



ZLSBD

zduženie pre lepšiu
správu bytových domov

ZLEPŠOVÁK

1/2018

obsah

Otázky a odpovede	3
Ako si vybrať dobrého dodávateľa pre dom	4 - 6
Vybrané z významných judikátov z oblasti správy	7
Finančná návratnosť investície do výmeny stúpačiek v bytovom dome?	8 - 9
Blog	10 - 11
Ako upratať neporiadnych susedov?	12 - 16
Naša vzdelávacia činnosť po celom Slovensku	17
Je možné aby došlo k zastaveniu exekúcie z dôvodu, že návrh na exekučné konanie nebol schválený zhromaždením vlastníkov	18
L I M O D O R - Prečo a ako vetrať?	19
Zlepšovák 2018.	20 - 25
Efektívna správa bytového fondu	26 - 27



NIEKTORÍ DLHY VYMÁHAJÚ, MY ICH SPEŇAŽUJEME

- outsourcing 25 718 pohľadávok
- prístup do interného informačného systému pre každého klienta
- nadštandardné poistenie zodpovednosti za škodu oproti konkurencii
- individuálne konzultačné služby pre spoločenstvá
- publikovanie odborných článkov v časopise Správa budov
- pravidelná účasť na medzinárodných konferenciách



DRAŽBY

VÝKON ZÁKONNÉHO ZÁLOŽNÉHO PRÁVA
A DOBROVOLNÝCH DRAŽIEB



PORADENSTVO

PRÁVNE PORADENSTVO
AUDIT POHLADÁVOK



VYMÁHANIE NEDOPLATKOV

MIMOSÚDNE
SÚDNE
EXEKÚCIE

www.finlegal.sk

otázky a odpovede

VOBYBERÁME Z OTÁZOK ČLENOV

Ako mandatár poskytujeme spoločnostvám komplexné ekonomické služby. Dostali sme sa do konfliktu s realitkou, ktorá od nás požadovala mesačný zálohový predpis na nového vlastníka, za ktorého podala návrh na vklad. Zálohový predpis sme odmietli s tým, že ho vypracujeme, až nám predložia LV na nového vlastníka. Chovali sa neprijemne a trvali na svojom, ale my tiež. Postupovali sme správne?

Postupovali ste správne. Vlastník sa stáva vlastníkom bytu zápisom vlastníckych práv do evidencie katastra nehnuteľností na základe právoplatného rozhodnutia o povolení vkladu príslušným Okresným úradom – katastrálnym odborom. Od podania návrhu na vklad má úrad na vykonanie zápisu danú lehotu, 60 dní, počas ktorých úrad posudzuje, či návrh spĺňa všetky potrebné náležitosti. Pokiaľ úrad zistí nezrovnalosti alebo pochybenie, konanie zastaví. Z uvedeného jednoznačne vyplýva, že podaním návrhu na vklad ešte nie je deklarované vlastníctvo na nového vlastníka.

Ďalej zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktorý je záväzným predpisom pre správu bytového fondu v ustanovení § 10 ods. 1 ukladá vlastníčkovi bytu alebo nebytového priestoru, povinnosť poukazovať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv mesačne vopred, a to **od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností**. Z tohto ustanovenia vyplýva, že povinnosti pre nového vlastníka vznikajú zápisom jeho vlastníckeho práva do listu vlastníctva. Teda ich nemožno od neho vyžadovať skôr, ani na základe podania návrhu na vklad. Požiadavka realitnej kancelárie na vyhotovenie zálohového predpisu pre nevlastníka je v rozpore so zákonom. Časový moment v zmysle § 10 ods. 1 „po vklade vlastníckeho práva“ je nutné chápať ako moment nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia o povolení vkladu, nie ako len samotné podanie návrhu na vklad.

JUDr. Marek Perdík
Ing. Otília Leskovská

Počas postupnej obnovy bytového domu sme čerpali štyri úvery. Máme dva zo ŠFRB a dva komerčné úvery. Správca nám bez nášho súhlasu stiahol poplatok nad rámec poplatku za správu, a to za vedenie štyroch úverových účtov. Tento poplatok nie je dohodnutý v zmluve o výkone správy ani dodatkom. Keď sme ho žiadali späť, konateľ sa ohradzuje tým, že vedenie úverových účtov je služba nad rámec zmluvy a že majú právo spoplatniť ju. Ako sa vieme brániť?

Dom má jeden účet, na ktorý vlastníci prispievajú podľa mesačného zálohového predpisu za služby, do fondu a za správu. Splátky úverov, odchádzajú z účtu domu vo výške do-

hodnutých mesačných splátok podľa jednotlivých úverových zmlúv. Správca je povinný viesť pre dom účet oddelene od svojho účtu. Zároveň vedie účtovníctvo o všetkých prijatých a uhradených položkách za daný bytový dom. Splátky úveru sa účtovne vedú vo fonde prevádzky, údržby a opráv, pretože zo žiadnej inej položky sa úver čerpať nesmie. Zároveň každá banka poskytujúca úver vypracuje za každý rok stav úveru k 31. 12.. Tento doklad je postačujúci k tomu, aby slúžil ako prehľad. Z účtovného hľadiska, podľa nášho názoru, nie je potrebné viesť samostatné úverové účty.

Podobnú problematiku analyzoval Okresný súd v Malackých v rozhodnutí 4C/131/2010 zo dňa 8.2.2017. Išlo o účtovanie samostatného „Poplatku za vyúčtovanie a mer. tech.“ a tiež účtovanie poplatku ako „Iný náklad“ v súvislosti s doručovaním listín a dokumentov vlastníčkovi, napr. pri vybavovaní reklamácie pod. Okresný súd vo veci rozhodol tak, že v časti položiek účtovaných nad rámec výkonu služby zamietol. Výslovne uviedol, že „správca má právo účtovať skutočne vynaložené náklady, podľa názoru súdu len za podmienky, že by charakterom služby presahovali resp. nesúviseli so správou domu. Napokon zmluva o výkone správy predpokladá vyúčtovanie dodávky na základe spotreby zistenej podľa nameraných hodnôt bytového meradla vo vzťahu k fakturačnému meradlu, zisťovanie nameraných hodnôt nie je vyňaté z povinností správcu, ktoré sú honorované dohodnutou odmenou za výkon správy“. Zaujímavé je, že účtovanie daných poplatkov bolo dohodnuté v zmluve o výkone správy a súd sa napriek postavil na stranu vlastníkov, ktorí mali v tejto časti v spore úspech. Ide teda o riešenie otázky charakteru služby. Otázkou ostáva, či účtovanie úverových účtov je službou správcu súvisiacou s výkonom správy alebo nie. Podľa nášho názoru je úplne postačujúci postup opísaný vyššie za účelom prehľadnej evidencie o úveroch a tak na poplatok za účtovanie úverových účtov správca nemá právny nárok.

Ing. Otília Leskovská
JUDr. Marek Perdík

Prosím o radu, ako postupovať, ak je investor aj správca bytového domu tá istá právnická osoba. Od kedy musí platiť mesačné zálohové platby do fondu opráv a za služby tento vlastník bytu, ak je vlastníkom nepredaných bytov? Kolaudácia domu bola v 4/2016. Byty boli postupne odpredávané a prevádzané do osobného vlastníctva do konca r. 2017. Vlastníci, ktorí kúpili byty v tomto bytovom dome platia do fondu opráv určenú platbu a platia aj zálohové platby za energie a služby podľa mesačných predpisov. Je investor a zároveň aj správca, povinný platiť a od kedy mesačné zálohové platby za byty, ktoré neboli ešte predané iným osobám do osobného vlastníctva, alebo dané na základe nájomnej zmluvy do užívania?

Na správu bytového fondu sa vzťahujú ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z. z. v znení neskorších predpisov, (ďalej zákon) nezávisle od toho, či ide o staršiu výstavbu alebo o novostavbu. Kolaudačným rozhodnutím príslušného stavebného úradu bola stavba definovaná ako bytový dom a zavedená do samostatného listu vlastníctva príslušného katastrálneho úradu. Investor a zároveň aj správca v jednej osobe bol povinný uzatvoriť dodávateľsko-odberateľské zmluvy na zabezpečenie plnení súvisiacich s užívaním bytov, ktoré sa postupne predávali. Zákon nerobí rozdiel v tom, kto je vlastníkom bytu, teda, či

je to občan alebo spoločnosť, alebo pôvodný investor. Všetky práva a povinnosti sú pre všetkých vlastníkov rovnaké a rovnako záväzné. Aj pre investora, ktorý zostal vlastníkom nepredaných bytov platí ustanovenie § 10 ods. 1. To znamená, že povinnosť uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv platí od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva do katastra nehnuteľností aj pre investora, ktorý ostal vlastníkom nepredaných bytov. Pokiaľ sa tieto byty neužívajú a nie sú nikým obsadené, je možné zohľadniť mieru užívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu v zmysle § 10 ods. 6 pri plneniach tak, aby ostatné, už obsadené byty neboli poškodzované, napr. pri vykurovaní a ďalších službách.

Ing. Otília Leskovská

Sme spoločenstvo bytov /16/ každý byt má svoj vlastný kotol na vykurovanie, máme FO, z ktorého platíme opravy a iné drobné náklady...vyúčtovanie robíme len z vodomerov a elektriny spoločných priestorov. Musíme podávať daňové priznanie? Bolo nám povedané, že podľa paragrafu 41 ods.1 a paragr.12 odsek 2 ho nemusíme podávať.

Daňové priznanie je povinná podať každá fyzická alebo právnická osoba, ktorá má príjem podliehajúci dani z príjmu v zmysle zákona o dani z príjmov č. 595/2003 Z. z. v znení neskorších predpisov.

Spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie je založené na podnikanie, ba dokonca má zo zákona o vlast-

níctve bytov a nebytových priestorov zakázané podnikáť. Jediným príjmom v spoločenstve, ktorý by mohol byť považovaný za zisk, je poplatok za správu, ktorý je však od dane oslobodený. Ak sa vo vašom dome takýto príjem nenachádza, nevzniká vám povinnosť podať daňové priznanie.

Ing. Otília Leskovská



Ing. Otília Leskovská



JUDr. Marek Perdík

AKO SI VYBRAŤ DOBRÉHO DODÁVATEĽA PRE DOM

Zdržujúce a nákladné výberové procesy?

Raz sa ma jeden pracovník správcovskej spoločnosti opýtal: ako ste v dome dosiahli, že ste si na zateplenie nevybrali najlacnejšieho dodávateľa? Mimochodom, ten najlacnejší, ako sme sa neskôr dozvedeli, ďalšiu prácu, podobnú tej, ktorá bola predmetom nášho výberu, jemne povedané, nedotiahol do úspešného konca. Nuž, urobili sme kvalitné výberové konanie, ktoré nám umožnilo porovnať dodávateľov cez viacero dôležitých kritérií. Priblížim vám spôsob nášho výberu hlavne na príkladoch z nášho výberu dodávateľa na zateplenie, aj keď môže v princípe ísť o akéhokoľvek dodávateľa. Popri zatepľovaní sme, napríklad, robili výber aj na dodávateľa financovania.

Výberové konania stoja čas, energiu na jednania s ľuďmi, v prenesenom aj priamom zmysle peniaze. Prečo by dodávateľa nemohol určiť správca, predseda spoločenstva vlastníkov, alebo predseda výboru vlastníkov bytov priamo? Všetci ide o kompetentných ľudí, ktorí by mali vedieť, kto z dodávateľov je vhodný na tú, či onú prácu. Áno, mali by a väčšinou to aj vedieť posúdiť. Lenže pri výbere nejde o ich peniaze, ktoré dostane vybraný uchádzač o prácu. Nejde len o ich prospech alebo problémy, ktoré práca dodávateľa pre ľudí v dome zabezpečí. Títo ľudia sú v roli a vo funkcii, ktorá

má možnosť meniť situáciu iných ľudí. Nesú zodpovednosť a majú s tým súvisiacu možnosť rozhodovať o využití peňazí ľudí v dome v stanovenom alebo dohodnutom rozsahu. To mení ich situáciu a ich vzťah k ľuďom v dome. Aby si tento vzťah udržali kvalitný, potrebujú robiť výberové konania.

Motívy k rozumnému aj nerozumnému správaniu

Drvivá väčšina problémov aj príležitostí výberu dodávateľa prác pre dom tkvie v tom, že ide o peniaze a moc. To sú dvaja „silní hráči“, ktorí sa už s mnohými ľuďmi „zahrali“. Zaujímavé pritom podľa mňa je, že vôbec nejde o výšku súm peňazí alebo množstvo ľudí, ktorých situáciu dokážu ovplyvniť ľudia s rozhodovacou právomocou. Niekedy ide veľa peňazí vynaložených na niečo potrebné v dome naraz, inokedy o menej peňazí dlhodobo platených. To v konečnom dôsledku môže znamenať zaujímavý „balík“ peňazí. Dom je neosobný a platí spoľahlivo ako stroj na peniaze. Pokušenie využiť situáciu a urobiť niečo pre seba môže byť na strane ľudí, ktorí rozhodujú, veľké. Tak isto je však potrebné povedať, že mať v rukách peniaze na investovanie je veľkou príležitosťou urobiť niečo pre lepší život ľudí vo svojom okolí. Mať moc ovplyvniť niečo dôležité je jeden z dôvodov, pre ktorý ľudia idú do verejných funkcií. To je príležitosť. Ľudia vo funkciách chcú pomáhať iným. Problémom býva, že niekedy aj za každú cenu. Realitou je, že ľudia s rozhodovacími právomocami majú priateľov a známych. Tí majú firmy alebo pracujú vo firmách, ktoré potrebujú zaplatenú prácu. Ľudia vo funkciách majú tak, ako všetci iní, potrebu udržať si priateľov a byť v ich oči-

ach dôležitý. Každý, kto má možnosť rozhodnúť o dôležitých veciach, môže mať príjemný, vzrušujúci pocit z rozhodovania o niečom „veľkom“. Môže tiež mať pocit strachu pred chybou pri rozhodovaní a jej dôsledkami. Toto všetko môžu byť motívy k racionálnemu, pochopiteľnému, užitočnému, ale aj na prvý pohľad k nerozumnému a škodlivému správaniu sa ľudí, ktorí majú chvíľkovú možnosť rozhodovať za iných.



Pomáha nám tímový prístup a jasné stanovenie účelu výberu

Kedže sme si v dome vedomí príležitostí aj rizík spojených s uplatňovaním moci a s prácou s peniazmi iných ľudí, nikto u nás nerozhoduje sám. Ako výbor vlastníkov bytov sa schádzame vždy, keď si vyberáme dodávateľa na čokoľvek, čo ovplyvní život všetkých ľudí v dome. Bez ohľadu na to, koľko tá vec bude stáť. Dosah na väčšinu vlastníkov a obyvateľov domu je meradlom závažnosti. Preto je predmet výberu prakticky vždy odsúhlasený schôdzou vlastníkov bytov a správcom domu. Na začiatku výberu nám vždy záleží na tom, aby sme si jasne zadefinovali účel výberu. Aký konkrétny úžitok z neho má dom mať? Presne si zadefinovať účel a z neho vyplývajúci rozsah svojich základných požiadaviek je dôležité jednak kvôli porovnateľnosti ponúk a jednak kvôli ponechaniu priestoru dodávateľom pre netradičné riešenia, alebo riešenia, o ktorých sme ako zadávatelia netušili. Vývoj, najmä v technologickej oblasti ide vpred rýchlo, takže to, čo je pre dom najvýhodnejšie sa často zistí až v priebehu výberového konania v diskusiách s viacerými potenciálnymi dodávateľmi. Píšem o tom to preto, lebo sa často stretávam s tým, že niekto v dome „presne vie“, čo je pre dom najlepšie riešenie a ak je dostatočne vplyvný, môže presadiť aj menej výhodné riešenia. Problémom vyplývajúcim z možného presadenia nevýhodných riešení silnými jednotlivcami predchádzame tým, že sme si ako štandard stanovili transparentné porovnanie minimálne troch ponúk alebo možností.

Osobné vzťahy vlastníkov bytov a výber dodávateľa

Ak má niekto z vlastníkov bytov v dome skúsenosti s vyberanou komoditou, prípadne pracuje v spoločnosti, ktorá sa podobnou problematikou zaoberá, je rozumné ho k výberu prizvať. Môže byť veľkým prínosom pri definovaní konkrétnych požiadaviek na dodávateľa. Len je potrebné si ustrážiť, aby nelimitoval možnosti pri výbere. Ponuka od „spriaznenej“ firmy by mala byť poctivo porovnaná s ostatnými možnosťami. Osobný prístup firmy by mal mať za následok výhodnejšiu ponuku pre dom, nie pre firmu, alebo konkrétnych ľudí. Osobný vzťah k vyberanej komodite je teda výborným pomocníkom, ale môže byť aj problémovým kritériom výberu. Jedným z vlastníkov bytov u nás v dome je manažérom v spoločnosti, ktorá vyrába a predáva zatepľovacie systémy. Pri jednaniach počas výberu dodávateľa, ale aj počas dodávky zateplenia sa jeho osobný vzťah k domu aj k firme ukázal pre dom veľmi výhodný. V porovnaní s ostatnými potenciálnymi dodávateľmi sme dostali najvýhodnejšiu ponuku a počas realizácie sme mali sme o jeden stavebný dozor viac. Zodpovedný pracovník dodávateľskej firmy mal vážny dôvod navyše postarať sa o perfektnú realizáciu dodávky.

Na druhej strane, pri hľadaní financovania stavby, sme mali aj skúsenosť aj s tým, že dôležitý člen výboru vlastníkov bytov presadzoval finančný dom, v ktorom pracoval jeho rodinný príbuzný. Určite to myslel s domom dobre, rodinný príbuzný mu vysvetlil veľa výhod financovania stavby cez ich spoločnosť. Len transparentné a tímové porovnanie reálnych ponúk rôznych finančných spoločností nám však zabezpečila, že sme si vybrali ekonomicky výhodnejšie riešenie. Najťažšie je v podobných situáciách ustáť všetky osobné tlaky a nerozhodovať hlasovaním predčasne. To znamená bez dôkladného spísania, zhrnutia a porovnania relevantných faktov vzhľadom k účelu výberu.

