

U s m e r n e n i e

k zákonu č.283/2018 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č.182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s účinnosťou od 01.11.2018

Dňa 13.septembra 2018 Národná rada Slovenskej republiky schválila poslanecký návrh zákona, ktorým sa s účinnosťou od 01.11.2018 mení a dopĺňa Zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Novela bola uverejnená v Zbierke zákonov dňa 11.10.2018 pod číslom 283/2018 Z.z.

Účelom tohto usmernenia je poukázať na zmeny vykonané uvedeným zákonom s prihliadnutím na nové povinnosti správcu bytového domu, ako aj na zmeny, ktoré boli týmto zákonom vykonané v oblasti rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome ako aj v iných oblastiach dotýkajúcich sa správy bytového domu.

I. Definícia nových pojmov v zákone

Zákonodarca prináša nové pojmy, ktoré sa pri správe bytových domov vyskytujú predpokladajúc, že ide o jednoznačnejšie vyjadrenie.

A) Ide o rozšírenie § 2 zákona č.182/1993 Z.z. § 2 sa dopĺňa odsekmi 13 až 15, ktoré znejú:

(13) Garážou v dome sa na účely tohto zákona rozumie nebytový priestor v dome, ktorý je podľa rozhodnutia stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel.

(14) Garážovým stojiskom sa na účely tohto zákona rozumie plošne vymedzená časť garáže v dome; garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom.

(15) Skladovým priestorom sa na účely tohto zákona rozumie časť nebytového priestoru v dome určeného podľa rozhodnutia stavebného úradu na skladovanie, ktorá je fyzicky oddelená od ostatných častí tohto nebytového priestoru, ak nejde o príslušenstvo bytu.

Do zákonných definícií sa okrem iných zavádza nový pojem „garážové stojisko“, ktorý je v praxi dlhodobo používaný najmä v súvislosti s tzv. developerskou výstavbou. Garážovým stojiskom sa rozumie plošne vymedzená časť nebytového priestoru nachádzajúceho sa v dome, určeného na parkovanie motorových vozidiel (garáž v dome), s ktorým je spojené právo spoluvlastníka garáže v dome užívať toto parkovacie miesto výhradne pre svoje potreby, nie je to nebytový priestor, preto sa zapisuje do katastra nehnuteľností len poznámkou.

B) Novela v súvislosti s novo uvádzanými pojmami zavádza aj nasledovné pojmy, ako právo výlučného užívania priestorov, a to:

„§ 20 a

Právo výlučného užívania garážového stojiska

(1) Právo výlučne užívať určité garážové stojisko je právo spojené so spoluvlastníckym podielom na garáži v dome, ktoré vzniká prevodom alebo prechodom spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome. Právo spoluvlastníka garáže

v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska môže zaniknúť len s jeho písomným súhlasom.

(2) Právo výlučne užívať určité garážové stojisko môže patriť viacerým spoluvlastníkom garáže v dome spoločne.

(3) Právo výlučne užívať určité garážové stojisko prechádza spolu s prevodom alebo prechodom spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome, s ktorým je spojené, na jeho nadobúdateľa. Samostatný prevod alebo prechod práva výlučne užívať určité garážové stojisko bez prevodu alebo prechodu spoluvlastníckeho podielu na garáži v dome nie je prípustný.

(4) Spoluvlastník garáže v dome, ktorý má právo výlučne užívať určité garážové stojisko, je oprávnený ho prenechať inej osobe do užívania aj bez súhlasu ostatných spoluvlastníkov garáže v dome.

(5) Za právo výlučne užívať určité garážové stojisko nepatrí ostatným spoluvlastníkom garáže v dome právo na náhradu.

