



BYTSERVIS, s.r.o.

Správa a údržba bytového a nebytového fondu

Novelizácia zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a NP s účinnosťou od 01.10. 2014 v znení zákona č. 205/2014 Z. z.

Novelou zavedené zmeny sa dotýkajú najmä vymedzenia nových pojmov, určenia pôsobnosti zákona, spracovávanía a zverejňovania osobných údajov, práv a povinností subjektov vykonávajúcich správu, práv a povinností vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej aj „vlastníci v dome“), oblasti hlasovania vlastníkov v dome. Popri uvedenom boli novelizované aj ďalšie ustanovenia zákona a to:

1. Definícia nových pojmov

Prevádzka, údržba , oprava, rekonštrukcia a modernizácia.

2. Nové práva a povinnosti subjektov vykonávajúcich správu – správcovské spoločnosti

(okrem zmien týkajúcich sa hlasovania)

2.1 Rozšírenie rozsahu sankcionovaných povinností správcov

Popri doterajšej povinnosti správcu sankcionovanej nepriznaním platieb za správu bola novelou stanovená ďalšia takto sankcionovaná povinnosť. K doterajšej povinnosti správcu predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok, týkajúcej sa domu a vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia, v lehote do 31. mája nasledujúceho roka, pribudla **povinnosť správcu predložiť do 30. novembra bežného roka** (t.j. príslušného roka) ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok podľa § 8b ods. 2 písm. h), ktorý

zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu.

2.2 Obstarávanie tovarov a služieb – povinnosť zverejnenie postupu

Správcom pribudla povinnosť priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom – v spoločných častiach domu alebo na webovom sídle správcu, ak ho má zriadené – postup pri obstarávaní tovarov a služieb v rámci zabezpečovania prevádzky, údržby a opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých cenových ponúk.

2.3 Spracovávanie osobných údajov

Správca je oprávnený na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov v dome v takomto rozsahu:

- meno, priezvisko,
- dátum narodenia,
- rodné číslo,
- adresa trvalého alebo prechodného pobytu,
- číslo bytu,
- telefónne číslo,
- elektronická adresa,
- číslo účtu a kód banky.

2.4 Zverejňovanie neplatičov

Správcovia sú oprávnení na účel ochrany majetku vlastníkov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu a na úhradách za plnenia aspoň 500,- EUR. V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a suma nedoplatku na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu alebo na úhradách za plnenie. Zoznam sa zverejňuje na mieste obvyklom na oznamovanie informácií v dome.

3. Nové práva a povinnosti vlastníkov v dome

3.1 Nemožnosť upustenia od preddavkov, úhrad a platieb v prípade neužívania Nehnutelnosti

Aj napriek tomu, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý byt alebo nebytový priestor neužíva, sa „nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.“

3.2 Zohľadnenie miery využívania spoluvlastníctva pri platbe do fondu

Vlastníci v dome sú povinní pri určení preddavkov do fondu zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome.

3.3 Povinnosť umožnenia odstránenia niektorých nedostatkov v dome

Vlastníci v dome sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti zariadenia.

3.4 Právo správcu na kontrolu stavebných prác v bytoch a nebytových priestoroch

K doterajším povinnostiam vlastníkov v dome na sprístupnenie bytu alebo nebytového priestoru pribudla aj povinnosť vlastníka bytu alebo nebytového priestoru – ktorý je stavebne upravovaný – na výzvu umožniť prístup do bytu alebo nebytového priestoru správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú, alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. V prípade, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru neumožní vstup, správca je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav príslušnému stavebnému úradu.

Prehľad oprávnení vstupu do bytu a nebytového priestoru podľa ZVBNP:

Ustanovenie	Subjekt oprávnený na vstup	Povinný	Dôvod, resp. účel
§ 11 ods. 3	Správca Osoba oprávnená vykonávať opravu a údržbu	Vlastník, ktorý opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt	Za účelom vykonania obhliadky alebo opravy
§ 11 ods. 7	Neurčený	Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome	Odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia
§ 11 ods. 8	Správca	Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý stavebne upravuje byt alebo nebytový priestor	Z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú, alebo nemenia spoločné časti domu, alebo spoločné zariadenia domu

3.5 Oznamovacia povinnosť vlastníkov bytov o počte osôb a adrese

Vlastník bytu je povinný oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi:

- zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov,
- ak byt neužíva, svoju adresu (jedná sa o adresu, kde sa vlastník zdržuje a kde prijíma zásielky od subjektu vykonávajúceho správu) a každú jej zmenu.