Kritériá dobrého výberu

Určite je vždy rozumné pri výberových konaniach dodržiavať relevantné ustanovenia zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, príslušné časti zmluvy o výkone správy domu, prípadne stanov spoločenstva vlastníkov bytov. Je veľmi užitočné naštudovať si, kto všetko o veci musí rozhodovať a akým spôsobom vzhľadom k veľkosti a rozsahu potenciálnej objednávky pre dodávateľa. Čo sa týka spôsobu rozhodovania, spĺňanie zákonných požiadaviek a zmluvných dojednaní so subjektom zabezpečujúcim správu domu by teda podľa mňa malo vždy byť minimom. Etika vzájomného jednaní ľudí v dome je podľa mňa viac ako všetky normy a vyhlášky. Pri každom spôsobe výberu by malí byť vždy prítomné hodnoty ako odbornosť, ekonomická výhodnosť a rešpekt k ľuďom. Ich zabezpečenie je hlavnou zodpovednosťou toho, kto výberové konanie vedie. Ekonomická výhodnosť a odbornosť je o faktoch. Keď sa u nás v dome chystáme na základe poverenia schôdzou vlastníkov vyberať dodávateľa na práce potrebné pre dom, vo výbere vlastníkov bytov sa vždy dohodneme, kto a aké fakty zabezpečí a prinesie na ďalšie stretnutie. Naň si potom prizývame zástupcu správcu, vlastníkov

bytov z domu, ktorí majú k preberanej problematike čo povedať a externých odborníkov, ktorých niekto z výboru pozná. S nimi zhŕňame a diskutujeme, čo nám tieto fakty hovoria, aký rozsah prác reálne potrebujeme, aby sme naplnili účel definovaný schôdzou vlastníkov a aké požiadavky na dodávateľa by sme mali mať, čo sú naše kritériá výberu. Medzi štandardné patria:

- Kapacita zabezpečiť rozsah požadovaných prác
- Odborná spôsobilosť a profesijná skladba pracovníkov
- Referencie zo zrealizovaných prác
- Kvalita komunikácie cez dodané materiály a osobné jednanie
- Cena a platobné podmienky
- Dodacia lehota

Každé zo stanovených kritérií má svoj zmysel pre nás, ktorí s dodávateľom pracujeme, aj pre ľudí v dome. Súčasne s naplnením účelu výberu je potrebné myslieť na to, že sa dodávateľ vyberá pre nich a ich dobro. Výberové konania na dodávateľov majú problémy odstraňovať, nie vyrábať. Rešpekt k ľuďom v dome nás vedie k jednému: komunikovať, komunikovať a ešte raz komunikovať. Zatahujeme ľudí v dome do deja, informujeme ich o zasadnutiach výboru vlastníkov, kde sa o veciach diskutuje. Dávame im možnosť zúčastniť sa, ak chcú. Informujeme ľudí v dome, správcu aj dodávateľa o výstupoch z týchto zasadnutí. Podstatné (nie citlivé) informácie o postupe vo výberovom konaní zverejňujeme na nástenkách v dome, posielame ich vlastníkom bytov e-mailom, debatujeme o nich s vlastníkami bytov ak treba aj vo výtahu alebo pred domom. Budujeme vzťah ľudí k nám, vyberanej veci, k budúceму dodávateľovi.



Spôsob vyhodnotenia a rozhodovanie

Mám tú skúsenosť, že v práci s ľuďmi sú potrebné trpezlivosť a pevný postoj. Rovnako, ako pri práci s ľuďmi v dome, tak aj pri jednaniach s dodávateľmi. Nikto nie je dokonalý. Tak, ako by mal dodávateľ počítat s tým, že zadanie pre neho sa bude v priebehu výberu dopĺňať alebo upravovať, je potrebné sa pri výbere pripraviť na to, že niektoré informácie bude potrebné zisťovať na viac krát. Veľmi ale odporúčam byť ne-

kompromisným pri zbere informácií o dodávateľoch a ich práci. Nakoniec je totiž kľúčové zistené fakty zoradiť vedľa seba do jedného dokumentu pod rovnaké hlavičky a porovnávať informácie o dodávateľoch ako vzájomne súvisiaci celok. Je to férové, potrebné a ekonomicky výhodné. Ekonomická výhodnosť vybraného návrhu nikdy nie je založená na jedinom kritériu, nech je akokoľvek dôležité. Užitočné je nielen porovnávať potenciálnych dodávateľov medzi sebou, ale aj (a to je možno ešte dôležitejšie) porovnávať ich ponuky s účelom výberu. Návrhy často obsahujú výhodné položky, ktoré však nemusia mať náležitý význam pre účel výberu. Prehľadne zoradené a transparentne komunikované fakty (okrem citlivých informácií akou je napríklad cena alebo osobné väzby medzi jednajúcimi) umožňujú aj dodávateľom vidieť, v čom môžu svoje ponuky vylepšiť. Cenu odporúčam s dodávateľmi riešiť vždy ako poslednú a nebrať ju ako jedinú kritérium výberu.

Nakoniec prichádza rozhodovanie. Stáva sa, že v nerozhodných situáciách a pod časovým tlakom konca schôdze alebo zasadnutia chcú ľudia dávať hlasovať a tým rozhodnúť o veci príliš skoro. Hlasovať sa pri rozhodovaní v dome, samozrejme musí, dávame si však v našom dome veľký pozor a kladieme na to veľký dôraz, aby hlasovali ľudia, ktorí sú dobre informovaní o pripravených návrhoch a ich dopadoch na vlastníkov domu. Dobrých aj zlých. Fakty o dodávateľoch a ich práci, porozumenie každej z položiek dodaných ponúk a naplnenie účelu výberu. Tie u nás rozhodujú.

V užšom kruhu výboru vlastníkov spoločne so správcom nehlasujeme skôr, ako sa nepresvedčíme o tom, že každý má návrhy alebo ponuky naštudované a dokáže ich posúdiť cez všetky dohodnuté kritériá. Z užších výberov, na ktorých môže byť prítomný ktokoľvek z domu, vyjdú dve riešenia, ktoré ponúkame so všetkými relevantnými informáciami schôdzi vlastníkov. Aby sme boli schopní v počte 70 – 80 ľudí rozhodnúť.

Ideš príliš pomaly, dohoní ťa bieda. Ideš príliš rýchlo, dohoníš ty biedu.

Toto staré ľudové príslovie má podľa mňa úžasnú platnosť v práci aj v živote. Vie niekto skutočne vyhodnotiť, aké je správne tempo zmien v dome? Pokiaľ nejde o havárie, život ľudí ohrozujúce situácie, alebo nevyhovujúci stav z hľadiska legislatívy, nie je, myslím si, potrebné na práce okolo domu a s nimi súvisiace výberové konania tlačiť a ako sa hovorí – uponáhľať ich. Ak sa niečo v dome neurobí vtedy, keď si to naplánovali ľudia s rozhodovacou právomocou v dome, nemusí ísť o problém. Niektoré práce pre dom počkajú. Ľudia v dome si aj cez úspešné alebo neúspešné procesy výberu dodávateľov prác určujú správne tempo zmien v ich dome. Ak sa na dodávateľoch alebo prácach, ktoré mali dodávateľia vykonať ľudia v dome nedohodli, asi na ne nedozrel čas. Želám každému správcovi, predsedovi výboru alebo spoločenstvu vlastníkov bytov, aby im výberové konania prinášali hlavne zlepšovanie vzájomných vzťahov ľudí žijúcich v dome a pracujúcich pre dom.

Ing. Miloslav Frečka



VYBRANÉ Z VÝZNAMNÝCH JUDIKÁTOV Z OBLASTI SPRÁVY

JE POVINNÝ UHRÁDZAŤ PLATBY SPOJENÉ S UŽÍVANÍM BYTU VLASTNÍK BYTU ALEBO UŽÍVATEĽ BYTU, PRÍPADNE OPRÁVNENÝ Z VECNÉHO BREMENA?

Jednou z možností keď vlastníkom nebude osoba totožná s užívateľom bytu je prípad zriadenia vecného bremena. Ide o častý fenomén medzi starými ľuďmi, ktorí si chcú rozdeliť svoj majetok už za svojho života a zároveň zabezpečiť si možnosť bezplatného dožitia vo svojej nehnuteľnosti. Vzniká však zriadením vecného bremena, spočívajúceho v bezplatnom doživotnom práve bývania a užívania bytu naozaj bezplatné užívanie tohto bytu? Kto bude následne uhrádzať platby spojené s užívaním bytu? V zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vzniká táto povinnosť vlastníkovi bytu. Ale je naozaj vlastník bytu povinný uhrádzať tieto platby, ak byt užíva osoba oprávnená z vecného bremena? Odpovede na tieto otázky poskytol Okresný súd Bánovce nad Bebravou vo svojom rozhodnutí pod sp. zn. 6C/84/2014 zo dňa 10.12.2014, ktoré bolo následne potvrdené Krajským súdom Trenčín, rozhodnutím pod sp. zn. 19Co/148/2015 zo dňa 29.09.2016, v rozhodnutí sa uvádza nasledovné: „zriadením vecného bremena, spočívajúceho v bezplatnom doživotnom práve bývania a užívania bytu, sa vlastník ako povinný z vecného bremena vzdáva jedného z vlastníckych atribútov – práva danú vec užívať, v prospech oprávneného z vecného bremena, a to (ak je dohodnuté ako bezplatné právo) bez nároku na odplatu. Takéto vecné bremeno teda spočíva v tom, že vlastník je bezodplatne povinný strpieť užívanie danej veci (nehnuteľnosti) oprávneným z vecného bremena. Bezplatné právo bývania a užívania však (pokiaľ nie je výslovné dohodnuté inak) neznamená povinnosť vlastníka uhrádzať za oprávneného z vecného bremena náklady spojené s užívaním danej nehnuteľnosti. Už zo samotného označenia týchto platieb (platby za služby spojené s užívaním bytu) vyplýva, že sú spojené s užívaním bytu, teda znášať ich má ten, kto tieto služby užíva, a to bez ohľadu na to, že zo zmluvného vzťahu o výkone správy alebo v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov má túto povinnosť vlastník bytu. Vzťah medzi správcom bytového domu a vlastníkom bytu (podobne vzťah medzi dodávateľom energií a vlastníkom bytu) je iným právnym vzťahom než vzťah medzi vlastníkom bytu a jeho užívateľom. Aj keď vo vzťahu k poskytovateľovi služieb spojených s užívaním bytu vlastník bytu zodpovedá za platby za tieto služby, je ten, kto reálne tieto služby užíva, povinný ich uhradiť – či už priamo poskytovateľovi týchto služieb alebo preplatením úhrad za tieto služby vlastníkovi bytu, ak ich uhradil vlastník bytu.“ Z uvedeného teda vyplýva, že za tieto služby má platiť ten, kto tieto služby aj reálne využíva, aj keď nejde o osobu vlastníka.

rozhodnutie KS v Trenčíne sp. zn. 19Co/148/2015 zo dňa 29.09.2016

SÚ ROZHODNUTIA VLASTNÍKOV PRIJATÉ NA SCHÔDZI PRÁVNymi ÚKONMI? KEDY SA MOŽNO DOMÁHAŤ NEPLATNOSTI UZNESENÍ PRIJATÝCH NA SCHÔDZI VLASTNÍKOV?

Rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijaté na schôdzi vlastníkov sa nepovažujú za právne úkony, ale za iné skutočnosti a preto sa nemožno úspešne domáhať žalobou ich neplatnosti z dôvodov podľa ustanovenia § 39 Občianskeho zákonníka. Je to z toho dôvodu, že schôdza vlastníkov nemá spôsobilosť mať práva a povinnosti. Právnym úkonom sa táto vôľa vlastníkov stane až vtedy, keď ju navonok prejaví správca. Uvedenou skutočnosťou sa zaoberal Okresný súd Košice I vo svojom rozhodnutí pod sp. zn. 15C/459/2013 zo dňa 03.11.2016, kde uvádza, že: „spoločenstvo vlastníkov bytov ako právnická osoba má spôsobilosť mať práva a povinnosti podľa § 7 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. a má aj spôsobilosť na právne úkony. Rovnako spôsobilosť mať práva a povinnosti a teda aj spôsobilosť na právne úkony má správca, ktorý je vždy právnickou osobou alebo fyzickou osobou podľa § 8 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. Spôsobnosť mať práva a povinnosti však nemá schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Aj keď schôdzu tvoria samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí majú spôsobilosť mať práva a povinnosti a rozhodnutie je výsledok ich konania (hlasovania), rozhodnutie vlastníkov nie je právnym úkonom právnickej osoby. Rozhodnutie vlastníkov je výsledkom procesu tvorby ich kolektívnej vôle a je záväzné pre správcu, ktorý je povinný riadiť sa rozhodnutím vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Právnym úkonom sa vôľa vlastníkov bytov a nebytových priestorov stane až tým, ak ju správca navonok prejaví podľa § 8b ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. Z uvedeného potom vyplýva, že rozhodnutia vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijaté na schôdzi vlastníkov bytov a nebytových priestorov, na ktorej boli uznesenia schválené, nie sú právnymi úkonmi a nemožno sa úspešne žalobou domáhať určenia ich neplatnosti.“ Obdobný názor vyslovil aj Krajský súd Košice vo svojom rozhodnutí pod sp. zn. 4Co/166/2013 zo dňa 04.06.2015 a dodáva: „vlastník bytu alebo nebytového priestoru má právo zúčastňovať sa na správe bytového domu a koná týmto spôsobom okrem iného aj prostredníctvom svojej účasti na zhromaždení vlastníkov, kde má právo hlasovať a ovplyvniť výsledok hlasovania vo veciach správy domu. Môže tak prejaviť svoju slobodnú vôľu a pokiaľ je prehlasovaný, má právo obrátiť sa na súd v zákonnej lehote, aby vo veci rozhodol. Vlastník teda nemôže napadnúť uznesenia ako rozhodnutie kolektívneho orgánu, ale môže napadnúť len jeho výsledok.“ Domáhať sa neplatnosti uznesenia možno len na základe dôvodov uvedených v ustanovení § 14 ods. 8 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Tu by som uviedol stanovisko Krajského súdu Košice uvedené v rozhodnutí pod sp. zn. 6Co/227/2012 zo dňa 27.11.2012, kde uvádza: „prehlasovaný vlastník bytu a nebytového priestoru sa môže na súde domáhať vyslovenia neplatnosti uznesenia prijatého na schôdzi vlastníkov bytových a nebytových priestorov. Súd v tomto konaní preskúma, či schôdza vlastníkov bytov a nebytových priestorov prijala uznesenie platne, t.j. v súlade s právnymi predpismi (a stanovami spoločenstva, ak bolo založené a ak tieto stanovy existujú). Ak dospeje k záveru, že tomuto tak nie, vysloví ich neplatnosť. V rozpore so zákonom (či stanovami), odôvodňujúcim vyslovenie neplatnosti uznesení prijatých schôdzou vlastníkov bytov a nebytových priestorov, pritom môže byť spôsob, akým bola schôdza zvolaná, spôsob hlasovania, výsledok hlasovania, ako aj obsah samotného uznesenia.“

rozhodnutie OS KE sp. zn. 15C/459/2013 zo dňa 03.11.2016

FINANČNÁ NÁVRATNOSŤ INVESTÍCIE DO VÝMENY STÚPAČIEK V BYTOVOM DOME?

Prax ako dôkaz

Hlavnými dosiaľ propagovanými dôvodmi pre výmenu rozvodov vody, kanalizácie a plynu v bytových domoch sú poruchy, hygiena, hlučnosť alebo možné ohrozenie bezpečnosti obyvateľov. Cieľom tohto príspevku nie je spochybniť uvedené, ale naopak podporiť vlastníkov v ich rozhodovaní o výmene rozvodov ďalším, nemenej zaujímavým, aspektom. Teória aj prax sa jednoznačne zhodujú, že po obnove rozvodov dochádza k zaujímavej úspore energie a tým aj výdavkov obyvateľov. Na úvod je vhodné vysvetliť, z čoho úspora tepla a následne výdavkov obyvateľov vyplýva. Staré rozvody z pozinkovanej ocele sú spravidla veľmi sla-

obom zníži spotrebu tepla na jej ohrev a zároveň eliminuje nezriedkavý efekt nadmerne prehrievaných miestností vedľa šachty, spravidla sa jedná o WC.

Posvieme si na náš príklad z praxe:

- Bytový dom Pribinova 1169 v Púchove, 64 bytov, 4 poschodia, 16 stúpačiek
- **Rok 2012 – starý rozvod z pozinkovanej ocele, čiastočná izolácia plstenými pásmi, spotreba 503,79 GJ**
- **Rok 2013 – nové rozvody (zatiaľ len v stúpačkách) zo systému REHAU, realizácia spoločnosťou SD Gelnica s.r.o., spotreba 407,71 GJ**
- Čistá úspora energie na ohrev teplej vody za rok – 96,08 GJ
- Cena na 1 GJ = cca. 30 €
- **Celková finančná úspora v € = 2 942,40 € rok**
- **Priemerná finančná úspora na byt = 45,975 €/ rok**

Potvrdenie vydal Gabriel Repatý, energetik MsBP Púchov



bo tepelne izolované, miestami izolácia chýba úplne. Takže možno skonštatovať, že tepelno-izolačné vlastnosti rozvodu zďaleka nespĺňajú dnešné nároky na energetickú hospodárnosť, a plytvajú tak energiou na ohrev teplej vody. Naopak, nové rozvody teplej vody vymenené správnym postupom sú vybavené veľmi účinnou tepelnou izoláciou, optimálne v zmysle vyhlášky č. 828/2012 Z.z. (Vyhláška ministerstva hospodárstva Slovenskej republiky, ktorou sa ustanovujú technické požiadavky na tepelnú izoláciu rozvodov tepla a teplej vody). Pri miernom zjednodušení sa dá skonštatovať, hrúbka izolácie spravidla zodpovedá priemeru potrubia, t.j. napr. rúrka DN32 musí byť vybavená tepelnou izoláciou o hrúbke minimálne 30mm. Zlepšenie tepelno-izolačných vlastností rozvodu teplej vody zaujímavým spôs-

Celková investícia do výmeny rozvodov vody, plynu a odpadu bola cca. 51 000€. Jednoduchá finančná návratnosť pri ročnej úspore je teda približne 17 rokov, avšak takýto výpočet nie je celkom adekvátny, keďže sme sa pokúsili úsporiť na ohreve teplej vody amortizovať celú investíciu vrátane plynu a vnútornej kanalizácie. Pri zúžení pohľadu len na investíciu do výmeny samotnej časti rozvodov vody sa dostaneme na jednoduchú návratnosť v trvaní len 6,5 roka. Samozrejme neodporúčame vlastníkov oddeľovať výmenu vody od plynu a kanalizácie, keďže by to neúmerne predražilo celú výmenu a zafažilo obyvateľov. V tomto kontexte sa aj zdanlivo neproduktívna a vynútená investícia do výmeny rozvodov javí ako zaujímavý zdroj okamžitých aj budúcich úspor energie, a teda výdavkov obyvateľov.

