

Zoznam krokov - Ako zmeniť správcu

1. Správcu bytového domu je možné odvolať na schôdzi majiteľov bytov a nebytových priestorov nadpolovičnou väčšinou všetkých hlasov (spravidla má každý priestor v bytovom dome jeden hlas).. Schôdzu musí zvolať Váš aktuálny správca! V prípade ak správca schôdzu nezvolá do 15 dní od požiadania, môžu schôdzu zvolať aj samotní majitelia a to tak, že vyzbierajú 25% podpisov majiteľov bytov a nebytových priestorov.
2. Súčasťou pozvánky na schôdzu je program schôdze. Doporučujeme zaradiť jeden hlavný bod a to odvolanie správcovskej spoločnosti.
3. Keďže na schôdzi je potrebná nadpolovičná väčšina, treba informovať všetkých majiteľov. Odporúčame štandardné informovanie pomocou letákov do schránky, vývesky vo výt'ahoch, prípadne klopanie na jednotlivé byty. V prípade ak túto činnosť podceníte, môže sa stať, že hoci na schôdzi všetci zahlasujú za odvolanie správcu, nebude počet hlasov dostatočný (nadpolovičná väčšina) a celý proces sa bude musieť opakovať, čo len znechutí majiteľov a následná schôdza tiež nemusí byť úspešná.
4. Schôdzu zvolávajte ideálne v strede týždňa vo večerných hodinách, vyhnite sa termínom počas prázdnin, pred predĺženými víkendami a sviatkami. Ideálne miesto na schôdzu je priamo v dome, nikdy nie d'aleko, keďže to rapídne znižuje účasť majiteľov bytov.
5. Ak máte informáciu od ľudí, ktorí sa schôdze nebudú môcť zúčastniť, poproste ich aby podpísali splnomocnenie na účasť na schôdzi, aby ich hlas neprepadol. Splnomocniť môžu kohokoľvek, ideálne známeho, rodinného príslušníka, alebo suseda, ktorému dôverujú. Splnomocnenie môže byť všeobecne na účasť na schôdzi, alebo na konkrétne hlasovanie (napríklad o odvolaní správcu).
6. Na schôdzi dbajte na prezenčnú listinu, ktorá sa bude prikladať k zápisnici a musí obsahovať všetkých účastníkov schôdze. Taktiež nezabudnite na overovateľov a zapisovateľov, inak sa môže stať, že schôdza bude neplatná a vaša snaha výjde navniivoč. Zápisnica musí obsahovať konkrétny bod, hlasovanie o odvolaní správcu a počet hlasov, ktoré hlasovali za. Kópiu zápisnice si zoberte, vyhnete sa prekvapeniu keď sa zápisnica "stratí."
7. Ak všetko prebehne podľa uvedených bodov, aktuálnemu správcovi začína plynúť výpovedná lehota ihneď po podpísaní zápisnice overovateľmi a vy máte celú výpovednú dobu na vybranie nového správcu.

Zoznam krokov - Ako nájsť nového správcu:

1. Vo Vášom bytovom dome, by ste mali zvoliť komisiu, ktorú majitelia bytov poveria výberovým konaním (komisiu standardne tvoria zástupcovia vlastníkov, alebo akákoľvek skupina ľudí, ktorej majitelia dôverujú)
2. Komisia následne pozve niekoľko správcovských spoločností – buď na základe osobných skúseností alebo referencií.
3. Oslovené správcovské spoločnosti by mali absolvovať obhliadku bytového domu, dostať podklady a následne pripraviť prvú cenovú ponuku na správu domu.
4. Následne správcovské spoločnosti odprezentujú postup pri preberaní správy, svoju cenovú ponuku a komisia vyberie 1 až 3 správcovské spoločnosti.
5. Vybrané správcovské spoločnosti sú následne prizvané na najbližšiu schôdzu majiteľov bytov a nebytových priestorov, kde musí byť zvolený nový správca opäť nadpolovičnou väčšinou hlasov.
6. Účastníci schôdze na záver schôdze podpíšu novú Zmluvu o výkone správy, čím potvrdia svoju voľbu novej správcovskej spoločnosti.

Nový správca následne zahájí proces preberania správy bytového domu, pri ktorom musí úzko spolupracovať s bývalou správcovskou spoločnosťou a zároveň komunikovať nielen so zástupcami vlastníkov, ale so všetkými majiteľmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, za účelom plynulého prechodu k novému správcovi a skvalitnenia bývania v dome.