

Novela zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Novelou predmetného zákona sa upravili pravidlá tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv pre vlastníkov nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí nevyužívajú všetky spoločné časti a spoločné zariadenia domu, aktualizovali sa pravidlá pre hlasovanie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca a predseda spoločenstva vlastníkov bytov aj bez súhlasu vlastníkov budú môcť odstrániť závažné chyby zistené revíziou technických zariadení domu. O uvedených, ale aj ďalších vybraných zmenách Vás informujeme v našom článku.

Dňa **1. júla 2014** poslanci Národnej rady SR schválili novelu **zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov** v platnom znení (ďalej len „novela zákona“).

Novelou zákona došlo k **novému definovaniu niektorých**

pojmov prostredníctvom **pridaných odsekov 8 až 12 do ust. § 2**, ktoré napriek ich predošlému používaniu neboli charakterizované. Ide o pojmy prevádzka, údržba a opravy, ktoré sa, ako uvádza dôvodová správa, spájajú hlavne s výdavkami fondu prevádzky, údržby a opráv.

Prevádzkou, na účely zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, sa rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na **pravidelné udržiavanie spoločných častí domu**, spoločných **zariadení** domu, **príslušenstva** a príslušného pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie, teda **zabezpečiť prevádzkyschopnosť bytového domu v požadovanej kvalite**; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu, teda servisné kontroly, ktoré zabezpečuje zmluvne dohodnutá odborne spôsobilá osoba, ak správca alebo spoločenstvo nemá na výkon takejto kontroly odbornú spôsobilosť.

Údržbou sa na účely zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov rozumejú činnosti, ktoré sú potrebné na **zachovanie pôvodného štandardu a kvality spoločných častí domu**, spoločných **zariadení** domu a príslušenstva, ako aj **odstránenie nedostatkov** zistených servisnou kontrolou. To znamená, ide o kontrolu spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a pri zistení nedostatkov ich odstránenie (podľa pokynov výrobcu a v súlade so všeobecne záväznými predpismi). Podľa dôvodovej správy ide o pravidelné a plánované činnosti, ktoré vykonávajú osoby s odbornou spôsobilosťou, napríklad kontroly a revízie tepelných, plynových, elektrických, protipožiarnych zariadení, výťahov, a podobne.

Opravou sa na účely zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva z dôvodu ich **uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu**. Oprava teda takisto bezprostredne súvisí s prevádzkou a údržbou spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva. Opravy predstavujú činnosti, ktoré vzniknú následkom uskutočnenej kontroly a revízie alebo v dôsledku havárie.

Rekonštrukciou sa na účely zákona o vlastníctve bytoch a nebytových priestorov rozumejú zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ktoré

SBD HÁJK , DRUŽSTVO

znamenajú **zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch**. Rekonštrukcia je **kvalitatívna zmena**, ktorou sa spoločné zariadenia majú dostať do pôvodného stavu.

Modernizáciou sa na účely zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov rozumejú všetky činnosti súvisiace s **obnovou, zlepšením alebo rozšírením vybavenosti a použiteľnosti** spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva. Podľa dôvodovej správy modernizácia nepredstavuje zlepšenia, ktoré sú zahrnuté do údržby a z dlhodobého hľadiska ide o efektívnejšie ekonomické riešenie, než údržba a opravy.

Ďalej došlo k upraveniu niektorých skutočností týkajúcich sa správcu. Po novom podľa **ust. § 8a ods. 4**, ak správca **nepredloží** vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome **správu o svojej činnosti** za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, **vyúčtovanie** použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia v lehote podľa odseku 2, **nemá až do ich predloženia nárok na platby za správu**; nárok na platbu za správu nemá správca ani vtedy, **ak nepredloží do 30. novembra bežného roka ročný plán opráv** podľa § 8b ods. 2 písm. h) na nasledujúci kalendárny rok.

Doplneným písm. l) do ust. § 8b odsek 2 sa správcovi ustanovila **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, opravy, rekonštrukcie a modernizácie a pri všetkých iných činnostiach spojených so správou domu, vrátane jednotlivých **cenových ponúk**.

V súlade so zákonnou úpravou ochrany osobných údajov zákonom č. 122/2013 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov v platnom znení budú správcovia a spoločenstvá oprávnení na účely správy domu **spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov** v dome. Práve preto sa ust. § 9 doplnilo odsekmi 3 a 4.

Podľa odseku 3 správca alebo spoločenstvo sú oprávnení na účely správy domu spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome **v rozsahu** meno, priezvisko, dátum narodenia, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa, číslo účtu a kód banky.

Správca alebo spoločenstvo sú tiež oprávnení za účelom ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome **zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov** v dome, **ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov** na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu **a na úhradách za plnenie 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 zverejní na **mieste obvyklom na oznamovanie** informácií v dome. Podľa dôvodovej správy sa predmetným opatrením môže znížiť počet neplatičov a tým aj k eliminácii potenciálnych súdnych sporov.

Správca alebo predseda spoločenstva budú povinní po novom **aj bez súhlasu vlastníkov** bytov alebo nebytových priestorov **zabezpečiť odstránenie chýb alebo porúch** technického zariadenia **bezprostredne ohrozujúcich** život, zdravie alebo majetok,

SBD HÁJK , DRUŽSTVO

ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, teda odbornými kontrolami a revíziami.

Novelou zákona sa ustanovil **nový spôsob tvorby fondu** prevádzky, údržby a opráv. Podľa novelizovaného **ust. § 10 ods. 1** sa **pri určení preddavkov** do fondu prevádzky, údržby a opráv zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome **povinne zohľadní miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží** v dome. Pôjde o situácie, keď je s bytom alebo nebytovým priestorom spojené užívanie len určitých spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu.

