



# Bytový podnik Piešťany, s.r.o.

## Školská 19, 921 01 Piešťany

---

### ZMENA ZÁKONA O VLASTNÍCTVE BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV

Účinnosťou zákona č. 205/2014 Z. z. dochádza od 01. 10. 2014 k zmene zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

#### **Zmena sa dotkne najmä:**

- povinností a oprávnení správcu
- povinností a oprávnení vlastníkov
- pravidiel tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv (ďalej FPÚaO) pre vlastníkov nebytových priestorov
- hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej vlastníci) na schôdzi, ako aj písomného hlasovania
- udelenia splnomocnenia na zastupovanie na schôdzi

Do zákona sa dopĺňajú definície pojmov používaných v zákone, ktoré doteraz neboli definované, a to tieto:

**Prevádzkou** sa na účely tohto zákona rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a príslušeného pozemku v stave spôsobilom na ich riadne užívanie; za prevádzku sa považujú aj povinné revízie technických zariadení podľa osobitného predpisu.

**Údržbou** sa na účely tohto zákona 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.

**Opravou** sa na účely tohto zákona rozumie odstránenie čiastočného fyzického opotrebovania alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva z dôvodu ich uvedenia do predchádzajúceho alebo prevádzkyschopného stavu.

**Rekonštrukciou** sa na účely tohto zákona rozumejú zásahy do spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ktoré znamenajú zmenu v ich kvalite alebo technických parametroch.

**Modernizáciou** sa na účely tohto zákona rozumie obnova, zlepšenie alebo rozšírenie vybavenosti a použiteľnosti spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva.

#### **Povinnosti a oprávnenia správcu**

- Správca okrem povinnosti predložiť vlastníkom správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcu sa domu, vyúčtovania použitia FPÚaO a úhrad za plnenia do 31.5. nasledujúceho roka, má povinnosť predložiť do 30.11. bežného roka ročný plán opráv na nasledujúci kalendárny rok.
- Správca je oprávnený zverejňovať na mieste v dome obvyklom (domová tabuľa) zoznam vlastníkov, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do FPÚaO a na

úhradách za plnenie min. 500,- € . V zozname sa uvedie meno a priezvisko vlastníka a suma nedoplatku.

- Správca je povinný zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov.

### **Povinnosti a oprávnenia vlastníkov**

- Vlastníci sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia v prípadoch keď nepôjde o bezprostredné ohrozenie života, zdravia alebo majetku. Inak zodpovedajú za vzniknuté škody.
- V prípade vykonávania stavebných úprav v byte, resp. nebytovom priestore vlastníkom, je vlastník povinný umožniť správcovi na výzvu prístup do bytu, resp. nebytového priestoru za účelom kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti alebo spoločné zariadenia domu. Ak to vlastník neumožní, má správca povinnosť oznámiť vykonávanie stavebných úprav stavebnému úradu.
- Vlastník je povinný bez zbytočného odkladu oznámiť správcovi zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt súvisle minimálne počas dvoch mesiacov. Ak vlastník byt neužíva je povinný oznámiť správcovi svoju adresu a každú jej zmenu.

### **Tvorba FPÚaO**

Vlastníci vykonávajú úhrady do FPÚaO podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby FPÚaO sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25 % z ich podlahovej plochy. Pri určení preddavkov do FPÚaO sú vlastníci povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome.

### **Schôdza vlastníkov a písomné hlasovanie**

- Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí obsahovať aj program schôdze a musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi minimálne 5 pracovných dní pred konaním schôdze.
- Zvyšuje sa potrebné kvórum pre uznášaniaschopnosť schôdze, a to tak, že sa vyžaduje prítomnosť vlastníkov s  $\frac{2}{3}$  hlasov všetkých vlastníkov. Na prijatie rozhodnutia postačuje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov, ak § 14 ods. 4 a 5 neustanovujú inak. Pokiaľ schôdza nie je uznášaniaschopná ani hodinu po oznámenom začatí schôdze, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov, to neplatí ak sa hlasuje podľa § 14 ods. 4 a 5 a ak sa hlasuje v prípadoch taxatívne uvedených v § 14 ods. 3, a to:
  - o schválení zmluvy o výkone správy, jej zmeny alebo jej zániku,
  - o výpovedi zo zmluvy o výkone správy,
  - o podaní návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru na uspokojenie pohľadávok podľa § 15,
  - o tvorbe FPÚaO,
  - o prevode nebytového priestoru inému ako nájomcovi nebytového priestoru, vlastníkovi a nájomcovi bytu

Zákon (§ 14 ods. 4) vyžaduje na prijatie rozhodnutia súhlas  $\frac{2}{3}$  hlasov všetkých vlastníkov, ak sa rozhoduje:

- o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej,
- o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej,
- o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej (leasingová zmluva),

