



Rada zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov

13.11.2018 – 15.11.2018

Program

1. **Otvorenie**
2. **Zákon č. 283/2018 Z. z., ktorým bol s účinnosťou od 1.11.2018 novelizovaný Zákon č. 182/1993 o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov**
3. **Zmeny v rozhodovaní a hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov**
4. **Podpisovanie písomností a dokumentov**
5. **Zmluva o výkone správy**
6. **Diskusia**
7. **Záver**

Zákon č. 283/2018 Z. z.

Čo priniesla novela zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov s účinnosťou od 1.11.2018.

- Novela výrazným spôsobom zasiahla do práv a povinností správcov bytových domov a spoločenstiev vlastníkov bytov.
- **Zavádza nové pojmy:** garáž v dome, garážové stojisko, skladový priestor
- **Mení sa príloha zmluvy** o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru z „vyhlásenia správcu“ na „potvrdenie správcu“.
- **Mení sa definovanie správy domu a povinnosti vlastníkov** bytov a nebytových priestorov zabezpečiť správu domu niektorou z dvoch zákonných foriem „spoločenstvom“ alebo „správcom“ pričom **povinnosť správy domu vzniká dňom 1. prevodu vlastníctva** bytu alebo nebytového priestoru v dome.
- **Rozširuje sa definícia správy domu**, teda obstarávanie služieb a tovaru v časti prevádzky, údržby, opravy o „rekonštrukciu“ a „modernizáciu“.

Zákon č. 283/2018 Z. z.

- **Mení sa uzatvorenie Zmluvy o výkone správy v dome medzi vlastníkami a správcom. Zmluvu o výkone správy, jej zmenu alebo zánik podpisuje správca a osoba poverená vlastníkami v dome po jej schválení vlastníkami v dome, pričom pravosť podpisov musí byť úradne osvedčená.** Správca je povinný takto schválenú zmluvu doručiť každému vlastníkovi bytov a nebytových priestorov v dome do 30 dní od jej schválenia.
- **Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkami sú záväzné** pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome **podpísala nimi poverená osoba.**
- **Zákon určuje** za platnú Zmluvu o výkone správy alebo Zmluvu o spoločenstve vlastníkov uzavretú ako prvú v prípade, že na správu domu boli súčasne dohodnuté dve správy a to spoločenstvom vlastníkov a správcom.

Zákon č. 283/2018 Z. z.

Mení sa pôsobnosť zástupcu vlastníkov v dome „styk“ je nahradený „komunikáciou“, pričom zástupcom vlastníkov môže byť len vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Medzi pôsobnosť zástupcu vlastníkov patrí:

- **Informovať** vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome **o činnosti správcu a dôležitých otázkach** týkajúcich sa správy domu.
- **Povinnosť uplatňovať** voči správcovi **požiadavky vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome **v súlade so Zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome.
- **Zástupca** vlastníkov **nie je oprávnený rozhodovať vo veciach**, o ktorých môžu **rozhodovať len vlastníci** bytov a nebytových priestorov **podľa zákona § 14 až 14 b).**

Zákon č. 283/2018 Z. z.

Upravuje sa povinnosť správcu v § 8b zákona

- V bode 1 písm. g) a h) nasledovne:
 - **vypracovať a každoročne do 30. novembra predložiť** vlastníkom bytov a nebytových priestorov **plán opráv** na nasledujúci kalendárny rok a **navrhovať výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu** na kalendárny rok,
 - **podať návrh na vykonanie dobrovoľnej dražby** bytu alebo nebytového priestoru v dome na uspokojenie pohľadávok na základe rozhodnutia nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
- V bode 2 sa **upravuje povinnosť správcu pri obstarávaní služieb a tovaru:**
 - **správca je povinný riadiť sa** rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o výbere dodávateľa, **ak nejde o zabezpečenie odborných prehliadok a skúšok technického zariadenia**, ktoré je správca povinný vykonávať pri správe domu.

Zákon č. 283/2018 Z. z.