(6) Právo spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska sa zapisuje do katastra nehnuteľností.^{22ac)}

(7) Spoluvlastníci garáže v dome nemajú predkupné právo,^{17b)} ak sa prevádza spoluvlastnícky podiel na garáži v dome

a) spolu s prevodom vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v tom istom dome, v dome, ktorý je stavebnotechnicky prepojený s domom, v ktorom sa garáž v dome nachádza, alebo v dome, ktorý v rámci súboru stavieb inak vzájomne súvisí s domom, v ktorom sa garáž v dome nachádza,

b) na vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v tom istom dome, v dome, ktorý je stavebnotechnicky prepojený s domom, v ktorom sa garáž v dome nachádza, alebo v dome, ktorý v rámci súboru stavieb inak vzájomne súvisí s domom, v ktorom sa garáž v dome nachádza.

§ 20 b Právo výlučného užívania skladového priestoru

Ustanovenia § 20a sa použijú primerane aj na výlučné užívanie skladového priestoru."

C) Potvrdenie správcu

Správca pri prevodoch vlastníctva bytov a nebytových priestorov už neposkytuje „vyhlásenie" ale „**potvrdenie správcu**, že *vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome a na tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv*", ktoré slúži ako príloha k zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru; zároveň je zo zákona vypustená povinnosť prikladať k zmluve o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru potvrdenie, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome

D) Správa domu

Zákon dôslednejšie upravuje výkon správy domu, povinnosť mať správu domu zabezpečenú a určuje moment, kedy sa začína správa domu správcom v novom ustanovení, ktoré znie :

§ 6 odsek 1 :

„Správu domu vykonáva spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo") alebo iná právnická osoba alebo fyzická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvoria zmluvu o výkone správy (ďalej len „správca"). Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní zabezpečiť správu domu spoločenstvom alebo správcom. Povinnosť správy domu vzniká dňom prvého prevodu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome."

Explicitne sa do zákona zakotvila **povinnosť** pre bytový dom zabezpečiť si správu jednou z dvoch možných foriem (spoločenstvo alebo správcovstvo na základe zmluvy o výkone správy).

E) pristupuje sa ku zmluve o výkone správy

Novela miesto slov „je povinný pristúpiť“ používa slovo „pristupuje“.

II. Zmluva o výkone správy

V § 8a, ods.1 druhá veta až štvrtá veta znejú :

*„Zmluva o výkone správy, jej zmena alebo zánik schválené podľa § 14b ods.1 písm. e) sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak sú **podpísané správcom a osobou poverenou vlastníkmi** bytov a nebytových priestorov v dome, pričom pravosť podpisov týchto osôb musí byť úradne osvedčená. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže zmluvu o výkone správy vypovedať. Správca je povinný schválenú zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome **do 30 dní** od jej schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.“*

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemusia zmluvu o výkone správy podpisovať, ak ju už schválili. Zmluva sa stáva záväznou pre všetkých vlastníkov, ak ju podpíše vlastníkmi poverená osoba a správca. Pravosť podpisu týchto osôb musí byť úradne osvedčená.

V § 6 odsek 4 znie :

„Ak boli v dome uzavreté zmluvy v rozpore s odsekom 3, je platná len zmluva o výkone správy alebo zmluva o spoločenstve uzavretá ako prvá; ostatné zmluvy dohodnuté na správu domu, ako aj iné zmluvy uzavreté v rozpore s odsekom 3 sú neplatné“.

III. Zástupca vlastníkov

1. Komunikáciu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome.

2. **Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.**

3. Zástupca vlastníkov informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach týkajúcich sa správy domu.

4. Zástupca vlastníkov je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

5. Zástupca vlastníkov nie je oprávnený rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa zákona.

6. Za výkon činnosti zástupcu vlastníkov v dome mu prislúcha odmena podľa jej schválenia vlastníkmi bytov a nebytových priestorov nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov.

IV. Nové povinnosti správcu

◦ § 9, ods.4 : *„Správca je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia*

spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok".

▫ § 9, ods.5 - Správca je povinný :

- evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vrátane zápisníc zo zhromaždení, schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,
- viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,
- priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; predseda alebo správca zodpovedá aj za správnosť evidencie,
- umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je predseda alebo správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu,
- uplatňovať práva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome vyplývajúce zo zodpovednosti za vady domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku voči tretím osobám.

