



P RÍRUČKA NOVÉHO VLASTNÍKA

Kto bude Vaším novým správcom

- získajte kontakt na svojho nového správcu

Kedy a kde sa musíte prihlásiť

- od kedy Vám plynú práva a povinnosti
- do kedy sa musíte prihlásiť

Aké doklady budete potrebovať

- čo si musíte priniesť k správcovi
- čo je vhodné priniesť tiež

Čo všetko budete platiť a prečo

- ako sa tvorí zálohový predpis
- prečo sa niekedy platí čo sa ešte neužíva

Čo u správcu prihlásite a čo nie

- zoznam čo kde prihlásite

Názov spoločnosti

Termia s.r.o.

Adresa spoločnosti

Štvrť SNP 138/38, 91451 Trenčianske Teplice

IČO

36331414

DIČ

2021289908

Kontaktná osoba

sekretariát

Kontaktný telefón / email

+421 32 655 2278, +421 903 746575
sekretariat@termia.sk
termia@termia.sk



Úradné hodiny

Pondelok	od	7:30	do	16:00
Utorok	od	-----	do	-----
Streda	od	7:30	do	16:00
Štvrtok	od	7:30	do	12:00
Piatok	od	-----	do	-----

Ak je dom novostavba a Vy ste prvý vlastník

Zmluvu o výkone správy podpisuje v čase kolaudácie objektu developer, ako v tom čase jediný vlastník, zapísaný na liste vlastníctva. Nakoľko ide o zmluvu, ktorej jedna zo strán je nerozlučným spoločenstvom, je podpísaná v čase vzniku a ďalej sa podpismi nedopĺňa. Zmluvu teda podpíše, ako v tom čase jediný vlastník, developer. K zmluve pristupujete zo zákona, teda bez nutnosti vykonať osobitný právny úkon.

Ak dom už mal správcu a zmenili ste ho

Zmluvu o výkone správy v procese zmeny správcu podpísala nadpolovičná väčšina vlastníkov alebo podľa znenia zákona platného od 1.11.2018 poverený vlastník. Ak ste teda zmluvu nepodpísali v čase zmeny správcu, ale je podpísaná nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov podľa pôvodne platného zákona, je záväzná aj pre Vás a to aj bez Vášho podpisu. Podľa znenia zákona číslo 182/1993 Z.z. platného od 1.11.2018 zmluvu podpisuje aj za nových vlastníkov len jeden poverený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Záväznosť pre Vás vzniká dňom podpisu povereným vlastníkom.

Ak ste kúpili priestor v už spravovanom bytovom dome

Nakoľko ide o zmluvu, ktorej jedna zo strán je nerozlučným spoločenstvom, je podpísaná v čase vzniku a ďalej sa podpismi nedopĺňa. Podľa znenia zákona číslo 182/1993 Z.z. v znení platnom od 1.11.2018 zmluvu podpisuje aj za nových vlastníkov len jeden poverený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome v čase vzniku zmluvy. K zmluve pristupujete zo zákona, teda bez nutnosti vykonať osobitný právny úkon.



Kedy sa prihlásiť

Prihlásiť sa u správcu môžete už v momente, keď vložíte na kataster návrh na vklad, avšak zmena v evidencii správcu bude vykonaná až k 1. dňu nasledujúceho mesiaca po povolení vkladu vlastníckeho práva, od tohto dátumu ste následne povinní platiť aj mesačné zálohy. Momentom povolenia vkladu Vám však vznikajú všetky ostatné práva a povinnosti, ako napríklad hlasovacie právo.

Pre úspešné vybavenie využite kontaktné údaje správcu a rešpektujte jeho úradné hodiny, aby ste boli vybavení na prvý pokus.



Ktoré dokumenty budete potrebovať

Na prihlásenie u správcu budete potrebovať buď rozhodnutie o povolení vkladu, alebo nový list vlastníctva. Poskytnite správcovi tiež kópiu preberacieho protokolu resp. dokladu o odpočítaných hodnotách meračov tepla a vody, prípadne iných podružných meračov a rovnako vyhláste počet osôb, ktoré budú priestor užívať.

Pripravte sa, že správca môže za evidenciu pýtať poplatok, ak ho má odsúhlasený v zmluve o výkone správy.

Ak sa priestor užíva štandardne

Na začiatku výkonu správy Vášho priestoru, resp. po jeho nadobudnutí do vlastníctva, ste povinní nahlásiť počet osôb, ktoré budú užívať priestor. Vždy je to najmenej jedna osoba. Niektoré položky sa rozpočítavajú podľa tzv. osobo-mesiakov a ak nahlásite špekulatívne menej osôb pre účely zálohy, vo vyúčtovaní budete mať v daných položkách nedoplatok.

Ak sa priestor užíva po prvej kúpe

Vždy nahlásite aspoň jednu osobu. Ak sa postupne do priestoru nasťahujú ďalšie osoby, poctivo ich nahlásite. Pri nebytovom priestore nahlásite počet trvalých zamestnancov, ktorí sa v priestore zdržujú. Ak ide o nekomerčný pridružený priestor, ako napríklad sklad, použije sa údaj z počtu osôb bytu.

