

Prečo a ako zmeniť správcu

Prečo by ste mali zmeniť správcu ?

Správa bytových domov je mimoriadne komplikovaný predmet činnosti. Manažérsky, organizačne, odborne. Je upravená Zákomom o bytoch a nebytových priestoroch a sekundárne desiatkami iných právnych predpisov. Zmenu správcovskej spoločnosti ako i dôvody zmeny správcovskej spoločnosti by si mali vlastníci bytov a NP v bytovom dome dôkladne a starostlivo zvážiť.

Jednoducho bez ohľadu na právnu formu správcu, históriu vzniku správcu **existujú len dobré správcovské spoločnosti a zlé správcovské spoločnosti.**

Stretnite sa s vedením budúcej správcovskej spoločnosti, porozprávajte sa so zamestnancami ktorí by mali Váš bytový dom konkrétne na starosti.,

Ako na zmenu správcu ?

Pokiaľ ste sa už definitívne rozhodli, že ďalšia zmluvná spolupráca s doterajším správcom už nie je za žiadnych okolností možná, je potrebné zmluvný vzťah ukončiť. Aj v tomto treba byť obozretný a postupovať v súlade jednak s uzatvorenou a stále platnou zmluvou o výkone správy a jednak s príslušnými ustanoveniami Zákona o bytoch a nebytových priestoroch **Z hľadiska Zákona o bytoch a nebytových priestoroch majte na pamäti nasledujúce ustanovenia :**

„Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome uzatvoria so správcom písomnú zmluvu o výkone správy. **Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo jej zánik sa schvaľuje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.** Schválená zmluva o výkone správy alebo jej zmena, alebo jej zánik je záväzný pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak je podpísaná nadpolovičnou väčšinou vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcom. Správca je povinný schválenú zmluvu alebo jej zmenu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome. Na doručovanie sa vzťahuje osobitný predpis. 12e) Zmluva o výkone správy obsahuje najmä“ (**§ 8a ods. 1 Zákona o bytoch**)

„Zmluva o výkone správy sa uzatvára so správcom písomne na neurčitý čas. **Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu vypovedať zmluvu o výkone správy len na základe rozhodnutia podľa § 14. Výpovedná lehota je tri mesiace, ak sa zmluvné strany v zmluve o výkone správy nedohodnú inak.** Výpovedná lehota začína plynúť od prvého dňa kalendárneho mesiaca nasledujúceho po doručení výpovede. (**§ 8a ods. 6 Zákona o bytoch**)

„**Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, príslušenstve a pozemku na schôdzi vlastníkov.** Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia spôsobom v dome obvyklým.“ (**§ 14 ods. 1 Zákona o bytoch**)