V rámci výmeny rozvodov predstavuje ďalší potenciál úspor výmena ležatých rozvodov vrátane použitia predpísanej novej tepelnej izolácie. Rovnako sa ďalej ponúka jednoduchá optimalizácia doby chodu cirkulačného čerpadla teplej vody, ktorá mierne zníži tepelné straty rozvodu, ale zároveň výrazne ušetrí elektrickú energiu na pohon čerpadla. Na základe prípadovej štúdie popísanej v odbornom článku zverejnenom na tzbportal.sk („ZNÍŽENIE PREVÁDZKOVÝCH NÁKLADOV NA SYSTÉM PRÍPRAVY TEPLEJ VODY V PANELOVOM DOME“, Ing. Katarína Knížová, PhD., Ing. Martin Kováč, PhD. Technická univerzita v Košiciach, Stavebná fakulta) možno predpokladať, že po realizácii oboch uvedených opatrení by bolo možné zvýšiť úsporu ešte o ďalších 30%. **Celkový potenciál úspor v prípade nášho bytového domu v Púchove je teda cca. 67 EUR na byt za rok.**

Popri havarijných stavoch, či hygienických, alebo bezpečnostných argumentoch, ktoré pri diskusii o obnove rozvodov budia dojem akéhosi nutného zla, je práve pozitívny argument návratnosti investície a úspor výdavkov rozhodujúcou motiváciou pre aktivitu obyvateľov domu.

Materiály použité pri výmene na Pribinovej 1169 v Púchove

Plastové potrubia predstavujú v súčasnosti štandard pre vodovodné rozvody. Žiadny iný materiál ako plast vo svojich rozmanitých podobách a druhoch však nemá tak rozdielne vlastnosti, z čoho vyplývajú aj obrovské rozdiely v kvalite medzi jednotlivými inštaláciami. Podstatný je pritom materiál rúr aj samotných spojov. **Spoločnosť REHAU využíva pre rozvody pitnej a teplej vody systém RAUTITAN.** Špecifikom sú kvalitné rúrky z materiálu PE-Xa (sieťovaný polyetylén najvyššej kvality - triedy A), alebo PEX-Al-PE (kombinácia plast - hliník - plast). Obe rúrky sú spájané PPSU resp. mosadznými tvarovkami, a to výnimočnou technológiou pomocou násuvnej objímky. Dôležité pre sanácie je, že sa nepoužívajú žiadne lepidlá ani zváranie. Spájanie sa uskutočňuje mechanickým nasunutím plastovej, resp. mosadznej objímky na spoj, náradie je úplne bezhlučné. Spoj sa vyznačuje vysokou pevnosťou, jednoduchou optickou kontrolou, takmer žiadnym zúžením prietoku na tvarovke a je realizovaný bez akýchkoľvek tesnení a O-krúžkov. Takmer všetky konkurenčné plastové systémy sa spájajú technológiou „Press“, pri ktorej

tvárovky obsahujú tesniace O-krúžky, čo je zdrojom mnohých budúcich netesností a montážnych chýb.

POZOR NA ROZVODY Z POZINKOVANEJ OCELE a PPR! Použitie pozinkovaných potrubí je dnes viac ako nelogické, predovšetkým na teplú vodu a cirkuláciu úplne vylúčené. Stačí sa poučiť z nespočetného množstva prípadov, kedy sa takmer nové pozinkované rozvody menia už po 1-2 rokoch prevádzky v dôsledku bodovej korózie. K problematike existuje množstvo voľne dostupných odborných príspevkov, zároveň samotní dodávatelia pozinkovaných rúr negarantujú za výrobok pri použití s ohriatou pitnou vodou. „Zabezpečiť životnosť vodovodu a najmä distribučnej siete TV z oceľových pozinkovaných rúr na obdobie 50 rokov je vzhľadom na koróziu v tomto príspevku prakticky nemožné“ uvádza Prof. Ing. Jaroslav Valášek, PhD. z katedry TZB STU v Bratislave.

Veľmi rozšíreným materiálom je PPR (polypropylén) a to najmä vďaka nízkej cene. Žiaľ tomu často zodpovedá i kvalita rozvodu. Zo strany montážnych organizácií často opomínaný fakt je, že potrubia z PPR v najčastejšie používanej tlakovej rade PN 20 sú pre distribučnú sieť nevhodné, pretože nevyhovuje kritériu 50-ročnej životnosti pri zaťažení teplotou a tlakom. Vhodný tlakový rad PN25 zasa prináša nevýhodu veľmi hrubých stien rúrok a v neposlednom rade i vysokej ceny vyrovnajúcej sa i podstatne kvalitnejším materiálom.

Vnútoraná kanalizácia

Podľa prieskumov uskutočnených v krajinách Európskej únie je práve **hluk jedna z hlavných príčin nespokojnosti** s vlastným bývaním. Jedným z najvýraznejších zdrojov hluku je odpadové potrubie, kritické sú predovšetkým hlavné stúpacie potrubia, ktoré rušia často viacerých užívateľov bytových domov zároveň. Viacerí z nás túto situáciu denne zažívajú na vlastnej koži. Navyše staré potrubie z azbestocementu nemá vzhľadom na svoju vysokú hmotnosť

až také zlé akustické vlastnosti. Bežné potrubie z plastu (polypropylén alebo PVC) je na tom výrazne horšie - ľudský organizmus vníma hluk až 8-násobne silnejšie. Bolo by preto hriechom pri rekonštrukcii nahradiť staré potrubia novými ešte horšími. **RAUPIANO je riešením** - má špičkový útlm hluku, vysokú tesnosť a životnosť. Montáž potrubia je jednoduchá bez lepenia, zápachu, či špiny - len zasúvaním hrdiel s tesnením.



Záverom niekoľko slov Ing. Milana Gabaja, predsedu spoločenstva vlastníkov bytov Pribinova 1169 Púchov: „Naša bytovka je postavená v roku 1975. Často sme mávali hlásené rôzne poruchy, či už na vodovodoch, plynovom potrubí alebo havárie s odpadom. Ľudia sa sťažovali, že keď si chcú pustiť teplú vodu, musia dlho čakať a odpustiť veľa vody, kým im teplá vôbec tiekla. A aj tá nebola taká teplá, ako si predstavovali. Navyše, všetky rozvody v stúpačkách neboli ešte nikdy menené, teda tu boli od počiatku už 38 rokov. Životnosť týchto rozvodov sa udáva na maximum 30 rokov. Na schôdzi vlastníkov bytov nášho spoločenstva sme si jednohlasne odhlasovali, že po zateplení bytového domu a obnove spoločných priestorov je práve čas na výmenu rozvodov. Ľudí presvedčilo aj to, že odpady boli vedené v nebezpečných a zdraviu škodlivých azbestových rúrach a plyn v starých pozinkovaných trubkách, ktoré už boli skorodované. Navyše z nich hrozil únik plynu do jednotlivých bytov a to už nikto riskovať nechcel. Vsadili sme na renomovanú značku Rehau, ktorá dodala a vymenila celý systém rozvodov

cez montážneho partnera SD Gelnica s.r.o.. Plyn je momentálne vedený v bezpečných medených trubkách a odpad v odizolovaných a odhlučnených rúrach. Vodovodné potrubie je taktiež izolované a nedochádza k tepelným stratám, ako to bolo v minulosti. Navyše nám vymenili aj uzatváracie ventily vody v bytoch aj v spoločných priestoroch, ktoré už neboli funkčné. Kedysi sme kvôli poruche museli odstaviť od dodávky vody celý blok, teraz bude stačiť odstaviť konkrétny byt. Ľudia

sa počas výmeny najviac obávali, že budú mať dlho nefunkčné sociálne zariadenia. No našťastie celá výmena obmedzila komfort obyvateľov len minimálne. Kompletná výmena jednej stúpačky, na ktorú sú napažené 4 byty, trvala cca 10 hodín. Sme veľmi spokojní s naším rozhodnutím ísť do výmeny rozvodov. Cítíme sa oveľa bezpečnejšie, nemáme žiadne poruchy, teplú vodu máme hneď a navyše máme prekvapivo priaznivé úspory za dodávku teplej vody. Na jeden byt to vychádza približne 46 € úspory ročne.“

Ing. Igor Krajčovič,
REHAU, s.r.o., Kopčianska 82 A 850 00
Bratislava, igor.krajcovic@rehau.com



ZÁSTUPCA VLASTNÍKOV

Nepotrebná funkcia alebo práva ruka vlastníkov, či správcu

Na začiatok by som začal s tým, kto vlastne ten zástupca vlastníkov je. Funkcia zástupcu vlastníkov je zakotvená v zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Ide vlastne o osobu, ktorá má zabezpečovať styk vlastníkov so správcom domu, informovať vlastníkov o činnosti správcu a o otázkach prevádzky domu. Zákon viac nehovorí o tom, čo spadá do výkonu tejto funkcie, hovorí akurát o tom, že nesmie rozhodovať vo veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci podľa § 14 predmetného zákona. K otázke ďalších činností zákon tu poskytuje takpovediac voľnú ruku, no treba myslieť na to, že zástupca by mal byť akýmsi ochrancom záujmov vlastníkov, s istými limitmi a nie predĺženou rukou správcu.

Vlastníci väčšinou splnomocňujú zástupcu na bežnú údržbu domu a poskytnú mu peňažné prostriedky s určitým limitom, ak by mal presiahnuť tento limit, tak by si mal žiadať súhlas vlastníkov. Medzi takú bežnú údržbu možno zaradiť výmenu žiaroviek, výmenu zámkov, odpratávanie snehu z príľahlých chodníkov vchodu a iné. Niekedy vlastníci delegujú na zástupcu aj činnosti ako vykonávanie odpočtu vodomerov, sledovanie technického stavu bytového domu a nahlasovanie potreby prípadných opráv, sledovanie lehôt na vykonávanie revízií VTZ, no tieto činnosti by mal robiť správca a je za to aj zodpovedný a podľa môjho názoru by to zástupca robiť nemal, nie vždy má k tomu potrebné údaje, doklady a odborné znalosti.

Ak vlastníci delegujú práva a povinnosti na zástupcu, mali by brať ohľad na to, aby mu neposkytli voľné krídla, aby nedošlo k situácii keď bude zástupca bude podpisovať faktúry za desiatky tisíc eur, kde si aj správca príde na svoje, a bude vlastne sluhom správcu a nie zástupcom vlastníkov. Je potrebné presne zadefinovať práva a povinnosti, ktoré sa vlastníkov poskytujú, určiť si nejaké finančné limity, v rámci ktorých môže zástupca konať. Ďalej je možné zakotviť do zmluvy sankcie ako zmluvnú pokutu alebo krátenie odmeny, ktoré budú slúžiť ako nejaká výstraha a odrádzať zástupcu od konania, na ktoré nie je splnomocnený.

Záver

Zástupca vlastníkov nie je zvolený v každom bytovom dome, väčšinou je to z dôvodu nezájmu o túto funkciu. Treba brať ohľad na to, že niekedy ide o dosť náročnú funkciu, najmä ak v bytovom dome prebiehajú nákladné rekonštrukcie. A najmä pre takéto prípady tu zástupca vlastníkov je, preto si treba dávať pozor aké práva a povinnosti sa mu zveria.

Mgr. Tadeáš Ščurok.

NIEKTORÉ DOMY POTREBUJÚ MEDIÁTOROV.

Stretol som suseda, zástupcu vlastníkov bytov z vedľajšieho domu. Poznáme sa už dlhšie. Od čias našich pokusov zriadiť spoločné kontajnerové stojisko na smeti. Stále sa nám to nedarí, pretože stojisko by malo byť spoločné pre 2 vchody nášho bytového domu, 3 vchody bytového domu susediaceho s nami, pričom každý vchod v tomto dome má svojho nezávislého zástupcu vlastníkov bytov. Ďalej by mal na budúcom stojisku byť aj jeden kontajner, ktorí „patrí“ krčmičke umiestnenej v prízemí pre nás susedného domu. A sú tam ešte 4 kontajnery pre triedený odpad, pričom 2 z nich nemôžu byť kryté strechou, lebo sa dajú uchopiť a vyprázdiť len „rukou“ z nákladného auta. Krásny mix. Aby bola situácia ešte zamotanejšia, náš bytový dom má jedného správcu a susediaci bytový dom má správcu iného. Mestskej časti patrí len maličký pozemok priamo pod kontajnermi, pozemky naokolo patria schránkovej s.r.o-čke. Tá nereagovala na našu snahu komunikovať, keď sme mali snahu dohodnúť sa na prenájme malého priestoru pre naše kontajnery. Vybudovať kontajnerové stojisko v takejto situácii znamená urobiť dohodu 2 správcov, 5 zástupcov vlastníkov bytov, majiteľky krčmičky, ľudí v OLO, na „Meste“, majiteľov pozemkov a to ani nehovorím o dohovoroch s majiteľmi bytových domov – vlastníkami bytov a nájdení spoľahlivého a cenovo akceptovateľného dodávateľa. Proste vychutnávkou pre fajšmekrov. Keďže sa nám nepodarilo dosiahnuť potrebné dohody na všetkých stranách keď bola táto téma v oboch našich susediacich domoch horúca, stojisko už roky nemáme.

Čas od času „opáčim“ u zástupcov vlastníkov bytov v susediacom dome, či je u nich situácia zrelá na urobenie nových krokov smerom k realizácii stojiska. Keď sa „len tak“ stretne na chodníku pred domom. Tak, ako teraz – nedávno, keď sme mali spoločnú cestu k zastávke električky. Prehodil som slovo: „No ako to u vás v dome ide? Čo práve spolu riešite? Dôjde už na naše ďalšie jednania o stojisku?“ A stretol som sa len s útrpným úsmevom. Počúvam, ako jeden nevie, o čo ide tomu druhému, ako uzatvárajú dohody s dodávateľmi opráv v dome jeden druhému za chrbtom. Ako nie je chuť ďalej v takejto spolupráci pokračovať. Dôležité veci stoja, riešia sa vraj len nepodstatné veci a spôsobom, s ktorým veľa ľudí v dome nesúhlasí. Zaujímavé. Asi tak skoro to spoločné stojisko nepostavíme. Je to o ľuďoch. Niektoré domy zrejme potrebujú mediátorov. Asi si budem musieť túto profesiu naštudovať a pre našich susedov túto rolu zahrať. Idem sa do toho pustiť. Inak budú naše spoločné veci stáť.

Máte niekto podobnú skúsenosť? Podarilo sa niekomu dohodnúť sa v zložitej situácii so zástupcami iného bytového domu, ktorí mali problémy so vzájomnou spoluprácou?

Napíšte, ako ste na to šli. Ja na oplátku zverejním, čo sa podarilo u nás.

Ing. Miloslav Frečka

SPRÁVA BYTOVÉHO DOMU JE O ĽUĎOCH.

Zástupcu vlastníkov bytov v bytovom dome, teda niečo ako „domovníka“ dnes chce robiť málokto. Nech robí čo robí, nikdy s jeho prácou nebudú všetci spokojní. Spravovanie bytových domov je ako futbal – každý mu rozumie. Vždy sa dá robiť lepšie ako to robia tí, na ktorých výkon sa pozerám. Ani mne sa túto prácu robiť nechcelo. Všetkým komu by sa chcelo pracovať takmer zadarmo. Ale bol som k tomu donútený svojimi vlastnými potrebami.

Chcem bývať ako človek. Chcem vedieť, ako a na čo sa míňajú moje peniaze. A nechcem na nikoho nadávať ani ho kritizovať. Som rád, keď môžem byť ľuďom okolo seba užitočný. Mám rád, keď sa ľudia okolo mňa majú dobre. A ak sa sem tam na mňa usmejú, občas mi poďakujú alebo ma pochvália za niečo, čo som pre nich urobil, mám pocit zmysluplnosti. Mám rád, keď môžem v práci priamo ovplyvňovať, čo budem robiť. Celé dni pracujem hlavne pre korporácie a veľké firmy a tam sa mi sem tam stane, že musím urobiť niečo samoučelné, len preto, lebo niekto iný povedal, že to urobiť treba. A nie vždy vidím a viem, kto má z mojej práce najväčší prospech. Pri práci pre náš bytový dom to vidím a viem každý deň.

Neviem si pomôcť. Mám ľudí a dobré vzťahy s nimi rád. Tak som sa na zástupcovstvo vlastníkov bytov v našom bytovom dome pred pár rokmi dal. Áno, v tejto práci je veľa technických a ekonomických vecí. Dom je dom, musí plniť veľa funkcií a za každých okolností dávať ľuďom pocit istoty, bezpečia a pohodlia. Veľa firiem vyrábajúcich rôzne výrobky a poskytujúcich rôzne služby sa prácou pre bytové domy užívajú. Ale za všetko, čo sa s ním a v ňom udeje, môžu ľudia. Tí rozhodujú. Alebo nerozhodujú. Lebo sa nedokážu dohodnúť. Ani najlepšia firma na svete nemôže pre bytový dom nič urobiť, keď to neumožnia ľudia, ktorí ho vlastnia a žijú v ňom. Preto si na základe 8 ročnej praxe zástupcu vlastníkov bytov myslím, že spravovanie bytového domu je hlavne o ľuďoch. A to je moja parketa.

