



Kto je povinný vykonať vyúčtovanie v prípade zmeny správcu napr. od 1. 1. za predchádzajúci rok? Ako postupovať v prípade, ak predošlý správca neodovzdá dokumentáciu novému správcovi?

Podľa § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov je správca povinný najneskôr do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu a vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

Ak správca končí svoju činnosť, podľa § 8a ods. 2 zákona o vlastníctve bytov je povinný 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia. Zároveň je povinný previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na účty nového správcu alebo spoločenstva.

Z uvedeného vyplýva, že v termíne do 31. mája musí byť vyúčtovanie doručené vlastníkom bytov a nebytových priestorov

v dome. Ak má správca k dispozícii všetky podklady potrebné na vykonanie ročného vyúčtovania, môže vyúčtovanie predložiť aj skôr.

Z ustanovení zákona o vlastníctve bytov podľa nášho názoru vyplýva, že ročné vyúčtovanie za predchádzajúci rok má vykonať najneskôr do 31. mája správca, ktorý reálne spravuje dom. Nie je však vylúčené, aby sa pri prechode správy správcovia dohodli inak.

Patrí do kompetencie správcu nehnuteľnosti riešiť plesneň v byte vlastníka bytu.?

Podľa § 6 ods. 2 zákona o vlastníctve bytov správa domu je obstarávanie služieb a tovaru, ktorými správca alebo spoločenstvo zabezpečuje pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prevádzku, údržbu, opravy a udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušenstva.

Ak je plesneň bytu spôsobená neudržiavaním spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, máme za to, že správca je povinný riešiť príčinu vzniku plesní (napr. zatekanie).



OBNOVA BYTOVÉHO DOMU V KOŠICIACH NA KOMENSKÉHO 28, 32



V dnešnom čísle vám priblížime, ako sa dá obnovovať starší bytový dom z 50-tých rokov bez toho, aby sa narušila architektúra a aby sa zachoval pôvodný ráz bytového domu. Obnovu tohto objektu na Komenského ulici 28, 32 v Košiciach zabezpečovala spoločnosť VEHRAS.TAV s. r. o. Tejto spoločnosti vďačíme aj za obrázky, ktoré dokumentujú premenu z pôvodného na nový stav bytového domu tak, ako ho môžeme dnes nájsť. Nie je krásny? Posúďte sami...

Aký bytový dom bol obnovovaný?

O bytovom dome sa vyjadril z Útvary hlavného architekta mesta Košice Ing. Miroslav Mižák nasledovne: „Blok Hviezdoslav ako súčasť Sídlička Komenského bol postavený koncom 50-tých rokov podľa projektu Ing. arch. Jána Gabrínyho, v duchu socialistického realizmu. Jednou z úloh Útvary hlavného architekta mesta Košice je poukazovať na architektonické výrazové prostriedky, dokladujúce stavebný vývin mesta v jeho jednotlivých etapách. Obytný komplex na Komenského ulici považujeme za hodnotný dobový súbor, charakterizovaný kvalitným architektonickým výrazom. Nároky na jeho obnovu boli o to väčšie, že sa stal dôležitým mestotvorným prvkom širšieho centra.“

Kto obnovu bytového domu realizoval?

„Pod názvom VEHRAS.TAV s. r. o. nájdeme mladú dynamickú spoločnosť, ktorá bola založená za účelom realizácie stavieb akéhokoľvek druhu. Zakladatelia tejto spoločnosti majú dlhodobé skúsenosti z oblasti stavebníctva a obchodnej činnosti. Cieľom spoločnosti je komplexnosť dodávky stavebného diela, ktorá spočíva nielen v jeho realizácii, ale aj v dodávke projektu a inžinieringu,“ hovorí Ing. Michal Vejačka, konateľ spoločnosti.

Čo všetko sa na predmetnom bytovom dome obnovovalo?

