

Neplatičov v bytovkách vykričia na tabuliach hanby

Eva Žgravčáková, Pravda | 19.06.2014 20:00, aktualizované: 20.06.2014 08:00

V menšej bytovke v Moldave nad Bodvou spôsobila dlžoba štyroch majiteľov bytov odklad výmeny rozvodov, strechy či novej fasády na neurčito.



Každé tretie spoločenstvo vlastníkov bytov má problémy s neplatičmi do fondu opráv.

Autor: Robert Hüttner, Pravda

„Až keď sme jeden z bytov v dražbe predali, tí zvyšní traja sa akosi prebrali a vyplatili svoje podlžnosti. Teraz patrí táto bytovka k vzorovým. Ak by dlžníci nezaplatili do fondu, opravy by nemohli prísť do úvahy,“ vraví Jaroslav Dzurik z košickej Profesionálnej dražobnej spoločnosti.

Problém s vlastníkami bytov, ktorí niekoľko mesiacov ba dokonca rokov odmietajú platiť príspevok do fondu prevádzky, údržby a opráv, má vyriešiť zoznam neplatičov, ako to navrhuje novela zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Objaví sa na ňom každý, kto bude mať voči spoločenstvu vlastníkov bytov dlžobu vo fonde väčšiu ako 500 eur. Zoznam neplatičov bude visieť vnútri bytového domu. Ak totiž vlastník nehnuteľnosti neprispieva pravidelne do fondu, môže vážne

ohroziť chod bytového domu, či už z hľadiska povinných údržbových prác, alebo plánovaných investícií.

Zoznam dlžníkov je podľa Dzurika zaujímavý nápad, keďže ľudia sú v tomto smere veľmi citliví a nikto sa nechce dať zahanbiť, podľa neho však neprejde. „Určite sa tu narazí na zákon o ochrane osobných údajov. Ani na schôdzi sa nemôže uviesť, kto konkrétne koľko dlhuje. Povie sa len číslo bytu, na ktorom poschodí a dlžná suma. S uvedením mena a priezviska bude problém,“ myslí si Dzurik. Poslanec Anton Martvoň (Smer), ktorý s myšlienkou zoznamu dlžníkov prišiel, je opačného názoru.

"Meno, priezvisko a nedoplatok nie je osobný údaj, ktorý by bolo zakázané zverejniť. Podobne zverejňuje dlžníkov aj Sociálna poisťovňa. Neobávam sa, že by s tým mal niekto problémy. Myslím, že proti nebude ani Európsky súd, keďže v zahraničí to funguje. Dlžníci by navyše mali byť zverejnení aj na elektronickej výveske,“ hovorí Martvoň, ktorý v piatok obhajuje novelu zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov na zasadnutí Ústavnoprávneho výboru NR SR.

Martvoň tvrdí, že každé tretie spoločenstvo vlastníkov bytov má problémy s neplatičmi do fondu opráv. Terajší zákon neumožňuje zverejňovať vlastníkov, ktorí majú veľké nedoplatky na príspevkoch do fondu. "Vlastníci bytov oprávnené poukazujú na skutočnosť, že riešenie sporov len súdnou cestou je zdĺhavé. Dnes je riešením exekúcia majetku neplatiča a dražba jeho bytu. Druhou možnosťou je poskladanie sa na prevádzku bytového domu ostatnými vlastníkmi,“ dopĺňa Martvoň. Preto navrhuje možnosť zverejňovania neplatičov na nástenke. "Neplatiči si neuvedomujú, že svojím konaním môžu ohroziť životy a majetok ostatných užívateľov bytov,“ vraví Martvoň.

V Košiciach sa pred mesiacom dostal do dražby byt, pretože dlh jeho vlastníka do fondu opráv presiahol závratných 24-tisíc eur. "Bol to dlhoročný neplatič, ktorý stále spoločenstvu sľuboval, že zaplatí, ale nakoniec sa vlastníci rozhodli takto a schválili dražbu. Viete, ak je v bytovke desať bytov, aj dvojtisícová dlžoba je poriadnym škrtom cez rozpočet. Naopak, v bytovom dome s 94 bytovými jednotkami začnú pociťovať problémy, keď dlh vystúpi na zhruba 20-tisíc eur,“ vysvetľuje Dzurik. Navyše, ak chcú vlastníci svoju bytovku zrenovovať, napríklad zatepliť a vymeniť okná a potrebujú na to úver z banky, neschvália im ho v prípade, ak dlh vo fonde opráv presiahne 15 percent. "Z dvetisíc dražieb je zhruba 100 takých, ktoré prišli práve preto, že spoločenstvo by nedostalo úver,“ poznamenal Dzurik.

Zverejnenie dlžníkov v bytovom dome bude veľmi citlivá záležitosť aj podľa Petry Jurčákovej, prezidentky Združenia spoločenstiev vlastníkov bytov na Slovensku. "Treba si uvedomiť, že v prípade, keď vlastník neplatí poplatky spojené s užívaním bytu, skladajú sa na neho všetci ostatní vlastníci, ktorí poctivo platia. Či platobnú disciplínu zmení zverejňovanie neplatičov, neviem posúdiť, môže to však v praxi priniesť aj značné problémy,“ nazdáva sa Jurčáková.

Samuel Sondík zo Spoločenstva vlastníkov bytov na Ulici J. Gagarina vo Zvolene hovorí, že sa medzi sebou dohodli na výške dlžoby 1×000 eur a ak niekto z vlastníkov prekročí túto hranicu, automaticky sa dáva návrh na dražbu jeho bytu. "Ľudia sú veľmi disciplinovaní. Mali sme prípad, že pár mal ťažkú haváriu a boli dlhšie bez príjmu, ale oznámili nám, že nebudú môcť platiť a dohodli sme sa," hovorí Sondík.

"Podľa mňa je navrhovaná hranica 500 eur príliš vysoká. To už musí vlastník neplatiť do fondu minimálne pol roka. Efektívnejšia by bola sto až dvesto eur. Aj my máme medzi sebou takých, čo dlhujú 6-tisíc eur, 2 500 eur. Ostatní sa na nich skladajú a dlžníci odmietajú komunikovať," opisuje Peter Baraňovský zo Spoločenstva vlastníkov bytov na Fedinovej ulici v Bratislave.

O akejsi sebareflexii v spojitosti s verejným zoznamom neplatičov hovorí sociologička Sylvia Porubánová. "Ľudia budú dopredu vedieť, že keď nebudú platiť, tak sa objavia na takomto zozname a prirodzene, nikto z nás nechce figurovať ako dlžník. Výstražný efekt však budú mať skôr v bytovkách v menších mestách, kde sa každý s každým pozná. Vo väčších to tak nie je," uvažuje Porubánová.

Okrem zoznamu neplatičov navrhujú poslanci Smeru aj ďalšie zmeny v zákone. Pri hlasovaní o výstavbe v podkroví bude na prijatie rozhodnutia v rámci dvojtretinovej väčšiny potrebný vždy aj súhlas všetkých vlastníkov na najvyššom poschodí. "Takisto chceme presadiť, aby chodba nebola považovaná za verejný, ale súkromný priestor, pretože obyvatelia bytového domu majú problémy s bezdomovcami. Privolaná polícia je v tomto smere bezmocná," dodáva Martvoň. Novela zákona by mala platiť už od 1. augusta 2014.

© AUTORSKÉ PRÁVA VYHRADENÉ