- **Upravujú sa práva a povinnosti zo zodpovednosti za vady a za škody voči „zhotoviteľovi“ domu, ktoré prechádzajú z pôvodného vlastníka domu „na vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome“.**
- **Upravuje sa zodpovednosť „správcu“ a „spoločenstva“ za záväzky vzniknuté pri výkone správy domu až do výšky splatených úhrad za plnenia alebo do výšky zostatku fondu prevádzky, údržby a opráv v dome. Ak tieto záväzky nie sú kryté zaplatenými úhradami za plnenia alebo úhradami do fondu prevádzky, údržby a opráv, vlastník bytu a nebytového priestoru v dome zodpovedá za záväzky nad rámec zaplatených úhrad za plnenia alebo preddavkov do fondu, prevádzky, údržby a opráv v rozsahu svojho spoluvlastníckeho podielu.**

Zákon č. 283/2018 Z. z.

Upravuje a rozširuje sa povinnosť správcu pri zabezpečení odstránenia chyby a poruchy technického zariadenia, ktoré boli zistené kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia, pričom:

- **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 a alebo majetok.

Zákon č. 283/2018 Z. z.

Zavádzajú sa nové povinnosti pre správcu

- **Evidovať a uchovávať rozhodnutia vlastníkov** bytov a nebytových priestorov, zápisnice a písomné hlasovania, hlasovacie listiny.
- **Viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov** v dome.
- Priebežne **aktualizovať evidenciu rozhodnutí** vlastníkov bytov a nebytových priestorov, správca zodpovedá za správnosť evidencie.
- **Umožniť vlastníkom** bytov a nebytových priestorov v dome **na požiadanie nahliadať do dokladov** týkajúcich sa správy domu, robiť si z nich výpisy, odpisy a kópie **aj na náklady vlastníka** bytu alebo nebytového priestoru, ale **správca je povinný zabezpečiť ochranu osobných údajov.**

Zákon č. 283/2018 Z. z.

- **Upravuje sa povinnosť správcu alebo spoločenstva pri zániku a ukončení správy domu** na odovzdanie dokumentácie týkajúcej sa správy domu a prevedenia zostatku majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený iným správcom.
- **Mení sa postavenie správcu domu v konaní pri zastupovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome v súdnom konaní.**
 - Správca vo vlastnom mene zastupujú a konajú na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome pred súdom a iným orgánom verejnej moci, toto zastupovanie trvá, ak sa v konaní nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.
 - Správca pri správe domu koná v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Zákon č. 283/2018 Z. z.

- **Upravuje sa tvorba fondu prevádzky, údržby a opráv domu** v prípade, ak byt alebo nebytový priestor v dome prislúcha „balkón, lodžia alebo terasa“, pričom pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu 25% z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.
 - Pri určení preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome zohľadnia mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníkmi nebytových priestorov.
- **Mení sa spôsob rozhodovania a hlasovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov** v dome § 14, § 14a a § 14b zákona.

Zákon č. 283/2018 Z. z.

- **Upravuje sa prevod nebytového priestoru v dome**, ktorý vznikol na základe rozhodnutia o zmene užívania stavby zo spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu a nejde o prístavbu nebytového priestoru, prechádza tento nebytový priestor pri prevode bytov do podielového spoluvlastníctva vlastníkov bytov.
- **Upravuje sa problematika spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome**, ako aj spoluvlastnícke alebo iné spoločné práva k pozemku, prípadne ďalšie práva a povinnosti spojené s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome.
 - Tu sa jedná hlavne o problematiku novostavieb a rezidencií s cieľom doriešiť potrebu pre aplikačnú prax.
 - Právo výlučného užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu alebo príslušenstva patriacim viacerým vlastníkom v dome.
 - Právo výlučného užívania garážového stojiska.
 - Právo výlučného užívania skladového priestoru.

Zákon č. 283/2018 Z. z.

Povinnosti z prechodných ustanovení

- **Správcovia do 30.6.2019 zaevidujú rozhodnutia vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome prijaté pred 1.11.2018 a zahrnú do zoznamu a dokumentácie súdnych rozhodnutí aj rozhodnutia týkajúce sa domu začaté pred 1.11.2018.
- **Ak zástupca vlastníkov bytov nie je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome vlastníci bytov a nebytových priestorov dome zvolia nového zástupcu vlastníkov do 30.6.2019.**
- **Práva a povinnosti za vady a škody voči dodávateľovi domu, ktoré prešli podľa doterajších predpisov z pôvodného vlastníka domu na spoločenstvo, ako aj práva a povinnosti spoločenstva zo zákonného záložného práva prechádzajú dňom 1.11.2018 na vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorý spravuje spoločenstvo.**



Zmeny v rozhodovaní a hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Zmluva o výkone správy

Mení sa uzatvorenie Zmluvy o výkone správy medzi vlastníkmi a správcvom.

