



**ZLSBD**  
zduženie pre lepšiu  
správu bytových domov

# zlepšovák

4-5/2018



## Monitoring efektívnosti domových kotolní Moja kotolňa24

Nárast cien energií núti spotrebiteľov hľadať nové možnosti úspor. Riešenia ponúkajú inteligentné technológie, ktoré sú čoraz dostupnejšie aj vlastníkom bytov. Služba Moja kotolňa24 od spoločnosti ista umožňuje komplexné monitorovanie účinnosti domových kotolní. Veľkou výhodou je, že nejde iba jednorazovú kontrolu, prostredníctvom on-line prenosov dát sa hodnoty sledujú priebežne. Vlastník bytu tak má možnosť byť informovaný, ako sa v bytovom dome hospodári s teplom, za ktoré platí. Údaje o fungovaní kotolní, ktoré sa priebežne zhromažďujú a spracovávajú do aplikácie, sú jedinečnou spätnou väzbou z praxe aj pre výrobcov kotlov a projektantov. Monitorovanie prevádzky kotolne zabezpečuje GSM modem, ktorý zaznamenáva údaje z merača tepla a každých tridsať minút ich odošle na server. Následne môžu správca aj vlastníci údaje sledovať on-line cez prehľadné webové rozhranie na adrese [www.mojakotolna24.sk](http://www.mojakotolna24.sk). Pomocou aplikácie Moja kotolňa24 je taktiež možné poskytnúť zákazníčkovi poradenstvo v oblasti monitorovania teplej úžitkovej vody z pohľadu správne nastavenej cirkulácie a distribúcie požadovanej teplej úžitkovej vody do jednotlivých odberných miest. Inštalácia je jednoduchá, nevyžadujú sa žiadne stavebné úpravy. Okrem priameho vyčíslenia úspor energie možno vďaka službe Moja kotolňa24 dosiahnuť aj dlhšiu životnosť kotla s menším počtom servisných zásahov. Ďalšou výhodou systému je jeho univerzálnosť. Systém umožňuje monitorovať napríklad teplotu vody s ohľadom na jej dezinfekciu v rámci ochrany pred baktériou legionella, ktorá môže byť hrozbou pre zdravie obyvateľov domu.

Viac informácií: [www.ista.sk](http://www.ista.sk)



**Merač tepla sensonic® II** poskytuje vďaka dvom stavebným radom rôznorodé možnosti využitia v oblasti merania a monitoringu spotreby tepla. Merač sa vyznačuje vysokou kvalitou konštrukčných materiálov, spoľahlivosťou merania a dlhou životnosťou. Kompaktný merač tepla, rovnako ako jeho modulová verzia, môže byť variabilne inštalovaný pomocou istameter® technológie, ktorá umožňuje jednoduchú

## Váš partner pre meranie a rozpočítanie energií

- rádiové merače tepla a vodomery
- odpočty a správa dát o spotrebe
- rozpočítanie nákladov
- online monitoring spotrieb



Prečo sa stať členom ZLSBD. . . . .	5
Metodické usmernenie č. 1 (§ 1 až § 7) k „velkej“ novele č. 283/2018 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov . . . . .	6 - 10
Odpovede na vaše otázky . . . . .	12 - 14
Aký bol kongres lepšia správa 2018. . . . .	15
Potrebujú spoločenstvá a správcovia nové zmluvy podľa bytového zákona? . . . . .	17
Naša mediátorka na SME. . . . .	18
Punčový “Združňač” . . . . .	19
Trestnoprávna zodpovednosť správcov bytových domov . . . . .	20 - 21
Rekofond pre bytové domy . . . . .	21
Zápis do zoznamu správcov, a čo ďalej? . . . . .	23 - 24
Možnosti využitia oze bytových domoch . . . . .	25 - 26
Dražba pozemkov v srdci Oravy. . . . .	27
Vyberáme z blogov . . . . .	29 - 30
Otvorený list . . . . .	31
Rekuperácia – legislatívny a hlavne zdravotný imperatív vetrania. LIMODOR AirVital. . . . .	32 - 34
Zastupovanie vlastníkov pri správe bytového domu . . . . .	35 - 37
Konferencie pre správcov bytových a nebytových priestorov s exkluzívnymi témami . . . . .	38
Na slovíčko.. . . . .	40 - 41
Novela katastrálneho zákona č. 212/2018 Z. z.. . . . .	42
Omyly správcu pri vymáhaní nedoplatku dražbou a kontrola dražobníka zo strany správcu. . . . .	43 - 45
Efektívna schôdza vlastníkov bytov. . . . .	46 - 47
10 „Top“ pochybení správcov bytových domov vo vzťahu k ustanoveniam zákona o ochrane spotrebiteľa.. . . . .	48 - 49
Predstavujeme člena ZLSBD . . . . .	50 - 51
Jeseň plná noviniek . . . . .	52

## Zlepšovák 4-5/2018

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

### Ročník: 1.

Vychádza: 6x ročne

Dátum vydania: november 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. Marek Perdík  
Mgr. Silvia Valichnáčová  
JUDr. Tomáš Matles  
Ing. Miloš Hajdín  
Mgr. Tomáš Baran  
Ing. Martina Weberová  
doc. Ing. Peter Tauš, PhD.  
Mgr. Michaela Macejková  
Ing. Oľfia Leskovská  
Ing. Miloslav Frečka  
JUDr. Peter Golha  
JUDr. Marek Valachovič, PhD.



Vážení čitatelia,

Dostalo sa vám do rúk posledné číslo Zlepšováku v tomto roku. Máme za sebou rok pôsobenia na Slovensku a musím sa priznať, že sme prekonalí naše očakávania. Počet návštev webu [www.lepsiasprava.sk](http://www.lepsiasprava.sk) prekročil 116 000 za šesť mesiacov. Stali sme sa partnermi časopisu TREND a Obecných novín na rok 2019. Na seminároch a workshopoch sa zúčastnilo viac ako 1 100 poslucháčov. Môžem takto pokračovať a ohurovať číslami, ale podstatné je, že by to nemalo význam. Veď ste to v podstate vy, ktorí za to môžu. A najpodstatnejšie je aj tak to, čo z toho všetkého pomôže vám.

Je pravdou, že sme značnou mierou svojim pôsobením vyvolali kruhy na hladine vodách správy bytových domov. Za seba musím povedať, že už bolo na čase! A trafení sa síce ozývajú, no kričia na púšti. Nech si každý píše čo chce, nech sa ktokoľvek cíti dotknutý našou aktivitou, môže si za to sám. My nebudeme zbytočne míňať energiu na obranu voči tým osobám a veciam, ale aj združeniam, ktoré sa ňou dokážu likvidovať sami. Veď nakoniec, okoreniť život si nemá ako ten, kto nemá štipku svedomia.

V knihe *Fialová krava* od Setha Godina je úžasná marketingová myšlienka: „Nedostatok vytvára hodnotu“. Dokázali sme, že skupine správcov, spoločenstiev, zástupcov, ale aj samotným vlastníkom, prinášame to, čo im najviac chýba – informácie z praxe. Pretože tie sú potrebné najviac. A budeme im ich prinášať aj v roku 2019, ešte efektívnejším spôsobom. Staňte sa našim členom a budete mať k nim ešte bližšie. Pre členov sme od 1.12.2018 pripravili špeciálne užívateľské a komunikačné rozhranie na našom webe v členskej sekcii a množstvo nových výhod. Prístup k informáciám teda bude pre nečlenov obmedzený

JUDr. Marek Perdík  
predseda združenia

PRAJEME

— VESELÉ VIANOCE —

Vážení člen a partner ZLSBD!  
Radi by sme sa s Vami zabavili, poďakovali za spoluprácu v tomto roku  
a zaželali samé dobré správy do roku 2019.

**ZLSBD**  
združenie pre lepšiu  
správu bytových domov

# PREČO SA STAŤ ČLENOM ZLSBD



Staňte sa našim členom a užívajte si svet plný výhod, informácií a praktických rád. Naši členovia sú navyše pravidelne informovaní o dianí v združení, plánoch a jeho smerovaní. V špeciálnej prihlasovacej sekcii na [www.lepsiasprava.sk](http://www.lepsiasprava.sk) môžu členovia navzájom komunikovať, podporovať aktivity, vyjadriť svoj názor určitej problematike a mať prístup k tým informáciám, ktoré nie sú všeobecne zverejnené.

Združenie pre lepšiu správu bytových domov je komunitou s najrýchlejšie rastúcou členskou základňou. Za necelých osem mesiacov aktívneho pôsobenia sa k nám pridali správcovia a spoločenstvá s celkovým počtom viac ako 56 000 spravovaných bytov a nebytových priestorov.

## Výhody členstva:

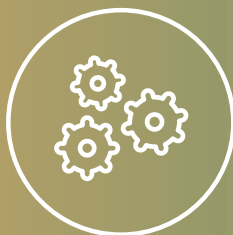
1. metodické usmernenie pri zmene zákona alebo novely zákona týkajúceho sa výkonu správy bytových domov
2. získanie prístupu k uzamknutým článkom, blogom a novinkám na webovej stránke združenia
3. získanie prístupu do sekcie webinárov a audiovizuálnych prednášok na webovej stránke združenia
4. prihlasovacie údaje do sekcie prístupnej len pre členov
5. možnosť prístupu ku kódexu správania ochrany osobných údajov bez poplatku a zverejnenie prístupu na webovej stránke združenia
6. metodické usmernenie pri rozpočítavaní nákladov spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru
7. možnosť odborného písomného stanoviska alebo právnej analýzy týkajúcej sa správy bytových domov
8. prístup k databáze rozhodnutí SOI ohľadom agendy správy bytových domov a energetiky
9. konzultácie a poradenstvo v súvislosti so správou bytového domu
10. 20% zľava z právnickej a ekonomickej literatúry vydavateľstva Wolters Kluwer
11. interné školenia pri prijatí novely zákona alebo úplne nového zákona týkajúceho sa výkonu správy bytových domov
12. školenia zručnosti na vedenie schôdze
13. školenia tvorby základných dokumentov súvisiacich so správou
14. získanie predplatného interného časopisu „Zlepšovák správcu bytových domov“ elektronicky a v tlačenej verzii
15. predplatné odborného časopisu Správa budov na 2 roky vydavateľstva JAGA
16. každé číslo digitálneho časopisu (e-noviny) od vydavateľstva JAGA
17. získanie vzorovej zmluvy o výkone správy
18. revíziu zmluvy o spoločenstve
19. revíziu (príkaznej) zmluvy medzi zástupcom bytového domu a správcom
20. revíziu mandátnej zmluvy medzi SVB a mandatárom
21. vypracovanie domového poriadku
22. 50% zľava z poplatkov odborných seminárov vrátane konferencie a kongresu
23. prednostné právo registrácie v prípade účasti na seminároch, sympóziách a konferenciách
24. získanie vlastnej webovej kontaktnej podstránky vo forme [www.XY.zlsbd.sk](http://www.XY.zlsbd.sk) alebo [www.XY.svb.sk](http://www.XY.svb.sk)
25. 30% zľava z poplatku v prípade riešenia sporu formou mediácie
26. doručenie súborného vydania všetkých napísaných blogov za príslušný kalendárny polrok v digitálnej podobe
27. možnosť zúčastňovať sa na procesoch tvorby všeobecne záväzných predpisov



ĽUDIA



EKONOMIKA



TECHNIKA



PRÁVO



ENERGETIKA



## Metodické usmernenie č. 1 (§ 1 až § 7) k „veľkej“ novele č. 283/2018 Z. z., ktorou sa mení a dopĺňa zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov

Vzhľadom na rozsah prijatej novely a značné zmeny v právach a povinnostiach správcov bytových domov, spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale aj samotných vlastníkov bytov a nebytových priestorov, sme sa rozhodli poskytnúť členom Združenia pre lepšiu správu bytových domov metodické usmernenia **v štyroch postupných častiach podľa nasledovného obsahu:**

1. § 1 - § 7
2. § 7 - § 13
3. § 14 - § 14b
4. § 15 - § 33

**Len prvé zo štyroch usmernení je prístupné verejnosti všeobecne. Ostatné tri sú poskytnuté výhradne členom Združenia.**

Tak, ako sa zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej ako „BytZ“) novelizoval niekoľko rokov, tak bol v tomto roku predmetom zmien hneď dva krát a s rôznymi dátumami nadobudnutia účinnosti. Niektoré ustanovenia zákona č. 177/2018 Z. z. o niektorých opatreniach na znižovanie administratívnej záťaže využívaním informačných systémov verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon proti byrokracii) nadobudli účinnosť 1. 9. 2018 prechodne do 31. 12. 2018 a v plnom rozsahu nadobudnú všetky ustanovenia účinnosť od 1. 1. 2019. Druhá novela č. 283/2018 Z. z. nadobudla účinnosť 1.11.2018, čiže počas prechodného obdobia prvej novely. Nijakým spôsobom sa však tieto ustanovenia nevyučujú a ani sa obsahovo neovplyvňujú. Cieľom navrhovanej úpravy je predovšetkým zjednodušenie a sprehľadnenie právnej úpravy rozhodovania vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ako aj odstránenie niektorých výkladových problémov súvisiacich so správou bytového domu obomi zákonnými formami (správca a spoločenstvo vlastníkov). Ide teda o spresnenie výkladu v praxi najčastejšie aplikovateľných ustanovení zákona. Navrhovaná úprava prináša predovšetkým jednoznačnejšiu, systematickejšiu a prehľadnejšiu úpravu prijímania rozhodnutí vlastníckmi. Okrem toho navrhovaná úprava zároveň spresňuje viacero súčasných zákonných ustanovení a zavádza mechanizmy, ktoré by mali prispieť k zvýšenej informovanosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov o veciach týkajúcich sa správy domu. Zároveň prináša účinnejšie mechanizmy na zvýšenie kontroly orgánov spoločenstva alebo správcu domov, pričom zavádza aj niektoré nové práva a povinnosti týchto subjektov.

### **1. Upresnenie definície pojmu „spoločné časti“ prostredníctvom pojmu „podlahová plocha bytu“ (§ 2 ods. 7).**

Oproti poslednému zneniu tohto ustanovenia je nové obohatené o pojem „terás“, ktoré sa nepriamo zaradili do spoločných častí

domu. Systematiky presnejšie mohla byť táto zmena prevedená úpravou definície § 2 ods. 4, čo by zodpovedalo zámeru predkladateľov novely dosiahnuť definíciu spoločných častí explicitne. Uvedená zmena je výsledkom rozhodovacej činnosti Najvyššieho súdu SR, ktorý v rozsudku sp. zn. 5 Sžr/6/2014 z 9.9.2015 má za to, že „nemožno vymedziť ako samostatné jednotky priestory, ktoré sú príslušenstvom bytu alebo nebytového priestoru, ani priestory, ktoré sú spoločnosťou časťou domu. Najvyšší súd zastáva názor, že lodžiu je nutné považovať za spoločnú časť domu v zmysle § 2 ods. 4 zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, s tým, že výpočet spoločných častí domu v zmysle cit. zákona je iba demonštratívny.“ Ďalej sa konštatuje, že lodžia v budove v spoluvlastníctve vlastníkov bytov môže byť podľa okolností spočívajúcich v účelu jej užívania, buď súčasťou spoločných častí domu vo vlastníctve vlastníkov všetkých bytových jednotiek (popríklad vo vlastníctve vlastníkov niekoľkých bytových jednotiek), alebo môže byť vo vlastníctve vlastníka bytovej jednotky ako súčasť bytu. V zmysle uvedeného sa najvyšší súd stotožňuje s právnym záverom obsiahnutým v odôvodnení krajského súdu, že lodžia nemôže byť samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov v zmysle § 118 Občianskeho zákonníka, ale je súčasťou predmetov právnych vzťahov – bytu. Nemožno preto samostatne prevádzať ani akýmkoľvek spôsobom samostatne nakladať so spoločnými časťami domu. Z uvedeného vyplýva, že právo nakladať so spoločnými časťami domu oprávňuje každého spoluvlastníka disponovať svojím podielom, ale len v nerozlučnej spojitosti s dispozíciou týkajúcou sa vlastníctva bytu, najmä nemožno podiel na spoločných častiach osobitne obmedziť alebo zaťažiť.“

V prípade balkónov, lodží a terás nejde o priestorovo vymedzenú časť budovy, ktorú by bolo možné charakterizovať ako miestnosť alebo súčasť súboru miestností, ale o konštrukčné prvky vonkajšej konštrukcie obvodových múrov, prípadne strechy, ktoré už zo svojho technického riešenia a svojej funkcie musia byť spoločnými časťami domu, rovnako ako spoločný obvodový plášť, či strecha budovy. Tento princíp sa uplatní aj v prípade, ak ide o prvky priliehajúce k jednotlivým bytom, pričom možno označiť za nepodstatné, že na takéto konštrukčný prvok majú prístup iba vlastníci priliehajúcich bytov. V zmysle právnej teórie ide o tzv. relatívne spoločné časti domu.

### **2. Zavedenie nového pojmu „garáž v dome“ a jeho definícia (§ 2 ods. 13)**

Garážou v dome sa rozumie nebytový priestor v dome, ktorý je podľa rozhodnutia stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel. Určuje sa, že na to, aby sa priestor mohol považovať za garáž v bytovom dome, je potrebné rozhodnutie stavebného úradu. Zároveň sa výslovne určuje, že ide o nebytový priestor a táto definícia sa netýka nebytových priestorov mimo bytového domu. Definícia je obohatená o účel užívania, ktorým je odstavenie a parkovanie vozidiel. Definícia je teda určená účelom, z ktorého je nutné vychádzať pri riešení otázky či sa priestor za garáž považuje alebo nie. Prakticky sa takáto definícia vzťahuje najmä na priestory, ktoré v spodnej časti bytového domu spĺňajú podmienky nebytového priestoru a slúžia na odstavenie a parkovanie vozidiel. Gramatickým výkladom pojmu „vozidiel“ je možné dospieť k záveru, že ide o priestor „širší a väčší“ ako len slúžiaci jednému vozidlu. Garážou sa teda môže rozumieť súbor garážových stojísk podľa § 2 ods. 14, čomu zodpovedná aj definícia garážového stojiska.

### **3. Zavedenie nového pojmu „garážové stojisko“ a jeho definícia (§ 2 ods. 14)**

Garážovým stojiskom sa rozumie plošne vymedzená časť garáže v dome; garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom. Pojem sa zavádza najmä v súvislosti s developerskou výstavbou. Garážovým stojiskom je časť nebytového priestoru nachádzajúceho sa priamo v dome, určeného na parkovanie motorových vozidiel (garáž v dome podľa § 2 ods. 13), s ktorým je spojené právo spoluvlastníka garáže v dome užívať toto parkovacie miesto výhradne pre svoje potreby. Spravidla ide o tzv. „hromadné garáže“, kde sú garážové stojiská vyznačené len vodorovným značením, preto nespĺňajú definíciu nebytového priestoru podľa § 2 ods. 3 zákona. Z dôvodu, že garážové stojisko nespĺňa legálnu definíciu samostatného nebytového priestoru, zapisuje sa do katastra nehnuteľností len poznámkou. V praktickej rovine toto ustanovenie rieši otázku najmä novostavieb, v ktorých sú „hromadné garáže“ situované v spodnej časti bytového domu.

Podstatnou v tomto ustanovení je veta za bodkočiarkou, ktorou sa určuje že nejde o samostatný nebytový priestor, ale o priestor s ktorým je spojené výhradne užívacie právo. Garážové stojisko je teda v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Samostatné garážové stojisko však môže byť predmetom nájomného vzťahu, nie je ho však možné samostatne previesť bez súčasného prevodu bytu.

Do pozornosti dávame aj zaujímavé stanovisko Najvyššieho súdu SR sp. zn. 1Cdo 156/2008, ktoré analyzuje problematiku garáží:

*„Ak je garáž spojená s bytom, je jeho súčasťou ako príslušenstvo bytu, vedľajšia miestnosť, ktorá nemôže byť samostatne predmetom právneho vzťahu, pretože vedľajšie miestnosti a vedľajšie priestory nie sú vecami v právnom zmysle. Vo väčšine prípadov je garáž ako príslušenstvo bytu pod spoločným uzavretím s bytom jeho súčasťou. Stavebne i funkčne k tomuto bytu patrí, je napojená na elektrické a vodovodné inštalácie tohto bytu v súlade s dokumentáciou a právoplatnými rozhodnutiami stavebného úradu. Od bytu nemôže byť tak oddelená bez toho, aby sa tým byt neznehodnotil. Pokiaľ je garáž s bytom spojená, tvorí jeden celok a nie je a nemôže byť samostatne spôsobilým predmetom občianskoprávných vzťahov ako nebytový priestor. Až fyzickým oddelením garáže od bytu zmenou dokumentácie a v stavebnom konaní na základe povolenia vydaného príslušným orgánom, môže dôjsť k zmene účelu a tento priestor – garáž môže byť prekvalifikovaný na samostatný nebytový priestor a môže byť samostatným predmetom občianskoprávných vzťahov. Je potrebné rozlišovať medzi garážou, ktorá patrí k bytu, od garáže, ktorá je mimo bytu a podľa príslušných rozhodnutí a dokumentácie má charakter nebytového priestoru. Takéto chápanie garáže je obohatené o nový rozmer pojmu „garážové stojisko“.*

### **4. Zavedenie nového pojmu „skladový priestor“ a jeho definícia (§ 2 ods. 15)**

Rovnakým režimom ako garážové stojiská sa riadia aj skladové priestory, ktoré sa nachádzajú v nebytovom priestore domu a ktoré sa nepovažujú za príslušenstvo bytu. Skladovým priestorom sa rozumie časť nebytového priestoru

v dome určeného podľa rozhodnutia stavebného úradu na skladovanie, ktorá je fyzicky oddelená od ostatných častí tohto nebytového priestoru, ak nejde o príslušenstvo bytu. Na to, aby sa priestor považoval za skladiskový, musí spĺňať niekoľko podmienok:

- musí ísť o časť nebytového priestoru v dome
- táto časť musí byť rozhodnutím stavebného úradu určená na skladovanie
- musí byť oddelená od ostatných častí tohto nebytového priestoru
- musí byť oddelená fyzicky
- táto časť nebytového priestoru nemôže byť príslušenstvom bytu.

*Príslušenstvo bytu je definované v § 121 ods. 2 Občianskeho zákonníka (ďalej ako „OZ“), podľa ktorého „sú príslušenstvom bytu vedľajšie miestnosti a priestory určené na to, aby sa s bytom užívali“. Podľa platnej právnej úpravy je potrebné rozlišovať medzi príslušenstvom bytu, ktoré je s bytom spojené vlastným*



uzavretím (má spoločný vchod) a príslušenstvom bytu, ktoré je mimo bytu, mimo jeho uzavretia (napr. pivnica, sklad mimo bytu). Vedľajšie miestnosti sú neobytné miestnosti v byte. Keďže sú pod spoločným uzavretím sú súčasťou bytu. Vedľajšie priestory sú neobytné miestnosti, ktoré sú mimo bytu. Na základe uvedeného, byt, ktorý je zložený z viacerých miestností zahŕňa ako súčasť aj tie miestnosti, ktoré sú neobytné (napr. kúpeľňu, WC, komoru). Tieto vedľajšie miestnosti ako príslušenstvo bytu pod spoločným uzavretím sú jeho súčasťou a nemožno ich využiť inak ako pre tento byt, ku ktorému podľa dokumentácie a príslušných rozhodnutí patria. Naproti tomu vedľajšie priestory ako príslušenstvo bytu možno využiť pre ktorýkoľvek byt podľa dohody a len vtedy sú príslušenstvom daného bytu, ak boli výslovne v zmluve o prevode vlastníckeho práva k bytu uvedené.

Ak teda nie sú skladové priestory určené ako príslušenstvo bytu v zmysle vyššie uvedeného, bude takýto priestor spadať pod režim ustanovenia § 2 ods. 15 bytového zákona.

## **5. Obohatenie § 2 o nové odseky 13, 14 a 15**

Doplnením § 2 o definície nových pojmov sa sleduje účel prijatej novely. Bývalé znenie dotknutých ustanovení zákon bolo do veľkej miery nesystematické a neprehľadné, čo v praxi so sebou prinášalo dlhodobo mnohé výkladové nejasnosti a praktické komplikácie, ktoré sťažovali alebo bránili riadnemu fungovaniu správy domu.

