



Rubrika

o obnove bytového domu

Vy sa pýtate, odpovedá vám:



Petra Jurčáková, prezidentka ZSVB na Slovensku

Otázka: Ak si chce jeden vlastník bytu v bytovom dome urobiť vlastné – samostatné – kúrenie a prípravu teplej vody v byte, môže? Ako by sa mu potom rozpočítavalo teplo?

V prvom rade si treba uvedomiť, že odpojenie bytu od spoločného vykurovacieho systému je vážnym zásahom do vykurovacieho systému v bytovom dome. Odpojiť byt z vykurovacej sústavy v bytovom dome sa môže len na základe súhlasného stanoviska vlastníkov v bytovom dome a stavebného povolenia príslušného úradu.

Povolenie stavebný úrad vydá len na základe projektu, ktorý musí vyriešiť niekoľko technických problémov, ktoré povedia, či je vôbec možné odpojiť sa od centrálného vykurovania a zriadiť si svoje vlastné „samostatné“ kúrenie. Ak áno, tak najdôležitejšie je pre ostatných vlastníkov vyregulovanie zostávajúcej časti vykurovacieho systému bytového domu na nový stav! Aj keď sa vlastníkovi podarí súhlas získať, naďalej sa naň vzťahuje povinnosť podieľať sa na nákladoch spojených s dodávkou tepla na vykurovanie v zmysle vyhlášky ÚRSO č. 630/2005 Z. z. v znení novely č. 358/2009 Z. z. o rozpočítavaní § 7 ods. 3 alebo v zmysle rozhodnutia vlastníkov, ktorí sa môžu dohodnúť na inom spôsobe rozpočítavania v zmysle zákona NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Otázka: Je povinný vlastník garáže platiť predávky do fondu opráv, ak má garáž v osobnom vlastníctve? Máme 7 garáží v bytovom dome a vlastníci garáží sú nespokojní s tým, že musia prispievať do fondu opráv. Chcú sa súdiť. Musia prispievať do fondu opráv či nie?

Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov nerobí rozdiely medzi povinnosťami vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorými garáže sú. Vlastníci garáže musia prispievať do fondu prevádzky, údržby a opráv tak ako vlastníci bytov, a to podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Vlastníci v bytovom dome môžu prijať rozhodnutie, akým spôsobom bude FPUaO použitý v prospech vlastníkov nebytových priestorov – garáží na obnovu a údržbu.

Otázka: V októbri minulého roku darovala jedna vlastníčka v našom dome byt dcére. Prepis prebehol bez vedomia spoločnosti a bez potvrdenia, že na byte nie sú finančné dlhy. Pritom pôvodná vlastníčka má voči spoločnosti dlh vo výške troch mesačných zálohových platieb. Podali sme námietku prostredníctvom prokurátora na príslušnú správu katastra a následne na katastrálny úrad, avšak zamietli nám to. Ako sa máme k tejto pani zachovať, pretože dcéra s nami nekomunikuje. A čo s tým môžeme robiť?

Pri prevode bytu formou darovacej zmluvy nie je potrebné vyjadrenie spoločnosti k prepisu bytu. Obdarovaný totiž preberá dar aj s farchami. To znamená, že dlh nie je premlčaný a stále k bytu existuje. Môžete ho vymáhať od novej vlastníčky, obdarovanej dcéry. Darmo s vami nekomunikuje, zo zákona pristupuje každý nový vlastník k zmluve o spoloočnení vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pošlite jej preddražobnú upomienku a keď dlh v stanovenej lehote nevyrovná, spojte sa s dražobnou spoločnosťou a dlh vymôžte. Vykonanie dobrovoľnej dražby podlieha schváleniu nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov v bytovom dome. Postup prostredníctvom dražby je niekoľkonásobne rýchlejší, ako vymáhanie súdnu cestou a spoločnosti s tým nevznikajú žiadne výdavky. Náklady spojené s dražbou sa uspokojia z vydraženej čiastky. Nezabudnite k dlhu - istine pripočítať aj príslušenstvo – sankcie, ktoré máte zakotvené vo vašej zmluve o spoloočnení vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Otázka: Chcem sa spýtať, postačuje na výmenu radiátorov súhlas predsedu spoločnosti alebo je potrebná nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov.

Výmena radiátora musí byť oznámená predsedovi spoločnosti, nakoľko sa jedná o zásah do spoločného zariadenia domu. Samotný radiátor je vlastníctvom každého vlastníka bytu, radiátor je však napojený na vykurovaciu sústavu, ktorá je spoločným zariadením bytového domu.

Ak je radiátor opatrený uzatváracím ventilom aj na výtoku - spiatočke, demontáž je možná bez vypustenia vody z predmetnej stúpačky vykurovania. Ak takýto ventil osadený nie je, potrebné je pri výmene radiátora vypustiť vodu zo stúpačky a to už nesmie vlastník robiť svojoľne.

Ak je vykurovacia sústava vyregulovaná, môže byť nesprávnym zásahom alebo osadením nevhodného radiátora (s inými parametrami, odlišnými od pôvodného radiátora) rozladená, čo môže následne spôsobiť poruchy pri vykurovaní. Preto je potrebné takúto výmenu vykonávať v súčinnosti s predsedom spoločnosti.

intor
group
okná a dvere

OKNO, ZA KTORÝM SA CÍTITE DOBRE

Dodávateľ plastových okien, hliníkových okien a hliníkových vchodových dverí. www.intor.sk