

1. Združenie bytového hospodárstva Slovenska

2. Všeobecné

[2.1. Upratáť sneh na cudzom? Zatiaľ áno](#)

[Korzár; 25/2014; 31/01/2014; s.: 9; ht ; Zaradenie: RODINA]

[2.2. Pri odškodnom pomôže poisťka](#)

[Korzár; 25/2014; 31/01/2014; s.: 9; ht ; Zaradenie: RODINA]

[2.3. ZISTILI SME](#)

[Korzár; 25/2014; 31/01/2014; s.: 9; ht ; Zaradenie: RODINA]

[2.4. máte problém? O fungovaní spoločenstva vlastníkov bytov](#)

[Pravda; 31/01/2014; s.: 18,19; Redakcia ; Zaradenie: Užitočná pravda]

[2.5. Spoločenstvo vlastníkov bytov má povinnosti každý mesiac](#)

[Pravda; 31/01/2014; s.: 15,16; Zuzana Hlavačková ; Zaradenie: Užitočná pravda]

[2.6. otázky a odpovede O reklamácii vyúčtovania](#)

[Pravda; 31/01/2014; s.: 17; Zuzana Hlavačková ; Zaradenie: Užitočná pravda]

[2.7. AKO JE TO S POPLATKAMI ZA ODPAD, ZABEZPEČOVANÍM ZBEROVÝCH NÁDOB OBČANOM A DOČISŤOVANÍM STOJÍSK](#)

[Odpady; 01/2014; 30/01/2014; s.: 15,16,17; Ing. Milan Lukáč ; Zaradenie: AKO JE TO S POPLATKAMI ZA ODPAD]

[2.8. Čo robiť s konfliktnými susedmi? Poradíme vám!](#)

[pluska.sk; 31/01/2014; Báječná žena/Sylvia Derňárová ; Zaradenie: Žena]

[2.9. Nie ste spokojný so zálohovou platbou na byt?](#)

[pluska.sk; 31/01/2014; Zdroj - SOMAT Group/Pekné bývanie ; Zaradenie: iPeknéBývame]

[2.10. SERVISNÁ TÉMA. Keď vám auto poškodí ľad či sneh](#)

[noviny.sk; 01/02/2014; noviny.sk ; Zaradenie: noviny.sk]

[2.11. Poškodené autá snehom a ľadom](#)

[JOJ PLUS, 20:00; KRIMI; 31/01/2014; Juraj Hajdin; Zaradenie: z domova]

1. Združenie bytového hospodárstva Slovenska

2. Všeobecné

[2.1. Upratáť sneh na cudzom? Zatiaľ áno](#)

[Korzár; 25/2014; 31/01/2014; s.: 9; ht ; Zaradenie: RODINA]

KÝM JE TO VO VZN, UPRACTE AJ OBECNÝ CHODNÍK

Ľudia na sídliskách upratujú za vlastné aj také chodníky, ktoré nemusia. Pre vlastné bezpečie.

Snehom zapadané alebo ľadom sa ligotajúce chodníky možno vytvárajú romantickú atmosféru, pre vlastníkov domov však v prvom rade znamenajú povinnosti.

Rozšafné nariadenia od obcí

Ak sú chodníky vo vlastníctve občanov, sú za poriadok na nich zo zákona zodpovední. A podľa súčasného výkladu samospráv sú dokonca zodpovední aj za chodníky, ktoré im diktuje čistiť všeobecne záväzné nariadenie obce – vtedy, ak priliehajú k ich nehnuteľnosti a hraničia s cestou či s miestnou komunikáciou, hoci aj ide o verejné priestranstvo. Za zanedbanie povinností hrozí pokuta – tá býva pre občanov 33 eur a pre podnikateľov viac ako šesť a pol tisíca eur. Vo VZN však bývajú dokonca klauzuly o tom, že ak chodníky nebudete čistiť, budete zodpovedať za škody, ktorých príčinou bola neschodnosť chodníkov spôsobená poľadovicou alebo snehom.

Zmätky na sídliskách

V praxi niekedy môže byť značne problematické zistiť, kto vlastne za chodník zodpovedá. Komplikovanejšie ako pri rodinných domoch to býva pri bytovkách na sídliskách, hovorí advokát Dávid Štefanka. Možností je tu totiž niekoľko. Buď je za príľahlé chodníky zodpovedné spoločenstvo vlastníkov **bytov a nebytových priestorov**, teda v prípade, že si bývalí nájomníci byty odkúpili do **vlastníctva** a spravujú si teraz spoločné veci sami, alebo to bude v prípade družstevných **bytov bytové** družstvo. Ďalšou alternatívou je správcovská spoločnosť, ktorej je zverená **správa bytového domu**, ako aj údržba chodníka. "Preto je najlepšie, ak sa v prípade, že sa v celej situácii nevyznáte, obrátite na mestský alebo obecný úrad," radí advokát. Aby ste boli pripravení napríklad na situácie, keď sa na neočistenom chodníku stane úraz a hľadá sa vinník, ktorý by zaplatil odškodnenie. Neprehľadná situácia môže podľa Štefanku vzniknúť aj tam, kde pozemky nemajú dosiaľ vyriešené vlastníctvo.

Radšej aj navyše

VZN by mali mať mapky, z ktorých je zrejmé, ktorý chodník je prístupový k domu, ktorý je príľahlý a podobne, vraví Otilia Leskovská zo Združenia spoločenstiev vlastníkov bytov na Slovensku. "Najviac ťažkostí je tam, kde sa obec stará napríklad iba o jeden chodník popri hlavnej ceste, napriek tomu, že na sídlisku je veľa ďalších chodníkov. O tie sa už nikto nestará a vznikajú problémy, ak sa niečo stane," dodáva. V mnohých domoch je zabezpečená zimná údržba chodníkov nad rámec povinností, čo vlastníkov stojí nemalé peniaze. A to ani nie pre strach z pokuty, ale kvôli ľuďom, ktorí v bytovom dome bývajú a denne po týchto chodníkoch chodia. (ht)

VZN

Povinnosti

Sneh a námraza sa musia odpratávať bezodkladne, musia byť vždy včas odstránené.

Sneh sa zhŕňa na okraj chodníka, k ceste, nesmú sa zatarasiť priechody pre chodcov, príjazd k nádobámna odpad, vjazdy, prístupy k zastávkam, kanály a pod.

Na posyp sa použije inertný materiál (piesok, kamenná drvina). Posyp chloridmi len na živíčné povrchy a kde je to nevyhnutné. I Odstrániť sa musia aj sneh a cencúle zo strechy. (ht)

Zanedbáte povinnosti? Hrozí vám pokuta. ILLUSTRÁČNÉ FOTO: TOMÁŠ BENEDIKOVIČ

[Späť na obsah](#)

2.2. Pri odškodnom pomôže poisťka

[Korzár; 25/2014; 31/01/2014; s.: 9; ht ; Zaradenie: RODINA]

Môžu vlastníci platiť odškodnenie človeku, ktorý padol na ich chodníku? Áno.

Pri odškodnom pri pádoch na neupravených chodníkoch záleží na tom, čo majú vlastníci **bytovky** v zmluve so **správcom**, upratovacou firmou a tiež, či a aké majú poistenie – to platí aj pri rodinných domoch. Situáciu môže riešiť poistenie zodpovednosti za škodu všeobecnej zodpovednosti alebo zodpovednosti z držby nehnuteľnosti. V prípade bytoviek poistenie dohodne správca alebo spoločenstvo vlastníkov. Správca alebo spoločenstvo si poisťujú vlastnú zodpovednosť za škodu pri **správe** alebo dohodnú poistenie zodpovednosti z držby nehnuteľnosti v prospech vlastníkov **bytového domu**. Pri fyzických osobách poistenie škody býva v základnom balíčku pri poistení nehnuteľnosti a poistné sa pre poistenie zodpovednosti nezvyšuje. Pri právnických už to tak nebýva, hovorí poisťný špecialista Hypocentrum finančné služby Pavol Meliš. No bežne si poistenie zodpovednosti možno priplatiť.

Cena poistenia sa potom líši v závislosti od poistnej sumy, ktorú si bytovka stanoví. "Pri bežnom poistení na 20 000 eur (pozn. red. niekde sa poisťuje len na sumy napríklad od 30 000 eur) sa ročné poistné zmesť do sumy 50 eur," vraví Meliš.