- Zmluvu o výkone správy, jej zmena alebo zánik podpisuje správca a osoba poverená vlastníkmi v dome po jej schválení vlastníkmi v dome, pričom pravosť podpisov musí byť úradne osvedčená.
- Správca je povinný takto schválenú zmluvu doručiť každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome do 30 dní od jej schválenia.

Ostatné zmluvy a ich zmeny

- Zmluvy a ich zmeny schválené vlastníkmi sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi poverená osoba.



Zmeny v rozhodovaní a hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Zástupca vlastníkov

1. **Komunikáciu** vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome so správcom zabezpečuje zástupca vlastníkov zvolený vlastníkami bytov a nebytových priestorov v dome.
2. Zástupcom vlastníkov **môže byť len vlastník** bytu alebo nebytového priestoru v dome.
3. Zástupca vlastníkov **informuje** vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o **činnosti správcu a o dôležitých otázkach** týkajúcich sa správy domu.
4. Zástupca vlastníkov **je povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome **v súlade so zmluvou o výkone správy a prijatými rozhodnutiami vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome.
5. Zástupca vlastníkov **nie je oprávnený rozhodovať o veciach**, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome **podľa zákona**.
6. Za **výkon činnosti zástupcu vlastníkov** v dome mu **prislúcha odmena** podľa jej schválenia vlastníkami bytov a nebytových priestorov **nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov**.



Zmeny v rozhodovaní a hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Hlasovanie vlastníkov v dome

- (1) Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome **má právo a povinnosť zúčastňovať sa na správe domu a hlasovaním rozhodovať** ako spoluvlastník o všetkých veciach, ktoré sa týkajú správy domu, spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku zastavaného domom alebo príľahlého pozemku.
- (2) Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome sa prijímajú **na schôdzi vlastníkov alebo písomným hlasovaním**; na účely rozhodovania vlastníkov sa za schôdzu vlastníkov považuje aj zhromaždenie.
- (3) **Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo na nebytový priestor v dome**; to platí aj vtedy, ak je byt alebo nebytový priestor v dome v podielovom spoluvlastníctve viacerých osôb.



Zmeny v rozhodovaní a hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Schôdza vlastníkov

Schôdzu vlastníkov **zvoláva správca** podľa potreby, najmenej raz za kalendárny rok, alebo **keď o to požiada aspoň štvrtina vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome.

Termín konania schôdze vlastníkov **musí byť určený tak, aby sa jej mohol zúčastniť čo najväčší počet 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 nebytových priestorov v dome **oznámené najneskôr sedem dní vopred**.

Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť **v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi** bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia.

Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi, ak sa ho rozhodovanie dotýka.



Zmeny v rozhodovaní a hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Schôdzu vlastníkov vedie správca, ak vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nerozhodli inak.

Schôdza vlastníkov sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca v tomto termíne nekoná, právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov musí byť doručené správcovi, ak sa ho rozhodovanie dotýka.



Zmeny v rozhodovaní a hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Písomné hlasovanie

Písomné hlasovanie vyhlasuje správca podľa potreby, alebo keď o to požiadajú aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo predseda. O písomnom hlasovaní môžu rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním na schôdzi vlastníkov.

Začiatok písomného hlasovania sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ak správca v tomto termíne nekoná, právo vyhlásiť písomné hlasovanie má aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Termín, miesto a otázky písomného hlasovania musia byť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome oznámené najneskôr sedem dní vopred. Oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť v listinnej podobe doručené každému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak zmluva o výkone správy neurčí iný spôsob doručenia. Oznámenie o písomnom hlasovaní musí byť doručené správcovi, ak sa ho rozhodovanie dotýka.



Zmeny v rozhodovaní a hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Písomné hlasovanie sa uskutočňuje na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú úplné znenie schvaľovaného návrhu, otázky označené poradovými číslami, termín hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, jeho súhlas alebo nesúhlas vyjadrený vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu hlasovania.