## **6. Odstraňuje sa písmeno f) v § 5 ods. 1**

Vypustením § 5 ods. 1 písm. f) sa odstránila obligatórna náležitosť zmluvy o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru v dome. Konkrétne sa odstránila obsahová nále-

žitosť v podobe zistenia technického stavu bytu alebo nebytového priestoru podľa znaleckého posudku s uvedením opráv, ktoré treba nevyhnutne vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch, ak o to nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru požiadava. Išlo o nesystematické ustanovenia, v praxi často nevyužívané a zbytočné najmä z dôvodu samostatného zmluvného vzťahu medzi prevádzajúcim na nadobúdateľom. Zmena je nevyhnutnou legislatívno-technickou úpravou vzhľadom na obsoletnosť potreby tejto podstatnej náležitosti zmluvy o prevode bytu alebo nebytového priestoru alebo jej prílohy.



žitosť v podobe zistenia technického stavu bytu alebo nebytového priestoru podľa znaleckého posudku s uvedením opráv, ktoré treba nevyhnutne vykonať v najbližších dvanástich mesiacoch, ak o to nadobúdateľ bytu alebo nebytového priestoru požiadava. Išlo o nesystematické ustanovenia, v praxi často nevyužívané a zbytočné najmä z dôvodu samostatného zmluvného vzťahu medzi prevádzajúcim na nadobúdateľom. Zmena je nevyhnutnou legislatívno-technickou úpravou vzhľadom na obsoletnosť potreby tejto podstatnej náležitosti zmluvy o prevode bytu alebo nebytového priestoru alebo jej prílohy.

## **7. Vyhlásenie o nedoplatkoch sa nahrádza „potvrdením o nedoplatkoch“ (§ 5 ods. 2)**

V § 5 ods. 2 BytZ sa gramaticky presnejšie nahrádza doterajšie vyhlásenie správcu alebo predsedu SVB o tom, že vlastník bytu nemá žiadne nedoplatky na úhradách na plnenia spojené s užívaním bytu. Potvrdenie nadobúda týmto spôsobom pozitívny charakter a musí byť štylizované tak, aby sa ním neobchádzal účel jeho vydania. Nejde teda o potvrdenie o tom, že vlastník má nedoplatky, ale o pozitívne potvrdenie o negatívnej skutočnosti, teda o tom, že nemá nedoplatky. Okresný úrad nemôže akceptovať potvrdenie o tom, že vlastník má nedoplatky. Obchádza sa tým zmysel a účel potvrdenia. Niet pochyb o tom, že inštitút potvrdenia má za

základe tohto je správne, ak správca alebo predseda spoločenstva vydá potvrdenie na byt alebo nebytový priestor, nie na aktuálneho vlastníka nehnuteľnosti. Potvrdenie nemôže obsahovať údaj o neexistencii nedoplatkov aktuálneho vlastníka, ak na byte správca alebo SVB eviduje na byte alebo nebytovom priestore nedoplatok, napr. na základe jej užívania predchádzajúcim vlastníkom. Mylné kauzálne spojenie medzi pohľadávkou a osobou, ktorá ho spôsobila, je popretím hneď niekoľkých ustanovení BytZ, napr. § 15, § 10 ods. 7 a pod.

Aplikačným problémom potvrdenia o nedoplatkoch je skutočnosť, že príslušný Okresný úrad – katastrálny odbor, ktorému je potvrdenie predkladané, neskúma, či je vydané legítimným správcou alebo predsedom spoločenstva. Rovnako žiadne ustanovenie Okresnému úradu neurčuje, z akého dátumu má byť dané potvrdenie. Rovnako je pre nás nepochopiteľné, že je inštitút potvrdenia povinnou prílohou zmluvy O PREVODE a netýka sa prechodu vlastníckeho práva, napr. pri prechode na dobrovoľnej dražbe. Značným spôsobom by sa eliminovali nedoplatky pri výkone zmluvného záložného práva na návrh banky.

## **7. Potvrdenie o nedoplatkoch sa rozširuje aj na nebytové priestory (§ 5 ods. 2)**

Doteraz zákon vo svojom textovom znení určoval podľa vy-



hlásenie o nedoplatkoch, ktoré viazli na byte. V znení zákona chýbala možnosť vydať vyhlásenie aj vo vzťahu k nebytovému priestoru. Novela rozširuje možnosť vydať potvrdenie o nedoplatkoch, ktoré (ne)viaznu nielen na byte, ale aj na nebytovom v priestore v dome. Gramaticky sa upresňuje znenie zákona tak, že musí ísť výslovne o byt alebo nebytový priestor v dome, teda v danom bytovom dome, ktorý je predmetom zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstva.

#### **8. Odstránenie vyhlásenia prenajímateľa o tom, že nájomca nemá nedoplatky na nájomnom (§ 5 ods. 2)**

Vo vypustení tohto ustanovenia sa sleduje systematická úprava BytZ.

#### **9. Odstránenie situačnej dokumentácie ako prílohy návrhu na zápis vkladu (§ 5 ods. 5)**

Súčasťou vkladu na zápis vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru už nemusí byť situačná dokumentácia, pretože tá je už v katastri nehnuteľností evidovaná od prvého vkladu vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome. Rozsah situačnej dokumentácie je odstránený v časti zrejmej polohy a plochy bytu a nebytového priestoru, spoločných častí a príslušenstva.

#### **11. Vyznačenie garážových stojísk a skladových priestorov v prvej zmluve o prevode vlastníctva (§ 5 ods. 5)**

Novou obsahovou náležitosťou prvej zmluvy o prevode vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru v dome je vyznačenie garážových stojísk a skladových priestorov.

#### **12. Odstránenie znalečných nákladov pri spisovaní opráv (§ 5 ods. 8)**

Vzhľadom na odstránenie ustanovenia § 5 ods. 1 písm. f) sa systematicky odstraňuje aj ustanovenie § 5 ods. 9 určujúce znášať znalečné náklady pomerne tými nadobúdateľmi, ktorí o znalecký posudok požiadali. Zisťovanie technického stavu bytu alebo nebytového priestoru už nie je obligatórnou náležitosťou zmluvy o prevode vlastníctva a tak bolo potrebné odstrániť aj znášanie týchto nákladov.

#### **13. Odstránenie podmieneného zriadenia spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov v prípade neuzavretia zmluvy o výkone správy (§ 6 ods. 1)**

#### **14. Zavedenie legálnej alternatívy vo forme výkonu správy typu „spoločenstvo alebo správca“ (§ 6 ods. 1)**

#### **15. Zavedenie povinnosti vzniku správy domu k určitému času (§ 6 ods. 1)**

Dve formy správy bytových domov vyplývajú zo znenia zákona aj do účinnosti novely č. 283/2018 Z. z.. A to:

- prostredníctvom spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov
- na základe zmluvy o výkone správy uzavretej medzi vlastníckmi bytov a nebytových priestorov a správcom bytového domu

*Uvedené dve formy vyplývajú zo znenia zákona v podobe vylučujúcej alternatívy len nepriamo a podmiennečne v podobe znenia „Na správu domu sa zriaďuje spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome (ďalej len „spoločenstvo“), ak vlastníci bytov a nebytových priestorov neuzavrú zmluvu o výkone správy s inou právnickou osobou alebo fyzickou osobou (ďalej*

*len „správca“), najmä s bytovým družstvom.“ Z historických dôvodov je za poslednou čiarkou bývalého znenia demonštratívne uvedené družstvo a celková zmena § 6 ods. 1 je vítanou. Od 1.11. je výslovne zavedená alternatíva vo forme výkonu správy. Podmienky zriadenia spoločenstva vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov sú upravené v BytZ v iných ustanoveniach.. Podmienky výkonu činnosti správcu bytového domu sú upravené ako v ustanoveniach BytZ, tak aj v zákone č. 246/2015 Z. z. o správcach bytových domov a o zmene a doplnení BytZ. Správcom môže byť ako fyzická osoba, ak aj právnická osoba. Podmienok výkonu činnosti je niekoľko, napr. dosiahnuté akreditované vzdelanie, získanie živnostenského oprávnenia a jeho zápis medzi predmetmi činnosti, zápis v zozname správcov vedeného Ministerstvom dopravy a výstavby SR a pod.*

Je však nutné poukázať na hybridnú formu výkonu tejto činnosti na základe mandátnej zmluvy. Mandátna zmluva sa uzatvára v zmysle § 566 a nasl. Obchodného zákonníka, v zmysle ktorých „sa mandátnou zmluvou mandatár zaväzuje, že pre mandanta na jeho účet zariadi za odplatu určitú obchodnú záležitosť uskutočnením právnych úkonov v mene mandanta alebo uskutočnením inej činnosti a mandant sa zaväzuje zaplatiť mu za to odplatu“. Napriek tomu, že ide o obchodný vzťah medzi mandantom (spoločenstvom vlastníkom bytov a nebytových priestorov) a mandatárom (správcom bytových domov alebo iným subjektom), je problémom chýbajúca regulácia tohto vzťahu pri výkone správy bytových domov. Je totiž možné uzatvoriť mandátnu zmluvu medzi SVB a subjektom, ktorý nie je zapísaný v zozname správcov. Za predpokladu, že sa mandátnou zmluvou prenesie väčšia časť výkonu činností správy bytových domov na mandatára, ide v právnom slova zmysle o „skrytú“ alebo „zastretú“ zmluvu o výkone správy, a takáto zmluva je neplatná. Potvrdil to aj Krajský súd v Nitre rozsudkom sp. zn. 25Co/249/2013 zo dňa 11.6.2014, v ktorom sa uvádza „*Vlastníci môžu poveriť zabezpečením niektorých služieb organizáciu, ktorá tieto služby poskytuje a to prostredníctvom mandátnej zmluvy, avšak nemôže tak urobiť na výkon komplexnej správy domu. Takáto zmluva by bola neplatná v zmysle § 6 ods. 4 BytZ.*“

Povinnosť vykonávať správu jednou z foriem výkonu správy musí byť splnená najneskôr ku dňu prvého nadobudnutia vlastníckeho práva k bytu alebo nebytovému priestoru inou osobou než vlastníkom celého domu.

#### **16. Nová legálna definícia pojmu „správa domu“ (§ 6 ods. 2)**

Obsah pojmu „správa domu“ sa technicky upravuje zmenu najmä v časti „obnovy“, ktorou sa chápe rekonštrukcia a modernizácia. Ponecháva sa systematické rozdelenie obsahu pojmu „správa domu“ do piatich okruhov podľa písmen § 6 ods. 2 od a) po e). V písmenách a) a d) sa obsah legislatívno-technicky upravuje.

#### **17. Úprava definície pojmu „správa domu“ v zmysle § 6 ods. 2 písm. a)**

#### **18. Vypustenie pojmu „udržiavanie“ z legálnej definície „správy domu“ (§ 6 ods. 2 písm. a))**

Obsah podľa tohto ustanovenia sa týka spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušeného pozemku

a príslušenstva, a chápe sa ním prevádzka, údržba, oprava, a od 1.11. aj „rekonštrukcia a modernizácia“. Definície pojmov „prevádzka, údržba, oprava, rekonštrukcia, modernizácia“ sú predmetom § 2 BytZ. Technicky sa správne vypúšťa zo znenia § 6 ods. 2 písm. a) pojem „udržiavanie“, ktorý nie je legálne definovaný v BytZ a ktorý je obsahom pojmu „prevádzky“ podľa § 2 ods. 8. Išlo teda o nadbytočné ustanovenie v znení zákona.

#### **19. Úprava definície pojmu „správa domu“ v zmysle § 6 ods. 2 písm. d)**

#### **20. Vypustenie pojmu „iných nedoplatkov“ z legálnej definície „správy domu“ (§ 6 ods. 2 písm. a))**

Vymáhanie škody, nedoplatkov vo fonde prevádzky, údržby a opráv a od 1.11. 2018 aj „iných pohľadávok a nárokov“ je priamou súčasťou výkonu správy. Analogicky túto činnosť možno prirovnať k povinnosti zvolať schôdzu alebo zhromaždenie, prípadne vypracovať ročné vyúčtovanie. Nie je to nadštandardná činnosť správcu alebo SVB, ktorá vzniká z titulu výkonu správy bytového domu, ale samozrejme bežná povinná činnosť. Je až možné tvrdiť, že neefektívnym vymáhaním od dlžníka správca alebo predseda spoločenstva spôsobuje ostatným vlastníkom škodu, za ktorú je zodpovedný.

Vítame technickú zmenu spočívajúcu v odstránení nepresnosti pojmu „iných nedoplatkov“ a jeho nahradení pojmi „iných pohľadávok a nárokov“. Rozdiel medzi nedoplatkami a pohľadávkami sa prejavuje najmä na úrovni okresných úradov, kedy konkrétny katastrálny odbor požaduje napr. pri výkone záložného práva zo strany SVB alebo správcu predloženie analýzy nedoplatkov, vyúčtovania či iného dokladu preukazujúceho, že na tom ktorom byte alebo nebytovom priestore viazne konkrétny dlh. Je však nevyhnutné uvedomiť si, že pojmy „pohľadávka“ a „dlh“ je najmä v uvedenom prípade nevyhnutné rozlišovať. Zatiaľ čo pohľadávka je nárokom veriteľa na finančné, prípadne iné vecné plnenie zo strany dlžníka, pod pojmom dlh je treba rozumieť už omeškané plnenie, na ktoré vznikol veriteľovi nárok. Z príslušných ustanovení bytového zákona pritom jednoznačne vyplýva skutočnosť, že obsahom vzájomného záväzkového vzťahu medzi vlastními bytov a nebytových priestorov v každom bytovom dome je práve pohľadávka na úhradu preddavkov do fondu prevádzky, údržby a opráv bytového domu a poplatkov za služby spojených s užívaním bytu alebo nebytového priestoru. Táto pohľadávka, ktorá je zabezpečená zákonným záložným právom podľa § 15 BytZ, predstavuje nárok na pravidelne sa opakujúce mesačné plnenia. Záväzkovo – právny vzťah medzi vlastními je však stále jeden a ten istý, a to čo do subjektov tohto vzťahu ako aj právneho dôvodu plnenia, pričom sám o sebe existuje dovtedy, pokiaľ existuje byt alebo nebytový priestor (resp. vlastnícke právo k nemu). Dlhom je teda povinnosť osoby vykonávať určité plnenie, najmä v podobe výkonu úhrad, nevzniká v situácií, kedy táto osoba prestane plniť. S takýmto momentom sa len spája právo žiadať aj úrok z omeškania a pod. Na druhej strane tohto vzťahu je teda osoba, v prospech ktorej sa má povinnosť vykonávať. Táto osoba má pohľadávku a práve táto je predmetom záložného práva podľa § 15 BytZ. Je správnu legislatívnou zmenou nahradenie pojmu „nedoplatok“ pojmom „iná pohľadávka a nárok“.

Úmyslom zákonodarcu bolo v tomto prípade hlavne jednoznačne ukotviť, že správca v rámci výkonu správy vymáha nielen pohľadávky za neuhradené služby a pohľadávky do fondu prevádzky, údržby a opráv, ale aj akékoľvek iné pohľadávky vyplývajúce vlastníkom z výkonu správy (napr. zmluvné pohľadávky voči tretím osobám, či nároky z bezdôvodného obohatenia atď.)

#### **21. Určenie prioritnej platnosti zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve (§ 6 ods. 4)**

Vzhľadom na možnosť viacerých výkladov doterajšieho znenia § 6 ods. 4 zákona je *expressis verbis* ustanovené, že platná je zmluva uzavretá na správu domu ako prvá a ostatné súbežné zmluvy, ktorých predmetom je správa domu, sú neplatné. Dôvodom tejto úpravy je zamedziť neplatnosti všetkých zmlúv v prípade uzavretia viacerých zmlúv, čím by nebola zabezpečená správa domu. V zmysle tohto ustanovenia však nepôjde o situácie, ak je uzavretá počas trvania zmluvy o výkone správy alebo zmluvy o spoločenstve nová zmluva, ktorá má túto zmluvu nahradiť, ak účinky novej zmluvy nastanú po skočení platnosti pôvodnej zmluvy. Z doterajšieho ustanovenia vyplývala len neplatnosť zmluvy uzavretej v rozpore s odsekom § 6 ods. 3.

**Ďalšie metodické usmernenia pod číslami 2 až 4 budú poskytnuté členom ZLSBD postupne v krátkych časových intervaloch.**





## ŠETRITE SVOJE NÁKLADY

Úspešne pomáhame šetriť náklady spojené s vymáhaním dlhov.  
Eliminujte energiu vymáhania a vyčleňte ju pre výkon správy.



- za vymożenie pohľadávky neplatíte odmenu
- už nebudete musieť platiť žiadne súdne poplatky a trovy právneho zastúpenia
- ušetríte na poštových poplatkoch
- jednoduchý, komplexný, okamžitý export stavu pohľadávok

[www.finlegal.sk](http://www.finlegal.sk)

Telefón: 02/33014111, 0918 628 240

Email: [finlegal@finlegal.sk](mailto:finlegal@finlegal.sk)



# ODPOVEDE NA VAŠE OTÁZKY

**1. V našom bytovom dome sa zdržiava 40 ročný syn vlastníkov bytu, ktorý je síce nahlásený ako jedna z osôb užívajúcich tento byt, avšak trvalý pobyt v ňom nahlásený nemá. Ide o problematického obyvateľa, ktorý je alkoholikom, narušajúcim pokojné užívanie bytového domu. Pravidelne spáva v spoločných priestoroch a močí na schodisko, prípadne aj na steny. Rodičia, ktorí sú vlastníkami bytu, situáciu odmietajú riešiť. Naše prosby o vysťahovanie syna ignorujú. Aké máme možnosti?**

V zmysle ust. § 11 ods. 1 zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len ako „BZ“) je každý vlastník v bytovom dome povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome, prípadne jeho časti a pri inom nakladaní s bytom a nebytovým priestorom v dome nerušil a neohrozil ostatných vlastníkov vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv. V rámci uvedeného je nepochybné, že subjektom zodpovedným za rušivé správanie sa tejto problematickej osoby v dome sú vlastníci bytu, v ktorom sa táto osoba zdržiava, nakoľko jej užívacie právo je odvodené od ich vlastníckeho práva k dotknutej nehnuteľnosti. Pretože uvádzate, že rodičia napriek vzniknutej situácii odmietajú svojho syna vysťahovať a zároveň odmietajú Vaše snahy dohodnúť sa na vyriešení problému mimosúdnou cestou, podľa nášho názoru je na mieste zväziť podanie špecifickej žaloby podľa ust. § 11 ods. 5 BZ, a to návrhu na nariadenie predaja bytu. Aktívne legitimovaným subjektom na podanie predmetnej žaloby je ktorýkoľvek vlastník bytu alebo spoločenstvo, ak niektorý z vlastníkov (resp. osoba, ktorá užíva nehnuteľnosť na základe práva odvodeného od vlastníckeho práva majiteľa bytu, resp. nebytového priestoru) svojím konaním zasahuje do výkonu vlastníckeho práva ostatných vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v tomto dome takým spôsobom, že obmedzuje alebo znemožňuje riadny výkon ich vlastníckeho práva, a to napr. tým, že hrubo poškodzuje byt alebo nebytový priestor, spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu, spoločné nebytové priestory, príslušenstvo, resp. sústavne narušuje pokojné bývanie ostatných vlastníkov bytov. Podanie takejto žaloby má častokrát okamžitý efekt na vyriešenie problému v bytovom dome, nakoľko žalovaný vlastník v momente jej obdržania konečne začína chápať dosah svojho rušivého konania, a v snahe predísť nútenému predaju svojej nehnuteľnosti prejaví okamžitú ochotu vyriešiť vec mimosúdnou, resp. vlastnými silami. V prípade, ak žalovaný vlastník ani po obdržaní takejto žaloby neprejaví záujem situáciu riešiť, súd vyhodnotí jej závažnosť na základe vykonaných dôkazov (výsluch svedkov, šetrenie hygieny,

policajné záznamy...), a v prípade, ak zistí závažné narušenie pokojného užívania nehnuteľnosti zo strany ostatných vlastníkov, nariadi predaj bytu.

Mgr. Silvia Valichnáčová

---

**2. Sme spoločenstvom vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Časť spoločných priestorov prenajímame spoločnosti, ktorá ich využívanie na podnikanie. Podlieha uvedený príjem spoločenstva dani z príjmov?**

Áno, príjem spoločenstva z prenájmu spoločných priestorov dani z príjmu právnických osôb podlieha. V zmysle ust. § 43 ods. 3 písm. g) zákona č. 595/2003 Z. z. o dani z príjmov (ďalej len „ZoDP“) ide o daň z príjmov vyberanú zrážkou, a to vo výške 19% z príjmu za prenájom. V zmysle ust. § 43 ods. 13 ZoDP je platiteľom predmetnej dane z príjmov spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo fyzická osoba, resp. právnická osoba, s ktorou vlastníci bytov a nebytových priestorov uzatvorili zmluvu o výkone správy. Platiteľ dane je povinný odvieť daň správcovi dane najneskôr do konca kalendárneho mesiaca nasledujúceho po uplynutí kalendárneho roka, v ktorom boli tieto príjmy poukázané alebo pripísané v prospech účtu fondu prevádzky, údržby a opráv a v rovnakej lehote je zároveň povinný predložiť správcovi dane oznámenie o zrazení a odvedení dane na tlačive predpísanom Finančným riaditeľstvom SR.

Mgr. Silvia Valichnáčová

---

**3. Je zo strany správcu nevyhnutné doručovať vlastníkom ročne vyúčtovanie úhrad za plnenia a fondu prevádzky, údržby a opráv do vlastných rúk?**

Zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len ako „BZ“) povinnosť doručovať vyúčtovanie jednotlivým vlastníkom do vlastných rúk výslovne neformuluje. Túto povinnosť má správca iba pri doručovaní Zmluvy o výkone správy, nakoľko sa v zmysle BZ na jej doručovanie použijú ustanovenia osobitného predpisu, ktorým je zákon č. 160/2015 Z. z. Civilný sporový poriadok. Nakoľko však ide o povinnosť, ktorú musí tak spoločenstvo, ako aj správca, splniť v lehote do 31.05. nasledujúceho kalendárneho roka, pričom v prípade správcu ide o „produkt“, ktorý sú vlastníci zo zákona oprávnení reklamovať, pre plynutie reklamačnej lehoty, ale aj z dôvodu preukázania riadneho splnenia si povinnosti predloženia vyúčtovania vlastníkovi, je existencia dokladu, na ktorom je vyznačený dátum a podpis prebratia vyúčtovania (napr. doručienka) v praxi potrebný.

Mgr. Silvia Valichnáčová

---

**4. Môžeme ako spoločenstvo nevyužívané spoločné priestory bytovky (práčovňa, sušiareň, kočíkareň) dať členom spoločenstva do nájmu? Môžeme ich predať 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 pre-**

**vedený 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.**

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 balkónu nie je zahrnutá do spoluvlastníckeho podielu, do fondu prevádzky, údržby a opráv sa ráta osobitne v zmysle § 10 ods. 1.

Pozrela som si LV vášho 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 čiastok 50,00 € a 40,00 € pre troj a dvoj izbové byty, celkom šesť čiastok, keďže máte šesť veľkostí spoluvlastníckeho podielu. Odporúčam stávajúci stav zosúladiť so zákonom.

*Ing. Otília Leskovská*

**5. 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, 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. 4). Môžete si však urobiť fotokópiu alebo ho ofotiť mobilom. Obvykle splnomocnenec poskytne fotokópiu.

Čo sa týka riešenia problémov niekoľko rokov dozadu, ide o to, koľko presne. Existuje fenomén premlčania, ktorý je všeobecne platný. Pokiaľ sa veci neriešia zo strany dotyčnej paney 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*

**6. Môžeme ako spoločenstvo nevyužívané spoločné 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 bezodplatne 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 (§ 14b ods. 3)
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 bytu 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 priradenie k bytu spoločného zariadenia, ktorý je spoločným majetkom všetkých vlastníkov.

*Ing. Otília Leskovská*

**7. 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 § 14b ods. 4. To znamená, že toto členstvo môže byť schválené aj nadpolovičnou väčšinou prítomných. Novela č. 283/2018 Z. z. zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zrušila hodinové čakanie na uznášaniaschopnosť a možno hlasovať hneď o veciach, na ktorých schválenie postačuje nadpolovičná väčšina prítomných.

V tomto konkrétnom prípade sa mohlo uskutočniť hlasovanie hneď 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

— — —

**8. Zmluva na nájom nebytového priestoru (kočíkára) musí byť odsúhlasená zhromaždením? A tiež sa pýtam akým počtom hlasov? Rozhoduje zhromaždenie aj o výške nájomného? Nájomca kočíkárne je vlastníkom bytu v SVB a má pripomienky, že hlasovanie na zhromaždení s 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 všetkých, v zmysle § 14b ods. 1, písm. p). Rovnako aj výšku nájomného schvaľuje zhromaždenie.