Pri vyšších sumách poistné rastie. Poistenie zodpovednosti sa môže vzťahovať aj na zodpovednosť osôb, ktoré poistený poveril čistením a údržbou priestorov patriacich k nehnuteľnosti. Ak obec či mesto vlastníkom uložilo povinnosť čistiť verejné chodníky či schody, poistenie sa môže vzťahovať aj na poistné udalosti vzniknuté v týchto priestoroch. Poistenie sa môže vyplatiť, pretože aj keď osoba, ktorá na neočistenom chodníku spadne, má úrazové poistenie, poisťovňa si bude výdavky uplatňovať u vlastníkov. "Pri drobných úrazoch môže poškodený požadovať niekoľko tisíc eur, teda súčet bolestného, ušlého zisku, nákladov na liečbu a rehabilitácie a podobne. V prípade invalidity by nepoistení vlastníci museli vyplácať odškodné do konca života," vraví Meliš. V prípade sporov rozhoduje súd, a preto je dôležité mať dostatok

dôkazov o zavinení či nezavinení – napríklad ak osoba, ktorá padla, má nevyhovujúcu obuv alebo vedie zle zvládnutého psa. (ht)

[Späť na obsah](#)

2.3. ZISTILI SME

[Korzár; 25/2014; 31/01/2014; s.: 9; ht ; Zaradenie: RODINA]

Čo treba vedieť

1. Zodpovednosť zo zákona

Vlastníci, správcovia alebo používatelia nehnuteľností, ktoré v súvislo zastavanom území hraničia s cestou alebo s miestnou komunikáciou, zodpovedajú za škody, ktorých príčinou bola neschodnosť na príľahlých chodníkoch, čo vzniklo znečistením, poľadovicou alebo snehom a neboli bez prieťahov odstránené.

Ukladá to zákon o pozemných komunikáciách.

2. Kedy je to na **správcovi**

Vlastníci **bytového domu** môžu zaviazat' v zmluve o výkone **správy správcu** bytového domu zimnou údržbou príľahlých chodníkov a ak správca poruší túto povinnosť a v dôsledku toho vznikne škoda, napríklad úrazom chodca na zľadovatenom chodníku, za škodu zodpovedá správca.

Ak to vlastníci neurobia, za škody, vzniknuté pádmi na chodníkoch, zodpovedajú sami, upozorňuje Allianz - Slovenská poisťovňa.

3. Sami v dome alebo radšej firma?

Je na vôli vlastníkov, pre aký spôsob zabezpečenia upratovania spoločných priestorov a zimnej údržby sa rozhodnú. Možností je podľa Združenia spoločenstiev vlastníkov bytov na Slovensku viac.

Buď si upratovanie zabezpečujú sami (každá rodina, vlastník upratuje dohodnuté spoločné priestory týždeň), alebo túto službu zabezpečuje jedna osoba (vlastník bytu, používateľ bytu, iná osoba) na základe dohody, alebo upratovanie zabezpečuje profesionálna firma, poskytujúca tieto služby na faktúru.

V niektorých bytových domoch vlastníci využívajú aj služby študentských centier.

V prípade firmy advokát Dávid Štefanka odporúča v zmluve dohodnúť aj ustanovenie o zodpovednosti za úrazy z dôvodu neodkladne vykonanej práce zo strany firmy, takisto aj intervaly čistenia.

Často sa upravuje aj zimná pohotovosť a reakčný čas od násypu snehu. (ht)

[Späť na obsah](#)

2.4. máte problém? O fungovaní spoločenstva vlastníkov bytov

[Pravda; 31/01/2014; s.: 18,19; Redakcia ; Zaradenie: Užitočná pravda]

- Zhromaždenie vlastníkov bytov na výročnej schôdzi rozhodlo o určení ďalšej osoby (na jej výslovné naliehanie) v zmysle jeho poverenia kontrolovať prácu (doslova všetko) právoplatne zvolených orgánov spoločenstva (predsedu, výkonný výbor a radu). S rozhodnutím súhlasilo z prítomných 42 osôb 23 a hlasovania sa zdržalo 19. Dotyčná osoba sa domáha schvaľovania všetkých, nielen finančných rozhodnutí, čím sťažuje komunikáciu medzi orgánmi spoločenstva a vlastníkami bytov, a v neposlednom rade negatívne vplyva na medzilidské vzťahy svojím vystupovaním na schôdzach, pri ktorých doslova obviňuje orgány spoločenstva z rôznych nepodložených machinácií. Nie je takýto postup protiprávny?
OBYVATEĽ BYTOVÉHO DOMU

Otázky týkajúce sa postavenia a pôsobnosti orgánov spoločenstva vlastníkov bytov upravuje ustanovenie § 7 **zákona** č. **182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**. V zmysle tohto zákona sú orgánmi spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov: 1. predseda spoločenstva vlastníkov bytov; 2. rada spoločenstva vlastníkov bytov; 3. zhromaždenie vlastníkov bytov; 4. iný orgán, ak tak ustanoví zmluva o spoločenstve. Z uvedeného vyplýva, že spoločenstvo zo zákona musí mať svojho predsedu, svoju radu a všetci vlastníci bytov v dotknutom bytovom dome tvoria zhromaždenie vlastníkov bytov. Postavenie a pôsobnosť týchto orgánov je priamo upravená v **zákone o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**. V prípade, ak by vlastníci bytov mali záujem, aby spoločenstvo malo aj ďalší orgán, tak sa na tom musia dohodnúť v zmluve o spoločenstve a zároveň v tejto zmluve musia určiť zloženie tohto orgánu, spôsob ustanovovania jeho členov a okruh jeho pôsobnosti. Čo sa týka predsedu spoločenstva, tak tento je podľa zákona štatutárnym orgánom spoločenstva, ktorý riadi jeho činnosť a koná v jeho mene. Rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami zverené inému orgánu spoločenstva. Inými slovami, predseda spoločenstva rozhoduje o otázkach týkajúcich sa každodennej činnosti spoločenstva v súlade so zákonom a zakladajúcimi dokumentmi spoločenstva, pričom jedine predseda spoločenstva môže po prerokovaní v rade spoločenstva predložiť zhromaždeniu vlastníkov bytov návrh na schválenie: 1. rozpočtu spoločenstva na príslušný kalendárny rok; 2. ročnej účtovnej závierky spoločenstva; 3. výšky mesačných úhrad za plnenia; 4. výšky mesačných platieb za správu; 5. použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv; 6. výšky príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv; 7. vyúčtovania úhrad za plnenia; 8. podania návrhu na exekučné konanie; 9. vykonania dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome. Ďalším orgánom, ktorý každé spoločenstvo vlastníkov bytov musí zo zákona mať, je rada spoločenstva, ktorá je dozorným orgánom spoločenstva. Do jej pôsobnosti patrí: 1. zvolávanie zhromaždenia vlastníkov bytov, a to minimálne raz za rok; 2. kontrola vedenia účtovníctva a iných dokladov; 3.

predloženie návrhu na odvolanie predsedu spoločenstva; 4. kontrola činnosti spoločenstva a navrhovanie opatrení na nápravu nedostatkov. Členovia rady sú oprávnení nahliadať do všetkých dokladov a záznamov týkajúcich sa činnosti spoločenstva a kontrolujú, či spoločenstvo vykonáva činnosť v súlade so zákonom. Orgánom spoločenstva, ktorý rozhoduje o najzákladnejších otázkach spoločenstva, je zhromaždenie vlastníkov **bytov a nebytových priestorov** v dome. Podľa **zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov** do pôsobnosti zhromaždenia patrí: 1. schvaľovanie zmien zmluvy o spoločenstve, stanov spoločenstva a zásad hospodárenia; 2. schvaľovanie rozpočtu spoločenstva; 3. schvaľovanie ročnej účtovnej závierky spoločenstva a vyúčtovania úhrad za plnenia; 4. schvaľovanie výšky mesačných úhrad za plnenia, mesačných platieb za správu a príspevkov do fondu prevádzky, údržby a opráv; 5. rozhodovanie o použití prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv; 6. voľba a odvolávanie členov rady; 7. voľba odvolávanie predsedu; 8. rozhodovanie o zrušení, zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva; 9. rozhodovanie o úvere a o zabezpečení pohľadávok vyplývajúcich z poskytnutého úveru a o vstavbe a nadstavbe **bytov alebo nebytových priestorov**; 10. rozhodovanie o **správe** alebo o zmene spôsobu výkonu **správy**; 11. určovanie odmeny predsedu spoločenstva a členov rady; 12. rozhodovanie o ďalších skutočnostiach, o ktorých podľa **zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov** nerozhoduje iný orgán. V skratke možno pôsobnosť jednotlivých orgánov spoločenstva definovať tak, že o najzákladnejších veciach spoločenstva rozhoduje zhromaždenie vlastníkov bytov, čím sa vlastne vytvára určitý rámec, v rámci ktorého potom predseda spoločenstva rozhoduje o každodennom fungovaní celého spoločenstva. Predseda spoločenstva ešte zo zákona zodpovedá za škodu, ktorá vznikne porušením jeho povinností. Kontrola činnosti spoločenstva je potom zákonom zverená rade spoločenstva. Čo sa konkrétne týka vami uvádzaného poverenia udeleného zhromaždením vlastníkov tretej osobe na vykonávanie ďalšej kontroly činnosti orgánov spoločenstva, tak v tejto súvislosti uvádzame, že zákon takýto postup nevyklučuje a zhromaždenie môže takéto poverenie tretej osobe udeliť. Oprávnenie zhromaždenia udeliť takéto poverenie vyplýva z ustanovenia § 7c ods. 9 písm. 1) **zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**, teda takéto rozhodnutie o poverení nie je v rozpore so zákonom. Pokiaľ ide o počet kladných hlasov, vo svojej otázke neuvádzate, koľko je všetkých vlastníkov bytov, a okrem toho zákon pre takéto rozhodnutie nevyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov. To môže vyžadovať zmluva o spoločenstve alebo stanovy, ktorých obsah nám však nie je známy. V tejto súvislosti sme však toho názoru, že udelenie takéhoto poverenia na vykonávanie ďalšej kontroly činnosti orgánov spoločenstva je zbytočné, nakoľko mechanizmus kontroly činnosti orgánov spoločenstva je zakotvený už priamo v zákone. Kontrolnú činnosť v rámci spoločenstva vykonáva rada tohto spoločenstva ako kolektívny orgán zložený minimálne z troch členov - vlastníkov. V prípade, ak so vzniknutou situáciou nesúhlasíte, tak na najbližšom zasadnutí zhromaždenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov môžete navrhnúť, aby zhromaždenie rozhodlo o odvolaní predmetného poverenia udeleného tejto tretej osobe. Čo sa týka zvolania zasadnutia zhromaždenia vlastníkov bytov, tak v zmysle **zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov** zhromaždenie zvoľáva rada spoločenstva podľa potreby, alebo ak o to požiada predseda spoločenstva, alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Výkon funkcie predsedu spoločenstva

