



Vážení vlastníci bytov a nebytových priestorov,

dovoľujeme si Vás informovať, že účinnosťou zákona č. 283/2018 Z. z. dochádza od 01. 11. 2018 k zmene zák. č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Stručné zhrnutie zmien zák. č. 283/2018 Z. z.:

- zavádzajú sa nové pojmy: garáž, garážové stojisko a skladový priestor;
- bez ohľadu na právny titul nadobudnutia vlastníctva, pristupuje nový vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome k zmluve o výkone správy priamo zo zákona už samotným nadobudnutím vlastníckeho práva k bytu alebo NP, bez nutnosti vykonania akéhokoľvek iného právneho úkonu;
- dopĺňa sa povinnosť vlastníkov bytov a NP v dome zabezpečiť výkon správy domu niektorou zo zákonných foriem, ak sú splnené zákonné podmienky;
- zavádza mechanizmy na zvýšenie informovanosti vlastníkov bytov a NP o veciach, týkajúcich sa správy domu a zvýšenie kontroly orgánov spoločenstva alebo správcu domov;
- vyhlásenie o nedoplatkoch sa nahrádza potvrdením o nedoplatkoch;
- havarijné stavy - správca môže zabezpečiť opravu aj bez súhlasu vlastníkov bytov a NP;
- úprava prijímania rozhodnutí vlastníkmi bytov a NP v dome.

➤ **Garážou** v dome sa na účely tohto zákona rozumie nebytový priestor v dome, ktorý je podľa rozhodnutia stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel.

➤ **Garážovým stojiskom** sa na účely tohto zákona rozumie plošne vymedzená časť garáže v dome; garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom.

➤ **Skladovým priestorom** sa na účely tohto zákona rozumie časť nebytového priestoru v dome určeného podľa rozhodnutia stavebného úradu na skladovanie, ktorá je fyzicky oddelená od ostatných častí tohto nebytového priestoru, ak nejde o príslušenstvo bytu.

➤ K platnosti zmluvy o výkone správy, jej zmien alebo zániku sa vyžaduje schválenie nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. **Vlastníci bytov a NP v dome nemusia zmluvu o výkone správy podpísať, ak ju platne schválili. Zmluva, jej zmena alebo zánik sa stávajú záväznými pre všetkých vlastníkov v dome, ak ich podpíše vlastníkmi poverená osoba a správca.** Pravosť podpisov správcu aj poverenej osoby musí byť úradne osvedčená. Zmluva, jej zmena alebo zánik, ako aj poverená osoba musia byť schválené nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome. Správca je zároveň povinný

zmluvu a pri jej zmene úplné znenie zmluvy doručiť každému vlastníkovi bytu alebo NP v dome do 30 dní od jej schválenia.

➤ Novela upravuje inštitút zástupcov vlastníkov, ich postavenie a právomoci. Zákon stanovuje, že **zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu a NP v dome. V prípade, ak zástupca vlastníkov nie je vlastníkom bytu alebo NP v dome, vlastníci zvolia nového zástupcu vlastníkov do 30. 06. 2019.**

➤ V záujme zvýšenia informovanosti vlastníkov bytov a NP o správe domu zákon ustanovuje povinnosť správcu viesť, uchovávať a aktualizovať zoznam všetkých prijatých rozhodnutí vlastníkov bytov a NP v dome, vrátane zápisníc zo schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín, viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu. V zmysle novely sú správcovia povinní umožniť vlastníkovi bytu a NP v dome na požiadanie nahliadnúť do dokladov týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie alebo môžu na náklady vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu.

➤ V zmysle novely je správca povinný vykonávať správu samostatne v mene a na účet vlastníkov bytov a NP. S účinnosťou od novembra 2018 sa mení konanie správcu pred súdom a iným orgánom verejnej moci, pričom správca zastupuje vlastníkov bytov a NP vo vlastnom mene a koná na ich účet.

➤ Vyhlásenie o nedoplatkoch sa nahrádza potvrdením o nedoplatkoch. V zmysle ust. § 5 ods. 2 cit. zák. „Prílohou zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo zmluvy o prevode vlastníctva nebytového priestoru je potvrdenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov bytov a NP, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemá žiadne nedoplatky na úhradách za plnenia spojené s užívaním bytu alebo NP v dome a na tvorbe fondu, prevádzky, údržby a opráv; to neplatí, ak ide o prvý prevod vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome.“

➤ Správca je povinný zabezpečiť aj bez súhlasu vlastníkov bytov a NP v dome odstránenie chyby, poruchy alebo poškodenia spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva, ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok. Príkladom môže byť poškodený obvodový plášť, strecha, prasknuté potrubie vody či kanalizácie, prípadne nefunkčný vykurovací systém v zime. V týchto situáciách, ak oprava neznesie odklad, nemusí sa zvolávať schôdza alebo vyhlásovať písomné hlasovanie. Správca má povinnosť zabezpečiť opravu takéhoto stavu, pričom je samozrejme limitovaný finančnými prostriedkami na účtoch vlastníkov bytov a NP v banke.

➤ Správca je ďalej povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a NP v dome o výbere dodávateľa, ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.

