

## Vážení zástupcovia vlastníkov, domovníci,

v tomto spravodajcovi prinášame informácie o zmenách, ktoré prináša zákon č. 283/2018 Z. z., ktorým sa mení a dopĺňa zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len ZoVbANP), a ktorý nadobudol účinnosť dňa 01.11.2018.

V dôvodovej správe predkladateľov návrhu zmeny ZoVbANP je uvedený cieľ novely, a to:

„Navrhovaná právna úprava prináša predovšetkým jednoznačnejšiu, systematickejšiu a prehľadnejšiu úpravu prijímania rozhodnutí vlastníckmi. Okrem toho navrhovaná úprava zavádza mechanizmy, ktoré by mali prispieť k zvýšenej informovanosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov o veciach týkajúcich sa správy domu.“

### Najdôležitejšie zmeny a doplnky, ktoré priniesol zákon č. 283/2018 Z. z. od 01.11.2018:

1. Zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome. Zákon stanovil prechodné obdobie, počas ktorého si vlastníci bytov a nebytových priestorov zvolia nového zástupcu vlastníkov, a to do 30.06.2019.
2. Správca je povinný pri správe domu bez ohľadu na rozhodnutie vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa zabezpečiť odborné prehliadky a skúšky technického zariadenia.
3. Správca 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.
4. Nové povinnosti správcu:
  - evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov bytov a nebyt. priestorov v dome, vrátane zápisníc zo zhromaždení, schôdzí vlastníkov a výsledkov písomných hlasovaní vrátane hlasovacích listín,
  - viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov týkajúcich sa domu,
  - priebežne aktualizovať evidenciu rozhodnutí vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; predseda alebo správca zodpovedá aj za správnosť evidencie,
  - umožniť vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome na požiadanie nahliadnuť 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 nebyt. priestoru v dome vyhotoviť z nich kópie; pri poskytovaní týchto informácií je predseda alebo správca povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov podľa osobitného predpisu
  - 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 príslušenstva voči tretím osobám.
5. Stanovili sa nové podmienky zvolávania, priebehu a hlasovania na schôdzi a pri písomnom hlasovaní vlastníkov bytov a NP:
  - schôdza vlastníkov alebo začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome,
  - termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebyt. priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred,
  - pri písomnom hlasovaní podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdzujú najmenej dva overovatelia prítomní pri podpise, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov,
  - zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, zástupca vlastníkov alebo zvolený vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome a podpíšu ju overovatelia. Prílohou zápisnice je originál prezenčnej listiny alebo hlasovacej listiny s priloženými splnomocneniami 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 NP v dome na schôdzi vlastníkov,
    - e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
    - f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov.
  - 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,
  - výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo výsledok písomného hlasovania musí správcovi doručiť poverený zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome do siedmich dní od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania.

- vypúšťa sa podmienka uznášania schopnosti schôdze,
- § 14b, ods. 1 - vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome prijímajú rozhodnutia nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak hlasujú o:
  - 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 disponovania 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 nepriemeranom 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<sup>12ac</sup>) 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,
- § 14b, ods. 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.
- § 14b, ods. 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,
- § 14b, ods. 4 - o veciach, ktoré nie sú upravené v §14b, 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.
- na hlasovanie o tej istej veci do jedného roka podľa §14b, odseku 1 sa vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, podľa § 14b, odseku 2 sa vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, podľa § 14b, odseku 4 sa vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

#### Záverom zhrnieme, ako teda nakladať s prostriedkami FOD:

1. Rekonštrukcie, opravy, modernizácie BD – rozhodnutia vlastníci prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní nadpolovičnou väčšinou hlasov **všetkých** vlastníkov bytov a nebyt. priestorov.
2. Bežná údržba (napr. výmena žiaroviek, zvončekov, vymaľovanie, upratanie spoločných priestorov ....) – rozhodnutia vlastníci prijímajú na schôdzi vlastníkov alebo v písomnom hlasovaní nadpolovičnou väčšinou hlasov **prítomných** (pri písomnom hlasovaní – **zúčastnených**) vlastníkov bytov a nebyt. priestorov. Takáto forma rozhodovania je potrebná, aby bol zabezpečený plynulý chod bežnej údržby a opráv.