- Môže vykonávať funkciu predsedu spoločenstva vlastníkov bytov osoba, ktorá v dome už byť nevlastní? OBYVATEĽKA DOMU

Základnou právnou úpravou predmetnej problematiky je **zákon** č. **182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**. Podľa § 7c ods. 2 tohto zákona "Predseda je štatutárny orgán, ktorý riadi činnosť spoločenstva a koná v jeho mene. Predsedu volí zhromaždenie nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na tri roky. Za predsedu môže byť zvolená len fyzická osoba, ktorá je spôsobilá na právne úkony a je bezúhonná." Zákon teda nestanovuje, že podmienkou vykonávania funkcie predsedu je, aby bol vlastníkom bytu v tomto dome. Preto ním môže byť aj taká osoba, ktorá nie je vlastníkom bytu, pokiaľ je spôsobilá na právne úkony, bezúhonná a zvolená potrebnou väčšinou hlasov. Oproti tomu členom rady, čo je ďalší orgán spoločenstva, môže byť výlučne len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Musí sa v dome platiť za psa?

- Na zhromaždení vlastníkov bytov sa schválilo ustanovenie, že každý majiteľ psa bude v dome platiť za psa ako za osobu (zálohový predpis). Zo 65 vlastníkov sa zúčastnilo 20, ustanovenie schválilo 18 z nich. Ako majú majitelia psov postupovať? Pes predsa nie je osoba a zálohový predpis sa vydáva len na osobu. NEJSPOKOJNÍ PSÍČKARI

Práva a povinnosti vlastníkov **bytov** im vyplývajúce z členstva v spoločenstve vlastníkov **bytov**, resp. zo zmluvy o výkone **správy** uzatvorenej so **správcom** sú upravené v **zákone** č. **182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**. Podľa ustanovenia § 14 ods. 2) tohto zákona: "Pri hlasovaní na schôdzi vlastníkov sa rozhoduje nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov, ak tento zákon neustanovuje inak. Ak počet zúčastnených vlastníkov neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou zúčastnených." Na základe vyššie uvedeného ustanovenia zákona je rozhodnutie platné, ale len za podmienky, že ste o konaní tejto schôdze boli písomne upovedomení minimálne päť dní pred jej konaním. Ak uvedená podmienka nebola splnená, tak toto rozhodnutie bolo prijaté v rozpore so zákonom, a teda nie je platné. Samotné rozhodnutie prijaté na schôdzi vlastníkov sa zrejme týkalo úhrady za plnenia spojené s užívaním bytu. Ten výslovne neupravuje spôsob a výšku rozúčtovania úhrad za plnenia spojené s užívaním bytu, túto otázku ponecháva na rozhodnutí vlastníkov bytov. Tieto úhrady sa zrejme vo vašom spoločenstve rozúčtovávajú podľa počtu osôb obývajúcich každý byt. Zo zásady, "čo nie je zákonom výslovne zakázané, je dovolené", vyplýva, že je možné, aby si vlastníci bytov upravili povinnosť platiť tieto úhrady spôsobom, ktorý uznajú za vhodný. V tejto súvislosti poukazujeme na ust. § 10 ods. 6 druhá veta bytového zákona, v zmysle ktorého "pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi". Citované ustanovenie tak predstavuje jediné zákonné obmedzenie vlastníkov bytov pri úprave tejto otázky. Z uvedených skutočností vyplýva, že predmetné rozhodnutie prijaté na schôdzi vlastníkov bytov je platné a zaväzuje všetkých vlastníkov. Na riešenie odporúčame iniciovať zvolanie ďalšej schôdze a navrhnúť zrušenie dotknutého rozhodnutia, pričom sa bude vyžadovať súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov prítomných na zvolanej schôdzi. Zákon hovorí: "Zhromaždenie tvoria všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Zhromaždenie zvoláva rada podľa potreby, najmenej raz za rok, alebo keď o to požiadajú predseda alebo najmenej štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome." Vo vašom prípade je teda na zvolanie novej schôdze potrebný podnet najmenej 17 vlastníkov bytov.

ZDROJ: OTÁZKY VYPRACOVAL TÍM
PRÁVNÍKOV Z E-PRAVO.SK

[Späť na obsah](#)

2.5. Spoločenstvo vlastníkov bytov má povinnosti každý mesiac

[Pravda; 31/01/2014; s.: 15,16; Zuzana Hlavačková ; Zaradenie: Užitočná pravda]

Zuzana Hlavačková

Fungovanie **správy** domu pod vedením spoločenstva vlastníkov **bytov a nebytových priestorov** upravuje **zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**. Ten presne definuje práva a povinnosti spoločenstva. Pri **správe** domu sa tieto organizácie zvyknú riadiť takzvaným kalendárom povinností spoločenstiev vlastníkov **bytov** súvisiacich so **správou** domu, vedením účtovníctva a povinnými odvodmi. "V januári majú spoločenstvá povinnosť nahlásiť spotrebu teplej a studenej vody za predchádzajúci rok v bytoch a nebytových priestoroch," hovorí František Štupka z rady spoločenstva vlastníkov v bratislavskom bytovom dome. Nemenej dôležité sú podľa neho aj daňové povinnosti. "Do konca januára treba napríklad daňovému úradu odovzdať prehľad o zrazených a odvedených preddavkoch na daň za štvrtrok, ako aj odvieť daň z nehnuteľnosti príslušnému mestskému úradu za spoločné priestory v dome využívané na podnikanie," vysvetľuje. Na konci marca sa okrem daňových povinností účtovne uzatvára aj predchádzajúci rok.

V kalendári povinností je asi najvýznamnejším dátumom 31. máj. K tomuto dátumu by mal každý majiteľ bytových alebo nebytových priestorov dostať vyúčtovanie za predchádzajúci rok. Ročné vyúčtovanie predstavuje rozdiel medzi zálohovými platbami a skutočnými nákladmi za služby spojené s bývaním. Patrí sem najmä dodávka tepla, teplej aj studenej vody, elektrickej energie, odvoz a likvidácia odpadu, prevádzka výťahu, upratovanie a iné služby. Zabudnúť nemožno na príspevky do fondu údržby a opráv. "Podľa nameraného rozdielu medzi platbami a skutočnou spotrebou čaká vlastníkov preplatok, prípadne musia uhradiť nedoplatok," hovorí Štupka. Dátum 31. máj je pre správčovské organizácie zo zákona záväzný, pre spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov odporúčaný. Nadpolovičná väčšina vlastníkov bytov sa totiž môže dohodnúť aj na inom termíne. Forma, ako by malo vyzeráť vyúčtovanie, nie je predpísaná. Každý softvér má svoje vlastné výstupy. Viac alebo menej zrozumiteľné. Ročné vyúčtovanie by malo byť po formálnej stránke jasné a zrozumiteľné, aby zbytočne nedochádzalo k jeho spochybnovaniu. Ak je vyúčtovanie nezrozumiteľné, vlastník má právo dožadovať sa vysvetlenia. S prípadnými reklamáciami sa môže obrátiť na toho, kto zabezpečuje správu, v termíne do 30 dní od doručenia vyúčtovania.

