

ZLSBD

zduženie pre lepšiu
správu bytových domov

ZLEPŠOVÁK

3/2018

Lepšia správa 2018



www.lepsiasprava.sk

1.– 3. október 2018
Wellness Hotel Grand JASNA****

Prvý interaktívny kongres zameraný na skutočné potreby správcov bytových domov a spoločenstvá vlastníkov

Prijmite naše pozvanie do krásneho prostredia Nízkyh Tatier.

Príd'te. Vo Wellness hoteli Grand v Jasnej sme pre vás pripravili 3 prednáškové miestnosti, 3 dni nabité informáciami, 94 bodový program, 2 bloky legislatívneho brainstormingu, 2 diskusné fóra s odborníkmi a 2 workshopy na tému "Praktické riešenia konfliktov medzi ľuďmi v bytovom dome".

Zapojte sa. Pripravili sme pre vás interaktívne prednášky. Ich čas sme predĺžili na 30 a 45 minút tak, aby ste mohli nielen počúvať, ale aj plnohodnotne diskutovať. Vďaka špeciálnej aplikácii budete môcť priamo počas prednášky položiť otázku a po jej skončení lektora ohodnotiť.

Otestujte sa. Vyskúšajte si test Lepšieho správcu v interaktívnej zóne ZLSBD.

Relaxujte. Užite si nedeľný VIP večer v hoteli Rotunda na vrchole Chopku

Zabavte sa. Zapojte sa do dražby maľovaného obrazu, ktorý vznikne priamo počas kongresu Lepšia správa.

Prihláste sa. Formulár kongresu Lepšia správa nájdete na webovej stránke www.lepsiasprava.sk

Bud'te súčasťou kongresu Lepšia správa a zostaňte v kontakte s najnovšími trendmi v oblasti správy bytových domov.

GENERÁLNI PARTNERI



HLAVNÍ PARTNERI



VYSTÁVOVATEĽI



REKLAMNÍ PARTNERI



PARTNERI



VEREJNOPRÁVNÍ PARTNERI



MEDIÁLNI PARTNERI



obsah

Kódex správania ochrany osobných údajov	4
Stanovisko ZLSBD k legislatívnemu zámeru zriadiť komoru správcov	5 - 7
Odpovede na vaše otázky	9 - 12
O spotrebiteľskom charaktere mandátnej zmluvy, uzatvorenej medzi spoločenstvom a správcom	13 - 14
EasySVB – Program pre správu bytov	14 - 16
Združenie na POHODE aj LETAVÁCH 2018	17
Pripravujeme pre vás novinky	19
Ochrana pred požiarimi v bytových domoch časť 1..	20 - 22
5 krokov k silnejšej ochrane osobných údajov prostredníctvom počítačového systému	23 - 24
Vyberáme z blogov	25
Qualita dbá na kvalitu poskytovaných služieb	26
I. Povinnosť odovzdať dokumentáciu a previesť zostatok na bankovom účte vlastníkov	27 - 29
Človek ako pohon a brzda pri správe bytového domu	30 - 31
Na slovíčko	32 - 33
Riziká na sídliskách	33
Vypratanie ako posledná bodka za problematickým nájomným vzťahom	34 - 36
Nedohľadný zmysel nezmyselne dlhých súdov Mediácia ako alternatívna forma riešenia susedských sporov	37 - 39
Rimaviny slovensko ako jediné v EU.	39
Úlohy a role zainteresovaných.	40 - 41
Rozhodnutia súdov vo veciach správy.	41
Rozhodnutia slovenskej obchodnej inšpecie.	42

Zlepšovák 3/2018

Časopis zameraný na podporu a zvyšovanie kvality bývania v bytových domoch na Slovensku

Ročník: 1.

Vychádza: 6x ročne
Dátum vydania: september 2018

Registrácia MK SR: EV 5659/18

Vydavateľ:

Združenie pre lepšiu správu bytových domov
Štefánikova 886/23
811 05 Bratislava
IČO: 51264412

Šéfredaktor:

Marek Perdík
perdik@lepsiasprava.sk

Grafická úprava:

TOYBOX Marketing s.r.o.
Štúrova 11
811 02 Bratislava

Redaktori:

JUDr. Mgr. Marek Perdík
JUDr. Tomáš Matles
Mgr. Silvia Valichnáčová
Mgr. Tomáš Baran
Ing. Martina Weberová
Ing. Oľfia Leskovská
Ing. Miloslav Frečka
Juliana Michalačová
prof. Ing. Dušan Petráš, PhD.
doc. Ing. Peter Tauš, PhD.
JUDr. Marek Valachovič, PhD.
Mgr. Dorota Maculová



Vážení čitatelia,

v prvom rade by som sa chcel v mene Združenia všetkým poďakovať za úžasné ohlasy z prvých dvoch čísel tohto časopisu. Dávate nám svojimi spätnými väzbami najavo, že naša činnosť má zmysel. V tomto vydaní začíname so štyrmi novými rubrikami "Zo života zástupcu", judikatúrou Slovenskej obchodnej inšpekcie, budeme vám prinášať rozhovor s osobnosťami v každom čísle a tiež predstavovať členov združenia.

Dúfam, že ste si leto užili, dobre si oddýchli a načerpali energiu na "konferenčnú jeseň". Bude toho celkom dosť a do programu konferencií sme sa zaradili aj my, 4 mesiace po našej prvotine "Efektívna správa bytového fondu". Myslíme si že je stále čo zlepšovať a kongres LEPŠIA SPRÁVA 2018 bude prejavom nášho záujmu robiť veci pragmaticky a efektívne. Aj z toho dôvodu bolo naše leto viac ako pracovné. Nezabudli sme ani na mladšiu generáciu a zúčastnili sa festivalu Pohoda 2018 a 33. ročníka letného tábora umenia Letavy. Myslíme si totiž, že otázky bývania v "panelákoch" by mali byť šírené aj medzi touto skupinou či už aktuálnych alebo budúcich vlastníkov najmä bytov.

Rád by som spomenul aj nami spracovaný Kódex správania ochrany osobných údajov. Ide totiž o ojedinelý dokument na Slovensku v oblasti právnej úpravy ochrany osobných údajov, ktorým sa nemôže chváliť žiadne združenie a to nielen z oblasti správy bytových domov. Pre správcov a spoločenstvá predstavuje veľkú pomoc v tejto oblasti a veríme, že ním prispejeme k odstráneniu zatiaľ existujúceho chaosu v ochrane osobných údajov.

Chcel by som vás upozorniť na zrejme blížiacu sa skutočnosť distribúcie časopisu len predplatiteľom a členom nášho združenia. V prípade záujmu nás za tým účelom môžete kontaktovať aby vám naďalej mohli byť doručované lepšie správy zo sveta správy bytových domov.

JUDr. Marek Perdík
predseda združenia

KÓDEX SPRÁVANIA OCHRANY OSOBNÝCH ÚDAJOV

Nová úprava ochrany osobných údajov umožňuje spracovať pre určitú kategóriu subjektov, akými sú napríklad správcovia bytových domov a spoločenstvá vlastníkov bytov, kódex správania za účelom spresnenia uplatňovania zákona na ochranu osobných údajov.

V súlade s čl. 40 Nariadenia Európskeho parlamentu a rady (EÚ) 2016/679 o ochrane fyzických osôb pri spracúvaní osobných údajov a o voľnom pohybe takýchto údajov (ďalej len „nariadenie“) a § 85 zákona č. 18/2018 Z. z. o ochrane osobných údajov a o zmene a doplnení niektorých zákonov (ďalej len „zákon“) sme ako združenie zastupujúce kategóriu správcov bytových domov a spoločenstvá vlastníkov vypracovalo a prijalo kódex správania ochrany osobných údajov pre správcov a spoločenstvá (ďalej len „kódex“).

Vyhlasujeme, že kódex je v súlade s ustanoveniami nariadenia a zákona. Jeho základným účelom je prispieť k správne uplatňovaniu nariadenia a zákona, zohľadňujúc pri tom špecifickú právnu reguláciu vyplývajúcu najmä zo zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov.

Kódex sa vzťahuje na tých správcov a spoločenstvá, ktorí

1. sú členmi Združenia pre lepšiu správu bytových domov
2. rozhodli sa k nemu pristúpiť
3. ich úprava ochrany osobných údajov je v súlade so znením a zásadami kódexu a
4. sú uvedení na webovom sídle Združenia v zozname prístupujúcich členov.

Prijatý Kódex správania je možné schváliť Úradom na ochranu osobných údajov. Aktuálne je kódex správania nášho združenia predmetom schvaľovania na Úrade na ochranu osobných údajov, no pristúpiť k nemu je možné už dnes.

V prípade záujmu nás kontaktujte na info@lepsiasprava.sk.



STANOVISKO ZLSBD K LEGISLATÍVNEMU ZÁMERU ZRIADIŤ KOMORU SPRÁVCOV

Slovenský zväz bytových družstiev (ďalej ako „SZBD“) oznámil v roku 2018 legislatívny zámer zriadenia komory správcov širšej verejnosti. Ide síce o aktivitu SZBD, no týka sa každého správcu zapísaného v zozname správcov. Správa bytových domov sa však vo svojej všeobecnosti netýka len družstiev, len správcov, ale aj veľkej skupiny spoločenstiev vlastníkov bytov, ktorých je na Slovensku aktívne registrovaných viac ako desať tisíc. Na tento fakt poukazujeme najmä z dôvodu, že dôvodom zámeru SZBD je hlavne presadzovanie a ochrana záujmov správcov bytových domov. Pokiaľ však záujmy správcov týkajú správy bytových domov všeobecne, bez vzťahu k spoločenstvám vlastníkov bytov a nebytových priestorov nie je možné realizovať akýkoľvek proces. Pokiaľ legislatívny zámer nebude zohľadňovať aj záujmy tejto skupiny, nebude možné ho zo strany Združenia pre lepšiu správu bytových domov podporiť.

Ďalším hmotnoprávnym dôvodom nášho nesúhlasného stanoviska, teda dôvodom prečo by komora správcov nemala vôbec vzniknúť, nieto ešte aby sme uvažovali nad tým ako má fungovať, je opodstatnenosť ďalších dôvodov jej existencie vôbec. Týmto máme na mysli otázku *“Existuje ešte nejaký iný dôvod pre vznik komory správcov okrem presadzovania záujmov správcov, ktorý je pre dosahovanie lepšej správy bytových domov neúplný?”*

Za dôležitú otázku považujeme aj zbytočnú tvorbu tretieho samostatného predpisu o komore správcov bytových domov. Je oveľa elegantnejšie novelizovať už existujúce právne predpisy, a to zákon č. 246/2005 Z. z. o správcoch a zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Tretí právny predpis je zbytočným krokom a čo je na škodu veci, samotný text návrhu z dielne SZBD počíta s rozdelením úpravy podmienok výkonu činnosti správcov na skupinu upravenú v zákone o komore správcov a skupinu upravenú mimo tohto zákona, čo nepovažujeme za správne.

Za nesprávne považujeme aj zriadenie komory priamo zákonom. Obhajoba takéhoto postupu analógiou s komorou súdnych exekútorov a komorou advokátov, je účelovým tvrdením. Nie je možné porovnávať subjekty, na ktoré je prenesený určitý výkon verejnej a súdnej moci, so subjektami, ktoré svoju činnosť vykonávajú na základe získaného živnostenského oprávnenia a získaním odbornej spôsobilosti absolvovaním ďalšieho odborného vzdelávania v akreditovanom vzdelávacom programe v rozsahu 90 hodín. Nechceme týmto znevažovať činnosť správcov bytových domov, ale je nevyhnutné brať do úvahy fakt, že štátny znak v pečiatke používať nemôžu.

Na tento moment priamo nadväzuje ďalšia neopodstatnená zmena, ktorou je rozhodovanie o zápise správcu do zoznamu a výmaza správcu zo zoznamu správcov, ktorý dnes vedie Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky (ďalej ako “MDaV SR”). Návrh SZBD obsahuje v článku II. zrušenie

tých ustanovení zákona o správcoch, ktoré upravujú kompetencie MDaV SR pri zapisovaní subjektov do zoznamu správcov. Rovnako mení aj tie ustanovenia, ktoré upravujú práva a povinnosti subjektov voči MDaV SR tak, že prejdú na komoru správcov. Týka sa to samozrejme aj výmazu zo zoznamu správcov. S takýto návrhom nie je možné súhlasiť, nakoľko dochádza k preberaniu kompetencií ministerstva ako ústredného orgánu štátnej správy. Takáto úprava nie je napr. ani vo vzťahu k súdnymi exekútorom, ktorých zoznam vedie Ministerstvo spravodlivosti SR, ani k notárom, ktorí skladajú sľub do rúk ministra, alebo advokátom, ktorí musia vykonávať svoju činnosť v určitých sporoch povinne. Výrazným spôsobom sa tak na základe návrhu obmedzujú kompetencie MDaV SR len na výkon dohľadu, pri výkone ktorého je podľa návrhu túto činnosť povinné vykonávať v spolupráci s komorou správcov, čo tiež nie je v súlade s úpravou iných stavovských organizácií, v ktorých je táto súčinnosť v rovine možnosti a nie v rovine nutnosti.

Výrazným zásahom do činnosti správcov je navrhovaná úprava disciplinárnej zodpovednosti správcov bytových domov. Zodpovednosť správcov za výkon činnosti je už dnes veľmi široká a okrem všeobecnej povinnosti hospodáriť s majetkom vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome s odbornou starostlivosťou v súlade s podmienkami zmluvy o výkone správy podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových predpisov, trestnoprávnej zodpovednosti pri správe cudzieho majetku, zodpovednosti podľa predpisov v oblasti ochrany spotrebiteľa, im podľa návrhu SZBD pribúda aj zodpovednosť za disciplinárne previnenie, ktorým sa rozumie *“zavinené porušenie povinností správcu podľa zákona o komore, zákona o správcoch, alebo predpisov komory”* a závažné disciplinárne previnenie, ktorým sa podľa návrhu rozumie *“disciplinárne previnenie, ktorého škodlivosť je vzhľadom na povahu porušenej povinnosti, spôsob konania, mieru zavinenia, jeho opakovanie alebo iné prítiažujúce okolnosti zvýšená”*.

Výpočet disciplinárnych previnení je príkladným zoznamom tých porušení právnych predpisov z oblasti správy bytových domov, za ktoré udeľuje sankcie Slovenská obchodná inšpekcia (ďalej ako “SOI”). Vzhľadom na to, že SOI začne kontrolnú činnosť na základe podnetu, je viac ako pravdepodobné, že podnet na začatie konania bude podaný aj komore správcov. Ide teda o znásobenie zodpovednosti správcov s následným možným pokutovaním. V tejto súvislosti je nutné poukázať na paradox, že o začatí konania o disciplinárnom previnení správcu rozhoduje predsedníctvo komory alebo MDaV SR. Ak totiž výpočet disciplinárnych previnení, hoci aj demonštratívny, je zoznamom porušení, za ktoré SOI udeľuje pokuty, nebolo by v súlade so všeobecnou zodpovednosťou správcov, ak by za takého porušenie predpisu nezačala disciplinárne konanie komora. Ak teda bude podnet zo strany tretej osoby podaný viacerým kompetentným orgánom, bude správca sankcionovaný všetkými týmito orgánmi. Len účelovo je možné tvrdiť, že komora neudelí sankciu za porušenie takej povinnosti, za ktorú SOI ako orgán výkonu dozoru a kontroly sankciu udelí. Pokiaľ by sa malo konanie začať aj bez podnetu tretej osoby, teda z vlastnej iniciatívy komory, je ťažko obhájitelná argumentácia dôvodu jej vzniku, ktorým je ochrana záujmov jej členov.

SZBD odôvodňuje novú koncepciu zodpovednosti správcov aj tým, že aktuálne má MDaV SR jedine právomoc pri určitej zodpovednosti správcu, ho priamo vyčiarknuť alebo nevyčiarknuť zo zoznamu správcov. Toto však nie je pravdivé tvrdenie, a to vzhľadom na § 11 odsek 4 a 5, prípadne § 3 odseku 6 zákona o správcoch. Zodpovednosť správcov považujeme v nadväznosti na predchádzajúci bod podľa aktuálne účinných právnych predpisov za postačujúcu.

V zmysle § 13 ods. 2 zákona č. 575/2001 Z. z. o organizácii činnosti vlády a organizácii ústredných orgánov štátnej správy (kompetenčný zákon) je len Ministerstvo spravodlivosti SR kompetentné pri tvorbe legislatívy z oblasti civilného práva. Ministerstvo spravodlivosti Slovenskej republiky podľa tohto ustanovenia pripravuje právnu úpravu v oblasti ústavného práva, trestného práva, občianskeho práva, obchodného práva, rodinného práva, konkurzného práva a medzinárodného práva súkromného. Do dnešného dňa nám nie je jasné, ako sa legislatívny zámer SZBD vyrovnal s týmto textom zákona a či kompetentné ústredné orgány štátnej správy boli o tomto zámere informované. Existuje síce možnosť podania poslaneckého návrhu v procese tvorby právnych predpisov, proces však nie je možné vykonávať bez kontaktu s výkonnou mocou, a teda aj z dôvodu priamych zmien práv a povinností týchto orgánov je viac ako len vhodná ich priama účasť.

Navrhovanou novinkou je inštitút dočasných správcov, ktorí majú byť zapisovaní do osobitného zoznamu dočasných správcov. Dočasný správca má zabezpečovať správu bytového domu ak správca, ktorý vykonáva správu bytového domu, bol vyčiarknutý zo zoznamu správcov. Takýto návrh je nekomplexný, neefektívny a účelový.

- Nekomplexnosť návrhu odôvodňujeme tým, že dočasný správca vykonáva svoju činnosť len v prípade, ak správca, ktorý vykonáva správu bytového domu, bol vyčiarknutý zo zoznamu správcov. Nerieši sa problematika dočasnej nemožnosti výkonu činnosti, napr. na dobu viac ako 30 dní. Správca nemusí nevykonávať činnosť len z dôvodu vyčiarknutia zo zoznamu, ale aj z iných mnohých objektívnych dôvodov, ktoré tento legislatívny zámer opomenul.
- Neefektívnosť odôvodňujeme tým, že bezracionálnej argumentácie je navrhované, aby o dočasnom správcovi rozhodovalo predsedníctvo komory. Tento postup považujeme za viac ako nešťastný, a to hneď z viacerých dôvodov: predsedníctvo nemôže poznať každého správcu natoľko, aby dokázalo určiť, ktorý správca je tým najideálnejším na zabezpečenie kontinuity činnosti toho ktorého vyčiarknutého správcu. O tomto by mal vedieť rozhodnúť samotný správca, ktorý si sám určí svojho "zástupcu". Týmto spôsobom by bola kontinuita výkonu správy zabezpečená oveľa jednoduchšie. Je úplne irelevantné, že podľa návrhu predsedníctvo pri ustanovení dočasného správcu prihliada na zásadu hospodárnosti a územnej dostupnosti poskytovania služieb. Len správca dokáže presne určiť, kto je jeho najlepším zástupcom, ak s tým samozrejme bude zástupca súhlasiť.
- Účelovosť navrhovaného znenia spočíva v tom, že ide o proces zameraný na zabránenie možnosti vzniku spoločenstva vlastníkov bytov v prípade, ak dôjde

k vyčiarknutiu správcu zo zoznamu. Jedinou možnosťou vzniku spoločenstva bude záujem na jeho zriadení zo strany vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Vypúšťa sa možnosť jeho zriadenia podľa § 8a ods. 10 písmena b). Za oveľa väčšiu chybu návrhu považujeme vyššie uvedené dôvody podporujúce nekomplexnosť a neefektívnosť.

SZBD nevenovalo pozornosť podstatnému momentu, ktorým je výška členského príspevku. Členstvo v komore je síce povinné, no pokiaľ nebude jasná výška členského, otázka ekonomického fungovania komory odsudzuje zámer k zániku. Pokiaľ má byť výška príspevkov nízka, finančne to na chod komory stačiť nebude. Pokiaľ má byť vysoká, poplatok bude "menších" správcov obmedzovať v samotnom výkone činnosti a fungovaní celkovo. Ak by mala byť otázka členského príspevku riešená v priamej súvislosti s počtom spravovaných



bytov a nebytových priestorov, opäť je riešenie odsúdené na zánik a to z nasledovných dôvodov:

- počet spravovaných bytov a nebytových priestorov je variabilnou zložkou a preukazovanie komore, ktorú správca má koľko bytov a nebytových priestorov aktuálne v správe, je viac ako nerozumné
- nie je žiadna možnosť kontroly stavu vyššie uvedeného počtu aktuálne spravovaných bytov a nebytových

- priestorov u konkrétneho správcu
- nie je vyriešená otázka hlasovacích práv tých subjektov, ktorí majú väčšinu svojej agendy založenú na princípe mandátnej zmluvy
- úzky okruh správcov s vysokým počtom spravovaných bytov a nebytových priestorov dokáže rozhodnúť o otázke odlišne ako vysoký počet zvyšných členov, čo je v rozpore so zásadou majority a uprednostňuje sa ekonomická sila pred právnou subjektivitou

Na otázku hlasovania a výšky členského príspevku z pohľadu správcu vykonávajúceho činnosť na základe mandátnych zmlúv, nadväzuje otázka "hybridnej správy" všeobecne. Kto je správcom bytového domu reálne? Kto spravuje byty a nebytové priestory na základe zmluvy o výkone správy reálne? Alebo je ním aj subjekt, ktorý síce spĺňa podmienky dané zákonom, avšak nemá uzavretú ani jednu zmluvu



o výkone správy, ale len mandátne zmluvy so spoločenstvom vlastníkov bytov? Koho bude tento subjekt reprezentovať v komore správcov? Otázka správcov fungujúcich na tomto základe nie je vo vzťahu ku komore vôbec vyriešená a aj z toho dôvodu nie je možné zámer zo strany nášho Združenia podporiť.

Zavádzajúcim inštitútom v navrhovanom znení je aj (ne)člen-

stvo združení, tak záujmových, ako aj občianskych. Keďže by malo byť členstvo v komore povinné a v iných združeniach naďalej dobrovoľné, úmysel dvojitého plateného členstva vyhráva jednoznačne v prospech povinne plateného. To by až taký problém nebol, pokiaľ zámer SZBD nepočítal aj s možnosťou účasti iných združení na internom dianí komory, napr. hlasovaní. Podľa navrhovaného znenia môže správca svoje práva a povinnosti ako člena komory vykonávať aj ako člen právnickej osoby združujúcej správcov. Kameňom úrazu je tiež moment, kedy je jeden subjekt členom dvoch združení a výkon svojich práv a povinností bude môcť realizovať len prostredníctvom jedného. Ak vôbec túto vôľu mať bude, čo je samozrejme situáciou, ktorá navrhovateľovi očividne vyhovuje. Tento fakt podporuje aj argument, že nám ako združeniu nebol zo strany SZBD podaný materiál v textovom znení návrhu, ako ani pozvánka na rokovanie alebo diskusiu ohľadom daného návrhu. Snaha o eliminovanie názorov iných subjektov však nie je tou správnou cestou k dosiahnutiu spoločenského konsenzu a dôkazom toho sú aj žiadosti samotných členov SZBD, ktoré sa pravidelne nechajú počuť.

Striktne negatívne sa chceme vyjadriť k zámeru komory rozhodovať o nariadení ďalšieho odborného vzdelávania. Je to nepochopiteľný krok, ktorým je sledovaný cieľ navrhovateľa korigovať počet správcov bytových domov. Proti tomuto zámeru budeme až do momentu, pokiaľ sa návrh nezmení na povinnosť komory nariaďovať ďalšie odborné vzdelávanie aspoň dva krát ročne.

Nedostatkom návrhu je aj možnosť zriadenia Stáleho rozhodcovského súdu pri Komore správcov bytových domov. Návrh v tomto svojom ustanovení odkazuje na zákon č. 244/2002 Z. z. o rozhodcovskom konaní v znení neskorších predpisov (ZoRK), avšak nezohľadnil skutočnosť spotrebiteľského charakteru zmluvy o výkone správy. Podľa § 1 ods. 4 ZoRK "nemožno v rozhodcovskom konaní podľa tohto zákona rozhodovať spory medzi dodávateľom a spotrebiteľom vyplývajúce zo spotrebiteľskej zmluvy alebo súvisiace so spotrebiteľskou zmluvou, ktoré možno rozhodovať v spotrebiteľskom rozhodcovskom konaní". Autor návrhu nesprávne navrhuje zriadiť takýto súd podľa ZoRK a mal by svoj nesprávny návrh upraviť na zriadenie súdu podľa zákona č. 335/2014 Z. z. o spotrebiteľskom rozhodcovskom konaní a o zmene a doplnení niektorých zákonov.

Podobných hmotnoprávných argumentov týkajúcich sa neopodstatnenia zriadenia komory správcov, ako aj procesných chýb v samotnom znení návrhu, je mnoho. Nehovoriac o terminologických a systematických nedostatkoch. Tiež je potrebné autorovi vytknúť zrejmu nedbanlivosť pri sledovaní novelizovaných ustanovení napr. zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, ktorého aktuálne účinné znenie nie je v návrhu SZBD zohľadnené. Vysoký počet chýb, nepresností a samotná neodôvodnenosť návrhu predstavujú skupinu negatív, pre ktorú v tomto momente nie je možné zo strany Združenia pre lepšiu správu bytových domov predmetný návrh podporiť.

MEDIÁCIA

"Vyriešte si svoje spory obojstranným víťazstvom"



- *časová flexibilita osoby mediátora*
- *slobodný výber osoby mediátora*
- *ušetrenie na súdnych poplatkoch a odmene advokáta*
- *dosiahnutie win-win dohody*



ODPOVEDE NA VAŠE OTÁZKY

1. **Podľa výpisu z Katastra má každý byt určenú veľkosť spoluvlastníckeho podielu a tvorba FPÚO je podľa tohto podielu. V našom SVB bol dotaz, že sú chybné uvedené údaje v Katastri, že 2-izbové a 3-izbové byty nemajú rovnaké podiely. Možno to je kvôli rozmerom pivnice a niektoré 2-izbové byty majú väčšiu plochu balkónu. Ak porovnáam príspevok do FPÚO za 3-izbový, ktorý je vo výške 50,- € mesačne schválený zhromaždením a porovnáam spoluvlastnícky podiel podľa LV, tak je rozdiel plus-mínus 2 – 4,- EUR. To isté platí pre 2-izbové byty, za ktoré platíme 40,- mesačne do FPÚO a podľa spoluvlastníckeho podielu je tiež rozdiel minimálny. Mám ja ako predseda kontrolovať či je spoluvlastnícky podiel správny, alebo ak zhromaždenie schválilo výšku príspevku vo výške 50,- a 40,- € držať sa rozhodnutia zhromaždenia?**

Pre vás, ako predsedu spoločenstva sú záväzné údaje v liste vlastníctva. Veľkosť spoluvlastníckeho podielu je určená ako pomer súčtu plochy bytu a plochy pivnice k súčtu všetkých bytov a pivníc v bytovom dome. Plocha balkóna nie je zahrnutá do spoluvlastníckeho podielu, do fondu prevádzky, údržby a opráv sa ráta osobitne v zmysle § 10 ods. 1.

Pozrela som si LV domu a je z neho zrejmé, že máte 6 veľkostí spoluvlastníckych podielov: 356/10000 (7x), 373/10000 (4x), 439/10000 (1x), 456/10000 (6x), 473/10000 (5x), 476/10000 (1x), celkom 24 bytov v troch vchodoch po 8 bytov.

Keďže zákon striktné ukladá tvorbu fondu prevádzky, údržby a opráv podľa veľkosti spoluvlastníckeho podielu, mali by ste celkovú tvorbu fondu prepočítať podľa tohto zákonom určeného kľúča. Čiže by ste mali mať namiesto dvoch častok 50,00 € a 40,00 € pre troj a dvoj izbové byty, celkom šesť častok, keďže máte šesť veľkostí spoluvlastníckeho podielu. Odporúčam na najbližšom zhromaždení aktuálny stav zosúladiť so zákonom.

