

## Vážení zástupcovia vlastníkov, domovníci

V tomto spravodajcovi prinášame informácie o zmenách, ktoré prináša zákon 205/2014 Z.z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, a ktorý nadobudol účinnosť dňom 01.10.2014.

### Najdôležitejšie zmeny a doplnky, ktoré priniesol zákon 205/2014 Z.z. od 01.10.2014:

- správca je povinný predložiť vlastníkom ročný plán opráv na nasledujúci rok do 30. novembra
- správca je povinný zverejňovať postup pri obstarávaní tovarov a služieb
- správca je oprávnený zverejňovať dlžníkov s nedoplatkom aspoň 500 eur (v súlade so zákonom o ochrane os. údajov musí byť ZVB poučený správcom)
- správca je povinný odstrániť chyby alebo poruchy technických zariadení, ktoré boli zistené po predchádzajúcej kontrole ak bezprostredne ohrozujú život, zdravie alebo majetok, a to aj bez súhlasu vlastníkov
- vlastník je povinný sprístupniť správcovi na výzvu byť v prípade stavebných úprav z dôvodu kontroly, či vykonávané stavebné úpravy nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti a zariadenia domu
- správca je povinný nahlásiť stavebnému úradu vykonávanie stavebných úprav v prípade nesprístupnenia bytu vlastníkom z dôvodu kontroly v prípade stavebných úprav
- povinnosť vlastníkov zohľadniť pri určení výšky preddavkov do fondu PÚaO domu mieru využívania spoločných častí a zariadení domu vlastníkami garáží a nebytových priestorov v dome
- zákon 182/1993 Z.z. v platnom znení má prednosť pred zmluvou o výkone správy
- uznášaniaschopnosť schôdze vlastníkov je keď sú 2/3 prítomných zo všetkých vlastníkov v dome
- sprísnené podmienky hlasovania o tej istej veci do jedného roka
- splnomocnenie na schôdzu musí obsahovať aj príkaz ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach ak nejde o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome
- súhlas 2/3 väčšiny všetkých vlastníkov pri zmene účelu užívania spoločných častí a zariadení domu
- súhlas všetkých vlastníkov pri prevode spoločných častí a zariadení domu, pozemku alebo ich časti
- súhlas 2/3 väčšiny všetkých vlastníkov a zároveň súhlas všetkých vlastníkov na najvyššom poschodí, ak sa rozhoduje o nadstavbe alebo vstavbe v podkroví alebo povale
- prehlasovaný vlastník má právo obrátiť sa na súd do 30 dní odo dňa oznámenia výsledku hlasovania, inak jeho právo zaniká! ak sa o výsledku hlasovania nemohol dozvedieť má právo obrátiť sa na súd najneskôr do 3 mesiacov od hlasovania inak jeho právo zaniká!

### Bližšie vysvetlenia a informácie k niektorým úpravám:

**I. Definícia nových pojmov v zákone** - ide o definíciu ďalších pojmov používaných v súvislosti s výkonom správy bytového domu a to:

- **Prevádzkou** sa na účely tohto zákona rozumejú činnosti a prostriedky potrebné na pravidelné udržiavanie spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a prilahlého 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.

### II. Nové povinnosti správcu

- § 8a ods. 4 – správca je povinný do 30. novembra bežného roka predložiť vlastníkom ročný plán opráv.
- § 8b ods. 2 písm. l) - správca je povinný priebežne zverejňovať na mieste v dome obvyklom alebo na svojej webovej stránke (u nás je to [www.osbdza.sk](http://www.osbdza.sk)) 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.

- § 9 ods. 4 – správca môže aj bez súhlasu vlastníkov zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy, ktoré boli zistené kontrolami a revíziami, ak zistené nedostatky bezprostredne ohrozujú životy, zdravie alebo majetok. Správca pri odstraňovaní takýchto porúch je povinný konať bez zbytočného odkladu a nie je obmedzený ani výškou nákladov na odstránenie porúch a **nie je potrebné k týmto úkonom si vyžadovať súhlas vlastníkov.**
- § 11 ods. 8 – ak vlastník, ktorý stavebne upravuje byt alebo NP, **neumožnil na výzvu** prístup správcovi do bytu, NP z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu, správca je povinný oznámiť túto skutočnosť stavebnému úradu.