V máji by malo vedenie spoločenstva predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí a zariadení domu, ako aj o iných veciach, ktoré súvisia so správou domu. Podľa Štupku netreba zabúdať ani na povinnosti spojené s rôznymi revíziami. Kontrolovať treba zo zákona pravidelne výťahy, zanedbávať sa nesmie požiarna ochrana a komíny. Rovnako treba dbať aj na plynové

rozvody a elektrorozvody V januári majú spoločnosti povinnosť nahlásiť spotrebu teplej a studenej vody za predchádzajúci rok v bytoch a nebytových priestoroch. ILUSTRAČNÉ FOTO: SHUTTERSTOCK

Kalendár povinností spoločnosti vlastníkov **bytov**

Prehľad povinností spoločností vlastníkov **bytov** súvisiacich so **správou** domu. s vedením účtovníctva, povinnými odvodmi a ďalšími povinnosťami

Úloha	I.	II.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.
Nahlásiť spotrebu SV a TV za predchádzajúci rok (súčet všetkých meradiel v bytoch a N B)												za rok do 10.
Odozdať výkaz zákonného poistenia organizácie za škodu pri DOVP							4. Q. do 15.					I. Q do 15.
		2. Q do 15.				3. Q do 15.						
Odviesť zrazenú daň z príjmu z DOVP a iného pracovného vzťahu*									do 15.	do 15.	do 15.	do 15.
	do 15.	do 15.	do 15.	do 15.	do 15.	do 15.						do 15.
Odviesť daň z príjmu za prenájom spoločných častí a priestorov 19% za predošlý rok												do 15.
Odviesť povinné odvody do fondov, ak to určuje zákon							do 15.	do 15.	do 15.	do 15.	do 15.	do 15.
	do 15.	do 15.	do 15.	do 15.								do 15.
Odozdať DÚ prehľad o zrazených a odvedených preddavkoch za daň za štvrťrok											do 31.	do 28. -9. do 31.
	do 30.	do 31.	do 30.	do 31.	do 31.	do 30.	do 31.	do 30.	do 31.			
Odviesť daň z nehnuteľností príslušnému MÚ za spoločné priestory v dome využívané na podnikanie												do 31.
Odozdať daňové priznanie o dani z príjmu právnických osôb												do 31.
Odozdať DÚ hlásenie o vyúčtovaní daní z príjmov fyzických osôb zo závislej činnosti z funkčných požitkov za predošlý rok												do 31.
Vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome												do 31.
Predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu												do 31.
Nahlásiť spotrebu plynu na mesto												do 15.
Nahlásiť požiadavku na množstvo spotrebovaného tepla pre UK na budúci rok												do 15.
Kontrola tlakových nádob												raz ročne

Vykonanie povinnej revízie PO dvakrát ročne
Ciachovanie určených meradiel na SV každých šesť rokov
Uhradiť poisťné za dom v termíne podľa zmluvy

[Späť na obsah](#)

2.6. otázky a odpovede O reklamácii vyúčtovania

[Pravda; 31/01/2014; s.: 17; Zuzana Hlavačková ; Zaradenie: Užitočná pravda]

Možno vyúčtovanie reklamovať?

Lehota podania reklamácie je vyznačená na ročnom vyúčtovaní, zvyčajne je to 15 alebo 30 dní. V tejto lehote je správca alebo spoločenstvo povinné vyplatiť preplatky a vlastníci uhradiť nedoplatky. Obvykle sa táto lehota určuje v Zmluve o spoločenstve alebo v Zmluve o výkone správy. Ak si vlastníci v tejto lehote reklamáciu neuplatnia, môžu tak urobiť do troch rokov od prevzatia vyúčtovania s ohľadom na Občiansky a Obchodný zákonník (premlčacia doba). Tento právny inštitút pomáha zvyšovať právnu istotu tým, že nepriamo núti veriteľov, aby svoje pohľadávky uplatnili u dlžníkov v premlčacej dobe. Ak veriteľ zabudne svoj nárok na pohľadávku včas uplatniť na súde, dlžník sa môže brániť námietkou premlčania a súd veriteľovi pohľadávku neprizná. Splnením premlčaného záväzku sa veriteľ neobohacuje bezdôvodne, pretože pohľadávka premlčaním nezaniká. Premlčaním vzniká len možnosť dlžníka namietať premlčanie pred súdom. Ak dlžník použije námietku premlčania pred súdom, súd nemôže veriteľovi pohľadávku priznať a žalobu veriteľa zamietne.

Aká je dĺžka premlčacej doby?

Premlčujú sa všetky majetkové práva s výnimkou vlastníckeho práva. Nepremľujú sa takisto práva z vkladov na vkladných knižkách alebo na iných formách vkladov a bežných účtoch, pokiaľ vkladový vzťah trvá. Záložné práva sa nepremľujú skôr, ako je pohľadávka zabezpečená týmto záložným právom. Všeobecná dĺžka premlčacej doby je v občianskoprávných vzťahoch tri roky, v obchodnoprávných štyri roky. Všeobecná premlčacia doba sa použije, ak zákon neustanovuje osobitnú premlčaciu dobu (nárok na náhradu škody, nárok na vydanie bezdôvodného obohatenia - dva roky). Ak bolo právo priznané právoplatným rozhodnutím súdu alebo iného orgánu, premlčuje sa za desať rokov odo dňa, keď sa malo podľa rozhodnutia plniť. Ak právo dlžník písomne uznal čo do dôvodu aj výšky, premlčuje sa za desať rokov odo dňa, keď k uznaniu došlo.

Odkedy plynie premlčacia doba?

Pokiaľ nie je v ustanoveniach uvedené inak, premlčacia doba plynie odo dňa, keď sa právo mohlo vykonať po prvý raz. Pri právach, ktoré sa musia najprv uplatniť u fyzickej alebo právnickej osoby, začína premlčacia doba plynúť odo dňa, keď sa právo takto uplatnilo (napr. zodpovednosť za vady). Osobitná je úprava pri náhrade škody, bezdôvodnom obohatení, v splátkach, v poisťnom plnení, pri práve oprávneného dediča na vydanie dedičstva. Ak veriteľ v premlčacej dobe uplatní

právo na súde alebo u iného príslušného orgánu a v začatom konaní riadne pokračuje, premlčacia doba od tohto uplatnenia po dobu konania neplynie.

Byt v bytovom dome zdedili štyria spoluvlastníci. Po vzájomnej dohode bude byt dočasne obývať jeden z nich. V prípade, ak na liste vlastníctva budú uvedení všetci štyria majitelia, majú aj všetci štyria právo hlasovať na domovej schôdzi? Stačí ak za všetkých štyroch bude hlasovať iba ten z nich, čo byt obýva?

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov hovorí, že za každý byt na domovej schôdzi a hlasovaní je len jeden hlas. Nezáleží teda na tom, koľkým spoluvlastníkom byt patrí, hlas majú spolu len jeden. Spoluvlastníci by sa mali preto pred schôdzou dohodnúť na tom, ako bude ich zástupca hlasovať. Ak sa na domovej schôdzi bude hlasovať o podstatných náležitostiach, ten zo spoluvlastníkov, čo bude hlasovať, by mal mať podpísanú od zostávajúcich troch spoluvlastníkov plnú moc, ak od nich nemá plnú moc na zastupovanie v záležitostiach okolo bytu. Ak sa navzájom nedohodnú, bude to považované za to, že sa zdržali hlasovania.

Vo väčšom bytovom dome vytvorili obyvatelia Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Jeho predseda zvoláva vlastníkov na domové schôdze v krátkych časových odstupoch (tri - štyri týždne) a necháva ich o všetkom hlasovať. Obyvateľom sa to ale nepáči, zdá sa im, že ich zvoláva a necháva hlasovať aj o skutočne nepodstatných veciach, o ktorých by mohol rozhodnúť aj sám. Mnohí preto schôdze ignorujú. Je naozaj potrebné o každej veci, čo sa v dome deje, hlasovať?

Záležitosti, ktoré si vyžadujú hlasovanie a rozhodnutie o nich či už nadpolovičnou, alebo dvojtretinovou väčšinou hlasov upravuje **zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov**. Vlastníci teda musia rozhodnúť o záležitostiach, ako je napríklad zvýšenie príspevkov do fondu údržby a opráv, o rekonštrukcii domu, o vstavbe alebo nadstavbe bytov v dome, o úvere alebo jeho zabezpečení. O záležitostiach, ako je výmena vypálených žiaroviek vo výťahu a v spoločných chodbách alebo potrebná akútna výmena rozbitého skla na vstupných domových dverách naozaj nie je potrebné zvolávať domovú schôdzu. Je v kompetencii predsedu spoločenstva zariadiť tieto záležitosti aj bez aktuálneho odsúhlasenia obyvateľov domu. Ak predseda zvoláva schôdzu aj na základe takýchto vecí, ide o nadmernú a zbytočnú iniciatívu a obyvatelia domu by ho mali upozorniť, že domová schôdza sa nemusí konať každé tri týždne kvôli tomu, aby sa prerokovala výmena vypálenej žiarovky.

