



Rubrika o obnove bytového domu

Vy sa pýtate, odpovedá vám:

Ing. Otilia Leskovská, 1. viceprezidentka ZSVB na Slovensku



S prácou predsedu nášho spoločenstva nie sme spokojní, nakoľko „poľavil“ v aktivite a až 50 % vlastníkov bytov by ho chcelo odvolať. Je možné ho odvolať ešte pred skončením funkčného obdobia a aký je správny postup?

Predsedu spoločenstva volí a odvoláva zhromaždenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov. (§ 7 c odst. 9 písmeno g) Zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ďalej len zákon.)

Odvolať predsedu je možné, ak za odvolanie hlasuje nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome! Teda viac ako 50 %.

V prípade odvolávania predsedu spoločenstva nemožno aplikovať hlasovanie nadpolovičnou väčšinou zúčastnených na zhromaždení, nakoľko zákon jednoznačne definuje podmienku účasti a súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov! (§ 14 odst. 2 zákona.)

Návrh na odvolanie predsedu spoločenstva podáva Rada spoločenstva!

Postup je nasledovný: Rada zvolá zhromaždenie (§ 7 c odst. 5 písmeno c), v predmete programu zhromaždenia vlastníkov sa vyznačí Odvolanie predsedu a zároveň sa musí uskutočniť voľba nového predsedu či poverenie niektorého člena Rady dočasným vykonávaním funkcie predsedu po jeho odvolaní.

Táto pozvánka na zhromaždenie musí byť doručená všetkým vlastníkom najmenej 5 dní vopred pred dňom konania zhromaždenia! Deň konania zhromaždenia sa do týchto piatich dní neráta!

Predseda je odvolaný, ak na zhromaždení za jeho odvolanie hlasovala nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov. Napr. v bytovom dome je 48 bytov = 48 hlasov. Ak je na zhromaždení prítomných 25 vlastníkov a 25 hlasuje za odvolanie predsedu, predseda je odvolaný.

Ak na tomto zhromaždení hlasuje za odvolanie 24 vlastníkov a jeden sa zdržal či bol proti, predseda zostáva vo funkcii.

Zo zhromaždenia sa musí vyhotoviť zápisnica. Na začiatku zhromaždenia sa obvykle volí pracovné predsedníctvo, komisia mandátová – overuje prítomnosť vlastníkov (prezenčná listina sa musí vyhotoviť tiež dvojmo), návrhová komisia – navrhne odvolanie predsedu, voľbu nového predsedu, poprípade poverenie niektorého člena rady na dočasné vykonávanie funkcie predsedu (než sa zvolí nový predseda) a sformuluje text Uznesenia zo zhromaždenia, ďalej volebná komisia – overuje výsledok hlasovania, zvolí sa zapisovateľ a overovatelia textu zápisnice zo zhromaždenia.

Zdá sa vám to príliš administratívne?

Odporúčam prísne dodržať dikciu zákona a všetky formálne postupy, vyhnete sa sporom s odvolaným predsedom o neprávoplatnosti jeho odvolania.

Zápisnica o odvolaní a zvolení nového predsedu či o poverení člena rady sa musí doručiť do 15 dní od konania zhromaždenia do príslušného registra spoločenstiev vlastníkov bytov, spolu s Návrhom zmeny zapisovaných skutočností; ako príloha návrhu je nutná Prezenčná listina zo zhromaždenia (originál) a Uznesenie spoločenstva – t.j. výsledok hlasovania, ináč príslušný orgán zmenu nezapíše. Odvolávanie predsedu (aj voľbu nového či poverenie člena rady) by ste potom museli zopakovať!

Predseda spoločenstva nám oznámil, že bude mať operáciu a funkciu nebude vedieť vykonávať minimálne pol roka. Ako postupovať, aby chod nášho spoločenstva nebol prerušený a neutrpeli sme straty a na druhej strane, aby sme sa zachovali správne a ľudsky?

Tým, že predseda spoločenstva dopredu oznámil skutočnosť, že nebude schopný vykonávať funkciu predsedu po dobu dlhšiu ako tri mesiace, hneď môže zasadiť rada a určiť člena rady, ktorý bude túto funkciu vykonávať počas nasledujúceho pol roka. Tento člen rady by sa mal zaregistrovať v príslušnom registri spoločenstiev (Okresný úrad v sídle kraja), a to do 15 dní od určenia člena rady. Člen rady určený radou obdrží od príslušného OÚ v sídle kraja potvrdenie o registrácii, ktorým sa preukazuje, že je oprávnenou osobou a môže konať v mene spoločenstva navonok ako jeho štatutár. Túto skutočnosť oznámi rada vlastníkom na vývesnej tabuli alebo do poštových schránok, nie je za účelom tohto oznámenia potrebné zvoláť zhromaždenie.

V zmluve o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov by mala byť zakotvená lehota, do ktorej rada zvolá zhromaždenie a prevedie akt voľby nového predsedu spoločenstva. Obvykle to býva 30 až 60 dní odo dňa oznámenia predsedu o horevedených skutočnostiach.



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.