Ing. Otília Leskovská

2. **Osoba, ktorá zastupuje vlastníka (matka prepísala byt na dcéru), má overené zastupovanie, ale neviem či nemá odovzdať kópiu splnomocnenia, pretože je to dlhodobé zastupovanie a neviem, v či môže zastupovať vlastníka v hoc akých prípadoch? Ona sa na zhromaždení vždy preukáže splnomocnením a nanáša problémy, ktoré sa riešili aj niekoľko rokov dozadu.**

Rozsah oprávnenia pre splnomocnenca by mal byť uvedený v splnomocnení. Ak ide o splnomocnenie na konanie v celom rozsahu práv a povinností vlastníka bytu, potom matka môže v mene dcéry vystupovať, akoby bola vlastníčkou. Žiaľ, nedokonalosť v zákone neukladá splnomocnencovi povinnosť odovzdať splnomocnenie, iba sa ním preukázať (§ 14 ods. 6). Môžete si však urobiť fotokópiu alebo ho ofoťiť mobilom. Obvykle splnomocnenec poskytne fotokópiu.

Čo sa týka riešenia problémov niekoľko rokov dozadu, ide o to koľko presne. Existuje fenomén premlčania, ktorý je vše-

obecne platný. Pokiaľ sa veci neriešia zo strany dotýčajúcej panej alebo zo strany spoločenstva, môže sa využiť súdne alebo mimosúdne riešenie, ale v danej lehote. Potom už je to bezpredmetné. A vracat sa na každom zhromaždení k starým, premlčaným záležitostiam tiež nie je príjemná vec. Je treba pani na to upozorniť, takémuto prístupu zabrániť a nedovoliť vracat sa k vyriešeným veciam.

Ing. Otília Leskovská

3. **Spoločenstvo eviduje nedoplatok u vlastníka, vzniknutý z dôvodu zmeny dodávateľa plynu, ktorého však zmenil bývalý predseda a dal ho schváliť na zhromaždení vlastníkom až dodatočne. Predmetný dlžník sa schôdze nezúčastnil, avšak neskôr spoločenstvu adresoval vyjadrenie o tom, že rozdiel odmieta uhradiť. Ako má spoločenstvo postupovať?**

Nakoľko otázka o výbere dodávateľa plynu bola z iniciatívy bývalého predsedu spoločenstva predmetom schvaľovania zo strany zhromaždenia (aj keď až dodatočne), svojim konaním sám predseda uznal, že s výberom dodávateľa bez predchádzajúceho súhlasu prekročil svoje oprávnenia v zmysle zákona a zmluvy o spoločenstve (nešlo o urgentný stav). Zmena dodávateľa plynu sa v prípade predmetného dlžníka odzrkadlila v ročnom vyúčtovaní za služby spojené s užívaním bytu.

V zmysle ust. § 7c ods. 2 písm. c) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov: „Predseda rozhoduje o všetkých záležitostiach spoločenstva, ak nie sú týmto zákonom, zmluvou o spoločenstve alebo stanovami zverené inému orgánu spoločenstva. Predseda navrhuje po prerokovaní v rade zhromaždeniu na schválenie vyúčtovanie úhrad za plnenia“

Aj keď sa dlžník dodatočného schválenia dodávateľa plynu nezúčastnil, domnievame sa, že má právo namietať predmetnú položku vo vyúčtovaní, nakoľko zvýšenie ceny za plyn nemali vlastníci faktickú možnosť ovplyvniť (dodávateľ bol schválený až dodatočne).

V zmysle ust. § 7c ods. 4 BZ: „Predseda zodpovedá za škodu spôsobenú spoločenstvu, vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome alebo tretím osobám porušením svojich povinností alebo prekročením svojich právomocí.“

V zmysle vyššie citovaného zákonného ustanovenia má spoločenstvo možnosť vymáhať vzniknutú škodu od bývalého predsedu, ktorý prekročením svojich právomocí spôsobil ujmu majetkových práv vlastníkom tvoriacim spoločenstvo.

Mgr. Silvia Valichnáčová

4. Môžeme ako spoločenstvo nevyužívané spoločne priestory bytovky (práčovňa, sušiareň, kočíkareň) dať členom spoločenstva do nájmu? Môžeme ich predat a kolaudačným konaním a novým prepočtom vlastníckych podielov dať záujemcom? Osoba, ktorá má záujem o kočíkareň ju mala od roku 2000 v nájme bezúplatne a bez zmluvy. Jej byt bol prevedený na inú osobu (matka previedla byt na dcéru), preto zhromaždenie schválilo pripraviť nájomnú zmluvu. Dotyčná osoba odmieta navrhovanú zmluvu podpísať a naďalej priestor užíva. Priestor (kočíkareň) zmenili bez oboznámenia SVB a pripojili ho k bytu stavebnými úpravami. Tieto veci som sa ako predseda dozvedel až v nedávno, z ich strany to bolo utajované. S touto situáciou bolo oboznámené zhromaždenie a dostal som za úlohu veci vyriešiť.

Tu ide o užívanie cudzej veci - nehnuteľnosti, kočíkárne, ktorá je spoločným zariadením domu v podielovom spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov. Na to, aby sa mohla priradiť k bytu je potrebný nasledovný postup:

1. Všetci vlastníci musia odsúhlasiť predaj spoločného zariadenia domu, 100 % súhlas musí byť (§ 14 ods. 4)
2. Musí sa dohodnúť cena. Tá nie je obmedzená, je vecou dohody.
3. Dotyčný vlastník musí prostredníctvom stavebného úradu s projektom a žiadosťou o povolenie stavby priradiť preklasifikovanú kočíkareň ako miestnosť bytu.
4. Po kolaudácii bytu sa tomuto zmení plocha, čím sa zmení aj celková plocha všetkých bytov a je nutné prepočítať spoluvlastnícke podiely. Až potom to bude v poriadku.

A prechodné riešenie:

Jednoznačne uzatvoriť nájomnú zmluvu a žiadať nájomné. V opačnom prípade žiadajte o vrátenie kočíkárne do pôvodného stavu, t. j. miestnosť vypratať a odstrániť všetky stavebné úpravy. V podstate ide o čiernu stavbu a užívanie spoločného zariadenia na úkor ostatných.

Ing. Otília Leskovská

5. Dobrý deň. Obraciam sa na Vás s otázkou ohľadne ochrany osobných údajov. Ako majiteľ bytu som sa stretol v „Predpise mesačnej zálohovej úhrady za užívanie bytu“ s tým, že správca - bytové družstvo si nárokuje položku - Poplatok za ochranu osobných údajov mesačne 1,44€/ byt. Ako správca má na to nárok, i keď píše že to nie je v zmluve o výkone správy, ale že to zapracoval do vlastného cenníka, ktorý je na webovej stránke správcu. Ak je to správne, potom ako správca si môžeme túto položku dať do predpisov. Ďakujem za odpoveď.

Ochrana osobných údajov vlastníkov je imanentnou súčasťou zákonných povinností správcu v pozícii prevádzkovateľa osobných údajov (v súlade s Nariadením Európskeho parlamentu a Rady (EÚ) č. 2016/679 z 27. apríla 2016 o ochrane fyzických osôb pri spracovaní osobných údajov a voľnom pohybe týchto údajov a o zrušení smernice 95/46 / ES , tzv. GDPR).

V zmysle ust. § 4 ods. 2 písm a) zákona č. 250/2007 o ochrane spotrebiteľa (ďalej len ako „ZoOS“): „Predávajúci nesmie uk-

ladať spotrebiteľovi povinnosti bez právneho dôvodu.“

S ohľadom na vyššie uvedené skutočnosti sa domnievame, že v prípade účtovania poplatkov správcu v súlade s plnením si jeho zákonných povinností ide o výrazné porušenie ZoOS. Ochrana osobných údajov je totiž zákonom garantované právo vlastníkov voči správcovi, pričom právna úprava spotrebiteľovi neukladá žiadne povinnosti týkajúce sa úhrady nákladov vzniknutých v súvislosti s plnením si predmetnej zákonnej povinnosti zo strany správcu. Rovnako si správca nie je oprávnený účtovať žiadne položky nad rámec tých, ktoré sú v zmluve o výkone správy s vlastníckmi výslovné dohodnuté.

Odsúhlasenie si predmetnej povinnosti priamo v Zmluve o výkone správy vlastníckmi bytov a nebytových priestorov je síce zdanlivou možnosťou, ako možno uvedený problém preklenúť, avšak sme toho názoru, že predmetné zmluvné ustanovenie je v rozpore so samotným zmyslom a účelom spotrebiteľskej ochrany, na ktorú má nárok slabšia strana takejto zmluvy (t. j. dotknutí vlastníci bytov a NP).

Mgr. Silvia Valichnáčová

6. Sme 102 bytová jednotka. Na výročnú schôdzu prišlo 34 vlastníkov. Jeden bod programu bolo odsúhlasenie rekonštrukcie plochej strechy. Pomerom 18/16 si vlastníci odsúhlasili technológiu Real Bau - väzníková nadstavba a plechové vypádovanie do stredových vpustí, v investícií cca 110 000 € . Ako spoluvlastník vás prosím o vyjadrenie, či takýto malý počet (18 vlastníkov) je postačujúci na takúto investíciu, alebo je potrebné písomné hlasovanie, alebo iný režim.

Kvórum hlasovania v bytových domoch určujú hlavne ustanovenia § 14 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

V ustanovení ods. 3 daného paragrafu zákon umožňuje prijímať rozhodnutia, t. j. hlasovať, hodinu po začatí schôdze (vzťahuje sa to aj na zhromaždenie pri SVBaNP) a to nadpolovičnou väčšinou zúčastnených. (Paradoxne aj dvomi hlasmi z troch.)

Ustanovenie zároveň určuje výnimky, pri ktorých nie je možné tento spôsob hlasovania použiť. Citujem:

“...Ak schôdza vlastníkov nie je ani hodinu po oznámenom začatí schôdze vlastníkov uznášaniaschopná, je na prijatie rozhodnutia potrebná nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome; to neplatí, ak sa hlasuje podľa odsekov 4 a 5, § 7a ods. 1, § 7c ods. 2 písm. i) a ods. 3, § 8a ods. 1 a 6, § 8b ods. 2 písm. i), § 10 ods. 1 a § 16 ods. 3 a 4.”

Ide o hlasovanie o:

- zmluve o úvere a jej zmene - 2/3 väčšina všetkých,
- zmluve o vstavbe a nadstavbe a jej zmene - 2/3 väčšina všetkých ,
- zmluve o prenájme veci za účelom kúpy (leasing) a jej zmene - 2/3 väčšina všetkých ,
- zmene formy správy - 2/3 väčšina všetkých ,

- pri opätovnom hlasovaní o tej istej veci, rôzne kvóra, min. nadpolovičná väčšina všetkých,
- zmluve o SVBaNP pri prvom schvaľovaní - nadpolovičná väčšina všetkých,
- vykonaní dobrovoľnej dražby spoločenstvom - nadpolovičná väčšina všetkých,
- odvolaní predsedu SVBaNP - nadpolovičná väčšina všetkých,
- zmluve o výkone správy a jej zmene - nadpolovičná väčšina všetkých,
- vykonaní dobrovoľnej dražby správcom - nadpolovičná väčšina všetkých,
- výške preddavku do fondu prevádzky, údržby a opráv - nadpolovičná väčšina všetkých,
- prevod NP inému, ako nájomcovi - nadpolovičná väčšina všetkých,
- prevod NP vo vlastníctve SBD - nadpolovičná väčšina všetkých.

Ako ste si mohli všimnúť, ani jedna výnimka sa nevzťahuje na predmet či rozsah investície - opravy, rekonštrukcie či obnovy spoločných častí alebo spoločných zariadení domu.

Z uvedeného vyplýva, že predmetnú investíciu vašej strechy mohlo odsúhlasiť 18 hlasov vlastníkov. Podstatné je, či boli dodržané formálne podmienky hlasovania, a to, či sa hlasovalo hodinu od začatia schôdze.

Ing. Otília Leskovská

7. Chceme sa opýtať na správnosť rozpočítavania tepla v dome. V našom bytovom dome používame merače (PRVN) od roku 2001. V roku 2006 sme sa na schôdzi vlastníkov bytov dohodli na rozpočítavanie nákladov na základnú a spotrebnú zložku. Zohľadnenie nepriaznivej polohy sme si nikdy neodhlasovali. Od minulého roka platí nová Vyhláška 240/2016.

Moja otázka znie, musíme nepriaznivú polohu vo vyúčtovaní zohľadňovať alebo môžeme pokračovať s rozpočítaváním tak, ako bolo „kedysi“ dohodnuté?

Dohodnutý spôsob rozpočítavania vo Vašom dome je stále platný, pretože nová vyhláška rovnako, ako predchádzajúca, umožňuje dohodnúť iný spôsob rozpočítavania, ako ukladá vo svojich ustanoveniach. Dovoľuje to paragraf 7 a ods. 6 vyhlášky č. 240/2016 Z. z., ktorý znie:

“Rozdiel nákladov spotrebnej zložky a nákladov určených náhradným spôsobom podľa odsekov 4 a 5 sa rozpočítava medzi konečných spotrebiteľov podľa indikovaných údajov pomerových rozdeľovačov tepla alebo určených meradiel na meranie tepla s použitím korekcií, ktoré zohľadňujú nepriaznivú polohu miestnosti bytu alebo nebytového priestoru konečného spotrebiteľa podľa prílohy č. 2, ak koneční spotrebiteľia nerozhodnú podľa osobitného predpisu5)inak, alebo metódou, ktorá priamo zohľadňuje nepriaznivú polohu miestnosti. Spotrebná zložka pre jedného konečného spotrebiteľa sa určí podľa vzorca...”

Osobitným predpisom sa v tomto prípade rozumie zákon

č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov.

Ing. Otília Leskovská

8. Je na schôdzi potrebné odsúhlasiť členstvo vo vašom združení a s akým počtom hlasov? Na schôdzi sa zúčastnilo 15 členov SVB.

Členstvo v združení nie je predmetom hlasovania, ktoré podlieha zákonom taxatívne určenému kvóru v zmysle § 14 ods. 3, posledná veta. To znamená, že toto členstvo môže byť schválené aj nadpolovičnou väčšinou prítomných hodinu po oznámenom začatí zhromaždenia.

V tomto konkrétnom prípade bolo prítomných menej ako dve tretiny všetkých vlastníkov, to znamená, že rozhodnutia - hlasovanie o členstve v združení, sa mohlo uskutočniť až po hodine od oznámeného začatia zhromaždenia a to 8 hlasmi. V prípade, ak predseda spoločenstva má v právomoci v zmysle zmluvy o spoločenstve disponovať finančnou čiastkou, v jednotlivom prípade, vyššou, ako je členský príspevok do združenia a uzná toto členstvo za prínos pre spoločenstvo aj pre vlastníkov, môže o ňom rozhodnúť aj sám po prerokovaní v rade. Ide o to, ako vlastníci uznajú potrebu mať odbornú a fundovanú podporu pri činnosti spoločenstva, čím sa môžu vyhnúť konfliktom a sporom.

Ing. Otília Leskovská

9. Zmluva na nájom nebytového priestoru (kočíkárne) musí byť odsúhlasená zhromaždením? A tiež sa pýtam akým počtom hlasov? Rozhoduje členská schôdza aj o výške nájomného? Nájomca kočíkárne je vlastníkom bytu v SVB a má pripomienky, že hlasovanie na zhromaždení s 15 prítomnými nestačí.

Spoločenstvo môže v mene vlastníkov prenajímať spoločné nebytové priestory, spoločné časti a zariadenia domu v zmysle § 7b ods. 1. Je to spoločný majetok, preto o tom rozhoduje zhromaždenie. Na schválenie nájmu postačuje nadpolovičná väčšina prítomných, ak je zhromaždenie uznášaniaschopné, ale aj nadpolovičná väčšina prítomných hodinu po oznámenom začatí zhromaždenia v zmysle § 14 ods. 3, keďže nejde o výnimky v ňom uvedené. Rovnako aj výšku nájomného schvaľuje zhromaždenie.

Ing. Otília Leskovská

10. Zmenil sa vlastník bytu. Pôvodný vlastník mal prenajatú kočíkárne a SVB trvá na tom, že nový vlastník nemôže pokračovať v nájme priestoru predošlého vlastníka. Myslíme si, že zmenou vlastníckych zmien sa neprenáša nájom nebytového priestoru, ktorý predošlý vlastník bytu užíval, na nového vlastníka. Z toho dôvodu sme dali vypracovať zmluvu o nájme pre nového vlastníka.

Spoločenstvo trvá na správnom postupe. Nájom bol schválený predchádzajúcemu vlastníkovi. Keďže ide o spoločné zariadenie domu, ktorým kočíkárne v zmysle § 2 ods. 5 je, nový

vlastník musí požiadať o nájom tohto priestoru. Pôvodný vlastník nebol oprávnený odovzdať túto miestnosť novému vlastníkovi.

Ing. Otília Leskovská

— — —

11. Jeden vlastník bytu (bytový dom - panelák - 48 bytov) chce búrať nosnú priečku vo svojom byte. Ja, ako predseda spoločenstva VBaNP som mu dal podmienku urobiť statický výpočet s projektom riešenia a ten odovzdať na stavebné konanie na stav. úrad. Stavebný úrad však chce, aby zhromaždenie VBaNP nadpolovičnou väčšinou schválilo búranie nosnej priečky a vystuženie podľa statického výpočtu. Kde ma stav. úrad oporu v zákone o bytoch, aby požadoval schválenie nadpolovičnou väčšinou vlastníkov (§12, §14)?

V prvom rade si predseda spoločenstva musí uvedomiť, že nesie plnú zodpovednosť za svoje rozhodnutia, ktoré učinil v súvislosti so správou bytového domu (§ 7c ods. 4). Zásah do statiky budovy, akejkoľvek, môže ovplyvniť jej technický stav. A odstránenie nosného múru je závažný zásah do statiky.

Predpokladám, že v zmluve o spoločenstve predmetného bytového domu nie je zakotvená klauzula, ktorá oprávňuje predsedu spoločenstva udeliť súhlas s odstránením nosného múru bez toho, aby o tom informoval ostatných vlastníkov, resp. by k tomu nepotreboval ich súhlas.

Stavebný úrad posudzuje zásahy do budovy v zmysle stavebného zákona, ktorý je rovnako špeciálnym zákonom, ako zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. A podstatou rozhodnutia stavebného úradu je, aby stavebnou úpravou nedošlo k poškodeniu stavby, k narušeniu jej statiky, a ohrozeniu majetku, zdravia a života. Práve z toho dôvodu požaduje stavebný úrad k tak závažnému zásahu do bytového domu súhlas ostatných vlastníkov. Opiera sa o ustanovenia § 11 ods. 4, zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov, ktoré znie:

„Vlastník bytu alebo nebytového priestoru nemôže vykonávať úpravy bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktorými by ohrozoval alebo rušil ostatných v neprimeranom rozsahu alebo menil vzhľad domu bez súhlasu spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriada, je potrebný súhlas väčšiny všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Ustanovenia osobitných predpisov nie sú tým dotknuté“. 13) - Napr. § 54 a nasl. zákona č. 50/1976 Zb.

Ja, napriek tomu, že som vzdelaním stavebný inžinier a pôvodným povolaním projektant, by som si nezobrala na zodpovednosť, bez súhlasu ostatných vlastníkov, povolenie vybúrania nosného múru.

Statické posúdenie v takom prípade by som požadovala vykonať nie iba k stavebným konštrukciám priamo spojených s predmetným nosným múrom, ale by som požadovala vplyv tohto zásahu na všetky nosné múry pod a nad od strechy až po suterén.

Stretla som sa počas svojej konzultantskej praxe s prípadom, keď po vybratí otvoru v nosnom murive sa začali po čase objavovať trhliny v strope bytu. V ďalšom prípade sa odľahčenie stropnej konštrukcie a zaťaženie styčných uzlov ostatných stropných panelov prejavilo tak, že začala zatekať strecha a napriek opravám sa krytina strešného pláštá stále trhá. Zoberie si toto pán predseda spoločenstva na svoje triko?

Súhlasím s požiadavkou stavebného úradu. Oni si tým v podstate kryjú chrbát práve pre prípad, že by k došlo k poruchám vyvolaným odstránením nosného múru.

Ing. Otília Leskovská

— — —

12. Dobrý deň, potrebujem poradiť ako mám postupovať pri realizácii výstavby prístupovej rampy invalidného vozíka pre vlastníka bytu, aké povinnosti má spoločenstvo vlastníkov bytov a kto uhradí výdavky na jeho výstavbu a či daný invalid má nárok o poskytnutie sociálnej výpomoci vo forme uhradenia spomínanej rampy.

Výstavba rampy pre invalidného vlastníka bytu nespadá pod obnovu bytového domu. Túto otázku je potrebné riešiť s príslušným stavebným úradom, ktorý určí podmienky výstavby a potrebných podkladov k stavebnému povoleniu. Rovnako je treba kontaktovať aj vlastníka pozemku, obvykle mesto, ktorý dá alebo nedá súhlas s výstavbou rampy, prípadne určí podmienky.

Podmienky získania investície na výstavbu rampy a prípadný príspevok musí zistiť dotknutý vlastník u sociálnej poisťovne, prípadne u obce. Predpokladám, že podmienky by mohli poznať aj firmy, ktoré sa výstavbou rámp zaoberajú.

Ing. Otília Leskovská



O SPOTREBITEĽSKOM CHARAKTERE MANDÁTNEJ ZMLUVY, UZATVORENEJ MEDZI SPOLOČENSTVOM A SPRÁVCOM

Správu bytového domu možno vo všeobecnosti zadefinovať ako súhrn činností správcu alebo spoločenstva, vykonávaných za účelom obstarania služieb a tovarov pre bytový dom, v rozsahu potrebnom na správne fungovanie jeho komplexnej prevádzky, vykonávanie údržby a opráv, udržiavanie spoločných častí a spoločných zariadení, prípadne aj príslušného pozemku a príslušenstva bytového domu, v stave spôsobilom na riadne užívanie zo strany oprávnených subjektov – vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Z hľadiska príslušných ustanovení zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len ako „BZ“) sú obidve formy výkonu správy bytového domu (t. j. tak správa zo strany spoločenstva, ako aj správa na základe zmluvy o výkone správy uzatvorenej podľa ust. § 8a BZ) rovnocennými. Mnohé spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov však nemajú vlastné kapacity na to, aby v rámci vykonávania správy zastrešovali všetky služby potrebné pre bytový dom. Nakoľko BZ neumožňuje dohodu vlastníkov o viacerých formách výkonu správy bytového domu a rovnako ani uzatvorenie viac ako jednej zmluvy o spoločenstve, východiskom z uvedenej situácie sa javí uzatvorenie mandátnej zmluvy so správcovskou spoločnosťou (resp. správcom – fyzickou osobou), na zabezpečenie tých služieb pre bytový dom, vykonávanie ktorých nie je zo strany spoločenstva objektívne možné, prípadne je možné iba za značne sťažených podmienok. V súlade s ust. § 7b ods. 2 BZ je v takomto prípade spoločenstvo v rozsahu svojej činnosti oprávnené uzatvoriť zmluvu o dodávke plnení spojených s užívaním bytov a nebytových priestorov v bytovom dome.

Pomerne problematickou sa však môže javiť otázka možnosti uplatnenia právnej ochrany spoločenstva voči správcovi, ktorý si svoje zmluvné povinnosti neplní riadne. Je v takomto prípade spoločenstvo oprávnené domáhať sa uplatnenia právnej ochrany u orgánu štátnej kontroly vnútorného trhu vo veciach ochrany spotrebiteľa, ktorým je Slovenská obchodná inšpekcia, podľa zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa (ďalej len ako „ZoOS“), rovnako ako tí vlastníci bytov a nebytových priestorov, ktorí so správcom uzatvorili zmluvu o výkone správy? Alebo má spoločenstvo k dispozícii iba všeobecnú občianskoprávnú úpravu uplatnenia zodpovednosti za vady poskytnutej služby?

V rámci odpovedí na uvedené otázky je nevyhnutné posúdiť vzájomné postavenie jednotlivých zmluvných strán uzatvorenej mandátnej zmluvy na výkon niektorých činností správcom v záujme spoločenstva, v kontexte s účelom všeobecne záväzných právnych predpisov, prijatých na úseku ochrany spotrebiteľa.

V zmysle ust. § 52 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej len ako „OZ“) je spotrebiteľskou zmluvou

„každá zmluva bez ohľadu na právnu formu, ktorú uzatvára dodávateľ so spotrebiteľom.“ Je nepochybné, že v rámci plnenia predmetu vyššie špecifikovanej mandátnej zmluvy koná správca ako poskytovateľ služieb v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti. Spoločenstvo je vo vzťahu k správcovi bytového domu iba prijímateľom služby, ktorá má byť poskytnutá riadne, t. j. vo vopred dohodnutom čase, za vopred dohodnutú cenu a tiež spôsobom, ktorý umožňuje jej riadne použitie.

Aplikačným problémom uplatnenia spotrebiteľskej ochrany spoločenstva však môže byť definícia spotrebiteľa podľa ust. § 52 ods. 4 OZ, v zmysle ktorého ide o „fyzickú osobu, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej obchodnej činnosti alebo inej podnikateľskej činnosti.“ Spotrebiteľ je považovaný za výlučne fyzickú osobu aj podľa ust. § 2, písm. a) ZoOS: „Spotrebiteľom je fyzická osoba, ktorá pri uzatváraní a plnení spotrebiteľskej zmluvy nekoná v rámci predmetu svojej podnikateľskej činnosti, zamestnania alebo povolania.“ Nakoľko je spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v zmysle ust. § 7 ods. 1 BZ právnickou osobou zriadenou na základe zákona, v prípade uplatnenia striktnie gramatického výkladu vyššie citovaných zákonných ustanovení spotrebiteľskými oprávneniami voči správcovskej spoločnosti, resp. voči správcovi – fyzickej osobe, s ktorým má uzatvorenú mandátну zmluvu na výkon niektorých činností spojených so správou bytového domu, nedisponuje.

V kontexte mandátnej zmluvy uzatvorenej medzi správcom a spoločenstvom je však nevyhnutné uvedomiť si aj ďalšie skutočnosti, rozhodujúce o charaktere a napokon aj o samotnom účele jej uzatvorenia. Ako už bolo uvedené, spoločenstvo na rozdiel od správcu, v rámci svojej podnikateľskej činnosti pri uzatvorení a plnení takejto mandátnej zmluvy nekoná, a napokon ani nemôže konať. Vylučuje to ust. § 7b ods. 4 BZ, v zmysle ktorého sa spoločenstvo nemôže zúčastňovať na podnikaní iných osôb, nemôže uzatvárať zmluvy o tichom spoločenstve a všetky finančné prostriedky vybrané od vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome alebo získané vlastnou činnosťou je povinné zhromažďovať výlučne na účtoch v banke, majiteľom ktorých sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Riadne splnenie povinností správcu, ktoré mu vyplývajú s ohľadom na pozíciu poskytovateľa služby, nie je spoločenstvo v postavení právnickej osoby ovplyvniť o nič viac ako ktorýkoľvek vlastník bytu, resp. nebytového priestoru, ktorý je fyzickou osobou. Vlastníci, ktorí nemajú uzatvorenú zmluvu o výkone správy, sú navyše zo zákona povinní spoločenstvo vytvoriť a zotrvať v ňom. V prípade, ak by voči správcovi, s ktorým uzatvorili mandátnu zmluvu nemohli uplatniť svoje spotrebiteľské oprávnenia, znamenalo by to značné oslabenie ich pozície „slabšej zmluvnej strany“ priamo zo zákona a zároveň výrazné znevýhodnenie oproti vlastníkom, pre ktorých správca zabezpečuje správu komplexne na základe zmluvy o výkone správy.