Ing. Otília Leskovská

— — —

**9. Zmenil sa vlastník bytu. Pôvodný vlastník mal prenajatú kočíkára a SVB trvá na tom, že nový vlastník nemôže pokračovať v nájme priestoru predošlého vlastníka. Myslím si, že zmenou vlastníckych zmien sa neprenáša nájom spoločného 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 kočíkára v zmysle § 2 ods. 5 je, nový vlastník musí požiadať o nájom tohto priestoru. Pôvodný vlastník nebol oprávnený odovzdať túto miestnosť novému vlastníkovi, keďže ide o majetok vo vlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

Ing. Otília Leskovská

— — —

**10. Chceme dať výpoveď zo správy a založiť si spoločenstvo. Je na schválenie stále potrebná dvojtretinová väčšina všetkých?**

Od 1. novembra 2018 je účinný zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z. z. v znení novely č. 283/201/ Z. z., ktorá zaviedla zmeny aj v povinných kvórach pri hlasovaní. Na zmenu formy správy, ktorá vo vašom prípade nastane, postačuje nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Je to zmena voči pôvodnému zneniu zákona.

Ing. Otília Leskovská

— — —

**11. Na zhromaždení v marci sme rozhodli o tom, že obnovu strechy nebudeme financovať z úveru, ale z vlastných zdrojov vo fonde opráv. Teraz vlastníci navrhujú, aby sme pri tejto investícii vymenili aj výťahy. Keďže na to už nemáme dosť peňazí, potrebovali by sme úver. Ide v tomto prípade o nové hlasovanie o tej istej veci, keďže ideme rozšíriť investíciu o výťahy?**

Podľa môjho názoru nie. Strecha je samostatná investícia so samostatným, už platným rozhodnutím. Obnova výťahu je nové hlasovanie o inej, novej veci. Zároveň so schválením obnovy výťahu budete hlasovať aj o úvere, čo už je zasa ďalšia vec. Na schválenie úveru potrebujete dvojtretinovú väčšinu.

Ing. Otília Leskovská

— — —

**12. Máme rozhodnutie vlastníkov, o ktorom sa riadne hlasovalo o úvere, ale bolo dvojtretinovou väčšinou schválené, že vlastníci nechcú ísť do úveru a budeme obnovovať len to, na čo máme peniaze vo fonde. To bolo 14. decembra 2017. V susedstve sa ale veľmi pekne a rýchlo obnovil kompletne zvonku aj zvnútra jeden dom a naši vlastníci na mňa tlačia, aby sme aj my podali žiadosť o úver zo ŠFRB. Musíme o tom hlasovať trojštvrтинovým kvórom?**

Podľa môjho názoru aj negatívne rozhodnutie je rozhodnutím. Teraz už toho veľa nenarobíte, pretože podanie žiadosti o úver na ŠFRB je časovo náročný proces a hlavne čo do prípravy nutných príloh k žiadosti, určite to nestihnete do 13. decembra 2018. Ak budete hlasovať do tohto termínu, pôjde o hlasovanie o tej istej veci do jedného roka podľa § 14b ods. 5 a teda budete potrebovať štvorpätinovú väčšinu. Ak budete hlasovať o úvere 14. 12. a neskôr, už sa toto zvýšené kvórum na vaše hlasovanie nebude vzťahovať.

Ing. Otília Leskovská

— — —

**13. Počul som, že sa už nebude vyžadovať výpis z registra trestov pri registrácii predsedu. Je to pravda?**

Áno aj nie. Pravdou je, že k návrhu na zápis zmeny zapisovacích údajov pri zmene predsedu spoločenstva, na registrový úrad (okresný úrad v sídle kraja) k návrhu od 1. januára 2019 sa už nebude musieť prikladať výpis z registra trestov predsedu. Avšak nie preto že tento dôležitý doklad už nie je potrebné preukázať, ale preto, že tento doklad si registrový úrad vyžiada priamo z elektronického systému, ktorým budú všetky orgány verejnej moci prepojené. Vyplýva to zo zákona č. 177/2018 Z. z. o niektorých opatreniach na znižovanie administratívnej záťaže využívaním informačných systémov verejnej správy a o zmene a doplnení niektorých zákonov (zákon proti byrokracii), ktorého práve časť o výpise z registra trestov nadobudla od 1. 1. 2019. Znamená to teda, že výpis z registra trestov sa pri zmene predsedu stále predkladá, ale už nie v papierovej forme získanej na prokuratúre alebo na pošte, ale elektronicky si ju vyžiada register spoločenstiev.

Ing. Otília Leskovská

# AKÝ BOL KONGRES LEPŠIA SPRÁVA 2018

Združenie pre lepšiu správu bytových domov (ZLSBD) organizovalo prvý interaktívny kongres pre správcov bytových domov a spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Kongres naplnil svoj účel a podstatu a poskytol účastníkom mnoho praktických rád, ktoré do svojej činnosti potrebovali.



## Inovácia a interaktivita

Spätná väzba od účastníkov dala jasne a zreteľne najavo, že potrebujú o problémoch skôr diskutovať, než o nich počúvať a o nich čítať. Je to najlepšia forma ako sa dostať do hĺbky problematiky. Účastníci aktívne hodnotili prednášajúcich a zapájali sa do diania celého kongresu. Takmer každý účastník sa zapojil aj do „Testu lepšieho správcu“ a odvážil sa overiť si svoje znalosti z oblasti správy bytových domov. Známkovanie dopadlo v priemere na známku 3, čo svedčí o nutnosti stáleho vzdelávania správcov, zástupcov bytových domov, predsedov spoločenstiev a členov iných orgánov. Zaujímavým bolo zistenie, že až 74% účastníkom vyhovovala koncepcia viacerých sál a možnosť vybrať si tému z programu, ktorá ich najviac zaujíma. Až 95% účastníkov ohodnotilo kongres najvyššou známku a len 5% im dalo známku o stupeň nižšiu.



## Legislatívne zmeny

Vzhľadom na prijatú novelu zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov zo dňa 13.9.2018, ktorá výrazným spôsobom zasiahla do práv a povinností správcov bytových domov a spoločenstiev vlastníkov, bol príjemným prekvapením záujem účastníkov o moderovanú diskusiu. Bolo nutné ju rozdeliť do dvoch blokov a v celkovom súhrne trvala viac ako štyri hodiny. Účastníkom bolo poskytnuté celé textové prehľadné znenie prijatej novely spolu s dôvodovou správou. Tento krok sa stretol s pozitívnou odozvou zo strany účastníkov.



## Menej teórie, viac praxe.

Kongres LEPŠIA SPRÁVA 2018 bol iný. Analyzovali sa témy spôsobom „medziriadkového práva“, teda sa neriešilo to, čo je napísané, ale to, aký to má pre prax dopad. Čo nie je možné z textu právnych predpisov vyčítať a skôr ako sa s problémom popasovať v realite. Napriek väčšiemu časovému priestoru pre prednášajúcich bolo ťažké stihnúť odovzdať všetky informácie a odprednášať celé témy, čo svedčí o širokom zábere problémov v oblasti správy bytových domov. Každopádne kongres podal odpoveď na otázku, akým spôsobom je najefektívnejšie poskytnúť správcovi bytových domov odpoveď na ich otázky.



## Nedel'ný večer na Chopku

Kongresu prialo aj počasie. Aspoň v nedeľu večer. Niektorí účastníci mali možnosť si vychutnať úžasný západ slnka vo výške 2 004 m. n. m. v hoteli Rotunda. Večera bola spojená s ochutnávkou 8 rumov z oblasti Karibiku s moderovanou degustáciou someliérom. Nezabudnuteľný 360° výhľad na Nízke Tatry pri západe slnka a perfektným servisom zanechal ešte pred začiatkom kongresu hlboký dojem.

# Lepšia správa 2018



1.– 3. október 2018  
Wellness Hotel Grand JASNÁ\*\*\*\*

Prvý interaktívny kongres pre správcov bytových domov a spoločenstvá vlastníkov.



ĽUDIA



EKONOMIKA



TECHNIKA



PRÁVO



ENERGETIKA

## GENERÁLNI PARTNERI



ČLEN OK HOLDING



## VEREJNOPRÁVNÍ PARTNERI



ŠTÁTNY FOND ROZVOJA BÝVANIA



## HLAVNÍ PARTNERI



www.limodor.sk



## VYSTAVOVATEĽI



## PARTNERI



VALACHOVIČ & PARTNERS s.r.o. ADVOKÁTSKA KANCELÁRIA • LAW FIRM



## REKLAMNÍ PARTNERI



## MEDIÁLNI PARTNERI







## Potrebujú spoločenstvá a správcovia nové zmluvy podľa bytového zákona?

Dňa 01.11.2018 vstúpila do účinnosti jedna z doposiaľ najobširnejších noviel zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len ako „Bytový zákon“), ktorá popri zmenách v náležitostiach zmlúv o prevode vlastníctva bytu a nebytového priestoru a tiež zavedení nových a úpravy súčasných legálnych definícií pojmov formuluje aj nové pravidlá, uplatňujúce sa pri výkone správy bytových domov.

Avizované zmeny sa týkajú predovšetkým hlasovania, miesta, spôsobu a lehôt na zverejňovanie údajov v bytovom dome, rozšírenia oprávnení vlastníkov, evidenčných, administratívnych a archivačných povinností spoločenstva, resp. správcu, bezodkladných bezpečnostných zásahov a opatrení, ktoré sú spoločenstvá rovnako ako správcovia povinné vykonať aj bez predchádzajúceho súhlasu vlastníkov, či podmienok na vykonávanie funkcie zástupcu vlastníkov. Spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov a takisto správcovia bytových domov ako podnikateľské spravujúce subjekty preto stoja pred neľahkou úlohou, a síce popasovať sa so zmenami vo svojej činnosti tak, aby sa dosiahol súlad s aktuálne účinnou legislatívou.

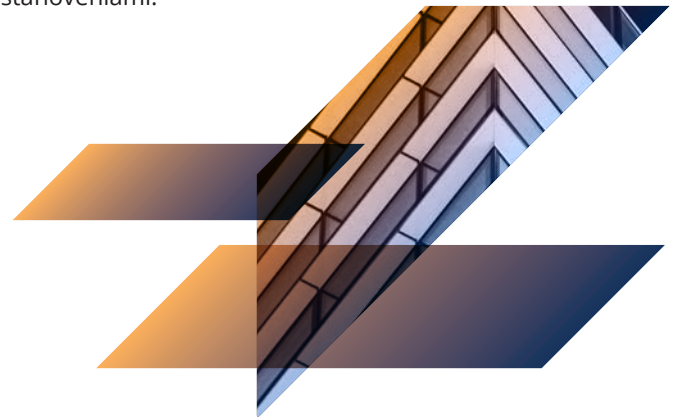
Právnym podkladom, na základe ktorého správcovia a spoločenstvá vykonávajú svoje činnosti, nie je však len samotný Bytový zákon, ale aj špecifická typizovaná zmluva o spoločenstve, resp. zmluva o výkone správy, uzatvorená podľa jeho príslušných ustanovení. Spoločenstvá, ktorých vlastné kapacity nestačia na vykonávanie všetkých záležitostí týkajúcich sa správy, majú obvykle uzatvorenú aj mandátnu zmluvu na vykonávanie určitých činností s niektorým z podnikateľských subjektov, podľa ust. § 566 a nasl. zákona č. 513/1991 Zb. Obchodný zákonník. Nakoľko je zmluva o spoločenstve a zmluva o výkone správy predmetom úpravy Bytového zákona a mandátna zmluva medzi spoločenstvom a podnikateľským subjektom je uzatváraná na základe jeho ustanovení, na tomto mieste nevyhnutne vyvstáva otázka: „Sú správcovia, resp. spoločenstvá vlastníkov, povinné zabezpečiť súlad predmetnej zmluvnej dokumentácie s aktuálne účinným znením Bytového zákona?“

Zdanlivou odpoveďou na predmetnú otázku sa môže zdať ustanovenie § 25a Bytového zákona, v zmysle ktorého ak zmluva o výkone správy alebo zmluva o spoločenstve upravuje právne vzťahy inak ako to ustanovuje tento zákon, uplatnia sa na tieto právne vzťahy ustanovenia tohto zákona. V rámci takejto formulácie sa môžu spravovacie subjekty, a tiež aj samotní vlastníci mylne domnievať, že zmena ich zmluvnej dokumentácie, týkajúcej sa výkonu správy, nebude potrebná, nakoľko v prípade rozporu platí to, čo je ustanovené zákonom. Má však naozaj zmysel ponechávať v platnosti zmluvy, ustanovenia ktorých sú v rámci aktuálneho právneho stavu neaplikovateľné?

V zmysle ust. § 43 zákona č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník

sú účastníci zmluvných vzťahov vyslovene povinní dbať na to, aby sa pri úprave zmluvy odstránilo všetko to, čo by mohlo viesť k vzniku rozporov. Toto zákonné ustanovenie akcentuje na preventívnu rovinu v rámci ochrany subjektov a predmetu tej ktorej zmluvy, pričom nepriamo formuluje požiadavku na zosúladenie zmluvy s aktuálnym právnym stavom.

Navyše, nie všetci vlastníci, a napokon ani spravovacie subjekty, disponujú dostatočným právnym vzdelaním na to, aby si zo znenia Bytového zákona dokázali vyabstrahovať všetky zmeny tak, aby vedeli, v ktorých ustanoveniach je zmluva o spoločenstve, resp. zmluva o výkone správy neplatná a nahrádza ju to ktoré ustanovenie Bytového zákona. Pôjde predovšetkým o tie časti právneho predpisu, v ktorých sú sústredené ťažšie identifikovateľné spojitosti medzi novelizovanými ustanoveniami.



Domnienku ponechania si platnosti takeého znenia zmluvy, ktoré protirečí aktuálne účinnej legislatíve, napokon vyvracia aj samotný Bytový zákon, ktorý v ustanovení § 31 ods. 1, t. j. v tzv. všeobecných prechodných ustanoveniach, výslovne uvádza: „Spoločenstvá, ktoré vznikli podľa doterajších predpisov, sú povinné prispôbiť tomuto zákonu zmluvu o spoločenstve, orgány, hospodárenie, činnosť, prípadne stanovy, najneskôr do šiestich mesiacov odo dňa nadobudnutia účinnosti tohto zákona.“ Analogicky možno vyvodiť aj povinnosť zosúladenia zmluvy o výkone správy s aktuálne účinným znením príslušných zákonných ustanovení.

S ohľadom na rozsah zmien, ktoré so sebou posledná novela Bytového zákona prináša, je nielen z dôvodu súladu s legislatívou, ale aj z dôvodu aplikačnej praxe nepochybne na mieste schválenie novej zmluvnej dokumentácie, týkajúcej sa správy bytového domu, a to bez ohľadu na skutočnosť, či pôjde o zmluvu o spoločenstve, o zmluvu o výkone správy alebo o mandátnu zmluvu uzatvorenú medzi spoločenstvom a tretím podnikateľským subjektom. Aj keď sú niektoré spravovacie subjekty naklonené možnosti aktualizovať súčasnú zmluvu iba formou dodatku, v rámci jej prehľadnosti a systematiky je efektívnejším riešením nahradiť celý text zmluvy aktuálnym znením, ktorý ruší platnosť a účinnosť predchádzajúceho znenia v plnom rozsahu. Takto vypracovaná zmluva totiž eliminuje riziko vzniku nezrovnalostí, nedostatočnej informovanosti vlastníkov, ako aj podávania podnetov na prešetrenie činností vykonávaných spravujúcim subjektom, adresovaných Slovenskej obchodnej inšpekcii a v prípade existencie spoločenstva rade ako dozornému orgánu, z dôvodu porušenia povinností v súlade so zmluvou o spoločenstve, resp. so zmluvou o výkone správy.

# Štekot psa, fajčenie na balkóne. Ako vyriešiť susedský spor bez súdu

Jediný paragraf. Tolko venuje Občiansky zákonník problematike spolunažívania susedov. Pomáha mediácia

**Štekajúci pes, pravidelné vytápanie, sused fajčiaci na balkóne jednu od druhej. Susedské spolunažívanie prináša veľa konfliktných situácií. Skôr ako sa v zúfalstve obrátite na súd, možno by váš spor dokázal vyriešiť mediátor. Ako funguje tento inštitút, vysvetľuje mediátorka SILVIA VALICHNÁČOVÁ.**

**Aké spory sa riešia mediáciou v oblasti bývania a susedských vzťahov?**

Pri susedských vzťahoch sú to najmä veci, ktoré sú v zákone upravené len veľmi okrajovo alebo vôbec. Občiansky zákonník myslí napríklad na ľudské spolunažívanie na jednom mieste, o susedských vzťahoch hovorí jediný paragraf. Vlastník vecí sa podľa neho musí zdržať všetkého, čím by nad mieru primeranú pomerom obťažoval iného alebo čím by vážne ohrozil výkon jeho práv.

**To je pomerne všeobecná formulácia.**

Presne tak. Napríklad denný pokoj v zákone vôbec upravený nie je. Nikto by však nechcel suseda, ktorý denne od desiatej ráno do štvrtej poobede organizuje v byte technopárty. Typické susedské hádky sa pritom týkajú práve toho – štekot psa, nočný pokoj alebo denný pokoj. Keď sa takéto spory dostanú na stôl sudcovi, bude o nich rozhodovať skôr na základe vlastnej úvahy, konkrétne zákonné ustanovenia totiž neexistujú. Komplikované je tiež vykladať pojem nad mieru primeranú pomerom.

**Čo získam, ak sa namiesto súdu pokúsím vec riešiť prostredníctvom mediátora?**

Mediátor je flexibilný a dostupný ihneď. Naopak, súdne pojednávania sa môžu odročovať aj o tri-štyri mesiace. My sa dohodneme na termíne na budúci týždeň v stredu a vtedy sa aj stretneme. Druhá vec je, že nezaťažujeme ľudí poplatkami za dokazovanie či právne zastúpenie, ktoré by boli v procese mediácie kontraproduktívne. Často pomôže veci už len to, že sa zúčastnené osoby vyrovnávajú. Na súde taký priestor nemáte, tam musíte predložiť dôkazy, pričom vyhráva strana, ktorá úspešnejšie unesie dokladné bremeno. Inými slovami, jeden vyhráva a druhý je porazený, čo často vedie k vzájomnej nevrávnosti. Mediácia na rozdiel od súdu pritom pomôže nielen k vyriešeniu sporu, ale aj k neodcudzeniu sa.

**Ako teda mediácia prebieha?**

Spravidla ma osloví jeden z účastníkov, len výnimočne obidvaja. Účast-



ník, ktorý ma osloví, zanechá kontakt na druhú stranu. Ja ju kontaktujem, vysvetlím, o čo ide. Potom oboch účastníkov pozvem na vstupnú konzultáciu.

**Príde vždy aj druhá strana? Málokto odmietne.**

**Čo nasleduje?**

Vypočujem si predmet sporu, na čom by sa chceli účastníci dohodnúť a vyhodnotím, či je prípad na mediáciu vhodný. Nie každý je. Mediáciu môžeme vyriešiť v zásade všetky dohody, ktoré pripúšťajú ustanovenia súkromnoprávných predpisov.

**Ako prebieha samotné medičné sedenie?**

Vypočujem si jednu stranu, jej postoj pretlmočím druhej strane. Druhá strana sa tiež vyjadří cez osobu mediátora. Potom postupujeme prelínaním záujmov. Každá strana povie, čo od dohody očakáva a na čom trvá. Následne pridelujú váhu vymenovaným prioritám. Vyberú sa tie, ktoré získali najviac bodov a s ich zohľadnením sa hľadá kompromisná dohoda. Ak sa strany nedohodnú, nasleduje ďalšie sedenie. Tam sa robia iné psychologické cvičenia a zistuje sa, čo považuje každá zo strán za prioritné a čoho je ochotná sa vzdať. Snažím sa ľudí viesť tak, aby si dohodu vymysleli sami.

**Prečo je to také dôležité?**

Ak znenie dohody naformuluje mediátor, účastníci nie sú nútení vyvinúť toľko úsilia, ako keď si ho vypracujú sami. Takáto dohoda nemá pre zúčastnené strany až takú váhu a je veľký predpoklad, že sa nebudú do-

## Silvia Valichnáčová (26)

je právnička a mediátorka. Vyštudovala Právnickú fakultu Univerzity Komenského v Bratislave. V súčasnosti pôsobí v spoločnosti Finlegal services, s. r. o., v pozícii interného právniky pre výkon záložných práv, konkurzné právo, insolvenčné právo a zmluvnú agendu. V Združení pre lepšiu správu bytových domov poskytuje právne poradenstvo pre medziľudské vzťahy a medičné služby.

rovoľne plniť. Účastníci sa však môžu dohodnúť na tom, že dohoda o mediácii bude spísaná vo forme notárskej zápisnice alebo bude schválená ako zmier pred súdom alebo rozhodovským orgánom. V takom prípade je dohoda okamžite vykonateľná, čiže jej právna relevancia je rovnaká ako pri takzvanom typickom súdnom rozhodnutí.

**O čo je rýchlejšia mediácia v porovnaní so súdnym sporom?**

Každý spor má svoj stupeň náročnosti. Jednoduchšie, ako napríklad rušenie denného pokoja susedov, sa dajú vyriešiť už na prvom sedení. V praxi ide spravidla o maximálne štyri stretnutia, len výnimočne je stretnutí viac. Nejde však iba o počet sedení. Napokon aj súdných pojednávaní by malo byť čo najmenšie. Ale súd môže byť odročený aj o pol roka. Potom sa jedna strana nedostaví, ochorenie sudca, súd je odročený, čaká sa na

dôkazy a ich vykonanie. Nie však na ďalší deň, ale o pár mesiacov. My sa dohodneme, že sa budeme stretávať každú stredu a budeme sa stretávať, kým problém nevyriešime.

**Stáva sa aj to, že po oslovení jednou stranou sa susedia dohodnú, ešte kým sa stihnú stretnúť v trojici, už len pod vplyvom toho, že sa niečo začalo diať?**

Nie je to vylúčené. Už keď dá účastník, ktorý mediáciu iniciuje, najavo, že vec nechce riešiť súdne, je to svojím spôsobom cesta k dohode.

**Aké spory riešite najčastejšie vo vašej praxi?**

V rámci aktivít Zdruzenia pre lepšiu správu bytových domov sú to spravidla susedské spory v bytových domoch, ako napríklad umiestňovanie predmetov v spoločných priestoroch. Ľudia napríklad zapratávajú priestory protipožiarinej ochrany nabytkom, ktorý im je ľuto vyhodit. Správca však potom nemôže dodržiavať pravidlá protipožiarinej bezpečnosti. Ale keď to odstráni, ľudia sa sťažujú, že na to nemal právo. Alebo sme mali prípad hlasovania na domovej schôdzi, keď väčšina hlasovala za nejaký návrh, okrem jedného. Prehlasovaný vlastník má zo zákona možnosť podať žalobu prehlasovanému vlastníku. Žaloba na súde však môže znamenať konanie aj na tri roky a vec zatiaľ stojí. Vlastník sa totiž spravidla domáha aj toho, aby bolo vo veci vydané neodkladné opatrenie, teda aby sa s predmetom sporu až do skončenia konania vo veci samej nehybalo. V tomto prípade išlo o rekonštrukciu inžinierskej

siete, kde prehlasovaný vlastník namietal, že firma, ktorú väčšina vlastníkov odhlasovala, keďže bola jediná v ponuke, nie je dôveryhodná. Kým by prešiel niekoľkoročný súd, rekonštrukcia pripojky by stála. Tento prípad sa u nás vyriešil už po dvoch sedeniach a to dohodou o zvolaní ďalšej domovej schôdze, kde sa vlastníkom odprezentujú aj ďalšie firmy.

**Ktoré typy sporov sa hodia na mediáciu?**

Sú to predovšetkým spory z oblasti rodinného práva, ako napríklad usporiadanie bezpodielového spoluvlastníctva alebo starostlivosť o deti. Bol aj prípad, že sa rodičia nevedeli zhodnúť na mene dieťaťa. Patria sem aj pracovnoprávne spory medzi zamestnávateľom a zamestnancom. Výnimkou nie je ani prípad, keď zamestnávateľ pošle na mediáciu dvoch zamestnancov, ktorí spolu na pracovisku nevedia fungovať. Stane sa tiež, že správca zaplatí mediáciu, aby sa vyriešil spor medzi dvoma vlastními, ktorý obťažuje celý bytový dom.

