

# Uvedenie zmluvy o SVB do súladu so zákonom č.70/2010 Z.z

Novela zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č.70/2010, v § 32d ustanovuje:

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, správcovia a predsedovia sú povinný zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve uviesť do súladu s touto novelou zákona do 31.marca 2011.

Ktoré ustanovenia novelizovaného zákona musíme dostať do našej zmluvy o spoločenstve a následne do našich stanov, aby sme ich dali do súladu s platným zákonom? Sú to nasledujúce ustanovenia:

- 1) Spoločenstvo je povinné do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu. Zároveň je povinné vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivý byty (§ 7b ods. 3).
- 2) Vlastníci bytov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžia alebo terasy (§ 10 ods. 1).
- 3) Príjmami fondu prevádzky údržby a opráv domu sú
  - a) mesačné preddavky vlastníkov bytov,
  - b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
  - c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
  - d) príjmy z výt'azku exekúcie bytu alebo dobrovoľnej dražby bytu vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona,
  - e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
  - f) príjmy z predaja spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov v dome nedohodli inak (§ 10 ods. 2).
- 4) Doplnenie čl.2 ods.2e – ak vlastník bytu neumožní na požiadanie vstup do bytu zástupcovi spoločenstva poverenému členovi spoločenstva a opravárovi, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním (§ 11 ods.3).
- 5) Vlastníci bytov v dome môžu rozhodovať o úvere a o zabezpečení úveru, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov v dome aj písomným hlasovaním. Ak sa rozhoduje písomným hlasovaním, podpis vlastníka potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov. Overiť písomné hlasovanie môže aj notár alebo obecný úrad (§ 14 ods.3).
- 6) Písomné hlasovanie môže vyhlásiť predseda spoločenstva. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov v dome sedem dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, a o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacom lístku musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu v dome, otázka alebo otázky, ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Pri každej otázke musia byť dva rámčeky, z ktorých jeden je nadpísaný „áno“ a druhý „nie“ Ak vlastník bytu nevyznačí svoj názor, je hlas neplatný (§ 14 ods.6). (zhromaždenie str. 59)

## Návrh plánu prevádzky údržby a opráv na rok 2011

Činnosť	Predpokladané náklady
1. Výmena bleskozvodov	13.500 €
2. Opravy a GEO výťahov	12.500 €
3. GEO a zatepovanie strechy	cca 50.000 €
4. Rôzne opravy a havárie	9.500 €
<hr/>	
Spolu:	85.500 €
5. Zateplenie fasády (v prípade súhlasu 2/3 vlastníkov s pôžičkou)	?