Ako človek, ktorý celé dni pracuje ako manažér, poradca a kouč v biznis prostredí, niečo tuším o efektívnej práci s ľuďmi. Princípy, o ktoré sa dá v práci s ľuďmi opierať, sú všade rovnaké. Až na zopár špecifických momentov. Zďaleka nie každý manažér stretáva každý deň svojich klientov a býva s nimi v jednom dome. Len veľmi málo manažérom môžu klienti povedať každý deň priamo do očí, čo si o jeho práci myslia a keď sa na tom dohodnú, vyhodí ho. O to sú manažment správy bytových domov a práca s ľuďmi v nich citlivejšie. Ale stoja za to.

Každý kto pracuje pre kvalitnú správu bytového domu, v ktorom býva, to zrejme robí najlepšie ako vie. S cieľom pomôcť svojmu domu a susedom. Aspoň si to myslím. Aby mali krajšie a spokojnejšie bývanie vďaka lepšej správe, ako je v iných domoch bežná.

A čo Vy? Tiež máte skúsenosti s prácou pre správu bytových domov? Napíšte nám, poradíme sa, ako urobiť správu našich bytových domov lepšou.

Ing. Miloslav Frečka

POZNAJ SÁM SEBA

Cestou na letisko do Gruzínska mi prišla na um otázka: Prečo neprekračovať hranice? Je posunom vpred konzervatívny prístup k inováciám? Na jednej strane nám ide o stále efektívnejšie nástroje v oblasti energetiky, vnímame a prispôsobujeme sa inovatívnym technológiám. Na druhej strane sme ich realizátormi a tiež v pozícií používateľa. Ale čo my sami o sebe? Ak nevnímame techniku len ako nástroj, ako pomôcky k uľahčeniu života, ale aj ako prostriedok ku zdokonaľovaniu seba samého, prečo sa väčšina ľudí bojí vyjsť zo svojej racionálnej ulity, bojí sa prijať skutočnosť, že sa dajú veci robiť lepšie vlastnými rukami a nielen pomocou lepšieho kladiva či smartphonu?

Žijeme stále v rýchlejšej dobe a ako možno jeden z mála nezastávam názor, že by sme mali zvoľniť, oddýchnuť si. To by veci neprosperovali. Je vhodnejšie rovnako zdokonaľovať seba, tak ako sa zdokonaľuje všetko okolo nás. A paradoxom je, že sme tí, ktorí zdokonaľujú veci okolo nás a pri tom zabúdame na seba samých. Ak niekto považuje svoje názory na fungovanie sveta za najsprávnejšie a nezlomné, ten bude stále plávať len vo vlastnom ohraničenom bazéne a nevkročí do vôd oceánu. Rovnako tak ako pri technike, tak by mal človek dosahovať stále vyššie a vyššie ciele v sebe samom, nebyť skeptický voči inováciám v oblasti sociálnych vzťahov, práva, komunikácie. Z rôznych dôvodov ľudia nechcú vstúpiť do oceánu, možno by ich v ňom štípali oči, ale zabúdajú na to, že v oceáne pod vodou nikoho nikdy oči neštípali. A možno o tom ani nevedia. A pri tom to stačí jedine skúsiť.

JUDr. Marek Perdík



POISTENIE BYTOVÝCH DOMOV A SPRÁVCOV

Dojednáme pre Vás:

VŠETKY RIZIKÁ

VÝBORNÁ CENA

SERVIS PRI LIKVIDÁCIÍ ŠKÔD

PRAVIDELNÝ PREHEAD ŠKÔD

VÝHODNÉ POISTENIE DOMÁCNOSTÍ

ÚVERY PRE OBNOVU BYTOVÝCH DOMOV

Odborná pomoc pri dojednaní poistenia:

+421 907 671 191

Odborná pomoc pri likvidácii poistných udalostí:

+421 907 572 499

info@macula.sk

AKO UPRAŤ NEPORIADNYCH SUSEDOV?

Všeobecne o susedských vzťahoch

Susedské vzťahy sú prirodzenou súčasťou života väčšiny ľudí. Do kvality bývania, prípadne iného užívania nehnuteľností, však najintenzívnejšie zasahujú obyvateľom (resp. užívateľom) nehnuteľností, ktoré sú súčasťou bytových domov. Pretože s vlastníctvom bytu, resp. nebytového priestoru v bytovom dome, je nevyhnutne spojené aj spoluvlastníctvo spoločných častí a spoločných zariadení, sused vlastníka/užívateľa bytu alebo nebytového priestoru je osobou spôsobilou ovplyvniť celkové bývanie toho ktorého vlastníka/užívateľa v oveľa vyššej miere ako je tomu pri užívaní rodinného domu. Spoločné časti a spoločné zariadenia, či už pôjde o chodby, výťahy alebo zariadenia protipožiarnej ochrany, užívajú všetci vlastníci a nájomníci rovnako, bez ohľadu na veľkosť ich spoluvlastníckych podielov. Ak je chodba, slúžiacca ako únikový východ, v prípade potreby evakuácie obyvateľov zaprataná starým nábytkom, čo prípadnú evakuáciu sťažuje alebo dokonca znemožňuje, je úplne irelevantné, či pôjde o nábytok suseda z poschodia prvého, tretieho alebo desiateho. Nakoľko je každý z obyvateľov bytového domu spôsobilý ovplyvniť užívanie nehnuteľnosti (prípadne aj iný výkon vlastníckeho práva k nej) ostatným obyvateľom rovnako, pojem sused vlastníka, resp. nájomníka bytu/nebytového priestoru v bytovom dome je aj s prihliadnutím na uvedený praktický príklad potrebné vykladať z funkčného hľadiska, t. j. susedom vlastníka resp. nájomcu bytu alebo nebytového priestoru je každý obyvateľ bytového domu. Z vyššie uvedeného funkčného vymedzenia pojmu sused vyplýva zásadná skutočnosť, že vlastníctvo nehnuteľnosti v bytovom dome nekončí prahom bytu. Vlastníkovi totiž patrí aj spoluvlastnícky podiel k spoločným častiam a spoločným zariadeniam bytového domu, a spravidla aj spoluvlastnícky podiel k pozemku. O otázkach týkajúcich sa spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu je preto každý vlastník oprávnený rozhodovať rovnako ako ktorýkoľvek iný vlastník. Na domovej schôdzi má každý z vlastníkov jeden hlas za každý byt, ako aj nebytový priestor. Bytový zákon ukladá vlastníkom bytov povinnosť zúčastňovať sa schôdzi a hlasovať. Avšak jedinou sankciou, ktorá pripadá do úvahy, ak sa niektorý z vlastníkov platného hlasovania nezúčastní, je prijatie rozhodnutia bez zohľadnenia jeho názoru a zároveň v jeho neprítomnosti. S ohľadom na vyššie uvedené je potrebné uvedomiť si fakt, že ak o otázkach týkajúcich sa bytového domu nerozhoduje niektorý z vlastníkov, môže sa o nich rozhodnúť aj za neho, pričom toto rozhodnutie je povinný v plnej miere rešpektovať.

Príčiny vzniku sporov

Vzťahy medzi vlastníkami a užívateľmi nehnuteľností v bytovom dome mnohokrát nie sú ideálne. Vznik napätých situácií ústiacich do konfliktov tam, kde sa ľudia vzájomne ovplyvňujú, resp. medzi sebou spolupracujú, však nie je s ohľadom na spoločenský charakter týchto vzťahov ničím neprirodzeným. Príčiny konfliktov vznikajúcich medzi obyvateľmi bytových domov majú nesmierne rozmanitý charakter. Na tomto mieste potom vyvstáva otázka: „Kde možno nájsť komplexnú úpravu

všetkých práv a povinností zodpovedajúcu susedským vzťahom?“ Jednotlivé práva a povinnosti vlastníkov (užívateľov) nehnuteľností, ktoré sú súčasťou bytového domu, možno nájsť v právnych predpisoch, ale aj v právne nezáväzných aktoch. Právnymi predpismi upravujúcimi uvedené vzťahy sú Občiansky zákonník a Bytový zákon. Občiansky zákonník ako všeobecný kódex civilného hmotného práva upravuje práva vlastníkov susediacich nehnuteľností najvšeobecnejšie. Každý vlastník má v zmysle § 123 Občianskeho zákonníka právo na to, aby predmet svojho vlastníctva držal, užíval, požíval jeho plody a úžitky a nakladal s ním na základe vlastnej úvahy. Výkon vlastníckeho práva toho ktorého vlastníka však nesmie prekročiť zákonom stanovené medze. Medzi vlastníkmi susediacich nehnuteľností musí byť do určitej miery vzájomne tolerovaný. Tolerancia by však nemala byť



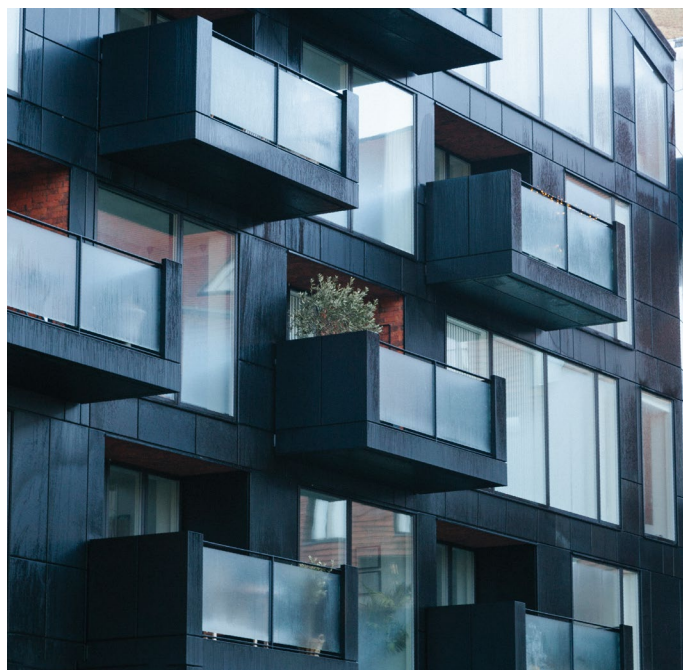
zneužívaná v prospech jedného vlastníka na úkor ostatných susedov. Vždy by malo ísť o určitú vzájomnú rovnováhu medzi výkonom vlastníckych práv tým spôsobom, že vlastníci susediacich nehnuteľností voči sebe navzájom niečo strpia, zdržia sa nejakého konania alebo niečo vykonajú a to tak, aby predišli vzniku rozporov. Tzv. „reciprocita“ medzi vlastníkmi nesmie presiahnuť určitú hranicu, kedy by bol jeden z vlastníkov v zjavnej nevýhode oproti druhému. Mohlo by tak dochádzať k zneužívaniu vlastníckeho práva na ujmu práv ostatných vlastníkov, prípadne iných osôb. Všeobecne uznávanú zásadu reciprocity medzi účastníkmi súkromnoprávných vzťahov upravuje Občiansky zákonník v ust. § 127 nasledovne: „Vlastník veci sa musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozoval výkon jeho práv.“ Citované zákonné ustanovenie nie je ničím iným ako vyjadrením základného etického princípu sformulovaného Immanuelom Kantom: „Nerob inému to, čo nechceš, aby iný robil tebe.“ Pojem „nad mieru primeranú pomerom“ je v tomto kontexte potrebné vykladať tak, že je ním určená hranica medzi dovoleným a nedovoleným správaním. Práva a povinnosti vlastníkov susediacich nehnuteľností sú v danom zákonom ustanovení ďalej podrobne rozvedené. Zakazuje sa v nich robiť nepovolené stavebné úpravy, obťažovať suseda emisiami a imisiami, predovšetkým pachmi, parami, plynmi, vibráciami, hlu-

kom, prachom, popolčekom a pod. Výpočet činností v § 127 OZ však nie je konečný. Nad mieru primeranú pomerom sa vlastníkovi zakazuje obťažovať suseda emisiami alebo imisiami (účinkami činnosti vykonávanej na jednej nehnuteľnosti ovplyvňujúcej druhú nehnuteľnosť) akéhokoľvek druhu. Proti činnosti, ktorá presahuje mieru primeranú pomerom, pritom neuspeje námietka spočívajúca v tvrdení, že rušiteľ takúto činnosť vykonáva od nepamäti. Pomerne častým trňom v susedských vzťahoch je napríklad obťažovanie pohľadom. Takéto obťažovanie je možné považovať za imisiu len v mimoriadnom prípade, a to vtedy, ak dochádza k sústavnému a zároveň závažnému porušovaniu súkromia vlastníka alebo užívateľa susednej nehnuteľnosti. Tým, ktorí majú faktickú možnosť nahliadať do cudzích okien, nemožno spravidla uložiť, aby vykonali také opatrenia, ktorými by túto možnosť vylúčili. Preto je na zvážení osoby, ktorá sa cíti obťažovaná pohľadmi, aby pristúpila k výkonu takých opatrení, ktoré by tomuto obťažovaniu zabránili. Právnu úpravu vzťahov medzi vlastními nehnuteľnosťí v bytovom dome upravuje aj Bytový zákon, zvláštnosťou ktorého je, že pojem „sused“ nepozná. V ustanovení § 11 používa iba pojem vlastník bytu alebo nebytového priestoru, ktorý je povinný pri nakladaní s bytom a s nebytovým priestorom zdržať sa všetkého, čím by rušil a ohrozil ostatných vlastníkov, resp. užívateľov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv. Vzájomné práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov môžu byť napokon upravené aj v nelegislatívnych aktoch, akými sú etické kódexy vlastníkov nehnuteľností v bytovom dome, prípadne domové poriadky. Ich nevýhodou však je, že nie sú právne vykonateľné a preto majú len odporúčací charakter.

Ako riešiť susedské spory?

Na riešenie problematiky susedských sporov možno nazerať v dvoch rovinách. Prvou z uvedených rovin je rovina preventívna, ktorá zahŕňa najrôznejšie druhy opatrení zamerané na predchádzanie vzniku konfliktov. Druhou rovinou je rovina praktická predstavujúca konkrétne opatrenia, ktoré je potrebné využiť vtedy, ak už k vzniku konfliktu medzi jednotlivými vlastními došlo. V susedských vzťahoch (ako napokon vo všetkých spoločenských vzťahoch) je rozumné vzniku konfliktov predchádzať, t.j. akcentovať na preventívnu rovinu riešenia. V rámci prevencie susedských sporov v bytovom dome zohráva dôležitú úlohu predovšetkým zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorý je v zmysle ustanovenia § 8a Bytového zákona povinný informovať vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu, ako aj o dôležitých otázkach prevádzky domu. Zástupca vlastníkov je tiež povinný uplatňovať voči správcovi požiadavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov v súlade so zmluvou o výkone správy. V rámci uvedeného je však nevyhnutné uvedomiť si, že na to, aby bol zástupca pri predchádzaní susedským konfliktom efektívny, v rámci plnení svojich úloh by sa nemal stavať do pozície akéhosi „šéfa bytového domu“. Zástupca by mal byť v prvom rade sprostredkovateľom, resp. mediátorom, a to nie len vo vzťahu medzi správcou a vlastními, ale aj vo vzťahoch medzi vlastními navzájom. V rámci svojej funkcie má zástupca napríklad možnosť zaradiť tému na diskotovanie o problematických otázkach v bytovom dome priamo do programu schôdze vlastníkov, ktorý sa zverejňuje minimálne päť dní pred jej konaním. V rámci diskusie na schôdzi potom možno jednotlivých vlastníkov otvorene vyzývať, aby

hovorili o svojich problémoch a zároveň navrhovali vlastné riešenia smerujúce k ich odstráneniu, prípadne zmierneniu. Takýto postup jednoznačne minimalizuje riziko, že sa vlastníci, ktorí sa cítia na svojich susedských právach ukrátení, uchýlia k radikálnym riešeniam odzrkadľujúcich iba ich jednostranné záujmy. Uvedené je prirodzeným dôsledkom toho, že ľudia sú vždy viac naklonení komunikovať o problémoch a hľadať kompromisy vtedy, ak majú pocit, že sú zo strany ostatných vypočutí. Pri komunikácii s problematickým vlastníkom, či už z pozície zástupcu bytového domu alebo priamo suseda, nemožno zabudnúť ani na empatický prístup, ktorý je jednoznačne kľúčom k vzájomnému pochopeniu,



aj keď jeho uplatnenie nebýva vždy jednoduché. Úsilie, ktoré je potrebné vyvinúť k tomu, aby sa dotknutý vlastník/užívateľ vcítil do kože z jeho pohľadu možno „iracionálne“ uvažujúceho suseda, však môže priniesť ovocie v podobe toho, že sa problematický vlastník stane prístupnejší vo vzťahu k riešeniu problému, ktorý svojím konaním spôsobuje. Napríklad: Obyvatelia bytového domu sa cítia obťažovaní zavýjaním psa v byte jedného z vlastníkov. Namiesto agresívneho výstupu však pri diskusii so susedom o predmetnom probléme zvolia priateľský tón a prejavia záujem o jeho domáce zviera. Sused vysvetlí svoj zdanlivý problém s umiestnením psa na čas, ktorý trávi v práci. Nakoľko bol však zo strany ostatných obyvateľov vypočutý, je oveľa náchylnejší vypočuť si aj ich pohľad na vec a následne pristúpiť k hľadaniu spoločných riešení a kompromisov. Nanešťastie, nie vždy pomôže riešenie formou prevencie. Preto vyvstáva otázka: „Čo robiť v prípade, ak konflikt odzrkadľujúci susedský spor, už vznikol?“ V tomto smere je potrebné pristúpiť k riešeniu susedských sporov v praktickej rovine, formou konkrétnych opatrení, ktoré možno rozdeliť do dvoch podskupín. Prvú podskupinu reprezentujú opatrenia zamerané na riešenia konvenčné, druhá skupina je zastúpená opatreniami na riešenie sporu právnou cestou. Prednosť by mali mať vždy konvenčné, resp. ľudské riešenia, nakoľko nie sú spojené so zvýšeným rizikom vyostrenia konfliktu ako riešenia právne.