**Ako si vybrať mediátora a kde ho môžem nájsť?**

Na stránke ministerstva spravodlivosti je verejne prístupný zoznam mediátorov. Voľne dostupné sú aj recenzie na mediátorov, aj zoznam medičných centier.

**Aké sú poplatky a od čoho sa odvíjajú?**

Ceny za služby nie sú striktné stanovené, ako je to napríklad pri advokátoch. Každý mediátor má vlastný cenník. Cena za vstupnú konzultáciu sa pohybuje okolo 35 eur za hodinu. Ak by ste chceli začať súdny spor o nepeňažné plnenie, ktorého hodnota sa nedá určiť, napríklad celodenné zavýjanie psa, ktoré ruší suseda, podľa sadzovníka súdnych poplatkov by ste ešte len za podanie návrhu zaplatili 99,50 eura. To sú aj tri sedenia u mediátora. Niekedy tri ani netreba.

**Mediácia je v našom systéme relatívne novým inštitútom. Využívajú ju ľudia?**

Zákon o mediácii je z roku 2004. Inštitút sa využíva viac na západe ako na východe, v Bratislave a okolí už v povedomí ľudí stúpa. Moje skúsenosti zo Zdruzenia pre lepšiu správu bytových domov hovoria, že takáto forma riešenia sporov je pre ľudí výhodná. Prichádzajú na to, že sa neoplatí nahatávať na súdoch, ktoré sú zavalené občianskoprávnymi spormi. V niektorých krajinách to dokonca funguje tak, že keď chcete začať súdny spor s majetkovou hodnotou do určitej sumy, minimálne dvakrát musíte navštíviť mediátora.

**Čo keď sa strany sporu u vás nedohodnú?**

Môžu skúsiť mediáciu u iného mediátora, dohodnúť sa bez neho alebo ísť na súd. Môže sa tiež stať, že si jedna strana postaví hlavu a akýkoľvek kompromis odmietne. U ľudí, ktorí prejavia úprimnú snahu uzatvoriť dohodu, je však neúspešná mediácia zriedkavá.

Diana Schniererová © SME  
FOTO SME - GABRIEL KUCHTA

# PUNČOVÝ „ZDRUŽEŇÁK“



Dokážete si predstaviť zimu a sviatky bez dobrého punču? Ani my nie :-). Vôňa korení v spojení s lahodnou ovocnou chuťou navodí tú pravú atmosféru. Pokiaľ si chcete skrátiť dlhú chvíľu pri čakaní na darčeky, zatvorte bytový zákon a vychutnajte si náš typ na lahodný „punčový združeňák“.

## **Ingrediencie pre 6 osôb (1 hrnček na cca 2 dcl):**

700 ml červeného portského vína  
12 ks klinčekov  
2 pomaranče  
2 mandarinky  
1 lyžica medu  
1 lyžica nového korenia  
200 ml koňaku  
200 ml vody  
žiaruvzdorné hrnčeky

## **Postup:**

1. Klinčeky zapičneme do umytých neolúpaných pomarančov a mandarínok a pečieme na najnižšom stupni v rúre po dobu 30 minút.
2. Upečené pomaranče a mandarinky nakrájame ostrým nožom na štvrtky a hodíme do hrnca.
3. Nalejeme portské víno, vodu a pridáme nové korenie, med a koňak.
4. Na miernom ohni 15 minút zvoľna ohrievame, zmes sa však nesmie variť.
5. Na združavie!



## TRESTNOPRÁVNA ZODPOVEDNOSŤ SPRÁVCOV BYTOVÝCH DOMOV

Trestnoprávna zodpovednosť správcov bytových domov sa odvodzuje od základných noriem upravujúcich oblasť trestného práva, a to zákon č. 300/2005 Z.z. Trestný zákon, zákon č. 301/2005 Z.z. Trestný poriadok, ďalej od noriem upravujúcich činnosť správcov bytových domov, a to zákon č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákon č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov. Na základe týchto právnych predpisov je však možné postihovať aj činnosť predsedov spoločenstiev vlastníkov bytov, pracovníkov mestských a obecných úradov pôsobiacich na úseku bytového hospodárstva ako i zástupcov vlastníkov bytov.

V súvislosti s aplikáciou noriem trestného práva a vyvodzovaní trestnoprávnej zodpovednosti je potrebné zdôrazniť, že omyl páchatelov trestnej činnosti na úseku správy bytových domov spočívajúci v neznalosti alebo nesprávnom výklade noriem trestného práva z hľadiska tohto, či je alebo nie je určité konanie v rozpore s Trestným zákonom môže mať pre danú osobu fatálne následky. Ide najmä o prípad tzv. negatívneho omylu o trestných normách, resp. normách na ktoré sa Trestný zákon odvoláva. K takémuto omylu sa z hľadiska trestného práva neprihliada v zmysle zásady „neznalosť zákona neospravedlňuje“. Dôležité je však poukázať aj na skutočnosť, že obligatórnou povinnosťou správcu bytového domu pre samotný výkon tejto podnikateľskej činnosti je mať znalosti aj z odboru správy bytových domov, ktorú preukazuje osvedčením (certifikátom). Táto skutočnosť poznania správcu bytového domu zjednodušuje aj proces dokazovania v trestnom konaní pre orgány činné v trestnom konaní.

Pokiaľ ide o okruh trestných činov na úseku správy bytového fondu je potrebné uviesť, že na rozdiel od teoretických východísk správy bytových domov z hľadiska súkromného práva, nie je daný rozdiel medzi správcov bytového domu a predsedom spoločenstva vlastníkov bytového domu. Predseda spoločenstva vlastníkov bytového domu totiž nerozhoduje o jeho výlučnom majetku, ale aj o majetku ostatných vlastníkov bytov v danom bytovom dome.

Najčastejšie oznamované trestné činy ohľadne správy bytového fondu predstavujú majetkové trestné činy. Ide predovšetkým o trestný čin sprenevery podľa § 213 Trestného zákona, ktorého sa okrem správcov bytových domov dopúšťajú aj ich zamestnanci. Veľmi často je oznamovaný trestný čin podvodu podľa § 221 Trestného zákona, ide častokrát o účelne podávané trestné oznámenia súvisiace s tzv. „podvodným“ vyúčtovaním nákladov za prevádzku bytu, alebo podvody pri investičnej výstavbe súvisiacej s obnovou bytového fondu. Ďalší trestný čin neoprávnený zásah do práva k domu, bytu alebo nebytovému priestoru podľa § 218 Trestného zákona sa vyskytuje pri neprofesionálnom vypratávaní bytu ich vlastníckymi, najmä, ak trvá užívacie právo k bytu pre nájomcu. Do tejto kategórie patrí aj porušovanie zákona pri uplatňovaní tzv. svojpomoci pri vypratávaní bytu v zmysle Občianskeho zákonníka.

Sofistikovaná trestná činnosť správcov bytových domov je sankcionovaná ustanoveniami § 237 a § 238 Trestného zákona, ktoré upravujú trestný čin porušovania povinností pri správe cudzieho majetku v úmyselnej forme, ako i nedbanlivostnej forme. Tento trestný čin chráni dôveru medzi vlastníckymi bytov a správcov bytového domu, ktoré je zverený spoločný majetok vlastníkov bytov, a to spoločné časti domu, spoločné zariadenia domu a spoločné časti domu a príslušenstvo domu, ako i finančné prostriedky vlastníkov bytov kumulované vo fondoch, ktoré sa povinne, resp. dobrovoľne tvoria na úseku bytového hospodárstva. Porušenie povinností správcu bytového domu sa môže týkať tzv. opatrovania cudzieho majetku, ide o bežnú údržbu bez zhodnocovania tohto majetku, ale k porušeniu povinností môže dôjsť aj pri tzv. spravovaní cudzieho majetku, t.j. pri jeho zhodnotení a obnove v rámci investičnej výstavby. Trestná zodpovednosť u predsedov spoločenstva vlastníkov bytov sa vyvodzuje zo zmluvy o zriadení spoločenstva vlastníkov bytov, u správcu bytového domu zo zmluvy o zriadení správy. Tieto zmluvy musia byť v súlade s príslušnými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Trestná činnosť správcov bytových domov a predsedov spoločenstiev vlastníkov bytov spočívajúca v hrubom zanedbaní ich povinností na úseku zabezpečovania bezpečnosti prevádzky kotlov, plynových, elektrických zariadení, zariadení na prepravu vody, bleskozvodov a pod. je postihovaná predovšetkým trestným činom všeobecného ohrozenia v nedbanlivostnej forme podľa § 285 Trestného zákona. V kontexte tohto je potrebné poukázať aj na ustanovenie § 8 ods. 5 a § 9 ods. 4 zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Tento trestný čin v úmyselnej forme podľa § 284 Trestného zákona napr. úmyselné podpálenie bytu sa výnimočne dopúšťajú správcovia bytových domov. V prípade spáchania tohto trestného činu inou osobou ako správcov a spôsobeniu škody na majetku, ktorý je v správe správcu bytového domu vzniká otázka uplatnenia nároku na náhradu takto vzniknutej škody v trestnom konaní.

V prvom rade je potrebné upozorniť, že výška škody je kvalifikačným znakom skutkovej podstaty trestného činu najmä majetkového charakteru a orgány činné v trestnom konaní ju zisťujú z úradnej povinnosti. Pokiaľ však ide o uplatnenie nároku na náhradu škody táto sa uplatňuje v rámci tzv. adhézneho konania, ktoré tvorí súčasť trestného konania. Je povinnosťou orgánov činných v trestnom konaní poučiť poškodených o ich procesných právach a umožniť im ich plné uplatnenie. V dôsledku tohto a ustanovenia § 8b ods. 2 písm. a,b,c zákona č. 182/1993 Z.z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov je správca bytového domu oprávnení uplatňovať nárok náhradu škody v trestnom konaní, avšak iba na majetku, ktorý má v správe. Škodu na majetku vlastníkov bytov napr. predmetov umiestnených v byte správcu bytového domu takto uplatňovať nemôže. Oprávnenia správcu bytového domu ako poškodeného v trestnom konaní sú upravené v § 46 až § 54 Trestného poriadku. Týmto postupom je správca bytového domu spôsobilí veľmi efektívne uplatniť nárok na náhradu spôsobenej škody s následným zabezpečením meritórneho rozhodnutia súdu, ktoré páchatelovi trestného činu uloží povinnosť nahradiť škodu spôsobenú trestným činom. Prirodzene takéto rozhodnutie je z hľadiska vymáhania

majetkových plnení exekučným titulom.

V súvislosti s obnovou bytového fondu a prijímania dotácií a podpôr na túto obnovu sa dostáva v poslednom čase do popredia aj trestný čin machinácií pri verejnom obstarávaní a verejnej dražbe podľa § 266 Trestného zákona. Ide o prípady keď poskytnutie dotácie, resp. podpory je podmienené zabezpečením dodávateľa najmä stavebných prác v rámci verejného obstarávania.

Z hospodárskych trestných činov sa správcovia môžu pri svojej činnosti dopustiť trestného činu skresľovania údajov hospodárskej a obchodnej evidencie podľa § 259 Trestného zákona. Protiprávne konania sa môže týkať údajov slúžiacich na

kontrolu účtovníctva, kontroly čerpania dotácií a príspevkov, ale aj oceňovania majetku napr. pri predajoch bytov z bytového fondu vlastníctva fyzických osôb.

Ďalším z hospodárskych trestných činov na ktorý je potrebné poukázať je trestný čin neoprávneného podnikania podľa § 251 Trestného zákona. Podľa súčasnej právnej úpravy činnosť správcov bytových domov je regulovanou živnosťou s vopred stanovenými podmienkami uvedenými v zákone č. 246/2015 Z.z. o správcoch bytových domov. Takáto regulácia sa už nevzťahuje na predsedov spoločenstva vlastníkov bytov. Či v budúcnosti dôjde v tomto smere k ďalšej úprave a v akom rozsahu je na rozhodnutí príslušných orgánov štátu.

## REKOFOND PRE BYTOVÉ DOMY

*Bývajte kvalitnejšie a s výraznou úsporou na energiách.*



STAVEBNÉ SPORENIE | POISTENIE | ÚVERY



**Fixná úroková sadzba už od 1,49 % p. a. na 6 rokov**

### Výhody

Ušetríte na energiách zateplením bytového domu s financovaním pomocou najvýhodnejších akciových medziúverov v programe Rekofond.

- **Bez potreby vlastných finančných prostriedkov**
- Možnosť **predčasného splatenia úveru bez poplatku**
- **Garantovaná úroková sadzba a výška splátky** počas celej lehoty splatnosti úveru
- Získate rýchly prístup k financiám
- Vyberáte si formu zabezpečenia úveru
- **Zálohové čerpanie** až do výšky 80 % z celej výšky úveru
- Možnosť získania **štátnej prémie** 5 % p. a. na každé štyri byty v bytovom dome, max. 66,39 €
- Výška úveru pre právnickú osobu **až do 3 000 000 €**

### Podmienky použitia

- Odstránenie systémových porúch bytového domu
- Výmena alebo oprava strechy vrátane antén, bleskozvodov a komínov
- Oprava spoločných častí, zariadení a príslušenstva bytových domov (nahrádzanie opotrebovaných konštrukcií novými konštrukciami s cieľom obnoviť funkčnosť stavby)
- Odstránenie statických porúch bytového domu
- Výstavba vlastných kotolní bytových domov, rekonštrukcie výťahov
- Získanie energetického certifikátu bytového domu
- Výstavba alebo nadobudnutie zariadení využívajúcich alternatívne zdroje energií ako sú ekologické a energetické zariadenia súvisiace s bytovými domami (napríklad čističky odpadových vôd, solárne panely)

### Formy zabezpečenia:

- Záložné právo na pohľadávky a vinkulácia vkladu vo výške dvojnásobku celkovej odporúčanej mesačnej sumy vo fáze medziúveru
- Notárska zápisnica a solidárne ručenie vlastníkov či nájomcov
- Banková záruka SZRB, a. s.
- Vinkulácia vkladu
- Vinkulácia poistného plnenia z poistenia bytového domu v prospech Wüstenrot stavebnej sporiteľne

Život sa  
mení rýchlo.

■ **Každý z obyvateľov vášho  
bytového domu má jedinečnú  
možnosť získať:**

- zmluvu o stavebnom sporení so **100 % zľavou z poplatku** za uzatvorenie zmluvy,
- **zhodnotenie vkladov až 6 % v prvom roku:**
  - úročenie **1 % p.a.**,
  - **5 % štátnu prémie**,
- **maximálnu štátnu prémie až 66,39 €**,
- financovanie bývania **bez poplatku** za poskytnutie medziúveru.



**EKO**  
**STVORENÝ**  
**NA REKONŠTRUKCIU**

Medziúvery Rekofond

**wüstenrot**



## Zápis do zoznamu správ- cov, a čo ďalej?

Jedným z nosných zámerov zákona o správcoch bytových domov je skvalitnenie správy bytového fondu, vyššia miera profesionalizácie činností správy najmä prevádzky, údržby a obnovy bytových domov prostredníctvom zavedenia požiadaviek pre výkon činnosti správcov. Jednou z podmienok pre správcov je povinný zápis do verejne dostupného zoznamu správcov bytových domov, pričom základnou podmienkou je odborná spôsobilosť správcov. Je to prvý alebo posledný krok k lepšiemu výkonu správy, lepšej starostlivosti o bytové domy a tým aj lepšiemu užívateľskému komfortu obyvateľov bytových domov?

SR upravené aj akceptované znenia živnostenského oprávnenia, ktoré musia žiadatelia o zápis do zoznamu správcov spĺňať.

Ako sa počas zápisu ukázalo, niektoré ustanovenia zákona neboli viacerým žiadateľom dostatočne zrejmé, preto Ministerstvo dopravy a výstavby SR (ďalej len "MDV SR") neustále komunikovalo všetkými dostupnými možnosťami so správcami BD. Vo viacerých prípadoch bolo problémom pochopenie požiadavky zákona mať kanceláriu dostupnú pre klientov aspoň dva dni počas týždňa po štyri po sebe idúce hodiny. Taktiež bolo vo viacerých situáciách nedostatočné znenie poistenia, ktoré majú správcovia mať povinne uzatvorené.



Prijatím zákona č. 246/2015 Z. z. o správcoch bytových domov a o zmene a doplnení zákona NR SR č. 182/1993 Z. Z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v znení neskorších predpisov (ďalej len "zákon"), ktorý nadobudol účinnosť 1. januára 2016, boli ustanovené základné podmienky pre správcov bytových domov, ktorých splnenie bolo vyžadované do konca roku 2017. Medzi tieto podmienky sa zaradili odborná spôsobilosť správcu BD, povinnosť poistenia zodpovednosti za škodu spôsobenú výkonom správy a povinnosť mať zriadenú kanceláriu.

Počas aplikačnej praxe zákona boli následne po dohode s MV


Podmienka odbornej spôsobilosti nespôsobovala vážnejší problém, avšak v niektorých kruhoch bola rozšírená informácia, že doklad o odbornej spôsobilosti je platný iba 5 rokov od zápisu do zoznamu správcov, preto veľa správcov čakalo so zapísaním do zoznamu správcov až do konca lehoty, čoho dôsledkom bolo, že v posledných dvoch mesiacoch roka 2017 bol enormný nárast počtu žiadostí, ktorý sa však podarilo zvládnuť do úspešného konca a všetci žiadatelia boli v riadnom termíne zapísaní. Dovolím si opätovne zdôrazniť, že žiadna lehota na platnosť dokladu o odbornej spôsobilosti neexistuje, takže vyššie uvedené obavy správcov boli neopodstatnené.

Ďalším problematickým bodom sa aj v súčasnosti ukazuje nesprávny výklad, resp. nesprávne pochopenie ustanovení zákona týkajúcich sa možnosti vyčiarknutia správcu zo zoznamu správcov BD. Hlavnou obavou, ktorá sprevádza správcov je, že ministerstvo má možnosť vyčiarknutia správcu zo zoznamu správcov na základe uložených pokút od iných správnych orgánov, prioritne Slovenskej obchodnej inšpekcie.

Dovoľte mi teda na tomto mieste ešte raz upresniť, ktoré pokuty sa zapisujú do zoznamu správcov BD a ako môže MDV SR v zmysle zákona postupovať po ich zápise do zoznamu správcov.

Na začiatok treba zdôrazniť, že do zoznamu správcov sú zapisované iba tie právoplatne udelené pokuty, ktoré sú vyššie ako 1660 eur a týkajú sa porušenia povinností správcu súvisiacu s výkonom správy. Pokuty sa zapisujú na 24 mesiacov s čím súvisí veľmi dôležitá veta zo zákona, že "ministerstvo nariadi opätovné vzdelávanie správcu alebo jeho zodpovedného zástupcu, ak počas posledných 24 mesiacov bola správcovi viac ako dvakrát uložená takáto pokuta". Čiže ministerstvo nemá žiadnu možnosť vyčiarknutia zo zoznamu správcov len na základe uložených pokút.

Ministerstvo má možnosť vyčiarknutia správcu zo zoznamu za presne definovaných podmienok uvedených v zákone, pričom je v maximálne možnej miere obmedzená možnosť subjektívneho posudzovania jednotlivých prípadov.



Ministerstvo od roku 2017 vykonáva aj svoju pôsobnosť v oblasti kontrolnej činnosti, ako na základe opodstatneného podnetu, tak aj na základe vlastnej iniciatívnej aktivity ministerstva. Viackrát sa stalo, že bolo kontrolným pracovníkom vytýkané, že chodia na kontrolu bez ohľadovania vopred s tým, že iné kontrolné orgány zvyčajne ohlásia, kedy prídu na kontrolu. V tejto súvislosti je nutné uviesť, že neohlásená kontrola správcov má jednoznačné opodstatnenie, keďže jedným z bodov kontroly je povinnosť mať dostupnú kanceláriu v hodinách, ktorú sú uvedené v zozname správcov na základe ich žiadosti. Pracovníci, ktorí chodia na kontroly, navštevujú jednotlivé kontrolované subjekty len v týchto hodinách.

Vo veciach týkajúcich sa kontroly zazneli viackrát argumenty správcov, že čo všetko musia mať pri kontrole v zmysle zákona a že im to spôsobuje neopodstatnenú záťaž. Takže len pre ujasnenie, kontrola MDV SR sa môže týkať iba tých povinností správcu, ktoré upravuje zákon o správcov, čiže pri kontrole je zvyčajne potrebné mať otvorenú kanceláriu počas hodín uvedených v zozname správcov, musia predložiť platné poistenie a v prípade, ak zabezpečujú odbornú spôsobilosť pro-

stredníctvom zamestnanca, je potrebné predložiť pracovnú zmluvu medzi správcou a zodpovedným zástupcom. V sumáre vykonaných kontrol za obdobie rokov 2017 a 2018 je možné konštatovať, že všetky kontroly dopadli veľmi dobre, ukázalo sa iba niekoľko odstrániteľných nedostatkov, žiadna sankcia ku dnešnému dňu nebola udelená.

A teraz k tej základnej otázke, či je prijatie uvedeného zákona s podmienkami popísanými vyššie a ich splnením správcami zapísanými v zozname správcov prvým alebo posledným krokom k lepšiemu výkonu správy, lepšej starostlivosti o bytové domy a tým aj lepšiemu užívateľskému komfortu obyvateľov bytových domov?

Bolo by veľmi jednoduché napísať ktorúkoľvek z možností, pričom jej vysvetlenie by som ponechal na každého z Vás. Ale také jednoduché to nie je a som presvedčený spolu s mojimi kolegami a taktiež verím, že aj s Vami, že ide iba o prvý krok v oblasti zabezpečenia kvalitnej a dostupnej správy bytových domov na Slovensku.

Nie je účelom tohto príspevku presne popísať jednotlivé ďalšie kroky smerom do budúcnosti, ba je to takmer nemožné. Avšak môžem sa pokúsiť zamyslieť aspoň nad niektorými základnými princípmi, ktoré by bolo vhodné v budúcnosti upraviť, resp. precizovať v existujúcom právnom rámci.

Jednou zo základných myšlienok už pri príprave existujúceho zákona, ktorého pôvodným obsahom v zmysle prijatých koncepčných dokumentov bolo upraviť podmienky výkonu správy bytových domov, bola a v ponímaní viacerých aktérov existujúceho výkonu správy stále je myšlienka vytvorenia jednotných podmienok výkonu správy bez ohľadu na právnu formu správcu, teda išlo by o zjednotenie podmienok, ako pre existujúcich správcov, tak aj pre spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov a zároveň aj pre spoločnosti, ktoré formou mandátnych zmlúv zabezpečujú pre spoločenstvá niektoré činnosti správy. Ďalším krokom by malo byť precízne definovanie podmienok správy, práv a povinností jednotlivých subjektov, formy správy, prechod správy medzi jednotlivými subjektmi, správu BD ako takú a pod.

Nesmieme však zabúdať ani na zabezpečenie zodpovednosti jednotlivých vlastníkov bytov, jej naplnenie nielen smerom k právam, ale taktiež aj k základným povinnostiam, čo si však vyžaduje celospoločenskú diskusiu.

Takzvanou "skrytou truhlicou" je možné nazvať subjekty, ktorých činnosť je zameraná na poskytovanie služieb spojených so správou BD, avšak nie prostredníctvom štandardnej zmluvy o výkone správy, ale prostredníctvom iných, prioritne mandátnych zmlúv. Takýto subjekt, ktorý zabezpečuje služby iba prostredníctvom iných zmlúv, totiž nemusí v súčasnej dobe plniť podmienky zákona, čiže nemusí mať aspoň minimálnu odbornú spôsobilosť.

Na záver mi napadá iba jedna otázka, aký je rozdiel v charakteristike bytového domu a potreby o jeho starostlivosti, v prípadoch rôznych foriem zabezpečenia správy?





## MOŽNOSTI VYUŽITIA OZE BYTOVÝCH DOMOV

### Bytové domy a energia

Energetika sa neustále dynamicky vyvíja. Objektívne narastá globálna disproporcija medzi produkciou a spotrebou energie, čoraz častejšie je predmetom diskusie potreba zmeny energetického systému prakticky v ktoromkoľvek odvetví hospodárstva. Stále viac sa uplatňuje oprávnená požiadavka využívania alternatívnych a obnoviteľných zdrojov energie. V prípade vykurovania a prípravy TV to znamená, že nepostačuje použiť vysoko účinný zdroj energie, ale je potrebné predovšetkým znížiť tepelné straty objektu a zefektívniť systém distribúcie tepla.