S uvedenými závermi sa stotožnila aj Slovenská obchodná inšpekcia, a to v stanovisku č. 1968/55/2018, zo dňa 10.07.2018, prostredníctvom ktorého vyslovila nasledovné: „Spoločenstvo je v aplikačnej praxi potrebné vnímať ako spotrebiteľa, nakoľko zriadenie správy ako takej je povinnosťou vlastníkov v každom bytovom dome. V prípade ochrany spotrebiteľa tak SOI môže

konštatovať porušenie povinností podnikateľských subjektov voči SVB, i keď reálne sankcionovanie daných subjektov bude problematické, a napríklad pri vyhotovovaní výúčtovania nemožné – za výúčtovanie je zodpovedné spoločenstvo i napriek tomu, že sa si ho dá vypracovať inou osobou. SVB nie je podnikateľom, je dokonca povinne zriaďované. Vzhľadom na danú úpravu vlastníci nemajú na výber a ich postavenie a schopnosť ochrany vlastných záujmov prostredníctvom právnickej osoby – spoločenstva, sa vôbec nelíši od postavenia klasickej fyzickej osoby, ktorá ma explicitne priznanú ochranu práv spotrebiteľa. Pri odvodzovaní skutočného postavenia spotrebiteľa sa má za to, že v prípade spoločenstva ide o tzv. kolektív spotrebiteľov, ktorí nemajú inú možnosť ako vystupovať v zastúpení SVB. Preto by sa na tento kolektív mala uplatňovať ochrana spotrebiteľa, nakoľko ide v konečnom dôsledku o záujme fyzických osôb – spotrebiteľov, ktorí si týmto spravujú vlastný majetok a ich činnosť spĺňa naj-

dôležitejší účel zákona, a teda nejde o podnikateľskú alebo obchodnú činnosť.“

S ohľadom na vyššie uvedené skutočnosti je nepochybné, že na účely uplatnenia ochrany spotrebiteľa je v prvom rade potrebné vymedziť osobný rámec pôsobnosti zákona, t. j. okruh subjektov, na ktoré sa spotrebiteľské právne normy vzťahujú. Aj keď je spoločenstvo v zmysle BZ právnickou osobou, v prípade, ak by si voči správcovi ako mandatárovi odplatne zastrešujúcemu niektoré činnosti správy svoje spotrebiteľské oprávnenia uplatniť nemohlo, išlo by o rozpor so samotným zmyslom spotrebiteľských právnych noriem a tiež o výrazne znevýhodnenú pozíciu voči tým vlastníkom bytov a nebytových priestorov, pre ktorých správca zabezpečuje správu bytového domu na základe zmluvy o výkone správy v plnom rozsahu.



EasySVB – PROGRAM PRE SPRÁVU BYTOV

Zaberá Vám správa domu veľa času, lebo súvisiace práce robíte ešte stále ručne?
Máte už zastaraný program a chceli by ste ho vymeniť za novší a prehľadnejší?
Hľadáte profesionálny a cenovo dostupný program s perspektívou do budúcnosti?



Máme pre Vás riešenie:

Program **EasySVB** sa vyznačuje **jednoduchosťou ovládania** a maximálnou prehľadnosťou spracovávaných údajov. Vzhľadom na veľmi odlišné požiadavky bol program navrhnutý tak, aby sa dokázal prispôbiť individuálnym potrebám **každého bytového či neby-**

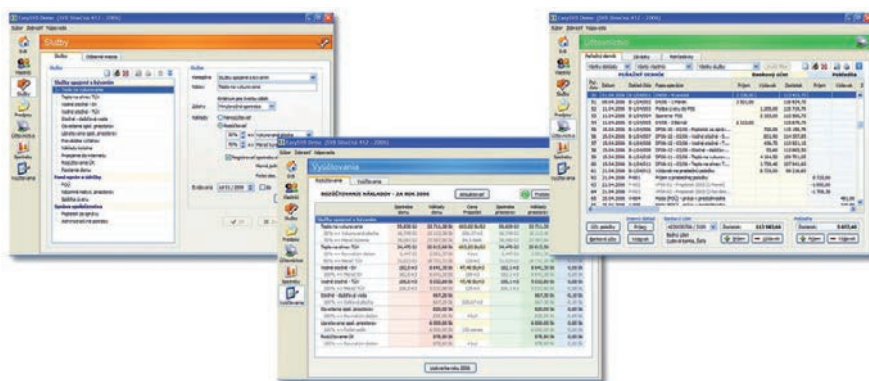
tového domu - takmer všetko sa dá voľne konfigurovať.

Program **EasySVB** je postavený na nových technológiách, pracuje pod operačným systémom Windows a nemá vysoké požiadavky na výkon počítača. Má **moderný vzhľad**, poskytuje vysoký **komfort ovládania** a vďaka dôkladnému testovaniu je program **mimoriadne stabilný**.

Keďže našim najvyšším cieľom je **spokojný zákazník**, poskytujeme všetkým klientom trvale **nadštandardný servis**.

Vzhľadom na narastajúcu požiadavku pracovať s programom **na viacerých počítačoch** - bez potreby prenášania dát, poskytujeme program aj v **sieťovej verzii**. Pri tomto riešení sú dáta uložené buď vo Vašej **lokálnej sieti** alebo ešte lepšie v **cloud** (na serveri v dátovom centre), kde sú tieto dáta zároveň automaticky **zálohované**. Dáta sú **nepretržite dostupné** z ktoréhokoľvek počítača pripojeného k sieti.

Program funguje aj ako **prenosná verzia**, vďaka čomu sa dá nainštalovať na prenosné zariadenie (USB-kľúč, USB-disk), takže program môžete mať stále pri sebe a spustiť ho **na ľubovoľnom počítači**.

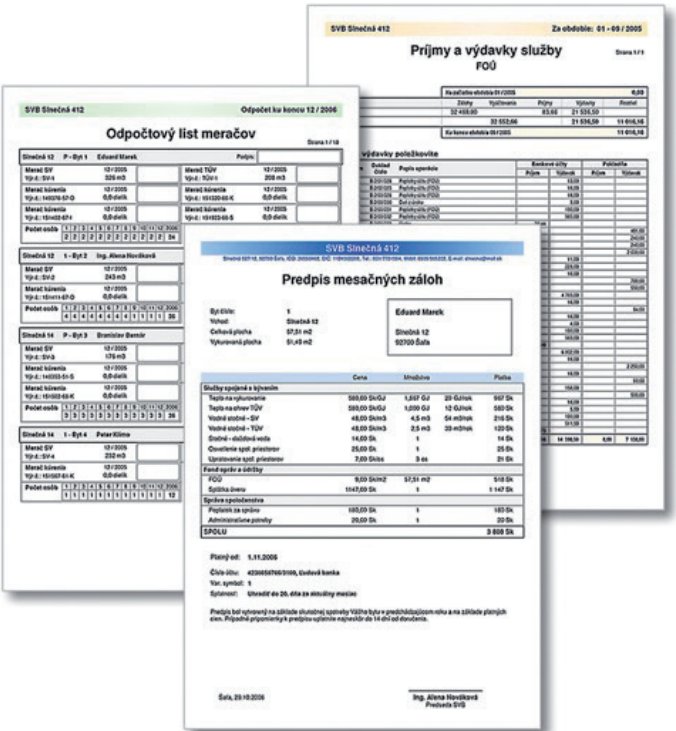


Pomocou programu EasySVB jednoducho: vediete kompletnú evidenciu spravovaných bytov

- evidencia bytov a nebytových priestorov
 - možnosť vytvoriť až 10 užívateľských parametrov priestorov
- evidencia meračov
 - voľne konfigurovateľné typy meračov
 - možnosť zadať koeficient merača a koeficient polohy
 - **automatické sledovanie potreby výmeny** meračov
- evidencia vlastníkov a užívateľov bytov
 - bezproblémová výmena vlastníkov počas roka
 - podpora SIPO
- evidencia služieb poskytovaných SVB
 - vytvorenie ľubovoľných služieb podľa potrieb Vášho SVB
 - voliteľné kritérium pre tvorbu záloh a spôsob rozúčtovania
 - priradenie služieb k bytom, ktoré ju odoberajú

vytvárate predpisy mesačných záloh pre vlastníkov

- podľa kritérií, ktoré sú schválené v spoločenstve
 - cenník služieb umožňuje expresné vytvorenie predpisov
 - automatická tvorba nových predpisov podľa minuloročnej spotreby vlastníkov a aktuálnych cien energií
- tlač predpisov mesačných záloh na profesionálnej úrovni
 - vrátane pečiatky, podpisu štatutára a loga SVB

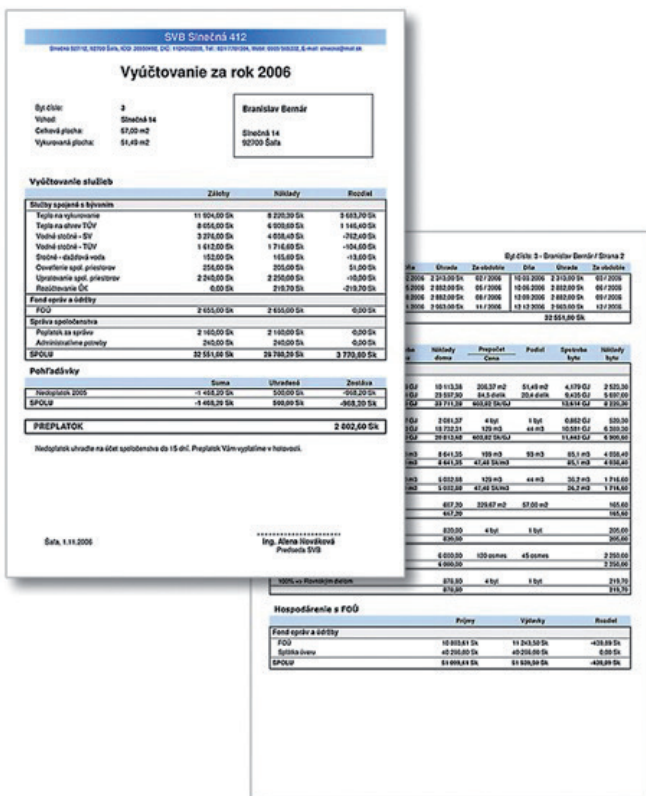


vediete jednoduché alebo podvojnú účtovníctvo

- účtovné doklady slúžia zároveň ako podklady k výúčtovaniu
 - nie je potrebné nahrávať dvojmo tie isté údaje
- automatické spracovanie údajov šetrí Váš čas
 - **import bankových výpisov** 11 bánk s automatickým párovaním záväzkov, pohľadávok a záloh od vlastníkov
 - **príkazy na úhradu** záväzkov a preplatiek vlastníkov sa dajú nainportovať do Vašej banky **cez internetbanking**
 - vytváranie upomienok a **penalizácia**
- analytické tlačové zostavy na sledovanie vývoja SVB
 - **zaevidujete koncoročné stavy meračov a počty osôb**
- tlač odpočtového listu meračov, vrátane osobomesiacov
 - zjednodušuje odpočet meračov v bytoch
- jednoduché nahratie hromadného odpočtu meračov
 - **import stavov meračov s diaľkovým odpočtom** pre firmy **APATOR, ENBRA, ISTA, SUMIT, TECHEM, YZAMER**

vytvoríte ročné vyúčtovanie služieb spojených s bývaním

- rozúčtovanie skutočných nákladov na vlastníkov
 - podľa Vášho nastavenia a v súlade s platnou legislatívou
- profesionálna tlač prehľadných vyúčtovaní
 - informácia o stave vo fonde prevádzky, údržby a opráv
 - **grafy spotrieb** na porovnanie s predchádzajúcimi rokmi





EASYDOM – INTERNETOVÁ SPRÁVA DOMU

Chcete robiť správu transparentne, s využitím moderných informačných technológií? Máte problém s nízkou účasťou na schôdzach, čo bráni kvalifikovanému hlasovaniu? Chcete, aby boli vlastníci informovaní o chode domu priebežne a nie len raz za rok?

Spravujte dom cez internet – vďaka nášmu webovému portálu EasyDom to bude pre Vás hračka.

Internetová správa **EasyDom** je nadstavbou programu **EasySVB**. Po nahrať údajov za aktuálny mesiac jednoducho **vyexportujete** vybrané **údaje na web**. Pri prvom použití program vygeneruje všetkým vlastníkom prihlasovacie údaje, ktoré im môžete zaslať mailom, prípadne odovzdať písomne alebo telefonicky. Pomocou nich sa potom kedykoľvek prihlásia na stránku **EasyDom** – priamo zo svojho **počítača, tabletu** alebo **mobilného telefónu**.

Vyskúšajte si demoverziu: www.easydom.sk

EasyDom umožňuje vlastníkom bytov:

- byť neodkladne informovaný pomocou **nástenky** o aktuálnych oznamoch od správcu (automatická notifikácia všetkým vlastníkom mailom)
- sledovať **vybrané údaje svojho bytu** a domu cez internet (predpis záloh, prehľad svojich platieb, stav FOÚ, vyúčtovanie)
- aktívne sa zúčastňovať na **diskusii vo fóre** domu a vyjadrovať sa k aktuálnym témam
- prezeráť si **dokumenty**, uložené na web správcom (napr. zápisnice, zmluvy, cenové ponuky, fotografie, došlé faktúry)
- zúčastniť sa **hlasovania** k dôležitým otázkam, týkajúcim sa správy domu

The screenshot shows the 'Zostavy' (Reports) section of the EasyDom web application. It displays a 'Prehľad platieb k 31.10.2012' (Payment overview as of 31.10.2012) for 'SVB Sinečná 412' and 'Byt 6'. The table below shows the details of payments and dues.

SVB Sinečná 412		Sinečná 12		Byt 6
Predpisy záloh	Predpis	Úhrada	Dňa	Rozdiel
Za obdobie 01 / 2012	142,60 €	142,60 €	19.01.2012	
Za obdobie 02 / 2012	142,60 €	142,60 €	23.02.2012	
Za obdobie 03 / 2012	142,60 €	142,60 €	19.03.2012	
Za obdobie 04 / 2012	142,60 €	142,60 €	23.04.2012	
Za obdobie 05 / 2012	142,60 €	142,60 €	17.05.2012	
Za obdobie 06 / 2012	142,60 €	142,60 €	25.06.2012	
Za obdobie 07 / 2012	142,60 €	142,60 €	25.07.2012	
Za obdobie 08 / 2012	142,60 €	142,60 €	20.08.2012	
Za obdobie 09 / 2012	142,60 €	142,60 €	21.09.2012	
Za obdobie 10 / 2012	142,60 €			-142,60 €
SPOLU	1 426,00 €	1 283,40 €		-142,60 €

Pohľadávky	Pohľadávka	Úhrada	Dňa	Rozdiel
Preplatok 2011	-80,16 €	-80,16 €	02.04.2012	
SPOLU	-80,16 €	-80,16 €		0,00 €

NEDOPLATOK -142,60 €



ŠTOLC CAD-Software
 Kukučínova 19
 927 00 Šaľa
 Telefón: 0904 454 744
 Email: info@easysvb.sk
 Web: www.easysvb.sk

Naša spoločnosť bola založená v roku 1992. Program EasySVB je na trhu od roku 2005 a dnes sa pomocou neho spracovávajú vyúčtovania v 3200 domoch pre takmer 100 000 bytov.



ZDRUŽENIE NA POHODE AJ LETAVÁCH 2018

Počas leta každý z nás hľadá oddych, relax, nové zážitky i letné radovánky. My sme sa rozhodli neleniť a zúčastnili sme sa podujatí, ktoré boli pre nás zdrojom nových nápadov a pohľadov. Mladí ľudia sa s nami podelili o svoje názory a predstavy na bývanie v bytových domoch na Slovensku.



Pohoda festival 2018

Pod trenčianskym hradom sa aj tento rok uskutočnil ďalší ročník festivalu s 22. ročnou históriou, a nebolo veľkým prekvapením, že bol aj tento rok vypredaný do posledného miesta. 30-tisíc ľudí prišlo za vidinou zábavy, relaxu, hudobnej kultúry, ale aj načerpania nových informácií s možnosťou diskusie na témy, ktoré aktuálne trápia Slovensko. My sme to využili a priniesli sme na festival témy, na ktoré sme dostali zaujímavé odpovede.

Počas festivalu vystúpili odborníci s prednáškami a následne bol veľký priestor na diskusiu, ktorá bola inšpiratívna pre všetky zúčastnené strany. Mladí ľudia prišli diskutovať na témy modernej filozofie odpadového hospodárstva v bytových domoch na Slovensku či aktuálne problémy vyskytujúce sa pri bývaní v panelákoch.

Okrem vyhradeného času na vopred avizované prednášky, navštevovali stan ZLSBD aj jednotlivci, ktorí prichádzali s otázkami ohľadom výmeny správcu, nespokojnosti s obnovou bytového domu či neprispôsobivými susedmi. Všetky problémy s návštevníkmi riešila Oľfia Leskovská, odborníčka v oblasti správy a tiež zakladateľka ZLSBD.

LETAVY 2018

V rekreačnej oblasti Kokava – Lína sa Zdrúženie začiatkom augusta zúčastnilo 33. ročníka letného umeleckého tábora, ktorý organizuje Občianske združenie LETAVY. Cieľom letného tábora je združiť mladé talenty z celého Slovenska a dať im možnosť prostredníctvom lektorov, zlepšiť sa vo vybranej umeleckej disciplíne, ako napr. divadelná, výtvarná, filmová, hudobno-tanečná, literárna alebo umelecká fotografia. Lektori, ktorí sa pravidelne zúčastňujú na Letavách sú pre-



dovšetkým zo Slovenska, ako napr. herec Marek Majeský, herečka Jana Olhová či tanečník Ladislav Cmorej, ale aj z Českej republiky, Maďarska Poľska aj Rakúska. Mladí účastníci spolu s lektormi na konci týždňa predstavia svoje diela formou výrobkov, tvorby alebo predstavenia. Zdrúženiu pre lepšiu správu bytových domov nie sú ľahostajné mladé nádejné talenty, preto sa rozhodlo podporiť tento dlhoročný projekt a prispieť tak k ich rozvoju.

Mladých talentov sme sa rovnako pýtali na tému bývanie v paneláku. Kreativci neváhali a poskytli nám zaujímavé názory a inšpiratívne pohľady na otázku „Prečo zostať bývať v paneláku?“. Odpovede sme si nechceli nechať pre seba, nakoľko vás môžu pobaviť rovnako dobre ako nás.



Prečo zostať bývať v paneláku?

1. Lebo mám peknú susedu
2. Môžete brať susedovi veci z pivnice
3. Dobrý sused požičia, dobrá suseda dá
4. Ľudia majú k sebe bližšie
5. Na chodbe je cítiť všetko čo sa varí
6. Lebo tam bývajú rôzne národnosti

Leto 2018 sa skončilo, ale už teraz sa tešíme na to ďalšie.

Inovatívna technika na meranie spotreby energií a vody v bytových domoch

Rádiový systém *symphonic*[®] 3 *sensor net* otvára nové možnosti pri procesoch odpočtov, integrácii údajov do systému rozpočítavania a zobrazovaní dát. Meracie prístroje spoločnosti ista garantujú vysokú spoľahlivosť, precízne meranie a dlhú životnosť.



doprimo[®] 3 radio

Elektronický pomerový rozdeľovač tepla je koncipovaný ako 2-senzorový prístroj so zabudovaným rádiovým modulom. Do pamäti ukladá hodnoty za posledných 14 mesiacov a hodnotu ku dňu odpočtu za minulý a predminulý rok.

doprimo[®] 3 radio umožňuje diaľkový odpočet dát, ktorý je možné realizovať pochôdzkovým spôsobom „walk by“ alebo automatickým prenosom dát cez zbernicu.



domaqua[®] m

Jednотokový lopatkový suchobežný bytový vodoměr s magnetickou spojkou a valčekovým počítadlom je optimálnym riešením pre malé prietoky. Zaručuje vysokú spoľahlivosť prevádzky a presnosť merania. Vodoměr môže byť inštalovaný horizontálne alebo vertikálne.

Vďaka svojej dômyselnej konštrukcii, s možnosťou dodatočného pridania rádiového modulu, sa dá vodoměr jednoducho integrovať do rádiového systému aj dodatočne po montáži.



memonic[®] radio net

Úlohou zbernice je administrácia a riadenie rádiovéj siete, komunikácia s nainštalovanými zariadeniami, zber dát a ich transfer cez rádiovú službu GSM/GPRS. Zbernica dokáže spravovať až 1000 rádiových meracích zariadení, v dosahu 50 m od zbernice dát **bez potreby inštalácie prídavných zariadení**, ktoré často navyšujú počiatkové náklady.

Systém umožňuje online monitoring spotrieb cez internetový portál.

Všetky rádiové zariadenia od spoločnosti ista sa napájajú výlučne na lítiovú batériu so životnosťou 10 rokov (plus 2 roky rezervy) a sú zabezpečené proti neoprávnenej manipulácii a zneužitiu dát. Rádiový modul funguje na princípe obojsmernej komunikácie, čím sa zvyšuje spoľahlivosť prenosu dát a zároveň sa minimalizuje zaťaženie domácnosti elektromagnetickým žiarením.

Viac informácií o našich produktoch a službách nájdete na: www.ista.sk.



PRIPRAVUJEME PRE VÁS NOVINKY

Inovácie, nové trendy a postupy, moderný prístup a rozširovanie služieb, to všetko sme sa rozhodli priniesť počas nadchádzajúcich 4 mesiacov. Sme radi, že dennodenne pomáhame členom Združenia a tešíme sa, keď nám dávajú pozitívnu spätnú väzbu. Semináre o lepšej správe získavajú čoraz viac účastníkov a my nepoľavujeme v intenzite a prichádzame s ďalšími 20 podujatiami.



Semináre o lepšej správe bytového domu

Počas troch nadchádzajúcich mesiacov budeme cestovať po Slovensku a prinášať vám odborné témy tak, ako sme to sľúbili začiatkom roka. Naším cieľom je, aby všetky spoločnosti vlastníkov bytov aj správcovské spoločnosti mali možnosť bezplatne sa zúčastniť odborného podujatia, kde budú odborníci z rôznych oblastí zodpovedať všetky nastolené problémy. Témy prednášok budú z oblasti práva, ekonomiky, techniky, energetiky a komunikácie. Miesta konaní seminárov, rovnako aj aktuálny program nájdete na webových stránkach Združenia.



September

- 17. 09. Prešov, Hotel Lineas
- 19. 09. Spišská Nová Ves, Hotel Metropol
- 20. 09. Poprad, Hotel Poprad
- 26. 09. Bratislava, APORES

Október

- 10. 10. Martin, Mestský úrad
- 11. 10. Púchov, Dom kultúry
- 22. 10. Trenčín, Galéria Vážka
- 24. 10. Trnava, Hotel Spectrum
- 29. 10. Topolčany, Hotel Kaštieľ
- 30. 10. Nové Mesto nad Váhom, Mestské kultúrne stredisko

November

- 13. 11. Rimavská Sobota, Sobotský urýchľovač
- 14. 11. Lučenec, Hotel Clavis
- 15. 11. Nové Zámky, Hotel Grand
- 19. 11. Galanta, Hotel City
- 28. 11. Brezno, Hotel Rohožná
- 29. 11. Zvolen, Mestský úrad



Semináre Legislatívny kompas správcu

V prvom polroku 2018 sme zrealizovali 6 odborných podujatí, kde sa vystriedalo 7 vybraných odborníkov napríklad na témy: Zákonné záložné právo a jeho výhody, Správny postup pri hlasovaní, Osobný bankrot, Ako správne riadiť ľudí a činnosti v dome či Základný energetický rozhľad správcu.

Pre vysokú úspešnosť sme v ďalších 4 mestách Slovenska pripravili obdobné podujatia, kde by sme chceli predstaviť nové témy alebo inovovať najviac páľčivé pre správcovské spoločnosti či spoločnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Podujatia sú koncipované tak, aby poskytovali základný pomocný nástroj pre vybranú skupinu a boli odrazovým a informačným mostíkom k lepšej správe.

- 18. 09. Prešov, Hotel Lineas
- 27. 09. Bratislava, APORES
- 23. 10. Trenčín, Galéria Vážka
- 25. 10. Trnava, Holiday Spectrum

OCHRANA PRED POŽIARMÍ V BYTOVÝCH DOMOCH ČASŤ 1.

Ako správca a zároveň technik požiarnej ochrany sa veľmi často stretávam s postojom vlastníkov, že požiarne ochrana v bytovom dome je niečo čo sa ich veľmi netýka a skôr obťažuje, vnímajú ju iba ako čosi doplnkové a hlavne zbytočne drahé. Opačný postoj zaujímajú tí, ktorí si už skúsenosťou s požiarom prešli. Faktom však zostáva, že prvá skupina vlastníkov zatiaľ počtom tú druhú výrazne prevyšuje. A to napriek štatistikám, ktoré udelili požiarom v bytových domoch neúprosne tretiu priečku.

A tak je to najmä na nás – správcov – aby sme vlastníkov oboznámili s realitou, o ktorej často ani netušia. Iba málokto si uvedomujú skutočnosť, že byty, ktoré budú z hypotéky ešte dlhé roky splácať, a v ktorých sa často nachádza všetok ich majetok, sú veľmi zraniteľným prostredím. A ešte zraniteľnejší v nich pri požiare bývajú práve ľudia. A veruže nie, poisťovňa škody nepokryje pokiaľ zistí akékoľvek pochybenie na strane vlastníka.

V jednotlivých častiach nášho seriálu o ochrane pred požiarom v bytových domoch si povieme, krok za krokom, aké povinnosti sa nás týkajú, na čo si dávať pozor, aké technické zariadenia v tejto oblasti existujú, ako, kedy a kým zabezpečovať ich kontroly, akú dokumentáciu z oblasti OPP má mať dom ale najmä ako môžeme povedomie o ochrane pred požiarom (OPP) v bytových domoch zvýšiť. Ako správcovia máme tých možností našťastie pomerne dosť. Dobré informovanie vlastníka je aspoň akou takou zárukou, že v prípade vzniku nebezpečnej situácie (a nemusí to byť hneď požiar) sa zachová správne, rozvážne, nespánikári a možno ešte aj podá pomocnú ruku tam, kde to bude treba.

V prvom rade je dobré si povedať, že úlohy ochrany pred požiarom sa každého z nás týkajú hneď v niekoľkých rovinách:

- správca ako podnikajúci subjekt (právnická osoba alebo fyzická osoba-podnikateľ)
- správca ako osoba zabezpečujúca ochranu vlastníkov (povinnosti pri správe budov)
- správca ako bežný radový občan.

Každá z týchto našich rolí so sebou nesie isté povinnosti pri ochrane pred požiarom.

Začnime základnou informáciou a to zákonom č. 314/2012 Z. z. o ochrane pred požiarom v znení neskorších predpisov (ostatnú novelu nájdete pod č. 129/2015 Z. z., ktorý určuje vlastníkovi bytového domu, spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ako aj správcovi bytového domu povinnosť zabezpečiť pri správe bytového domu plnenie úloh ochrany pred požiarom. Tieto povinnosti sa týkajú spoločných častí a spoločných zariadení bytového domu (chodby, nebytové priestory, pivnice, garáže a pod.). Netýkajú sa teda bytov ani iných prevádzok, ktoré sa v bytovom dome môžu nachádzať. Na tie musí byť zabezpečený výkon povinností vyplývajúcich zo zákona OPP prevádzko-



vateľom takejto činnosti – či už ide o administratívu, obchodnú činnosť, služby či iné. Tu možno odbočím ale upozorním na dôležitú úlohu správcu, ktorý pri podpise Zmluvy o nájme nebytových priestorov patriacich do spoločných častí domu, nesmie pozabudnúť uviesť tú veľmi dôležitú vetičku: „Nájomca sa zaväzuje dodržiavať všetky bezpečnostné a požiarne predpisy v zmysle aktuálne platnej legislatívy, v plnom rozsahu zodpovedá v prenajatom priestore za bezpečnosť práce v zmysle Zákona č. 124/2006 Z. z. o bezpečnosti a ochrane zdravia pri práci a súčasne sa zaväzuje dodržiavať všetky povinnosti vyplývajúce zo Zákona č. 314/2001 Z. z. o ochrane pred požiarom a to na vlastné náklady.“ Táto formulácia samozrejme nie je jediná možná, jej obsah však dáva za povinnosť nájomcovi zabezpečiť všetko na poli ochrany pred požiarom v prenajatej prevádzke čím odníma túto povinnosť z pliec správcu (§ 6). Určite postup prenesenia povinnosti v oblasti OPP odporúčam, nie je v silách správcu zabezpečovať výkon OPP v prevádzkach, kam sa často nevie ani dostať. V prípade neprenesenia povinnosti na nájomcu navyše zostáva plná zodpovednosť na strane správcu! Je preto tiež dobré, aby si správca reálne naplnenie povinnosti u nájomcu preveril. Ak sa však v prenajímaných priestoroch nachádzajú požiarne zariadenia (hasiace prístroje, hydranty, požiarne uzávery), ktoré sú majetkom domu alebo tvoria súčasť požiarne-technického zariadenia domu (sprinklery, detektory EPS, tlačidlové hlásiče a pod.) zabezpečovanie ich pravidelných kontrol a servisu spadá naďalej do povinností správcu.