Konvenčné riešenia susedských sporov

Ešte predtým, ako dotknutý vlastník nepríjemnosť súvisiacu s neadekvátnym správaním (konaním) svojho suseda vyhodnotí ako neželaný začiatok sporu, je rozumné zamyslieť sa nad tým, do akej miery toto správanie, resp. konanie v skutočnosti ovplyvňuje užívanie jeho nehnuteľnosti. V tomto kontexte hovoríme o tzv. prvotnom vyhodnotení problému pred sebou samým, pričom toto vyhodnotenie by malo smerovať k záveru, či ide naozaj o vec, ktorú nie je možné preklenúť a vyriešiť inak. Ak bola predmetná nepríjemnosť rozobraná z viacerých uhlov pohľadu a je nutné naďalej trvať na tom, že nežiaduce správanie, resp. konanie zo strany suseda nie je možné ďalej tolerovať, prvým subjektom, ktorého je potrebné kontaktovať za účelom riešenia danej situácie, je práve tento sused. Pokus o urovnanie sporu prostredníctvom dohody je najprirodzenejšou cestou riešenia konfliktov vo všetkých spoločenských vzťahoch vôbec. Nespornou výhodou, ktorú toto riešenie ponúka, je predovšetkým eliminácia napätia medzi zainteresovanými stranami, samozrejme za predpokladu, že bude zvolený empatický prístup. Súčasťou riešenia, ktorým je urovnanie problému spoločnou dohodou, musí byť preto snaha o pochopenie, ktorej by mala predchádzať výzva, aby sám sused začal rozprávať o tom, čo ho viedlo k rušivému správaniu, resp. konaniu. Napokon možno vysvetliť, že tento sused si rušivý aspekt svojho konania až do upozornenia zo strany iného vlastníka vôbec neuvedomil. Výhodou ústnej (neformálnej) dohody je spravidla minimalizácia rizika vyhrotenia sporu. Nevýhodou je však nezáväznosť takejto dohody, nakoľko sa v praxi môže



stať, že sused ľudovo povedané nasľubuje to, čo od neho chcú počuť ostatní, avšak v doterajšom rušivom správaní (konaní) naďalej pokračuje. Existuje ešte jedno riešenie susedských konfliktov, ktoré možno zaradiť medzi riešenia konvenčné, a to úprava vzájomných práv a povinností vlastníkov nehnuteľností v domovom poriadku, t. j. prostredníctvom nezáväzných noriem spísaných v dokumente odporúčacieho charakteru určenom pre všetkých vlastníkov (užívateľov) nehnuteľností v bytovom dome. V domovom poriadku je možné predĺžiť čas nočného klúdu, upraviť režim upratovania spoločných priestorov a pod. Domové poriad-

ky sú populárnym riešením susedských sporov napríklad v USA, kde sa však dávajú podpisovať vlastníkom (užívateľom) spolu s kúpnu, prípadne inou zmluvou, na základe ktorej sú jednotlivé osoby oprávnené nehnuteľnosť v bytovom dome užívať. Domový poriadok má v tomto kontexte charakter zmluvy, a preto jednotlivé práva a povinnosti v ňom zahrnuté je možné vymáhať súdnou cestou. Tieto domové poriadky ukladajú za hrubé porušenie pravidiel v nich zakotvených vlastníkom (užívateľom) pomerne prísne, avšak účinné sankcie (vysoké pokuty, nariadenie predaja bytu a pod.). V podmienkach Slovenskej republiky by však takýto typ domového poriadku prichádzal do úvahy jedine vtedy, ak by bol vytvorený pre novovybudovaný bytový dom. V zmysle platnej legislatívy SR totiž nemožno nikoho jednostranne nútiť aby nadobúdala práva a brala na seba povinnosti, a preto tým, ktorí už nehnuteľnosť v bytovom dome vlastní, nemožno nariadiť, aby k domovému poriadku s vyššie špecifikovaným zmluvným charakterom pristúpili.

Právne riešenia susedských sporov

Ani uvedené konvenčné riešenia však niekedy na odstránenie sporov so susedmi nestačia. V prípade ich neúspešného uplatnenia je potom nevyhnutné pristúpiť k riešeniam právnym, pričom prostriedky je potrebné zvoliť v závislosti od stupňa a intenzity ohrozenia subjektívnych práv. Prvým z prostriedkov právnych riešení susedských sporov je inštitút svojpomoci legislatívne upravený v ustanovení § 6 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého: „Ak hrozí neoprávnený zásah do práva bezprostredne, môže ten, kto je takto ohrozený, primeraným spôsobom zásah sám odvrátiť.“ Zmyslom uvedeného inštitútu je dosiahnuť ochranu subjektívnych práv bez priamej či nepriamej ingerencie štátneho alebo iného orgánu. Ide však o výnimočný prostriedok, nakoľko v slovenskom právnom poriadku platí zásada, že ochranu práv poskytujú predovšetkým štátne orgány, najmä súdy a príslušné orgány verejnej správy. Inštitút svojpomoci možno najzrozumiteľnejšie demonštrovať na konkrétnom príklade: Sedíte na balkóne a ničím nerušením si vychutnávate poobednú kávu. Na váš balkón však zrazu padajú horiace predmety z balkóna vášho suseda bývajúceho nad vami. Vyskočíte, vybehnete o poschodie vyššie, susedovi zaklopete, ten však dvere neatvára a na vaše výzvy nijako nereaguje. Nakoľko hrozí bezprostredný zásah do vašich práv, je na mieste vylomiť dvere a požiariť v jeho byte svojpomocne uhasiť. Avšak pozor! Slovenský právny poriadok rešpektuje svojpomocnú ochranu subjektívnych práv iba prostredníctvom obrannej svojpomoci, nikdy nie útočnej. Na to, aby išlo o svojpomoc obrannú a teda právom rešpektovanú, je nevyhnutné splniť podmienky:

1. neoprávnenosti zásahu,
2. jeho bezprostrednosti,
3. primeranosti spôsobu a
4. zakročenia zo strany toho, koho právo je ohrozené.

Aj s prihliadnutím na podmienku primeranosti spôsobu však treba s inštitútom svojpomoci narábať veľmi opatrne, nakoľko to, čo je zo strany dotknutého vlastníka považované za primeraný zásah, nemusí byť rovnako vyhodnotený aj zo strany jeho problematického suseda alebo súdu.

Ochrana poskytnutá obcou

Ďalším prostriedkom právnej ochrany, ktorý je možné v rámci riešenia susedskej nehody uplatniť, je využitie ochrany obce podľa ust. § 5 Občianskeho zákonníka: „ Ak došlo k zrejmemu zásahu do pokojného stavu, možno sa domáhať ochrany na obci. Obec môže predbežne zásah zakázať alebo uložiť, aby bol obnovený predošlý stav. Tým nie je dotknuté právo domáhať sa ochrany na súde.“ Aplikáciu daného inštitútu je možné rovnako ako v prípade svojpomoci vysvetliť na konkrétnom príklade: Cez strop vašej obývačky intenzívne zateká voda zo susedovho bytu, takže čochvíľa hrozí rozsiahle vytopenie. Susedovi zaklopete, ten vám otvorí, avšak problém nie je ochotný riešiť. Naopak je toho názoru, že zbytočne preháňate a vášmu bytu reálne žiadna ujma nehrozí. Vy ale pociťujete odôvodnenú obavu, že sú ohrozené vaše práva. V takomto prípade, ak zásah do pokojného stavu stále trvá a/alebo hrozí riziko jeho opakovania, možno sa domáhať ochrany na obci. Tá je v zmysle zákona povinná poskytnúť ochranu ohrozenému právu, predovšetkým prostredníctvom útvaru obecnej polície, pričom jej zásah by mal byť rýchly a efektívny. Obrátiť sa na obec, najmä v prípade susedského sporu, možno považovať za veľmi výhodné riešenie ochrany faktického stavu. Toto konanie je totiž relatívne rýchle a málo nákladné. Možno ním efektívne dosiahnuť požadovaný výsledok. Nevýhoda však môže prameniť z častej neznalosti práva obce postupovať podľa § 5 Občianskeho zákonníka. Predovšetkým starostovia malých obcí a zamestnanci obecného úradu nemajú dostatočné právne vzdelanie, aby uvedený postup riadne zvládli, a tak z obavy pred možnými pochybeniami často odkazujú navrhovateľov na súd. Je však pravdou, že obec nie je v žiadnom prípade kompetentná rozhodovať právne spory medzi účastníkmi a v žiadnom prípade súd nenahrádza. Preto v prípade, ak ide o spor, ktorý nie je jednorazový, ale je trvácneho charakteru, nie je na mieste tento právny prostriedok ochrany použiť.

Žaloba na súd (tzv. žaloba z imisií)

V prípadoch, v ktorých už neprichádza do úvahy ochrana práv prostredníctvom svojpomoci, ani prostredníctvom obce, avšak stále ide o občianskoprávny spor, je potrebné uplatniť ochranu porušených, resp. ohrozených práv žalobou na príslušnom súde. Slovenský právny poriadok rozoznáva dva typy žalôb, ktorými sa možno domáhať ochrany práv, zodpovedajúcim susedským vzťahom. Prvým typom je zapieracia (negatívna) žaloba v zmysle ustanovenia § 4 Občianskeho zákonníka: „Proti tomu, kto právo ohrozí alebo poruší, možno sa domáhať ochrany u orgánu, ktorý je na to povolaný. Ak nie je v zákone ustanovené niečo iné, je týmto orgánom súd.“ Aj keď z hľadiska teoretickej typológie ide stále o žalobu na plnenie, v petite sa možno domáhať iba uloženia povinnosti vlastníkovi veci, aby sa zdržal neoprávnených zásahov, ktorými nad mieru primeranú pomerom ruší a ohrozuje ostatných vlastníkov. Jeho rušenie, ktorého sa má zdržať, musí byť v žalobnom návrhu presne vymedzené. Nemožno sa však domáhať toho, aby mu súd uložil povinnosť niečo konkrétne konať. Napríklad: Vlastník bytu v bytovom dome často necháva pred dverami odpadky, ktoré znečisťujú spoločný priestor. Na súde sa možno domáhať, aby mu súd uložil povinnosť zdržať sa takého konania, nie však uložiť povinnosť, aby tieto odpadky pravidelne vynášal na určené odložiisko. Výhodou uvedeného riešenia sporu je predovšetkým to, že ide o autor-

itatívne rozhodnutie vydané nadradeným orgánom. Klasická žaloba na plnenie v zmysle všeobecných predpisov občianskeho práva má však aj značné nevýhody. V prípade, ak sa vlastník obráti na súd s riešením svojho susedského sporu, treba počítať s tým, že výsledok sa nedostaví obratom. Zdĺhavosť súdnych sporov je často zapríčinená obtiažnym dokazovaním, odročovaním pojednávaní atď. Nevýhodou je tiež finančná stránka veci, nakoľko samotné podanie žaloby, ak



hodnotu sporu nie je možné určiť je v súčasnosti spoplatnené sadzbou 99,50 €, pričom v prípade neúspechu v spore vzniká povinnosť uhradiť aj ďalšie trovy konania. Najväčším problémom predmetných súdnych rozhodnutí je však ich faktická nevykonalosť. Žalobou proti vlastníkovi (rušiteľovi) sa žalobca môže domáhať len vydania rozsudku, ktorým sa žalovanému uloží povinnosť zdržať sa presne vymedzeného rušenia. Nemožno sa ňou domáhať pozitívneho konania žalovaného. Súdné rozhodnutie je síce v teoretickej rovine vykonateľné, exekúciou na nepeňažné plnenie však v tomto prípade možno ukladať iba pokuty za porušenie povinnosti do súhrnnej výšky 30,000 EUR, pričom tieto sú príjmom štátneho rozpočtu. Aj keď sa zaplatením pokút povinný splnenia svojej povinnosti po právnej stránke nezbaví, neexistuje iný prostriedok, ako toto splnenie od povinného vynútiť.

Návrh na nariadenie predaja bytu

Oveľa efektívnejšou žalobou, ktorou možno vymôcť ochranu subjektívnych práv za predpokladu, že je správanie/konanie suseda dlhodobo neznesiteľné, je žaloba v zmysle § 11 ods. 5 BZ, prostredníctvom ktorej sa možno na súde domáhať nariadenia predaja bytu. Subjektom aktívne legitimovaným na podanie takejto žaloby je v zmysle ustanovenia § 11 ods. 5 BZ spoločenstvo, ale aj ktorýkoľvek vlastník bytu alebo nebytového priestoru v bytovom dome, za predpokladu, že vlastník bytu alebo nebytového priestoru, voči ktorému takýto návrh smeruje, svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo neby-

tových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu. Nakoľko ide o veľmi vážny zásah do vlastníckeho práva žalovaného, konanie, prostredníctvom ktorého žalovaný obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva ostatným vlastníkom, musí mať súd za hodnoverne preukázané. Podaním návrhu na nariadenie predaja bytu možno postupovať najmä v tom prípade, ak už bolo vlastníkovi uložené zdržať sa protiprávneho konania, avšak takúto povinnosť uloženú súdom vlastník nerešpektoval. V prípade existencie hodnoverných dôkazov je však toto riešenie najefektívnejším a definitívnym. O uvedenom svedčí aj rozhodovacia prax súdov SR. Ako príklad možno uviesť Rozhodnutie OS Prievidza 11C/92/2008, v ktorom sa súd vysporiadal s nasledovným problémom: Skorším rozhodnutím súd nariadil žalovanému predaj bytu. Žalovaný ho formálne predal svojej matke, pričom sa v tomto byte naďalej zdržiaval a jeho závadné konanie pokračovalo. Súd v tomto prípade určil neplatnosť predmetnej kúpnej zmluvy, nakoľko išlo o prevod blízkej osobe, čo bolo v zrejmom rozpore s účelom, ktorý súd vydaním svojho rozhodnutia sledoval.

Ak konanie suseda prekročí hranice občianskoprávneho sporu

Konanie (správanie) suseda, ktorý je vlastníkom bytu, resp. nebytového priestoru v bytovom dome, môže v niektorých prípadoch prekročiť hranice občianskoprávneho sporu. V takomto prípade je spor potrebné riešiť v administratívno-právnej rovine ako priestupok, prípadne v trestnoprávnej rovine ako trestný čin. Priestupkom sa v zmysle platnej legislatívy rozumie zavinené konanie, ktoré porušuje alebo ohrozuje záujem spoločnosti a je za priestupok výslovne označené v zákone o priestupkoch alebo v inom zákone, ak nejde o iný správny delikt postihnutelný podľa osobitných právnych predpisov, alebo o trestný čin. V rovine susedských sporov pôjde najčastejšie o priestupky proti verejnému poriadku ako je napríklad rušenie nočného klúdu alebo vzbudzovanie verejného pohoršenia (napríklad využívanie bytu ako hotelového hotela). Nie sú však vylúčené ani priestupky proti občianskemu spolunažívaniu a priestupky proti majetku, ktoré sa od majetkových trestných činov v zásade odlišujú iba čo do výšky spôsobenej škody, ktorá je pri priestupku nižšia alebo sa rovná sume 266 eur. Priestupky spravidla prejednávajú okresné úrady, prípadne orgány Policajného zboru,

a to z úradnej povinnosti, ak nejde o priestupok, ktorý možno prejednať iba na návrh. Za spáchaný priestupok možno páchatelovi uložiť pokarhanie, pokutu, zákaz činnosti alebo prepadnutie veci. Najextrémnejšou situáciou v susedských vzťahoch je výskyt takého konania suseda, ktoré možno klasifikovať ako trestný čin v zmysle ust. § 8 Trestného zákona, t. j. protiprávny čin, ktorého znaky sú uvedené v Trestnom zákone, ak Trestný zákon neustanovuje inak. Najčastejšie pôjde o majetkové trestné činy, napr. krádež, podvod, neoprávnené užívanie cudzej veci, nie sú však vylúčené ani trestné činy proti iným právam a slobodám, napr. zanedbanie starostlivosti o zvieratá alebo týranie zvierat. Oznámenie o trestnom čine sa podáva orgánom činným v trestnom konaní, t. j. na prokuratúre a polícii. V prípade, ak bola vlastníkovi zo strany suseda spôsobená škoda, bude mať v trestnom konaní postavenie poškodeného.

Postup efektívneho riešenia sporu

Rozmanitosť susedských vzťahov prináša rôzne druhy zásahov do susedských práv. Susedské nezhody sú často veľmi nepríjemnými stretmi medzi vlastníkmi a užívateľmi nehnuteľností, ktoré spravidla prerastajú do dlhodobých a vyhrotených sporov. Všetci vlastníci a užívatelia by sa mali správať tak, aby v čo najmenšej miere zasahovali do práv svojich susedov. Každé konanie by malo byť v súlade s dobrými mravmi, s mierou určitej spoločenskej únosnosti a vzájomnej tolerancie. Uplatňovanie a posúdenie sporov v susedských vzťahoch je potrebné vykladať predovšetkým v súlade so zásadou ekvity. Vzájomné konanie alebo opomenutie medzi susedmi nesmie byť v rozpore s dobrými mravmi. Pre porušenie pravidla správania sa predpokladá, aby rozpor s dobrými mravmi bol dostatočne výrazný, spoločensky jasný a zrozumiteľný. Právny poriadok poskytuje rôzne druhy právnej ochrany. Dožadovanie sa ochrany by však malo sledovať určitý stupeň, a to podľa závažnosti konkrétneho zásahu. Nebude vždy potrebné domáhať sa ochrany na súde, ak je túto ochranu možné poskytnúť prostredníctvom iných orgánov, ako sú napríklad obce. Súdna ochrana by mala byť až posledným stupňom ochrany porušených práv. Štátne orgány ako aj samotní účastníci právnych vzťahov, by sa mali prioritne usilovať o riešenie sporov vzájomnou dohodou, nakoľko je v praxi najjednoduchším a najnenáročnejším prostriedkom. V prípade, ak toto riešenie zlyhá, je na mieste uplatniť represívne opatrenia voči konaniu vlastníka (užívateľa) nehnuteľnosti zo strany autoritatívneho, t. j. nadradeného orgánu.