ZDROJ: ZDRUŽENIE SPOLOČENSTIEV
VLASTNÍKOV BYTOV NA SLOVENSKU

Tému Poradňa pripravila: Zuzana Hlavačková

Spoločenstvo vlastníkov **bytov**

1 Vlastníci **bytov a nebytových priestorov** sa musia rozhodnúť, akú formu **správy** si vyberú pre spravovanie spoločných záležitostí. **Bytový** zákon pozná iba dve formy **správy bytov**: založenie spoločenstva vlastníkov **bytov** alebo uzatvorenie zmluvy o výkone **správy** s externým **správcom**.

2 Pri založení spoločenstva sa vlastníci **bytov a nebytových priestorov** riadia Zmluvou o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Táto je pre všetkých vlastníkov záväzná.

3 Ak si vlastníci vytvoria spoločenstvo, budú si sami riadiť zase ležitosť a zmluvné vzťahy spojené s **bytovým domom**. Vlastníci sami nielen riadia, ale aj kontrolujú vykonávanie činností súvisiacich so **správou bytov** v **bytovom dome** a hospodária s vlastnými finančnými prostriedkami.

4 Hlavnou výhodou spoločenstva je úplná finančná samostatnosť a absolútna kontrola vlastných finančných prostriedkov. To znamená, že nimi disponuje jedine spoločenstvo.

5 Spoločenstvo má založené vlastné účty, ktorými môže disponovať len ním poverená osoba, resp. osoby.

6 Vlastníci bytov a nebytových priestorov rozhodujú o tom, ako budú použité ich finančné prostriedky.

7 Drobné práce a opravy si môžu vlastníci robiť svojpomocne. Veľké opravy si zabezpečujú samostatne. SVB samostatne zabezpečuje výber dodávateľov a samostatne uhrádza faktúry.

8 V prípade potreby si môže zabezpečiť zmluvnú správu svojho majetku a s ním spojené zabezpečenie služieb.

9 O nevýhodách sa hovoriť nedá. V podstate nie sú žiadne. Existuje len riziko, že by na čele spoločenstva mohli stáť nekompetentní predstavitelia. Môže sa to prejavíť v prípade, ak v bytovom dome nieje napríklad "odborník na ekonomiku". Toto je riešiteľný problém, existujú konzultačné centrá, ktoré v tomto prípade môžu pomôcť, prípadne je to možné riešiť externou spoluprácou.

ZDROJ: SVB SK

Povinnosti spoločenstva vlastníkov bytov počas roka

1. Osobne vytahy

týždenné kontroly - raz za týždeň - norma STN 274002

kontrola v medziobdobí - raz za týždeň medzi odbornými prehliadkami norma STN 2754002

revízia výťahov odborná prehliadka - raz za tri mesiace

záťažové odborné skúšky výťahov - raz za tri roky a aj po každej oprave

úradné skúšky výťahov IBP

- opakovaná úradná skúška raz za šesť rokov

2 Požiarna ochrana

revízia požiarnej ochrany domu a kontrola hasiacich prístrojov - každý rok

pred vykurovacím obdobím a po jeho skončení tlaková skúška hydrantov každý rok

čistenie vložkovaných komínov - každé dva roky

revízia komínov bez vložky

- dvakrát ročne

čistenie komínov bez vložky - každé štyri roky

3. Plynové rozvody

kontrola plynových rozvodov od hlavného prívodu po stúpačky - každý rok

revízia plynových rozvodov - každé tri roky

revízia kotlov v kotolni každý rok

ciachovanie určených meradiel TU v byte - každé štyri roky

ciachovanie určených meradiel SV v byte - každých šesť rokov

ciachovanie určeného meradla spotreby SV na prípravu TÚV (zabezp. dodávateľ) - každých šesť rokov

ciachovanie určeného meradla na päte domu SV (zabezpečuje dodávateľ) každých šesť rokov

4. Elektrorozvody

revízia elektrorozvodov každých päť rokov

5. Bleskozvody

revízia bleskozvodov každých päť rokov

Všetky práce súvisiace s kontrolou, revíziou a opravami vyhradených technických zariadení (VTZ), elektrorozvodov, plynových rozvodov a podobne môžu vykonávať iba osoby a organizácie oprávnené na vykonávanie takýchto prác a musia mať na to predpísané oprávnenia a štátne skúšky. Každý revízny technik musí poznať svoje povinnosti a právne zodpovedá za vykonanú prácu a revíziu. Predseda SVB je tak chránený o nemusí podrobne ovládať všetky úkony s tým súvisiace. Mal by poznať intervaly povinných revízií VTZ a ďalších zariadení.

[Späť na obsah](#)

2.7. AKO JE TO S POPLATKAMI ZA ODPAD, ZABEZPEČOVANÍM ZBEROVÝCH NÁDOB OBČANOM A DOČISŤOVANÍM STOJÍSK

[Odpady; 01/2014; 30/01/2014; s.: 15,16,17; Ing. Milan Lukáč ; Zaradenie: AKO JE TO S POPLATKAMI ZA ODPAD]

Ing. Milan Lukáč

ÚVOD

Rast nákladov pri nakladaní s odpadom (pri zbere), prudký pokles príjmov (za separovaný zber) a zvyšovanie poplatkov za zneškodňovanie odpadu vyvoláva čoraz väčší tlak na zvyšovanie poplatkov za odpad pre občanov (a ďalších pôvodcov odpadu) jednotlivých miest a obcí. Vysoká nezamestnanosť a nízke príjmy obyvateľstva limitujú možnosti obcí a miest prenášať tieto náklady na občanov, no sami už nedokážu rast výšky poplatkov za odpad eliminovať z vlastných zdrojov. Rastie nespokojnosť občanov a následne aj počet neplatičov poplatkov za odpad a zvyšuje sa celková apatia najmä k separovanému zberu alebo sa občania v čoraz väčšej miere sťažujú na zber odpadu - najčastejšie na „zabezpečenie“ zberových nádob, dočisťovanie stojísk, nedodržiavanie stanovených termínov zberu odpadu a pod. Tento článok by mohol samosprávam pomôcť, ako vysvetliť a zdôvodniť sťažujúcim sa občanom (a iným záujemcom) ustanovenia zákona o odpadoch č. 223/2001 Z. z., ktoré sa týkajú uvedenej problematiky. 1. VZŤAH OBČANOV K ZBERNÝM NÁDOBÁM

Už pri tvorbe zákona o odpadoch sa okrem iného posudzovala aj otázka majetkových vzťahov občanov (pôvodcov odpadu) voči zberovým nádobám, ktoré užívajú, pričom určujúcim kritériami boli najmä nasledovné zásady:

- V obci (meste) sa môžu používať len zberové nádoby, ktoré zodpovedajú používanej technológii na ich zhromažďovanie a vyprázdňovanie.

- Zberové nádoby pre potrebu obcí je najekonomickejšie nakupovať, „zabezpečovať“ spoločne pre všetkých pôvodcov odpadu (vyšší rabat, lacnejšia doprava).
- Každý pôvodca odpadu je zodpovedný za svoj odpad a musí znášať aj všetky náklady súvisiace s jeho nakladaním. Sú to najmä činnosti ako zhromažďovanie odpadu do zberovej nádoby, nadobudnutie zberovej nádoby, jej údržba a oprava, zneškodňovanie a zhodnocovanie odpadu a ďalšie.
- Všetky náklady a príjmy obce súvisiace s nakladaním s odpadom vrátane zabezpečenia (nákupu) zberových nádob musia byť zahrnuté do výpočtu výšky poplatku pôvodcov odpadu (občanov) a schválené VZN o miestnych poplatkoch.

Z toho vyplýva, že pod pojmom „zabezpečenie“ zberových nádob pre občanov (pôvodcov odpadu) na území obce treba rozumieť povinnosť obce tieto zberové nádoby napr. zakúpiť a následne (na základe žiadosti) občanovi zberovú nádobu zabezpečiť. A keďže platí zásada, že občan je zodpovedný za všetky náklady súvisiace s nakladaním s jeho odpadom (vrátane nadobudnutia zberovej nádoby), obec má právo od občanov požadovať finančnú úhradu za jej zabezpečenie.

Spravodlivé zabezpečovanie zberových nádob pre občanov však nie je vždy jednoduché. Iné je pre občanov v rodinných domoch (IBV) a iné pre občanov v bytových domoch (KBV). Ako prvé je potrebné prehodnotiť súčasný majetkový vzťah občanov k zberovým nádobám, analyzovať ich kvalitu a možnosti obce na zakúpenie nových zberových nádob, a to buď z vlastných zdrojov, alebo pomocou iných podporných foriem nadobudnutia.

Variety vzťahu občanov k zberovým nádobám v rodinných domoch (IBV):

- a) Ak všetci občania doteraz dostali zberové nádoby zdarma a obec nemá dostatok vlastných zdrojov ani inú možnosť zabezpečenia zberových nádob bez úplaty (z podporných fondov), každú ďalšiu požadovanú zberovú nádobu si občan už musí zaplatiť.
- b) Ak si časť občanov zberové nádoby už zakúpili z vlastných zdrojov a ostatní ich dostali zdarma, pričom mesto nemá dostatok zdrojov, aby ich všetkým ostatným občanom zabezpečila podľa potreby, obec zberovú nádobu zabezpečí už len za úplatu.