▫ § 9, ods.6 : Ak zaniká zmluva o výkone správy alebo ak správca končí svoju činnosť je doterajší správca povinný najneskôr v deň zániku zmluvy alebo v deň skončenia činnosti predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu a previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo novým spoločenstvom. Doterajší správca je zároveň v rovnakej lehote povinný odovzdať novému správcovi, predsedovi založeného spoločenstva **alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome** celú dokumentáciu týkajúcu sa správy domu, najmä dodávateľské zmluvy, poisťné zmluvy, účtovné doklady, technickú dokumentáciu domu, vyúčtovania úhrad za plnenia a vyúčtovania fondu prevádzky, údržby a opráv, zápisnice a rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj ďalšie dokumenty nevyhnutne potrebné pre riadny výkon správy domu novou osobou.

Nová úprava v zákone bližšie špecifikuje dokumentáciu, ktorá je uvedená len veľmi všeobecne v § 8a, ods.2 zákona, demonštratívne vymenúva najdôležitejšie dokumenty, ktoré je spoločenstvo alebo doterajší správca povinný odovzdať novej osobe, ktorá bude spravovať dom.

▫ § 8b, ods.2 druhá veta znie:

„Správca je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia,^{5a)} ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.“.

Precizovanie súčasne platnej úpravy :

Ustanovenie zároveň vylučuje z rozhodovania vlastníkov hlasovanie o výbere dodávateľa tovarov a služieb, ktorými správca zabezpečuje pravidelné revízie technických zariadení v dome (napr. výťah, hasiace prístroje). Ide o technické zariadenia, ktorých odborné prehliadky a odborné skúšky musia byť vykonávané pravidelne v súlade s osobitnými predpismi a správca je povinný ich zabezpečiť.

◦ § 8b, ods.1, písmená g) a h) znejú:

g) vypracovať a každoročne do 30.novembra vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome predložiť plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnuť výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok." Spresňuje sa pojem ročný plán opráv ako plán opráv na nasledujúci kalendárny rok.

h) podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby^{12ac}) bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa §15 na základe rozhodnutia podľa §14b, ods.1, písm.o".

◦ v §9, ods.2 sa vypúšťajú slová „spoločenstvo, a ak sa spoločenstvo nezriaďuje, zaväzujú" a na konci sa pripájajú tieto vety : „*Správca a spoločenstvo zodpovedajú za záväzky vzniknuté pri výkone správy domu až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v príslušnom dome. Ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv, vlastník bytu a nebytového priestoru v dome zodpovedá za záväzky nad rámec zaplatených úhrad za plnenia alebo preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu podľa §5, ods.1, písm.b".*

Explicitne sa upravuje rozsah zodpovednosti samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov za záväzky voči tretím osobám. Zodpovednosť za záväzky nekryté reálnymi úhradami nesú títo vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu.

V. Konanie správcu

Správca je povinný vykonávať správu domu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca vo vlastnom mene zastupuje a koná na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci; toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Správca zastupuje v konaní pred súdom a iným orgánom verejnej moci aj vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome :

- *proti ktorým smeruje návrh na začatie konania podaný prehlasovaným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, návrh na začatie konania o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva podaný iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome,*
- *ktorí sa domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.*

Rozdiel oproti predchádzajúcej právnej úprave pri zastupovaní vlastníkov bytov správcom je v tom, že teraz správca pred súdom koná vo vlastnom mene.

VI. Schôdza vlastníkov

Schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť

určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi, ak sa ho rozhodovanie dotýka.

Schôdzu vlastníkov vedie správca, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nerozhodli inak.

Schôdza vlastníkov sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca v tomto termíne nekoná, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť doručené správcovi, ak sa ho rozhodovanie dotýka.

VII. Písomné hlasovanie

Písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby alebo keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov.

Začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca v tomto termíne nekoná, právo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr **sedem dní vopred**. Oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi, ak sa ho rozhodovanie dotýka.

Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania.

Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej **dvaja overovatelia prítomní pri podpise**, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; **zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní**. Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný. Po vykonaní písomného hlasovania správca alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.

VIII. Plnomocenstvo

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocenstva musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome. Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom.