Mgr. Silvia Valichnáčová

BOLI SME V RUŽINOVSKÉJ TV

“Myšlienku vzdelávania správcov bytových domov na odborných seminároch pod názvom “Legislatívny kompas správcu” podporila reportážou aj TV Ružinov. Ďakujeme.”

NAŠA VZDELÁVACIA ČINNOSŤ PO CELOM SLOVENSKU



Bratislava



Piešťany



Bytča

Jdnou z hlavných aktivít ZLSBD je vzdelávanie správcov bytových domov, predsedov spoločností vlastníkov, členov orgánov, zástupcov vlastníkov, ale aj individuálnych vlastníkov. Príjemne nás prekvapil vysoký záujem o účasť na našich seminároch, ako bezplatných (Semináre o lepšej správe bytových domov), tak aj spoplatnených (Legislatívny kompas správcu).



Bratislava



Bratislava

Spoločne sme na seminároch mohli diskutovať o aktuálnych problémoch vo výkone správy a dospievať tak k riešeniam. Výmena názorov medzi účastníkmi je skvelou možnosťou dozvedieť sa o inej rovine pohľadu na problematiku. V Bratislave sa týmto spôsobom riešilo mnoho otázok napr. o doručovaní pozvánok na schôdze vlastníkov, hlasovaní v prípade podielového vlastníctva nehnuteľnosti a pod.



Piešťany

Je možné aby došlo k zastaveniu exekúcie a to z toho dôvodu, že návrh na exekučné konanie nebol schválený zhromaždením vlastníkov v zmysle ustanovenia § 7c ods. 2 písm. h) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov?

Ak by sme sa striktne držali gramatického výkladu tohto zákonného ustanovenia, bolo by to v príkrom rozpore so samotnou podstatou žalovania pohľadávok na súde za účelom vydania rozhodnutia vo forme spôsobilého exekučného titulu.

Obrannou možnosťou dlžníka v exekučnom konaní je podanie námietky proti exekúcií. V konkrétnom prípade boli podané námietky povinného (dlžníka) z dôvodu, že návrh na vykonanie exekúcie nebol schválený zhromaždením vlastníkov. Dostávame sa do situácie, v ktorej by zhromaždenie vlastníkov malo väčšie slovo ako individuálne právoplatné a vykonateľné rozhodnutie. Ak by zhromaždenie neschválilo podanie návrhu na vykonanie exekúcie, tak by to spôsobilo nevykonateľnosť exekučného titulu. Zhromaždenie by tu rozhodlo „akoby“ dvakrát v tej istej veci, čo je mimo zdravý rozum. Dokonca by mohlo dôjsť k situáciám, kde by sa o tomto návrhu hlasovalo viackrát, a to by sme už boli v úplnom „kocúrkove“.

V zmysle čl. 46 ods. 1 zákona č. 460/1992 Zb. Ústava SR (ďalej len ako „Ústava“): „Každý má právo domáhať sa zákonom ustanoveným postupom svojho práva na nezávislom a nestrannom súde a v prípadoch ustanovených zákonom na inom orgáne Slovenskej republiky.“ Účelom citovaného článku Ústavy je zaručiť každému prístup k súdnej alebo inej právnej ochrane, t. j. k súdu alebo inému orgánu právnej ochrany. Základné právo zaručené čl. 46 ods. 1 Ústavy umožňuje každému, aby sa stal po splnení predpokladov ustanovených zákonom účastníkom súdneho konania. Ak osoba splní predpoklady ustanovené zákonom, súd jej efektívne umožní (mal by umožniť) stať sa účastníkom konania so všetkými procesnými oprávneniami, ale aj povinnosťami, ktoré z tohto postavenia vyplývajú, t. j. aj s následnou možnosťou vymáhať svoje práva cestou exekúcie v prípade, ak povinnosť uložená súdom nebola povinnou osobou dobrovoľne splnená. Ústava v tomto kontexte výslovne uvádza text „po splnení predpokladov ustanovených zákonom“. Je súhlas zhromaždenia len jednou z formálnych podmienok pre naplnenie procesného postupu za účelom výkonu exekúcie alebo je vhodnejšie vykladať bytový zákon komfortne v súlade s rozhodnutiami Ústavného súdu?

Ústavný súd Slovenskej republiky v rozhodnutí IV. ÚS 707/2013-19 zo dňa 12.12.2013, judikoval nasledovne: „Súčasťou základného práva na súdnu ochranu podľa čl. 46 ods. 1 ústavy je podľa stabilnej judikatúry ústavného súdu (PL. ÚS 21/00, I. ÚS 5/00, II. ÚS 143/02, IV. ÚS 292/04) aj nútený výkon súdnych a iných rozhodnutí vrátane súdnej exekúcie podľa

Exekučného poriadku. Aj podľa názoru Európskeho súdu pre ľudské práva by právo na súdnu ochranu zostalo iluzórnym, keby vnútroštátny právny poriadok umožňoval, aby konečné súdne rozhodnutie ostalo „neúčinné“ na ujmu jedného z účastníkov súdneho konania. Výkon rozsudku alebo rozhodnutia treba považovať za integrálnu súčasť práva na spravodlivé súdne konanie v zmysle čl. 6 ods. 1 dohovoru (obdobne III. ÚS 15/03). Preto pri postupe všeobecných súdov treba dbať na to, aby zabezpečili taký prístup k súdnej ochrane v exekučnom konaní, ktorý nie je diskriminačný bez primeraných a objektívne zdôvodniteľných okolností, ktoré vyplývajú priamo zo zákona (m. m. II. ÚS 143/02).“

Domohol by som sa svojho práva, ktoré mi bolo priznané súdom, vôbec niekedy, ak by sa muselo schvaľovať ešte zhromaždením vlastníkov?

Osobitné schvaľovanie každého exekučného titulu vydaného v prospech spoločenstva vlastníckymi by znamenalo zbytočný duplicitný krok, spojený s neustálymi zvolávaniami schôdzi, na ktorých by vlastníci opätovne hlasovali o veciach týkajúcich sa súdnych konaní vedených za účelom vymáhania svojich pohľadávok. Je to podmienka, na ktorú sa odvoláva zákon č. 182/1993 Z. z., avšak ten obsahuje mnoho viet a slov, ktoré keby sme si vykladali čisto gramaticky, dospeli by sme viac než len k absurdným záverom. Inými slovami, zvolávať schôdze spoločenstva nie je ani časovo, ani hospodárne účelné pre každú jednotlivú exekučnú vec týkajúcu sa bytového domu zvlášť. V praxi sa dokonca často krát stáva, že jedno spoločenstvo je tvorené viacerými bytovými domami, ktoré však majú oddelené účty. Preto je viac ako pravdepodobné, že vlastníci z ostatných bytových domov tvoriacich spoločenstvo (t. j. pomimo domu, v ktorom býva dlžník, voči ktorému by prípadný návrh na vykonanie exekúcie smeroval) nebudú ochotní zúčastňovať sa každej jednej schôdze zvolanej za účelom schválenia podania návrhu na vykonanie exekúcie. Uvedené procesy by s ohľadom na vyššie uvedené mohli viesť nielen k zdržiavaniu, ale aj k následnému oslabovaniu vymožiteľnosti nároku, priznaného právoplatným exekučným titulom oprávnenej strane.

Mgr. Tadeáš Ščurok
Združenie pre lepšiu správu bytových domov

SADNEME SI S KAŽDÝM
MACULA Poistovacie služby zastupuje to najlepšie z poisťovníctva a vás.

www.macula.sk

MACULA
POISTOVACIE SLUŽBY

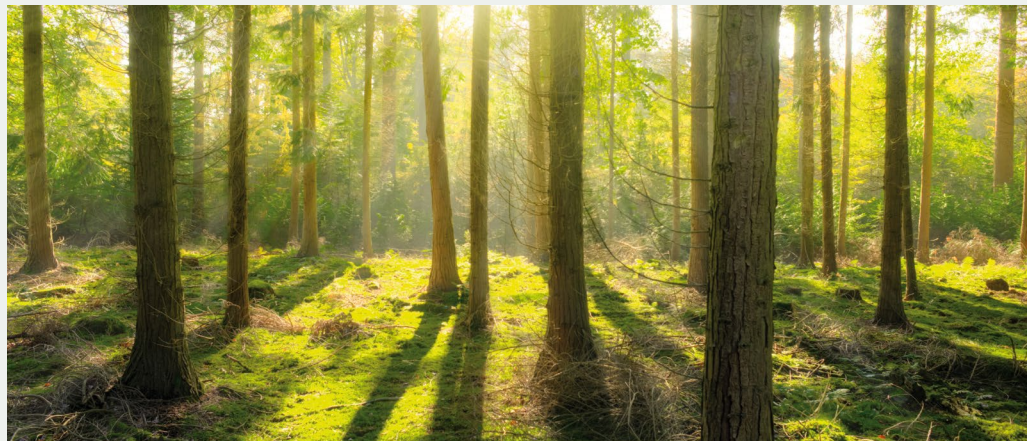
LIMODOR

Prečo a ako vetrať?

Vetranie = život v zdraví.

Prečo?

Jav trvalý – k životu v zdraví potrebujeme čerstvým vzduchom bez pachov prevetrať pľúca.



Ako?

Jav premenlivý – účelne a primerane. **Voľakedy** stačilo otvoriť okno. **Dnes** denne v aute zatvárame okná, vypíname



vetranie a klimatizáciu, ak je vonku smog. Platíme za pobyty v horách, pri mori. Doma otvoríme okno a hneď máme vnútri **prach, pach, hluk, prievan, peľ a iné alergény...**

A čo zajtra?

Viete o tom, že Slovensko má v rámci EU **tretie najhoršie ovzdušie**?

Viete o tom, že Slovensku hrozí za nezdravý vzduch **konanie pred súdnym dvorom EU**?

Nenaháňame strach. Je však dobré ak správcovia domov majú takúto vedomosť pri rozhodovaní o rozsahu obnovy bytoviek, ktoré môžu kvalitne slúžiť obyvateľom ďalších 30-40 rokov. Otvorené okno malo, má a bude mať svoje miesto pri vetraní. Ale všetko sa vyvíja. Kto pred 30 rokmi sníval napríklad o digitálnej televízii, internete a smartfónoch?

Časy a nároky obyvateľov na kvalitu života sa menili, menia a aj budú meniť. Nevadilo nám včera, že okrem okna sme nekontrolovane vetrali aj škárkami medzi panelmi, okolo okien, rozvodovými šachtami, kadiaľ sa do bytu dostávali aj plesne a mikroorganizmy z netesných stúpačkových potrubí.

Dnes nám to už vadí. Platíme drahú energiu. Začíname sa vážnejšie starať dlhodobo a udržateľne o svoje peňaženky a zdravie. Bytovky revitalizujeme, aby sme šetrili energiu, zvýšili kvalitu života, pohodu a komfort. Bytovky zateplujeme, využívame obnoviteľné zdroje energie, osadzujeme dokonalejšie tepelnoizolačné a zvukovo izolačné okná. Vetracie škáry v stavbe sa stratili a začíname rozumieť, prečo je potrebné aj nútené vetranie.

Poučme sa od iných.

Viete, že v Európe je najekologickejšie Švédsko? Vyvinulo už dávno dômyselný systém na dôsledné zateplenie a utesnenie budov, na využitie obnoviteľných zdrojov energie, ale bez núteného vetrania. Šetrili. Hlavne úsporou tepla. Oknom vetrali minimálne. Takéto šetrenie sa však vrátilo ako bumerang. Čo sa stalo? Po niekoľkých rokoch sa u obyvateľov zistilo zvýšenie alergií, astmy, ďalších respiračných, ale aj psychických chorôb, nižší pracovný výkon, únava. Zistili, že v zle vetraných bytoch sa plazivo zvyšoval obsah CO₂, oxidov dusíka, výparov formaldehydu a iných chemikálií zo stien, vlhkosť, a s tým súvisiace šírenie plesní a mikroorganizmov. Dodatočná inštalácia núteného vetrania bola aj tak nevyhnutá. Bola však drahšia a opakovane rušila pohodlie obyvateľov. A straty na zdraví a kvalite života sú nevyčísľiteľné.

Chceme opakovať podobné chyby? Zaradte už do projektu obnovy kvalitné, úsporné, estetické, individuálne ovládané, spoľahlivé tlakové vetracie zariadenie. Odporúčame LIMODOR. Ušetríte aj na zdraví, inštalácii aj na prevádzke.

Chceme opakovať podobné chyby? Zaradte už do projektu obnovy kvalitné, úsporné, estetické, individuálne ovládané, spoľahlivé tlakové vetracie zariadenie. Odporúčame LIMODOR. Ušetríte aj na zdraví, inštalácii aj na prevádzke.

Starostlivosť o zdravie obyvateľstva a potreba energetickej úspornosti orientovaná na budúcnosť, ale aj švédsk skúsenosť si vynútili vytvorenie smerníc EU harmonizovane zameraných na kvalitu života, životné prostredie, úsporu energií, certifikácie a audity budov a bytov a ich implementáciu do noriem v SR. V Rakúsku, Nemecku, Švajčiarsku je najčastejšou voľbou vetranie vetracími zariadeniami LIMODOR. Vsadme aj na Slovensku na rokmi overenú istotu – vsadme aj pri obnove na LIMODOR.

V budúcom vydaní sa zameráme na spôsoby núteného vetrania obytných priestorov aj v kombinácii s vetraním otvorením okna a so zameraním sa na rokmi overené vetracie zariadenia LIMODOR.

Ing. Jozef Mihál
J.M.TRADE spol. s r.o.
konateľ

ZLEPŠOVÁK 2018

PRÁVA A POVINNOSTI VLASTNÍKOV BYTOV A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV PRI SPRÁVE BYTOVÉHO DOMU

Základným právnym predpisom, z ktorého sa odvíjajú práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch a spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, založených v bytových domoch na zabezpečenie správy spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, vrátane ich údržby a obnovy je zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len zákon).

Prvotný zákon, ktorý nadobudol účinnosť 1. 9. 1993, bol zameraný na prevod obecných - nájomným a družstevných - nájomných bytov, ale aj podnikových „štátnych“ bytov, do osobného vlastníctva ich nájomníkom. Samotnej správe sa venovali dva paragrafy, § 7 a § 8 a práva a povinnosti boli vymenované v § 11 v štyroch odsekoch.

Po prevedení podstatnej časti nájomných bytov do osobného vlastníctva si prax postupne vyžiadala doplnenie rozsahu zákona zo samotného prevodu bytov v bytových domoch na ich správu. Za 22 rokov od nadobudnutia účinnosti to prinieslo rozšírenie zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov o nové paragrafy celkom v 14 novelách.

Zákon však nie je kuchárka, preto nie je možné, aby dopodrobna ustanovoval všetky detaily vzájomného právneho vzťahu medzi vlastními a spoločenstvom či medzi jednotlivými vlastními. Preto je potrebné brať do úvahy aj všeobecne právne predpisy, ktorými sú Občiansky zákonník, Občiansky súdny poriadok a samozrejme aj ďalšie špeciálne zákony, ako stavebný zákon, katastrálny zákon, obchodný zákonník a ďalšie množstvo technických právnych predpisov a noriem.

Práva a povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle zákona

V prvom rade je potrebné si uvedomiť, že neexistuje špeciálna inštitúcia, ktorá by prijímala a riešila nejaké sťažnosti vlastníkov alebo spoločenstiev. V prípade konfliktu je tu právo vlastníka i spoločenstva obrátiť sa na súd, aby vo veci rozhodol. Čiastkovo je možné riešiť problematiku rozpočítavania tepla na vykurovanie a prípravu teplej vody prostredníctvom Štátnej obchodnej inšpekcie, pod ktorej pôsobnosť prešli pôvodné Štátne energetické inšpekcie. Konflikty medzi jednotlivými vlastními, ktoré nesúvisia so zabezpečením správy je možné riešiť prostredníctvom zákona o priestupkoch alebo cez políciu.

Pozrime sa na paragrafy, ktoré ukladajú práva a povinnosti vlastníkom a spoločenstvám.

§ 10

(1) **Vlastníci** bytov a nebytových priestorov v dome **sú povinní** v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy **poukazovať preddavky mesačne vopred**

do fondu prevádzky, údržby a opráv, a to **od prvého dňa mesiaca nasledujúceho po vklade vlastníckeho práva** do katastra nehnuteľností.

Vymožiteľnosť tejto povinnosti voči vlastníkovi je zabezpečená dvomi spôsobmi – súdnou cestou formou skrátenej súdnej žaloby – platobným rozkazom alebo riadnou žalobou na príslušnom súde, alebo mimosúdne prostredníctvom zákona o dobrovoľných dražbách.

Výšku preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv **určia vlastníci** bytov a nebytových priestorov v dome spravidla vždy na jeden rok vopred **tak, aby sa pokryli predpokladané náklady na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušeného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu.**

Vymožiteľnosť tejto povinnosti už závisí od solventnosti vlastníkov v každom bytovom dome, od ich ochoty alebo neochoty investovať do spoločného majetku. Vidieť to hlavne na sídliskách, kde stoja dva rovnaké domy postavené v rovnakom čase a jeden je obnovený od strechy po základy a druhý sa rozpadáva. Pritom práve táto oblasť závisí od ľudského faktoru – vôle vlastníkov.

Na druhej strane je veľmi dôležitý a podstatný fakt, že vlastníci si spolu s bytom (aj nebytovým priestorom) kúpili aj „kúsok“ spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoločných nebytových priestorov. To znamená, že ich vlastníctvo nekončí vstupnými dverami do bytu, ale vstupnou bránou do domu. Vlastnia svoj podiel na každom poschodí, v každom vchode, od strechy až po základy. Rozsah ich časti spoločného majetku s ostatnými vlastními určuje veľkosť spoluvlastníckeho podielu uvedeného v liste vlastníctva.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome **vykonávajú úhrady do fondu** prevádzky, údržby a opráv **podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu; ...**

Inej formy tvorby fondu niet. To znamená, že väčší byt platí viac, menší menej. Pokiaľ tomu tak nie je, tvorba fondu nie je v súlade so zákonom a je treba to dať do poriadku.