Variety vzťahu občanov k zberovým nádobám v bytových domoch (KBV):

- a) Ak zberové nádoby (1100 l kontajnery) boli už súčasťou bezplatného vybavenia bytových domov a ak obec (mesto) nemá dostatok zdrojov ani inú možnosť zabezpečiť ich **bytovým domom** bez úplaty (z podporných fondov), musí **správa bytového domu** zakúpiť každú ďalšiu zberovú nádobu požadovanú pre **bytový dom**. Väčšina miest a obcí, ktoré majú bytové domy vybavené v rámci projektov separovaného zberu, dostala zberové nádoby z podporných fondov formou dotácie. Týka sa to len zberových nádob určených na separovaný zber.
- b) Ak si časť bytových domov zberové nádoby už zakúpila z vlastných zdrojov (napr. v rámci výstavby vlastných stojísk), postup obce je podobný ako v prípade rodinných domov.

Snahou obce by malo byť čo najskôr zberové nádoby previesť do majetku občanov (**správ bytových domov**), lebo také riešenie je najvýhodnejšie tak z hľadiska ich údržby, ako aj ochrany pred ich odcudzením.

Ak pri manipulácii (pri vyprázdňovaní) so zberovou nádobou, ktorá je vo vlastníctve občanov (bytových domov), dôjde k jej poškodeniu, je zodpovedný prepravca odpadu. Nárok na opravu si majiteľ môže uplatniť na obecnom úrade alebo u prepravcu. Problémom je vždy dokazovanie, preto je pre urýchlenie realizácie opráv potrebné zabezpečiť dôkazový materiál (svedkovia, fotografie, vyšetovanie obecnej polície a iné).

Zberové nádoby, ktoré obec za úplatu zabezpečuje občanom v **bytových domoch** (nie **bytovým** družstvám alebo jednotlivým obyvateľom **bytového domu**), je najvýhodnejšie zabezpečiť prostredníctvom **správy bytového domu**. Dobrým dôvodom môže byť bezproblémová zmena nájomníkov a postupná výstavba komfortnejších a bezpečnejších - uzatvorených stojísk.

Prevod zberových nádob na občanov v bytových domoch za úplatu môže obec realizovať zahrnutím nákladov do poplatkov za odpad, takže ich splácajú niekoľko rokov, alebo formou zmluvného prenájmu.

Ak si obec v priebehu splácania zabezpečí dostatok zdrojov na nákup zberových nádob, môže na základe rozhodnutia obecného zastupiteľstva zvyšok nesplatennej sumy občanom (bytovým domom) odpustiť. Príjmy zo všetkých foriem platieb za zberové nádoby sa zahŕňajú do príjmov obce z nakladania s odpadom a následne sa zohľadnia pri stanovení výšky poplatkov za odpad pre občanov a iných pôvodcov odpadu.

2. ZNEČISŤOVANIE STOJÍSK A OKOLIA ZBEROVÝCH NÁDOB A RIEŠENIE ICH DOČISŤOVANIA A FINANCOVANIA

Je to veľký a trvalý problém takmer vo všetkých obciach a mestách v SR. Znečistenie stojísk a okolia zberových nádob najčastejšie spôsobuje:

- odpad rozsypaný pri plnení zberových nádob občanmi,
- odpad rozsypaný pri vyprázdňovaní zberových nádob do zberového vozidla,
- odpad umiestnený mimo zberových nádob, ale v ich okolí alebo v priestore stojísk zberových nádob,
- odpad umiestnený mimo uzavretých stojísk,
- iný odpad, napr. blato, prach, zostatky rastlín po kosení trávy v okolí zberových nádob, odpad z čistenia okolia zberových nádob a stojísk, odpad z opráv stojísk a ďalšie.

Aj keď vo všeobecnosti je ťažko určiť hranicu znečisteného priestoru a pôvodcu znečistenia, stále platí zásada, že za každý vzniknutý odpad, teda aj mimo zberovej nádoby (stojiska), je zodpovedný jeho pôvodca.

Pre vysvetlenie :

a) Za odpad rozsypaný pri plnení zberových nádob občanmi je zodpovedný a náklady hradí občan (bytový dom), ktorý túto nádobu využíva na zhromažďovanie odpadu.

b) Za znečistenie priestoru, kde sa zberová nádoba vyprázdňuje, ale aj znečistenie cesty, po ktorej sa zberové nádoby presúvajú zo stojiska k zberovému vozidlu, je zodpovedný (a náklady hradí) prepravca.

c) Za odpad umiestnený mimo zberovej nádobe, ale v jej okolí alebo v priestore stojiska zberových nádob je zodpovedný občan (pôvodca odpadu) užívajúci túto zberovú nádobu alebo stojisko zberových nádob. Môže ísť napr. o ďalšie vrecia (tašky) so zmesovým odpadom, ktoré sa už do zberovej nádoby nezmestili, rôzny stavebný odpad, elektroodpad, pneumatiky, nábytok a iné. Zber týchto odpadov si obec organizuje samostatne, a to obvykle iným spôsobom (pristavením veľkoobjemových kontajnerov, donáškou na zberový dvor alebo priamym odberom). Ďalšie vrecia (tašky) prikladané k zberovej nádobe musí riešiť obec, a to napr. dodaním ďalšej zberovej nádoby občanovi (bytovému domu); náklady na zber takéhoto odpadu sa zahrňujú do poplatku za odpad všetkých občanov.

d) Za odpad umiestnený mimo uzavretých a v krajnom prípade aj neuzavretých stojísk zberových nádob je zodpovedný ten, kto ho tam po dokazovaní umiestnil. Dokazovanie nie je jednoduché - predpokladá spoluprácu občanov obce, svedkov a najmä obecnej polície. Ak sa pôvodca nezistí, tento odpad na požiadanie obce odstráni firma zabezpečujúca zber odpadu. Náklady s tým súvisiace sa zahrnú do nákladov pre výpočet výšky poplatkov za odpad všetkým pôvodcom odpadu.

e) Iný odpad, napr. blato, prach, zvyšky rastlín po kosení trávy v okolí stojísk zberových nádob, odpad z opráv stojísk, by mal na vlastné náklady odstraňovať ten, kto ho vyprodukoval. Môže to byť organizácia, ktorá zabezpečuje údržbu komunikácií, údržbu verejnej zelene, údržbu a opravy stojísk, či iný pôvodca.

V poslednom období obce a mestá z vlastného rozhodnutia, ale aj z iniciatívy samotných občanov bytových domov prebudovali (rekonštruovali) neuzamykateľné stojiska zberových nádob alebo budujú nové uzamykateľné stojiska, ktoré už spĺňajú nové požiadavky separovaného zberu, čo sa týka nádob, zamedzenia prístupu do stojiska nežiaducim osobám, identifikácie pôvodcu odpadu, ale najmä umožnenia prevodu stojiska do majetku občanov (do **správy bytového domu**). Občania **bytového domu** ako vlastníci stojiska vybudovaného na náklady obce preberajú zodpovednosť za jeho údržbu, starostlivosť a čistotu, ale aj za úhradu nákladov na jeho výstavbu. Úhrada nákladov sa po dohode s občanmi môže realizovať obdobne ako pri zabezpečení zberových nádob.

[Späť na obsah](#)

2.8. Čo robiť s konfliktnými susedmi? Poradíme vám!

[pluska.sk; 31/01/2014; Báječná žena/Sylvia Derňárová ; Zaradenie: Žena]

<http://www.pluska.sk/zena/rodina-vztahy/co-robit-konfliktnymi-susedmi-poradime-vam.html>

Ak vás ruší rodina s malými deťmi, neočakávajte, že cez deň bude u nich hrobové ticho. No čo ak sa od susedov ozývajú hádky a bitky? Ozvať sa alebo je lepšie nestarať sa do cudzích problémov?

Radí Diana Bultmanová, ambulancia klinickej psychológie, Hlohovec

V paneláku často počuť cez steny aj to, čo nechcete. Je to veľmi nepríjemná situácia, pretože ste sa v nej ocitli nedobrovoľne. Hádky či krik vám poodhaľujú súkromie tých, ktorí bývajú vedľa vás. Bezradne načúvate a uvažujete, či je situácia u susedov tentoraz už vážna, alebo aj tento konflikt máte považovať za "normálny". Alebo iba mávnete rukou, že sa vás to netýka?

Najhoršia je ľahostajnosť

Hoci je dnes ľahostajnosť bežná a málokto sa zaujíma o druhých, občas treba vyjsť zo svojej ulity, prejavíť záujem a podať pomocnú ruku. "Ľudia si bežne nevšimnú nejaký problém, ťažkosti u druhého, prejdú okolo človeka na ulici, ktorý očividne potrebuje pomoc... nielen ešte v susednom byte. U svedkov za stenou skôr v tomto smere prevláda pozícia pštrosa s hlavou v piesku, čiže snaha tváriť sa, že sa nič nedeje. Našťastie je aj malé percento tých, ktorých úprimne zaujímajú druhí a chcú pomôcť, s vedomím rizika, že možno nepomôžu, nevyriešia, ale určite to aspoň skúsia," hovorí Diana Bultmanová.