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie :

- správcu,
- kandidáta na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho voľbe,
- zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho odvolaní.

IX. Rozhodovanie vlastníkov

Tabuľka hlasovania je samostatnou prílohou.

X. Prehlasovaný vlastník

Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do **30 dní** od oznámenia výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov **od oznámenia výsledku hlasovania**, inak jeho právo zaniká. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu. Pri rovnosti hlasov alebo ak sa potrebná väčšina podľa §14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.

XI. Zápisnica

Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať.

Zápisnica musí obsahovať najmä :

- a) termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania,
- b) odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu,
- c) znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov,
- d) iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov,
- e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
- f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.

Zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to do **siedmich dní** od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania **spôsobom v dome obvyklým**; oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať **dátum jeho zverejnenia**. **Spôsob** zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravujú **v zmluve o výkone správy**. Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí správcovi doručiť **poverený zástupca** vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do **siedmich dní** od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.

XII. Osoba poverená vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome

- 1) Osoba poverená vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome spolu so správcom podpisuje zmluvu o výkone správy, jej zmenu alebo zánik po schválení vlastníkmi, pričom podpisy zmluvných strán musia byť úradne osvedčené.
- 2) Osoba poverená vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome spolu so správcom podpisuje ostatné zmluvy a ich zmeny po schválení vlastníkmi v dome, pričom podpisy zmluvných strán nemusia byť úradne osvedčené.

XIII. Povinnosti správcu a vlastníkov z pohľadu lehôt podľa Zákona č.283/2018 Z.z.

1/ Lehoty v priebehu kalendárneho roka Správca je povinný :

- **najneskôr do 31. mája** predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu, najmä o finančnom hospodárení domu, o stave spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iných významných skutočnostiach, ktoré súvisia so správou domu. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome (§8a, ods.2);
- **do 30. novembra** bežného roka vypracovať a predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhnúť výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok (§8b, ods.1, písm.g);
- **najmenej raz za kalendárny rok** zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (§ 8b, ods.1, písm.f, § 14a, ods.1).

2/ Lehoty pri uzatváraní zmluvy o výkone správy, jej zmene a ukončení Správca je povinný :

- **do 30 dní** od schválenia zmluvy o výkone správy vlastníkmi bytov a nebytových priestorov doručiť zmluvu, pri jej zmene aj úplné znenie zmluvy, každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome (§ 8a, ods.1);
- **najneskoršie v deň zániku** zmluvy alebo v deň skončenia správy predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu, previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo spoločenstvom,

odovzdať novému správcovi, predsedovi spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome dokumentáciu podľa ust. § 9, ods.6 (§ 9, ods.6);

- **jeden rok** po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy, ak vypovedal zmluvu o výkone správy správca (§ 8a, ods.8).

3/ Lehoty pri vyčiarnutí správcu zo zoznamu správcov (Zákon č.246/2015 Z.z.)

Doterajší správca je povinný :

- o tejto skutočnosti informovať vlastníkov **do siedmich dní** od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov (§8a, ods.10 písm.a);

- **do uzavretia zmluvy** o výkone správy s novým správcom alebo vzniku spoločenstva zabezpečovať prevádzku bytového domu podľa § 2, ods.8 a zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy podľa § 9, ods.4 **najviac po dobu šesť mesiacov** od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov (§ 8a, ods.10, písm.b).

4/ Lehoty pri schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní

Správca je povinný:

- **najmenej raz za kalendárny rok** zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (§ 8b, ods.1, písm.f, § 14a, ods.1);

- **do 15 dní** od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome uskutočniť schôdzu alebo písomné hlasovanie (§14a, ods.1);

- **najneskôr 7 dní vopred** oznámiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania (§14a, ods.2);

- **do siedmich dní** od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania zverejniť zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým (§14a, ods.6);

5/ Lehoty pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov :

- **do 30 dní** od oznámenia o výsledku hlasovania má prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo obrátiť sa na súd, aby o veci rozhodol, inak jeho právo zaniká (§ 14a, ods.8);

- **do troch mesiacov** od oznámenia o výsledku hlasovania má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, právo obrátiť sa na súd, inak jeho právo zaniká (§ 14a, ods.8);

- **mesačne vopred** poukazovať na účet domu v banke preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a úhrady za plnenia v súlade so zmluvou o výkone správy (§10, ods.1 a ods.6).