Pri voľbe vhodného spôsobu zásobovania teplom bytových domov je na prvom mieste hľadanie kompromisu medzi nákladmi a používateľským komfortom. Zníženie nákladov na výrobu a distribúciu tepla je možné dosiahnuť buď znížením spotreby energie obmenou starého zdroja za modernejší, alebo kompletnou zmenou zdroja tepla, pričom to nemusí znamenať zhoršenie tepelnej pohody. Novodobé spôsoby vykurovania a prípravy TV umožňujú voľbu na základe individuálnych potrieb a ekonomických možností, pričom umožňujú úplne alebo čiastočne nahradiť pôvodný zdroj obnoviteľným. Vždy je však nutné rešpektovať požiadavky spotrebiteľov, spoločnosti a ochrany životného prostredia.

### Technológie OZE vhodné pre BD

Bytové domy predstavujú z hľadiska využívania OZE určité špecifikum. Je to v prvom rade spôsobené spôsobom vlastníctva budovy a spôsobom rozpočítavania nákladov na energie. Tieto dva faktory výrazne ovplyvňujú rozhodovanie o type obnoviteľného zdroja, ktorý bude v bytovom dome využitý. Vo väčšine prípadov je teplo dodávané do domu centrálnou, takže ako obnoviteľný zdroj na výrobu tepla pripadá do úvahy solárny systém na prípravu TV a podporu vykurovania, tepelné čerpadlo a vo veľmi špecifických prípadoch kotol na drevné palivo (peletky, štiepka).



Ostatný uvedený zdroj je potrebné zvažovať veľmi opatrne a odborne, nakoľko takéto malé zdroje tepla na pevné palivo výrazne zhoršujú kvalitu ovzdušia v okolí napriek špičkovým technológiám použitým pri spaľovaní. Obyvatelia BD, ktorí si presadzujú „vlastný a lacnejší“ zdroj tepla s odvolávaním sa na demokraciu a slobodu výberu by si mali uvedomiť, že v demokracii žijú aj ich susedia a majú nárok na čistý vzduch bez dymu a emisií! V typickej sídliskovej zástavbe je toto riešenie skôr výnimkou, preto sa mu v príspevku nebudem venovať.

Velkú pozornosť je potreb-



né venovať rozpočítavaniu nákladov na energie – bez predchádzajúcej dohody na pravidlách účtovania sa problémom nevyhnete! Pravdepodobne totiž nie je efektívne inštalovať špeciálne merače spotreby energie tak, aby bolo zrejme, či bola spotrebovaná voda, teplo, elektrina vyrobená OZE alebo iným zdrojom. Odporúča sa preto dohodnúť na pomernom „rozúčtovaní úspor“ zo zvoleného obnoviteľného zdroja.

### Teplota z OZE

Všeobecne je teda možné konštatovať, že z obnoviteľných zdrojov sú **na výrobu tepla pre bytové domy vhodné solárne systémy a tepelné čerpadlá**. Aj pri týchto zdrojoch je možné uviesť určité základné charakteristiky determinujúce ich inštaláciu.



Solárny systém je vhodné dimenzovať ako podporný zdroj na zabezpečenie tepla pre prípravu TV. Je veľmi dôležité mať zmapovaný odberový profil domu, aby sa predišlo predimenzovaniu systému. V letných mesiacoch je totiž bežným javom znížená spotreba TV v dôsledku dovoleniek, odporúčam preto solárny systém radšej poddimenzovať ako naopak. Taktiež je potrebné mať na pamäti, že účinnosť solárneho systému sa zvyšuje s objemom ohrievanej vody (teplosnosného média). To znamená, že ak chcete využiť investované peniaze čo najlepšie, musíte mať k dispozícii dostatočné priestory na inštaláciu solárnych zásobníkov. Je totiž vhodné využiť minimálne dva zásobníky z dôvodu časového využitia slnecnej energie. Tieto priestory musia navyše byť v dosahu primárneho, alebo záložného zdroja tepla.

Našťastie, už aj na Slovensku sa aj vďaka dotáciám a napriek zložitejšiemu vybavovaciemu procesu solárny systém stáva bežnou súčasťou komplexnej obnovy bytových domov, o čom svedčí množstvo príkladov. Za všetky spomeniem asi najznámejší BD so solárnym systémom – BD v [Dudinciach](#), jeden z prvých solárnych projektov na východe Slovenska – BD v [Michalovciach](#), či jeden z najnovších projektov financovaný bez dotácie – BD v [Detve](#). Súhrnne je možné konštatovať, že solárne systémy inštalované ako pilotné projekty, či skúšobné prevádzky dodnes bezchybne fungujú a ročne dokážu ich prevádzkovateľom ušetriť viac ako 35 % energie na prípravu TV. Ostatný uvedený príklad je dimenzovaný dokonca na minimálne 50 % - nú úsporu energie! Prevádzkované systémy potvrdzujú výpočty projektantov ohľadne návratnosti. Investícia do solárneho systému na BD sa Vám vráti približne o 10 rokov. Uznáte, že pri životnosti min. 25 rokov je to skvelé číslo!

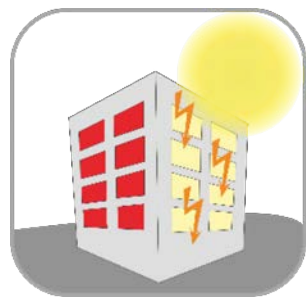
Ďalším vhodným obnoviteľným zdrojom energie pre výrobu tepla v bytových domoch je energia okolia. Tú vie zužitkovať tepelné čerpadlo. Využitie tepelného čerpadla je ešte stále opradené rôznymi mýtmi. Od glorifikácie v podobe permanentného COP od 4 vyššie až po zavrhovanie z dôvodu



neúnosných nákladov na vrty, či zemný meander. Veľkou výhodou tepelných čerpadiel je už aj v našich klimatických podmienkach fakt, že TČ typu vzduch-voda dokážu pracovať už od vonkajšej teploty  $-20\text{ }^{\circ}\text{C}$ . Takže už nie je nutné obávať sa nákladov na zemné práce napriek zníženej účinnosti takéhoto systému. V priemere je

možné očakávať zníženie nákladov na vykurovanie na úrovni minimálne 50 %, návratnosť sa pohybuje podobne ako pri solárnom systéme na úrovni 10 rokov, pri výbere plynového TČ sa môže návratnosť mierne navýšiť. Zaujímavou výhodou moderných TČ je možnosť využitia naakumulovaného tepla v dome počas letných dní a jeho využitie na prípravu TV. Takto je možné ochladzovať interiér domu. Túto možnosť má výrobca TČ MACH od roku 2005 zaregistrovanú na patentovom úrade ako úžitkový vzor. Ide o riešenie, kedy TČ typu voda-voda využíva teplo akumulované v bytoch počas letného obdobia na prípravu TV. Teplo sa z bytov odoberá veľmi jednoducho – z radiátorov v bytoch! Takéto riešenie je realizované v BD v Prahe a Kraliciach nad Oslavou, ČR.

Tepelné čerpadlo nie je vhodné využiť ako náhradu pôvodného zdroja v neobnovenom bytovom dome! Jednoznačne sa odporúča pri plánovaní komplexnej obnovy uvažovať s týmto zdrojom tepla už pri projektovaní zateplenia a regulácie vykurovacieho systému. Dosiachnu sa tým výrazne lepšie parametre prevádzky takto obnoveného bytového domu.



#### **Elektrina z OZE**

Špecifickým problémom dodávky energie z OZE pre BD je elektrina. V súčasnosti začínajú byť štandardom FV zariadenia ako súčasť fasád a striech BD. V prípade problematickej dohody vlastníkov bytov je možné uvažovať nad alternatívou samostatných bytových FV jednotiek. Takéto riešenia sú technicky nenáročné, inštalácia zariadenia je väčšinou realizovaná na balkónových zábradliach, či ako tieniaca strieška v rámci jednotlivých bytových jednotiek.

Ďalším variantom využitia FV je priama výroba tepla získanou elektrinou. V súčasnosti sú na trhu rôzne systémy umožňujúce takéto využitie, na Slovensku je známy napríklad systém Logitex. V prípade súhlasu dodávateľa tepla je možné FV ohrev vody realizovať formou predohrevu studenej vody do kompaktnej odovzdávacej stanice tepla v BD.

Napríklad pre 6-poschodový BD s tromi vchodmi a celkovým počtom 36 bytov je vzhľadom k ploche strechy vhodný 12 kW FV systém zo 48 FV panelov a 2 ks akumulčných nádrží s objemom po 500 l. Pri cene inštalácie na úrovni 11 400 € je možné ročne ušetriť 12,5 MWh energie, čo predstavuje po prepočítaní na výrobu tepla úspory vo výške cca 1 180 € ročne. Návratnosť celého systému sa tak pohybuje na úrovni desiatich rokov. Ak uvážime jednoduchosť inštalácie ale i prevádzky, je určite vhodné nechať si pri plánovaní obnovy BD vypracovať ponuku na prípravu TV aj takýmto systémom.

#### **Záver**

Ako vyplýva z príspevku, pri plánovaní komplexnej obnovy bytového domu je určite vhodné zakomponovať do projektových príprav aj využitie obnoviteľných zdrojov na zabezpečenie alebo podporu dodávky tepla. Návratnosť takýchto systémov sa pohybuje v rozmedzí 10 – 15 rokov, čo je aj bežná doba úverov na obnovu domov. Navyše, ceny technológií využívajúcich obnoviteľné zdroje rapídne klesajú na rozdiel od neustále rastúcich cien tepla a energií na celosvetových trhoch.

# **RESPECTKE**

Predplatne formou poslania SMS?





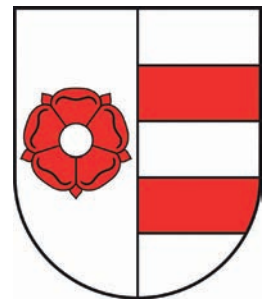
## DRAŽBA POZEMKOV V SRDCI ORAVY

Koncom septembra pripravila spoločnosť Finlegal services s.r.o. na návrh mesta Dolný Kubín dražby 16-tich lukratívnych stavebných pozemkov určených na výstavbu rodinných domov vo vlastníctve mesta, situovaných na sídlisku Brezovec. Dražby pozemkov prebiehali v dňoch 24. - 25. septembra v Estrádnej sále Mestského kultúrneho strediska Dolný Kubín. Zámer predaja mestských pozemkov formou dobrovoľnej dražby schválili poslanci mestského zastupiteľstva v júni, a to za najnižšie podanie vo výške 60, - eur za meter štvorcový.

Primátor mesta Mgr. Roman Matejov vyzdvihol viaceré výhody takéhoto spôsobu predaja majetku, a to predovšetkým transparentnosť speňažovania spočívajúcu v dostupnosti dražieb pre širokú verejnosť, pričom každý z účastníkov mal možnosť dražiť za rovnakých podmienok.



Dražby pozemkov boli zo strany dražobnej spoločnosti propagované aj počas víkendu pred ich uskutočnením, formou premietania informácií o priebehu dražby a informácií o jednotlivých pozemkoch (vrátane údajov a teréne, rozlohe a možnostiach ich využitia), v rámci 36. ročníka Dní mesta Dolný Kubín. Prostredníctvom krátkych dotazníkov bola zároveň zisťovaná mienka a skúsenosti obyvateľov mesta o spôsobe predaja nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby. Aj napriek tomu že prevažná časť obyvateľov mesta nemá s dražbou nehnuteľností doterajšiu priamu skúsenosť, predmetný spôsob speňaženia majetku vo vlastníctve mesta uvítala. O výrazne prevažujúcom záujme miestnych o pozemky na výstavbu rodinných domov značí aj fakt, že možnosti výberu pozemkov na výstavbu v tejto lokalite sú malé a len zhruba 6,7% z opýtaných býva v rodinnom dome.



Výhodná lokalita, dopravná dostupnosť a cena dražených pozemkov boli zárukou, že o účastníkov dražby nebola núdza. Mesto Dolný Kubín vyjadrilo svoju spokojnosť so spoločnosťou Finlegal services, s.r.o., nakoľko sa podarilo vydražiť všetkých 16 pozemkov a navýšiť týmto spôsobom cenu dosiahnutej vydražením až o 250 000 €. Vďaka tejto spolupráci sa totiž možno s určitosťou domnievať, že v dohľadnom čase bude zo strany úspešných vydražiteľov pozemkov zahájená výstavba rodinných domov, čo povedie k vybudovaniu novej ulice v metropole Oravy.





## MÁME 100% ÚSPEŠNOST V DOTERAJŠÍCH DRAŽBÁCH

S každou dražbou sa spájajú mnohé úradné a právne úkony.  
Obráťte sa na nás a my to vybavíme.



- vymôžeme celú dlžnú sumu do dvoch mesiacov
- zastúpime vás vo výkone zákonného záložného práva
- s nami ste stále prvý v poradí záložných práv
- vypracujeme všetky podklady a listiny v procese dražby a v procese hlasovania vlastníkov

[www.finlegal.sk](http://www.finlegal.sk)

Telefón: 02/33014111, 0918 628 240

Email: [finlegal@finlegal.sk](mailto:finlegal@finlegal.sk)

## AKO SA NEVYTOČIŤ?



**Ing. Miloslav Frečka**  
odborný konzultant ZLSBD

**Je len prirodzené, že pri správe bytových domov vznikajú konflikty.** Ľudia majú rôzne záujmy a ak im v ceste stojí záujem niekoho iného, sú s ním v konflikte. Či konflikt otvorene prepukne, veľmi závisí od toho, ako zvládam svoje emócie a dokážeme kontrolovať svoju komunikáciu v momentoch, keď konflikt vzniká.

**Nedávno som ako zástupca vlastníkov bytov riešil situáciu,** v ktorej sused so mnou popri prerábaní svojho bytu komunikoval tak, že som musel využiť všetko, čo o zvládaní konfliktov viem, aby sme do seba „neskočili“. Pozná pravidlá, ktoré sme si ako dom na schôdzi pred pár mesiacmi nastavili. Stále deklaruje, že ich určite chce plniť, veď „tu chce bývať a pozeráť sa ľuďom priamo do očí“. Úžasné. Len keby skutky tomu zodpovedali :(

Susedia, ktorých byt priamo susedí s jeho bytom, sa mi začali sťažovať na jeho nedodržovanie času hlučných prác. Z titulu svojej roly zástupcu vlastníkov som sa teda musel o tom s ním porozprávať. A prišlo z jeho strany zaujímavé jednanie. Najprv opätovné deklarovanie absolútnej ochoty dodržiavať pravidlá. Pri usvedčení z toho, že sa to reálne nedeje, prišlo najprv obvinenie z toho, že ho nepovažujeme za priateľa a dobrého suseda. Potom nastúpilo „obhajovanie svojich práv“. Výpočet toho, na čo má ako majiteľ bytu nárok. Pri mojej opätovnej požiadavke, aby dodržal aspoň to, čo sám slúbil, došlo aj na vyhrážky. Zmienka bola o hľadaní formy „odplaty a pomsty“ ľuďom v dome za to, že sa k nemu nesprávajú priateľsky.

Popisujem, pravdaže, len to konfliktné správanie. Sme dobrí známi a v skutočnosti nie sme nepriatelia. Len situácia a naše záujmy nás dostali do konfliktu. Medzitým bolo v našej komunikácii aj veľa relatívne priateľských tónov a musím povedať, že obidve strany sme hľadali spôsoby, ako sa „nepobiť“ a vyjsť z konfliktnej situácie so cťou. Bolo to a stále je veľmi emotívne, ale zvládam to.

**Je nevyhnutné o konfliktoch uvažovať v ich emocionálnej rovine.** Za každým konfliktom je strach. Strach zo straty tváre, zo zosmiešnenia, z toho, že nás iní budú vnímať ako neschopných, zo straty kontroly nad vecami, z ohrozenia

vlastných záujmov. Pri riešení konfliktov je ťažké, a súčasne s tým užitočné uvedomiť si, čoho sa vlastne obávame a hľadať spôsob, ako problém riešiť s protivníkom na rovnocennej úrovni.

V prípade konfliktov pri správe bytových domov, sú prítomné emócie ešte zosilnené tým, že ide o bývanie – základnú ľudskú potrebu. Vnútorne napätie z neuspokojenia základných ľudských potrieb patrí medzi najsilnejšie vôbec. Preto je pri presadzovaní svojich záujmov potrebné vnímať, čo sa deje s našimi vzťahmi k ľuďom, s ktorými sme v konflikte. V rôznej miere dôrazu na presadzovanie svojich cieľov a na udržiavanie dôležitých vzťahov s ľuďmi je ukryté tajomstvo vhodného riešenia konfliktov.

## RADŠEJ VLASTNÍK AKO NEVLASTNÍK?



**Mgr. Silvia Valichnáčová**  
právnička ZLSBD

Vzťahy medzi vlastními bytov a nebytových priestorov v bytových domoch sú nepochybne citlivou témou. Pretože každý z vlastníkov je spôsobilý ovplyvniť užívanie nehnuteľností ostatných v oveľa vyššej miere ako je tomu pri vlastníctve iných nehnuteľností, napr. pri vlastníkoch pozemkov alebo obyvateľoch rodinných domov, takéto spolunažívanie sa nezaobíde bez kompromisov, zdravej sebareflexie a primeranej dávky tolerancie. Z praxe však máme vedomosť o tom, že v bytových domoch často zlyhávajú základné pravidlá „susedského“ spolunažívania, a tak medzi obyvateľmi dochádza ku konfliktom. Problémy sa však mnohokrát vyskytujú nie len medzi jednotlivými vlastními, ale spôsobujú ich aj osoby, ktoré byt, resp. nebytový priestor, užívajú na základe určitého právneho vzťahu s vlastníkom (napr. nájomná zmluva), resp. iba na základe jeho faktického súhlasu, resp. povolenia.

nedočkajú. Je voči nájomníkom, resp. iným osobám, ktoré sa v dome zdržiavajú, avšak nie sú vlastními, možné uplatniť sankcie za porušenie povinností formulovaných v zákone č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len ako „BZ“), prípadne v schválenom znení domového poriadku?

V zmysle ust. § 11 ods. 1 BZ je každý z vlastníkov nehnuteľností v bytovom dome povinný konať tak, aby pri užívaní, udržiavaní, zmenách, ale aj pri prenajatí bytu alebo nebytového priestoru v dome (prípadne jeho časti) nerušil a neohrozoval ostatných vo výkone ich vlastníckych, spoluvlastníckych a spoluužívacích práv. Z tohto ustanovenia BZ nepochybne vyplýva, že zodpovedným subjektom, ktorý má dbať o dodržiavanie „základných pravidiel“ bytového domu zo strany nájomníkov, resp. iných osôb, je vždy vlastník bytu, resp. nebytového priestoru, v ktorom sa tieto osoby zdržiavajú. Uvedené závery podporuje aj judikatúra súdov SR. Preto v prípade, ak sú ostatní vlastníci v bytovom dome rušení neprimeranými zásahmi do svojich práv zo strany osôb, ktoré nie sú vlastními nehnuteľností (bez ohľadu na existenciu či neexistenciu platnej nájomnej zmluvy), situáciu je nevyhnutné riešiť priamo s majiteľom bytu, resp. nebytového priestoru, v ktorom sa tieto osoby zdržiavajú, či už uplatnením sankcií schválených ostatnými vlastními v internom kódexe bytového domu, najčastejšie v domovom poriadku, svojopomocne, ochranou obce, prípadne aj cestou mediácie.

Pokiaľ ide o vlastníka, ktorý komunikovať odmieta, nemá záujem riešiť problém alebo sa s ním dlhodobo nedarí spojiť, je situácia značne komplikovanejšia. Ak ide o zásahy, ktoré ostatným vlastníkom znemožňujú pokojné a bezpečné užívanie nehnuteľností v takej miere, že od nich naďalej nemožno spravodlivo požadovať, aby ich zo strany susedov trpeli, je na mieste zváženie podania špecifickej žaloby podľa BZ, a to nariadenia predaja bytu. Aktívne legitimovaným subjektom na podanie predmetnej žaloby je spoločenstvo, ale aj ktorýkoľvek z vlastníkov. To situáciu značne zjednodušuje, nakoľko podaniu návrhu nemusí predchádzať úspešné hlasovanie. S ohľadom na aktuálne platnú legislatívu SR nie je na pojednávaní, resp. v rámci vydania rozhodnutia, potrebná ani faktická prítomnosť vlastníka dotknutej nehnuteľnosti. Podanie predmetného návrhu má spravidla okamžitý efekt v tom zmysle, že sa vlastník v záujme predídania núteného predaja nehnuteľnosti v jeho vlastníctve rozhodne situáciu vyriešiť v čo najskoršom možnom čase. V prípade, ak žalovaný vlastník takýto záujem napriek podanej žalobe neprejaví, súd vykoná príslušné dôkazy, situáciu vyhodnotí a v prípade zistenia závažného porušenia práv ostatných vlastníkov nariadi predaj bytu. Tým sa problematická situácia v bytovom dome vyrieši síce razantne, ale nepochybne definitívne.



Či už ide o hlučných študentov, milovníkov domácich zvierat alebo početnú skupinu osôb bez základných hygienických návykov, ostatní vlastníci, ktorých spoluužívacie práva sú v dotknutom smere ohrozené, bývajú často krát bezradní, predovšetkým v situácii, keď sa napriek opakovaným upozorneniam adresovaným problematickým obyvateľom žiadneho zlepšenia

# Otvorený list



**Slovenský zväz bytových družstiev**  
**Palárikova 16**  
**811 04 Bratislava**

Vážené predstavenstvo Slovenského zväzu bytových družstiev,

v poslednej dobe zaznamenali správcovia bytových domov aktivitu SZBD o zámere vytvorenia komory správcov bytových domov. Ide síce o zámer SZBD, no myslíme si, že pre dosiahnutie účelu je dôležité diskutovať o tomto kroku s oveľa širšou skupinou dotknutých osôb a predstaviteľmi občianskych a záujmových združení združujúcich správcov. S touto požiadavkou prišli dokonca samotní členovia SZBD na Vami organizovaných diskusných fórach, ktorých účasť z okruhu pozvaných bola zrejme prejavom záujmu správcov o túto otázku. Aktuálne je v zozname správcov zapísaných 611 správcov, z ktorých je len 13% zároveň členmi SZBD. Táto skutočnosť vyzdvihuje potrebu celoplošnej diskusie.

Zastávame názor, že je nevyhnutné poznať kompletný návrh znenia zámeru v textovej podobe. Ide o aktivitu, ktorá sa týka všetkých správcov bytových domov na Slovensku a preto je priam žiadúce poznať textové znenie návrhu, pokiaľ existuje. Nie je podľa nás postačujúce poznať len zásady a princípy, z ktorých zámer vychádza.

Diskusia má zmysel jedine vtedy, ak je vopred jasný jej predmet. Verejne Vás touto formou vyzývame k poskytnutiu materiálov, konkrétne k poskytnutiu textového znenia zámeru SZBD zriadiť komoru správcov. Pôvodné paragrafové znenie považujeme za neaktuálne a v prípade existencie aktuálnejšej verzie Vás verejne žiadame o jej predloženie. Ak takéto znenie neexistuje, žiadame Vás o jeho podanie bez zbytočného odkladu po jeho vzniku, prípadne sa nebránime novej diskusii o opodstatnení vzniku komory správcov, jej účele s spôsobom možného fungovania.

S pozdravom,



JUDr. Marek Perdík  
Predseda ZLSBD

# Rekuperácia – legislatívny a hlavne zdravotný imperatív vetrania. LIMODOR AirVital.

## Prihorieva – pre vetranie s rekuperáciou je o päť minút dvanásť!

Spoločenstvo vlastníkov a správcovia zodpovedajú v bytových domoch za dodržiavanie zákona 321/2014 Zb. o energetickej efektívnosti. Súčasťou energetickej efektívnosti je kontrolované vetranie. Za nedodržanie hrozia už sankcie - pokuty, opatrenia vrátane neudelenia úradného súhlasu pri úkonoch s nehnuteľnosťou.

**Túžite po sankciách?** Isto nie. Zbytočné šikanovanie? Omyl.

**Túžime šetriť** – zateplujeme, izolujeme, regulujeme spotrebu energie, využívame obnoviteľné zdroje.

**Túžime byť zdraví** – chceme doma vyššiu kvalitu života, pohodu, komfort, ochranu pred rušivými vplyvmi, ale hlavne potrebujeme čistý vzduch.