Najčastejšie dôvody hádok:

peniaze, finančné problémy

deti, výchovné problémy

rozdelenie domácich prác

neskoré príchody domov

Talianska domácnosť?

V lepšom prípade máte len "šťastie" na temperamentných susedov, ktorí sa správajú hlučnejšie, ako by vám bolo milé. "Tento typ domácnosti vôbec nie je až taký zriedkavý, ako by sa mohlo zdať. No treba rozlíšiť taliansku domácnosť, v ktorej prevládajú vášne či zvýšený temperament, a hádky v pravom zmysle slova, sprevádzané agresivitou i týraním," upozorňuje psychologička.

V prvom prípade sa so susedmi porozprávajte. Nečakajte, kým vás ich správanie otrávi natoľko, že nebudete schopná riešiť celú vec bez zbytočných emócií, no zato s dávkou taktu a diskretnosti. Buďte prístupná kompromisom, bývanie v paneláku si vyžaduje aj vašu toleranciu, ústretovosť a ohľadupnosť. Ak vás ruší rodina s malými deťmi, je nereálne očakávať, že cez deň bude u nich hrobové ticho. No čo ak sa u susedov ozývajú hádky a bitky? Ozvať sa alebo je lepšie nestarať sa do cudzích problémov?

Tip Glancu: Ak k sebe pozvete susedu na kávu, získate šancu dozvedieť sa viac o tom, ako skutočne žije.

Tentoraz je to vážne!

Budte všímvavá k svojmu okoliu, následky domáceho násillia sa môžu prejaviť na žene a deťoch, ktoré ho zažívajú aj takto:

neustály strach, stres, úzkosť, panika, chronická únava, apatia, nespavosť, depresia, bolesti hlavy, zníženie imunity, alerglia, onkologické ochorenia, psychické ochorenia, problémy s trávením, poruchy prijímania potravy, bolesť v panvovej oblasti alebo v krížoch, urologické a gynekologické ťažkosti, nadmerné pitie alkoholu, užívanie drog, hrozba samovraždy alebo vraždy

Čo si kto navarí...

... to si má aj zjesť? Nie je to celkom pravda. Človeku občas prerastú problémy cez hlavu a bez cudzej pomoci sa nezaobíde. Každý si ich rieši inak. Niektoré dokáže s chladnou hlavou, no iný si svoju frustráciu vybijá na svojom okolí, často na svojich najbližších. Nielen krikom, ale aj fyzickým či psychickým násillím. Takéto spôsoby však nemožno tolerovať. Ak je to prípad vašich susedov, a ich komunikácia zašla do takejto krajnosti, potrebujú pomoc.

Čo je domáce násillie?

kritizovanie, zosmiešňovanie, ponižovanie, nadávky, vyhrážanie, vydieranie, vyvolávanie pocitov viny, nútenie k poslušnosti, vzbudzovanie strachu, vyhrážanie zbraňou, ničenie osobných vecí, bitka, kopance, škrtenie, znásillenie, obmedzovanie kontaktu s rodinou, priateľmi a okolitým svetom, zákaz pozerania televízie, odopieranie jedla či pitia, obmedzenie prístupu k peniazom či domáhanie sa majetku obeť násillia

Pomôže polícia aj úrady

Nemá význam mesiace či roky znášať vyčlíňanie rozvádžajúcich sa manželov alebo podguráženeho suseda. Máte pocit, že sa nespráva dobre manžel k manželke alebo naopak, či rodičia k dieťaťu, alebo k seniorovi, ktorý s nimi býva? Obráťte sa na políciu, štátnu alebo mestskú, najlepšie na číslo 112. Osloviť tiež môžete úrad práce, sociálnych vecí a rodiny.

"Tieto inštitúcie majú kompetencie takúto situáciu aj riešiť. Komplexné poradenstvo dostanete aj na miestnom úrade na oddelení sociálnych vecí a rodiny, no ich pracovníci môžu situáciu len prešetriť. Týranej osobe však odporučia, kde sa môže prechodne ubytovať, aké doklady si zobrať so sebou, prípadne odporučia konzultáciu s odborníkom z oblasti psychológie, poradia bezplatnú právnu pomoc a podobne," hovorí Michaela Platznerová, tlačový referát mestského úradu Bratislava-Petržalka.

V mnohých prípadoch pomôže, keď pracovníci úradu dohovoria vinníkovi, ak sa však situácia opakuje, je potrebné obrátiť sa na políciu.

Bojím sa susedovej pomsty...

Aby ste v tom neboli sama a necítili ste sa ohrozená reakciou suseda, ktorého "udáte" polícii či úradom, spojte sa s ďalšími susedmi. Možno by aj oni postihnutej rodine radi pomohli, no boja sa rovnako ako vy. Ak sa do problému zaangažuje viac ľudí, stúpa tak šanca, že to agresora spacificuje.

Obráťte sa aj na **správca** vašej **bytovky**, zo zákona mu vyplýva povinnosť zaujímať sa o to, čo sa deje v dome, ktorý spravuje.

Dohodu rozhádaných susedov môže sprostredkovať aj mediátor.

Domáce násilie môže úradom oznámiť aj ošetrojúci lekár týraných osôb, teda všeobecný lekár alebo pediater.

[Späť na obsah](#)

2.9. Nie ste spokojný so zálohovou platbou na byt?

[pluska.sk; 31/01/2014; Zdroj - SOMAT Group/Pekné bývanie ; Zaradenie: iPeknéBývame]

<http://pluska.sk/ipeknebyvanie/servis-reality/financovanie/nie-ste-spokojny-so-zalohovou-platbou-byt.html>

K najväčším nedorozumeniam dochádza pri porovnávaní výšky zálohových predpisov od odlišných správcov. Reálne výdavky, ale aj výška odmeny pre konkrétneho správcu sú rôzne. Zvážte, či je výška odmeny adekvátna kvalite poskytovaných služieb.

Ak máte pocit, že údaje na zálohovom predpise nie sú správne či prehľadné, alebo nie ste spokojný so správou domu, mali by ste sa obrátiť na svojho správcu. Prv než sa však pustíte do vybavovania, možno sa vám zide stručný prehľad informácií, ktoré sa týkajú problematiky zálohových platieb nielen v starších bytoch, ale aj v novostavbách.

Za čo vlastne platíme pri zálohovej platbe?

Mesačné zálohové platby sa viažu na reálny odhad výdavkov spojených so **správou bytového domu**. Okrem bežných nákladov určených na prevádzku, údržbu a opravy, sa môže v zálohovom predpise objaviť aj položka investičných nákladov na potenciálne väčšie opravy, prípadne rekonštrukcie či modernizáciu budovy. Zálohové predpisy sa v jednotlivých bytových domoch, samozrejme, líšia. V princípe však na zálohovom predpise nemožno vynechať náklady na dodávku tepla, vody, elektrickej energie spoločných priestorov, osvetlenie vonkajšie, aj vnútorné, upratovanie, odvoz a likvidáciu odpadu, výťahy, technickú či zimnú údržbu. Samostatné položky predstavujú poplatok za správu domu a príspevky do fondu údržby a opráv.

Zálohový predpis by mal byť primerane podrobný, ale predovšetkým prehľadný, zrozumiteľný a transparentný. Vďaka týmto dôležitým atribútom si môžete utvoriť jasnú predstavu o tom, za čo vlastne platíte. Podobu konkrétneho zálohového predpisu z veľkej časti ovplyvňujú aj stavebno-technické charakteristiky bytového domu. Kľúčová je napríklad energetická

náročnosť budovy, no často aj jej celkový stav, ktorý môže ovplyvňovať výšku jednotlivých preddavkov na zálohovom predpise. Svoju rolu zohráva aj náročnosť vlastníkov bytov a ich požiadavky na štandard poskytovaných služieb, ktorý samozrejme tiež ovplyvňuje prevádzkové náklady, a teda aj výšku mesačných preddavkov. Typickým príkladom takejto služby je upratovanie, kde na výsledok (ale samozrejme aj výslednú cenu), nemá vplyv len kvalita upratania, ale aj jeho frekvencia, či použité čistiace prostriedky.

V novostavbe platíte viac

Majitelia bytov v novostavbách si pred kúpou bytu často neuvedomujú, že budú musieť platiť aj za moderné technológie, ktoré sa v bytovom dome nachádzajú. Podľa legislatívy sa musia tiež pravidelne vykonávať odborné prehliadky a skúšky pre vyhradené technické zariadenia, a to tlakové, zdvíhacie, elektrické či plynové. V novostavbe môže byť napríklad elektronická požiarňa signalizácia, kamerový systém, chladenie, vzduchotechnika či odvetrávanie garáží. Všetky tieto moderné technológie sú náročnejšie na prevádzku či údržbu, čo sa pochopiteľne, odrazí na zálohovom predpise.