4. Nová úprava hlasovania

4.1 Zvolanie schôdze a vyhlásenie písomného hlasovania

Oprávnené osoby na zvolanie schôdze	. Správca . Min ¼ vlastníkov v zmysle § 11a ZVBNP
Obsah oznámenia o schôdzi	. Informácia o programe

Písomné hlasovanie môže vyhlásiť spôsobom v dome obvyklým 7 dní vopred podľa novelizovaného znenia § 14 ods. 7 správca alebo štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca do 15 dní od doručenia žiadosti.

Oprávnené osoby na vyhlásenie písomného hlasovania	. Správca . Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca do 15 dní od doručenia žiadosti
Obsah vyhlásenia písomného hlasovania	. Informácia o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania

4.2 Hlasovacie kvórum a uznášaniaschopnosť schôdze

** Základné hlasovacie kvórum a uznášaniaschopnosť schôdze*

Zákonom je stanovená potreba prítomnosti 2/3 väčšiny všetkých vlastníkov na to, aby bola schôdza uznášaniaschopná. Ak je táto podmienka splnená, je na platné prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov vyžadovaný súhlas nadpolovičnej väčšiny **prítomných** vlastníkov v dome. Avšak aj naďalej ostáva zachovaná možnosť rozhodovania „zjednodušeným hlasovacím kvórum,“ t.j. nadpolovičnou väčšinou prítomných vlastníkov po uplynutí jednej hodiny. Z takejto možnosti je vylúčené rozhodovanie o záležitostiach, o ktorých tak tomu bolo aj doteraz, ako aj o niektorých novo určených záležitostiach.

** Osobitné hlasovacie kvóra*

V určitých prípadoch je vyžadovaný súhlas dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov a v určitých prípadoch dokonca štvorpätinová väčšina či súhlas všetkých vlastníkov na najvyššom poschodí alebo súhlas všetkých vlastníkov v dome.

Boli zavedené aj **osobitné hlasovacie kvóra pre prípady opakovania hlasovania o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania.**

A) Vylúčenie použitia zjednodušeného hlasovacieho kvóra

Zjednodušené hlasovacie kvórum, t.j. ak počet zúčastnených vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome neumožňuje hodinu po začatí schôdze vlastníkov právoplatné hlasovanie, rozhoduje sa nadpolovičnou väčšinou prítomných bez dodržania kvóra uznášaniaschopnosti, je **vylúčené v týchto prípadoch**:

Por. č.	Ustanovenie	Rozhodovanie o veci
1.	§ 8a ods. 1	v prípade schvaľovania zmluvy o výkone správy, jej zmeny, alebo jej zániku
2.	§ 8a ods. 6	v prípade rozhodovania o vypovedaní zmluvy o výkone správy
3.	8b ods. 2 písm. i)	v prípade schvaľovanie návrhu, ktorý zakladá povinnosť správcu podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15
4.	§ 10 ods. 1	v prípade hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výške preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv
5.	§ 14 ods. 4	o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej
6.	§ 14 ods. 4	o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej
7.	§ 14 ods. 4	o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a každom dodatku k nej
8.	§ 14 ods. 4	o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o každom dodatku k nim
9.	§ 14 ods. 4	o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu
10.	§ 14 ods. 4	o zmene formy výkonu správy; o samotnej novej zmluve však takýmto hlasovaním prijať rozhodnutie nie je možné. Takýmto hlasovaním je možné prijať napríklad rozhodnutie o výpovedi zmluvy o výkone správy.
11.	§ 14 ods. 5	pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania
12.	§ 14 ods. 7	v prípade akejkolvek otázky, kedy sa hlasuje písomne
13.	§ 16 ods. 3	v prípade prevodu nebytového priestoru inej osobe ako jeho nájomcovi kedy je vyžadovaný predchádzajúci súhlas nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a nájomcov bytov v dome
14.	§ 16 ods. 4	v prípade vyslovovania predchádzajúceho súhlasu nadpolovičnej väčšiny všetkých vlastníkov a nájomcov

		bytov v dome k prevodu vlastníctva nebytového priestoru podľa § 27 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov z vlastníctva bytového družstva do vlastníctva právnickej osoby alebo fyzickej osoby.
--	--	--