*... ak je súčasťou bytu balkón, lodžia alebo terasa, pre účely tvorby fondu prevádzky, údržby a opráv domu sa zarátava do veľkosti spoluvlastníckeho podielu **25 % z podlahovej plochy balkóna, lodžie alebo terasy.***

Kde sú v každom byte rovnaké balkóny, či lodžie, nie je problém. Problémy sú v bytových domoch, kde je ich počet nerovnaký alebo sa líšia veľkosťou plochy, alebo pri niektorých bytoch vôbec nie sú. Hlavne pri ich obnove, ktorá je finančne náročná a tvorba fondu na 25% plochy zďaleka nepostačuje. Opäť je tu priestor na zdlhavé súdne spory, ak s tým niektorý vlastník nie je spokojný.

Pri určení preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv **sú vlastníci** bytov a nebytových priestorov v dome **povinní zohľadniť mieru využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastními nebytových priestorov a garáží v dome.**

Toto ustanovenie je na jednej strane pozitívne hlavne pri vlastníkoch takých garáží a nebytových priestorov, ktorí nevstupujú do priestorov bytového domu. Na druhej strane sa vlastnícky

podielajú podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu na všetkých spoločných častiach a spoločných zariadeniach. Čo znamená „zohľadniť mieru užívania“? 5%, 25%, 50%? A vôbec pri ktorej spoločnej časti ju zohľadniť? Bez spoločných častí podľa § 2 zákona ods. 4 by bytový dom nebol bytovým domom. Pri spoločných zariadeniach podľa § 2 ods. 5 to vychádza napr. pri výťahu. Ale opäť akou „mierou“? Túto mieru musia vlastníci schváliť.

(5) **Prevodom alebo prechodom vlastníctva** bytu alebo nebytového priestoru **nemá doterajší vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome právo na vrátenie alikvotnej časti zostatku fondu** prevádzky, údržby a opráv od spoločenstva alebo správcu.

Fond sa tvorí na spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nie na vlastníka, teda zostáva na účte domu.

(6) **Úhrady za plnenia sú vlastníci** bytov a nebytových priestorov v dome **povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke.**

Vymožiteľnosť je zhodná ako pri fonde prevádzky, údržby a opráv.

Pri rozúčtovaní úhrad za plnenia sa zohľadňuje miera využívania spoločných častí domu a spoločných zariadení domu vlastníckmi bytov alebo nebytových priestorov v dome.

Tu už je miera užívania reálne vyčísliteľná, pretože plnenia (služby spojené s užívaním) sú merateľné a teda preukázateľné, či sa využívajú alebo nie.

(7) **Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorý sa neužíva, sa nemôže domáhať upustenia od povinnosti uhrádzať preddavky do fondu prevádzky, údržby a opráv, úhrady za plnenia a platby za správu.**

Plnenia (napr. vykurovanie) sa zabezpečujú, opravy sa zabezpečujú bez ohľadu na to, či sa byt alebo nebytový priestor užíva alebo nie. Vymožiteľnosť je zabezpečená.

§ 11

(1) **Vlastník** bytu alebo nebytového priestoru v dome **je povinný na svoje náklady** byt a nebytový priestor v dome **udržiavať v stave spôsobilom na riadne užívanie**, najmä včas zabezpečovať údržbu a opravy. **Je povinný konať tak, aby** pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome **nerušil a neohrozoval ostatných** vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívateľských práv.

Vymožiteľnosť tejto povinnosti môže byť prostredníctvom súdu, polície, stavebného úradu či priestupkových oddelení podľa toho, aká škoda na spoločných častiach alebo zariadeniach domu, alebo iným vlastníkom bola spôsobená.

(2) **Vlastník** bytu alebo nebytového priestoru v dome **je povinný odstrániť závady a poškodenia**, ktoré na iných bytoch alebo nebytových priestoroch v dome alebo **na spoločných častiach domu alebo spoločných zariadeniach domu alebo príslušenstve**, ktoré spôsobil sám alebo osoby, ktoré jeho byt alebo nebytový priestor užívajú.

Ide hlavne o vandalizmus, ktorý sa dá preukázať, ak je v dome kamerový systém.

(3) **Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome je povinný umožniť na požiadanie** na nevyhnutný čas a v nevyh-

nutnej miere **vstup** do bytu alebo nebytového priestoru zástupcovi spoločenstva, správcovi a osobe oprávnenej vykonať opravu a údržbu za účelom vykonania obhliadky alebo opravy, ak opravu nezabezpečí sám alebo ak ide o opravu spoločných častí domu alebo spoločných zariadení domu prístupných z jeho bytu alebo montáž a údržbu zariadení na meranie spotreby tepla a vody v byte a nebytovom priestore a odpočet nameraných hodnôt; **ak vlastník** bytu alebo nebytového priestoru neumožní na požiadanie vstup do bytu, **zodpovedá za škody** vzniknuté takýmto konaním.

Pri odpise nameraných hodnôt určených meradiel (studená a teplá voda) alebo indikovaných údajov (vykurovanie) sú tieto údaje nutné k vypracovaniu ročného vyúčtovania plnení za predchádzajúci rok, teda sú to údaje nevyhnutné k správne rozpočítaniu nákladov za plnenia. Pri zistení rozsahu škody často vstupuje do procesu vymáhania aj „poistenie bytového domu“, pretože pri vzniku škody sa náklady na ich odstránenie kryjú z poistenia a následne sa môžu vymáhať.

(4) **Vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome nemôže vykonávať úpravy** bytu alebo nebytového priestoru v dome,



ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo by **menil vzhľad domu bez súhlasu spoločenstva**; ak sa spoločenstvo nezriadiuje, je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté.

Ide tu hlavne o zásah do statiky pri vybúravaní otvorov do nosných stien, zasklievanie balkónov a lodžií, osadzovanie klimatických jednotiek a satelitov na fasádu či strechu. Nejednotnosť stavebných úradov a ich prístup k riešeniu spôsobil nejednotný problém v bludnom kruhu.

(5) **Ak vlastník** bytu alebo nebytového priestoru v dome **svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov** bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, **že obmedzuje alebo znemožňuje výkon vlastníckeho práva** tým, že **hrubo poškodzuje** byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo alebo sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov, **ohrozuje bezpečnosť alebo porušuje dobré mravy**

v dome, alebo neplní povinnosti uložené rozhodnutím súdu, **môže súd na návrh spoločenstva** alebo niektorého vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome **nariadiť predaj** bytu alebo nebytového priestoru.

Toto ustanovenie sa stalo bičom pre neprispôsobivých „platičov“. Dosiahnuť predaj bytu prostredníctvom súdu je zdĺhavejší proces, je treba pri ňom preukázať konanie vlastníka. V niektorých prípadoch postačuje iba sa naň odvolať a dôjde k náprave.

(6) **Vlastník** bytu alebo nebytového priestoru v dome **má právo nahliadať do dokladov** týkajúcich sa správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv.

Vlastník je podielovým spoluvlastníkom bytového domu a všetky plnenia aj investície idú z jeho peňazí, má teda právo vedieť, ako je s nimi nakladané. Toto právo si môže vymáhať aj tzv. určovacou žalobou, ak mu nie je umožnené do dokladov nahliadať.

(7) **Vlastníci** bytov a nebytových priestorov v dome **sú povinní umožniť odstránenie nedostatkov zistených kontrolou stavu bezpečnosti technického zariadenia. Ak vlastníci** bytov a nebytových priestorov v dome **neumožnia odstránenie** zistených nedostatkov na technických zariadeniach, **zodpovedajú za vzniknuté škody.**

Ide o zabezpečenie povinných revízií a porevíznych opráv hlavne VTZ a PO, ktorých realizáciu nemôžu vlastníci mariť tým, že ju neschvália.

(8) **Vlastník** bytu alebo nebytového priestoru v dome, **ktorý stavebne upravuje** byt alebo nebytový priestor, **je povinný na výzvu umožniť prístup** do bytu alebo nebytového priestoru správcovi alebo predsedovi **z dôvodu kontroly**, či stavebné úpravy neohrozujú, nepoškodzujú alebo nemenia spoločné časti domu alebo spoločné zariadenia domu. **Ak vlastník** bytu alebo nebytového priestoru v dome **neumožní vstup** do bytu alebo nebytového priestoru, správca alebo **predseda je povinný oznámiť vykonávanie stavebných úprav** bytu alebo nebytového priestoru **príslušnému stavebnému úradu.**

Platí rovnako, ako pri ods. 4.

(9) **Vlastník bytu je povinný oznámiť** bez zbytočného odkladu správcovi alebo spoločenstvu **zmeny v počte osôb**, ktoré užívajú byt súvisle **minimálne počas dvoch mesiacov. Ak vlastník byt neužíva, je povinný oznámiť** správcovi alebo spoločenstvu svoju adresu a každú jej zmenu.

Ide hlavne o plnenia, ktoré sa rozpočítavajú podľa počtu osôb. Zároveň je potrebné mať prehľad o osobách užívajúcich byt alebo nebytový priestor hlavne pri prenájdoch.

§ 11a

Štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome **má právo zvolať schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie**, ak na ich žiadosť nezvolal schôdzu vlastníkov alebo zhromaždenie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti. **Oznámenie** o schôdzi vlastníkov alebo o zhromaždení spolu s programom **musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi** bytu a nebytového priestoru v dome minimálne päť dní pred dňom konania schôdze vlastníkov alebo zhromaždenia. Oznámenie o schôdzi vlastníkov alebo o zhromaždení **spolu s programom** sa doručuje aj správcovi alebo predsedovi, ak má schôdza vlastníkov alebo zhromaždenie rozhodovať o úlohách pre správcu alebo predsedu. *Ide o uplatnenie práva vlastníkov rozhodovať o vlastnom majetku, ak je im toto právo obmedzené napr. tým, že nie sú zvolávané*

schôdze alebo zhromaždenia najmenej jedenkrát ročne, alebo v prípade, keď sa rozhoduje v rozpore s vôľou vlastníkov.

§ 12

(1) **Vlastník** bytu alebo nebytového priestoru v dome **a osoby, ktoré s ním žijú v domácnosti, majú právo užívať byt alebo nebytový priestor** v dome, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a pozemok, ktorých užívanie je spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru v dome, a prilahlý pozemok.

Toto právo je chránené Ústavou SR.



(2) **Vlastník** bytu alebo nebytového priestoru v dome **je oprávnený prenajať ho inej osobe.** Nájom a podnájom bytu a nebytového priestoru v dome alebo jeho časti upravujú osobitné predpisy.

Je to právo slobodne nakladať s vlastným majetkom.

§ 13

(1) **S vlastníctvom** bytu a nebytového priestoru v dome **je nerozlučne spojené spoluvlastníctvo** spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku.

(2) **Spoluvlastníci** spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku **sa nemôžu dožadovať zrušenia spoluvlastníctva** podľa Občianskeho zákonníka.

Tieto ustanovenie jednoznačne deklarujú jednotnosť bytového domu ako celku so všetkými spoločnými časťami a spoločnými zariadeniami domu, ktoré k nemu nerozlučne patria.

§ 14

(1) **VLASTNÍK** bytu alebo nebytového priestoru v dome **MÁ PRÁVO A POVINNOSŤ ZÚČASTŇOVAŤ SA NA SPRÁVE DOMU** a na schôdzi vlastníkov **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.

TOTO JE NAJDÔLEŽITEJŠIE USTANOVENIE PRÁV A POVINNOSTÍ VLASTNÍKOV.

Oznámenie o schôdzi vlastníkov spolu s programom schôdze **musí byť v písomnej forme doručené každému vlastníkovi** bytu alebo nebytového priestoru v dome **minimálne päť pracovných dní pred dňom konania schôdze.** *Povinnosť doručiť je veľmi dôležitá, hlavne pri závažných rozhod-*

nutiach – napr. pri schvaľovaní komplexnej obnovy a pri spôsobe financovania, nakoľko všetky zmluvy, či už úverové alebo dodávateľsko-odberateľské sú záväzné pre všetkých vlastníkov, teda aj pre tých, ktorí nehlasovali.

Hoci to zákon priamo neukladá, zo skúsenosti, hlavne pri dôležitých rozhodnutiach odporúčame preukázateľné doručenie podľa občianskeho súdneho poriadku. Sú to štyri spôsoby preukázateľného doručenia, a to:

- osobné doručenie proti podpisu,
- doporučené doručenie,
- doručenie na doručenkú na obálke,
- doručenie kuriérom.

Všetky tieto doručenia sú proti podpisu.

Výsledok hlasovania oznamuje ten, kto schôdzu vlastníkov zvolal, a to **do piatich pracovných dní** od konania schôdze vlastníkov spôsobom v dome obvyklým.

Od lehoty oznámenia výsledku hlasovania plynie právo prehlasovaného vlastníka, alebo vlastníka, ktorý sa nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, odvolať sa na súd v zmysle ustanovenia § 14 ods. 8, aby vo veci rozhodol. Ide o zabezpečenie transparentnosti hlasovania a informovanosti vlastníkov.

(2) **Za každý byt a nebytový priestor v dome má vlastní** bytu alebo nebytového priestoru v dome jeden hlas pripadajúci na byt alebo nebytový priestor v dome. **Ak je** byt alebo nebytový priestor v dome **vo vlastníctve viacerých osôb, môžu uplatniť svoje hlasovacie právo len ako celok.**

Ustanovenie zdôrazňuje hlasovanie v celosti, t.j., že musia hlasovať všetci vlastníci a spoluvlastníci uvedení v liste vlastníctva. Z toho vyplýva, že buď sa hlasovania zúčastnia všetci, alebo jedného splnomocnia ostatní. Inak je ich hlas neplatný.

(6) **Vlastník** bytu alebo nebytového priestoru v dome **môže v listinnej podobe, s úradne overeným podpisom, splnomocniť inú osobu, aby ho pri hlasovaní zastupovala.** Súčasťou splnomocnenia **musí byť 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. Ustanovenie sprísňuje obsah splnomocnenia, t.j. buď je to forma **jednorazového splnomocnenia s presným určením vôle splnomocniteľa ako má splnomocnenec hlasovať na základe programu zhromaždenia, alebo vlastní** zabezpečí „generálnu plnú moc“, v celom rozsahu práv a povinností vlastníka, ktorý však musí byť **vyšpecifikovaný, aby bolo zrejmé, ktoré práva a povinnosti to sú v zmysle tohto zákona.**

Splnomocnená osoba sa originálom splnomocnenia preukazuje na začiatku schôdze vlastníkov rade alebo zástupcovi vlastníkov alebo na požiadanie aj vlastníkovi bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Hlavne pri čerpaní úveru sú splnomocnenia veľmi dôležité, pretože poskytovateľ kontroluje podpisy podľa listu vlastníctva.

Kandidáti na volené funkcie v spoločenstve a na funkciu zástupcu vlastníkov **nemôžu byť splnomocnení** iným vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome, ak ide o hlasovanie o ich voľbe.

Z tejto časti ustanovenia vyplýva, že kandidát môže hlasovať za seba vo svojom mene, avšak nemôže za seba hlasovať v mene splnomocnencov.

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

Splnomocnenie musí byť vydané inej osobe, ako je správca. To sa nevzťahuje na spoločenstvá.

(7) Písomné hlasovanie **môže vyhlásiť predseda, rada, správca alebo štvrtina vlastníkov** bytov a nebytových priestorov v dome, ak na ich žiadosť nevyhlásil písomné hlasovanie správca alebo rada do 15 dní od doručenia žiadosti. O písomnom hlasovaní **môžu** rozhodnúť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome aj hlasovaním podľa odseku 3. Pred písomným hlasovaním musia byť vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome sedem kalendárnych dní vopred informovaní o otázkach, o ktorých sa bude hlasovať, o termíne a mieste hlasovania, a to spôsobom v dome obvyklým. Na hlasovacej listine alebo na viacerých listinách, ktoré obsahujú plné znenie schvaľovaného návrhu, musí byť uvedený deň konania hlasovania, meno a priezvisko vlastníka bytu alebo nebytového priestoru v dome, otázka alebo otázky; ak je viac otázok, označia sa poradovými číslami. Súhlas alebo nesúhlas vyjadrujú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome vlastnoručným podpisom s uvedením dátumu podpisu na hlasovacej listine; zmluva o spoločenstve alebo zmluva o výkone správy môže určiť, kedy je potrebné úradné overenie 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, predseda, rada alebo zvolený zástupca jednej štvrtiny vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zistí výsledok hlasovania a oznámi ho do piatich pracovných dní od skončenia písomného hlasovania spôsobom v dome obvyklým. Aby bolo písomné hlasovanie právoplatné, je potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak odseky 4 a 5 neustanovujú inak. V prípade neúspešného písomného hlasovania musí byť predmet hlasovania prerokovaný na schôdzi vlastníkov.

Písomné hlasovanie, po ostatnej novele, sa už môže použiť na všetky otázky, vrátane zmluvy o spoločenstve a jej dodatkov a zmluvy o výkone správy a jej dodatkov. Najnižšie kvórum pri písomnom hlasovaní je nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov, vyššie sú určené podľa § 14 ods. 4. Forma hlasovacieho lístku sa zmenila na hlasovaciu listinu.

(8) **Prehlasovaný vlastní** bytu alebo nebytového priestoru v dome **má právo obrátiť sa** do 30 kalendárnych dní od oznámenia o výsledku hlasovania na súd, aby vo veci rozhodol, inak jeho právo zaniká. **Ak sa vlastní** bytu alebo nebytového priestoru v dome **nemohol o výsledku hlasovania dozvedieť, má právo obrátiť sa na súd** najneskôr do troch mesiacov od hlasovania, inak jeho právo zaniká. **Prehlasovaný vlastní** 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.

Prehlasovaným je ten, kto hlasoval a bol proti. Ten, kto sa hlasovania nezúčastnil, nie je považovaný za prehlasovaného. Kladiť sa tu dôraz na právo rozhodovať a zmeniť toto rozhodnutie v prípade preukázania poškodzovania vlastníckych a spoluvlastníckych práv chránených ústavou.

Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa uznášaniaskopná väčšina podľa odsekov 3 a 4 nedosiahne, rozhoduje na návrh ktoréhokoľvek vlastníka bytu a nebytového priestoru v dome súd. Platné rozhodnutia sú záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. **Zmluvy a ich zmeny schválené vlastní** sú **záväzné pre všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ak ich za vlast-**

níkov bytov a nebytových priestorov v dome podpísala nimi splnomocnená osoba.

(9) Ustanovenia odsekov 1 až 7 sa rovnako použijú aj na hlasovanie zhromaždenia.

Ide tu o rovnaké podmienky pre vlastníkov pri oboch formách správy v bytovom dome, t.j. na základe zmluvy o spoločenstve vlastníkov bytov a nebytových priestorov aj na základe zmluvy o výkone správy.

Ak spoločenstvo tvorí viac domov, o úvere, rozdelení spoločenstva, súhlase so vstavbou alebo nadstavbou a o použití fondu prevádzky, údržby a opráv hlasujú iba vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome, ktorého sa predmet hlasovania týka.

Vlastníci a spoluvlastníci rozhodujú o bytovom dome podľa listu vlastníctva k tomuto domu, aby sa zamedzilo obmedzenie výkonu ich vlastníckych práv vlastníkmi z iného domu, tvoriaceho jedno spoločenstvo.

§ 15

(1) **Na zabezpečenie pohľadávok** vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapíše do katastra nehnuteľností.

(2) Záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome možno zriadiť aj v prospech tretej osoby.

Toto ustanovenie je nesmierne dôležité pri vymáhaní dlhu od neplatičov, či už ide o dlh voči spoločenstvu (správcovi, t.j. ostatným vlastníkom) alebo voči inej inštitúcii či osobe, ktorá má voči vlastníkovi pohľadávku. Podstatný pri vymáhaní je dátum zápisu záložného práva.

ných predpisov, ktoré sa týkajú nehnuteľností, ak tento zákon neustanovuje inak.

(3) Ustanovenia osobitných predpisov (§ 22 a nasl. zákona č. 42/1992 Zb. o úprave majetkových vzťahov a vyporiadaní majetkových nárokov v družstvách v znení neskorších predpisov) nie sú týmto zákonom dotknuté.

Z uvedeného vyplýva, že čo nerieši zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, riešia iné predpisy. Podstatné je však to, že zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je špeciálnym zákonom, teda iné predpisy nemožno použiť, ak tento zákon vo svojich ustanoveniach riešenie jasne a zrozumiteľne definuje.

§ 5

(6) **Práva a povinnosti** zo zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome **prechádzajú na právneho nástupcu vlastníka** bytu alebo nebytového priestoru v dome.

Prevodom bytu vlastnícke práva pôvodného vlastníka zanikajú.

(7) Ak nedôjde k prevodu vlastníctva všetkých bytov a nebytových priestorov v dome, je pôvodný vlastník domu vlastníkom ostatných bytov a nebytových priestorov v dome, spoluvlastníkom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a pozemku a má práva a povinnosti vlastníka bytov a nebytových priestorov v dome.

Z tohto ustanovenia je jasne určené, že ak sa nepredajú všetky byty, pôvodný vlastník bytového domu je vlastníkom nepredaných nájomných bytov a má rovnaké práva a povinnosti, ako ostatní vlastníci podľa listu vlastníctva.

Spoločenstvo

§ 7

(1) **Spoločenstvo je právnická osoba** založená podľa tohto zákona, **ktorá spravuje** spoločné časti domu a spoločné zariadenia domu, nebytové priestory, ktoré sú v spoluvlastníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov (ďalej len "spoločné nebytové priestory"), príslušenstvo a príľahlý pozemok vrátane ich údržby a obnovy. **Spoločenstvo za-**



Z ďalších ustanovení zákona ešte vyplýva:

§ 3

(1) **Ak tento zákon neustanovuje inak, vzťahuje sa na práva a povinnosti vlastníkov domov, bytov a nebytových priestorov Občiansky zákonník a osobitné predpisy.** (napr. zákon č. 116/1990 Zb. o nájme a podnájme nebytových priestorov v znení neskorších predpisov)

(2) Právne vzťahy k bytom a nebytovým priestorom v domoch sa spravujú ustanoveniami Občianskeho zákonníka a osobit-

bezpečuje plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome. Spoločenstvo vzniká dňom zápisu do registra spoločenstiev vedenom obvodným úradom v sídle kraja (ďalej len "správny orgán") príslušným podľa sídla spoločenstva (ďalej len "register").

Spoločenstvo nie je správcom podľa § 8, 8a, 8b, ale spravuje spoločný majetok všetkých vlastníkov, ktorí sú podielovými spoluvlastníkmi jednej nehnuteľnosti.

§ 10

2) Príjmom fondu prevádzky, údržby a opráv domu sú
a) mesačné preddavky vlastníkov bytov a nebytových priestorov,
b) príjem za prenájom spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku,
c) výnosy z účtu domu vedeného v banke,
d) príjmy z výťažku exekúcie bytu alebo nebytového priestoru alebo z dobrovoľnej dražby bytu alebo nebytového priestoru, vo výške pohľadávok voči vlastníkovi bytu zo zákonného záložného práva, ktoré vzniklo podľa tohto zákona,
e) zmluvné pokuty a úroky z omeškania vzniknuté použitím prostriedkov fondu prevádzky, údržby a opráv domu,
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.

Toto ustanovenie jasne definuje príjmy fondu a ich členenie a tým určuje, že menované príjmy nemôžu byť zaradené do iných „finančných balíkov“ a teda môžu byť použité iba na účely určené týmto zákonom pre fond prevádzky, údržby a opráv.

(3) Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú výdavky spojené s nákladmi na prevádzku, údržbu a opravy spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, spoločných nebytových priestorov, príslušenstva a príslušného pozemku, ako aj výdavky na obnovu, modernizáciu a rekonštrukciu domu. Z fondu prevádzky, údržby a opráv sa financujú aj opravy balkónov a lodžií. Prostriedky fondu prevádzky, údržby a opráv možno prechodne použiť na úhradu za plnenia spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov v dome v prípade ich dočasného nedostatku. Po preklenutí nedostatku prostriedkov na úhradu tohto plnenia, sa uvedené prostried-

ky vrátia do fondu prevádzky, údržby a opráv.

Jasná špecifikácia použitia finančných prostriedkov fondu na určený účel.

(4) **Spoločenstvo** a správca **vedie prostriedky vo fonde** prevádzky, údržby a opráv **oddelene od prostriedkov** zhromaždených od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome **na úhrady za plnenia**, pričom sa musí **zachovať účel použitia týchto prostriedkov.**

Potvrdenie a zdôraznenie predchádzajúcich ustanovení.

Ak spoločenstvo tvorí viac domov, zriaďuje sa fond prevádzky, údržby a opráv **osobitne pre každý dom.**

Právo vlastníka z jedného domu slobodne rozhodovať o finančných prostriedkoch kumulovaných pre jeden dom bez možnosti zásahu vlastníkov z iného domu, aj keď tvoria jedno spoločenstvo.

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je špeciálnym zákonom. Na začiatku svojej účinnosti takýto zákon nemal v našom prostredí obdoby. Za 22 rokov svojho vývoja, prešiel od samotného prevodu bytov a nebytových priestorov do osobného vlastníctva, k podrobnostiam zameraným na správu bytových domov. Niektoré novely priniesli jasno do ustanovení, niektoré skomplikovali či zbyrokratizovali nevyhnutné postupy pri správe. Ale nič nie je dogma, všetko sa vyvíja a ja verím, že ďalšie novely budú prijímané na základe dobrých argumentov odborníkov z praxe a nepodľahnú vplyvom lobistických skupín hájajúcich všetko iné, iba nie záujmy občanov a vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytových domoch.

Ing. Otilia Leskovská

Združenie pre lepšiu správu bytových domov robí osvetu v oblasti bývania a pomoci obyvateľom bytových domov aj prostredníctvom regionálnych periodík ako napríklad mesačník **RIMAVINY** v Rimavskej Sobotě. Sobotňania si mohli prečítať prvý so série článkov o vlastníctve bytu. *Prečítajte si aj vy.*

VLASTNÍCTVO NEKONČÍ PRAHOM BYTU.

Združenie pre lepšiu správu bytových domov pomáha bytovým družstvám, mestským bytovým podnikom a spoločenstvám vlastníkov bytov po celom Slovensku v problematike správy bytových domov. Chceme zmeniť zaužívaný prístup k výkonu správy tak, aby vlastníci bytov a nebytových priestorov viac naplňali svoje vlastnícke právo o plnohodnotnú užívateľskú funkciu. Tí, ktorí bývajú v panelákových často nechápajú, prečo by sa mali zaujímať o celý dom, v ktorom sa nachádza ich byt, a nielen o tú časť domu, ktorá sa nevyhnutne týka ich časti. Vlastníctvo bytu nekončí jeho prahom, ale v zmysle spoluvlastníctva spoločných častí a spoločných zariadení domu sa týka celého domu vôbec. Aj tomu, kto býva na prízemí, patrí strecha domu a tomu, kto býva na ôsmom poschodí, patrí prízemie a zároveň všetci majitelia bytov vlastníka komplet obvodový plášť a podobne. Toto je myšlienka, ktorú si mnoho ľudí ešte na Slovensku neuvedomuje a považujeme za vhodné ju šíriť najmä preto, aby k ucelenému výkonu vlastníckeho práva nedochádzalo len vtedy, keď sa ide zateplovať

alebo sa ide brať úver na nejaký účel, ale aby boli vlastníci motivovaní sami od seba chodiť na schôdzu bytových domov a podieľať sa na správe svojho majetku. Ide v konečnom dôsledku o ich majetok a o ich kvalitu bývania. Rimavská Sobotka sa za posledné obdobie veľmi zmenila najmä po estetickú stránku. Nové kabáty panelákov oživilo mesto, aj keď nie každý vyzerá najkrajšie a určite sa s tým mohli realizátori viac pohrať. A práve obnova a zateplovanie v našom meste sú dôkazom toho, že sa ľudia dokážu spojiť. Bolo by úžasné, keby k tomu dochádzalo čo najčastejšie, nielen vtedy, keď na účasť na bytovej schôdzi apeluje správca bytového domu spôsobom „účasť nevyhnutná, bude sa rozhodovať o peniazoch“. Spoločenská funkcia vlastníctva bytu a dobrá kvalita susedských vzťahov dokázali v niektorých mestách zmeniť napr. kočikáreň na knižnicu alebo vlastnú posilňovňu. Nechceme týmto článkom meniť všetky priestory na niečo iné, chceme poukázať na oveľa širší obsah vlastníckeho práva, než je zaužívaný. Nie je to len byt, je to priestor, kde človek strávi viac ako tretinu svojho života.

www.rimaviny.sk

K O N F E R E N C I A

Efektívna správa bytového fondu **"Z legislatívy do praxe"**

Hotel SITNO**, Vyhne č. 103, 966 02 Vyhne**

9. – 10. máj 2018

Odborní garanti: JUDr. Marek Perdík, prof. Ing. Dušan Petráš, PhD

Organizační garanti: Ing. Miroslav Vereš, Mgr. Martina Weberová

Prihlášku na konferenciu nájdete na stránke www.lepsiasprava.sk

9. 5. 2018

- 10:20 – 10:30** **Privítanie**
- 10:30 – 12:00** **PRÁVNE ASPEKTY SPRÁVY**
Sekciu vedie JUDr. Marek Perdík
- 10:30 – 10:50 **Vybrane právne aspekty spojené so zmenou formy správy a zmenou správcu**
JUDr. Marek Valachovič, PhD. advokát
- 10:50 – 11:10 **Alternatívne riešenia spotrebiteľských sporov vo výkone správy pred SOI podľa zákona č. 391/2015 Z. z.**
Mgr. Ing. Petra Píšová, odbor medzinárodných vzťahov a alternatívneho riešenia sporov SOI
- 11:10 – 11:30 **Postupy správcu pri vymáhaní nedoplatku vlastníka bytu v osobnom bankrote**
JUDr. Marek Perdík, Finlegal services, s.r.o.
- 11:30 – 11:40 **Odborná spôsobilosť správcov ako požiadavka zákona**
Mgr. Lucia Gemběšová, Academia Istropolitana Nova
- 11:40 – 12:00 **Podmienky spracovania osobných údajov správcovskými spoločnosťami podľa GDPR**
JUDr. Juraj Mičura, Mgr. Alexej Dobroľubov, Úrad na ochranu osobných údajov SR
- 12:00 – 12:20 **Diskusia**
- 12:20 – 14:00** **OBED**
- 14:00 – 16:00** **EKONOMICKÉ ASPEKTY SPRÁVY**
Sekciu vedie: Ing. Juraj Kurňavka
- 14:00 – 14:20 **Financovanie obnovy bytových domov z prostriedkov ŠFRB v roku 2018**
Ing. Juraj Bartoš, ŠFRB
- 14:20 – 14:40 **REKOFOND – financie na obnovu bytových domov**
Mgr. Ingrid Rusková, Wústenrot stavebná sporiteľňa, a.s.
- 14:40 – 15:00 **Projekty na financovanie**
Peter Robl, Budovy pre budúcnosť
- 15:00 – 15:20 **Komfortné odosielanie poštových zásielok od stola**
Adrián Csuba, Zelená pošta s.r.o.
- 15:20 – 15:40 **Špecifické aspekty dane z príjmov fyzických osôb a DPH v praxi bytových družstiev**
Ing. Emil Pečík, Slovenská komora daňových poradcov
- 15:40 – 16:00 **Diskusia**
- 16:00 – 16:20** **COFFEE BREAK**
- 16:20 – 18:30** **SLUŽBY PRI SPRÁVE**
Sekciu vedie: JUDr. Marek Perdík

- 16:20 – 16:40 **Človek ako pohon a brzda v správe bytového domu**
Ing. Otília Leskovská, ZLSBD
- 16:40 – 17:00 **Motivácia vlastníkov bytov pre spoluprácu**
Ing. Miloslav Frečka, ZLSBD
- 17:00 – 17:20 **Outsourcing vymáhania nedoplatkov. Zaužívané vs. moderné spôsoby vymáhania.**
JUDr. Marek Perdík, Finlegal services, s.r.o.
- 17:20 – 17:40 **Postavení BD a SVJ při vymáhání pohledávek v ČR**
Mgr. Kateřina Horáková, Svaz českých a moravských bytových družstev
- 17:40 – 18:00 **Správa bytového fondu v Maďarskej republike**
Dr. Balogh Zoltán, Bytové družstvo Ostrihom
- 18:00 – 18:15 **Diskusia**
- 18:15 – 19:30 DISKUSNÉ FÓRUM FORMOU BRAINSTORMINGU**
- 18:15 – 19:00 **Dopady novej právnej úpravy ochrany osobných údajov GDPR pre správcov bytových domov a SVB**
JUDr. Juraj Mičura, Mgr. Alexej Dobroľubov, Úrad na ochranu osobných údajov SR
- 19:00 – 19:30 **Rozhodnutia Slovenskej obchodnej inšpekcie vo veciach ochrany spotrebiteľa pri výkone správy. Ako predchádzať pokutám?**
diskusiu vedie Mgr. Silvia Valichnáčová, ZLSBD
- 20:00 – ... RAUT a VEČERNÝ PROGRAM**
- 22:00 – 22:20 **Dobrovoľná dražba predmetov pre lepší život deťom**
(dražbu realizuje Finlegal services, s.r.o. a výťažok bude adresovaný občianskemu združeniu SLNIEČKO NA CESTE!)

10. 5. 2018

- 8:30 – 10:30 TECHNICKÉ ASPEKTY SPRÁVY**
Sekciu vedie: prof. Ing. Dušan Petráš, PhD.
- 08:30 – 08:50 **Požiadavky na prevádzku technických systémov v bytových domoch**
prof. Ing. Dušan Petráš, PhD., STU Bratislava
- 08:50 – 09:10 **Revízie vyhradených technických zariadení (elektrické, plynové, tlakové a zdvíhacie)**
Kamil Červenka, Slovenská revízna a servisná spoločnosť s.r.o.
- 09:10 – 09:30 **Požiar na bezpečnosť v bytovom dome**
Juliana Michaláčová - správcva
- 09:30 – 09:50 **Regulácia zemného plynu, versus bezpečnosť podľa PTN609001**
Bc. Ján Boroň, GMR GAS, s.r.o.
- 09:50 – 10:10 **Úloha stavebného dozoru po obnove bytového domu.**
doc. Ing. Michal Božík, PhD.
- 10:10 – 10:30 **Diskusia**
- 10.30 – 11.00 COFFEE BREAK**
- 11:00 – 12:20 ÚČTOVNÉ ASPEKTY SPRÁVY**
Sekciu vedie: Ing. Otília Leskovská
- 11:00 – 11:20 **Automatický prenos údajov o spotrebe do systému rozpočítania a dopad na jeho kvalitu**
Peter Jančula, ista Slovakia, s. r. o.
- 11:20 – 11:40 **Vecnoprávny charakter nedoplatku z ročného vyúčtovania nákladov**
JUDr. Marek Perdík, Finlegal services, s.r.o.
- 11:40 – 12:00 **Je bytový dom chránený voči všetkým rizikám? Novinky v poistení bytových domov.**
Mgr. Dorota Maculová, Ing. Jaroslav Krankus, Macula poisťovacie služby s.r.o.
- 12:00 – 12:20 **Výsledky kontrolnej činnosti NKÚ SR získané kontrolou zateplovania bytových domov**
Ing. Ivana Kozubíková, Ing. Lýdia Hannelová, Najvyšší kontrolný úrad SR
- 12:20 – 12:40 **Mediácia ako spôsob moderného a pragmatického riešenia sporov**
Mgr. Silvia Valichnáčová, ZLSBD
- 12:40 – 13:00 **Diskusia**
- 13:00 ZÁVER A OBED**



NIET NAD LEPŠIU SPRÁVU

Kontaktujte nás, radi ju doručíme aj k vám.



Štefánikova 23
811 05 Bratislava

mobil: 0911 230 011
telefón: 02/3301 4116
info@lepsiasprava.sk



www.facebook.com/zlsbd



www.instagram.com/zlsbd/