Ak sa byt vôbec neužíva

V takomto prípade platí rovnaké pravidlo ak v bode vyššie, treba si uvedomiť dva dôležité fakty. Priestor buď niekto prerába a teda tak výťahy, elektrickú energiu osvetlenia a upratovanie využíva, alebo ho aspoň chodí kontrolovať. Navyše podľa zákona o vlastníctve bytov sa vlastník nesmie domáhať zrušenia záloh za priestor, ktorým nevyužíva.



Rozsah položiek

Bežný zálohový predpis obsahuje všetky položky, na ktoré objekt má uzatvorenú zmluvu ako aj položky, na ktoré sa zmluva chystá alebo je predpoklad, že bude v danom účtovnom roku uzatvorená. Preto v položkách nájdete napríklad

- energie ako teplo na kúrenie, ohrev vody, elektrickú energiu,
- tovary ako studenú vodu, teplú vodu, zrážkovú vodu,
- služby ako poistenie, správu, zimnú a letnú údržbu, poštovné a poplatky, upratovanie.

Prečo platím keď sa ešte neupratuje – platba za neaktívne služby

Táto otázka je na mieste najmä pri novostavbách. Prvý mesiac, niekedy aj dva či tri, sa budúci vlastníci do objektu sťahujú, priestory prerábajú. Zo začiatku je intenzita znečistenia tak vysoká, že by pomohlo jedine upratovanie viac ako raz v týždni. Taký náklad by však vlastníci finančne neunesli a preto je bežné, že napriek zálohe sa upratovať začína aj o mesiac neskôr. Navyše je potrebné si uvedomiť, že na prvú faktúru už musí byť našetroené a preto je potrebné platiť položky aspoň o mesiac skôr, ako sú dodané. S upratovaním sú spojené aj veľkokapacitné kontajnery a dočisťovanie stojiska, ktoré sa musia platiť z fondu prevádzky a údržby a opráv, na ktoré ja taktiež potrebné kumulovať Vaše prostriedky. Rovnako sa spracúva napríklad aj poistenie domu, kedy zmluva je uzatvorená v čase, keď je možné z Vašich záloh zaplatiť prvú platbu zvyčajne na kvartálne poistenie.

Určenie výšky zálohových platieb a ich vyúčtovanie

Správca preberá výšku záloh od bývalého správcu. U novostavieb správca určuje výšku záloh z viacerých údajov. Zo zmlúv, uzatvorených na objekt, z priemerných štatistických údajov napr. o spotrebe vody na byt v novostavbe, prípadne z dohodnutých sadzieb. Počas rozbehu nehnuteľnosti navyše správca ešte „dolaďuje“ dodávky energií a tovarov či služieb, preto sa nedajú zálohy stanoviť presne. Bežná odchýlka je aj 30 či viac % od budúcich skutočných nákladov. Na ustálenie hospodárenia domu a nastavenie korektných záloh je potrebné spracovať prvé vyúčtovanie. To platí rovnako u starších objektov ako aj u novostavieb. Ani pôvodná správa nie je zárukou dobrého nastavenia záloh voči skutočným nákladom, navyše tieto sa môžu zmeniť značne aj na základe pribudnutia člena rodiny alebo inej zmeny.

Nahlásením sa u správcu získate dodávky

- tepla ak nemáte individuálne vykurovanie,
- studenej a teplej vody, ak prípravu teplej vody nemáte individuálnu,
- poplatkov za smeti, ak ich v zmysle VZN neúčtuje obec individuálne,
- energie spoločných priestorov bytového domu.

Osobitne si musíte u dodávateľov prihlásiť

- elektrickú energiu do bytu,
- zemný plyn, ak je byt na odber napojený,
- poplatky na smeti, ak ich obec v zmysle VZN účtuje individuálne, opýtajte sa na to správcu.

Informujte sa u správcu, či prevádzkuje pre vlastníkov, portál, aplikáciu, prípadne či sú vstupy chránené čipovým systémom. Nezabudnite, že počet čipov zvyčajne reflektuje počet prihlásených osôb.



Adresa

Nezabudnite správcovi nahlásiť Vašu korešpondenčnú adresu, ak je iná ako adresa objektu, ku ktorému sa prihlasujete, inak bude správca doručovať písomnosti na adresu prihlasovanej nehnuteľnosti.

Komunikácia

So správcom si môžete osobitným vyhlásením dohodnúť aj emailovú komunikáciu, ak sa k takej zavial v zmluve o výkone správy.

Dane

Prihláste sa na obci ako nový platiteľ dane z nehnuteľností najneskôr do 31.1. nasledujúceho roka po povolení vkladu do katastra nehnuteľností.

Check list

- | | |
|---|--------------------------|
| Poznám kontakty môjho správcu | ☐ |
| Rozumiem zmluve o výkone správy | ☐ |
| Vypýtal/a som si kópiu zmluvy o výkone správy | ☐ |
| Mám rozhodnutie o povolení vkladu alebo nový list vlastníctva | ☐ |
| Mám protokol o preberaní bytu a stavy meračov | ☐ |
| Dohodol/la som si termín u nového správcu | ☐ |
| Bol/a som u správcu a úspešne absolvovala prihlásenie | ☐ |
| Prihlásil/a som si elektrickú energiu v byte | ☐ |
| Prihlásil/a som si plyn v byte | ☐ |
| Prihlásil/a som si TV a internet v byte | ☐ |
| Prihlásil/a som sa do aplikácií k domu | ☐ |
| Prevzal/a som si čipy a kľúče od spoločných častí domu | ☐ |