Pri prenájme ešte upozorním na jeden dôležitý fakt a tým je účel, na ktorý je prenajímaný priestor poskytnutý. Ten musí byť bezpodmienečne v súlade s kolaudačným rozhodnutím. Ak tomu tak nie je, je nevyhnutné priestor „rekaludovať“ teda zmeniť účel využitia priestoru. Súčasťou zmeny účelu využitia časti stavby je i Projekt o požiarnej bezpečnosti stavby vypracovaný Špecialistom požiarnej ochrany (ŠPO) pre konkrétnu prenajímanú prevádzku s prihliadnutím na všetky činnosti, ktoré sa v nej budú vykonávať. V projekte môže byť navrhnuté dovybavenie prevádzky ďalšími požiarnymi zariadeniami, napr. hasiacimi prístrojmi – tieto však už budú zakúpené aj kontrolované na náklady a zodpovednosť nájomcu. Ďalším špecifikom, na ktoré treba upozorniť je skutočnosť, že z hľadiska OPP nie je jedno či správu vykonáva správca alebo spoločenstvo vlastníkov (SVB).

Ako už z týchto riadkov vyplýva, povinnosti pri dodržiavaní OPP je skutočne viac než si mnohí myslíme. Aby sme ich



všetky zvládali a náš spánok tak mohol naďalej zostať pokojný, sú pre nás pripravení odborníci, ktorí nám so všetkým poradia, zabezpečia, veci skontrolujú. Navyše mnohé z činností OPP musíme zo zákona vykonávať práve a výhradne ich prostredníctvom. Týmto ľuďmi sú technici a špecialisti požiarnej ochrany (TPO a ŠPO, § 9). Nájdite si preto vo svojej lokalite toho, s ktorým sa vám bude dobre spolupracovať, ktorý má dobré referencie a aj cenné skúsenosti.

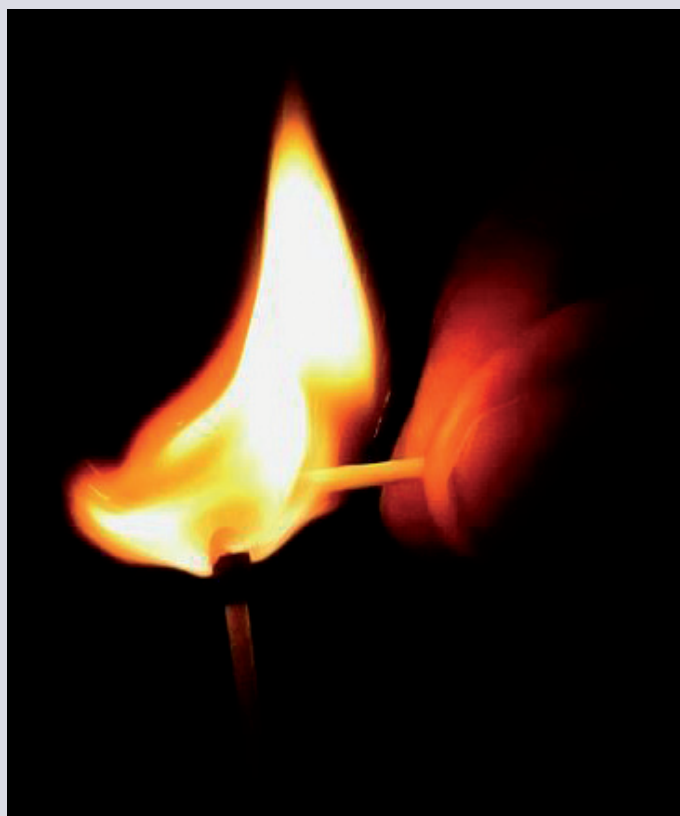
Správca ako podnikajúci subjekt.

Zákon tu delí podnikateľov na dva tábory – menší podnikateľ a väčší podnikateľ (§ 7).

Ten menší, menší správca, je podnikateľský subjekt, ktorý má najviac 5 zamestnancov, na svoju činnosť využíva priestor menší ako 100 m² a nevykonáva činnosti so zvýšeným nebezpečenstvom vzniku požiaru.

Väčším podnikateľom a teda i väčším správcom je ten, ktorý nespĺňa horeuvedené podmienky – teda má viac ako 5 zamestnancov a priestor väčší ako 100 m². Sem patria aj všetky SVB napriek tomu, že majú menej ako 5 zamestnancov (niekedy ani jedného) ale priestor, v ktorom vykonávajú svoju činnosť je väčší ako 100 m² – považuje sa za neho totiž celý bytový dom.

Delenie na „dva tábory“ so sebou prináša aj ďalší fenomén – a tým je rozdielny rozsah povinností. Tieto sú presne špecifikované najmä v § 4. Kým menšieho správcu sa dotýka iba povinnosť písm. e) § 4 – „z hľadiska OPP zabezpečovať školenia a overovanie vedomostí OPP svojich zamestnancov a osôb zdržiavajúcich sa vo svojich priestoroch“, všetci ostatní sú povinní zabezpečovať plný rozsah povinností podľa písmen a) až p). Ďalšie povinnosti zákona sa však už bez výnimky týkajú



„oboch táborov“ – a to najmä § 5, § 6 bod 1, § 8 a § 13. Stále však hovoríme o povinnostiach platných v rovine „správca – podnikateľ, zamestnávateľ“.

Správca ako osoba vykonávajúca správu bytového domu.

Začnime citáciou zákona 314/2001 Z. z. § 6a, ktorý sme si už čiastočne spomenuli na začiatku článku: „*Vlastník bytového domu, spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome a správca bytového domu* (§ 5a) sú povinní zabezpečiť pri správe bytového domu plnenie úloh ochrany pred požiarmi, ktoré sa týkajú spoločných častí bytového domu a spoločných zariadení bytového domu, podľa § 4 písm. a) až c), g) až i) a k) až p), § 5 písm. a) až c), i) a j) a § 8 písm. f) s tým, že o splnení povinnosti podľa § 4 písm. a) vyhotoví technik požiarnej ochrany záznam; obsah záznamu o vykonaní preventívnej protipožiarnej prehliadky a druhy dokumentácie pre bytové domy ustanoví všeobecne záväzný právny predpis, ktorý vydá ministerstvo.“ A teraz úprimne, píšeme rok 2018 a ministerstvo zatiaľ žiadny záväzný predpis nevydalo. Nezostáva nám teda iné ako jeho úlohu suplovať - v jednej z ďalších častí nášho seriálu sa preto budeme venovať práve dokumentácii, ktorú by ste mali pre bytové domy mať.

Rozsah povinností vyplývajúcich z § 4, § 5 a § 8 zákona 314/2001 Z. z. je široký. V skratke si tieto povinnosti teraz zhrnieme (nejde o úplné znenie zákona, zameriame sa na činnosti súvisiace s výkonom správy, niekde si uvedieme príklady):

- vykonávanie **preventívnych protipožiarnych prehliadok** (§ 14 vyhl. 121/2002 Z. z.)
 - v obytných domoch každých 12 mesiacov
 - v priestoroch slúžiacich na administratívu každých 6 mesiacov (kancelária správcu, priestory prenajímané výhradne na administratívnu činnosť,...)
 - vo všetkých ostatných objektoch každé 3 mesiace (polyfunkčná časť bytového domu, garáže, obchodné prevádzky,...)
- plnenie opatrení na OPP na miestach **so zvýšeným nebezpečenstvom** vzniku požiaru, pri činnostiach so zvýšeným nebezpečenstvom, v čase zvýšeného nebezpečenstva vzniku požiaru, pri podujatiach,... (pri výmene strešných krytín či podláh ako je lepenie izolačných fólií, linolea; zváranie pri výmene stupačiek a rozvodov, delenie kovov plameňom pri výmene radiátorov,...)
- určovanie **miest so zvýšeným nebezpečenstvom** vzniku požiaru (skladovanie horľavých a horenie podporujúcich látok; nezaraďujte sem však moderné domové kotolne iba si tým pripravíte prácu navyše,...)
- umožňovanie výkonu **kontrol štátneho požiarneho dozoru** (hasiči chodia od roku 2015 na kontroly bez predchádzajúceho ohlásenia a to na bytové domy, ktoré majú nad 8 podlaží, tie menšie kontroluje preventívár obce)
- plnenie opatrení na **odstránenie zistených nedostatkov**
- **prevádzkovanie technických zariadení** podľa všeob. záväzných právnych predpisov (realizácia revízií pri vyhradených technických zariadeniach; prevádzkovanie zariadení v zmysle pokynov výrobcu,...)
- pri **vypracúvaní projektovej dokumentácie**, usku-točňovaní stavieb a ich využívaní, **zmene stavieb** dodržiavanie požiadaviek na protipožiarnu bezpečnosť

- stavieb (dvere, ktoré sú požiarnym uzáverom musia mať rovnakú požiarnu odolnosť ako mali tie staré príp. vyššiu; nezabúdať na zabezpečenie a označovanie požiarnych prestupov; pozor pri samovoľných prerábkach bytových jadier a s tým súvisiacich neodborných zásahoch v požiarnych deliacich konštrukciách,...)
- zabezpečiť aby pri **zmene užívania stavby** nedošlo k zníženiu protipožiarnej bezpečnosti stavby alebo jej časti (týka sa to aj napr. zmeny využívania spoločných priestorov domu na priestory určené na prenájom a podnikanie; či vytvorenie novej domovej kotolne,...)
 - zabezpečiť **pravidelné čistenie a kontrolu komínov**, preskúšanie pred pripojením spotrebiča,... (domové kotolne; spoločné komíny v starších bytových domoch, ktoré sa používajú,...)
 - **dodržiavať technické podmienky** pri prevádzke palivových spotrebičov, eletrotepelných spotrebičov, komínov, dymovodov,...
 - pri **manipulácii s horľavými látkami**, horenie podporujúcimi látkami dodržiavať protipožiarne bezpečnosť (vybavenie pracoviska primeraným množstvom a druhom hasiacich prístrojov; zabezpečenie vetrania; mať platný príkaz na zváranie;...)
 - zabezpečovanie plnení ustanovení povinností a určených úloh na úseku ochrany pred požiarmi osobami, ktoré majú **požadovanú odbornú spôsobilosť** alebo osobitné oprávnenie (aby všetky kontroly a opravy vykonávali iba osoby s platným osvedčením ak sa vyžaduje,...)
 - inštalovať vhodné druhy **požiarnych zariadení** a vykonávať ich **kontrolu** a **údržbu** osobou s odbornou spôsobilosťou, uchovávať dokumentáciu, označovať,...
 - označovať a udržiavať trvale voľné únikové cesty, únikové východy a zásahové cesty,... ako aj prístup k uzáverom energií a požiarnym zariadeniam (toto je bod, ktorý vo väčšine bytových domov zostáva zlým snom správcov a hasičov)
 - strpieť umiestnenie signalizačného zariadenia - za primeranú náhradu
 - **oznámiť každý požiar**
 - poskytovať potrebné doklady, súčinnosť a pomoc pri zisťovaní príčiny vzniku požiaru
 - nepoužívať požiarné zariadenia, hasiace látky, hasičskú techniku na ktoré **nebol vydaný certifikát**, vyhlásenie o parametroch, vyhlásenie o zhode ak sa vyžadujú.

Správca ako bežný občan.

Ani na nás, bežných ľudí zákon č. 314/2001 Z. z. nezabudol. O povinnostiach, ktoré ako obyčajný smrteľník máme väčšina z nás skutočne vôbec, ale vôbec netuší. Zo všetkých presne špecifikovaných v § 14 si spomeňme:

- konať tak, **aby nedošlo k vzniku požiaru**
- pri **uskutočňovaní stavieb ich zmien** a užívaní zabezpečiť požiarnu bezpečnosť
- inštalovať a kontrolovať **požiarné zariadenia** a udržiavať ich v akcieschopnom stave
- umožniť **výkon preventívnych protipožiarnych** prehliadok v rodinných domoch a iných stavbách okrem bytov a zabezpečiť odstránenie zistených nedostatkov
- zabezpečovať pravidelné **čistenie a kontrolu komínov** a doklad o tom predložiť kontrolným skupinám obce
- **oznámiť každý požiar**

- nefajčiť ani nepoužívať otvorený oheň na miestach a v čase zvýšeného nebezpečenstva vzniku požiaru ani na miestach, kde by sa oheň mohol rozšíriť (nezakladať ohne v lesoch počas suchých letných období,...)
- **nevypalovať porasty bylín, kríkov a stromov** (vypalovanie patrí k najčastejším príčinám vzniku požiaru)
- **nestažovať prístup** k požiarnym zariadeniam a k uzáverom elektriny, plynu alebo vody (žiaľ častý jav v bytových domoch, ktorý však môže byť veľmi vysoko sankcionovaný)
- nevyvolať **bezdôvodne** požiarny poplach, neprivolať bezdôvodne hasičskú jednotku a nezneužiť linku tiesňového volania (takýto čin môže byť klasifikovaný ako trestný čin poškodzovania a ohrozovania prevádzky všeobecne prospešného zariadenia, ktoré môže byť potrestané pokutou až do výšky 1.659 € a v niektorých prípadoch aj odňatím slobody, naviac hovory na linku 112 sú veľmi dobre vystopovateľné).

A bez výnimky **každý sa musí pokúsiť uhasiť požiar**, ak je to v jeho silách, alebo urobiť kroky k zabráneniu jeho šírenia; urobiť nevyhnutné opatrenia na záchranu ohrozených osôb; požiar ohlásiť a hasičom poskytnúť osobnú pomoc ak o ňu požiadajú (§ 46).

Za spomenutie ešte stojí § 45 - vstup na nehnuteľnosť. Ten ukladá povinnosť vlastníkovi, správcovi alebo užívateľovi nehnuteľnosti vstup na nehnuteľnosť za účelom hasenia alebo opatrení na zamedzenie šírenia požiaru prípadne aj strpenie vypratania pozemku, alebo odstránenia stavieb či porastov - o rozsahu rozhoduje na mieste veliteľ zásahu. Takto vzniknutá škoda môže však byť vlastníkovi následne nahradená - presnejšie to už špecifikujú § 51 až § 56.

Sankcie

Na záver dnešnej časti vás už nechcem ďalej strašiť ani uberať tak dôležitý entuziazmus pri výkone nášho zaujímavého ale náročného povolania správcu. Myslím, že predošlé riadky to už urobili za mňa. Na fakt hroziacich sankcií pri nedodržaní povinností na poli ochrany pred požiarmi vás ale ešte musím upozorniť. Tie sa totiž pre podnikateľa, a teda i správcu, môžu vyšplhať až do výšky 16.596 € a v prípade opakovaného porušenia v období troch rokov môže byť sankcia dvojnásobná (§ 59). Aspoň že ako občanom nám hrozí pokuta o poznanie znesiteľnejšia - najviac do výšky 331 € prípadne iba pokarhanie (§ 61).

Nezabúdajte, že s väčšinou vašich povinností pri ochrane pred požiarmi vám môže významne pomôcť šikovný a zodpovedný technik požiarnej ochrany. Je to jeden z vašich dôležitých partnerov.

Heura, s.r.o.

Leškova 3/A
811 04 Bratislava
0905 420 711
info@heura.sk
www.heura.sk





5 KROKOV K SILNEJŠEJ OCHRANE OSOBNÝCH ÚDAJOV PROSTREDNÍCTVOM POČÍTAČOVÉHO SYSTÉMU

21. storočie je sotva vo svojej päťtine, no už teraz môžeme konštatovať, že nám prinieslo mnoho vymožeností o akých sa našim predkom ani len nesnívalo. Je to tak najmä z dôvodu nevídaného vedeckého a technologického pokroku, ktorý nám okrem iného priniesol aj rozsiahlu elektronizáciu všetkých dostupných údajov. V minulosti veľmi obľúbené písacie stroje a písomné databázy nahradili vysoko výkonné počítače, ktoré sa postupom času stali súčasťou nášho každodenného života. V súčasnosti sú aj staršie generácie, ktoré počítače z rôznych dôvodov dlhodobo odmietali, nútené zvykať si na technologické vymoženosti dvadsiateho prvého storočia a to nielen na pracovné účely, ale aj v bežnom každodennom živote. Výnimkou nie sú ani osoby pôsobiace v správcovských spoločnostiach a spoločenstvách vlastníkov bytov, ktorým práve tento článok môže pomôcť lepšie ochrániť osobné údaje.

Medzi základné povinnosti správcov a spoločenstiev zmysle § 9 ods. 3 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „zákon o vlastníctve bytov“) patrí práve spracúvanie osobných údajov vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Údaje ako sú meno, priezvisko, rodné číslo, adresa trvalého alebo prechodného pobytu, číslo bytu, telefónne číslo, elektronická adresa či dokonca číslo bankového účtu sa tak dostávajú do dispozície osôb, ktoré sú nie vždy oboznámené s rôznymi nebezpečenstvami, ktoré práve rozsiahla elektronizácia v posledných rokoch priniesla. Nebezpečenstvá sú rôzne a ich taxatívny výpočet by nebolo možné vytvoriť, avšak jednému z nich sa v tomto článku budeme venovať a tým je práve útok na osobné údaje prostredníctvom počítačového systému. Pýtate sa, prečo by to niekto robil? Z jedného jediného dôvodu, ktorý je ľudstvu prirodzený od vzniku súkromného vlastníctva – pre získanie majetkového prospechu.

Zabezpečenie vysokej ochrany databázy osobných údajov však pred správcov nie je len možnosťou, ale aj povinnosťou, ktorá vyplýva z § 39 ods. 3 písmena b) zákona č. 18/2018 o ochrane osobných údajov. Uvedená norma ukladá správcovi povinnosť zabezpečiť trvalú dôvernú, integritu, dostupnosť a odolnosť systému spracúvania osobných údajov. Správcovia a spoločenstvá by mali vedieť, akými spôsobmi sa môžu brániť pred útokmi nepovolaných osôb či následným zneužitím osobných údajov. Tento článok opisuje päť základných bodov, ktoré majú za cieľ pomôcť správcovi a spoločenstvám chrániť citlivé údaje a urobiť všetko preto, aby sa predišlo ich zneužitiu.

Krok 1: Zvoľte si silné heslá

Užívateľ počítača používa heslo pri prístupe do takmer každého systému, počínajúc prihlásením sa do samotného počítača až po prístup do rôznych databázových programov či webových stránok. Zvoliť si správne heslo však nie je také jednoduché, ako sa na prvý pohľad môže zdať.

Prvým dôležitým krokom pri voľbe hesla je najmä náročnosť jeho uhádnutia nepovolanými osobami. Odporúčame používať také heslo, ktoré obsahuje kombináciu malých a veľkých písmen, číslíc a interpunkčných znamienok. Nakoľko sa toto heslo zvyčajne zadáva každodenne, zapamätať si jedno konkrétne slovo je určite jednoduchšie ako vybaviť si v pamäti spleť písmen, číslíc a znamienok. Z uvedeného však logicky vyplýva, že zistiť také heslo je jednoduchšie aj pre osobu nepovolanú oboznamovať sa s osobnými údajmi.

Týmto sa plynule dostávame k ďalšiemu bodu, ktorým je zverejňovanie hesla. Neodporúča sa zapisovať si heslo na papier, prípadne do samotného počítača, nakoľko sa takým konaním uľahčuje útočníkom situácia. Taktiež sa odporúča nepoužívať to isté heslo na prístup do viacerých systémov. Posledným dôležitým bodom je nepoužívať heslá ľahko uhádnuteľné. Dobrým príkladom je použitie názvu spoločnosti/správca ako hesla, prípadne použitie svojho mena alebo priezviska. Tieto identifikačné znaky bývajú často prvými, ktoré útočníci pri snahe infiltrovať systém skúšajú, nakoľko mnoho osôb nie je dostatočne opatrných a zvolia si práve takéto ľahko uhádnuteľné heslo.

Krok 2. Používajte antivírusový program

Pomenovanie programu, ktorý infikuje operačný systém a získa prístup k hlbšie uloženým súborom názvom počítačový vírus je celkom výstižné. Počítačový vírus funguje podobne ako vírus v podobe pojmu používaného v zdravotníctve. Úlohou vírusu je najmä urobiť ochranné mechanizmy v počítači nefunkčnými s cieľom jednoduchšieho prístupu k súborom. Vírusy sa do počítača najčastejšie dostávajú dvoma spôsobmi – sťahovaním nedôveryhodných súborov s koncovkou .exe a navštevovaním nezabezpečených stránok, ktoré pri kliknutí otvárajú veľké množstvo „vyskakovacích okien“.

Súbory s koncovkou .exe patria medzi najčastejšie sa vyskytujúce, pretože ide o „executable file“, v preklade „súbor, ktorý dá príkaz čosi vykonať“. V praxi si to predstavte ako ten súbor, na ktorý keď kliknete, tak sa vám otvorí určitý program. Google Chrome, Microsoft excel, Adobe Reader – to všetko sú súbory s koncovkou .exe, ktoré bežne používate. Je však nutné dávať si pozor na to, čo inštalujete. Keď si do svojho počítača nainštalujete zdanlivo neškodný program, ktorý bude bez vášho vedomia zbierať vaše údaje, môže to spôsobiť veľmi nepríjemné následky.

Druhým nebezpečným prvkom, ktorý vám môže spôsobiť nemalé problémy, sú vyskakovacie okná. Určite sa vám už niekedy stalo, že ste si chceli otvoriť internetovú stránku a keď ste niekam klikli, odrazu vám vyskočilo nové okno s reklamou na stávkovú kanceláriu, motivačné video alebo poskytovateľa rôznych služieb. Vyskakovacie okná sú jedným z najrozšírenejších spôsobov zarábania peňazí prostredníctvom internetu, pretože obsahujú reklamy, ktoré by si užívateľ internetu za iných okolností neotvoril. Tieto reklamné stránky sú však často nedôveryhodné a môžu obsahovať škodlivý softvér, ktorý sa tak môže bez vedomia návštevníka dostať do počítača. Vyskakovacie okná, ktoré návštevníka bez upozornenia presmerujú na inú webovú stránku odporúčame ihneď zatvárať.

Z vyššie uvedených dôvodov sa odporúča mať v počítači nainštalovaný kvalitný antivírusový softvér, ktorý dokáže vírusy a škodlivé programy včas identifikovať a odstrániť. Medzi najkvalitnejšie platené antivírusové softvéry na trhu patria NOD32, Norton Antivirus alebo McAfee Security. Z voľne dostupných antivírusových softvérov je najpoužívanejším Avast Free Antivirus. Taktiež je veľmi dôležité pravidelne aktualizovať vírusovú databázu, čo môže prispieť k včasnému odhaleniu čerstvo vytvorených vírusov. Väčšina kvalitných antivírusových programov túto funkciu vykonáva automaticky v pravidelných intervaloch.

Krok 3: Dávajte si pozor pri pripojení na internet prostredníctvom Wi-fi (bezdrôtové pripojenie)

Aby mohli správcovia či spoločenstvá viesť databázu osobných údajov, nepotrebnú k tomu prístup k internetu, avšak pokiaľ ho majú, je to pre nich výhodnejšie z viacerých dôvodov. Nakoľko nie každý vlastník sa môže zúčastniť každej schôdze vlastníkov, v súčasnosti je pre správcov i vlastníkov bytov vhodné a účelné zverejňovať dôležité informácie ohľadom správy bytov na internetovej stránke bytového domu, prípadne určitého vchodu. Prístup k internetu sa dá zabezpečiť dvoma spôsobmi – buď pripojením k pevnej sieti cez sieťový kábel alebo prostredníctvom bezdrôtového pripojenia (wi-fi). Pokiaľ správcovia a spoločenstvá disponujú počítačom typu desktop, zvyčajne sa môžu pripojiť iba k pevnej sieti cez sieťový kábel, zatiaľ čo pokiaľ vlastníka laptop, pripojiť sa môžu aj bezdrôtovo a to na ktorúkoľvek otvorenú, či dokonca aj zaheslovanú wi-fi sieť v ktorejkoľvek kaviarni či na inom dostupnom mieste. Pripojiť sa s laptopom na otvorenú wi-fi sieť však taktiež obsahuje aj vyšší stupeň nebezpečenstva a to najmä z dôvodu, že na rovnakej sieti môže byť pripojený neurčitý počet osôb, ktoré môžu vidieť vaše operácie a následne zaútočiť na vašu databázu. Preto pokiaľ si správca nie je istý, že sieť je bezpečná, radšej by sa mal pripojiť na nezabezpečenú sieť vyhnúť.

Krok 4: Využívajte pseudonymizáciu a šifrovanie

Pseudonymizácia je prevažne novým pojmom, ktorý do nášho právneho poriadku priniesol novelizovaný zákon o ochrane osobných údajov. V skratke by sa pojem „pseudonym“ dal definovať ako krycie meno/číslo. V praxi by pseudonymizáciu mohol správca využiť nahradením niektorých osobných údajov vlastníkov bytov, ako sú meno a priezvisko, bezvýznamným identifikátorom, napríklad číslom, podľa ktorého nemožno identifikovať vlastníkov bez nahliadnutia do separátnej databázy. V separátnej databáze si následne priradí čísla ku konkrétnym menám a priezviskám. Bez prístupu do oboch databáz tak nie je možné priradiť konkrétne údaje konkrétnej osobe. Pokiaľ sa aj útočníkovi podarí získať prístup do jednej z databáz, nebude mu to veľmi platné, nakoľko namiesto mena a priezviska uvidí iba číslo a k nemu priradené zostávajúce osobné údaje. Na druhej strane, pokiaľ sa mu podarí získať prístup len do separátnej databázy, všetko, čo zbadá, bude spleť čísiel a k nim priradené mená a priezviská, bez ostatných osobných údajov. Používaním pseudonymov je možné výrazne riziko útoku na osobné údaje.

V praxi je šifrovanie značne komplikované, ale za účelom dôkladnej ochrany osobných údajov predstavuje priam ideálne riešenie. Šifrovanie vám ako veľmi účinný nástroj ochrany osobných údajov odporúčame využívať najmä

v prípadoch, keď nechcete, aby sa o obsahu vašich e-mailových správ dozvedeli iné osoby ako príjemca. Už v období druhej svetovej vojny vymysleli Nemci prístroj, ktorý šifroval ich správy tak, aby sa nepriatelia nedozvedeli o ich obsahu bez správneho kľúča. Tento prístroj nazvali Enigma a v súčasnosti ho možno nazvať predchodcom moderných počítačových šifrovacích systémov. Jednoduchšie však bude pochopiť princíp šifrovania na modelovej situácii. Predstavte si, že chcete odoslať dôležitý e-mail inému správcovi. Použijete na to program, ktorého účelom je šifrovanie správ. Napríklad Microsoft Outlook má svoj vlastný šifrovací program zvaný S/MIME. Tento program pri šifrovaní vytvorí akýsi „kľúč“, pozostávajúci z množstva konkrétnych znakov (napr. a5d8G6g_oä\$64GsA6gb.S78,-feF6), ktorý môže odomknúť iba príjemca. Pokiaľ príjemca disponuje rovnakým systémom ako odosielateľ, zobrazí sa mu tento kľúč, ktorým následne zašifrovaný súbor odomkne. Pokiaľ kľúč nevlastní, súbor sa mu nezobrazí. Podrobný návod ako šifrovať správy v Outlooku viete nájsť na internete, prípadne si môžete nechať poradiť od odborníka na informačné technológie. Asi nemusím podotýkať, že čím je kľúč dlhší, tým je náročnejšie šifru prelomiť. Kedysi sa používali len niekoľkoznakové šifry, ktoré bolo možné prelomiť aj hrubou silou, tzn. použitím všetkých dostupných kombinácií. Pri súčasných 128-bitových šifrách to však nie je možné, nakoľko matematickým vyjadrením by zistenie správnej kombinácie jednému človeku skúšaním všetkých rôznych kombinácií mohlo trvať aj miliardy rokov.

Krok 5: Neoprávnený prístup do databázy oznámte bezodkladne príslušnému subjektu

Pokiaľ by aj všetky preventívne kroky zlyhali, nemusíte ešte zúfať nad tým, že si niekto na vaše meno vezme pôžičku, prípadne inak zneužije vaše osobné údaje. Stále máte možnosť čo najrýchlejšie oznámiť krádež osobných údajov polícii a iným inštitúciám, ako sú napríklad banky, ktoré sa postarajú, aby osobné údaje neboli naďalej zneužívané, napríklad zablokovaním vašich účtov, aby sa nepovolane osoby nemohli dostať k prostriedkom na nich. Dôležité je konať bezodkladne po tom, ako sa o takomto zneužití, respektíve neoprávnenom vniknutí do databázy dozviete. Niektoré spoločnosti, ako napríklad Google - prevádzkovateľ populárneho g-mailu, vedú záznamy o každom prístupe z akéhokoľvek zariadenia do vášho konta. Pokiaľ niekde zbadáte podozrivú adresu, z ktorej ste sa vy do databázy neprihlasovali, okamžite nahláste neoprávnené vniknutie príslušnému subjektu. Môžete tým predísť závažnejším škodám. Rýchlym konaním môžete tiež docieľiť, že páchateľ bude náležite potrestaný, nakoľko neoprávnený prístup do počítačového systému a s ním súvisiace konanie sú v zmysle § 247 a nasledujúcich Trestného zákona trestnými činmi.