### III. Nové povinnosti vlastníkov

- § 10 ods.1 - pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv sú vlastníci bytov, NP povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov a garáží v dome.
- § 10, ods. 7 - ak vlastník bytu, NP tento neužíva, nemôže sa domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.
- § 11, ods. 7 - vlastníci bytov, NP sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, v opačnom prípade zodpovedajú za vzniknuté škody.
- § 11, ods. 8 - vlastník bytu, NP, ktorý stavebne upravuje byt, NP, je povinný na výzvu umožniť prístup do bytu, NP správcovi z dôvodu kontroly, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu.
- § 11, ods. 9 - vlastník bytu je povinný **oznámiť bez zbytočného odkladu správcovi všetky zmeny v počte osôb, ktoré užívajú byt, NP súvisle minimálne počas dvoch mesiacov.** Ak vlastník byt neužíva, je povinný oznámiť správcovi alebo spoločenstvu **svoju adresu a každú jej zmenu.** Pokiaľ vlastník bytu, NP neoznámí správcovi svoju inú adresu, predpokladá sa, že užíva predmetný byt, NP. Toto ustanovenie má dopad na doručovanie písomností vlastníkovi. Správca doručuje písomnosti vždy na adresu bytu, NP vlastníka, ak mu vlastník neoznámí inú adresu.

### IV. Ochrana osobných údajov

- § 9 ods. 3 – novela upravuje práva správcu pri zverejňovaní niektorých osobných údajov. Správca je oprávnený spracúvať osobné údaje vlastníkov bytov, NP 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 je oprávnený zverejňovať na mieste obvyklom v dome zoznam vlastníkov bytov, NP, 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, NP a suma nedoplatku.

### V. Zastupovanie vlastníka pri hlasovaní

- § 14 ods. 6 – v prípade zastupovania vlastníka bytu, NP inou osobou na základe úradne overeného splnomocnenia musí toto splnomocnenie obsahovať príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach, alebo vlastník bytu, NP udelí splnomocnencovi plnú moc v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu, NP.  
Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov ZVB alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome ( je vhodné urobiť si fotokópiu splnomocnenia).
  - vlastníka bytu, NP nemôže pri hlasovaní zastupovať správca
  - ak ide o hlasovanie o voľbe ZVB, kandidáti na ZVB nemôžu byť splnomocnení iným vlastníkom bytu, NP na toto hlasovanie

### VI. Hlasovanie na schôdzi vlastníkov

- § 14 ods. 3 a 4 - schôdza vlastníkov je uznášaniaschopná, ak sú prítomní vlastníci bytov, NP, ktorí majú **aspoň dve tretiny hlasov všetkých** vlastníkov bytov, NP v dome. Na prijatie rozhodnutia na schôdzi vlastníkov je potrebný súhlas **nadpolovičnej väčšiny** hlasov **prítomných** vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak nie je ustanovené inak. Ak schôdza vlastníkov nie je ani **hodinu** po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, na prijatie rozhodnutia je potrebná nadpolovičná väčšina hlasov **prítomných** vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome;

#### To neplatí, ak sa hlasuje:

1. podľa ust. § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4:

- § 8a ods. 1 - hlasovanie o zmluve o výkone správy, jej zmena a zánik
- § 8a ods. 6 - výpoveď zo zmluvy o výkone správy
- § 8b ods. 2 písm. i) - návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu, NP v dome na uspokojenie pohľadávok podľa § 15,

- § 10 ods. 1 - schválenie príspevku do fondu prevádzky, údržby a opráv. **O výške preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv nie je možné hlasovať hodinu po začatí schôdze prítomnými vlastníkmi.**
- § 16 ods. 3 a 4 - prevod vlastníctva nebytového priestoru
- 2. podľa ust. §14 ods. 4 a 5 v týchto prípadoch:
  - a) o zmluve o úvere a o každom dodatku k nej,
  - b) o zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej,
  - c) o zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej,
  - d) o zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim,
  - e) o zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu,
  - f) o zmene formy výkonu správy,
  - g) o nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, vyžaduje sa zároveň súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí,
- súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa vyžaduje pri rozhodovaní o prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušného pozemku alebo ich častí,
- Pri rozhodovaní o veciach uvedených v bode a) až f) sa rozhoduje 2/3 väčšinou všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- § 14 ods. 5 - nové rozhodnutie o tej istej veci nahrádza predchádzajúce rozhodnutie. Pri hlasovaní o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania sa vyžaduje:
  - súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov, NP, okrem hlasovania o veci, pri ktorej sa vyžaduje dvojtretinová väčšina,
  - ak sa o veci rozhodovalo dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov, NP pri hlasovaní do jedného roka od platného hlasovania o tej istej veci sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov, NP v dome.

