

Najdôležitejšie zmeny v zákone 182/1993, ktoré nadobudnú účinnosť od 1.11.2018

1. Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu, alebo NP už nebude vyhlásenie správcu o nedoplatkoch, ale potvrdenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, 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.

2. K návrhu na zápis vlastníckeho práva do katastra sa už nebude prikladať dokumentácia, z ktorej je zrejmá poloha a plocha bytu, NP, spoločných častí, spoločných zariadení a príslušenstva. Zostáva povinnosť predávajúceho k prvej zmluve o prevode bytu alebo NP v dome priložiť situačné plány jednotlivých poschodí domu s vyznačením jednotlivých bytov a NP vrátane vyznačenia garážových stojísk a skladových priestorov, ich čísiel a identifikáciu pozemku.

3. 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.

4. Správa domu po novom zahŕňa aj rekonštrukciu a modernizáciu spoločných častí a zariadení domu

5. Správca alebo spoločenstvo zabezpečuje po novom aj vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a iných pohľadávok a nárokov.

6. V zákone zostáva ustanovenie, podľa ktorého : „Na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve. „ Kým do 31. 10 2018 platí, že zmluvy uzatvorené v rozpore s týmto ustanovením sú neplatné, od 1. novembra bude platiť: „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.“

Problém môže nastať v bytových domoch, ktoré historicky boli rozdelené na niekoľko častí podľa vchodov, ale majú stále jedno súpisné číslo. Napríklad vchody 2-4 patrili Pozemným stavbám, vchody 4-6 patrili obci, vchody 8-10 boli vo vlastníctve bytového družstva. Pri prevode vlastníctva bytov v takomto dome v niektorých prípadoch došlo k tomu, že v katastri je zapísaný bytový dom pod jedným súpisným číslom, správa domu je rozdelená na 2 alebo viac častí podľa orientačného čísla, teda po vchodoch. Kým doteraz zákon určoval, že takéto zmluvy o výkone správy sú neplatné, nikto to v praxi neriešil, lebo nemal záujem niečo meniť. Ak ale zákon od novembra jasne definuje, že platná bude iba zmluva o výkone správy uzavretá ako prvá, môže to znamenať zásadný problém.

7. Zmluvu o spoločenstve už nebudú musieť podpisovať všetci vlastníci, stačí overený podpis predsedu spoločenstva a ďalšej osoby poverenej vlastníckmi. Pribudla povinnosť predsedu spoločenstva schválenú zmluvu o spoločenstve a pri každej zmene úplné znenie zmluvy doručiť do 30 dní každému vlastníkovi bytu a NP v dome.

8. Po novom spoločenstvo uzatvára zmluvy v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

9. V bytových domoch, v ktorých je najviac 8 bytov, sa nezriaďuje rada. Kompetencie rady v takomto prípade preberá zhromaždenie.

10. Zmluvu o výkone správy podpisuje správca a osoba poverená vlastníkami bytov a NP v dome . Pravosť podpisov musí byť úradne osvedčená. 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 vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.

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

12. Rozširuje sa povinnosť správcu po vyčiarknutí zo zoznamu správcov do uzavretia zmluvy o výkone správy s novým správcom alebo vzniku spoločenstva zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy najviac po dobu šesť mesiacov od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov. Zo zákona vypadli slová „technického zariadenia“ , teda po novom sa povinnosť týka všetkých chýb a porúch.

13. 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, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.

14. Práva a povinnosti zo zodpovednosti za vady a za škody voči zhotoviteľovi domu prechádzajú z pôvodného vlastníka domu na vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. /Doteraz to bolo na spoločenstvo/.

15. Novela upresňuje zodpovednosť za záväzky vzniknuté pri výkone správy domu. Podľa novej úpravy „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).“

Teda aj pri úhradách za plnenia zodpovedá vlastník v rozsahu spoluvlastníckeho podielu.

16. Rozširuje sa povinnosť správcu a spoločenstva odstrániť chyby a poruchy aj bez súhlasu vlastníkov:

„Správca alebo predseda 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.“.

17. Správcovi a spoločenstvu pribúdajú nové povinnosti, týkajúce sa evidencie:

- a) 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,
- b) viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,
- c) priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; predseda alebo správca zodpovedá aj za správnosť evidencie,

Správcovia a spoločenstvá 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.

18. Po novom má vlastník právo nielen nahliadnuť do dokumentácie týkajúcej sa domu, ale aj robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie.

19. Spoločenstvo a správca sú od 1. novembra povinní 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.

20. Novela zákona dopĺňa povinnosti správcu a spoločenstva pri ukončení správy domu: „Doterajšie spoločenstvo alebo doterajší správca sú zároveň v rovnakej lehote povinní 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, pracovné zmluvy a 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.“

21. Spoločenstvo a správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú 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 spoločenstva alebo správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

22. Zákon novo upravuje problematiku terás:

§ 2, odsek 7: „Podlahovou plochou bytu sa na účely tohto zákona rozumie podlahová plocha všetkých miestností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy terás, lodžii a balkónov., to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu.“

§ 10, odsek 1: „Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sú povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností. Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a

opráv určia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vykonávajú úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ak k bytu alebo nebytovému priestoru v dome prilieha podľa § 19 ods. 4 balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zaráta do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy. Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov.“

§ 10, odsek 3: „ Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov, lodží a tých terás, ktoré sú spoločnými časťami domu.“

Táto úprava je dosť nejasná, zrejme si budeme musieť vyžiadať stanovisko Ministerstva financií. Ak to správne chápem, tak vlastník terasy prispieva do fondu za štvrtinu podlahovej plochy, ale oprava takejto terasy sa nemôže hradiť z fondu.

23. Schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti predsedu alebo aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

24. 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.

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

26. 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 podpíše ju overovateľia. 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.

27. 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 spoločenstve alebo 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 predsedovi spoločenstva alebo správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.

28. Zo zákona sa vypúšťa podmienka uznášaniaschopnosti schôdze.

29. Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o

- a) zmluve o spoločenstve, jej zmene alebo o zrušení, zlúčení, splynutí alebo rozdelení spoločenstva a o poverení osoby oprávnenej podpísať zmluvu o spoločenstve,
- b) voľbe alebo odvolaní predsedu,
- c) stanovách spoločenstva a zásadách hospodárenia spoločenstva,
- d) výške odmeny predsedovi a členom rady a výške mesačných platieb za správu spoločenstva,
- e) zmluve o výkone správy, jej zmene, zániku alebo výpovedi a o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto právne úkony po schválení vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome,
- f) výške platby za správu,
- g) zmene formy správy,
- h) výške odmeny zástupcu vlastníkov,
- i) preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv a účele použitia prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami vrátane rozsahu oprávnenia disponovania s nimi,
- j) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
- k) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome,
- l) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu,
- m) súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru, ktorou vlastník bytu a nebytového priestoru v dome mení vzhľad domu a zasahuje do spoločných častí domu, zasahuje do spoločných zariadení domu vrátane odpojenia od spoločných rozvodov vykurovania a teplej úžitkovej vody v dome, príslušenstva alebo príľahlého pozemku, ak zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy neurčuje inak,
- n) inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických komunikačných sietí v dome, vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu,

- o) podaní návrhu na exekučné konanie,^{12ab)} alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby^{12ac)} bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- p) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
- r) práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8.

30. O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch 1 až 3 § 14b, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania.

31. 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.“.

32. Zákon novo upravuje právo výlučného užívania garážového stojiska a skladového priestoru.

33. 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. Rovnaký postup sa použije aj na zápis skladového priestoru.