Aby sme si na záver zhrnuli to, čo sme si v predchádzajúcich riadkoch povedali, vedenie databázy osobných údajov v počítačovom systéme je ako každá iná činnosť spojená s určitými rizikami. Dodržiavanie uvedených krokov vám však môže pomôcť znížiť riziko neoprávneného vniknutia do databázy a následného zneužitia osobných údajov na minimum, preto ochranu pred útokmi odporúčame nepodceňovať.

DO KOMUNIKÁCIE, PRIATELIA!



Ing. Miloslav Frečka

odborný konzultant ZLSBD

Čítal som svojho času článok v novinách o super výkonných počítačoch. Spomedzi mnohých charakteristík, ktoré takéto výkonné mašiny majú, ma oslovila tá – podľa odborníkov – najdôležitejšia. Rozhoduje vraj o tom, ktorý z týchto strojov je tak pri spracovaní údajov a informácií, ako aj pri realizácii potrebných operácií s nimi, najvýkonnejší. Napísali, že pre mohutnosť výkonu počítača nie je ani tak dôležité, ako veľký svojou vybavenosťou alebo počtom svojich komponentov je. Najdôležitejšie je podľa odborníkov to, ako rýchlo a presne jednotlivé komponenty počítača medzi sebou komunikujú. Heuréka! Mám to! (Skríkol som v duchu.) Možno mi práve táto informácia „zašla do živého“ ako sa hovorí, keď som ju čítal. Lebo som práve v tom období chystal schôdzu vlastníkov bytov nášho domu. Veď to vôbec nie je len o počítačoch, hovorím si, ale na dvesto percent to platí aj o správe bytových domov.

Výkon správy bytových domov ukrutným spôsobom závisí od rýchlosti a presnosti komunikácie ľudí, ktorí sú v nej zainteresovaní. Je pritom úplne jedno, či ide o organizáciu schôdze vlastníkov bytov, realizáciu odpočtov meračov, upratovanie a udržiavanie poriadku v dome, opravu nedostatkov plynových zariadení alebo schvaľovanie rozhodnutí potrebných pre dom s potrebným počtom vlastníkov bytov.

Najlepšie výkony v tomto smere dosahujú domy, v ktorých najlepšie komunikujú správca, orgány spoločenstiev a vlastníci bytov ako skupina aj ako jednotlivci. Tak, že vždy rozhodujúca väčšina vlastníkov má a chápe presne tú informáciu, ktorú má mať a rozumieť jej v správnej chvíli, potrebnej pre výkon činnosti, ktorú práve vtedy je potrebné urobiť. A naopak. V bytových domoch, kde je komunikácia mizerná, sa aj výsledky správy takéhoto bytového domu dajú nazvať podobným prídavným menom. Netvrdím, že komunikácia všetko „vytrhne z biedy“, ale rozhodne patrí medzi základné piliere lepšej správy bytových domov.

Takže: Do kvalitnej komunikácie, priatelia!

SPRÁVNE URČENIE MIESTA KONANIA DRAŽBY.



JUDr. Mgr. Marek Perdík

predseda ZLSBD

Navrhovateľ dražby má niekoľko možností ako eliminovať možné porušenie zákona o dobrovoľných dražbách priamo jej vykonávateľom – dražobníkom. Miesto konania dražby je jednou z nich.

V zmysle § 11 ods. 1 zákona o dobrovoľných dražbách „musia byť miesto, dátum a čas začatia dražby určené dražobníkom po dohode s navrhovateľom dražby tak, aby nebola obmedzená možnosť účasti na dražbe“. Miesto konania dražby si je možné určiť už napr. v zmluve o vykonaní dražby tak, aby sa dražba nekonala v mieste vzdialenom viac ako 50 kilometrov od miesta predmetu dražby. Táto vzdialenosť je len mojim odporúčaním, nie je to číslo určené legislatívou alebo judikatúrou súdov.

Je to však nevyhnutnou náležitosťou oznámenia o dražbe, ktoré podpisuje navrhovateľ dražby a je teda je z jeho strany možné vstúpiť do určenia lokality konania dražby. V prípade určenia miesta vo väčšej vzdialenosti by mohlo dôjsť k obmedzeniu účasti na dražbe a spôsobiť tak samotnú neplatnosť dražby. Neobstála by napr. argumentácia dražobníka, že bolo miesto zvolené vzhľadom na náročnosť agendy. Takýto dôvod nerešpektuje dosahovanie čo najväčšieho záujmu na účasti na dražbe a nepochybne by to vplyv na účasť na dražbe a tak aj na dosiahnutý výťažok dražby, a tým aj reálne na práva žalobcu, ktorý má ako záložca nárok na vydanie bez zbytočného odkladu hodnoty výťažku z predaja, ktorá prevyšuje zabezpečenú pohľadávku.

Na druhej strane však len samotná skutočnosť, ktorou je väčšia vzdialenosť miesta dražby od miesta, kde sa predmet dražby nachádza, ešte sama o sebe neznamená, že miesto dražby bolo určené v rozpore so zákonom o dobrovoľných dražbách.

Judikatúra sa k tomu stavia nanešťastie odlišne (napr. rozsudok Krajského súdu v Banskej Bystrici zn. 16Co/114/2015 zo dňa 25.02.2016, rozsudok Krajského súdu v Prešove zn. 14Co/136/2015 zo dňa 18.02.2016, rozsudok Krajského súdu v Žiline zn. 7Co/538/2014 zo dňa 12.11.2014, rozsudok Najvyššieho súdu SR zn. 4Cdo/100/2012 zo dňa 24.10.2013).



PREDSTAVUJEME ČLENA ZDRUŽENIA

QUALITA DBÁ NA KVALITU POSKYTOVANÝCH SLUŽIEB

Správcovská spoločnosť zo Svätého Jura nám porozprávala o tom prečo sa v roku 2010 rozhodli založiť spoločnosť, kto bol iniciátorom a aké majú skúsenosti so zástupcami vlastníkov. Prezradili nám aj aké prekvapenie ich čakalo, keď boli prizvaní k havárii kanalizačného potrubia.



V roku 2010 sa 2 rodiny rozhodli založiť správcovskú spoločnosť, pretože

vo Svätom Jure dovtedy žiaden správca nebol. Chceli ľuďom ponúknuť kvalitné služby, nakoľko vnímali ako sa správa robí inde a ako sa s ľuďmi jedná. „Chceli sme vytvoriť spoločnosť, ktorá by poskytovala kvalitné služby, bez pocitu zákazníka, že na ňom chce niekto zarobiť“, začína rozprávanie Adriana Kolníková.

„Tiež sme chceli vytvoriť spoločnosť s kanceláriou, aby mali ľudia kam prísť, ak majú nejaký problém alebo potrebujú riešiť veci osobne“. Teraz keď sa ohliadnu naspäť, tak hodnotia, že to čo si na začiatku predsavzali, časom aj dosiahli. „Sú domy, kde keď prídem na schôdzu, som úplne nadšená. Vždy keď z nej prídem domov, tak si hovorím, že aj keby som to mala robiť zadarmo, tak to budem robiť. Keď nám ľudia poďakujú za našu prácu, ten pocit je k nezaplateniu“, hovorí Zuzana Világi. „Väčšinou sú to však domy, ktoré boli predtým v správe inej spoločnosti a mali zlé skúsenosti. Títo vlastníci nás vnímajú ako partnerov a nie ako toho, koho platia,“ dodáva Adriana Kolníková.

Mávajú aj negatívne skúsenosti, ktoré vyplývajú predovšetkým z anonymity ľudí. Vlastníci sa stretnú na schôdzi, ale nevnímajú sa ako susedia, ktorí by spolu fungovali. „Prichádzajú na schôdzu s tým, že idú s nami bojovať. Najčastejšie je to v domoch, ktoré preberáme od developera“, dodáva Mário Kolník. „Chvíľku trvá, kým ich presvedčíme, že nie sme ich nepriatelia a bojujeme za ich vlastné práva a nie za práva developera. Je to predovšetkým o vybudovaní si takéhoto vzťahu“, dopĺňa Zuzana Világi.

V Bratislave sa správcovia často stretávajú s problémom, že nemôžu urobiť schôdzu, pretože im tam nepríde dostatočný počet ľudí. Spoločníci vysvetľujú, že najčastejšou príčinou býva predovšetkým zloženie daného bytového domu, koľko tam býva vlastníkov a koľko nájomníkov. „Stávajú sa nám aj situácie, že príde málo ľudí na schôdzu, ale aj v takom prípade sa vieme dohodnúť na inom spôsobe hlasovania a na dome sa vo finále urobí to čo je potrebné“, vysvetľuje konateľ Mário Kolník.

Obnova bytových domov na Slovensku dosahuje 60%, rovnako to platí aj pre bytové domy, ktoré spravuje spoločnosť QUALITA správa bytov, s. r. o.. Spravujú väčšinou novostavby, ale z tých pôvodných domov obnovili približne 75%. „Neobnovené domy buď čakajú alebo sa nechcú obnoviť“, dodáva Zuzana Világi. Niektorí vlastníci aj vedia, že by sa dom mal obnoviť, ale utešujú sa, že stav bytového domu nie je až taký kritický

a ešte vydrží ďalších pár rokov. Potom keď bude havarijný stav, tak to sa bude hľadať operatívne riešenie. „Často tlačia na nás, aby tú obnovu robili na etapy a nie naraz. Snažíme sa im vysvetliť, že to nie je vhodné a aby si radšej zobrali úver na celú obnovu, ale stále to nie je prioritou v ich živote“, vysvetľuje Zuzana Világi.

Podľa doterajších skúseností riešia výber firiem pred obnovou tak, že odporúčia vlastníkovi, aby si v prvom rade schválili projekt, teda aby každá jedna firma išla podľa rovnakých kritérií. Na základe projektu rozpošlú emailom ponuky vybraným spoločnostiam, s ktorými majú dobré skúsenosti, rovnako aj tým, ktorých vyhľadajú na webe. Uprednostňujú však aj firmy vybrané a odporúčané vlastníkom daného bytového domu. „Veľmi preferujeme, keď si vlastníci sami zoženú niekoho, koho majú alebo oni sami sú odborníkmi v jednotlivých profesiách, ako napr. požiarni technici a vedia si to zabezpečiť. V konečnom dôsledku to vychádza lacnejšie. Sú to peniaze ľudí a oni o tom rozhodujú kadiaľ pôjdu“, dodáva Zuzana Világi.



Každý správca má plno vtipných situácií a preto sme túto otázku položili aj konateľom. „Najvtipnejšou či najprekvapivejšou situáciou pre nás bolo, keď sme boli privolaní k havarijnému stavu, kedy vytekla kanalizácia, čo by nebolo ničím zvláštne, ale príčinou upchatia bolo celé zabalené kura, ktoré vlastníci nevedno z akých príčin spláchol do WC“, dopĺňajú konatelia s úsmevom.

QUALITA správa bytov, s. r. o.

Qualita vznikla v roku 2010 s ambíciou byť modernou a transparentnou správcovskou spoločnosťou.

Okrem vysokého štandardu ekonomickej a technickej správy bytových a nebytových priestorov, vždy hľadá možnosti ako by klient mohol ušetriť.

Qualita správa bytov

Pannónska 21
900 25 Svätý Jur
0917 397 303
qualita@qualita.sk
www.qualita.sk

Mário Kolník
Adriana Kolníková
Mgr. Zuzana Világi
Mgr. Peter Világi



I. POVINNOSŤ ODOVZDAŤ DOKUMENTÁCIU A PREVIESŤ ZOSTATOK NA BANKOVOM ÚČTE VLASTNÍKOV

Ďalšou pomerne často sa v praxi vyskytujúcou situáciou, ktorá pri výkone správy vzniká je, že po ukončení zmluvného vzťahu so správcom nedôjde z viacerých dôvodov k prevodu majetku vlastníkov a odovzdaniu dokumentácie v zmysle ust. § 8a ods. 2 BytZ. Z našich skúseností vyplýva, že v praxi dochádza najčastejšie práve k porušeniu týchto povinností správcovskými subjektmi. Dôvody pre ktoré k tomu dochádza sú rôzne. Odhliadnuc od rôznych účelových obštrukcií je to najmä:

- (i) spochybnenie výpovede zo zmluvy o výkone správy alebo samotnej zmluvy zo strany správcu alebo niektorým vlastníkom na základe žaloby podľa ust. § 14 ods. 8 BytZ;
- (ii) neexistencia nového správcovského subjektu ku dňu skončenia správy (t.j. najčastejšie ku dňu uplynutia výpovednej lehoty zo zmluvy o výkone správy), resp. ani rok po jej uplynutí v prípade ak predmetnú zmluvu vypovedal správca podľa ust. § 8a ods. 8 BytZ;
- (iii) nevedenie, neexistencia dokumentácie alebo účelový výklad zákona;

Je nepochybné, že nevydanie všetkých dokladov týkajúcich sa správy bytového domu novému správcovi alebo spoločenstvu značne sťažuje jeho činnosť a obmedzuje ho v plnení jeho zákonných i zmluvných povinností voči vlastníkom. Je zrejmé, že bez príslušných dokladov týkajúcich sa správy bytového domu sa správcovský subjekt nie je schopný relevantne vyjadriť k technickým, právnym, účtovným, či iným otázkam týkajúcim sa správy bytového domu. **V tejto súvislosti zdôrazňujeme, že tieto doklady, ktorými správca len disponuje sú majetkom vlastníkov a nie majetkom správcu, ktorý ich len uchováva a spravuje, rovnako ako finančné prostriedky na bankových účtoch Vlastníkov.**

Ad (i) Z tohto dôvodu nie je vzhľadom na oprávnené záujmy vlastníkov (a nie bývalého správcu) odôvodnené zo strany končiaceho správcu túto dokumentáciu v súčasnosti zdržiavať aj napriek jeho tvrdeniu o neplatnosti výpovede. To platí aj v prípade, ak by správca podal na súde žalobu o neplatnosť výpovede zo „svojej“ zmluvy o výkone správy alebo ak by niektorý vlastník podal žalobu o neplatnosť zmluvy o výkone správy a správca by s poukazom na podanie tejto žaloby ďalej vykonával správu domu. Tu je potrebné zdôrazniť, že podanie takejto žaloby nemá samo o sebe za následok „spočívanie“ alebo „pretrhnutie“ výpovednej lehoty, teda nemá akýsi odkladný účinok na podanú výpoveď.

Výpoveď zo zmluvy o výkone správy predstavuje právny úkon a teda hmotnoprávnu skutočnosť, ktorá vyvoláva právne účinky dňom jej doručenia druhej zmluvnej strane. To znamená, že platná výpoveď má ako dispozičný úkon jednej zmluvnej strany za následok začatie plynutia výpovednej lehoty priamo ex lege. Zabrániť tomuto účinku nie je možné

ani formou neodkladného (predtým predbežného opatrenia) súdu vzhľadom na Ústavou SR zaručenú zmluvnú voľnosť (autonómiu vôle).¹

Aj počas súdneho sporu o neplatnosť výpovede musí bytový dom niekto spravovať a vlastníci nemôžu byť v právnej neistote ohľadom osoby, ktorá má vykonávať správu. Ide pritom o dennodenné úkony týkajúce sa správy (uhrádzať faktúry, plniť zmluvné vzťahy vlastníkov zabezpečovať technický servis, vymáhať pohľadávky, vykonávať vyúčtovania, vystavovať potvrdenia o nedoplatkoch pri prevodoch bytov a nebytových priestorov atď.).

A to aj napriek tomu, že vyhovujúci rozsudok o neplatnosti právneho úkonu v rámci tzv. určovacej žaloby podľa ust. § 137 písm. c) zákona č. 160/2015 Z.z. Civilného sporového poriadku v platnom znení (ďalej aj „CSP“) má deklaratórny charakter, t.z. súd určuje neplatnosť právneho úkonu späť ku dňu jeho uskutočnenia. Vlastníci, správca (ktorý dostal výpoveď) ako ani nový správca nemôžu dopredu predvídať rozhodnutie súdu o neplatnosti právneho úkonu, nakoľko výsledok konania závisí od procesu dokazovania (teda hodnotenia skutkových okolností, vykonaných dôkazov) a právneho posúdenia (aplikovania príslušných právnych noriem na zistený skutkový stav). V právnom štáte, ktorého základným pilierom je princíp právnej istoty, stability právnych vzťahov a predvídateľnosti práva. Z tohto dôvodu je preto potrebné aj právnym úkonom týkajúcim sa správy bytového domu vykonaným počas súdneho sporu o neplatnosti výpovede priznať účinky v súlade s týmito právnymi princípmi. Ak by teda výsledkom tohto sporu malo byť vyslovenie neplatnosti výpovede zo zmluvy o výkone správy a zmluva o výkone správy s novým správcom by na základe toho mala byť neplatná vzhľadom na rozpor s ust. § 6 ods. 3 a 4 BytZ, neznamená to automaticky neplatnosť všetkých právnych úkonov, ktoré by takýto domnelý (nový) správca vykonal. V tejto súvislosti treba poznamenať, že počas súdneho sporu o neplatnosť výpovede môže dôjsť k opakovaným zmenám v osobe správcovských subjektov.

Uvedenú situáciu je vhodné riešiť formou neodkladného opatrenia, na základe ktorého by súd do skončenia súdneho sporu určil, ktorý zo subjektov je oprávnený vykonávať úkony správy podľa ust. § 6 ods. 2 BytZ. Takéto rozhodnutie je spravidla len predbežné a neprejudikuje záver súdu, ktorý bude nasledovať až v rozhodnutí vo veci samej, ktorým sa určí platnosť alebo neplatnosť výpovede, či zmluvy o výkone správy (samozrejme ak takáto žaloba bude na súde podaná).

Správca bytového domu je totiž z titulu výkonu správy zodpovedný riadne evidovať, archivovať, viesť dokumentáciu týkajúcu sa domu v súlade s príslušnými právnymi predpismi.² Je zrejmé, že bez vydania všetkých materiálov súvisiacich so správou bytového domu nový správca alebo spoločenstvo nie sú objektívne schopné zabezpečiť ani plnohodnotnú realizáciu jedného zo základných práv vlastníkov, ktorým je nahliadanie do tejto dokumentácie podľa ust. § 11 ods. 6 BytZ.

¹Tento právny názor vyplýva napr. z rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 10Co 157/2015 z 04.06.2015.

²Ide najmä o zákon č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v platnom znení, zákon č. 395/2002 Z.z. o archívoch a registratúrach v platnom znení.

Za situácie keď správca toto právo vlastníkom upiera a nový správca kompletnou dokumentáciou k správe bytovému domu nedisponuje, vlastníci tak bez nariadenia neodkladného opatrenia nemajú zabezpečený reálny prístup k ich vlastnému majetku (dokumentácii), ani k informáciám o správe bytového domu. Právo na slobodné získavanie informácií je pritom ústavne garantované (čl. 26 ods. 1 a 2 Ústavy SR).

Ad (ii) Námietky správcov pri žiadosti o vydanie dokumentácie sú aj také, že požadovanú dokumentáciu nemajú z dôvodu jej neodovzdania od predchádzajúceho správcu či spoločenstva, prípadne, že takúto dokumentáciu nie sú povinní viesť s poukazom na vágny a nič hovoriaci pojem „všetky materiály“, pričom tento pojem bližšie nekonkretizuje ani žiadny vykonávací predpis. To považujeme za jeden z najväčších nedostatkov súčasného znenia BytZ, pretože ani minimálny, základný rozsah dokumentácie nie je stanovený BytZ alebo predpisom nižšej právnej sily (vyhláškou alebo nariadením vlády), ktorou by sa niektoré ustanovenia BytZ vykonávali.³

Vzhľadom na zakotvenie inštitútu správcu ako zákonného zástupcu vlastníkov a s poukazom na princíp continuity vo výkone správy bytového domu mal zákonodarca v ust. § 8a ods. 2 BytZ podľa nášho názoru v úmysle, aby správca končiaci svoju činnosť odovzdal kompletnú dokumentáciu vo veciach správy bytového domu svojmu právnomu nástupcovi, t.z. novému správcovi (alebo spoločenstvu vlastníkov) a nie jednotlivým vlastníkom bytov. To platí aj napriek tomu, že nový správca ešte v tom čase nebude mať účinnú zmluvu o výkone správy. Účelom právnej normy je, aby bol nový správca už v prvý deň účinnosti svojej zmluvy pripravený na výkon správy a teda mal k tomu k dispozícii všetky potrebné dokumenty a informácie.

Nie zriedka sa stáva, že napriek platne udelenej výpovedi si vlastníci nestihnú do uplynutia výpovednej lehoty vybrať nového správcu, t.z. schváliť a podpísať zmluvu o výkone správy s ním, resp. nadpolovičnou väčšinou vlastníkov podľa ust. § 8a ods. 1 BytZ, resp. založiť si spoločenstvo vlastníkov podľa ust. § 7a ods. 1 BytZ a toto dať zaregistrovať na príslušnom okresnom úrade tak, aby vzniklo deň nasledujúci po uplynutí výpovednej lehoty zo zmluvy o výkone správy. Vzhľadom na dikciu ust. § 8a ods. 3 BytZ majetok na účtoch vlastníkov v banke prevádzať nemusí, resp. ani nemôže keďže neexistuje subjekt, ktorý by nový účet vlastníkov zriadil. V takom prípade má správca v zásade dve možnosti ako sa zbaviť svojej povinnosti odovzdať dokumentáciu týkajúcu sa správy domu.

V prvom rade môže správca dokumenty odovzdať ktorémukoľvek vlastníkovi bytu a nebytového priestoru, čo je však značne rizikové, najmä ak vlastníci na takýto úkon rozhodnutím podľa ust. § 14 BytZ žiadneho vlastníka nespĺnomocnia. Takýto postup nemá ani výslovnú oporu v BytZ a správca by sa mohol odvolávať len na všeobecný princíp solidárneho záväzku (ust. § 139 ods. 1 v spojení s ust. § 511 OZ), čo je však vo vzťahu medzi vlastníkmi a správcom založenom zmluvou o výkone správy sporné.

Druhým (z právneho hľadiska) viac obhájitelným postu-

pom končiaceho správcu je odovzdanie dokumentácie do notárskej úschovy s poukazom na ust. § 568 OZ⁴, vzhľadom na pochybnosti o osobe oprávnenej za veriteľa dokumenty prijať. Úschova by mala byť zriadená až do zvolenia nového správcovského subjektu, ktorý bude ex lege oprávnený si predmetnú dokumentáciu z tejto úschovy vybrať.

Rovnako je v praxi bežné, že nový správca zriadi nový bankový účet vlastníkov v predstihu a nie až po vzniku zmluvy o výkone správy, hoci by tak vzhľadom na dikciu ust. § 8a ods. 3 BytZ vôbec nemusel robiť.⁵ Stačilo by vykonať v banke zmenu v osobe disponenta s účtom (t.z. vykonať zmenu správcu). To je však v praxi ťažko dosiahnuteľné, či už pre neochotu končiaceho správcu alebo pre komplikácie v postupe a podmienkach bankových inštitúcií.

Ad (iii)

Tretím dôvodom, pre ktorý správcovská agenda nie je medzi správcami pri zmene správcu odovzdaná je skutočnosť, že končiaci správca ju buď vôbec nevedie alebo ňou z rôznych príčin nedisponuje. Tieto príčiny môžu byť objektívnej (strata, zničenie, neodovzdanie predchádzajúcim správcovským subjektom atď.) alebo subjektívnej povahy (spory s vlastníkmi a snaha „pomstiť“ sa im takýto spôsobom za udelenie výpovede). V poslednom spomínanom prípade možno v praxi pozorovať rôzne argumenty a pokusy o účelový výklad zákona končiacim správcom. Tie sa spravidla opierajú o o strohé znenie BytZ, ktorý v ust. § 8a ods. 2 BytZ, ani v žiadnom inom ustanovení BytZ bližšie nešpecifikuje pojem „všetky materiály týkajúce sa správy domu“ Z tohto dôvodu je nemožné z dikcie BytZ vyvodit' taxatívny a žiaľ ani demonštratívny výpočet aspoň základných dokumentov, ktoré tento pojem zahŕňa. O tom svedčí aj právny názor Krajského súdu v Prešove, ktorý v rozhodnutí sp. zn. 9 Co 41/2012 z 30.04.2013 v konaní o vydanie dokladov týkajúcich sa správy bytového domu podľa ust. § 8a ods. 2 BytZ uviedol, že:

„Pre správu bytového domu platí princíp neprerušiteľnosti (continuity) výkonu správy. Počas výkonu správy bytového domu nemôže nastať situácia, kedy by nebola vykonávaná správa v plnom rozsahu (§ 8a ods. 8 prvá veta ZVBNP). Z poslednej vety § 8a ods. 2 ZVBNP vyplýva úmysel zákonodarca uložiť povinnosť vydať všetky písomné materiály súvisiace so správou domu **buď novému správcovi alebo novovzniklému spoločenstvu vlastníkov bytov a nebytových priestorov...**Presné zloženie týchto písomných materiálov v konečnom dôsledku nemôžu vlastníci bytov a nebytových priestorov, resp. nový správca, ktorý je oprávnený samostatne v záujme vlastníkov bytov a nebytových priestorov konať (§ 8b ods. 1 ZVBNP) ani poznať, ale len predpokladať.**“⁶**

V nadväznosti na vyššie uvedené, poukazujeme aj na relevantnú a primerane aplikovateľnú judikatúru Najvyššieho

⁵ V tomto prípade je teda posledná veta ust. § 8a ods. 2 BytZ o povinnosti končiaceho správcu previesť zostatok majetku vlastníkov na účtoch v banke „nového správcu“ zjavne v rozpore s ust. § 8a ods. 3 BytZ, podľa ktorého zmluvné vzťahy vlastníkov sa len v dôsledku zmeny správcovského subjektu neukončujú.

⁶ Rozhodnutie je dostupné na webstránke Ministerstva spravodlivosti SR (www.justice.gov.sk).



súdu ČR, ktorá sa vyjadrila k určítosti vymedzenia petitu žaloby na predloženie v zákone bližšie nešpecifikovaného súboru dokladov.⁷ V danom prípade išlo o vyúčtovanie služieb spojených s užívaním bytu vo vzťahu prenajímateľ a nájomca.

Názory zo súdnej praxe možno primerane uplatniť aj v režime BytZ a to nielen vo vzťahu k špecifikácii dokladov týkajúcich sa vyúčtovania FPÚO a služieb, ale aj pokiaľ ide ďalšie súborné doklady, ktoré nový správca nemôže vzhľadom na veľmi všeobecnú zákonnú formuláciu „všetky písomné materiály“ a nedostatok informácií na jeho strane bližšie konkretizovať.

V tejto súvislosti príkladmo poukazujeme, že nutnosť vedenia určitej dokumentácie vyplýva z osobitných právnych predpisov a to napr. povinnosť:

- mať projektovú dokumentáciu stavby pre stavebné konanie, dokumentáciu realizácie stavby a projekt skutočného vyhotovenia stavby, stavebné povolenia, kolaudačné rozhodnutia (ust. § 57, § 67, § 66, § 76 zákona č. 50/1976 Zb. o územnom plánovaní a stavebnom poriadku v platnom znení a ust. § 3, 9, § 29 vykonávacej vyhlášky č. 453/2000 Z.z k cit. zákonu);
- mať energetický certifikát budovy (ust. § 8 zákona č. 555/2005 Z.z. o energetickej hospodárnosti budov v platnom znení);
- disponovať písomnými dokladmi o revíziách a skúškach určených technických zariadení a revíziu knihu plynového spotrebiča (ust. § 12 ods. 3 vyhlášky č. 205/2010 Z.z. a § 4 ods. 3 vyhlášky č. 25/1984 Zb.);
- uchovávať dokumentáciu ochrany pred požiarmi (ust. § 5 písm. a) zákona č. 314/2001 Z.z. o ochrane pred požiarmi, ust. § 24 a nasl. jeho vykonávacej vyhlášky

121/2002 Z.z.);

- správy o odborných prehliadkach a odborných skúškach vyhradených technických zariadení (ust. § 9, § 13 a § 16 vyhlášky č. 508/2009 Z.z.);
- uchovávať účtovnú dokumentáciu a zabezpečovať jej ochranu (ust. § 35 zákona č. 431/2002 Z.z. o účtovníctve v platnom znení).