Fotografie hovoria za seba. Názor si urobí každý čitateľ sám. Na



predmetnom bytovom dome boli realizované práce, ktoré by sme zhrnuli v krátkosti nasledovne:

- realizácia zateplenia fasády,
- odstránenie systémových porúch balkónov a loggií,



- reštaurovanie betónových segmentov zábradlí,
- zateplenie strešného pláštá,
- výmena okien v spoločných priestoroch.

Akými materiálmi bol bytový dom obnovovaný?

Pri predmetnom diele sa dá povedať, že sme stavili na kvalitu. Naša spoločnosť úzko spolupracuje so spoločnosťou BASF Slovensko spol. s r. o., ktorá je známa kvalitou svojich materiálov značky PCI. Preto pri tak náročnom diele, ako bola obnova bytového domu na Komenského ul. v Košiciach, sme použili materiály PCI. Vieme, že produkty značky PCI posúvali počas predchádzajúcich 40 rokov zateplovanie vonkajšími kontaktnými systémami stále vpred, dnes sa môžu používať kontaktné zateplovacie systémy na všetkých budovách: starých budovách či novostavbách, rodinných domoch alebo sídliskách.



Stretli sme sa s obnovovanými bytovými domami, ktorých architektúru realizačné firmy „zrovnali so zemou“. Ako sa k obnovovanému domu vyjadrili z ÚHA?

Výsledok prác, realizovaných na bytovom dome Hviezdoslav hodnotíme vysoko pozitívne. Obnova prebehla s ohľadom na charakter objektu, pri zachovaní jeho architektonického tva-