**Harmonizovaná legislatíva** na úrovni EU a aj Slovenska – šetrenie energií – životné prostredie – kvalita života – zdravie obyvateľstva – **je v záujme zdravia človeka**. Stanovuje trvale udržateľné podmienky, vrátane kontrolovaného vetrania, systém kontroly, certifikácie a auditov. **Sankcie sú dôsledkom** podcenenia významu kontrolovaného vetrania pre energetickú úsporu a pre zdravotné potreby človeka. **Otvoreným oknom** vyvetráme, ALE – von uniká energia a dnu sa zvonku dostáva škodlivý pach, prach, peľ, alergény, hluk, priedan. **Peniaze na zateplenie sú fuč a svojmu zdraviu sme neulahodili.**

## Ako na to? Overeným riešením je vetranie s rekuperáciou.

**Rekuperácia je energeticky úsporný kontrolovaný vetrací proces, v ktorom odvádzaný vzduch odovzdáva vo výmenníku väčšinu svojho tepla vstupujúcemu vzduchu.**

Ak zateplíte dom **bez rekuperácie** – pre povinnú certifikáciu a audit – nesplníte zákonné podmienky.

Ak zateplíte dom **bez rekuperácie** – na užívanie, prevod, predaj a iné právne úkony – nedostanete úradné povolenie.

Ak zateplíte dom **bez rekuperácie** – a budete poctivo vetrať oknom, na zateplenie ste vyhodili peniaze nazmar – neušetríte.

Ak zateplíte dom **bez rekuperácie** – a budete šetriť energiu a úsporne vetrať oknom – aj ochoriete aj neušetríte.

**Poctivá rekuperácia** má okrem energetických úspor aj pridanú hodnotu vo forme odvádzania vlhkosti, zdroja plesní, radónov, CO<sub>2</sub>, oxidov dusíka a iných chemikálií von, vo forme vyčistenia vstupujúceho vzduchu cez filter od peľov, alergénov, pachov, prachu, chemikálií a chladu a v neposlednom rade vo forme odizolovania hluku z okolia. DIN 1946-6, z ktorej vychádza EU smernica, uvádza potrebu výmeny vzduchu v miestnosti systematickým vetraním rekuperáciou v rozsahu 0,2 – 0,5 krát za hodinu.

## Je o päť minút dvanásť – prihorieva!

Optimálnym riešením je pre obnovu aj pre novostavby poctivé individuálne ovládané rekuperačné zariadenie **LIMODOR AirVital** od rakúskej firmy LIMOT.

## Prečo?

**Ventilátory LIMODOR** si za viac ako 50 rokov vyslúžili svojou **dlhodobou spoľahlivosťou**, tichou prevádzkou a energetickou úspornosťou **najvyššiu mieru dôvery**. Prispela k tomu aj bezproblémová montáž pre vetranie bytov podľa individuálnych potrieb či už cez stenu von alebo do celodomoých potrubných systémov. V Rakúsku, Nemecku, Švajčiarsku a Taliansku sa slovo LIMODOR spodobuje so slovom ventilátor.

**LIMOT** vyvinul do zateplených domov vo svojom vývojovom centre aj vlastné rekuperačné a iné úsporné vetracie zariadenia a zdokonalil kooperačné vetracie systémy s **minimalizovaním energetických strát**. Centrálné bytové a celodomoé aj decentralne individuálne. Úspešne sa s nimi uplatňuje doma aj v zahraničí. Tieto skúsenosti ho oprávňujú svoje aj konkurenčné zariadenia navzájom porovnať a vyhodnotiť. **Výsledok – do bytov odporúča LIMODOR AirVital.**



**LIMODOR AirVital** je individuálne ovládané rekuperačné protiprúdové vetracie zariadenie. Je to kooperačné zariadenie. Firma LIMOT ho vo svojich laboratóriách zdokonalila. Výroba sa finalizuje vo firme LIMOT.

Zariadenie sa montuje jednoducho v miestnosti na vonkajšiu stenu, neďaleko bežnej elektrickej zástrčky alebo elektroinštalačnej krabice. Cez stenu vedie jedno **krátke dvojcestné potrubie** s priemerom iba 110 mm. Spotrebovaný vzduch je odvádzaný z miestnosti dvojicou **radiálnych** ventilátorov cez filter, výmenník a jednou časťou potrubia von. Súčasne je druhou dvojicou radiálnych ventilátorov privádzaný protiprúdom čerstvý vzduch zvonku. Vonkajší vzduch prechádza druhou časťou potrubia cez protialergické peľové filtre a cez výmenník a **predhriaty** a vyčistený vzduch sa dostáva do miestnosti. Ak je v miestnosti 22°C a vonku 0°C, vonkajší vzduch sa vo výmenníku zohreje na 17°C. Podľa EU smernice 1254/2014 je ročná spotreba v chladnej klimatickej zóne 4,2 kWh. Dosahuje tak viac ako **18-násobne nižšiu energetickú stratu** oproti 76,7 kWh, čo je spotreba energie na vykurovanie rovnakého množstva vzduchu pri vetraní oknom. Spotreba energie je 8-29 W, zníženie vonkajšieho hluku je až o 52 dB. Vlastný hluk je od nečujných 21 dB pri intenzite stáleho minimálneho vetrania 25 m<sup>3</sup>/hod v jednom smere, po 41 dB pri maximálnom vetrení 70 m<sup>3</sup>/hod. v jednom smere.



Ovládanie a voľba programov je diaľkovým ovládačom. Display na zariadení informuje o aktuálnom stave systému, intenzite vetrania, teplote, vlhkosti v miestnosti, zvolenom programe a upozorní na potrebu vyčistenia alebo svojpomocnej výmeny filtrov. Inak zariadenie nevyžaduje údržbu. Umožňuje aj nezanedbateľnú úsporu energie v lete pri znižovaní teploty horúceho vonkajšieho vzduchu do klimatizovaných miestností. Vetracím výkonom zabezpečí komfort a zdravší vzduch ako je vonku pre 80 – 120 m<sup>2</sup> obytného priestoru v novostavbách aj po zateplení starších domov.

Málokteré vetracie zariadenie s rekuperáciou poskytne človeku takýto sumár finančných, energeticky úsporných a zdraviu prospešných **prínosov ako LIMODOR AirVital**.

Firma LIMOT, podobne ako viacerí iní výrobcovia, prichádza na trh aj s axiálnou verziou **decentrálne** individuálne ovládaného vetracieho systému so striedavou rekuperáciou s minimalizovaním energetických strát.

**LIMODOR AirOdor** je individuálne ovládaný striedavý rekuperačný vetrací systém s reverzným **axiálnym ventilátorom**. Je montovateľný zvnútra na vonkajšiu stenu v nových aj v obnovených, rodinných aj bytových domoch. Cez stenu prechádza potrubie s priemerom 160 mm. V potrubí sú filtre, výmenník, reverzný axiálny ventilátor a elektronika. Ventilátor zabezpečuje striedavé prúdenie vzduchu cez výmenník smerom von a dnu. Smerom von prispôbuje teplotu výmenníka izbovej teplote a pri spätnom chode výmenník odovzdáva teplotu vstupujúcemu vzduchu.

## Výhody

Individuálne ovládaný, nastaviteľná riadiaca jednotka môže súčasne ovládať až 4 dvojice zariadení a synchronizovať ich s odvetrávaním WC a kúpeľne.

## Nevýhody

Majú nízky vetrací výkon (jedno zariadenie iba 15 + 15 m<sup>3</sup>/hod.), je potrebné umiestniť v obytných priestoroch viacero zariadení a prierazov cez vonkajší múr, zariadenia potrebujú pracovať synchronizovane a spárovane kvôli vyrovnávaniu tlakov.

Medzi **centrálne vetracie zariadenia** firmy LIMOT s minimalizovaním energetických strát patria vysokoúčinné **tepelné čerpadlá** vzduch-voda LIMODOR WPL 3000 pre bytový dom a LIMODOR WPL 300 pre rodinný dom.

Do tejto skupiny centrálnych zariadení patrí tiež jednoduchší rekuperačný systém pre rodinný dom **LIMODOR AirClean**.

Systém tepelného čerpadla **LIMODOR WPL 3000 a 300** spočíva v tom, že sú presne určené miesta odčerpávania použitého vzduchu z bytov v rámci domu ventilátormi LIMODOR. Spravidla zo sociálnych miestností. Vzduch je potrubím vedený do tepelného čerpadla, ktoré pracuje podobne ako **opačná chladnička**. Transformuje tepelnú energiu vzduchu z bytovej teploty okolo 20°C na teplotu vody v bojleri 55°C a súčasne ochladzuje odvádzaný vzduch von na 8°C. Teplá voda sa použije na vykurovanie a na bežné potreby. Odčerpaný vzduch je nahradený vonkajším prefiltrovaným vzduchom privádzaným do **obytného priestoru** prirodzene podtlakom.

Výhodou je vysoká centralizovaná efektívnosť minimalizovania energetických strát, vhodná hlavne pre novostavby.

Nevýhodou oproti individuálnym systémom je komplikovaná inštalácia systému potrubí, ktorá trvale znižuje využitie zaplateného obostavaného priestoru, potreba vzduchových a tým aj zvukových prechodov medzi miestnosťami, ťažšia prispôbivosť individuálnym potrebám obyvateľov, trvalá externá odborná starostlivosť o systém vrátane pravidelnej dezinfekcie potrubí.

Rekuperačný systém **LIMODOR AirClean 180 a 300** je jednoduchšie zariadenie pre rodinný dom alebo byt. Odčerpávaný vzduchu tromi alebo piatimi ventilátormi LIMODOR FM 60, spravidla zo sociálnych miestností, je privádzaný do centrálnej rekuperačnej jednotky. Tam vo výmenníku odovzdáva vnútornú teplotu privádzanému vzduchu zvonka. Predhriaty čerstvý vzduch je centrálnym ventilátorom rozvádzaný potrubím do obytných priestorov.

Výhodou oproti tepelnému čerpadlu je jednoduchšie prispôsobenie vetrania individuálnym potrebám a nižšia cena. Nevýhodou podobné ako vyššie.

**Prihorieva – pre vetranie s rekuperáciou je o päť minút dvanásť. Vsaďte na LIMODOR AirVital. Za 5 minút to ešte stihnete!**



[www.limodor.sk](http://www.limodor.sk)

Ing. Jozef Mihál  
J.M.TRADE spol. s r.o.  
Dvojkřížna 47  
821 03 Bratislava  
Tel: +421 903 788 256  
Mail: [jmt@jmt.sk](mailto:jmt@jmt.sk)  
Web: [www.limodor.sk](http://www.limodor.sk)

**Jmt**

**LIMODOR**  
ÚSPORNÉ VETRANIE

ÚSPORNÉ VETRANIE ZVÝŠI KVALITU ŽIVOTA  
[www.limodor.sk](http://www.limodor.sk)



## ZASTUPOVANIE VLASTNÍKOV PRI SPRÁVE BYTOVÉHO DOMU

Medzi charakteristické znaky výkonu správy domu formou správcu realizované podľa zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov v platnom znení (ďalej v texte aj „BytZ“) je, že správca koná pri výkone správy **v mene a na účet** vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Výkon správy správcom, na rozdiel od výkonu správy formou spoločenstva vlastníkov, vychádza z princípu **priameho** zastúpenia, ktoré je v občianskom práve typické.<sup>1</sup> Podľa tejto konštrukcie teda pri právnych úkonoch týkajúcich sa správy domu vznikajú práva a povinnosti priamo zastúpenému, t. j. *in concreto* všetkým vlastníkom bytov a nebytových priestoroch v dome. Tento princíp sa však pri výkone správy domu správcom v rámci BytZ neuplatňoval vždy. Správca koná ako priamy zástupca vlastníkov len od 01.07.2007, kedy bolo novelizované ust. § 8b ods. 1 BytZ tak, že nepriame zastúpenie bolo nahradené priamym zastúpením. Do účinnosti novely BytZ č. 268/2007 Z. z. totiž správca konal pri výkone správy **vo vlastnom mene a na účet vlastníkov** bytov a nebytových priestorov, t. j. ako ich **nepriamy zástupca**. To znamená, že pri výkone správy domu voči tretím osobám správca uskutočňoval vlastné vyhlásenie vôle vo svojom mene, ale na účet vlastníkov, v dôsledku čoho nadobúdala práva a povinnosti pri výkone správy sám správca, pričom tieto mal podľa zmluvy o výkone správy povinnosť previesť na zastúpených vlastníkov. Od 01.11.2018 sa však na základe novely BytZ č. 283/2018 Z. z. toto zastúpenie opäť modifikovalo (viď nižšie).

Ak teda akúkoľvek zmluvu prípadne iný hmotnoprávny úkon týkajúci sa výkonu správy domu uskutoční správca (a od 01.11.2018 vďaka schválenej novele BytZ aj spoločenstvo vlastníkov), zaväzuje tým všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov a to bez ohľadu na označenie konajúceho v listine o právnom úkone (napr. zmluve). Správne by v zmluvách s dodávateľmi (napr. ako spolumahajetelia bankového účtu, či objednávateľa diela) mali byť vždy označení ako zmluvná strana samotní vlastníci bytov a nebytových priestorov konkrétneho bytového domu, ktorých správca (a od 01.11.2018 aj spoločenstvo) len zastupuje ako priami zástupcovia. Títo vlastníci by mali byť dostatočne určité a zrozumiteľne identifikovaní, inak to môže mať za následok až neplatnosť právneho úkonu pre neurčitost podľa ust. § 37 ods. 1 zákona č. 40/1964 Zb. Občianskeho zákonníka v platnom znení.

Napriek tomu, že od zmeny účinnosti zákona č. 268/2007 Z. z. uplynulo viac ako desaťročie, doposiaľ možno v praxi registrovať množstvo prípadov, kedy dotknuté subjekty postupujú najmä pri uplatňovaní práv v súdnych konaniach tak, ako keby k uvedenej zmene nedošlo. V judikatúre tak možno pozorovať, že najmä pri vymáhaní pohľadávok vlastníkov od neplatičov, ktoré uplatňujú správcovia vo vlastnom mene, dochádza k priznávaniu týchto pohľadávok v prospech správcov, hoci títo by bez postúpenia pohľadávok nemali mať *stricto sensu* hmotnoprávne oprávnenie vystupovať na súde ako žalobcovia.<sup>2</sup> Uvedené svedčí nielen o nedostatku právneho vedomia v tejto špecifickej oblasti práva, ale tiež o nejednotnej interpretácii ust. § 8b ods. 1 BytZ účinného do 31.10.2018 zo strany súdov. Tomuto stavu neprispieva ani

nová procesná právna úprava v podobe zákona č. 160/2015 Z. z. Civilného sporového poriadku účinného od 01.07.2016. Tento zákon už totiž explicitne neupravuje inštitút zákonného zastúpenia ako jeho predchodca zákon č. 99/1963 Zb. Občiansky súdny poriadok<sup>3</sup> účinný do 30.06.2016 (ďalej v texte aj „OSP“). V dôsledku toho tak sudy nie zriedka vyžadujú od advokáta, ktorému správca bytového domu udelil splnomocnenie na vymáhanie pohľadávok predloženie individuálnych splnomocnení od všetkých zastupovaných vlastníkov, čo je v rozpore s princípom priameho zastúpenia podľa ust. § 8b ods. 1 BytZ účinného do 31.10.2018.

Na uvedenú situáciu vznikli v rámci judikatúry tri názorové prúdy.

(i) správca disponuje aktívnou legitimáciou<sup>4</sup> na vymáhanie pohľadávok vzniknutých pri správe domu (t. z. vystupuje v konaní ako žalobca pod svojim menom) aj po 01.07.2007 a teda ani po novele BytZ č. 268/2007 Z. z. sa na vymáhaní pohľadávok vlastníkov správcom vo vlastnom mene v súdnom konaní nič nezmenilo. Podľa väčšinovej judikatúry prezentovanej najmä Krajským súdom v Bratislave „*zrejme ide o sui generis zastúpenie*“<sup>5</sup> na základe ktorej koná správca samostatne za vlastníkov, **teda nie v ich mene** (hoci samotnú správu vykonáva v ich mene) a preto mu v konaní nechýba aktívna legitimácia. Takýto výklad odvolacieho súdu, podľa nás, nie je správny ani presvedčivý z viacerých dôvodov. Právna doktrína ani zákon nepoznajú žiadne zákonné zastúpenie *sui generis*. Faktom tiež je, že aj v dôvodovej správe k novele BytZ č. 268/2007 Z. z., na ktorú sa v cit. rozhodnutiach poukazuje sa uvádza len to, že „*Spresňuje sa, že správca vykonáva správu domu a majetku vlastníkov v dome v ich mene.*“ O zachovaní nepriameho zastúpenia či vytvorení akéhosi špeciálneho (*sui generis*) zastúpenia vlastníkov pred súdom správcom dôvodová správa neuvádza nič.

(ii) druhý prúd zastáva názor, že správca aj v konaní pred súdom koná **v mene a na účet vlastníkov** ako priamy zákonný zástupca, t. z. žalobcom sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov (s výnimkou žalovaného vlastníka) zastúpení správcom, ktorý realizuje za vlastníkov všetky hmotnoprávne i procesné úkony.<sup>6</sup> V rámci toho je správca oprávnený v mene a na účet vlastníkov splnomocniť na ich zastupovanie advokáta;

<sup>1</sup> LAZAR, J. a kol.: Občianske právo hmotné. I. diel. 3. vyd. Bratislava : IURA EDITION, 2006, s. 159-160 a FEKETE, I.: Občiansky zákonník 1. Zväzok, Veľký komentár, 2. vydanie, Eurokódex, 2014, s. 266-271.

<sup>2</sup> Porovnaj NOVOTNÝ, M.: Vymáhanie cudzej pohľadávky vo vlastnom mene. Právni rozhledy, 2012, č. 23-24, s. 818-825.

<sup>3</sup> Tento zákon výslovne upravoval v ust. § 22 a § 23 zastúpenie na základe zákona.

<sup>4</sup> Rozhodnutia NS SR sp. zn. 3 Cdo 180/2008 z 15.10.2009 a sp. zn. 3 Cdo 194/2014 z 06.06.2016, v ktorom sa ale konštatuje, že *aj po novele BytZ č. 268/2007 Z. z. účinnej od 01.07.2007 bol správca oprávnený pri výkone správy v mene vlastníkov a na ich účet vymáhať nedoplatky. NS SR však dodal, že to nevyplýva, aby aj sami vlastníci nemôžu tieto úhrady sami vymáhať.*

<sup>5</sup> Rozhodnutia Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 6 Co 471/2012 z 17.06.2013, sp. zn. 3 Co 405/2012 z 26.06.2014 a sp. zn. 5Co/168/2014 z 10.03.2015.

<sup>6</sup> Tento názor sa vyskytol v rozhodnutiach Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 8 Co 542/2013 z 24.02.2015 a sp. zn. 8 Co 613/2015 z 29.02.2016 a tiež v rozhodnutí Krajského súdu v Trenčíne sp. zn. 5 Co 36/2015 z 09.09.2015.

(iii) Akúsi „tretiu cestu“ reprezentujú niektoré rozhodnutia odvolacích súdov<sup>7</sup>, ktoré judikovali, že správca môže podať ako zástupca vlastníkov návrh na súd v súlade s ust. § 8b BytZ, **avšak petit žaloby musí znieť na meno zastúpených a nie na meno a účet ich správcu.**

Úmyslom zákonodarcu pri prijatí novely BytZ č. 268/2007 Z. z. v rámci zmeny zákonného nepriameho zastúpenia vlastníkov správcom do ust. § 8b ods. 1 BytZ účinného od 01.07.2007 do 31.10.2018 na priame zastúpenie podľa nášho názoru nepochybne bolo stanoviť všetkým vlastníkom bytov a nebytových domov jedného zástupcu – správcu, ktorý za nich (t. j. v ich mene a na ich účet) pri správe domu koná. V rámci tohto zákonného splnomocnenia je správca oprávnený zastupovať vlastníkov aj v súdnom konaní, kde však vystupujú všetci vlastníci (s výnimkou žalovaného vlastníka) v dome v pozícii žalobcov. Súd by v takom prípade mal doručovať písomnosti len správcovi ako zákonnému zástupcovi všetkých vlastníkov. Samotný správca teda nie je stranou sporu, ale len zástupcom sporovej strany, ktorou sú všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Žalovaný vlastník sa v spore zastupuje buď sám alebo prostredníctvom svojho splnomocneného zástupcu.

V tejto súvislosti treba uviesť, že so správnym označením žalobcov v zmysle ust. § 8b ods. 1 BytZ je spojených viacero administratívno-technických problémov vyplývajúcich predovšetkým zo skutočnosti, že tieto spory sa vyznačujú značnou pluralitou subjektov. Tomu navyše nepomáha ani nevyhovujúca procesná úprava zakotvená v CSP, ktorá žalobcom zastúpeným správcom v tomto smere situáciu vôbec neuľahčuje. Tam, kde chýba adekvátna právna úprava, je prekážkou aj rigorózný a často striktný formalistický výklad príslušných procesných noriem všeobecnými súdmi. Tie totiž v praxi interpretujú ust. § 132 a § 133 CSP (predtým ust. § 79 ods. 1 OSP) tak, že od žalobcov často vyžadujú identifikáciu všetkých vlastníkov konania štandardným spôsobom (t. j. menovitým vypísaním v úvode žaloby). Neakceptujú ich formálne označenie napríklad odkazom na príslušný výpis z listu vlastníctva tvoriaci súčasť žaloby vzťahujúci sa na príslušný bytový dom. Tento postup dokonca neakceptoval ani Najvyšší súd SR, ktorý v rozhodnutí sp. zn. 1 Cdo 67/2014 z 29.09.2016 uviedol, že „realizáciou názoru žalobcov, že na identifikáciu žalobcov postačuje k návrhu priložiť internetový výpis z listu vlastníctva by v právnych vzťahoch dochádzalo k vážnemu narušeniu princípu právnej istoty. V civilnom konaní je nemysliteľné, že by sa určenie žalobcu a žalovaného prenechávalo niekomu inému napr. súdu.“ S týmto názorom sa nemožno úplne stotožniť.

Ustanovenie § 133 CSP upravuje, že fyzická osoba sa v žalobe označuje menom, priezviskom, adresou trvalého pobytu alebo pobytu, dátumom narodenia alebo iným identifikačným údajom. Právnická osoba sa v žalobe označuje názvom alebo obchodným menom, adresou sídla a identifikačným číslom organizácie ak je pridelené. Výpis z listu vlastníctva k bytovému domu všetky tieto údaje obsahuje. Tento riadny (nie internetový) výpis okrem toho, že má charakter verejnej listiny, je v každom momente aj verejne dostupný.<sup>8</sup> Pokiaľ teda správca podávajúci či už sám alebo prostredníctvom splnomocnenej advokátskej kancelárie k žalobe ako súčasť žaloby pripojí výpis z listu vlastníctva, v ktorom sú údaje o vlastníkoch bytov

a nebytových priestorov uvedené, splní si tak zákonnú povinnosť podľa ust. § 132 a § 133 CSP. Vzhľadom na tieto fakty máme za to, že okruh vlastníkov bytov a nebytových priestorov v podobe aktuálneho výpisu z listu vlastníctva v každom momente súdneho sporu by mal predstavovať skutočnosť súdu všeobecne známu v zmysle ust. § 186 ods. 1 CSP. Tieto údaje sú teda verejne dostupné tak pre strany sporu, ale aj štátne orgány a súdy.

Procesná úprava v prípade zmeny subjektu vystupujúceho na niektorej sporovej strane (k čomu dochádza typicky pri prevode alebo prechode vlastníctva bytov a nebytových priestorov) opäť vyžaduje procesnú aktivitu žalobcu, ktorý musí podať návrh na zmenu alebo pristúpenie subjektu podľa ust. § 80 CSP. Súd takémuto návrhu vyhovie, ak žalobca preukáže právnu skutočnosť s ktorou sa spája prevod alebo prechod práv a povinností o ktorých sa koná. To v praxi znamená, že v každom štádiu konania je správca povinný sledovať zmeny v okruhu vlastníkov podľa aktuálneho výpisu z katastra nehnuteľností a v súdnom konaní na to adekvátne reagovať predkladaním aktuálnych výpisov z príslušného listu vlastníctva s návrhom na zmenu podľa ust. § 80 CSP.

Súdy vyžadovaním individuálnych splnomocnení od jednotlivých vlastníkov úplne opomínali ust. § 8b ods. 1 BytZ účinné do 31.10.2018 a právne účinky vyplývajúce zo zákonného priameho zastúpenia. V praxi ide pritom často o vymáhanie pohľadávok v nepatrnej výške, ktoré sú správcovia povinní *ex lege* vymáhať v zmysle ust. § 8b ods. 1 písm. e) BytZ účinného od 01.11.2018 /predtým ust. § 8b ods. 2 písm. e) BytZ/, pričom počet vlastníkov na strane žalobcov môže byť vzhľadom na veľkosť bytových domov niekoľko desiatok. Vymáhanie aj relatívne nízkych pohľadávok vlastníkov v súdnom konaní sa tak stáva časovo náročným a neefektívnym procesom nie z dôvodu na strane žalujúcich vlastníkov, ale pre nepružnosť procesnej právnej úpravy i formalistický prístup niektorých súdov.