Vysvetlenie zavedenia predmetnej zmeny uvádza dôvodová správa, podľa ktorej je tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv upravená odlišne v tých prípadoch, kedy vlastníci nebytových priestorov neužívajú spoločné zariadenia domu a ani všetky spoločné časti domu, teda nemajú osôh z ich opravy alebo rekonštrukcie. Podľa praxe sa napríklad v domoch nezateplujú garáže alebo nebytové priestory v prízemí, aj keď ich vlastníci sa preddavkami do fondu prevádzky, údržby a opráv domu podieľajú na financovaní zateplenia celého domu, ako aj na splácaní úveru. Novelizovaná legislatívna úprava má umožniť, aby boli pri tvorbe fondu prevádzky, údržby a opráv zohľadnené špecifiká niektorých domov a obmedzené užívanie spoločných priestorov vlastníkmi nebytových priestorov a garáží pri zachovaní princípu veľkosti spoluvlastníckeho podielu. Vlastníkom nebytových priestorov alebo garáží bude umožnené podieľať sa na tvorbe fondu inou výškou preddavku, než vlastníkom bytov, ktorá však taktiež bude vychádzať z veľkosti podlahovej plochy nebytového priestoru alebo garáže.

Ustanovenie § 10 sa **dopĺňa odsekom 7**, ktorého cieľom je **zabrániť vlastníkovi** bytu alebo nebytového priestoru v dome, **ktorý nevyužíva, aby sa domáhal upustenia** od povinnosti **uhrádzať preddavky** do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu. **Po novom sa domáhať nebude môcť**. Podľa dôvodovej správy sa predmetná skutočnosť zákonom upravila okrem iného aj z dôvodu, že niektorí vlastníci argumentujú pri domáhaní sa upustenia od povinnosti hradiť, svojou neprítomnosťou v dome.

Novelou zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa upravili aj niektoré ďalšie povinnosti pre vlastníkov tak, aby bolo zabezpečené nerušené a bezpečné bývanie. Podľa doplneného **odseku 7 do ust. § 11** budú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní **umožniť odstránenie nedostatkov zistených revíziami**. Pokiaľ vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome **neumožnia** odstránenie zistených nedostatkov na technických zariadeniach, **budú zodpovedať za vzniknuté škody**. V tomto smere pôjde o prípad, kedy nejde o bezprostredné ohrozenie života, zdravia a majetku.

Ďalšia zmena sa týka vlastníka bytu alebo nebytového priestoru vykonávajúceho stavebné úpravy. Po novom v zmysle doplneného **odseku 8 do ust. § 11** bude vlastník povinný **umožniť vstup** do bytu alebo nebytového priestoru **správcovi alebo predsedovi spoločenstva za účelom kontroly** dodržiavania stavebného zákona, teda či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. V prípade, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome **neumožní vstup** do bytu alebo nebytového priestoru, správca alebo predseda spoločenstva je povinný **oznámiť vykonávanie stavebných úprav** bytu alebo nebytového priestoru príslušnému **stavebnému úradu**.

SBD HÁJK , DRUŽSTVO

Každý vlastník bytu, ktorý byt užíva alebo ho prenecháva na užívanie iným osobám, bude podľa doplneného **odseku 9 do ust. § 11, povinný nahlásiť** správcovi alebo spoločenstvu **počet osôb**, ktoré sa zdržiavajú byte, to znamená **pravidelné hlásenie každej zmeny v počte osôb užívajúcich byt súvisle počas obdobia minimálne dvoch mesiacov**. Ak vlastník byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi alebo spoločenstvu svoju adresu a každú jej zmenu, podľa dôvodovej správy za účelom možnosti jeho kontaktovania v prípade potreby.

V nasledovnom texte uvedieme vybrané **zmeny súvisiace so schôdzou vlastníkov** bytov, ktoré novela priniesla do **ust. § 14** zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a na schôdzi vlastníkov hlasovaním rozhodovať ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku.

Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze musí byť v **písomnej forme doručené každému vlastníkovi** bytu alebo nebytového priestoru v dome **minimálne päť pracovných dní pred**ňom konania schôdze. Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôzdu vlastníkov zvolal, a to do piatich pracovných dní od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým. Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. Ak je byt alebo nebytový priestor v dome vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.

Schôdza vlastníkov je **uznášaniashopná, ak sú prítomní vlastníci** bytov a nebytových priestorov v dome, **ktorí majú aspoň dve tretiny hlasov všetkých vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome. **Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome. Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniashopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Pokiaľ sa na schôdzi vlastníkov **rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale**, bude sa vyžadovať popri dvojtretinovej väčšine hlasov všetkých vlastníkov, **vždy zároveň súhlas všetkých vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome **na najvyššom poschodí**. Bez súhlasu všetkých vlastníkov na najvyššom poschodí nebude možné prijať platné rozhodnutie, aj keď s nadstavbou alebo vstavbou budú súhlasit' viac ako dve tretiny ostatných vlastníkov. Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príľahlého pozemku alebo ich častí.

Novela zákona zabezpečila niektoré zmeny v práve každého prehlasovaného vlastníka obrátiť sa na súd. **Lehota podania na súd, aby vo veci rozhodol, sa predĺžila z 15 dní na 30 kalendárnych dní od oznámenia výsledku hlasovania**. Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa po novom môže zároveň na príslušnom súde domáhať **dočasného pozastavenia účinnosti** rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa ustanovení Občianskeho súdneho poriadku. Prekluzívna lehota na obrátenie

SBD HÁJK , DRUŽSTVO

sa na súd v trvaní 3 mesiacov od hlasovania pre prípad ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, zostala zachovaná.

Zmeny, ktoré novelizovaný zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov prinesie, nadobudnú účinnosť dňa **1. októbra 2014**.

SBD HÁJK , DRUŽSTVO