Porušovaniu povinností podľa ust. § 8a ods. 3 BytZ zo strany správcov by sa dalo vyhnúť zakotvením sankcií priamo v BytZ, či inom predpise, pretože v súčasnosti môže správcom za tieto porušenia povinností uložiť pokutu len Slovenská obchodná inšpekcia v správnom konaní. Tieto konania však jednak trvajú dlho a spravidla končia v prípade preukázania porušenia BytZ uložením symbolickej pokuty, ktorá nezodpovedného správcu neodradí od ďalšieho porušovania povinností voči vlastníkom ako spotrebiteľom. Rovnako tu absentuje previazanosť so zákonom č. 246/2015 Z.z. o správcach bytových domov v platnom znení (ďalej aj „ZoS“), nakoľko ani opakované porušenia BytZ v spojení s predpismi na ochranu spotrebiteľa (t.j. najmä zákon č. 250/2007 Z.z. o ochrane spotrebiteľa) zo strany správcu zistené Slovenskou obchodnou inšpekciou, nie sú dôvodom na vyčiarknutie správcu zo zoznamu správcov podľa ust. § 12 ZoS. Dôvodom na vyčiarknutie tu je len právoplatné uloženie 3 pokút správcovi počas posledných 24 mesiacov za porušenie povinností správcu podľa ust. § 11 ods. 4 ZoS.⁸

⁸ Podľa tohto ustanovenia môže Ministerstvo dopravy, výstavby a regionálneho rozvoja SR uložiť správcovi pokutu až do výšky 5.000,- € v prípade opakovaného porušenia informačných povinností správcu podľa ust. § 11 ods. 1 a 2 ZoS,

⁷ Rozhodnutie Najvyššieho súdu ČR sp. zn. 26 Cdo 1261/2015, zo dňa 24.05.2016 dostupné na jeho stránke (www.nsoud.cz).

ČLOVEK AKO POHON A BRZDA PRI SPRÁVE BYTOVÉHO DOMU

1. ÚVOD

Správa bytového fondu je proces činností zabezpečujúci služby spojené s užívaním bytov a nebytových priestorov, ako aj činností súvisiacich s obnovou, rekonštrukciou, opravami a údržbou spoločných častí domu, spoločných zariadení domu príslušenstva a príslušeného pozemku. Správu ako takú nezaviedol zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, bytový fond je spravovaný desiatky rokov. Spomenutý zákon prevzal určité zavedené postupy, doplnil ich o práva a povinnosti zainteresovaných strán a spoločné postupy pri zabezpečení správy bytových domov.

Určite mi dáte všetci za pravdu, že v priebehu ostatných niekoľkých rokov sa viac a viac začali naše šedivé sídliská so zanedbanými bytovými domami získavať novú – veselú, farebnú tvár a často je na prvý pohľad zrejmé, že tieto domy prešli rozsiahlejšou obnovou. A práve rozsah obnovy bytových domov poskytuje určitý obraz o tom, kto a ako zabezpečuje ich správu, aký prístup majú k nej vlastníci bytov a nebytových priestorov, správcovské spoločnosti a v neposlednom rade aj spoločenstvá vlastníkov bytov. A keďže celé je to o ľuďoch a o ich prístupe k správe, práve ľudský faktor je jedným z najzásadnejších merítok celkového technického stavu bytového fondu. Prečo to niekde ide ako po masle a niekde to škrípe? Prečo sú niektoré domy krásne vynovené a niektoré nie? Prečo sú niekde vlastníci spokojní a niekde nie? Pokúsím sa prezentovať v tomto príspevku.

2. PREDMET PRÍSPEVKU ČLOVEK AKO POHON A BRZDA PRI SPRÁVE BYTOVÉHO DOMU

Legislatívne prostredie správy a vlastníctva bytov a nebytových priestorov

Zákon NR SR č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov vo svojej pôvodnej štruktúre a rozsahu pri nadobudnutí účinnosti v roku 1993, kládol významný dôraz na prevod bytov a nebytových priestorov do osobného vlastníctva pôvodných nájomníkov. Jednalo sa o prevod bytov v bytových domoch, ktoré boli vo vlastníctve miest a obcí, (tzv. štátne byty), vo vlastníctve stavebných bytových družstiev, ale aj bytové domy vo vlastníctve štátnych podnikov (aj v likvidácii) tzv. podnikových bytov, ktoré týmto zákonom charakter podnikových bytov stratili. Neprevádzali sa iba byty špeciálneho určenia, ktorých charakteristiku zákon taxatívne určoval. Veľmi malú pozornosť zákon v tom čase venoval samotnej správe bytového fondu. Vymedzoval iba spôsob správy, a to formou spoločenstva ako právnického subjektu alebo formou výkonu správy správcom.

Ďalšie novely postupne upresňovali a rozširovali ustanovenia zákona tak, ako si to vyžadovala prax, prípadne novelizácia iných zákonov, ktoré s prevodom bytov súviseli. Napr. novela č. 158/1998 Z. z. ustanovila povinnosť posudzovať pôvodné štátne byty prevedené do vlastníctva nových – súkromných právnych subjektov (vzniknuvších transformáciou štátnych podnikov na inú formu) rovnako, ako byty obecné. Museli byť prevedené na svojich nájomníkov za rovnakých pod-

mienok, hlavne v súvislosti so spôsobom výpočtu ceny bytu a vymedzením lehoty od podania žiadosti o prevod bytu, do ktorej bol pôvodný vlastník povinný tento žiadateľovi predať. Rozsiahla novela, ktorá už v podstatnej miere presunula váhu zákona z prevodu vlastníctva na správu, bola novela č. 367/2004 Z. z. Ustanovila obsah a rozsah zmluvy o spoločenstve a zmluvy o výkone správy, ustanovila práva a povinnosti vlastníkov, spoločenstiev a správcov, zakotvila alternatívy rozhodovania o majetku a rámci závažnosti rozhodnutí a pod. Ďalšia veľká novela č. 268/2007 Z. z. upresnila, okrem iného, oblasť rozhodovania a oblasť povinností správcov. Ďalšie novely rozširovali a upresňovali podmienky správy. Ostatná novela č. 205/2014 Z. z. zaviedla, okrem iného, nové ustanovenia pre hlasovanie a prijímanie rozhodnutí. Určité zmeny zaviedol aj zákon č. 246/2015 Z. z. o správcoch.

Aký bol prístup vlastníkov bytov k správe na začiatku privatizácie?

V prvom rade si vlastníci neuvedomovali, že sú vlastníckmi a naďalej žili v presvedčení, že niekto (bytový podnik alebo družstvo) sa o ich schátraný a zanedbaný dom postará. Neboli ochotní, či skôr pripravení starať sa o vlastný majetok a investovať do domu ako celku. Pritom samotné byty obnovovali, zveľaďovali a rekonštruovali hneď, hoci im ich nové listy vlastníctva ešte ani poriadne nevychladli. Stále si akosi nepripúšťali, že sa stali podielovými spoluvlastníkmi jedného celku, ku ktorému ich viaže spoločná povinnosť - starať sa, t.j. prevádzkovať, udržiavať, opravovať, rekonštruovať, modernizovať a obnovovať spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, príslušenstvo a príslušený pozemok, ak sa pridržíme litery zákona. Nadobúdacia cena bytov, hlavne obecných, bola relatívne nízka, čo odzrkadľovalo práve zanedbanosť technického stavu bytového fondu. V neposlednom rade, ale zároveň možno najdôležitejšiu chybu robili vlastníci pri nesprávnom výbere svojho „gazdu“ – predsedu spoločenstva alebo správcu, ktorý nemal záujem urobiť nič naviac, iba ďalej zabezpečoval to minimálne, čo dom nevyhnutne potreboval.

Kedy sa vlastníci začali spamätávať nad správnosťou voľby?

Zavedenie systému štátnej podpory na odstránenie systémových porúch domov hromadnej bytovej výstavby formou nenávratnej dotácie vo výške 50 % celkových nákladov rozbehlo obnovu bytových domov, ktorá bola zo začiatku veľmi zriedkavá a pomalá. Odrazu existoval nástroj, ktorý poslúžil ako odrazový mostík tým, ktorým na spoločnom majetku záležalo a zároveň mali dostatok informácií, chuti a odvahy pustiť sa do obnovy. Tento podporný systém vskúšal všetkých zainteresovaných – vlastníkov bytov a nebytových priestorov, správcov aj predsedov spoločenstiev.

Nezávisle od formy správy ale s dôrazom na prístup k svojej práci - správe bytového domu, využili podporu tí schopnejší, šikovnejší, múdrejší, prezieravejší... Proste tí, ktorých prístup k vlastnému (spoločenstvá), ale aj cudziemu (správcovia) majetku bol zodpovedný. Hľadali spôsob, ako sa to dá a nie výhovorky, prečo sa to nedá. A odrazu začali domy rozkvítať. Hovorí sa, že príklady priťahujú, čo dokazuje postupná obnova jedného bytového domu po druhom. Avšak zostali „biele miesta“, bytové domy v pôvodnom stave, šedivé, zanedbané... Prečo? No práve preto, že si vybrali nesprávne.



Kde je pes zakopaný

A tu sa dostávame ku koreňu veci a začíname nachádzať odpovede na otázky položené na začiatku príspevku:

LUDSKÝ FAKTOR

Správčovské spoločnosti a bytové družstvá, podnikatelia a živnostníci v správe bytových domov, to sú ľudia. Volení zástupcovia vlastníkov sú ľudia. Predsedovia a členovia rád spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, to sú ľudia. Aj samotní vlastníci sú ľudia s určitým pozitívnym alebo negatívnym prístupom k veci. A práve, ak je tento negatívny, podpisuje sa na celkovom prístupe k správe bytového domu. Ide často o:

- Nezáujem o nové (starší občania, zaneprázdnení alebo prenajímajúci vlastníci)
- Nezáujem o čokoľvek (ignorovanie snahy o zlepšenie vo všetkých smeroch)
- Neochota konať (čakanie na „niekoho“, kto to urobí za nás)
- Strach zo zadlženia sa (ak má dom úver, nepredám byt)
- Znevažovanie snahy jednotlivca aj skupiny (podozrievanie, podryvanie autority)
- Nemožnosť „vynútenia si“ ochoty starať sa o spoločný majetok (vlastník ani nepríde na schôdzu, spoločenstvo či správca nezvolá schôdzu)
- Voľba nesprávneho/nehodného človeka či organizácie

Opýtajte sa predsedu spoločenstva, ktorý „vybehal“ štátnu dotáciu pre dom, alebo vybehal stavebný úver či bezúročný úver zo ŠFRB, zrealizoval obnovu domu v hodnote niekoľko stotisíc, či by sa ešte raz pustil do takého niečoho. Určite by v prvom momente zaváhal, keď si spomenie, čo všetko musel preskákať. A to nehovorím o úradoch. Hovorím o ľuďoch v dome, o jeho susedoch, rovnakých podielových spoluvlastníkoch toho istého domu, ako je aj on sám! Zriedkavo ojedinele poďakuje.

Opýtajte sa konateľa či zamestnancov správčovskej spoločnosti, ktorá to isté vybavila pre spravovaný bytový dom, či im za to vlastníci poďakovali. Česť výnimkám. Väčšinou to bola kritika.

Prítom sú nepopierateľné výsledky z domov, kde sa obnova už realizovala. Sú to úspory na teple minimálne 30% a pri komplexných obnovách aj viac ako 60% nákladov pred obnovou. To už málokto vidí.

Ako ľudí zmeniť ?

Niektorí pesimisti tvrdia, že musia vymrieť aspoň tri generácie. Ja som však optimista. Bývam v obnovenom dome, k čomu som sama prispela svojim dielom. A neľutujem. Práve preto si myslím, že obnovené (a energeticky úsporné) domy a spokojná väčšina ľudí v nich žijúca inšpiruje a motivuje. Ako docieľiť vzbudenie záujmu? Možno aj nasledovne:

- Osveta a vzdelávanie širokej občianskej verejnosti.
- Seminára k vybraným témam.
- Prezentácia pozitívnych výsledkov na konferenciách odbornej verejnosti.
- Prezentácia pozitívnych výsledkov v masmédiách širokej verejnosti.

- Poukazovanie na negatíva a chyby pri nesprávnom postupe na každej úrovni.
- Poukazovanie na poruchy pri nedodržaní technológie, zlom výbere dodávateľa, nesprávny výber materiálov (zariadení).
- Upozorňovanie na zodpovednosť za vlastný majetok aj za spôsobenú škodu.
- Tvorba legislatívnych zmien odborníkmi znalými problematiky (nie politikmi).
- Presadzovanie legislatívnych zmien na základe potrieb z praxe.
- A v neposlednom rade – občan/vlastník, ako konečný spotrebiteľ, ktorý je povinný poznať svoje práva, ale aj svoje povinnosti.

3. ZÁVER

Možno bolo potrebné hneď na začiatku zdôrazniť zákonné ustanovenie, ktoré platí od prvopočiatku privatizácie. A to, že **„Vlastník bytu a 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 ustanovenie je alfou a omegou prístupu vlastníkov k správe vlastného majetku. Niektorí sa bijú za svoje práva, niektorí nadávajú na svoje povinnosti. A tí, ktorí to berú ako celok, sa presne v týchto intenciách k svojmu domu aj stavajú. Vidieť to môže každý, kto vojde do domu, kde je radosť bývať a žiť.

Toho času už je podstata pôsobnosti zákona, t. j. prevod bytov do osobného vlastníctva, v podstate ukončená. Je treba vytvoriť nový zákon o správe, ktorý by vychádzal z potrieb vlastníkov, správčov a spoločenstiev, uľahčil a zjednodušil rozhodovanie, spresnil zodpovednosť a právomoci... oblastí je veľa. Možno by bolo vhodné zaviesť doň aj sankcie, ktoré by dopomohli prítvrdiť pri zabezpečovaní povinností všetkých zúčastnených strán, ale hlavne vlastníkov, ktorým spoločný majetok patrí. Byt nekončí vstupnými dverami do bytu, ale vstupnou bránou do domu.

Tí vlastníci, ktorí už vo svojich domoch zodpovedne pristúpili k správe a realizovali aj obnovu, vrátane opatrení na úsporu energií, sa môžu tešiť z úspor ale aj zo zhodnotenia vlastného majetku a predĺženia jeho životnosti. Dokázali svoju múdrosť a dobrý vzťah k vlastnému majetku. Dokázali, že sú dobrými hospodármi. A tí, ktorí svojím laxným, či zásadne odmietavým prístupom zmarili či maria snahu správčov a orgánov spoločenstiev o dosiahnutie prospechu všetkých, možno len ľutovať. Až sa konečne spamätajú, možno zistia, že ich majetok im padá na hlavu a investície budú dvojnásobné, možno aj viacnásobné ako tie, na ktoré tí múdrejší možno už aj zabudli.

4. LITERATÚRA

- Zákon č. 182/1993 Z. z.
- 23 rokov praxe v oblasti poradenstva pri správe bytových domov

1. Ako vidíte rok 2018 v obnove bytových domov?

Rok 2018 sa síce vyvíja pozitívne, teda sú dostupné finančné prostriedky, relatívne dosť záujemcov o projekty na obnovu bytových domov, ale i s určitými rizikami. Tými sú hlavne nedostatok kvalifikovaných pracovných síl, počnúc projektantmi, cez projektový manažment a končiac pracovníkmi rôznych profesií pri realizácii.

2. A ako to bude vyzerat v roku 2040?

Hmmm...rok 2040 je veľmi veľmi ďaleko a pri dnešnej turbulencii diania vo svete je ťažké odhadnúť čo bude..? Jedno je však isté, že budovy a obzvlášť tie na bývanie, či už rodinné alebo bytové domy tu určite budú. Na jednej strane budú spotrebovávať energie, alebo na strane druhej by mali zabezpečovať kvalitné životné prostredie. Takže ak budú nejaké zmeny, tak určite z pohľadu kvalitatívneho, čo sa týka materiálov, konštrukcií i technológií.. Nové tepelnoizolačné materiály, progresívne hlavne transparentné konštrukcie a v neposlednom rade inovatívne technológie využívajúce obnoviteľné zdroje energie, s možnosťou akumulácie tepla/elektrickej energie, ako i automatizačnú techniku pre riadenie dodávky tepla/chladu/elektriny v danom mieste v požadovanom čase.

3. Sú podľa vás ciele Európskej únie dosiahnuť dlhodobú stratégiu obnovy do roku 2050 reálne?

Dokonca rok 2050...neviem zodpovedne povedať, jedno je však isté že EÚ nemá na výber, je totálne závislá na dovoze fosílnych palív zo zahraničia, hlavne z Ruska. Takže tie ciele, nech sa javia akokoľvek nadnesené ba až neskutočné, sú určite potrebné. Je len na krajinách EÚ aby vytvorili také mechanizmy, že tieto ciele sa budú postupne i naplňovať. Sú už dnes krajiny, ktoré napredujú podstatne rýchlejšie v znižovaní spotreby energie z fosílnych palív ako napr. Dánsko, ale je zrejme, že to bude v prvom rade závisieť na dobrej energetickej politike krajín podporenej dostatočným množstvom finančných prostriedkov. Teda, ako skoro vždy, peniaze na prvom mieste...

4. Už niekoľko rokov ste prezidentom Združenia pre podporu obnovy bytových domov, ktoré pomáha riešiť otázky obnovy. Je táto téma rovnako aktuálna ako pred napr. 10 rokmi?

Áno som prezidentom Združenia pre podporu obnovy bytových domov, ktorého hlavný cieľ v súlade s názvom združenia je napomáhať pri kvalitnej obnove bytových domov na Slovensku. Pred 10 rokmi určite nebolo toľko dostupných finančných prostriedkov, ako je tomu dnes! Taktiež došlo k významným inováciám v oblasti stavebných konštrukcií i energetických systémov. Takže je úplne normálne ak sme v minulosti hovorili o úsporách 20 - 40% energie, tak súčasne hodnoty úspor po obnove okolo 50-60% sú dobrou predzvestou pre tzv. budovy s nulovou potrebou energie.

5. Pomohlo by šírenie moderných informácií z oblasti energetiky v radoch všeobecnej verejnosti k dosahovaniu cieľa?

Určite áno, ale ako som už naznačil, nemyslím si, že by sa nič nedialo. Práve naopak. V školách sa problematike energetiky budov venuje značná pozornosť, taktiež rôzne profesijné združenia prispievajú k šíreniu poznatkov a informácií, v ne-

poslednom rade aj v médiách, či už printových alebo audiovizuálnych je táto problematika často pertraktovaná. Takže nové, často i progresívne informácie nechýbajú, často je však problém sa v nich objektívne zorientovať, ale to podstatné je, že sa ich musí niekto uchopiť a následne presvedčiť tých ostatných, napr. v bytovom dome o ich výhodách. A to je asi to najťažšie...

6. Čo by ste odporučili bytovému domu v správnom užívaní po obnove?

Ďakujem za túto otázku, lebo v súčasnosti je cca polovica bytových domov už obnovená, ale nie vždy s očakávanými výsledkami. Tie výsledky sa dajú veľmi jednoducho kvantifikovať % úspor energie, alebo tepelnou pohodou či svetelnou pohodou, resp. kvalitou vzduchu a koncentráciou CO₂. A práve aby sme tie výsledky dosiahli, nestačí mať dobrý projekt, kvalitnú realizáciu, ale aj permanentnú starostlivosť o bytový fond! Či to už nazveme Správa bytového domu, alebo Facility manažment, je to viac-menej jedno, to podstatné je ale to, že každý výrobok alebo systém, resp. materiál či konštrukcia, by mali mať permanentnú pravidelnú údržbu a servis, za ktorú ktosi zodpovedá. Ak tomu tak je, predchádzame haváriám, predlžujeme životnosť materiálov a výrobkov, zabezpečujeme kvalitnú bezporuchovú prevádzku budovy.

7. Existuje v súčasnosti riešenie otázky energetickej samostatnosti bytových domov?

Otázka energetickej samostatnosti, alebo autonómnosti je v súčasnosti veľmi aktuálna. Odzrkadľuje však do určitej miery trendy, ktoré tu boli po roku 1990, že napr. z centralizovaného zásobovania teplom /CZT/ sa prešlo na decentralizované. Tieto riešenia tu boli aj budú, pričom ale výsledok môže byť avšak nemusí byť vždy pozitívny. Položme si teda pragmatickú otázku, je lepšie mať energeticky samostatný bytový dom s obnoviteľnými zdrojmi energie, alebo sídlisko či štvrť v sústave CZT, kde centrálny zdroj tepla/chladu/elektriny je kogeneračná jednotka, alebo reverzibilné tepelné čerpadlo? Našťastie, technické riešenia umožňujú rôzne varianty aplikácií, takže čo v jednom prípade sa javí ako vhodné, pre iné situácie už nemusí byť.

8. Pri často sa meniacej legislatíve sa vynára otázka zateplenia už zatepleného. Je možné obnoviť, a nielen zatepliť, bytový dom v zmysle "raz a navždy"?

Je vcelku logické, že ako sa zvyšujú nároky na tepelnotechnické vlastnosti stavebných konštrukcií i budov ako celku, to čo bolo postačujúce pred 20, 15 či 10 rokmi, dnes už prirodzene nemusí spĺňať kritéria. Preto sa často hovorí o zatepľovaní už "zateplených" budov, o pridávaní ďalších transparentných konštrukcií na už existujúce, čo pri predpokladanej dobe životnosti 60-80 rokov je vcelku normálne, takže ťažko predvídať ako sa to bude ďalej vyvíjať. Každopádne, ak sa nepodarí vyrobiť nové materiály s ultra-nízkym súčiniteľom tepelnej vodivosti, ale kritéria sa stále budú sprísňovať, tak potom "raz a navždy" nebude, ale pravdu povediac, som optimistom a rád by som sa toho dožil.

9. Majú bytové domy postavené pred rokom 1989 šancu priblížiť sa obnovou k budovám s takmer nulovou potrebou energie?



Všetky budovy majú šancu dosiahnuť štandard budov s tzv. nulovou potrebou energie! Je to vždy však podmienené kvalitným technickým riešením a dostatkom finančných zdrojov, avšak motivujúcich... A v neposlednom rade, možno tým najdôležitejším elementom je však človek, správca alebo facility manažér, pre ktorého je to výzvou a je schopný na strane jednej presvedčiť užívateľov o potrebe takéhoto prístupu, na strane druhej svojou odbornosťou a skúsenosťami garan-

tovať kvalitu celého procesu, od diagnostiky a prípravy, cez projektovú dokumentáciu až po realizáciu a uvedenie do prevádzky.

10. Má zmysel šetriť energiami za každú cenu?

Energie má zmysel šetriť, na tom sa asi všetci dohodneme, ale za každú cenu určite nie!

RIZIKÁ NA SÍDLISKÁCH

Pred jedenástimi rokmi sa dvanásť ročné dievča vybralo ako obvykle pobicyklovať sa po jednom zo slovenských sídlisk, na ktorom od narodenia vyrastalo.

Jej bezstarostná a zdanlivo bezpečná jazda sa odrazu stala rizikom, ktoré na niekoľko mesiacov a možno aj rokov skomplikovalo osudy viacerých ľudí. Možno z nezorvážnosti alebo možno len z obyčajnej nepozornosti, znenazdania narazila do okoloidúcej staršej pani, ktorá spadla na zem a zlomila si nohu. Hoci sa dievčatko pani veľmi ospravedlňovalo a zranená pani jej ospravedlnenie srdečne prijala, o pár týždňov prišiel rodičom dieťaťa list, v ktorom ich advokátska kancelária na podnet rodinných príslušníkov zranenej, vyzývala k zaplateniu odškodného vo výške 60 000 Sk. Odškodné zahŕňalo liečebné náklady, sťaženie spoločenského uplatnenia, bolestné a trovy právneho zastúpenia. Rodičia chceli celú vec čo najrýchlejšie uzatvoriť, s poškodenou sa dohodli na splátkovom kalendári a odškodné zaplatili.

S neustále rozvíjajúcou sa modernou dobou rastú aj nároky obyvateľov sídlisk, mať čo najlepšie zabezpečenú ochranu bytových domov a ich obyvateľov. Okrem kamerových systémov, stálej SBS, antigrafitových náterov a ďalších technológií k tomu prispieva aj poistenie bytového domu. Rozhodujúcim kritériom už nie je len cena ale aj dostatočné krytie s čo najrozmanitejšími rizikami. Poistovne o týchto požiadavkách vedia a neustále zdokonaľujú a doplňajú poistné podmienky tak, aby čo najlepšie uspokojili aj tých najnáročnejších obyvateľov.

Keby sa spomínaná nehoda na bicykli stala dnes, jej riešenie by rodičia dieťaťa pokojne mohli zveriť poistovní. Poistovne totiž dnes už vedia do poistnej zmluvy zahrnúť aj zodpovednosť vlastníkov bytov a nebytových priestorov za škodu spôsobenú pri rekreačnom športe. Nemusí to byť len aktivita

na sídlisku. Môže ísť o rekreačný šport na horách alebo aj pri mori.

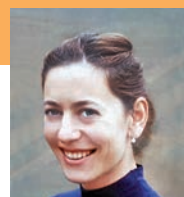
Poistovne vedia aj o ďalšej achilovej päte sídlisk, na ktorú ponúkajú riešenie. Sú ňou psíčkari a držiteľia vymenovaných druhov zvierat. Vlastníci bytového domu, ktorí majú v poistnej zmluve bytového domu zahrnuté aj poistenie zodpovednosti za škodu vyplývajúcu z držby domácich zvierat, sa tak už nemusia báť, ak ich pes alebo mačka, či iné domáce zviera niekoho uhryzne alebo spôsobí inú ujmu, napríklad aj majetkovú.

V novších poistných zmluvách bytových domov je už štandardom poistenie krížovej zodpovednosti. Toto riziko kryje škody, za ktoré zodpovedajú jednotliví vlastníci bytov. Môže ísť napríklad o vytopenie suseda zo stupačky alebo z prasknutého radiátora, ktoré sú pevnou súčasťou bytu. Vytopenie z pokazenej pračky alebo z rozbitého akvária by sme si z krížovej zodpovednosti uplatňovali márne, nakoľko pri pračke a akváriu ide o zariadenie domácnosti a nie o pevne zabudovanú súčasť bytu. Keďže však poistovne mysleli aj na takéto škody, vytopenie z pračky je možné uplatniť si z nového rizika, zodpovednosti za škodu spôsobenú z činnosti v domácnosti, starostlivosťou o domácnosť, jej vedením alebo prevádzkou zariadenia domácnosti.

Všetky spomenuté riziká sú len malou časťou z novinek, ktoré poistovne v rámci poistenia bytových domov ponúkajú. Nových zaujímavých rizík je oveľa viac, vďaka čomu mnohé problémy v susedských vzťahoch, ktoré život prináša častokrát aj nečakane, môžu mať pre vlastníkov jednoduchšie riešenie.

MACULA poisťovacie služby s.r.o.

Nám. Martina Benku 14
811 07 Bratislava
0903 776 044
info@macula.sk
www.macula.sk



Mgr. Dorota Maculová
Macula poisťovacie služby s.r.o.

VYPRATANIE AKO POSLEDNÁ BODKA ZA PROBLEMATICKÝM NÁJOMNÝM VZŤAHO

Napriek všetkým možnostiam prenajímateľa ako uspokojiť svoj nárok na dlžné nájomné, častokrát môže dôjsť k len ťažko riešiteľným problémom. V praxi sa totiž stáva, že aj keď si je nájomca vedomý, že jeho základnou povinnosťou je uhrádzať prenajímateľovi nájomné a prevádzkové náklady v dohodnutej výške a lehotách splatnosti, tento tak nerobí, v mnohých prípadoch už od počiatku nájomného vzťahu. Zo strany nájomcu pritom ide o hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájomného vzťahu, teda o také konanie, ktoré je v rozpore so zákonom a zakladá vôľu prenajímateľa ukončiť nájomný vzťah.