Lipnutie na formálnej a z nášho pohľadu neopodstatnenej požiadavke súdov na označení žalobcov ich vypísaním na prvých stranách žaloby a teda neakceptovaním pripojeného výpisu z listu vlastníctva ako súčasť žaloby zo strany súdov je, podľa nášho názoru, neodôvodneným formalizmom, ktorý vo všeobecnosti nepripúšťa judikatúra Ústavného súdu SR a Najvyššieho súdu SR. Ústavný súd SR<sup>9</sup> ešte vo vzťahu k predošlej právnej úprave náležitosti podania konštatoval, že „Prílišný formalizmus pri posudzovaní úkonov účastníkov občianskeho súdneho konania a nadmerný tlak na dopĺňanie takých náležitostí do procesných úkonov účastníkov, ktoré nemajú oporu v zákone, ktoré idú nad

<sup>8</sup> Podľa platnej právnej úpravy sú všetky údaje o nehnuteľnostiach a ich vlastníkoch v rámci SR od 1. júla 2007 všeobecne a verejne a bezplatne prístupné cez webový portál Úradu geodézie, kartografie a katastra SR <[www.katasterportal.sk](http://www.katasterportal.sk)>. Jeho využiteľnosť je tak už roky osvedčená a v súčasnosti je jeho aktualizácia zabezpečovaná pravidelne každý deň, takže na údaje v ňom vyplývajúce sa dá spoľahnúť, hoci výpisy z neho majú len deklarovaný informatívny charakter.

<sup>9</sup> Porovnaj napríklad rozhodnutia Ústavného súdu SR, sp. zn. IV. ÚS 1/02 z 26.09.2002 a II. ÚS 135/04 z 24. 09.2004, I. ÚS 361/2010 z 14.09.2011, či rozsudky Najvyššieho súdu SR, sp. zn. 4 Cdo 143/2006, či sp. zn. 1 Cdo 48/2010 z 29.02.2012.

**rámec zákona alebo nemajú základný význam pre ochranu zákonnosti, nie sú v súlade s ústavnými princípmi spravodlivého procesu.“**

Uvedená formalistická požiadavka súdov naberá na absurdite najmä pri súčasnom trende elektronizácie justície, t.z. vyššej miery využívania elektronického podávania žalôb a podaní na sudy prostredníctvom elektronických formulárov zverejnených na webstránke Ministerstva spravodlivosti SR ([www.justice.gov.sk](http://www.justice.gov.sk)). Účinné podanie návrhu v tzv. upomínacom alebo exekučnom konaní je v súčasnosti možné len týmto elektronickým spôsobom. Pri vyplňaní týchto elektronických formulárov je totiž nutné vyplniť údaje o každom jednom žalobcovi či žalovanom do príslušných koloniiek, čo by pri bytovom dome s desiatkami či stovkami vlastníkov vyžadovalo značnú časovú náročnosť a zvyšovalo riziko vzniku formálnej chyby pri prepisovaní údajov z listu vlastníctva.

V naznačenom smere by preto bolo vhodné *de lege ferenda* novelizovať príslušnú procesnú úpravu v CSP tak, aby sa súčasťou žaloby či súdneho rozhodnutia mohol stať napr. výpis z listu vlastníctva ako verejná listina, resp. aby strana sporu alebo súd mohli pri identifikácii strán sporu len odkázať na tento internetový výpis z listu vlastníctva získaný cez príslušné webové rozhranie Úradu geodézie, kartografie a katastra SR.

Paradoxom je, že pri výkone správy formou spoločenstva vlastníkov podľa platnej právnej úpravy do 31.10.2018 uvedené problémy s vymáhaním pohľadávok na súde nenastávajú, pretože spoločenstvo je oprávnené *ex lege* zastupovať vlastníkov vo vlastnom mene (ust. § 7b ods. 2 *in fine*).

Dňa 13.09.2018 bola v Národnej rade SR<sup>10</sup> schválená novela BytZ č. 283/2018 Z. z., ktorá s účinnosťou od 01.11.2018 zrušila doterajšie ust. § 8b ods. 1 BytZ a zaviedla jednotnú úpravu priameho zastúpenia správcou i spoločenstvom v novom ust. § 9 ods. 7 a 8 BytZ. Tie *de facto* preberajú znenie ust. § 8b ods. 1 BytZ platné a účinné do 31.10.2018, avšak rozširujú jeho aplikáciu aj na spoločenstvá vlastníkov. Výnimkou zo zásady priameho zastúpenia budú len prípady, kedy správca a spoločenstvo budú zastupovať a konať na účet vlastníkov pred súdom alebo iným orgánom verejnej moci vo vlastnom mene voči tretím osobám alebo voči samotným vlastníkom, pričom však nepôjde o prípady uvedené v ust. § 9 ods. 8 BytZ. Tu však môže byť výklad nového znenia zákona v praxi vzhľadom na znenie dôvodovej správy k predmetnej novele BytZ sporný.

V súvislosti so zákonným zastúpením vlastníkov je vhodné poukázať aj nové ust. § 9 ods. 8 BytZ v znení účinnom od 01.11.2018. Zákonné zastúpenie vlastníkov správcou a spoločenstvom sa rozširuje aj na konania iniciované vlastníkom bytu a nebytového priestoru:

- a) ktorý bol prehlasovaný podľa ust. § 14a ods. 8 BytZ;
- b) o určenie platnosti zmluvy o výkone správy;
- c) o zdržanie sa výkonu záložného práva alebo zákaz výkonu záložného práva;
- d) ako aj konanie, v ktorom sa vlastníci domáhajú úhrady dlhu alebo plnenia inej povinnosti vlastníkom bytu alebo nebytového priestoru v dome

Zastupovanie vo všetkých prípadoch bude trvať, kým sa v konaní pred súdom nepreukáže rozpor záujmov správcu so záujmom zastupovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome.

Nová právna úprava síce odstraňuje procesné komplikácie pri zastupovaní vlastníkov voči tretím osobám i pri väčšine sporov medzi vlastníkmi navzájom, avšak nastoluje určité interpretačné problémy týkajúce sa aktívnej a pasívnej legítimácie v týchto sporoch. Znenie nového ust. § 9 ods. 8 BytZ síce nepokrýva komplexne okruh všetkých sporov, ktoré v praxi vznikajú, avšak to ani nie je možné objektívne od zákonodarcu požadovať a preto až budúci výklad tejto úpravy ukáže jej skutočný dopad na aplikačnú prax.

V súvislosti s označením vlastníkov v žalobe poukazujeme na právny názor Krajského súdu v Bratislave sp. zn. 6Co 102/2017 z 26.04.2017, ktorý v rámci výkladu ust. § 8b ods. 1 BytZ uviedol: „*Je teda zrejmé, že aj v sporoch vymenovaných v druhej vete ust. § 8b ods. 1 zák. č. 182/1993 Z. z. sú pasívne vecne legítimovanými vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Účelom novely vykonanej zákonom č. 246/2015 Z. z. nebolo zmeniť princíp priameho zastúpenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcou, ale uľahčenie situácie vlastníkovi bytu, resp. nebytového priestoru. Ten totiž v predmetných sporoch nemusí v žalobe vymenovať všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov, ale postačí, ak v žalobe všeobecne uvedie, že pasívne vecne legítimovaní sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v konkrétnom dome (prípadne priloží list vlastníctva, z ktorého sú konkrétni vlastníci bytov a nebytových priestorov zrejmi) a uvedie, že zo zákona koná v mene a na účet žalovaných vlastníkov bytov a nebytových priestorov správcu.*“

Tento názor môže byť argumentom voči prísne formalistickému nazeraniu súdov na označenie strán sporu v žalobe odkazom na výpis z listu vlastníctva, ktorý je opísaný v tomto príspevku.

#### POUŽITÁ LITERATÚRA

1. FEKETE, I.: Občiansky zákonník 1. Zväzok, Veľký komentár, 2. vydanie, Eurokódex, 2014, 816 strán.
2. LAZAR, J. a kol.: Občianske právo hmotné. I. diel. 3. vyd. Bratislava : IURA EDITION, 2006, 635 strán.
3. NOVOTNÝ, M.: Vymáhanie cudzej pohľadávky vo vlastnom mene. Právni rozhledy, 2012, č. 23–24, strany 818–825.
4. ŠTEVČEK, M., DULAK, A., BAJÁNKOVÁ, J., FEČÍK, M., SEDLAČKO, F., TOMAŠOVIČ, M. a kol.: Občiansky zákonník I. § 1 - 450. Komentár: Praha : C. H. Beck, 2015, 1 616 strán.
5. ŠTEVČEK, M., FICOVÁ, S., BARICOVÁ, J., MESIARKINOVÁ, S., BAJÁNKOVÁ, J., TOMAŠOVIČ, M. a kol.: Civilný sporový poriadok. Komentár: Praha : C. H. Beck, 2016, 1 540 strán.
6. VALACHOVIČ, M., GRAUSOVÁ, K., CIRÁK, J.: Zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Komentár. Praha : C. H. Beck, 2012, 1 376 strán.

<sup>10</sup> Kompletne materiály k tejto novele BytZ vrátane dôvodovej správy sú dostupné na webstránke Národnej rady Slovenskej republiky viď: <<https://www.nrsr.sk/web/Default.aspx?sid=zakony/zakon&MasterID=6810>>.



## KONFERENCIE PRE SPRÁVCOV BYTOVÝCH A NEBYTOVÝCH PRIESTOROV S EXKLUZÍVNIMI TÉMAMI

Už po dvanásty krát spoločnosť ANASOFT usporiadala tematické konferencie pre správcovské spoločnosti a bytové družstvá, ktoré na výkon správy priestorov využívajú unikátny informačný softvér pre správu nehnuteľností a výrobu tepla - DOMUS. Zúčastnili sme sa jej aj my vzhľadom na vzájomné partnerstvo a spoluprácu. Počas dvoch dní plných odborných prezentácií sú klienti informovaní o novinkách a vylepšeniach v systéme DOMUS.



V sérii praktických prednášok sa mohli zoznámiť s tvorbou plánu opráv zo stavu konštrukčných prvkov, používaním revízií a vymáhanie nedoplatkov pomocou upomienok spolu s výpočtom úrokov z omeškania. V rámci workshopov zas videli možnosti efektívneho nasadenia novínok vo svojich organizáciách.

### Novinky v mobilnej aplikácii eDOMUS

Mobilná aplikácia eDOMUS predstavuje mobilnú kanceláriu, ktorá prináša správcovi 100% komfort pri práci, kdekoľvek a kedykoľvek. V najbližšej aktualizácii aplikácie sú dostupné aktívne operácie, cez ktoré môžu zamestnanci priamo v teréne editovať rôzne údaje ako aj vkladať nové záznamy do databázy. Pribudlo aj priame napojenie na zobrazenie mapových podkladov k jednotlivým adresám, prehľadné zobrazenie faktúr bytových domov

a ďalšie. Novinkami v aplikácii boli ukázané možnosti využitia QR kódov a predstavenie ďalších modulov ako mobilných aplikácií – tentoraz pre výrobu a rozvod tepla a ekonomickú agendu.

### Informačná bezpečnosť (nielen) pre správcov

Ani správa bytov sa nevyhla napadnutiu škodlivým vírusom či vylíčeniu zo strany hackera. Keďže ANASOFT ponúka vysoko špecializované služby ohľadom ochrany dát a mobilnej bezpečnosti, jedna prednáška bola venovaná práve možnostiam ochrany pred škodlivými útokmi na túto cieľovú skupinu. A pár rád aj pre ostatných: používajte firewall, pravidelne aktualizujte operačný systém (servery/počítače/mobily), nainštalujte si aktualizované Endpoint security riešenie (antivírus, antispam, antibot, anti-spyware atd.), zálohujte, inovujte verzie operačných systémov a hardvéru a vzdelávajte používateľov (pre rozpoznanie phishingu a pod.).



### Novinky pre ekonomickú agendu

Klienti, ktorí v DOMUSE spravujú svoju ekonomickú agendu – podvojné účtovníctvo s podporou fakturácie, predaja, skladov a evidencie majetku, pracujú v module FINUS. Tento rok boli predstavené novinky, ktoré prinášajú prospešné a veľmi prívetivé zjednodušenie práce. Ide napríklad o prepojenie adresára firiem na databázu FinStat, kde sa automaticky vyplnia údaje po zadaní IČO. Zaujímavé sú taktiež nové výstupy ako objednávky, upomienky či dodacie listy, ktoré spĺňajú nielen estetické ale aj užívateľské hľadisko.

### Panelová diskusia „Aké zmeny v správe by ste prijali v nasledujúcom období?“

Novinkou posledného ročníka konferencií bola možnosť participovať na pripravovaných zmenách v informačnom softvéri DOMUS. Ohlasovanými zmenami bude prechádzať najväčší portál pre obyvateľov bytov Poschodoch, spôsob evidencie schôdzí a tiež nahlasovania požiadaviek.



Klienti tak mali možnosť ovplyvniť budúci vývoj aplikácií, ktorý v konečnom dôsledku má snahu prispievať k dokonalému úžitku a komfortu používateľa.



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

**[www.finlegal.sk](http://www.finlegal.sk)**

Telefón: 02/33014111, 0918 628 240

Email: [finlegal@finlegal.sk](mailto:finlegal@finlegal.sk)



## „NA SLOVÍČKO“

Firma REHAU patrí celosvetovo k popredným výrobcam polymérnych materiálov – plastov. V oblasti inštalácií technických zariadení bodov ako je vykurovanie, voda alebo chladenie disponujeme viac ako 30-ročnými skúsenosťami overenými praxou pri novostavbách i sanáciách. Kladieme vysoký dôraz na to, aby všetky produkty vyhovovali maximálnym nárokom na kvalitu predovšetkým so zreteľom na trvanlivosť a životnosť. Na slovenskom trhu úspešne pôsobíme od roku 1993. V priebehu uplynulých viac ako šesťnástich rokov sme si vybudovali popredné postavenie vo viacerých oblastiach, ktorými sú napríklad plastové OKNÁ alebo ROZVODY VYKUROVANIA A VODY.

Obnovou bytových a panelových domov sa intenzívne zaoberáme už od jej počiatkov. Popri odstránení systémových porúch, rekonštrukcii vonkajších fasád, okien ako aj výťahov, patrí sanácia „stúpačiek“ - zvislých potrubí vody, kanalizácie a plynu k najpálčivejším problémom starších najmä panelových domov. REHAU sa však v oblasti sanácie bytových domov neobmedzuje len na dodávky kvalitných materiálov. Na základe nadobudnutých skúseností ponúkame UCELENÉ RIEŠENIE pre výmenu stúpačiek, počínajúc poradenstvom pred realizáciou, obhliadkami a spracovaním komplexnej ponuky až po samotnú sanáciu rozvodov prostredníctvom špecializovaných montážnych partnerov. Za uplynulých 10 rokov boli produkty REHAU použité na viac ako 100.000 bytoch na celom Slovensku.

### Je problematika výmeny rozvodov stále aktuálna?

Počet bytov a domov, ktoré majú už rozvody vymenené, každým rokom pribúda. Aktuálne sme podľa našich štatistík už za polovicou z celkového počtu cca. 600.000 bytov v panelových domoch na Slovensku. Pre zvyšnú ubúdajúcu polovicu ale je problematika stále aktuálna, navyše budú profitovať z čoraz profesionálnejšieho prístupu a vycibrenej techniky, ako aj organizácie na stavbe, ktorú naši partneri používajú. Ďalej sú tu byty mimo panelových sústav, ktoré na svoje doriešenie akútne čakajú a v neposlednom rade sú tu bytové domy so sanovanými rozvodmi z úplne prvej vlny 90. rokov z minulého storočia, kde neboli často použité najvhodnejšie riešenia a materiály (mimo Rehau), čiže prichádza čas na ďalšiu sanáciu.

### Napĺňajú sa predpoklady a prognózy trhu, ktoré ste očakávali pred piatimi rokmi?

Áno, pred 5 rokmi sme mali už celkom reálnu predstavu, kam sa sanácia rozvodov na Slovensku bude uberať. Rozbehla sa na plné obrátky, na čo sme sa patrične technicky aj logisticky pripravili.

### Aké riešenia ponúka Rehau dnes?

Kľúčové je, že neponúkame obyvateľom bytových domov „len“ kvalitné materiály, ale ucelené riešenie. Keďže spoločnosť REHAU nie je realizačná, partnerským prístupom sme vybudovali sieť montážnych firiem, ktoré sa špecializovali na

výmenu rozvodov. V programe ŠPECIALIZOVANÝ MONTÁŽNY PARTNER pre výmenu rozvodov v bytových domoch sú zaradení najvýznamnejší montážni partneri spoločnosti Rehau v tejto špecifickej oblasti inštalácií. Cieľom je vyzdvihnúť najvyššiu profesionalitu, kvalitu služieb a skúsenosti práve pri výmene rozvodov v bytových domoch. Ak montážna firma disponuje statusom ŠPECIALIZOVANÝ MONTÁŽNY PARTNER pre výmenu rozvodov v bytových domoch, je to pre vlastníkov bytov veľmi pozitívny signál a môžu očakávať vysokú spokojnosť s jej službami. Rehau quality ide výrazne ďalej ako bežné zaškolenie s montážnym certifikátom - spoločnosť Rehau dbá pri zaradení partnerských firiem na ďalšie prísne kritériá, najmä:

- Dlhoročnú spoluprácu s Rehau s tisíckami zrealizovaných bytov pre maximálne skúsenosti
- Aplikáciu kompletného systému Rautitan podľa montážnych predpisov Rehau
- Aplikáciu kompletného systému Raupiano PLUS podľa montážnych predpisov REHAU vrátane odhlučnenej upevňovacej techniky
- Vlastné montážne náradie
- Demontáž a likvidácia azbestu v zmysle platných právnych predpisov
- Korektné prevedenie protipožiarnych prestupov
- Zhotovenie výmeny rozvodov na kľúč vrátane dokončovacích prác
- Korektné riešenie reklamácií a riadne odstraňovanie eventuálnych závad
- Vystavenie záručných listín Rehau po ukončení montážnych prác

Radi poskytneme kontakty na ŠPECIALIZOVANÝCH MONTÁŽNYCH PARTNEROV pre výmenu rozvodov v bytových domoch.

### Čo ak budú všetky rozvody v bytových domoch vymenené? :)

Výmena rozvodov nie je jedinou činnosťou, ktorou sa v rámci divízie technického zariadenia budov zaoberáme. Naše tradičné domény sú podlahové vykurovanie, stropné chladenie alebo teplovody. Rovnako aj uplatňovanie rovnakých produktov ako v sanácii, t.j. odhlučnenú kanalizáciu RAUPIANO a rozvody vody RAUTITAN pri novostavbách rodinných domov, bytových domov a ďalších typoch stavieb.

### Pomáha široký záber činnosti spoločnosti v riešeniach špecializovaných pre bytové domy?

Jednoznačne áno. Napríklad keď sanácia rozvodov začínala, výmena okien už bežala na plné obrátky. Znalosť značky REHAU z okien, povedomie kvality a tiež konkrétne kontakty na trhu boli veľkým prínosom. V budúcnosti budú napríklad na rozvody v domoch nadväzovať rozvody v exteriéri, t. j. vonkajšie teplovody z centrálnych zdrojov tepla.

### Okrem samotnej výmeny rozvodov ako nevyhnutnosti som si všimol že dbáte na



## *významne fenomény života s tým spojené, ako zdravie, hluk a pod.*

Tepelný komfort (podlahové vykurovanie a stropné chladienie), kvalita pitnej vody (iniciatíva clean water s rozvodmi RAUTITAN) alebo akustické riešenia v podobe odhlučnenej kanalizácie RAUPIANO, či nábytkových riešení, to sú všetko trendy, okolo ktorých tvoríme produkty a riešenia pre našich zákazníkov. Kvalitné produkty bez reálneho úžitku pre užívateľov by úplne stratili význam a teda svoje miesto na trhu, čo nie je prípadom REHAU.



rozvoj neželaných mikroorganizmov. Tu jednoznačne možno skonštatovať zlepšenie vo vzhľade, chuti a celkovej kvalite pitnej vody. Pre úplne moderné zokruhované riešenia rozvodov v novostavbách, ktoré výrazne zlepšujú hygienu pitnej vody, nie je žiaľ v sanácii technický priestor. Navyše nemenia sa plošne rozvody v samotných bytoch, ani vonkajšie rozvody vody. Napriek tomu je hlavne v problémových prípadoch výmena spoločných ležatých a zvislých rozvodov vody posunom vpred v kvalite pitnej vody.



## *Existuje štúdiá analyzujúca zvýšenie kvality pitnej vody po výmene jej rozvodov?*

Konkrétne merania sme neuskutočnili, avšak stačí sa pozrieť dnu do útrob starých rozvodov, ktoré sú často veľmi inkrustované a zatažené nánosmi rôznych vrstiev podporujúcich

## *Pomáha vám naše združenie v podpore predaja formou seminárov a podobných akcií?*

Združenie pre lepšiu správu bytových domov je osviežujúcim fenoménom v oblasti služieb a poradenstva pre obyvateľov a profesionálov okolo správy bytových domov. Oceňujeme najmä novátorský prístup k organizácii seminárov, sympózií a konferencií, ktoré okrem komerčného priestoru ponúkajú zaujímavý a užitočný obsah pre účastníkov. Naša spoločnosť sa z tohto dôvodu plánuje naďalej podujatí aktívne zúčastňovať.



## NOVELA KATASTRÁLNEHO ZÁKONA Č. 212/2018 Z. Z.

(zrušenie nutnosti preukazovania existencie pohľadávky pri zápise zákonného záložného práva a pri jeho výkone)

Dlhotrvajúcu nežiadúcu situáciu ohľadom zákonného záložného práva na Slovensku je možné prekonať len veľkou systematickou zmenou. Nie je to však jednoduché a čiastočné menšie novely právnych predpisov dokážu aspoň prekonať aplikačné problémy. S jednotlivými ustanoveniami zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov však systematicky súvisia mnohé ďalšie predpisy a je ním aj novelizovaný paragraf 35 zákona číslo 162/1995 Z. z. o katastri nehnuteľností (ďalej ako "katastrálny zákon") z dielne Úradu geodézie, kartografie a katastra s účinnosťou od 1.10.2018. Novelizované ustanovenie uľahčuje výkon zákonného záložného práva tým, že pre jeho zápis na list vlastníctva už nebude možné požadovať preukazovanie konkrétnej pohľadávky, ktorú si pracovníci Okresných úradov zamieňali s dlhom. Z titulu vzniku zákonného záložného práva priamo zo zákona, nie je nutné ho zapisovať na listy vlastníctva. V prípade podania návrhu oprávnenej osoby (napríklad správcu bytových domov alebo spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov) na jeho zápis dochádzalo zo strany Okresných úradov k doplneniu návrhu o preukázanie existencie pohľadávky (dlhu vlastníka). Na takýto postup nebol zo strany Okresných úradov žiadny právny základ, išlo skôr o nepresnú interpretáciu zákona. K týmto nedorozumeniam už nebude po prijatí novely dochádzať. Nové znenie § 35 odseku 2 totiž znie: "Prílohou návrhu na vykonanie záznamu je

- verejná listina alebo iná listina, ktorá potvrdzuje právo k nehnuteľnosti; ak ide o zápis záložného práva, ktoré vzniká zo zákona, listinu preukazujúcu existenciu pohľadávky nie je potrebné priložiť,
- identifikácia parciel, ak vlastnícke právo k nehnuteľnosti nie je zapísané v liste vlastníctva,
- iné listiny, ktoré majú dôkaznú hodnotu pre konanie."

Dôležité je ustanovenie písmena a), ktoré hovorí o vzniku záložného práva zo zákona, ktorým je práve záložné právo podľa § 15 bytového zákona. Ak v prípade podania návrhu na zápis zákonného záložného práva bude správca alebo spoločenstvo vyzývané na doplnenie návrhu o existenciu konkrétnej dlžnej sumy, pôjde o nesprávny úradný postup. Rovnako pôjde o nesprávny úradný postup ak bude takáto informácia požadovaná pri výkone záložného práva. Okresný úrad je povinný takúto informáciu zapísať v podobe poznámky v časti "B" listu vlastníctva, teda pri údají o vlastníkovi či vlastníkoch konkrétnej nehnuteľnosti. Z dôvodovej správy prijatej novely zákona vyberáme: "K žiadosti o zápis zákonného záložného práva bude postačovať žiadosť správcu bytového domu alebo žiadosť spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov o jeho zápis do katastra nehnuteľností bez uvedenia pohľadávky a bez doloženia listiny preukazujúcej existenciu pohľadávky.