## VII. Písomné hlasovanie

- § 14 ods. 7 - Písomné hlasovanie môže vyhlásiť správca **alebo štvrtina vlastníkov** bytov, NP v dome ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca, a to do 15 dní od doručenia žiadosti. Hlasovacia listina musí obsahovať plné znenie schvaľovaného návrhu, deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome a otázku alebo otázky (ak je otázok viac, označia sa poradovými číslami). Vlastník súhlas alebo nesúhlas vyjadruje vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine. Písomné hlasovanie je právoplatné, ak bol s otázkou vyjadrený súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov, NP v dome, okrem prípadov, kedy je na schválenie potrebná 2/3 väčšina hlasov všetkých vlastníkov v dome, a to pri hlasovaní o:
  - a. zmluve o úvere a o každom dodatku k nej,
  - b. zmluve o zabezpečení úveru a o každom dodatku k nej,
  - c. zmluve o nájme a kúpe veci, ktorú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome užívajú s právom jej kúpy po uplynutí dojednaného času užívania a o každom dodatku k nej,
  - d. zmluve o vstavbe alebo nadstavbe a o každom dodatku k nim,
  - e. zmene účelu užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a
  - f. zmene formy výkonu správy,
  - g. nadstavbe alebo o vstavbe v podkroví alebo povale, zároveň sa vyžaduje súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome na najvyššom poschodí,alebo súhlas všetkých vlastníkov v dome, ak sa hlasuje o:
  - h. prevode spoločných častí domu, spoločných zariadení domu alebo príslušného pozemku alebo ich častí.
- Písomným hlasovaním je možné rozhodnúť aj o zmluve o spoločenstve alebo zmluve o výkone správy.
- Pri písomnom hlasovaní podľa § 14 ods. 4 podpis vlastníka bytu, NP na hlasovacej listine potvrdia najmenej dvaja overovatelia, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; podpis vlastníka bytu, NP môže overiť aj notár alebo obec.

## VIII. Právo vlastníka obrátiť sa na súd a lehoty na uplatnenie práva

- § 14 odsek 8 - na schôdzi, alebo v písomnom hlasovaní **prehlasovaný** vlastník bytu, NP má právo obrátiť sa na súd aby vo veci rozhodol do 30 kalendárnych dní od oznámenia výsledku hlasovania inak jeho právo zaniká, (pôvodne bola táto lehota 15-dňová), ak sa o výsledku hlasovania nemohol dozvedieť má právo obrátiť sa na súd najneskôr do 3 mesiacov od hlasovania inak jeho právo zaniká. Zároveň sa môže na súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov, NP podľa osobitného predpisu, t. j. podať návrh na predbežné opatrenie, o ktorom v zákonnej lehote musí súd rozhodnúť.

## IX. Priorita zákona pred zmluvou o výkone správy

- § 25a - v tejto časti novela hovorí o tzv. prednosti ustanovení zákona pred zmluvou o výkone správy a pred zmluvou o spoločenstve a to: „Ak zmluva o výkone správy alebo zmluva o spoločenstve upravuje právne vzťahy inak ako to ustanovuje tento zákon, uplatnia sa na tieto právne vzťahy ustanovenia tohto zákona“

## X. Príklad hlasovania na schôdzi vlastníkov bytov, NP podľa novely 205/2014:

Bytový dom má spolu 40 bytov a 2 nebytové priestory = 42 hlasov pri hlasovaní

- počet všetkých vlastníkov 42
- 2/3 vlastníkov 28
- nadpolovičná väčšina z 2/3 15
- nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov 22

