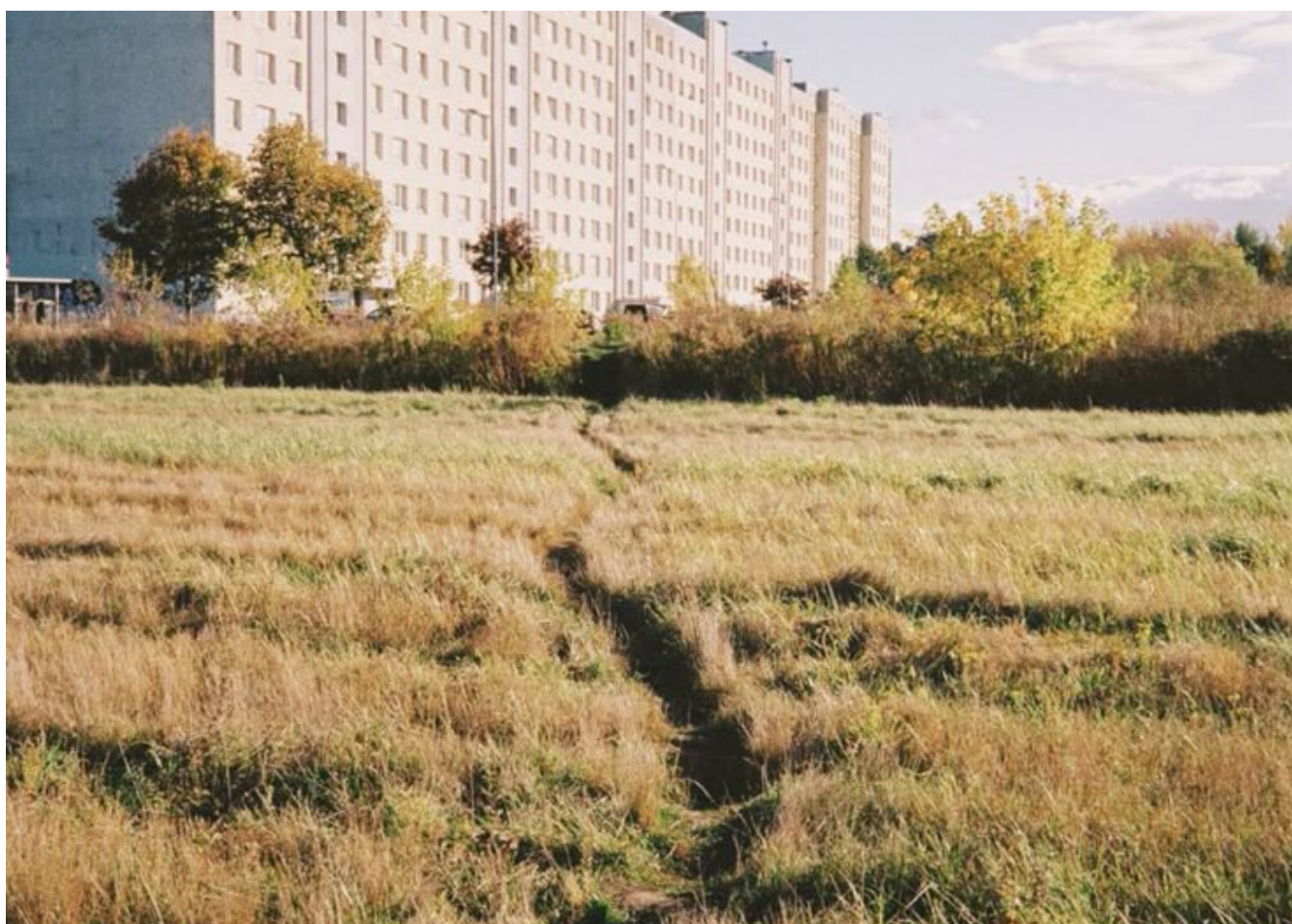

Ako zmeniť správcu bytového domu

Kompletný sprievodca

Dominika Krajčírová - 15. apríla 2025



Správca bytového domu zohráva kľúčovú úlohu pri zabezpečení hladkého chodu a údržby nehnuteľnosti. Ak sú vlastníci bytov nespokojní s jeho službami, môžu ho vymeniť. Tento proces je upravený v zákone a vyžaduje si splnenie určitých krokov. V tomto článku sa dozviete, ako postupovať pri zmene správcu bytového domu.

1. Dôvody na zmenu správcu

Dôvody, pre ktoré sa vlastníci rozhodnú pre zmenu správcu, môžu zahŕňať

- Nedostatočná údržba a opravy domu
- Nepriehľadné financovanie a hospodárenie
- Neochota riešiť podnety vlastníkov
- Vysoké poplatky za správcu pri nízkej kvalite služieb
- Možnosť využitia lepšej alternatívy

2. Skontrolujte zmluvu so správcom

Prvým krokom je preskúmanie zmluvy so správcom, kde nájdete informácie o

- **Dobe trvania zmluvy** – či ide o dobu neurčitú alebo určitú
- **Podmienkach vypovedania zmluvy** – aké sú lehoty a podmienky vypovedania
- **Spôsoboch ukončenia spolupráce** – či je potrebné splniť nejaké podmienky

3. Zvolanie schôdze vlastníkov

Zmenu správcu musia odsúhlasiť vlastníci bytov. Preto je potrebné

- **Iniciovať schôdzu** – Podľa platnej legislatívy je možné požiadať o zvolanie schôdze správcu alebo správnu radu.
- **Informovať vlastníkov** – Rozposlať pozvánku s programom schôdze, kde bude bodom rokovania aj zmena správcu.
- **Prezentovať dôvody zmeny** – Dôležité je predložiť argumenty a alternatívy.
- **Hlasovanie** – Na schválenie zmeny správcu je zvyčajne potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny vlastníkov.

4. Výber nového správcu

Po odsúhlasení zmeny správcu je potrebné vybrať nového poskytovateľa služieb. Pri výbere zvážte

- **Referencie a hodnotenia** od iných domov
- **Rozsah a kvalitu služieb**
- **Transparentnosť poplatkov a zmluvné podmienky**
- **Možnosť digitálnej správy a moderné riešenia**

Odporúča sa osloviť viacero správcov a porovnať ponuky.

5. Vypovedanie zmluvy s existujúcim správcom

Po výbere nového správcu je potrebné podať výpoveď existujúcemu správcovi v súlade so zmluvou. Dôležité kroky zahŕňajú

- **Oficiálna výpoveď** – písomné oznámenie v stanovenej lehote
- **Prechod správy** – dohoda o odovzdaní dokumentácie a účtov
- **Uzavretie záväzkov** – vysporiadanie financií a dlhopisov

6. Prechod na nového správcu

Nový správca by mal zaistiť hladký prechod. Proces zahŕňa

- Podpísanie novej zmluvy so správcom
- Prebratie dokumentácie a účtov
- Informovanie obyvateľov o zmene
- Nastavenie nového spôsobu komunikácie a riešenia požiadaviek

Záver

Zmena správcu bytového domu je dôležitý krok, ktorý môže viesť k lepšiemu manažmentu a vyššej kvalite života pre obyvateľov. Dôležité je dodržať správny postup, komunikovať s vlastníkami a vybrať spoľahlivého nového správcu.

Ak máte otázky alebo potrebujete pomôcť s procesom, neváhajte sa na nás obrátiť!