- Účinnosťou tejto novely sa ruší písm. f) v § 10 ods. 2 cit. zák. „Príjmom fondu prevádzky údržby a opráv domu sú
- f) príjmy z predaja spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu, ak sa vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nedohodli inak.
- Významná zmena sa týka aj schôdzi vlastníkov a písomného hlasovania.
- a) **§ 14a ods. 1 cit. zák. ZVOLANIE SCHÔDZE VLASTNÍKOV** - schôdzu vlastníkov zvoláva správca podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo keď o to požiada aspoň $\frac{1}{4}$ vlastníkov bytov a NP v dome. Termín konania schôdze vlastníkov musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet vlastníkov bytov a NP v dome. Schôdzu vedie správca, pokiaľ vlastníci bytov a NP v dome, nerozhodli inak.
- b) **§ 14a ods. 1 cit. zák. VYHLÁSENIE PÍ SOMNÉHO HLASOVANIA** - písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby, alebo keď o to požiada aspoň $\frac{1}{4}$ vlastníkov bytov a NP v dome. **Ak správca v termíne 15 dní od doručenia žiadosti o zvolanie schôdze vlastníkov alebo žiadosti o vyhlásenie písomného hlasovania nekoná, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň $\frac{1}{4}$ vlastníkov bytov a NP v dome.**
- c) **§ 14a ods. 2 cit. zák. OZNÁMENIE TERMÍNU SCHÔDZE VLASTNÍKOV A TERMÍNU KONANIA PÍ SOMNÉHO HLASOVANIA** - termín, miesto a program schôdze alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a NP v dome oznámené **najneskôr 7 dní vopred.**
- d) **§ 14a ods. 4 cit. zák. OVEROVATELIA PODPISOV PRI PÍ SOMNOM HLASOVANÍ** - mení sa spôsob overovania podpisov vlastníkov pri písomnom hlasovaní, pričom **podpis vlastníka na hlasovacej listine musí byť overený 2 overovateľmi prítomnými pri podpise už pri každom písomnom hlasovaní** (tzn., že nielen napr. pri úvere, ako to bolo doposiaľ).
- e) **§ 14a ods.5 cit. zák. ZÁPISNICA ZO SCHÔDZE VLASTNÍKOV A Z PÍ SOMNÉHO HLASOVANIA** - novela zákona upravuje aj obsahové náležitosti zápisnice zo schôdze vlastníkov, ako aj z písomného hlasovania. Zápisnica musí obsahovať:
- termín a miesto konania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania;
 - odsúhlasený program schôdze vlastníkov a výsledky hlasovania k jednotlivým bodom programu;
 - znenie prijatých rozhodnutí schôdze vlastníkov;
 - iné skutočnosti, o ktorých rozhodli vlastníci bytov a NP v dome na schôdzi vlastníkov;
 - otázky písomného hlasovania a jeho výsledky;
 - meno, priezvisko, a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.
- Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami a vyjadrenie overovateľa, ktorý ju odmietol podpísať.

- f) **§ 14 ods. 6 cit. zák. OZNÁMENIE VÝSLEDKU HLASOVANIA** - zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania musí zverejniť ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal alebo vyhlásil písomné hlasovanie, a to **do 7 dní** od konania schôdze vlastníkov alebo skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým, oznámenie o výsledku hlasovania musí obsahovať dátum jeho zverejnenia.
- g) **Ust. § 14b cit. zák. KVÓRUM PRE PRIJÍMANIE ROZHODNUTÍ** - zjednocuje sa kvórum pri prijímaní rozhodnutí na schôdzi vlastníkov a v písomnom hlasovaní (ustanovenia § 14b zákona). Novelou sa zároveň zrušilo hlasovanie hodinu po oznámenom začatí schôdze, ak schôdza nebola uznášaniaschopná. Podmienkou pre uznášaniaschopnosť schôdze už nie je prítomnosť vlastníkov bytov a NP v dome, ktorí majú aspoň $\frac{2}{3}$ hlasov všetkých vlastníkov bytov a NP v dome. Pre prijatie rozhodnutí sa vyžaduje schválenie predpísanou väčšinou.

Ustanovenie § 14b cit. zák.

(1) 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 vlastníkami 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 disponovať s nimi,
- j) zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia,
- k) zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkami 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 neprímeranom 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 alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome,
- p) nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva,
- q) 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.

(2) Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia **dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:

- a) zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
- b) zmluve o úvere alebo jej zmene,
- c) zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene,
- d) zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania, alebo jej zmene,
- e) zmluve o vstavbe alebo nadstavbe bytu alebo nebytového priestoru v dome, vstavbe alebo nadstavbe novej spoločnej časti domu, nového spoločného zariadenia domu alebo nového príslušenstva, alebo o ich zmene; ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú s nadstavbou alebo vstavbou bezprostredne susediť,
- f) zriadení vecného bremena k spoločným častiam domu, spoločným zariadeniam domu, príslušenstvu a k príľahlému pozemku.

(3) **Súhlas všetkých vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príľahlého pozemku, príslušenstva alebo ich častí, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytového priestoru v dome.

(4) O veciach, ktoré nie sú upravené v odsekoch (1) až (3), 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**.

(5) Ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome rozhodli o veci, nové rozhodnutie **o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie**. Pri hlasovaní **o tej istej veci podľa odseku (1)** do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje **súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome. **Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku (2)** do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje **súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome. Pri hlasovaní o tej istej veci podľa odseku (4) do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

(6) Ak spoločenstvo tvorí viac domov, o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe, zmluve o úvere alebo jej zmene, zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene, rozdelení spoločenstva a o použití fondu prevádzky, údržby a opráv hlasujú iba vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorého sa predmet hlasovania týka.

Piešťany, 02. 11. 2018