### Na schôdzi sa hlasuje o výbere zhotoviteľa

1.	schôdza je uznášaniaschopná, ak sú prítomné najmenej 2/3 všetkých vlastníkov	(28)
2.	aby bolo uznesenie prijaté, musí zaň hlasovať nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov	
3.	ak na začiatku schôdze <b>nebude</b> schôdza uznášaniaschopná, t.j. bude prítomných menej ako 28 vlastníkov, <b>možno</b> o tomto bode hlasovať hodinu po oznámenom začatí schôdze a uznesenie bude schválené, ak zaň bude hlasovať nadpolovičná väčšina prítomných vlastníkov	

### Na schôdzi sa hlasuje o voľbe zástupcu vlastníkov bytov (ZVB), alebo o odmene pre ZVB

1.	schôdza je uznášaniaschopná, ak sú prítomné najmenej 2/3 všetkých vlastníkov	(28)
2.	aby bolo uznesenie prijaté, musí zaň hlasovať nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov	
3.	ak na začiatku schôdze <b>nebude</b> schôdza uznášaniaschopná, t.j. bude prítomných menej ako 28 vlastníkov, <b>možno</b> o tomto bode hlasovať hodinu po oznámenom začatí schôdze a uznesenie bude schválené, ak zaň bude hlasovať nadpolovičná väčšina prítomných vlastníkov	

### Na schôdzi sa hlasuje o podmienkach úveru alebo o schválení zmluvy o úvere:

1.	schôdza je uznášaniaschopná, ak sú prítomné najmenej 2/3 všetkých vlastníkov	(28)
2.	aby bolo uznesenie prijaté, musia zaň hlasovať aspoň 2/3 všetkých vlastníkov	(28)
3.	ak na začiatku schôdze <b>nebude</b> schôdza uznášaniaschopná, t.j. bude prítomných menej ako 28 vlastníkov, <b>nemožno</b> o tomto bode hlasovať hodinu po oznámenom začatí schôdze	

### Na schôdzi sa hlasuje o zvýšení príspevku do fondu prevádzky údržby a opráv

1.	schôdza je uznášaniaschopná, ak sú prítomné najmenej 2/3 všetkých vlastníkov	(28)
2.	aby bolo uznesenie prijaté, musí zaň hlasovať nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov	
3.	ak na začiatku schôdze <b>nebude</b> schôdza uznášaniaschopná, t.j. bude prítomných menej ako 28 vlastníkov, <b>nemožno</b> o tomto bode hlasovať hodinu po oznámenom začatí schôdze	

### Na schôdzi sa hlasuje o návrhu na dobrovoľnú dražbu, alebo o zmluve o výkone správy, jej zmene, o výpovedi zo zmluvy o výkone správy, o prevode vlastníctva nebytového priestoru

1.	schôdza je uznášaniaschopná, ak sú prítomné najmenej 2/3 všetkých vlastníkov	(28)
2.	aby bolo uznesenie prijaté, musí zaň hlasovať nadpolovičná väčšina prítomných vlastníkov	
3.	ak na začiatku schôdze <b>nebude</b> schôdza uznášaniaschopná, t.j. bude prítomných menej ako 28 vlastníkov, <b>nemožno</b> o tomto bode hlasovať hodinu po oznámenom začatí schôdze	

Dúfame, že prinesené informácie budú pre vás užitočné. Novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov sa budeme venovať aj v najbližšom vydaní nášho interného časopisu OSBD Žilina Správca vášho domova, aby sa tak informácie o zmenách dostali k čo najväčšiemu počtu vlastníkov v našej správe.

V termíne od **12.11.2014** budeme vykonávať uzatváranie zmlúv o zimnej údržbe chodníkov (p. Rusnáková).

Do pozornosti dávame aj **prestťahovanie** oddelenia Služieb do kanc. č. 104 (p. Todtová a Ing. Babíková) a 112 (p. Zelná), Ing. Majtána a Ing. Cvacha do kanc. č. 205 a p. Chrenovej do kanc. č. 214.

V prípade akýchkoľvek nejasností nielen v problematike zmeny zákona sa s dôverou na nás obráťte.

S pozdravom

  
 Bc. Milan Piliar  
 predseda predstavenstva