B) Súhlas dvojtretinovej väčšiny všetkých vlastníkov

Vlastníci v dome rozhodujú dvojtretinovou väčšinou všetkých vlastníkov v ďalej uvedených prípadoch:

Por č.	Ustanovenie	Rozhodovanie o veci
1.	§ 7a ods. 1, 2. veta	Pri zmene formy správy domu je potrebný súhlas so zmluvou o spoločenstve
2.	§ 14 ods. 4	o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej
3.	§ 14 ods. 4	o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej
4.	§ 14 ods. 4	o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a každom dodatku k nej
5.	§ 14 ods. 4	o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytov alebo nebytových priestorov v dome a o každom dodatku k nim
6.	§ 14 ods. 4	o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu
7.	§ 14 ods. 4	o zmene formy výkonu správy; o samotnej novej zmluve však takýmto hlasovaním prijať rozhodnutie nie je možné. Takýmto hlasovaním je možné prijať napríklad rozhodnutie o výpovedi zmluvy o výkone správy

C) Súhlas štvorpätinovej väčšiny všetkých vlastníkov

Súhlas štvorpätinovej väčšiny všetkých vlastníkov v dome sa vyžaduje pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci v prípade, ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

D) Súhlas všetkých vlastníkov na najvyššom poschodí

Súhlas všetkých vlastníkov na najvyššom poschodí sa vyžaduje, ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale.

E) Súhlas všetkých vlastníkov v dome

Súhlas všetkých vlastníkov v dome sa vyžaduje v týchto prípadoch:

Por č.	Ustanovenie	Rozhodovanie o veci
1.	§ 14 ods. 4	v prípadoch rozhodovania o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušného pozemku alebo ich častí
2.	§ 19, 1. veta	v prípade uzatvárania dohody vlastníkov o vylúčení spoluvlastníctva k určitým spoločným častiam domu a spoločným zariadeniam domu a príslušenstvu

4.3 Zmeny v písomnom hlasovaní

Písomné hlasovanie je možné uskutočniť aj pri rozhodovaní o zmluve o spoločenstve a aj o zmluve o výkone správy.

Samotný priebeh písomného hlasovania bol novelizáciou v § 14 ods. 7 ZVBNP upravený tak, že hlasovacia listina alebo viaceré listiny musia obsahovať okrem dňa konania hlasovania, meno a priezviska vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázky alebo otázok (ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami) aj plné znenie schvaľovaného návrhu. Dátum by mal byť vyznačený pri každom podpise. Vlastníci v dome majú možnosť určiť v zmluve o výkone správy, kedy je potrebné úradné overenie podpisov pri hlasovaní. Takéto určenie však musí byť urobené v intenciách § 14 ods. 4 ZVBNP, ktorý stanovuje prípade, kedy je úradné overenie (osvedčenie) podpisov pri písomnom hlasovaní vždy nevyhnutné.

Po vykonaní písomného hlasovania správca alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým.

4.4 Splnomocňovanie pri hlasovaní

Splnomocnenie inej osoby vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru pri hlasovaní musí byť v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, avšak musí byť v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom. Súčasťou splnomocnenia musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, avšak takýto príkaz nemusí byť v splnomocnení, ktoré je dané splnomocnencovi na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. Kandidát na volenú funkciu zástupcu vlastníkov nemôže byť splnomocnený iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak ide o hlasovanie o jeho voľbe. Taktiež žiadny vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže splnomocniť na zastupovanie správcu.

4.5 Rozhodovanie súdov o veciach vlastníkov v dome

K určitým úpravám prišlo aj v znení ustanovenia (§ 14 ods. 8) o **možnosti súdu** v určitých prípadoch **rozhodnúť** namiesto vlastníkov v dome. Bola predĺžená doba, kedy sa prehlasovaný vlastník v dome má právo obrátiť na súd, aby vo veci rozhodol, a to z pôvodných 15 dní na **30 dní** od oznámenia o výsledku hlasovania.

Taktiež bol zjednotený rozdiel medzi postavením vlastníkov v dome, ktorí sa nemohli o výsledku hlasovania dozvedieť, pri písomnom hlasovaní a hlasovaní na schôdzi vlastníkov. Vtedy má právo obrátiť sa na súd najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká.

Prehlasovaný vlastník v dome sa môže na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov .

4.6 Záväznosť rozhodnutí vlastníkov a podpisovanie zmlúv

Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.