Podpis vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome na hlasovacej listine potvrdia najmenej **dvaja overovatelia prítomní pri podpise**, ktorí boli zvolení na schôdzi vlastníkov; **zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné osvedčenie pravosti podpisov pri hlasovaní.**

Ak vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nevyznačí svoj názor na hlasovacej listine, je hlas neplatný.

Po vykonaní písomného hlasovania správca alebo zvolený zástupca aspoň jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania za účasti dvoch overovateľov.



Zmeny v rozhodovaní a hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Plnomocenstvo

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome môže **v listinnej podobe, s úradne osvedčeným podpisom, splnomocniť inú osobu**, aby ho pri hlasovaní zastupovala. Súčasťou plnomocenstva **musí byť aj príkaz, ako má splnomocnenec hlasovať pri konkrétnych otázkach**, ak nejde o plnomocenstvo na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome. **Splnomocnená osoba sa originálom plnomocenstva preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi** bytu alebo nebytového priestoru v dome. **Pri písomnom hlasovaní sa splnomocnená osoba preukazuje originálom plnomocenstva overovateľom.**

Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome **nemôže splnomocniť** na zastupovanie

- správcu,
- kandidáta na funkciu zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho voľbe,
- zástupcu vlastníkov, ak ide o hlasovanie o jeho odvolaní.



Zmeny v rozhodovaní a hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Prehlasovaný vlastník

Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome má právo obrátiť sa do **30 dní od oznámenia výsledku hlasovania** na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká.

Ak sa vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome **nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť**, má právo obrátiť sa na súd najneskôr **do troch mesiacov od oznámenia výsledku hlasovania**, inak jeho právo zaniká.

Prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome sa môže zároveň na príslušnom súde domáhať dočasného pozastavenia účinnosti rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov podľa osobitného predpisu.

Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa potrebná väčšina podľa § 14b nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome súd.



Zmeny v rozhodovaní a hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Zápisnica

Zo schôdze vlastníkov alebo z písomného hlasovania musí byť vyhotovená zápisnica, ktorú spíše správca, predseda, člen rady, 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 a 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 nebytových priestorov v dome na schôdzi vlastníkov,
- e) otázky písomného hlasovania a jeho výsledky,
- f) meno, priezvisko a podpisy predsedajúceho, zapisovateľa a overovateľov



Zmeny v rozhodovaní a hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov

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**.

Spôsob zverejňovania, ktorý sa považuje v dome za obvyklý, si vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome upravujú v **zmluve o výkone správy**.

Ak aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zvolala schôdzu vlastníkov alebo vyhlásila písomné hlasovanie, originál zápisnice a 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.



Zmeny v rozhodovaní a hlasovaní vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Osoba poverená vlastníkmi

1) **Osoba poverená** vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome spolu so správcom podpisuje zmluvu o výkone správy, jej zmenu alebo zánik po schválení vlastníkmi, pričom podpisy zmluvných strán **musia byť úradne osvedčené**.

2) **Osoba poverená** vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome spolu so správcom podpisuje ostatné zmluvy a ich zmeny po schválení vlastníkmi v dome, pričom podpisy zmluvných strán **nemusia byť úradne osvedčené**.

Spôsob rozhodovania a hlasovania vlastníkov



A) Rozhodovanie nadpolovičnou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (ust. § 14b ods. 1)

1. Hlasovanie o zmluve o výkone správy , jej zmene alebo zániku, výpovedi zo zmluvy o výkone správy a hlasovanie o poverení osoby oprávnenej podpísať tieto úkony po schválení vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v dome
2. Hlasovanie o výške platby za správu
3. Hlasovanie o zmene formy správy
4. Hlasovanie o výške odmeny zástupcu vlastníkov
5. Hlasovanie o preddavkoch do FPÚaO a účele použitia prostriedkov FPÚaO, zásadách hospodárenia s týmito prostriedkami , vrátane rozsahu oprávnenia disponovať s nimi
6. Hlasovanie o zásadách určenia výšky mesačných úhrad za plnenia
7. Hlasovanie o zohľadnení miery využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi nebytových priestorov a garáží v dome