Sme však svedkami, že aj keď už uplynula doba, na ktorú bol nájomný vzťah dojednaný, takýto neplatiaci nájomca sa užívania predmetu nájmu nemieni vzdať. Tento problém prehľbuje aj skutočnosť, že prenajímateľa si veľakrát nezabezpečujú ani svoje peňažné pohľadávky na dlžnom nájomnom, hoci o možnostiach jeho zabezpečenia vedia. V takomto prípade nájomca porušuje najmä ústavné právo vlastníka (prenajímateľa) podľa čl. 20 ods.1 Ústavy SR. Zároveň podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka má *„vlastník právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania vecí od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.“*

Tu je pre vysvetlenie vhodné uviesť rozhodnutie Krajského súdu v Prešove 4Co/111/2012 zo dňa 19.04.2013, *podľa ktorého hmotné právo hovorí o práve vlastníka domáhať sa vydania vecí, teda hnutelnej aj nehnuteľnej (od toho, kto ju neprávom zadržuje). Procesné právo naproti tomu hovorí o vydaní vecí iba vo vzťahoch k hnutelným veciam a pri nehnuteľných veciach uvádza vypratanie. Z tohto dôvodu pri práve vlastníka domáhať sa ochrany vlastníckeho práva vo vzťahu k nehnuteľnosti je potrebné sa domáhať vypratania nehnuteľnosti (R 53/1973).* Teda ak niekto bez právneho dôvodu užíva vec, jedným z možných riešení ako sa brániť je inštitút vypratania nehnuteľnosti.

Aký je teda najvhodnejší spôsob vypratania nehnuteľnosti?

V tejto súvislosti je nesmierne dôležité, aby prenajímateľ nevypratával nehnuteľnosť sám, t. j. svojpomocne. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu SR č. 6Sžo/24/2012 zo dňa 29.05.2013 : *„vylúčenie ofenzívnej svojpomoci jednoznačne vyplýva z doslovného znenia ust. § 6 Občianskeho zákonníka ale i jeho systematického zaradenia v Občianskom zákonníku, keď po ust. § 4, kde je možné dovolať sa verejnej moci pri ohrození alebo porušení práva a najmä ust. § 5 chrániaceho pokojný stav nasleduje § 6 svojpomoc.“* Na podporu uvedeného právneho názoru poukazuje odvolací súd na rozhodnutie Ústavného súdu Slovenskej republiky č. III. ÚS 235/08-38 ktorý k svojpomoci uviedol, že *„Občiansky zákonník upravuje svojpomoc v ustanovení § 6, v ktorom sa uvádza, že ak hrozí neoprávnený zásah do práva bezprostredne, môže ten, kto je takto ohrozený, primeraným spôsobom zásah sám odvrátiť. Ide o prostriedok ochrany, ktorý právny poriadok pripúšťa výnimočne po splnení*

zákonom ustanovených podmienok. Svojpomoc spočíva vo využití vlastných síl ohrozeného na ochranu svojich práv. Všetky podmienky svojpomoci (1. zásah do určitého subjektívneho práva, 2. zásah musí hroziť bezprostredne, 3. zásah musí byť neoprávnený, 4. svojpomoc môže vykonávať iba ten, koho právo je ohrozené) musia byť splnené súčasne (kumulatívne). Absencia ktorejkoľvek z už uvedených štyroch podmienok znamená, že ide o protiprávne konanie. Svojpomoc je možné použiť iba na odvrátenie zásahu (tzv. obranná, defenzívna svojpomoc, ktorej cieľom je zachovať doterajší stav). Útočná (ofenzívna) svojpomoc, ktorej cieľom je zmeniť existujúci stav, nie je prípustná.

Na základe vyššie uvedeného rozhodnutia Najvyššieho súdu SR, je teda jasné, že vypratanie nehnuteľnosti takpovediac „na vlastnú päsť“, by bolo riskantným protiprávnym konaním, ak na to nie sú splnené podmienky. Pri svojpomocnom vypratávaní nehnuteľnosti, by sa totiž prenajímateľ mohol vystaviť riziku trestného stíhania pre trestný čin porušovania domovej slobody ako aj trestný čin obmedzovania osobnej slobody. Ak by pri násilnom vystávaní došlo k poškodeniu vecí, do úvahy by prichádzala aj občianskoprávna zodpovednosť za náhradu spôsobenej škody. Je teda na oprávnenej osobe, t. j. prenajímateľovi, aby zvažila možné následky svojho konania.

Zdá sa to až absurdné, že vlastník nemôže vstúpiť do vlastnej nehnuteľnosti, súdy však už v niekoľkých prípadoch rozhodli o tom, že vlastník sa dopustil trestného činu, keď násilím vstúpil do nehnuteľnosti, ktorú prenajímal a bola jeho vlastníctvom. Taktiež je potrebné vedieť, že dokonca ani súdne rozhodnutie, ktoré je právoplatné a vykonateľné, ktorým súd zaviazal užívateľa nehnuteľnosti túto nehnuteľnosť vypratať a opustiť, ešte nie je podkladom na to, aby vlastník do tejto nehnuteľnosti vstúpil. Podľa rozhodnutia Najvyššieho súdu ČSSR č. Tpjf 33/79 zo dňa 11.02.1979 (publikované v Zbierke súdnych rozhodnutí a stanovísk pod zn. R 1/1980) : *„Objektom trestného činu podľa § 238 TZ je domová sloboda. Je chránený akýkoľvek oprávnený užívateľ domu alebo bytu, nielen vlastník, a to proti komukoľvek. Užívateľ domu alebo bytu je teda chránený aj proti vlastníkovi, a to aj vtedy, keď vlastník má vykonateľné rozhodnutie na vypratanie užívateľovho bytu.“*

Vypratanie bez trestného stíhania na krku

V prípade nájmu bytu je nutné uviesť, že ide o chránený nájom, čo sa okrem iného prejavuje v tom, že je možné ho ukončiť iba vzájomnou dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Ak bol takýto nájom dohodnutý na určitý čas, môže sa skončiť aj uplynutím času na ktorý bol dohodnutý. A práve jeden zo základných charakteristických znakov nájomného vzťahu, teda dočasnosť, má zásadný vplyv na možnosť vypratania nehnuteľnosti. Ak hovoríme o dôvodoch výpovede, tie musí prenajímateľ vo výpovedi vymedziť tak, aby ich nebolo možné zameniť s inými dôvodmi a tieto dôvody nie je možné dodatočne meniť. Zrejme najčastejším výpovedným dôvodom v praxi je neplatenie nájomného. Zákon umožňuje prenajímateľovi dať nájomcovi výpoveď, ak ten nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované v spojitosti s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace. Pri nebytových priestoroch ak nájomca mešká viac ako mesiac s nájomným alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájmom. V prípade tohto výpovedného



dôvodu ustanovuje zákon minimálne trojmesačnú dobu (výpovednú lehotu), po ktorú musí byť nájomca v omeškaní, aby toto konanie bolo možné kvalifikovať ako hrubé porušenie povinností a teda aby bolo možné z tohto dôvodu dať výpoveď. V prípade, ak po nadobudnutí účinkov výpovede nájomca v stanovenej lehote nevyprace byt alebo nebytový priestor, je možné sa splnenia uvedenej povinnosti domáhať na súde žalobou. Ak sa však prenajímateľ rozhodne pre cestu prostredníctvom všeobecného súdu, musíme upozorniť na niektoré základné skutočnosti. Aj napriek tomu, že návrh na vypratanie nehnuteľnosti sa obsahovo špeciálne nelíši od iných návrhov v civilnom konaní, v zmysle § 676 Občianskeho zákonníka je nevyhnutné, aby tento bol na príslušný súd podaný v lehote do 30 dní odo dňa uplynutia doby nájmu, resp. uplynutia výpovednej lehoty.

Ak by prenajímateľ túto lehotu nestihol, nájom sa predĺži a nájomná zmluva sa obnovuje za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne. Ak sa návrh podá včas, je nutné upozorniť, že nakoľko ide o nepeňažné plnenie, v zmysle zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov, podľa položky 1 písm. b) sadzobníka, ak nemožno predmet konania oceniť peniazmi, poplatok za návrh je vo výške 99,50 EUR. Samotné konanie vo veci urč-

exekútora a podať návrh na výkon exekúcie na Okresný súd Banská Bystrica v zmysle zákona č. 233/1995 Z. z. o súdnych exekútoroch a exekučnej činnosti (Exekučný poriadok) a o zmene a doplnení ďalších zákonov (ďalej len Exekučný poriadok). Týmto spôsobom v konečnom dôsledku prenajímateľ príde nielen o nezanedbateľné finančné prostriedky, ale čo je dôležitejšie, stratí veľmi dlhý čas.

Dá sa to aj oveľa rýchlejšie a lacnejšie

V praxi sa veľmi často stretávame s otázkou, či môže byť podkladom pre vykonanie exekúcie vypratanie notárska zápisnica. Táto otázka je kladená právom, keďže najčastejšie je exekučným titulom pre vypratanie rozhodnutie súdu. Vo všeobecnosti však možno odpovedať, že áno, môže byť, a považujeme ju za najefektívnejší, najlacnejší a predovšetkým najrýchlejší spôsob ako dosiahnuť úspešné vypratanie nehnuteľnosti. Vypratanie totiž predstavuje spôsob vymáhania na tzv. nepeňažné plnenie – nevymáha sa teda peňažné suma, ale splnenie určitej povinnosti, ktorou je vypratanie konkrétnej nehnuteľnosti (aby nedošlo k jej zámene s inou nehnuteľnosťou) – je to povinná náležitosť notárskej zápisnice, najlepšie je nehnuteľnosť identifikovať. Notárska zápisnica, ktorá obsahuje aj možnosť vypratania, sa najčastejšie spisuje pri vytvorení nájomného vzťahu. Spisuje sa ako nájomná



nia povinnosti vypratať nehnuteľnosť si ďalej vyžaduje účasť sporových strán, minimálne prostredníctvom právneho zastúpenia. S tým sú logicky spojené ďalšie finančné náklady. Najpodstatnejšou a zároveň smutnou skutočnosťou je však priemerná dĺžka konania v občiansko-právnych veciach. V roku 2016 bola jeho priemerná dĺžka 17,9 mesiacov a v roku 2017 až 20,8 mesiacov. Takýmto spôsobom prenajímateľ stratí nesmierne veľa času, kým súd dospeje k rozhodnutiu. Počas jeho plynutia je vo vzťahu k nájomcovi bezmocný. Napokon ak už súd vo veci rozhodne, v rozhodnutí uvedie lehotu, ktorá sa počíta od okamihu nadobudnutia právoplatnosti rozhodnutia, počas ktorej je nájomca ako uvádza rozhodnutie Krajského súdu v Prešove 4Co/111/2012 zo dňa 19.04.2013 „*povinný vypratať nehnuteľnosť, čím sa rozumie odstrániť všetky hnutelné veci nachádzajúce sa v priestoroch nehnuteľnosti a zabezpečiť opustenie priestorov osobami tam sa nachádzajúcimi.*“ Ak nájomca povinnosť uloženú súdom nespĺní v súdom určenej lehote, nadobudne rozhodnutie súdu vykonateľnosť a až následne sa prenajímateľ môže obrátiť na

zmluva vo forme notárskej zápisnice. Takýto postup je z hľadiska právnej istoty výhodnejší, hoci o niečo nákladnejší (vzhľadom na odmenu notára za spísanie notárskej zápisnice).

Oproti poplatku za návrh podaný na súd však ide stále o finančne menej nákladný spôsob. Notárska zápisnica však už obsahuje všetko, čo má nájomná zmluva aj exekučný titul obsahovať. Veľkou výhodou notárskej zápisnice je reálny čas jej spísania. Exekučný titul v tejto forme je reálne vytvorený len za čas, za ktorý sa spíše u notára. Oproti niekoľko mesačným až niekoľko ročným konaniam na súdoch je to najefektívnejší spôsob získania priamo vykonateľného exekučného titulu. Ďalšou nesmernou výhodou je poplatok za spísanie notárskej zápisnice. Nielenže tento poplatok je nižší ako poplatok za návrh v súdnom konaní, ale napriek tomu, že by malo platiť, že poplatok platí ten, kto žiada vykonať úkon, v nájomnej zmluve možno dohodnúť okrem povinnosti uhradiť kauciu, aj povinnosť nájomcu uhradiť aj poplatok za spísanie notárskej

zápisnice, čím samotná zápisnica slúži ako prirodzený filter na nájomcov, nakoľko nájomca s vážnym zámerom predmet nájmu užívať a riadne a včas plniť svoje povinnosti, najmä platiť nájomné, predmetnú zápisnicu podpíše. Naproti tomu u nájomcu, ktorý notársku zápisnicu odmietne podpísať možno predpokladať už jeho prvotný zámer neplniť si riadne a včas žiadnu zo svojich povinností, najmä neplatiť nájomné. Ako prirodzený filter slúži aj jedna zo zásadných obsahových náležitostí notárskej zápisnice a to súhlas povinnej osoby (nájomcu) s vykonateľnosťou notárskej zápisnice. Ak ide totiž o nájomcu s vážnym zámerom predmet nájmu užívať a riadne a včas plniť svoje povinnosti, najmä platiť nájomné, predmetnú zápisnicu podpíše, napriek skutočnosti, že bol vopred oboznámený s možnosťou vypratania v prípade, že si svoje povinnosti plniť nebude. S notárkou zápisnicou teda prenajíateľ nielenže výrazne ušetrí finančné prostriedky, ale čo je podstatnejšie ušetrí predovšetkým neporovnateľne viac času oproti vyprataniu súdnou cestou.

A čo povinnosť zabezpečiť bytovú náhradu ?

V zmysle zákona, nájomcovi spravidla neprináleží bytová náhrada v prípade výpovede danej pre hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu (ako je predovšetkým neplatenie nájomného alebo plnenia súvisiace s nájmom bytu, prípadne prenechanie bytu do podnájmu inému bez písomného súhlasu prenajíateľa). V zmysle § 712a ods. 3 Občianskeho zákonníka „*Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo len na náhradné ubytovanie. V iných prípadoch skončenia nájomného pomeru z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomca nemá právo na bytovú náhradu;*“ Dôvodom skončenia nájomného pomeru podľa § 711 ods. 1 písm. d) pritom rozumieme ak „*nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhradu za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajíateľa.*“ V praxi sa však stáva, že prenajíatelia zo strachu, že práve z dôvodu preukázaného stavu hmotnej núdze z objektívnych dôvodov budú povinní zabezpečiť nájomcovi bytovú náhradu, namiesto vypovedania nájmu a následného vypratania s takýmto nájomcom uzatvoria splátkový kalendár, ktorý sa v konečnom dôsledku aj tak plniť nebude.

V marci 2017 bol ale prijatý zákon, ktorým sa menil a doplnil zákon č. 417/2013 Z. z. o pomoci v hmotnej núdzi. Zmenou zákona došlo k zvýšeniu percenta z príjmu člena domácnosti, ktorému sa poskytuje osobitný príspevok z jeho pracovného pomeru alebo obdobného pracovného vzťahu, ktorý sa na účely posudzovania a poskytovania pomoci v hmotnej núdzi nebude považovať za príjem, z predchádzajúcich 25% na 50%. Táto zmena spôsobila, že tieto osoby sa už ďalej neposudzovali ako osoby v hmotnej núdzi a nemohla by im byť ani poskytnutá pomoc v hmotnej núdzi. Cieľom uvedeného legislatívneho opatrenia bolo prioritne podporiť motiváciu alebo lepšie povedané donútiť týchto ľudí prijať a udržať si aj nízko platené zamestnania, pretože ide väčšinou o dlhodobu nezamestnaných alebo dlhodobu neaktívnych členov domácnosti, ktorým sa poskytuje pomoc v hmotnej núdzi. Táto legislatívna zmena takpovediac „nahrala do karát“ aj

prenajíateľom, nakoľko počnúc touto zmenou nájomcovia oveľa zložitejšie preukazovali, že sa skutočne nachádzajú v stave hmotnej núdze a že daný stav nastal z objektívnych dôvodov. Na podporu tejto skutočnosti uvádzame, že počnúc platnosťou tejto zmeny zákona došlo k vyprataniu 3139-ich „neplatičov“, z ktorých bola bytová náhrada zabezpečená len 926-im. Pre prenajíateľov je najpodstatnejšie uviesť si, že vypovedanie nájmu a následné vypratanie, by malo prichádzať do úvahy najmä v prípadoch, kedy je to pre nich finančne efektívne a finančne efektívne je to vtedy, ak nájomcovi nevzniká právo na bytovú náhradu. V tejto súvislosti však treba pripomenúť, že existuje aj skupina osôb, pri ktorej sa napriek vypovedaniu nájmu z dôvodu neplatenia nájomného stav hmotnej núdze neposudzuje a vzniká im nárok na bytovú náhradu. Do tejto skupiny patria nasledujúce osoby :

- a) osoba, ktorá dosiahla vek potrebný na nárok na starobný dôchodok,
- b) osoba, ktorá je invalidná z dôvodu poklesu schopnosti vykonávať zárobkovú činnosť o viac ako 70 %,
- c) osoba, ktorá je nezaopatrené dieťa,
- d) osoba, ktorá je osamelý rodič, ktorý sa osobne, celodenne a riadne stará o dieťa do 31 týždňov veku dieťaťa,
- e) osoba, ktorá sa osobne, každodenne a riadne stará o fyzickú osobu s ťažkým zdravotným postihnutím odkázanú na opatrovanie; to platí aj na čas, v ktorom sa fyzickej osobe poskytuje odľahčovacia služba podľa osobitného predpisu,
- f) osoba, ktorá sa zúčastňuje na resocializačných programoch v resocializačnom stredisku pobytovou formou, v rámci ktorých si nemôže zabezpečiť príjem vlastnou prácou,
- g) osoba, ktorá si zvyšuje kvalifikáciu formou denného štúdia a nie je nezaopatrené dieťa,
- h) osoba, ktorá má nepriaznivý zdravotný stav, za ktorý sa na účely tohto zákona považuje choroba, úraz alebo karanténne opatrenie, pre ktoré je fyzická osoba uznaná ošetrovujúcim lekárom za dočasne práceneschopného na viac ako 30 po sebe nasledujúcich dní.

Tejto skupine osôb vzniká pri výpovedi nájmu z dôvodu neplatenia nájomného právo na zabezpečenie bytovej náhrady, a teda v takýchto prípadoch by výpoveď nájmu bytu nebola finančne efektívna.

Na základe uvedeného je teda potrebné každý prípad vypovedania nájomnej zmluvy posudzovať individuálne, vzhľadom na dôsledky spojené so skončením nájmu. Z daného dôvodu by sme si dovolili zdôrazniť a opätovne upozorniť na dôležitosť jedného z dvoch základných charakteristických znakov nájomného vzťahu a to dočasnosť. Odporúčame vždy uzatvárať nájomné vzťahy na dobu určitú. Ak je totiž nájom uzatvorený na dobu určitú, v zmysle § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka „*pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu,*“ a to bez ohľadu na to, či by nájomca preukázal, že sa nachádza v stave hmotnej núdze z objektívnych dôvodov alebo či nájomca patrí do osobitnej skupiny osôb, ktorým by inak pri výpovedi nájmu z dôvodu neplatenia nájomného vzniklo právo na zabezpečenie bytovej náhrady.



NEDOHLADNÝ ZMYSEL NEZMYSELNE DLHÝCH SÚDOV MEDIÁCIA AKO ALTERNATÍVNA FORMA RIEŠENIA SUSEDSKÝCH SPOROV

Správcovia bytových domov, resp. predsedovia spoločenstiev sú zo strany vlastníkov bytov či nebytových priestorov pravidelne konfrontovaní najrôznejšími požiadavkami, odôvodnenými potrebou zvyšovania kvality bývania a užívania jednotlivých nehnuteľností, ale aj bytového domu ako celku. Nevyhnutným predpokladom vykonávania efektívnej správy zo strany správcu, resp. predsedu spoločenstva je však fungujúca systematická spolupráca všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, a to nielen vo vzťahu k správcovi (resp. spoločenstvu), ale aj medzi vlastníkami navzájom.

Vzťahy medzi vlastníkami jednotlivých nehnuteľností v bytových domoch žiaľ mnohokrát nebývajú ideálne, pričom dlhodobá napätá situácia a konflikty mnohokrát vyúsťia do roviny súdnych sporov. Či už ide o problémy s vysporiadaním vzájomných finančných nárokov, iné vecné spory alebo nezhody nemajetkového charakteru (neznesiteľne hluční susedia, ohrozovanie bezpečnosti v bytovom dome, domáce zvieratá trpiace v nevhodných podmienkach, nehygienické návyky, obťažovanie prachom, pachmi a parami či iné), aj v súčasnosti je v povedomí väčšiny ľudí jediným autoritatívnym orgánom príslušným na rozhodnutie vo veci súd. Sudca vnímaný ako nadradená autorita vyhodnotí vykonané dokazovanie a následne rozhodne o spore, pričom toto rozhodnutie sú strany povinné v plnej miere rešpektovať. Je však súdne riešenie sporu naozaj jedinou a zároveň najefektívnejšou cestou nápravy aj v prípadoch rozvrátených susedských vzťahov?

Keď sa kolotoč točí...

Problémov spojených s domáhaním sa ochrany práv zodpovedajúcich susedským vzťahom prostredníctvom súdneho konania možno v súčasnej praxi pozorovať viacero. Snáď najzávažnejším z nich je extrémne dlhodobý časový horizont. Podľa štatistík zverejnených Ministerstvom spravodlivosti SR bola priemerná dĺžka súdneho konania v občianskoprávných veciach v roku 2016 takmer osemnásť mesiacov. Uvedená skutočnosť je dôsledkom preťaženia súdov, odročovania jednotlivých pojednávaní, zdĺhavého dokazovania, doručovania, prípadne aj ďalších faktorov. Závažným problémom je tiež finančné hľadisko veci, nakoľko sú súdne konania nevyhnutne spojené so vznikom trov zahŕňajúcich poplatok za podanie žaloby, nákladov dokazovania, trov právneho zastúpenia a v prípade dobrovoľného nesplnenia povinnosti uloženej súdnym rozhodnutím aj trov exekučného (vykonávacieho) konania. Prístup k spravodlivosti cestou súdu sťažuje aj kvantita a zložitost legislatívy. Na dôvažok nemožno opomenúť ani negatívny psychologický efekt súdneho konania na postoje sporových strán v tom zmysle, že pokusy o uzatvorenie zmierlivej dohody ustupujú do úzadia. Práve naopak, každá zo strán sa usiluje použiť čo najviac dôkazov na podporu svojich tvrdení a vyvrátiť argumenty protistrany. Ide o tzv. kontradiktórnosť konania.

Naozaj je však nevyhnutné, aby aj v prípade susedských rozporov rozhodoval subjekt, ktorý je nadradený (a to v ekonomicky, ako aj časovo náročnom konaní) a nevyužila sa najprirodzenejšia cesta nápravy všetkých spoločenských vzťahov – obojstranne prijateľná dohoda?

Dá sa to aj inak

Problémy vyskytujúce sa vo sfére justície, podrobnejšie špecifikované v predchádzajúcom odseku, sú dôvodom pre hľadanie alternatív, resp. iných ako súdnych ciest riešenia sporov. Jedným v úvahu pripadajúcich spôsobov riešenia naštrbených medziludských vzťahov, smerujúcim k uzatvoreniu zmiernu účastníkov sporu formou hľadania spoločného konsenzu, je inštitút mediácie.

Mediáciu možno vo všeobecnosti definovať ako mimosúdne konanie, v ktorom tretia osoba - tzv. mediátor pomáha stranám zúčastneným na mediácii, aby vyriešili svoju konfliktnú situáciu a dospeli k vzájomne prijateľnej dohode. Dôležité je, že na rozdiel od sudcu, ktorý disponuje rozhodovacou právomocou, mediátor ako tretí subjekt v procese mediácie nerozhoduje, ale iba usmerňuje strany tak, aby čo najrýchlejšie a najzmierlivejšie vyriešili svoj spor.

Strany zúčastnené na mediácii k sebe nepristupujú konfrontačne. Ide skôr o proces ich vzájomného približovania, v ktorom sa samy rozhodujú pre spôsob ideálneho vyriešenia svojho sporu a v tomto procese zohrávajú aktívnejšiu úlohu, pretože sa s pomocou mediátora snažia nájsť riešenie, ktoré je pre ne najvyhovujúcejšie. Konsenzuálny prístup zvyšuje pravdepodobnosť toho, že aj po urovaní sporu budú strany schopné nekonfliktne pokračovať vo svojich vzájomných vzťahoch. Nakoľko ide o nedôkazné konanie, mediácia nie je spojená ani s potrebou zaobstarania podkladov na relevantné a spravodlivé rozhodnutie vo veci, ako je to v prípade súdnych konaní.

V čom spočíva želaný efekt

Potreba zavedenia mediácie do právneho poriadku Slovenskej republiky bola odôvodnená predovšetkým z hľadiska rastúceho objemu súdnych žalôb a predlžovania súdnych konaní. S ohľadom na vyššie uvedené možno konštatovať, že mediácia odbremeňuje súdy od tzv. jednoduchých vecí, ktoré je možné vyriešiť aj zmierom, dosiahnutým vhodne usmerňovanou komunikáciou zúčastnených osôb, čím sa zároveň umožňuje zachovať pozitívne medziludské vzťahy, pretože ani jeden z účastníkov nemá pocit víťaza alebo porazeného, ako je tomu v prípade vynesenia súdneho rozhodnutia v prospech jednej a v neprospech druhej sporovej strany.

Legislatívny rámec mediácie

Legislatívna úprava inštitútu mediácie je zakomponovaná v Zákone č. 420/2004 Z. z. o mediácii (ďalej len ako „ZoM“). Predmetom ZoM je predovšetkým výklad základných pojmov, vymedzenie vecnej pôsobnosti zákona, úprava postavenia jednotlivých zúčastnených osôb, povinnosti mlčanlivosti, registračného konania, odbornej spôsobilosti mediátora, nezaujatosti mediátora, podmienok zriadenia mediačného centra a napokon vymedzenie účinkov dohody o mediácii. Na tomto mieste je však nevyhnutné podotknúť, že prevažná časť ustanovení predstavuje len akúsi rámcovú právnu úpravu, ktorá prenecháva riešenie mnohých otázok aplikačnej praxi.

S riešením občianskoprávných sporov prostredníctvom mediácie počíta aj všeobecný kódex civilného procesu - Zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok, a to v ustanovení § 170 ods. 2, v zmysle ktorého: „Ak je to možné a účelné, súd sa pokúsi o vyriešenie sporu zmierom, prípadne stranám odporučí, aby sa o zmier pokúsili mediáciou.“

Ako si vybrať mediátora

Na rozdiel od súdneho konania, kedy je spor pridelený sudcovi podľa rozvrhu práce súdu príslušného na konanie vo veci, osoby zúčastnené na mediácii majú možnosť slobodného výberu osoby mediátora (prípadne viacerých mediátorov). Zoznam mediátorov vykonávajúcich činnosť na území Slovenskej republiky, vrátane kontaktov a údajov o sídlach mediačných kancelárií, je verejne dostupný na webovom sídle Ministerstva spravodlivosti SR. Nakoľko je zárukou efektivity a celkovej dôveryhodnosti mediačného procesu aj zákonná požiadavka na nezávislosť a nestrannosť osoby mediátora, ktorý má v procese mediácie zohrávať neutrálnu úlohu, v prípade pochybnosti o jeho nepredpojatosti disponujú osoby zúčastnené na mediácii právom kedykoľvek mediátora odvolať

Ako príklad možno použiť spor medzi vlastníkami spočívajúci v nadmernej produkcii hluku v byte jedného z nich. Nakoľko k rušeniu dochádza behom dňa, polícia nie je kompetentná zasiahnuť. Z dôvodu dlhodobu rozvrátených vzťahov medzi vlastníkami je dvojstranná diskusia smerujúca k dohode prakticky nemožná. Väčšina vlastníkov vidí zo situácie jediné východisko spočívajúce v podaní žaloby na súd.

Nakoľko ide o spor, hodnotu ktorého nie je možné určiť, v zmysle aktuálne platného sadzovníka súdnych poplatkov (príloha Zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch a poplatku za výpis z registra trestov) je návrh na začatie predmetného konania spoplatnený sumou 99,50 €. Naproti tomu, vstupná konzultácia mediátorov vykonávajúcich činnosť na území SR sa pohybuje v hladinách od 0,00 € do maximálne 35,00 €.

Neúplná znalosť právnych noriem často krát motivuje stranu, aby sa v súdnom spore nechala zastupovať advokátom. Ak mandátna zmluva medzi klientom a advokátom neustanovuje inak, v zmysle Vyhlášky č. 655/2004 Z. z. Ministerst-



Čo vás to bude stáť?