6/ Lehoty – prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 01.11.2018

- **do 30.júna 2019** správca zaeviduje rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prijaté pred 1. novembrom 2018 a zahrnie do zoznamu a dokumentácie súdnych konaní aj konania týkajúce sa domu začaté pred 1.novembrom 2018 (§32g, ods.4);

- **do 30.júna 2019** zvolia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nového zástupcu vlastníkov, ak doterajší zástupca vlastníkov nie je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome (§32g, ods.5).

XIV. Ochrana osobných údajov

Novela prináša povinnosť pre správcu, aby umožnil vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je predseda alebo **správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu.**

XV. Osvedčený podpis vlastníka bytu alebo nebytového priestoru

Zákon rozoznáva osvedčovanie podpisu vlastníka nasledovne:

1. osvedčiť podpis vlastníka na udeľovanej plnej moci v listinnej podobe pri jeho zastupovaní inou osobou u oboch foriem hlasovania (na schôdzi a pri písomnom hlasovaní) musí vždy len notár alebo obec; ide tu o úradné osvedčenie, ktoré taxatívne zákon vyžaduje;
2. kontrolu plnomocenstva s osvedčeným podpisom na schôdzi vlastníkov vykonáva zástupca vlastníkov *alebo na požiadanie aj vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome;*
3. kontrolu plnomocenstva s osvedčeným podpisom vlastníka pri písomnom hlasovaní vykonávajú overovatelia;
4. ak v zmluve o výkone správy je dohodnuté, že pri určitej otázke - prípade, o ktorých sa rozhoduje v písomnom hlasovaní je potrebný osvedčený podpis vlastníka bytu alebo nebytového priestoru, tak potom je platný len hlas toho, kto má osvedčený podpis prekontrolovaný overovateľmi;
5. osvedčený podpis sa vyžaduje aj u osoby poverenej vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome na podpis zmluvy o výkone správy. Obdobne sa vyžaduje u zmluvy o výkone správy aj osvedčený podpis správcu.

XVI. Overovanie podpisu vlastníka bytu alebo nebytového priestoru

Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine pri písomnom hlasovaní potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome môže overiť aj notár alebo obec.

XVII. Obsah pojmu „spôsobom v dome obvyklým“

Oznamovanie a doručovanie (písomností, rozhodnutí, oznámení, uznesení a iné vyskytujúce sa v bytovom dome) „spôsobom v dome obvyklým“ znamená, že to je taký spôsob, na ktorom sa vlastníci dohodli buď na schôdzi vlastníkov, písomným hlasovaním alebo to majú zahrnuté do zmluvy o výkone správy, resp. takéto oznamovanie a doručovanie praktizujú celé roky a vlastníci sú s tým uzrozmenejší. Pre istotu a zrozumiteľnosť je potrebné, aby spôsob v dome obvyklý sa určil riadne a zrozumiteľne tak, aby miesto doručenia nebolo zameniteľné a bolo jednoznačné. Napr. vo vchode bytového domu č.....; na dverách vedúcich do chodby....; na poschodiach.....; doručované zástupcom vlastníkov oproti podpisu a pod.