Spôsob rozhodovania a hlasovania vlastníkov



8. Hlasovanie o súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou môžu byť ohrozovaní alebo rušení ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v neprimeranom rozsahu
9. Hlasovanie o súhlase s úpravou bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorou vlastník bytu alebo 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 príslušenstva príslušeného pozemku, ak zmluva o výkone správy neurčuje inak
10. Hlasovanie o inštalácii alebo úprave spoločnej antény alebo umiestnení elektronických sietí v dome, vrátane zavedenia bezpečnostného kamerového systému v spoločných častiach domu a spoločných zariadeniach domu
11. Hlasovanie o podaní návrhu na exekučné konanie alebo návrhu na vykonanie dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru v dome
12. Hlasovanie o nájme a výpožičke spoločných nebytových priestorov, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva
13. Hlasovanie o práve výlučne užívať nové spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu alebo príslušenstvo len niektorými vlastníkmi bytov a nebytových priestorov v dome podľa § 19 ods. 8.

Spôsob rozhodovania a hlasovania vlastníkov



B) Rozhodovanie dvojtretinovou väčšinou hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (ust. § 14b ods. 2)

1. Hlasovanie o zmene účelu užívania spoločných častí a spoločných zariadení domu
2. Hlasovanie o zmluve o úvere alebo jej zmene
3. Hlasovanie o zmluve o zabezpečení úveru alebo jej zmene
4. Hlasovanie 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
5. Hlasovanie o 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 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



Spôsob rozhodovania a hlasovania vlastníkov

C) Súhlas všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome (ust. § 14b ods. 3)

Hlasovanie o prevode vlastníctva nebytového priestoru, príahlého pozemku , príslušenstva alebo ich časti, ktoré sú v podielovom spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

Spôsob rozhodovania a hlasovania vlastníkov



D) Rozhodovanie nadpolovičnou väčšinou hlasov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktorí sú prítomní na schôdzi vlastníkov alebo sa zúčastnili písomného hlasovania (ust. § 14b ods. 4)

- ak sa rozhoduje o iných veciach týkajúcich sa bytového domu, ktoré nie sú uvedené v pod bodom A), B) alebo C) , napr. voľba zástupcu vlastníkov, výber dodávateľa a pod.

Spôsob rozhodovania a hlasovania vlastníkov



E) Hlasovanie o tej istej veci do jedného roka od platného hlasovania (ust. § 14b ods. 5)

1. pri hlasovaní o veciach podľa bodu A) vyžaduje súhlas dvojtretinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
2. pri hlasovaní o veciach podľa bodu B) vyžaduje súhlas štvorpätinovej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome
3. pri hlasovaní o veciach podľa bodu C) vyžaduje súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome

Podpisovanie písomností a dokumentov



Povinnosti správcu a vlastníkov z pohľadu lehôt

1/ Lehoty v priebehu kalendárneho roka - správca je povinný :

- - **najneskôr do 31. mája** 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. Zároveň je povinný vykonať vyúčtovanie použitia fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrad za plnenia rozúčtované na jednotlivé byty a nebytové priestory v dome (§8a ods. 2)
- - **do 30. novembra** bežného roka vypracovať a predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome plán opráv na nasledujúci kalendárny rok, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhne výšku tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu na kalendárny rok (§8b ods.1 písm. g)
- - **najmenej raz za kalendárny rok** zvoliť schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (§ 8b ods. 1 písm. f, § 14a ods. 1)

Podpisovanie písomností a dokumentov



Povinnosti správcu a vlastníkov z pohľadu lehôt

2/ Lehoty pri uzatváraní zmluvy o výkone správy, jej zmene a ukončení - správca je povinný :

- - **do 30 dní** od schválenia zmluvy o výkone správy vlastníkami bytov a nebytových priestorov doručiť zmluvu, pri jej zmene aj úplné znenie zmluvy, každému vlastníkovi bytu a nebytového priestoru v dome (§ 8a ods. 1)
- - **najneskoršie v deň zániku** zmluvy alebo v deň skončenia správy predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti týkajúcej sa tohto domu, previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke na nový účet domu zriadený novým správcom alebo spoločenstvom, odovzdať novému správcovi, predsedovi spoločenstva alebo na tento účel poverenému vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome dokumentáciu podľa ust. § 9 ods. 6 (§ 9 ods. 6)
- - **jeden rok** po uplynutí výpovednej lehoty sa riadia právne vzťahy vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome a správcu ustanoveniami vypovedanej zmluvy o výkone správy, ak vypovedal zmluvu o výkone správy správca (§ 8a ods. 8)