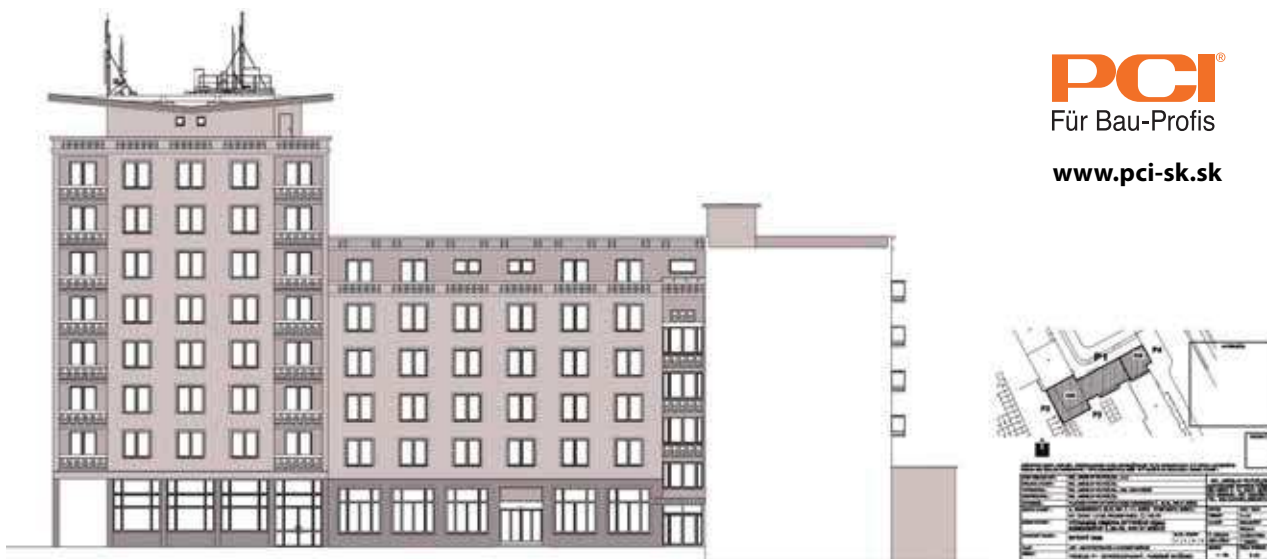


roslovia a s farebným riešením v škále zemitých odtieňov, ktoré vo vzťahu k okolitému prostrediu pôsobia neutrálne a nie prvoplánovo. Aspekt striedmosti a nadčasovosti bloku Hviezdoslav ostro kontrastuje s nevydarenou obnovou Veľkobloku Komenský (sekcia Park Angelinum 17,18), kde došlo k necitlivým stavebným zásahom (obitíe atikových vlysov pod korunnou rímsou, plošné zrovnanie plastických prvkov fasády) a voľbe nevhodnej farebnosti objektu. Porovnanie týchto dvoch realizácií je dobrým príkladom toho, aký dôležitý je prístup k obnove stavieb takého významu, aby sa mohli stať kvalitnou a dôstojnou súčasťou verejného priestoru.

Prečo sa vlastníci rozhodli pre VEHRASTAV s. r. o.?

Nájsť odpoveď nie je ťažko. V portfóliu tejto spoločnosti nájdeme rôzne činnosti firmy, mimo iného realizáciu stavieb na kľúč, rekonštrukčné práce, ale v neposlednom rade aj obnovu bytových domov – zateplovacie a fasádne systémy. Komplexnosť služieb, ktoré spoločnosť ponúka, spočíva nielen vo vypracovaní architektonickej štúdie, ale aj vo vypracovaní projektov na stavebné povolenie a realizačných projektov.

V rámci inžinierskej činnosti poskytuje VEHRASTAV s. r. o. zabezpečenie jednotlivých povolení pre výstavbu, výkon stavbyvedúceho pre pozemné stavby, ak treba tak poskytne aj zabezpečenie stavebného dozoru pre pozemné stavby. Samozrejmosťou



PCI
Für Bau-Profis

www.pci-sk.sk

je poradenská a konzultačná činnosť. Pre investorov poskytuje spoločnosť komplexnú dodávku stavebných materiálov a technológií. Firma je taktiež nápomocná pri zabezpečení financovania, či už sa jedná o komerčný úver alebo o úver zo ŠFRB, kde investor môže za určitých podmienok dosiahnuť 0 % úrok.

Krédom spoločnosti VEHRASTAV s. r. o. je maximálna spokojnosť klientov s poskytovanými službami. „Uvedomujeme si, že profesionalita, serióznosť, a diskretnosť sú hodnoty, ktoré spolu s individuálnym prístupom ku každej z požiadaviek našich klientov budú mať pocit vzájomnej dôvery. Práve spokojnosť a dôvera zákazníka je pre nás najvyššou odmenou a silným základom pre ďalšie úspechy do budúcnosti,“ pokračuje Ing. Vejačka.



Bytový dom na Komenského ulici je pod správou spoločnosti Váš správca s. r. o. Ako prebiehala spolupráca pri obnove z pohľadu správcu?

Z nášho pohľadu obnova bytového domu prebiehala v súlade so zmluvou a s dohovormi s realizátorom. Mimo bežných problémov pri obnovách nás najviac zdržalo práve to, že sme chceli zachovať pôvodný ráz obytného komplexu a museli sme riešiť obnovu časom zdevastovaných betónových zábradlí na balkónoch, ktoré boli atypické. Mali sme na výber lacnejšiu variantu prekrytia pôvodných zábradlí lexanom alebo fundermaxom, ale rozhodli sme sa pre riešenie obnovy pôvodných zábradlí spolu s reštaurátormi, kde bolo nutné odlievať skoro každý kus uve-

deného zábradlia. Z tohto dôvodu sme boli v časovom sklze, ale myslím si, že rozhodnutie pre zachovanie pôvodného rázu bytového domu na Komenského ulici spolu s realizátorom bolo správne. Myslím si, že neľutujeme, že sme zvolili pre túto náročnú obnovu za realizátora firmu VEHRASTAV s. r. o.



Spoločnosti VEHRASTAV s. r. o. prajeme aj do budúcnosti mnoho krásnych úspešne obnovených bytových domov.

E. Kurimský



VEHRASTAV s. r. o.
Dopravná 12, 040 13 Košice
www.vehrastav.sk