

Novela zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov

Author: Mgr. Roman Gašparík, LL. M. | Published: 06.04.2010

Povinnosti ukladané spoločenstvu vlastníkov

Vzhľadom na nejednoznačnosť zákona prinášala praktická činnosť správcov nejasný a niekedy aj dvojaký výklad mnohých ustanovení zákona. Takéto nejednoznačné výklady sťažovali najmä efektívny výkon správy bytových domov. Novelou zákona boli pozmenené. Ostatná novela zákona si ďalej podľa dôvodovej správy kladie za cieľ okrem iného skvalitniť realizáciu zákonného záložného práva viaznuceho na jednotlivých bytoch v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

V prípade, ak sa vlastníci bytov rozhodnú pre správu bytového domu prostredníctvom spoločenstva, ktoré má samostatnú právnu subjektivitu, je potrebný zápis spoločenstva vlastníkov bytov do registra spoločenstiev. O takýto zápis je v zmysle novelizovaného § 7 ods. 2 zákona oprávnený požiadať okrem vlastníka domu aj splnomocnený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, a to v zákonom určených lehotách.

Spoločenstvu sa podľa novely ukladá nová povinnosť, a to najneskôr do dňa 31. mája nasledujúceho roka 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. Súčasne je povinné vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome.

Zmena správcu alebo formy výkonu správy

Ak spoločenstvo končí svoju činnosť, je povinné 30 dní pred jej skončením, najneskôr v deň skončenia činnosti, predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa domu a odovzdať všetky písomné materiály, ktoré súvisia so správou domu vrátane vyúčtovania použitia fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrad za plnenia novému správcovi. Zároveň má povinnosť previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený v banke novým správcom.

Za účelom odstránenia nejednoznačnosti, pokiaľ ide o otázku, kto je majiteľom účtu zriadeného spoločenstvom v banke v súvislosti so správou domu a majiteľom tam uložených peňažných prostriedkov, novela zákona ustanovuje, že majiteľom účtu domu zriadeného spoločenstvom alebo správcom v banke sú za každých okolností vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, pričom spoločenstvo resp. správca sú príslušní disponovať s finančnými prostriedkami na účte domu a vykonávať k tomuto účtu práva a povinnosti vkladateľa k účtu domu podľa osobitného zákona o ochrane vkladov.

V súvislosti so zmenou správcu alebo zmenou formy výkonu správy bytového domu zavádza novela zákona jednoznačné ustanovenie, podľa ktorého dňom skončenia správy domu prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv súvisiacich so správou domu a uzatvorených v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, na nového správcu resp. na spoločenstvo.

Platby do fondu prevádzky, údržby a opráv

Novela zákona ďalej reaguje na dosiaľ negatívne vnímanú úpravu otázky ďalšieho výkonu správy bytového domu v prípadoch, ak dôjde k vypovedaniu zmluvy o výkone správy zo strany správcu bez toho, aby vlastníci vybrali nového správcu. V takýchto prípadoch bol správca oprávnený previesť výkon správy na iného správcu. Po novom však platí, že v takej situácii ak do jedného roka od výpovede neuzatvoria vlastníci bytov a nebytových priestorov zmluvu o výkone správy s iným správcom alebo nie je založené spoločenstvo, vzniká spoločenstvo vlastníkov priamo zo zákona.

Súčasne na spoločenstvo prechádzajú všetky práva a povinnosti vyplývajúce zo zmlúv, ktoré súvisia so správou domu a ktoré boli uzatvorené v mene vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo zo zmlúv uzavretých na základe rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Správca je povinný o vzniku spoločenstva písomne informovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a zabezpečiť registráciu spoločenstva na príslušnom správnom orgáne. Predsedu spoločenstva určí v takomto prípade správca.

Na odstránenie nejasností novela v § 10 ods. 2 taxatívne podrobne vymedzuje, aké príjmy sú príjmami fondu prevádzky, údržby a opráv domu. Novela ďalej koriguje spôsob určovania výšky platieb do fondu prevádzky, údržby a opráv domu tým spôsobom, že na tieto účely sa v prípade, ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.

Problémoví majitelia a písomné hlasovanie

Ako pokus účelnejšieho presadzovania práv ostatných vlastníkov bytov proti „problémovým“ vlastníkom vyznieva novozavedené ustanovenie § 11 ods. 3, podľa ktorého pokiaľ vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome neumožní na požiadanie na nevyhnutný čas a v nevyhnutnej miere vstup do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe oprávnenej vykonávať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak 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, zodpovedá za škody vzniknuté takýmto konaním.

Nepochybne zaujímavou novinkou je vytvorenie možnosti písomného hlasovania vlastníkov, teda hlasovania mimo schôdze vlastníkov (s výnimkou hlasovania o zmluve o spoločenstve a zmluve o výkone správy). Novela zákona podrobným a opisným spôsobom stanovuje náležitosti písomnej formy hlasovania, vrátane spôsobu overovania totožnosti hlasujúcich, náležitostí hlasovacieho lístka (napr. pri každej otázke musia byť dva rámčeky, z ktorých jeden je nadpísaný slovom „áno“ a druhý slovom „nie“) a vlastného priebehu písomného hlasovania.

V prípade neúspešného hlasovania musí už byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení v prípade spoločenstva. Hlasovanie písomnou formou o tej istej veci je možné zopakovať až po prerokovaní predmetu hlasovania na schôdzi vlastníkov alebo na zhromaždení.

Podľa novely zákona sú správy katastra povinné z úradnej povinnosti zapisovať zákonné záložné práva v prospech ostatných vlastníkov v dome bez toho, aby sa vyžadovalo osobitné rozhodnutie a iniciatíva vlastníkov.

Podľa prechodných a záverečných ustanovení k novele zákona sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, správcovia a predsedovia spoločenstiev povinní zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve uzatvorené do 1. apríla 2010 uviesť do súladu s týmto zákonom, a to v lehote do 31. marca 2011.

Autor je advokát advokátskej kancelárie bnt - Sovova Chudáčková & Partner, s.r.o. (info.sk@bnt.eu).

Ilustračné foto - Juraj Pokorný