Podpisovanie písomností a dokumentov

Povinnosti správcu a vlastníkov z pohľadu lehôt

3/ Lehoty pri vyčiarnutí správcu zo zoznamu správcov (z.č. 246/2015 Z.z.) - doterajší správca je povinný :

- - o tejto skutočnosti informovať vlastníkov **do siedmich dní** od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov (§8a ods. 10 písm. a)
- - **do uzavretia zmluvy** o výkone správy s novým správcom alebo vzniku spoločenstva zabezpečiť prevádzku bytového domu podľa § 2 ods.8 a zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy podľa § 9 ods. 4 **najviac po dobu šesť mesiacov** od nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o vyčiarknutí zo zoznamu správcov (§ 8a ods. 10 písm. b)

Podpisovanie písomností a dokumentov



Povinnosti správcu a vlastníkov z pohľadu lehôt

4/ Lehoty pri schôdzi vlastníkov alebo písomnom hlasovaní - správca je povinný:

- - **najmenej raz za kalendárny rok** zvolať schôdzu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (§ 8b ods. 1 písm. f) , § 14a ods. 1)
- - **do 15 dní** od doručenia žiadosti aspoň štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome uskutočniť schôdzu alebo písomné hlasovanie (§14a ods. 1)
- - **najneskôr 7 dní vopred** oznámiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome termín, miesto a program schôdze vlastníkov alebo termín, miesto a otázky písomného hlasovania (§14a ods. 2)
- - **do siedmich dní** od konania schôdze vlastníkov alebo od skončenia písomného hlasovania zverejniť zápisnicu a výsledok hlasovania schôdze vlastníkov alebo písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým (§14a ods. 6)



Podpisovanie písomností a dokumentov

Povinnosti správcu a vlastníkov z pohľadu lehôt

5/ Lehoty pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov :

- - **do 30 dní** od oznámenia o výsledku hlasovania má prehlasovaný vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo obrátiť sa na súd, aby o veci rozhodol, inak jeho právo zaniká (§ 14a ods. 8)
- - **do troch mesiacov** od oznámenia o výsledku hlasovania má vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť právo obrátiť sa na súd, inak jeho právo zaniká (§ 14 a ods. 8)
- - **mesačne vopred** poukazovať na účet domu v banke preddavky do fondu prevádzky , údržby a opráv domu a úhrady za plnenia v súlade so zmluvou o výkone správy (§10 ods. 1 a ods.6)

Podpisovanie písomností a dokumentov

Povinnosti správcu a vlastníkov z pohľadu lehôt

6/ Lehoty – prechodné ustanovenia k úpravám účinným od 01.11.2018

- - **do 30. júna 2019** správca zaeviduje rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome prijaté pred 1. novembrom 2018 a zahrnie do zoznamu a dokumentácie súdnych konaní aj konania týkajúce sa domu začaté pred 1. novembrom 2018 (§32g ods. 4)
- - **do 30. júna 2019** zvolia vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome nového zástupcu vlastníkov, ak doterajší zástupca vlastníkov nie je vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome (§32g ods. 5)

Podpisovanie písomností a dokumentov



Materiál

Zmluva o výkone správy

1. Zmluvné strany
2. Predmet zmluvy
3. Rozsah plnení a služieb
4. Práva a povinnosti správcu
5. Práva a povinnosti vlastníkov
6. Spôsob výkonu správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a pozemku
7. Zásady hospodárenia s prostriedkami fondu prevádzky, údržby a opráv vrátane oprávnenia a rozsahu oprávnenia disponovať s nimi

Zmluva o výkone správy

8. Zásady platenia úhrad za plnenia a hospodárenia s nimi a zásady určenia výšky mesačných úhrad za plnenia
9. Zásady určenia výšky platieb za správu
10. Správa o činnosti správcu, jej rozsah a obsah
11. Zástupca vlastníkov
12. Podpisovanie zmlúv
13. Schôdza vlastníkov a spôsob rozhodovania
14. Osobitné ustanovenia
15. Záverečné ustanovenia

Zmluva o výkone správy

Materiál

Rada zástupcov vlastníkov bytov
a nebytových priestorov



Diskusia

Rada zástupcov vlastníkov bytov a nebytových priestorov



Záver