

Postupuje sa v súlade so zákonom?

Uplatňovanie Zákona č. 182/93 o vlastníctve bytov, v znení neskorších zmien (č.268/2007), uplatňovaný v Topoľčanoch správcom TOMA, s.r.o., pripadá niektorým skúseným občanom pomerne neštandardne. Chcem znova upozorniť na túto zaujímavú problematiku verejne, aby sa väčší počet občanov–vlastníkov bytov, prípadne aj okresná prokuratúra v Topoľčanoch, naznačeným problémom viac a hlbšie zaoberala.

Zákon č.182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov ustanovuje (§14, ods.1), že vlastníci bytu majú právo zúčastňovať sa na správe domu a **hlasovaním rozhodovať na schôdzi vlastníkov** (v prvom rade). Pretože *Zmluva o správe* obsahuje vzájomné práva a povinnosti medzi správcom a vlastními bytov, spôsob výkonu správy, zásady hospodárenia s prostriedkami fondu údržby, zásady platenia úhrad, zásady určovania výšky platieb za správu i ďalšie podstatné náležitosti, je zrejmé, že je potrebné o obsahu i forme *Zmluvy o správe* vážne a konkrétne rokovať (posudzovať a vysvetľovať podmienky, navrhovať úpravy, odstraňovať nepresnosti i nejasnosti, dosahovať vzájomnú dohodu zmluvných strán) predovšetkým a zásadne **na schôdzi vlastníkov**.

Ak správca nedosiahol na schôdzi vlastníkov preukázateľný (overený písomný záznam z právoplatného hlasovania) súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov a napriek tomu predvoláva vlastníkov k podpisu zmluvy alebo postupným obchádzaním jednotlivých vlastníkov s písomnou zmluvou na ich meno a tvrdením, že to treba podpísať a vlastne ani nezáleží na tom, či to podpíšu alebo nepodpíšu, alebo inak manipuluje so stanoviskami jednotlivých vlastníkov a dosahuje postupne (v čase i priestore) ich jednotlivé podpisy (často aj bez čo len letného prečítania si obsahu zmluvy vlastníkom bytu, alebo napr. priameho súhlasu s výškou poplatku za správu a pod.), je takýto postup asi cieleným zavádzaním a veľmi spochybniteľným správcovským prístupom, ktorý nie je, podľa mňa, v súlade so zákonom.

Predpokladám, že naznačený problém postihuje aj ďalších vlastníkov bytov v Topoľčanoch, ktorým je správca TOMA, s.r.o. Dôrazne sa za mnohých nespokojných vlastníkov bytov pýtam, či uzatváranie zmlúv o správe bytov zvlášť (v čase i priestore) s jednotlivými vlastními na ich meno, bez súhlasného stanoviska väčšiny všetkých vlastníkov v dome na právoplatnej schôdzi vlastníkov, je v súlade so zákonom č. 182/93 o vlastníctve bytov, v znení neskorších zmien a doplnkov (č.268/2007).

Dušan Jedinák