XVIII. Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu a príslušenstvo – obsah, práva a povinnosti vlastníkov

Novela prináša nové obsahové zameranie u spoločných častiach a zariadeniach domu a príslušenstva nasledovne:

§ 19 :

(1) *Spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu a príslušenstvo sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. S prevodom alebo prechodom vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome prechádza aj spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ako aj spoluvlastnícke alebo iné spoločné práva k pozemku, prípadne ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome.*

(2) *Práva a povinnosti pôvodného vlastníka domu a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktoré sa týkajú spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva, pozemku zastavaného domom a príľahlého pozemku prechádzajú nadobudnutím vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome na nových vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.*

(3) *K spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku je možné zriadiť vecné bremeno.*

(4) *Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok, ak :*

a) z ich stavebnotechnického alebo účelového určenia vyplýva, že majú byť užívané len s určitým bytom alebo nebytovým priestorom v dome, alebo

b) sú určené na výlučné užívanie v prvej zmluve o prevode vlastníctva bytu, v prvej zmluve o prevode vlastníctva nebytového priestoru v dome alebo v zmluve o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe, alebo

c) tak rozhodnú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome podľa odseku 8.

(5) *Právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo môže patriť viacerým vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome spoločne.*

(6) *Právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok prechádza na nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, s ktorým je spojené. Samostatný prevod alebo prechod práva výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok bez súčasného prevodu alebo prechodu bytu alebo nebytového priestoru v dome, s ktorým je spojené, nie je prípustný.*

(7) *Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nemajú právo požadovať od vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý má právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo alebo príľahlý pozemok, náhradu za toto právo.*

(8) *Na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 14b, ods.2, písm.e) môže vzniknúť nová spoločná časť domu, nové spoločné zariadenie domu alebo nové príslušenstvo. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome môžu rozhodnúť, že právo výlučne užívať nové spoločné časti domu, nové spoločné zariadenia domu alebo nové príslušenstvo majú len niektorí vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome".*

Právo výlučne užívať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo môže vyplývať zo stavebnotechnického riešenia domu, z prvej zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome alebo zo zmluvy o výstavbe, vstavbe alebo nadstavbe, alebo na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov o realizácii novej spoločnej časti, spoločného zariadenia alebo príslušenstva. Toto právo je bezplatné a prechádza

prevodom bytu a nebytového priestoru v dome na nového vlastníka. Toto právo však nie je samostatným predmetom vlastníckeho práva, preto ho nie je možno prevádzať bez súčasného prevodu bytu a nebytového priestoru v dome.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sa môžu dohodnúť, že postavia novú spoločnú časť domu, nové spoločné zariadenie domu alebo nové príslušenstvo. Vzhľadom na skutočnosť, že nejde o nevyhnutne potrebnú stavbu, ale ide skôr o zvýšenie štandardu (napr. nové balkóny, nový výťah alebo spoločná kotolňa v dome, v ktorom takéto vybavenie nebolo), vyžaduje sa 100% súhlas všetkých vlastníkov s takouto investíciou.

XIX. Prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 1.novembra 2018

(1) Ak je k 1.novembru 2018 zapísané v katastri nehnuteľností garážové stojisko spolu so spoluvlastníctvom garáže v dome, považuje sa za právo na výlučné užívanie určitého garážového stojiska spojené so spoluvlastníckym podielom na garáži v dome podľa § 20a.

(2) Ak nie je k 1.novembru 2018 zapísané v katastri nehnuteľností garážové stojisko spolu so spoluvlastníctvom garáže v dome, zapíše sa do katastra nehnuteľností právo spoluvlastníka garáže v dome na výlučné užívanie určitého garážového stojiska na základe písomnej dohody všetkých spoluvlastníkov garáže v dome, ktorou sa určí, ktorý spoluvlastník garáže v dome je oprávnený výlučne sám alebo spoločne s iným spoluvlastníkom garáže užívať určité garážové stojisko.

(3) Ustanovenia odsekov 1 a 2 sa primerane použijú aj na zápis skladového priestoru do katastra nehnuteľností.

(4) Správcovia do 30.júna 2019 zaevidujú rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prijaté pred 1.novembrom 2018 a zahrnú do zoznamu a dokumentácie súdnych konaní aj konania týkajúce sa domu začaté pred 1.novembrom 2018.

(5) Ak zástupca vlastníkov nie je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zvolia nového zástupcu vlastníkov do 30.júna 2019.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome by si mali zvoliť nového zástupcu vlastníkov, ak ku dňu účinnosti novely zákona nie je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Nitra - november 2018

JUDr.Marián Betka
prokurista