Pokiaľ dohoda o začatí mediácie výslovne neustanovuje bezodplatné poskytnutie služieb mediátora, mediátor poskytuje svoje služby v oblasti mediácie za odplatu. Výška odplaty sa diferencuje v závislosti od jeho právneho alebo zmluvného vzťahu, či už so svojím zamestnávateľom, ak vykonáva mediáciu na základe svojho pracovnoprávneho vzťahu alebo na základe zmluvy so stranami, v ktorej si určia výšku odplaty. Motivácia strán vyriešiť svoj spor mimosúdne prostredníctvom mediácie môže mať aj finančnú podobu, nakoľko sa cenník mediačných konzultácií spravidla pohybuje v oveľa nižších cenových hladinách ako sú cenové hladiny súdnych poplatkov a ďalších trov.

va spravodlivosti SR o odmenách a náhradách advokátov za poskytovanie právnych služieb patrí advokátovi za každý úkon právnej služby tarifná odmena vo výške jednej trinástiny priemernej mesačnej mzdy zamestnanca hospodárstva Slovenskej republiky za prvý polrok predchádzajúceho kalendárneho roka, čo k dnešnému dňu predstavuje sumu vo výške 70,85 €. Nakoľko je mediácia vo svojej podstate sprostredkovaná usmerňovaná forma komunikácie zúčastnených osôb, vyznačujúca sa svojim neformálnym, avšak zároveň dôverným charakterom, zastúpenie advokátom v mediačnom procese nie len že nebude potrebné, ale by bolo vyslovene kontraproduktívne. To znamená, že zúčastneným osobám povinnosť hradiť trovy právneho zastúpenia nevznikne.

Napokon nemožno opomenúť ani fakt „donekonečna“ odročujúcich sa súdnych pojednávaní s výraznými časovými odstupmi, následkami opakujúceho sa finančného zaťažovania strán (cestovné, strata času...), resp. exponenciálnym rastom ďalších trov (svedočné, poštovné, znalecké posudky, náklady odvolacieho konania...). Naproti nim sa úspešná mediácia v období jednoduchých prípadoch, ktoré je možné vyriešiť aj mimosúdne, spravidla končí dohodou už po jednom alebo dvoch stretnutiach s časovo flexibilným mediátorom.

Je dohoda o mediácii pre zúčastnené strany právne záväzná?

Ustanovenie § 15 ods. 1 ZoM, v zmysle ktorého: „Dohoda, ktorá vznikla ako výsledok mediácie, má písomnú formu a je pre osoby zúčastnené na mediácii záväzná.“, predpokladá rešpektovanie a dobrovoľné dodržiavanie dohody zo strany osôb zúčastnených na mediácii, v zmysle všeobecne uznávanej zásady súkromného práva „pacta sunt servanda“ (z lat. „dohody treba dodržiavať“).

Otázka, ktorou sa nejeden potenciálny záujemca o mediáciu zaoberá, je však problematika relevancie, resp. právnej sily mediačnej dohody. Je dohoda o mediácii čo do možnosti nútenej vykonateľnosti naozaj rovnocenná s „typickým“ súdnym rozhodnutím? Odpoveďou na uvedenú otázku je ustanovenie § 15 ods. 2 ZoM, v zmysle ktorého: „Na základe dohody, ktorá vznikla ako výsledok mediácie, môže oprávnený podať návrh na súdny výkon rozhodnutia alebo návrh na vykonanie exekúcie, ak je táto dohoda podľa podmienok ustanovených v osobitných predpisoch spísaná vo forme notárskej zápisnice alebo schválená ako zmier pred súdom, rozhodcovským orgánom.“ Vyššie citované ustanovenie ponúka osobám zúčastneným

na mediácii pomerne jednoduché riešenie, prostredníctvom ktorého možno dohodu o mediácii ošetriť ako spôsobilý exekučný titul pre prípad jej dobrovoľného neplnenia zo strany povinnej osoby.

Ako by to mohlo fungovať?

Alternatívne riešenie sporu prostredníctvom mediácie môže predstavovať rýchly a efektívny spôsob aj pre oblasť urovnávania konfliktov vzniknutých v rovine susedských vzťahov v rámci bytových domov. Netreba však zabúdať, že základným predpokladom mediácie a jej úspešného výsledku v rámci toho ktorého sporu je vždy ochota zúčastnených strán prijať mediáciu ako metódu riešenia svojho sporu a mediačného sedenia sa zúčastniť. Nakoľko má mediácia svoj pôvod v anglosaskom právnom systéme, takýto spôsob riešenia konfliktov je bližší obyvateľom tzv. „západných“ krajín. Na druhej strane, s ohľadom na všetky negatíva spojené so súdnym konaním, alternatíva riešenia dlhodobého konfliktu prostredníctvom mediácie stojí minimálne za zváženie a pokus.

Vlastníci bytov a nebytových priestorov navyše častokrát situujú správcu, resp. predsedu spoločenstva do pozície arbitra, ktorý je kompetentný riešiť aj ich vzájomné nezhody v bytovom dome. Je nepochybné, že správca je osobou, ktorá v očiach vlastníkov požíva istý rešpekt a autoritu. Vyriešiť každý spor vzniknutý zo vzťahov medzi obyvateľmi/užívateľmi nehnuteľnosti v bytovom dome je však spravidla nad jeho sily. Je však rozumné automaticky odkázať vlastníkov so svojím konfliktom na súd, ak s lacnejším, rýchlejšim a dlhodobou efektívnejším riešením počíta aj samotný právny poriadok?

RIMAVINY

SLOVENSKO AKO JEDINÉ V EU

Pre správcov bytových a spoločenstvá vlastníkov sa skončilo obdobie rozpočítavania nákladov a obdobie poukazovania preplatkov, prípadne začína obdobie vymáhania nedoplatkov. Najčastejším spôsobom ich vymáhania je

klasicky podať návrh na vydanie platobného rozkazu, počkať kým prejde celé zdĺhavé súdne konanie a následne podať návrh na vykonanie exekúcie. Pri priemernej dĺžke súdneho konania na Slovensku podľa štatistiky Ministerstva spravodlivosti, ktorá je 20,8 mesiacov a šikovnosti právnych oddelení iných veriteľov ako správcu, je vymožiteľnosť nedoplatku ostatných vlastníkov mizivá, ba až nulová. Pritom je postačujúce oprieť sa o ustanovenie § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov, v zmysle ktorého vzniká k nedoplatkom zákonné záložné právo. Tento inštitút nepoznajú v širokej Európe a predstavuje výrazne silné postavenie ostatných vlastníkov oproti dlžníkovi. Týmto záložným právom je zabezpečený každý nedoplatok vlastníkov, no vykonať záložné predajom bytu alebo nebytového priestoru na dražbe je možné až vtedy, ak je istina dlhu vyššia ako 2 000 €.

Mnohí správcovia a spoločenstvá sa mylne domnievajú, že pre vznik zákonného záložného práva je potrebný jeho zápis na liste vlastníctva. Nie je to však pravdou, nakoľko vzniká priamo zo zákona spolu s povinnosťou dlžníka – vlastníka, platiť predavky za služby spojené s užívaním bytu alebo nebytového priestoru. Tejto povinnosti nie je možné sa zbaviť. Preto ak existuje v bytovom dome dlžník, ktorý dlhuje viac ako 2 000 €, existuje spôsob ako sa tento dlh do troch mesiacov vymôcť v plnej výške a je pri tom nepodstatné, či máte záložné právo v prospech vlastníkov zapísané ako tretie alebo dvadsiate v poradí alebo nie je zapísané vôbec, prípadne že je proti dlžníkovi vedená exekúcia. Ostatní vlastníci bytov a nebytových priestorov sú stále prvý v poradí a uvedené podporuje aj judikatúra súdov na Slovensku. V prípade otázok k tejto téme nás môžete kedykoľvek kontaktovať.



ÚLOHY A ROLE ZAJINTERESOVANÝCH

Naša moc vyplýva z roly, ktorú v živote iných hráme

Herci majú pri práci niečo ako „cítanie vonkajšej kamery“. Musia sa pozerieť na to, čo robia, očami svojho pozorovateľa. Je pravda, že tento užitočný zvyk sa u hercov vyvinul vďaka charakteru ich práce. Výsledky ich práce stoja na tom, ako je ich pracovné správanie sa vnímané ľuďmi, pre ktorých svoju prácu robia. Pri natáčaní filmov kamera nemilosrdne odhalí, či herci konali tak, ako mali. Aby výsledok ich práce zodpovedal tomu, čo je od nich požadované. V hereckej práci existuje možnosť cez nafilmované zábery veľmi jasne vidieť, kto ako svoju rolu zahral. Možnosť získania čistej a neskreslenej spätnej väzby. To my, ľudia pracujúci v iných biznisoch, v pracovnom živote nemáme.

Niet pochýb o tom, že kvalitní a populárni herci majú cez postavy (roly), ktoré hrajú, na ľudí veľký vplyv. Príklad zo „show biznisu“ je však vhodný v našom prípade len na priblíženie dôležitosti uvedomovania si rôznych rolí, ktoré všetci v životoch iných ľudí hráme. Lebo niet pochýb podľa mňa ani o tom, že reálnu moc, teda schopnosť a možnosť ovplyvňovať iných ľudí, majú aj v pracovnom a spoločenskom živote ľudia hlavne vďaka ich postaveniu, teda vďaka role, ktorú v živote iných ľudí hrajú.

Dôležitosť uvedomenia si svojej role

Je pre mňa užitočné mať na pamäti, že raz som v role otca a podporovateľa svojich detí, inokedy manžela a partnera svojej ženy, niekedy v role priateľa a pomocníka svojim kamarátom, podriadeného, alebo nadriadeného iným ľuďom v práci. Prípadne som v role člena tímu, ktorý má plniť stanovené úlohy. Z každej takejto role mi vyplývajú určité radosti, starosti, úlohy, ale aj práva a možnosti. Veľa nedorozumení a problémov medzi ľuďmi vzniká, ak ľudia na svoje role zabudnú alebo si ich zamenia. Nemusím asi veľa písať o tom, čo sa začne diať, ak niekto začne doma vo vzťahu k manželke alebo deťom hrať úlohu nadriadeného alebo podriadeného z práce. Alebo ak rolu otca a manžela prestane úplne hrať. Výsledkom zamieňania si rolí vo svojom správaní alebo zabúdania na to, čo im vyplýva z role, ktorú majú hrať vo vzťahu k iným ľuďom, bývajú problémy vo vzťahoch a vleklé prietahy vo veciach, ktoré treba spoločne urobiť alebo zariadiť. Naopak, výsledkom pochopenia svojich životných a pracovných rolí, dôsledného vykonávania úloh, ktoré im z nich vyplývajú, býva ich uspokojenie a veľa radosti zo vzťahov s ľuďmi a efektívnosť pri riešení pracovných problémov.

Vyjasnenie si rolí

Zostaňme teraz len v pracovnej oblasti. Správa bytového domu je tímová „hra“. Aktéri tejto „hry“ sú takisto v rolách. Pri každom jednaní ľudí, ktorí majú čo povedať do správy bytového domu, je veľmi potrebné a užitočné navzájom si vyjasniť roly a z nich vyplývajúce úlohy. A potom ich plniť v záujme čo najefektívnejšej správy bytového domu.

Vlastník bytu je hlavne v roli užívateľa. To znamená výhod, ktoré bývanie v byte a bytovom dome umožňuje, napríklad zdieľanie nákladov na prevádzku domu, využívanie služieb

správcu domu, zástupcov vlastníkov bytov, spoločných dodávateľov prác a služieb pre dom. Súčasne s tým sú však vlastníci bytov aj v role spoluvlastníkov domu, z čoho im vyplývajú iné dôležité úlohy. Napríklad zúčastňovať sa na schôdzkach vlastníkov a prejavovať na nich svoj názor na predkladané informácie a návrhy, aby vôbec bolo možné urobiť dôležité rozhodnutia užitočné pre ich bývanie. Alebo aspoň dávať pred schôdzkami splnomocnenie niekomu inému na hlasovanie v ich mene, aby k rozhodnutiam mohli prispieť sprostredkované. Tu vnímam obrovské medzery v konaní vlastníkov bytov v bytových domoch. Neuvedomovanie si tejto dôležitej úlohy vyplývajúcej z ich roly vlastníka dokáže veľmi „účinne“ brzdiť vylepšovanie ich bývania. Prípadne tiež „prispieva“ k prijatiu rozhodnutí, s ktorými sú nakoniec nespokojní. Ďalšou úlohou vlastníka bytu v bytovom dome vyplývajúcou mu z role spoluvlastníka domu je konanie s rešpektom k ostatným ľuďom v dome. Rešpektovanie jednoduchého faktu, že nevlastnia dom sami. Je niekedy až neuveriteľné, ako si vlastníci bytov v dome uvedomujú svoje práva ale neuvedomujú svoje povinnosti brať ohľad na vlastníkov bytov vo svojom tesnom susedstve. Napríklad pri prerábaní svojich bytov.

Zástupca vlastníkov bytov, ten je hlavne v role vykonávateľa kvalitnej obojsmernej komunikácie medzi vlastníkami bytov a správcou bytového domu. Znamená to mať obrovskú trpezlivosť s ľuďmi, veľké uši pre nich, ohľaduplné a výstižné vyjadrovanie sa. Tak môžu mať prehľad o potrebách vlastníkov bytov a schopnosť vydiskutovať si s nimi na pôde domu veci, ktoré treba správcovi tlmočiť. V princípe je podľa mňa jedno, či sa táto pozícia volá zástupca vlastníkov bytov, domový dôverník, domovník alebo predseda spoločenstva vlastníkov. Jeho najdôležitejšou úlohou je z môjho pohľadu reprezentovať dom vo vzťahu k správcovi bytového domu a vo vzťahu k dodávateľom potrebných prác alebo služieb pre dom. Ak zástupcovia vlastníkov bytov svoju rolu chápu a robia čo je potrebné, aby ju naplnili, správca dostáva jasnú informáciu, čo má pre ľudí v dome urobiť, prečo to má urobiť a môže účinne jednať. Prípadne môže oponovať, lebo má na to dôvody, alebo môže k požadovaným riešeniam prispieť ďalšími návrhmi. Konečné rozhodnutia sa potom môžu rodiť na schôdzkach vlastníkov domu rýchlo a veci sa skôr „začnú hýbať“. Ak však zástupcovia vlastníkov bytov svoju rolu nepochopia a stavajú sa do role správcu, alebo „šéfa“ domu, často sa stáva, že takýto „zástupcovia“ nereprezentujú ľudí v dome, len sami seba a svoje záujmy. Vlastníci bytov potom vytvárajú rôzne menšie skupiny, bojkotujú alebo blokujú na schôdzkach vlastníkov domu úzkou skupinou ľudí prijaté rozhodnutia. Správca potom nemôže jednať, riešenia sa zastavia alebo trvajú zbytočne dlho.

Správca bytového domu. Rolu správcu vo vzťahu k vlastníkom bytového domu definuje v prvom rade jeho Zmluva o výkone správy. Tá stanovuje aj niektoré jeho úlohy. Z môjho pohľadu, to znamená z pohľadu zástupcu vlastníkov bytov v dome, vyplývajú každému správcovi z jeho role hlavne tri úlohy: odborne radiť vlastníkom domu, transparentne a efektívne hospodáriť s ich majetkom a hájiť záujmy vlastníkov bytov vo vzťahu k dodávateľom prác a služieb pre dom. Mám veľa informácií o domoch, kde vlastníci bytov majú silné pochybnosti o plnení týchto troch základných úloh svo-

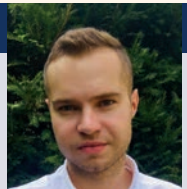


jimi správcami. Pochívajú, že teraz napísať, že mám správy aj o správcach, ktorí si svoju rolu pri správe bytových domov uvedomujú a viac menej úspešne základné úlohy, ktoré im z nej vyplývajú. Svoju odbornosť posilňujú externými odborníkmi z rôznych oblastí potrebných pre správu domu, s ktorými majú dohody alebo priamo kontrakty. Efektívne hospodárenie riešia transparentnými výberovými konaniami a výhodnými zmluvami s dodávateľmi prác a služieb pre dom. Hájenie záujmov vlastníkov bytov sú potom schopní preukázať a dokázať na ich schôdzach.

Spätná väzba a konštruktívny prístup správu zlepšujú

Pri správe bytového domu hrajú svoju nezastupiteľnú rolu všetci zainteresovaní. Podľa toho, o akú rolu ide, podľa toho sa líšia ich zodpovednosti a úlohy. Žiaden filmový záznam zo správy bytových domov sa nenatáča a teda nie je možné poz-

rieť si (ako herci) svoju prácu ako film. Možnosť, ako sa dozvedieť niečo o kvalite plnenia svojej roly pri správe konkrétneho bytového domu, je rozprávať sa o tom. Takéto rozhovory by mali byť medzi správcami a zástupcami vlastníkov bytov bežné a pravidelné. Samozrejme, malo by ísť o rozhovory faktické, ohľaduplné, so zvládaním konfliktných situácií. Ak sa o nárokoch na prácu toho druhého pravidelne hovorí, minimalizujú sa budúce konflikty. Mám skúsenosť, že ohľaduplne povedaná, úprimná spätná väzba a konštruktívny prístup k využívaniu príležitostí, ktoré pri takýchto debatách vzniknú, správu bytových domov nesporne zlepšujú. Ak si v trojuholníku správca – zástupca vlastníkov – vlastník bytu všetci svoje role uvedomujú a hrajú ich dobre, výsledok ich práce je potom viditeľný tak pri pohľade na tieto domy, ako aj pri komunikácii s ľuďmi, ktorí v nich bývajú.



ROZHODNUTIA SÚDOV VO VECIACH SPRÁVY

VOLBA ZÁSTUPCU VLASTNÍKOV – KOĽKO ZÁSTUPCOV SI MÔŽU VLASTNÍCI ZVOLIŤ?

Rozhodnutie OS Košice II sp. zn. 18C/36/2014 zo dňa 10.05.2017.

Zástupca vlastníkov bytov a nebytových priestorov je veľmi dôležitou osobou, ktorá v praxi plní funkciu akéhosi sprostredkovateľa informácií medzi správcou a vlastníkami. Bežní ľudia zástupcov poznajú skôr pod názvom „domovník“ či „domový dôverník“. Na jednej strane je v zmysle zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov povinný uplatňovať požiadavky vlastníkov voči správcovi a na strane druhej informuje vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu. V zmluve o výkone správy, prípadne aj inou zmluvou ho navyše môžu vlastníci splnomocniť aj na vykonávanie ďalších činností, ako sú napríklad bežné opravy domu.

Zástupca by mal byť osobou, ktorá vie o potrebách vlastníkov domu a taktiež by mal byť znály v oblastiach, ktoré s výkonom správy bytov súvisia. Mal by vedieť so správcou komunikovať na takej úrovni, aby boli vlastníci s jeho činnosťou, no najmä s výkonom správy spokojní. Nie vždy je však možné, aby zvolený zástupca vykonával všetky činnosti, ktoré mu buď zveruje zákon, alebo je na ne splnomocnený v zmluve o výkone správy. Potreby vlastníkov sú rôzne, môžu sa časom meniť a taktiež sa môžu vyskytnúť nové potreby práve v oblastiach, v ktorých zvolený zástupca znály nie je. Taktiež sa môže vyskytnúť potreba zabezpečenia komunikácie medzi správcou a vlastníkami práve vtedy, keď je zástupca práceneschopný, odcestovaný či inak obmedzený pri výkone tejto povinnosti.

Z vyššie uvedeného dôvodu je preto vhodné, aby si vlastníci bytov v prípade výskytu akýchkoľvek prekážok na strane zástupcu zvolili ďalšieho zástupcu, ktorý sa bude v danej oblasti orientovať lepšie. Zvolenie ďalšieho zástupcu však nemusí automaticky znamenať, že sa výkon funkcie pôvodného zástupcu vlastníkov ruší.

Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov pri osobe zástupcu síce využíva jednotné číslo a využitím gramatického výkladu môžeme dospieť k záveru, že zástupca vlastníkov môže byť len jeden, no oveľa dôležitejší je zmysel a účel právnej úpravy, ktorým je najmä zrýchlenie a zjednodušenie kontaktu medzi správcou a vlastníkami, nie obmedzenie počtu zástupcov.

Skutočnosť, že si vlastníci môžu zvoliť aj viacerých zástupcov podporuje aj rozhodnutie Okresného súdu Košice II v rozhodnutí pod sp. zn. 18C/36/2014 zo dňa 10.05.2017, podľa ktorého „*gramatický výklad zákonných ustanovení je jeden z možných výkladov práva, podstatným je však zmysel a účel zákonnej úpravy. Zmyslom inštitútu zástupcu vlastníkov je vyriešenie praktického fungovania správy bytového domu, zrýchlenie a zjednodušenie kontaktu medzi vlastníkami a správcou, keď zástupca vlastníkov tento kontakt sprostredkúva. Z povahy tejto činnosti nie je vylúčené, aby ju vykonávali viaceré osoby, čo je vhodné aj pre prípad práceneschopnosti, či dlhodobej neprítomnosti jedného zástupcu, je však žiaduce upraviť aj vzájomný pomer medzi zástupcami, aby bolo zrejmé, za akých podmienok je ten ktorý z nich oprávnený vystupovať vo vzťahu k správcovi a naopak, ktorého zo zástupcov a za akých okolností je oprávnený a povinný kontaktovať správcu. Spôsob, akým sa upraví výkon činnosti zástupcu vlastníkov, je však výlučne v kompetencii vlastníkov, ktorí nesú zodpovednosť aj za prípadne komplikácie s tým spojené.*“



SKRÁTENIE LEHOTY NA UPLATNENIE REKLAMÁCIE VYÚČTOVANIA V ROZPORE SO VŠEOBECNOU OBČIANSKO-PRÁVNOU ÚPRAVOU JE UPIERANÍM PRÁV SPOTREBITEĽA

Súčastou ročného vyúčtovania správcu za služby spojené s užívaním bytu (nebytového priestoru) v bytovom dome je spravidla poučenie správcu o tom, dokedy možno uplatniť reklamáciu jednotlivých položiek. V rámci predbežného posúdenia správnosti výpočtov je lehota na uplatnenie predmetnej reklamácie najčastejšie ustanovená na 15 dní.

Aj keď je z pohľadu správcu, ktorý má záujem na čo najskoršom zaslaní preplatkov a konečnom vyúčtovaní nedoplatkov jednotlivých vlastníkov, uloženie takejto lehoty praktické, uvedený postup je v rozpore s ust. 3 ods. 1 zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa (ďalej len ako „ZoOS“), v zmysle ktorého „*má každý spotrebiteľ právo na výrobky a služby v bežnej kvalite, uplatnenie reklamácie, náhradu škody, vzdelávanie, informácie, ochranu svojho zdravia, bezpečnosti a ekonomických záujmov a na podávanie podnetov a sťažností orgánom dozoru, dohľadu a kontroly a obci pri porušení zákonom priznaných práv spotrebiteľa*“, v spojení s ust. § 4 ods. 2, písm. b) ZoOS: „*Predávajúci nesmie upierať spotrebiteľovi práva podľa § 3.*“

Všeobecná záručná lehota poskytnutej služby je totiž ustanovená priamo zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej iba ako „OZ“), a to na obdobie 24 mesiacov, pričom vo vzťahu k spotrebiteľovi túto lehotu nie je možné skracovať. Skrátene predmetnej lehoty je navyše možné vyhodnotiť aj ako ukládanie povinností spotrebiteľovi bez právneho dôvodu, v rozpore s ust. § 4 ods. 2, písm. a) ZoOS.

K uvedenej právnej veci zaujala stanovisko aj Slovenská obchodná inšpekcia, a to v rozhodnutí P/0014/05/2013 zo dňa 07.03.2013, prostredníctvom ktorého konštatovala nasledovné: „*Po doručení vyúčtovania spotrebiteľovi prichádza do úvahy len reklamácia. Reklamácia je uplatnenie zodpovednosti predávajúceho – poskytovateľa služieb – správcu bytov a nebytových priestorov za vady poskytovaných služieb. Zodpovednosť je objektívna a je založená na princípe tzv. zákonnej záruky. Všeobecná záručná lehota je stanovená Občianskym zákonníkom na obdobie 24 mesiacov a nie je možné ju skracovať, táto možnosť je daná len v prípade predaja použitých výrobkov, a to na základe vzájomnej dohody zmluvných strán.*“

Zhrnutím vyššie uvedeného teda možno vysloviť záver v tom zmysle, že nakoľko žiadna služba poskytovaná správcom nemôže mať charakter „už použitého výrobku“, reklamačnú dobu pre spotrebiteľa nie je zo strany správcu možné skratiť, a to za žiadnych okolností. Čo sa týka predbežného posúdenia správnosti ročných vyúčtovaní, ide o subjektívny aspekt, nakoľko je správca povinný zabezpečiť správnosť výpočtov za poskytnuté služby už v procese tvorby vyúčtovania, ktoré je považované za finálny produkt, za ktorý spotrebiteľ platí.

PREDLOŽENIE ROČNÉHO PLÁNU OPŔAV ZÁSTUPCOVI VLASTNÍKOV NIE JE V ROZPORE S UST. § 8B ODS. 2 BYTOVÉHO ZÁKONA

V zmysle ust. § 8b ods. 2, písm. h) zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len ako „BZ“) je správca pri správe domu povinný vypracúvať ročný plán opráv, ktorý zohľadní najmä opotrebenie materiálu a stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu a navrhovať výšku tvorby fondu prevádzky údržby a opráv domu na kalendárny rok.

S ohľadom na vyššie uvedené zákonné ustanovenie nemožno pochybovať o práve na informácie každého z vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome, ktoré sú obsahom ročného plánu opráv vypracovaného správcom. BZ však nepredpisuje žiadnu konkrétnu formu predmetného dokumentu a napokon ani neupravuje presný postup, akým spôsobom je správca povinný tento dokument vlastníkom predostrieť, resp. doručiť. Ustanovuje iba lehotu, dokedy je potrebné vlastníkom plán opráv predložiť a tiež sankciu za porušenie predmetnej povinnosti správcu, a to v ust. § 8a ods. 4 BZ: „*Nárok na platbu za správu nemá správca aj vtedy, ak nepredloží do 30. novembra bežného roka ročný plán opráv podľa § 8b ods. 2 písm. h) na nasledujúci kalendárny rok.*“

Spravidla najvyhovujúcejším vyriešením situácie, so zohľadnením hľadiska hospodárnosti a účelnosti, je predloženie a interpretácia ročného plánu opráv zástupcom vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ktorý v zmysle BZ informuje vlastníkov o činnosti správcu a o dôležitých otázkach prevádzky domu, priamo na schôdzi. Uvedený postup je v plnom súlade s ust. § 8a ods. 2 BZ.

Z dôvodu predídania možným rozporom medzi správcom a vlastními, ktorí môžu namietat, že ich právo na informácie bolo takýmto spôsobom predloženia ročného plánu opráv zo strany správcu dotknuté (napr. ak plán nebol doručený každému z vlastníkov do vlastných rúk), je však najrozumnejšie upraviť formu a spôsobom predloženia ročného plánu opráv priamo v zmluve o výkone správy.

Súlad predloženia ročného plánu opráv prostredníctvom osoby zástupcu s účelom a obsahom príslušných ustanovení BZ vyslovilo aj Ústredie Slovenskej obchodnej inšpekcie, a to v rozhodnutí č. SK/0578/99/2016 zo dňa 14.02.2017, v zmysle ktorého „*sa odvolací orgán stotožnil s námietkami účastníka konania v tom zmysle, že zákon č. 183/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov neustanovuje presnú formu a spôsob doručenia, resp. predloženia ročného plánu opráv vlastníkom bytov a nebytových priestorov a ani striktnu neuvádza, že je nevyhnutné plán predložiť v písomnej forme. Odvolací orgán má za to, že nie je v rozpore s ustanovením § 8b ods. 2 písm. h) v nadväznosti na ustanovenie § 8a ods. 4 cit. zákona, ak si správca tam uvedenú povinnosť splní predložením týchto dokladov zástupcovi vlastníkov, ktorý následne oboznámi s týmito dokladmi ostatných vlastníkov, naviac, ak je takýto spôsob upravený a dohodnutý v Zmluve o výkone správy tak, ako v prípade účastníka konania, ako aj s poukazom na ustanovenie § 8a ods. 5 zákona.*“



- koniec zbytočnej administratívy spojenej s vymáhaním
- prenos všetkých informácií jedným klikom
- ušetrenie času a nákladov
- automatický výpočet príslušenstva

www.finlegal.sk

Telefón: 02/33014111, 0918 628 240

Email: finlegal@finlegal.sk

NIET NAD LEPŠIU SPRÁVU

Kontaktujte nás, radi ju doručíme aj k vám.



Štefánikova 23
811 05 Bratislava

Business Centre Košice
Štúrova 27
040 01 Košice

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



www.facebook.com/zlsbd
@ZLSBD



www.instagram.com/zlsbd/
#ZLSBD