre bytový dom plnenia, prevádzku a obnovu v zmysle zmluvy o spoločenstve. V tejto zmluve sa špecifikuje rozpis prác, ktoré súvisia s plnením úloh predsedu spoločenstva, za ktoré sa určí aj výška jeho mesačnej odmeny. Žiadna ďalšia zmluva na vyplatenie odmeny za „predsedníctvo“ nie je potrebná. Je to volená funkcia. To znamená, že predseda zabezpečuje všetky náležitosti pre bytový dom v zmysle zmluvy o spoločenstve a dostáva za to odmenu, ktorú mu schválili zhromaždení vlastníkov. V nej je napríklad zahrnutá odmena za administratívne úkony, odmena za manažovanie opráv a obnovy, odmena za komunikáciu s ľuďmi, za zodpovednosť, aby zmluvy o službách potrebných k chodu domu (upratovanie, revízie apod.) boli správne napísané a nepredražené!!! – jednoducho za všetko, čo zahŕňa správa bytového domu. Odmeny za výkon funkcie v orgánoch spoločenstiev sú prijímané zo závislej činnosti podľa zákona o dani z príjmov. Predseda spoločenstva má postavenie zamestnanca na účely sociálneho poistenia len vtedy, ak z právneho vzťahu predsedu vyplýva právo na príjem, napr. zo Zmluvy o spoločenstve alebo na základe rozhodnutia zhromaždenia vlastníkov. Keďže má pravidelnú mesačnú odmenu, tak je povinne dôchodkovo a nemocensky poistený, ako aj povinne poistený v nezamestnanosti.

Evidencia štatutára spoločenstva

Otázka: Keď sa po skončení funkčného obdobia /3 roky/ predseda opätovne potvrdí a zvolí do funkcie na ďalšie trojročné obdobie, oznamuje niečo obvodnému úradu, kde je spoločenstvo evidované?

Odpoveď: Áno, oznamuje. Meno predsedu spoločenstva, ako štatutára, je jeden zo štyroch údajov, ktorý patrí k zapisovaným skutočnostiam (názov a sídlo spoločenstva, IČO, orgány spoločenstva, meno, priezvisko a adresa trvalého pobytu štatutárneho orgánu - § 7 ods. 7 platného zákona), aj keď zostáva pôvodný predseda vo funkcii. Podľa zákona, po uplynutí trojročného funkčného obdobia sa musí opäť zvoliť predseda aj rada. Musí sa to tiež oznámiť príslušnému registru. Zmena, či potvrdenie staronového predsedu sa schvaľuje „Dodatkom ku zmluve o spoločenstve“ a oznamuje Obvodnému úradu „Návrhom na zápis zmeny zapisovaných skutočností do registra spoločenstiev“.

Ako postupovať, keď zápisnica zo zhromaždenia vlastníkov má nedostatky

Otázka: Je platná zápisnica, ak bol na zhromaždení riadne zvolený overovateľ, tento mal k čístopisu vyhotovenej zápisnici vážne pripomienky a nepodpísal ju? (Navrhol so zapisovateľom stretnutie, kde by sa formulácie použité v zápisnici vysvetlili, no ten nereagoval.)

Odpoveď: Rozporovanú zápisnicu (ak zapisovateľ nereagoval), musí predseda spoločenstva prerokovať na rokovaní s overovateľom a členmi rady. Zápisnica musí zachytávať chronologický popis diania na zhromaždení. Ak to tak nie je a uvedené skutočnosti by mohli spôsobiť problém alebo nezrozumiteľnosť, je treba to dať na poriadok aj za tú cenu, že predseda a rada dajú do zápisu, že zápisnica nezodpovedá skutočnosti a je zavádzajúca (alebo to, čo je v nej nesprávne) a zápisnicu prepracovať tak, aby bola v poriadku. Potom zápisnicu podpíšu členovia rady a predseda a overovateľ zápisnice a k tomu sa priloží pôvodná zápisnica ako aj zápis a prezenčná listina z rokovania rady, kde sa prerokovávala rozporovaná zápisnica.

Voľba predsedu spoločenstva vlastníkov bytov

Otázka: Je možné vykonať právoplatné voľby predsedu spoločenstva hodinu po začatí zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome nadpolovičnou väčšinou zúčastnených na zhromaždení? V dome je 29 vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Odpoveď: Vo vašom dome je 29 bytov, to znamená, že na právoplatné rozhodovanie nadpolovičnou väčšinou všetkých je potrebných 15 hlasov. a) Ak je hodinu od začiatku rokovania na zhromaždení prítomných 15 a viac vlastníkov, rozhodnutie o voľbe predsedu je právoplatné, ak kandidát bol zvolený minimálne 15-imi hlasmi.

b) V prípade, že na zhromaždení nie je prítomná nadpolovičná väčšina vlastníkov, predsedu možno zvoliť hodinu po začatí zhromaždenia nadpolovičnou väčšinou zúčastnených podľa ustanovenia § 14 ods. 2. zákona NR SR č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Vysvetlenie postupu ako vykonať hlasovanie, ak nie je prítomná nadpolovičná väčšina vlastníkov: Ak je hodinu od začiatku rokovania na zhromaždení prítomných 14 a menej vlastníkov, rozhodnutie je právoplatné, ak bolo schválené nadpolovičnou väčšinou zúčastnených 1, t.j. 8-smimi hlasmi pri 14 prítomných, atď. V konečnom dôsledku môže byť prijaté rozhodnutie (hodinu od začiatku rokovania) zhromaždenia vlastníkov aj za prítomnosti 3 vlastníkov, ak sú za voľbu kandidáta dvaja z nich. Hlasovanie o voľbe predsedu je teda právoplatné, ak sa za kandidáta vyslovila nadpolovičná väčšina zúčastnených – prítomných !!! vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Nabudúce vysvetlíme spôsob písomného hlasovania o voľbe predsedu a členov rady v spoločenstve.



www.plastoveokna.sk

S oknami MIMA nebude vám zima...

Partnerom tejto rubriky je firma Milan Magula - MIMA, dodávateľ plastových a hliníkových okien a dverí pre bytové domy.