Výška preddavkov

Výsledná podoba zálohového predpisu v konečnom dôsledku závisí nielen od samotného ročného nákladu za prevádzku **bytového domu**, ale aj od spôsobu rozúčtovania jednotlivých nákladov. Pri rozúčtovaní musí **správca** zohľadniť mieru využívania spoločných častí a zariadení domu vlastníkami **bytov** alebo nebytových priestorov. Je štandardom, že spôsob rozúčtovania jednotlivých položiek zálohového predpisu či už podľa plochy **bytu**, osôb, mesiacov alebo počtu **bytov**, býva dohodnutý priamo v zmluve o **správe**. Vlastníci **bytov** majú právo zmeniť a odsúhlasiť rozúčtovanie nákladov podľa iného kľúča, musí sa však na ňom zhodnúť väčšina vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Častým predmetom sporu býva napríklad výťah, ktorý zvyčajne nepoužívajú vlastníci bytov na prvom poschodí. Ak sa nadpolovičná väčšina majiteľov zhodne na spoločnom riešení, takáto položka sa môže rozúčtovať s vylúčením vlastníkov bytov na prvom poschodí.

Nemusíte čakať na vyúčtovanie do mája

Ročné vyúčtovanie, ktoré poskytuje ucelený obraz o **správe** domu, je **správca bytového domu** povinný vypracovať najneskôr do 31. mája nasledujúceho kalendárneho roka. Vlastník bytu má však podľa zákona právo nahliadnuť do účtovníctva spravovaného domu aj v priebehu roka. Ak máte teda pocit, že údaje na zálohovom predpise nie sú správne či prehľadné alebo nie ste spokojný so správou domu, mali by ste sa obrátiť na svojho správcu. Môže vám pomôcť aj rada nezávislého odborníka, s ktorým možno prekonzultovať konkrétny problém.

Autor - Zdroj - SOMAT Group/Pekné bývanie

[Späť na obsah](#)

2.10. SERVISNÁ TÉMA. Keď vám auto poškodí ľad či sneh

[noviny.sk; 01/02/2014; noviny.sk ; Zaradenie: noviny.sk]

<http://crepiny.noviny.sk/servisna-tema/01-02-2014/servisna-tema-ked-vam-auto-poskodi-lad-ci-sneh.html>

BRATISLAVA - Konečne táto zima vyzerá tak, ako toto ročné obdobie vyzerat' má. Sneh, ľad a teplota pod nulou. Zrejme to neteší vodičov... Ale sneh nie je nebezpečný len na ceste, ale aj na streche. Teraz vám povieme, na koho sa obrátiť, ak vám poškodí zaparkované auto.

Z výšky padajúce snehové vločky sú pre niekoho romantické, pre niekoho zase stresujúce. Hlavne pre vodičov. Pretože, keď sa tie "romantické" snehové vločky spoja dokopy môžu narobiť veľké škody.

Nemusíte jazdiť a ani zaparkované auto nemusí byť pred zimou v bezpečí. Hlavne pri týchto výkyvoch počasia. Jeden deň poriadne nasneží, na druhý príde odmrázka a pohroma je na mieste. Teda na aute.

"Pokiaľ vám poškodí auto padajúci sneh alebo ľad zo strechy je zodpovedný vlastník nehnuteľnosti. To znamená, že sa to týka nielen snehu, ale napríklad aj kvetináča, ktoré môžete mať na parapete okna. Pokiaľ motorista nemá uzavreté havarijné poistenie, z ktorého je to najrýchlejšie a najjednoduchšie zlikvidovať, môže si uplatniť škodu," potvrdila hovorkyňa poisťovne Lucia Muthová.

A to buď u majiteľa nehnuteľnosti zo zodpovednostnej poisťky, ktorú má uzavretú k nehnuteľnosti. Ak takéto poistenie nemá, tak si môže uplatniť škodu v občiansko právnom konaní.

"Zvyčajne sa **bytové domy** poisťujú prostredníctvom správcovskej spoločnosti a vtedy je dobré kontaktovať **správca**," doplnila Muthová.

Sneh na cestách a každoročne zaskočení cestári vedia narobiť ďalšie problémy. Ale ak by ste očakávali, že počas zimných mesiacov je viac tragických nehôd nie je tomu tak. Aj keď táto zima bola výnimkou. Žiaľ.

Ak by sme porovnali dopravné nehody v období, keď je zima zimou a v teplých mesiacoch, keď sú suché cesty, tak nenájdeme veľký rozdiel. Rozdiel je vo výške škody a vo fatálnych následkoch. V zime sú to väčšinou len ťukance, pokrčené plechy a rozbité predné okná. No za celý rok sa škody vyšplhajú do niekoľkých miliónov.

Pre správne prehrávanie videí potrebujete mať nainštalovaný

Adobe® FLASH PLAYER. Prosím kliknite na ikonku pre spustenie inštalácie. Dôležité upozornenie:

Po stiahnutí inštaláčného súboru, skôr ako ho spustíte zatvorte všetky okná Vášho prehliadača. Ak máte prehliadač Mozilla Firefox, zatvorte aj okno so zoznamom sťahovaných súborov, ak ho máte otvorené. Po inštalácii sa zmeny prejaví až po zatvorení všetkých okien Vášho prehliadača a opätovnom spustení.

Zdroj - TV JOJ

[Späť na obsah](#)

2.11. Poškodené autá snehom a ľadom

[JOJ PLUS, 20:00; KRIMI; 31/01/2014; Juraj Hajdin; Zaradenie: z domova]

Pavol Michalka, moderátor: "Konečne táto zima vyzerá tak, ako toto ročné obdobie vyzerat' má - sneh, ľad a teplota pod nulou. Zrejme to neteší vodičov. Ale sneh nie je nebezpečný len na ceste, ale aj na streche. Teraz vám povieme, na koho sa treba obrátiť, ak vám poškodí zaparkované auto."

Juraj Hajdin, redaktor: "Z výšky padajúce snehové vločky sú pre niekoho romantické, a pre niekoho zase stresujúce. Hlavne pre vodičov. Pretože keď sa tie romantické snehové vločky dajú dokopy, môžu narobiť poriadnu škodu. Nemusíte jazdiť, ani zaparkované auto nemusí byť pred zimou v bezpečí. Hlavne pri týchto výkyvoch počasia. Jeden deň poriadne nasneží, na druhý deň príde odmäk, a pohroma je na mieste. Teda na aute."

Lucia Muthová, hovorkyňa poisťovne: "Pokiaľ vám poškodí auto padajúci sneh, alebo ľad zo strechy, je zodpovedný vlastník nehnuteľnosti. Znamená to, že sa to týka nielen snehu, ale napríklad aj kvetináčov, ktoré môžete mať na parapete okna. Pokiaľ motorista nemá uzatvorené havarijné poistenie, z ktorého je to najjednoduchšie a najrýchlejšie zlikvidovať, tak si môže uplatniť škodu."

Juraj Hajdin, redaktor: "A to buď u majiteľa nehnuteľnosti zo zodpovednostnej poisťky, ktorú má uzavretú k nehnuteľnosti. Ak takéto poistenie nemá, tak si môžete uplatniť škodu v občianskoprávnom konaní."

Lucia Muthová, hovorkyňa poisťovne: "Zvyčajne sa **bytové domy** poisťujú prostredníctvom správcovskej spoločnosti a je vtedy dobré kontaktovať **správcu**."

Juraj Hajdin, redaktor: "Sneh na cestách a každoročne zaskočení cestári vedia narobiť ďalšie problémy. Ale ak by ste očakávali, že počas zimných mesiacov je viac tragických nehôd, nie je tomu tak. Aj keď táto zima bola výnimkou, žiaľ."

Vladimír Cvik, analytik: "Štandardne v letných mesiacoch je viac áut na cestách a ľudia jazdia rýchlejšie. December a január boli atypické zimné mesiace, to znamená, boli suché, bez klzkých vozoviek a bolo podstatne viac áut na cestách ako v typický december a január býva. To znamená, že aj tá jazda bola rýchlejšia, agresívnejšia, a preto toľko úmrtí alebo zranení."

Juraj Hajdin, redaktor: "Ak by sme porovnali dopravné nehody v období, keď je zima zimou, a v teplých mesiacoch, keď sú suché cesty, tak nenájdeme veľký rozdiel. Rozdiel je vo výške škody a vo fatálnych následkoch. V zime sú to väčšinou len ťukance, pokrčené plechy a rozbité predné okná, no za celý rok sa škody vyšplhajú do niekoľkých miliónov."

Vladimír Cvik, analytik: "Ten počet škodových udalostí, ktoré riešia poisťovne, bavme sa teraz o poisťovniach, nie o štatistike dopravných nehôd polície, počet poistných udalostí je podstatne, ale podstatne vyšší niekoľko desiatok násobne ako uvádzajú policajné štatistiky."

[Späť na obsah](#)