Okresný úrad bude oprávnený požadovať predloženie aj ďalších listín, ktoré majú dôkaznú hodnotu pre vykonanie záznamu. Potreba predkladať tieto listiny vyplýva z osobitných právnych predpisov upravujúcich vznik, zmenu a zánik vecných práv k nehnuteľnostiam zo zákona alebo rozhodnutím príslušného orgánu a nie je možné ani účelné ich v katastrálnom zákone všetky vymenovať. V tejto súvislosti je potrebné vziať do úvahy povinnosť okresného úradu zistiť presne a úplne skutočný stav vecí a za tým účelom si obstaráť potrebné podklady. Navrhované znenie neznamena, že by okresný úrad mohol žiadať akúkoľvek listinu. Požiadavku predloženia určitej listiny nad rámec listín výslovne uvedených v katastrálnom zákone musí vedieť okresný úrad odôvodniť."



## OMYLY SPRÁVCU PRI VYMÁHANÍ NEDOPLATKU DRAŽBOU A KONTROLA DRAŽOBNÍKA ZO STRA- NY SPRÁVCU

Vymáhanie nedoplatkov je responzia, je to nutnosť, ktorá sa musí udiat a je len otázkou spôsobu, ako sa k tomu správca, predseda spoločenstva, prípadne samotní vlastníci, postavia. Nedoplatok je totiž problém, ktorý neostane nevšimnutý a vyžaduje si riešenie. Nepochybne je najefektívnejším spôsobom vymáhania nedoplatkov výkon dražby. Musia byť k tomu splnené zákonné predpoklady, ale aj keď nastanú, je ešte stále riziko, že sa z dôvodu procesného pochybenia dražobníka stane dražba neplatnou.

Kolík z vás otvorili zákon o dobrovoľných dražbách a kolíkí ho aj prečítali tak aby sa zmyslu zákona porozumelo? Je síce v poriadku že správca nemusí rozumieť všetkému, ale vymáhanie nedoplatkov je priamou súčasťou výkonu správy bytových domov. Porovnal by som so stavebným dozorom. Ak je nutný počas rekonštrukcie alebo obnovy, tak je prinajmenšom vhodné, aby navrhovateľ dražby analogicky kontroloval dražobníka vo výkone jeho činnosti. Kontrolná činnosť správcu a spoločenstva by teda mala byť samozrejmom aktivitou pri výkone správy tak, ako je jej samozrejmom súčasťou samotné vymáhanie nedoplatkov podľa § 8b ods. 1 písm. e) bytového zákona. Myslím si, že správca a spoločenstvo tiež nepodpisujú poisťnú zmluvu bez kontroly toho, aby sa s jej obsahom vopred oboznámili a aby vedeli, čo je presným predmetom poistenia.

### Oznámenie o začatí výkonu záložného práva

V prvom kontakte s novým klientom sa viac ako často stretávam s tým, že si je vedomý len dvoch podmienok k tomu, aby dražba mohla prebehnúť. Prvou je rozhodnutie vlastníkov v zmysle § 7c ods. 2, prípadne 8b ods. 2 BytZ, druhou je výška istiny nad 2 000 eur ako podmienka v zmysle zákona o dobrovoľných dražbách. Je to však nepostačujúce a čo je nevyhnutné vykonať na úplnom začiatku? Je ním aj splnenie tretej podmienky ktorou je spracovanie Oznámenia o začatí výkonu záložného práva podľa § 151l Občianskeho zákonníka a jeho doručenie Okresnému úradu - katastrálnemu odboru a vlastníkovi. Je to dokonca podmienkou bez ktorej nie je možné ani podpísať zmluvu o vykonaní dražby. Vždy je najskôr nutné začať výkon záložného práva a až následne je možné navrhnúť spôsob jeho výkonu. Táto povinnosť sa týka záložného veriteľa, teda ostatných vlastníkov v zast. správcom alebo spoločenstva vlastníkov, no je ju možné delegovať na dražobníka na základe plnej moci. Od tohto momentu je už výkon dražby na zodpovednosti dražobníka viac menej úplne. Oznámenie o začatí výkonu záložného práva (podľa Občianskeho zákonníka) je nutné odlišovať od oznámenia o dražbe, ktoré je vytvorené podľa zákona o dobrovoľných dražbách. Oznámenie je dokumentom, za ktorého spracovanie je zodpovedný správca alebo spoločenstvo z titulu konania v mene a na účet

vlastníkov ako záložných veriteľov.

### Prihlásenie pohľadávky do dražby navrhutej bankou

Pre ostatných vlastníkov môže byť veľmi nepríjemnou situácia, kedy dlžník z okruhu všetkých vlastníkov má vyšší dlh voči banke a ako voči nim. V prípade prekročenia výšky istiny nad 2 000 eur, začne banka výkon záložného práva a správca vo väčšine prípadov pohľadávky do dražby prihlási. Z titulu prednosti zákonného záložného práva podľa § 15 bytového zákona predpokladá, že by mal byť uspokojený v prípade úspešnej dražby prednostne. Lenže to nie je správne tvrdenie. V prípade dobrovoľnej dražby je povinný dražobník podľa § 151ma ods. 5 Občianskeho zákonníka uspokojiť svoje náklady, pohľadávku navrhovateľa a v zostatok sumy poukázať do notárskej úschovy za účelom uspokojovania záložných veriteľov podľa poradia ich záložných práv<sup>1</sup>. Vzhľadom na prioritu a prednosť zákonného záložného práva je potrebné systematicky poukázať aj na § 151ma ods. 3 Občianskeho zákonníka, v zmysle ktorého zanikajú dražbou len záložné práva vzniknuté neskôr ako to, ktoré zabezpečuje pohľadávku, ktorá je dôvodom dražby. Vydražiteľ teda v tomto prípade nadobudne na dražbe byt alebo nebytový priestor zaťažený zákonným záložným právom podľa § 15 BytZ. Mnohokrát o tom ani nevie, keďže ide o záložné právo, ktoré nemusí byť na liste vlastníctva ani zapísané. Správca alebo spoločenstvo má právo z dôvodu prednosti vymáhať nedoplatok od nového vlastníka a v prípade pohľadávky vyššej ako 2 000 € podať návrh na vykonanie dražby. Prihlásenie pohľadávky správcu alebo spoločenstva do dražby nemá žiadne opodstatnenie. Dražobník totiž uspokojí svoje náklady, pohľadávku navrhovateľa a nemôže uspokojovať správcu alebo spoločenstvo, hoci v ide v ich prípade o prednostné záložné právo. Prihlasovanie pohľadávky do dražby je teda omylom a ak v niektorých prípadoch dôjde k uspokojeniu pohľadávky ostatných vlastníkov na základe ich prihlásenia, je tomu tak jedine z dôvodu zrejmej opatrnosti a dobrovoľnosti. Je tomu tak aj v prípade, ak si banka ako navrhovateľ dražby pýta od správcu alebo spoločenstva informáciu o výške nedoplatku ešte pred dražbou. Tento krok určite neznamená, že bude nedoplatok automaticky uhradený.

### Vymáhanie nedoplatkov od bývalého vlastníka

Veľká väčšina správcov a spoločenstiev sa domnieva, že dlh musí uhradiť ten, kto ho spôsobil. Je síce pekne znejúce, ale tam to končí. Takéto tvrdenie je veľmi jednoduché vyvrátiť a poprieť tak nesprávnu doteraz aplikovanú myšlienku. Bežne sa totiž zamieňajú dva pojmy: vlastnícke právo k bytu alebo nebytovému priestoru a užívacie právo. S určením výšky nedoplatku síce súvisí to, ako sa byt užíva, no ich vymáhanie a zabezpečenie sa viaže na inštitút vlastníckeho práva. Vymáhať nedoplatky, ktoré vzniknú na byte, od



<sup>1</sup> § 151ma ods. 5 OZ: „Pri výkone záložného práva prednostným záložným veriteľom podľa odseku 3 uloží prednostný záložný veriteľ do notárskej úschovy v prospech ostatných záložných veriteľov a záložcu hodnotu výťažku z predaja zálohu prevyšujúcu pohľadávku zabezpečenú v jeho prospech po odpočítaní nevyhnutne a účelne vynaložených nákladov v súvislosti s výkonom záložného práva.“

bývalého vlastníka, nie je v súlade ako s mnohými ustanoveniami BytZ, tak aj judikatúrou súdov. Poukážem napr. na rozhodnutie Krajského súdu v Trnave sp. zn. 24Co/191/2014 zo dňa 18.02.2015, v zmysle ktorého „Teda spoločenstvo môže v prípade vzniku nedoplatkov tieto vymáhať od nového vlastníka bytu alebo nebytového priestoru po prevode alebo prechode vlastníckeho práva a tým je v podstate vytvorená dôležitá zásada podľa ktorej vznik záväzkov je podľa právneho rámca akcesoricky naviazaný nie na osobu vlastníka t. j. na personálny substrát, ale na vecný substrát, ktorým je existencia vecného práva k bytu alebo nebytového priestoru.“

### **Prihlásenie pohľadávky do osobného bankrotu**

Ak sa správcovia alebo spoločenstvá domnievajú, že sa ich inštitút osobného bankrotu netýka, mýlia sa. Je len otázkou času, kedy niektorý z vlastníkov vyhlási na svoju osobu osobný bankrot. Centrá právnej pomoci, ktoré tieto osoby zo zákona zastupujú, majú naplnené termíny stretnutí a rokovaní so záujemcami na minimálne pol roka vopred. Vlastníci bytov a nebytových priestorov však majú „navrch“ oproti ostatným veriteľom. Majú svoju pohľadávku zo zákona zabezpečenú podľa § 15 BytZ a z toho dôvodu tvorí majetok oddelenú podstatu. Zvyšujú sa šance na uspokojenie celej pohľadávky. Z oddelenej podstaty sa však uspokojujú všetky prihlásené pohľadávky záložných veriteľov, čiže aj možné pohľadávky bánk. V zmysle § 167k zákona č. 7/2005 Z. z. o konkurze a reštrukturalizácii (ďalej ako „ZKR“) „zaťažený majetok tvorí konkurznú podstatu vtedy, ak sa prihlási prednostný zabezpečený veriteľ“. Pojmom „zaťažený“ je nutné chápať zaťaženosť zákonným záložným právom podľa § 15 bytového zákona. Zákonodarcia ale zabudol na nie celkom šťastnú aktuálnu úpravu záložných práv a z toho vyplývajúce aplikačné problémy. Nehovorí totiž o tom, koho je možné považovať za prednostného záložného veriteľa. Či veriteľa, ktorého záložné právo je evidované ako prvé v poradí, alebo veriteľa, ktorého záložné právo vzniklo ako prvé v poradí aj bez registrácie. Opäť sa dostávame do kolobehu boja zmluvného a zákonného záložného práva a rozhodovacia právomoc sa presúva akoby na plecia správcu konkurznej podstaty. Z dôvodu prednosti zákonného záložného práva podľa § 15 BytZ je nutné využiť znenie § 167k ods. 3 ZKR, podľa ktorého „Ak prednostný zabezpečený veriteľ alebo neskorší zabezpečený veriteľ, ktorého uspokojenie možno predpokladať zo zaťaženého majetku, pristúpi k výkonu zabezpečovacieho práva, zaťažený majetok prestane podliehať konkurzu. Ak tým zabezpečený veriteľ zmarí už oznámený proces speňaženia zaťaženého majetku správcom, je povinný uhradiť správcovi paušálnu odmenu a do konkurznej podstaty náklady, ktoré v súvislosti s tým vznikli“. Ostatní vlastníci teda majú nevídanú šancu urobiť z majetku, ktorý konkurzu podlieha, majetok, ktorý konkurzu nepodlieha. Je to značne atypická možnosť, ale je nutné si na druhej strane uvedomiť, že danú možnosť majú aj iné subjekty, napr. banky, ktoré považujú svoje záložné práva za prednostné. A opäť sa dostávame do kolobehu boja zmluvného a zákonného záložného práva. Pri vyhlásení konkurzu vo forme osobného bankrotu je mimoriadne dôležité nespoliehať sa na skutočnosť, že dlžník je vlast-

níkom nehnuteľnosti a z toho dôvodu by mohol byť správca bytového domu uspokojovaný v prípadnej dražbe. Samotný zákon oproti minulému zneniu výslovne predpokladá aktívny prístup správcu alebo spoločenstva a v prípade nezájmu správcu bytového domu o proces konkurzu je možné, že svoje silné postavenie stratí.

Navyše je v osobnom bankrote problémom to, že je možné speňažovať len majetok úpadcu (dlžníka), teda v prípade spoluvlastníctva dražiť je časť nehnuteľnosti. Je takmer nemožné predať na dražbe spoluvlastnícky podiel a aj z toho dôvodu je efektívne pre správcu „vytiahnuť“ si vyššie uvedeným spôsobom byt alebo nebytový priestor z konkurznej podstaty a speňažiť nedoplatok vo vlastnej réžii. V prípade takéhoto predaja sa na draží byt ako celok, nie spoluvlastnícky podiel dlžníka. Nevyhnutným predpokladom je však aj v tomto prípade istina nedoplatku vyššia ako 2 000 € a rozhodnutie vlastníkov na schôdzi podať takýto návrh.

### **Čakanie na ukončenie dedičského konania**

S vecnoprávnym statusom nedoplatkov vlastníka súvisia aj možnosti správcu alebo spoločenstva v prípade smrti vlastníka. Štandardným postupom na Slovensku je prihlasovanie nedoplatkov do dedičského konania. Takého prihlásenie je možné urobiť jedine vo výške pohľadávky, ktorá má svoju výšku ku dňu smrti poručiteľa. Lenže to, že nie je zatiaľ jasné, kto byt alebo nebytový priestor nadobudne, neznamená, že na byte nebudú naďalej vznikať nedoplatky. Ak byt alebo nebytový priestor nadobudne dedič, je povinný uhradiť všetky nedoplatky vzniknuté ku dňu smrti a nové nedoplatky odo dňa smrti. Ak však dedičské konanie trvá niekoľko rokov a ostatných vlastníkov táto situácia obmedzuje značným spôsobom, nič nebráni správcovi alebo spoločenstvu podať návrh na vykonanie dražby a vymôcť tak nedoplatok najneskôr do troch mesiacov hneď a v plnej výške. Nevyhnutným predpokladom je však aj v tomto prípade istina nedoplatku vyššia ako 2 000 € a rozhodnutie vlastníkov na schôdzi podať takýto návrh.



## Povinné poistenie dražobníka

Každá dražobná spoločnosť je v zmysle § 6 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách povinná mať uzavretú zmluvu o poistení aspoň na sumu 2 000 000 eur. Je možné uzatvoriť zmluvu aj na sumu vyššiu, to by sa však dražobníkom muselo oplatiť vzhľadom na to, že väčšina poisťovní má v podmienkach poistenia výluky z poistenia. Ide napr. o častú výluk z poistenia v prípade, ak bol pri výkone dražby porušený zákon o dobrovoľných dražbách. Pod všeobecné určenie výluk je možné subsumovať takmer akékoľvek konanie dražobníka, ktoré by kauzálne mohlo spôsobiť škodu, ktorá by bola predmetom krytia z poistenia. Chcel by som ale hlavne poukázať na možnosť, ba až povinnosť navrhovateľa dražby skúmať splnenie zákonnej podmienky poistenia. Kolík zo správcov pri podávaní návrhu na vykonanie dražby požadovali splnenie tejto podmienky? A keď aj sa takýto výnimočný navrhovateľ našiel, požadoval zmluvu o poistení, prípadne sa presvedčil o jej aktuálnej účinnosti, alebo požadoval certifikát poistenia nie starší ako napr. šesť mesiacov? Je totiž rozdiel medzi zmluvou o poistení a certifikátom poistenia. Zmluva môže byť uzavretá aj päť rokov spätne, nemusí však byť účinná k dnešnému dňu, napr. ak sa poistné za príslušné obdobie neuhradilo. Preto je pre dosiahnutie reálneho preukázania existencie stále platného poistenia vhodné požadovať certifikát o platnom poistení. Ideálne s dátumom platnosti spätne nie viac ako šesť mesiacov.

## Kontrola znaleckého posudku

Znalecký posudok je v prípade dražby nehnuteľnosti nevyhnutný, nemôže byť ku dňu konania dražby starší ako šesť mesiacov a od ceny nehnuteľnosti sa odvíjajú mnohé ďalšie finančné stropy, napr. hranica najnižšieho podania pri výkone zákonného záložného práva. Hovorí sa, že všetko je otázka ceny, no pri výkone dražby bytu alebo nebytového priestoru by cena mala zodpovedať objektívnym kritériám nehnuteľnosti podobného typu na danom mieste a čase. Lenže to by zrejme žiadny záujemca na dražbu neprišiel, veď dnes je hlavným záujmom účastníka dražby "lacno kúpiť a dražšie predat". Preto sa zaviedli limity, pod ktoré už nie je možné znížiť cenu, ktorá je podaním na dražbe. Ide o § 16 zákona o dobrovoľných dražbách. Čo sa ale týka posudkov, ak správca alebo spoločenstvo vie, že napr. trojizbový byt v danom meste stojí v centre približne 40 000 eur, nebude zrejme v poriadku ak bude v posudku určená na 18 000 eur. Je síce pravdou že takáto nehnuteľnosť sa ľahšie predá, ale je nutné myslieť na judikatúru súdov, ktorými sa dražba určila za neplatnú práve z dôvodu neprimeraného ohodnotenia nehnuteľnosti, prípadne aj na tie rozhodnutia, ktorými sa nepriamo určilo za nespravodlivé nízke ohodnotenie nehnuteľnosti, ale neurčil takýto postup ako porušenie zákona o dobrovoľných dražbách (napr. rozsudok Krajského súdu v Prešove 6Co/131/2011 zo dňa 26.01.2012, ale aj nadväzujúci rozsudok Najvyššieho súdu 4Cdo/12/2013 zo dňa 28.01.2014, rozsudok Krajského súdu v Trnave 23Co/276/2012).

## Miesto dražby

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 náležitou 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 neznamena, 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).

## Dražobná zábezpeka

V zmysle § 14 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách je možné ju stanoviť maximálne vo výške 30% sumy najnižšieho podania, najviac však vo výške 49 790,88 eur. Táto informácia musí byť obsiahnutá tiež priamo v oznámení o dražbe, ktoré je podpisované navrhovateľom dražby a tak je z jeho strany jednoduché si túto skutočnosť preveriť matematickým výpočtom. Upozorňujem na to hlavne z dôvodu, že prekročenie zákonného limitu dražobnej zábezpeky malo v niektorých prípadoch za následok určenie neplatnosti dražby. Ide napr. o rozhodnutie Krajského súdu v Trenčíne číslo 17Co/767/2014 zo dňa 16. 09. 2015, v ktorom sa uvádza že "určenie dražobnej zábezpeky vo výške prevyšujúcej hranicu 30% z najnižšieho podania, stanovenú v § 14 ods. 3 zákona o dobrovoľných dražbách, je závažným porušením kogentného ustanovenia zákona o dražbách, ktoré nepochybne spôsobuje neplatnosť dražby. Rovnako je nepochybné, že navrhovateľka ako vlastníčka bytu bola týmto porušením zákona priamo dotknutá na svojich právach, keďže je dražený byt, v ktorom so svojimi 5 deťmi a vnukom býva. Je potrebné zdôrazniť, že v prípade, že je pri dražbe určená vyššia dražobná zábezpeka, uvedená skutočnosť môže spôsobiť odradenie záujemcov od účasti na dražbe a ako správne uvádza aj súd prvého stupňa, na druhej strane pri nízkej účasti na dražbe (ako tomu bolo aj v danom prípade), môže dôjsť (a zrejme aj dochádza) k nižšej cene predmetu vydraženia, čím je rovnako v konečnom dôsledku navrhovateľka ako vlastníčka bytu dotknutá na svojich právach."



## EFEKTÍVNA SCHÔDZA VLASTNÍKOV BYTOV

Tak ako v manažmente firiem sú osobné stretnutia, takzvané „mítingy“ spolupracujúcich ľudí veľmi dôležité, aj pre správu bytového domu sú schôdze vlastníkov bytov v dome nenahraditeľné. Sú dôležité pre vytváranie komunity, osobný kontakt, spoznanie sa navzájom. Vytvárajú sa počas nich dôležité návyky súvisiace s komunikáciou a spoluprácou v tíme. Aby schôdze vždy dopadli dobre, je potrebné mať stále na pamäti základné pravidlá a princípy, ktorých podcenenie znamená problém. Je úplne jedno, či skutočným organizátorom a vedúcim schôdze je pracovník správcu, predseda SVB alebo zástupca vlastníkov bytov. Princípy efektívnej schôdze platia pre každého z nich.

### Plná zodpovednosť organizátora

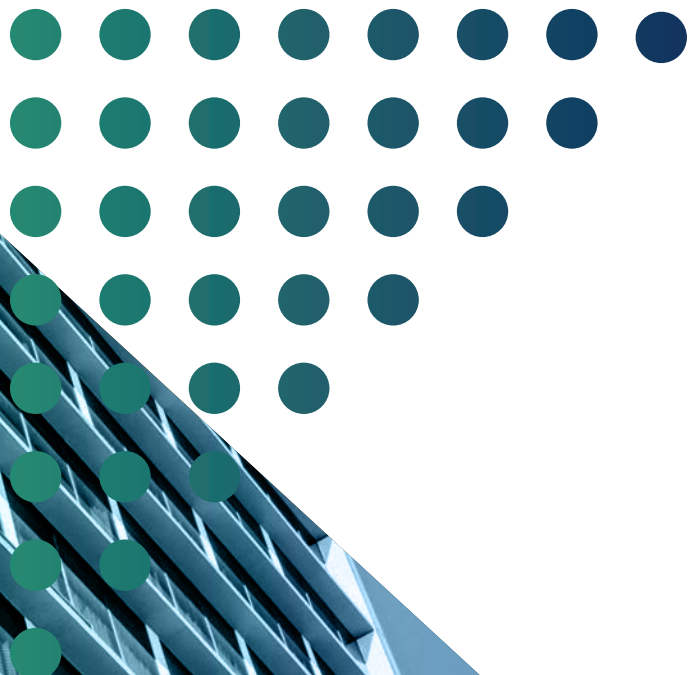
Často počúvam, že vlastníci bytov nechcú chodiť na schôdze. Nie je to pravda. Chcú a mnohí aj chodia. Že niektorí neprídu, na to buď majú svoje dôvody, alebo nevidia žiadne, pre ktoré sa im na schôdzu ísť oplatí. Je úlohou organizátora schôdze dať ľuďom dôvody, pre ktoré by mali prísť, odstrániť bariéry, ktoré by ich mohli odrádzať. Nepíšem tu však o formálnom organizátorovi. Píšem o skutočnom vodcovi, ktorý si organizáciu schôdze odpracuje a kvôli ktorému vlastníci bytov a schôdze chodia. Vylepenie oznamu v bytovom dome o tom, že sa schôdza koná, nie je dôvod, aby ľudia prišli vo veľkom počte. Previať zodpovednosť znamená venovať dostatok času jej príprave kvalitnému vedeniu a zabezpečeniu realizácie jej uznesení.

### Príprava schôdze

Chabá príprava schôdzí je hriech, snaha mať úspech s minimom úsilia sa nevypláca ani pri organizovaní schôdze. Kvalita rozhodnutí na schôdzi sa rodí pred jej konaním. Ku kľúčovým problémom, ktoré má schôdza riešiť, je potrebné ešte pred schôdzou prizvať odborníkov. Užitočné je získať viac nezávislých, odbornosťou podopretých názorov na čokoľvek, čo sa chystáte urobiť. S týmito odborníkmi je potrebné zorganizovať stretnutie vlastníkov bytov, ktorí majú o riešení problému záujem. Pozvať všetkých, ktorí sa na predošlých schôdzach prejavovali ako aktívni prispievatelia do diskusií. Až keď je jasné, že nejaká myšlienka, nápad, alebo návrh má podporu mienkotvorných ľudí v dome, až vtedy má význam zaradiť takýto bod do programu schôdze vlastníkov bytov. Samozrejme, okrem štandardných bodov programu, ktoré nič neriešia, len informujú o stave vecí.

### Podstatné informácie vopred

Dva až tri týždne pred schôdzou by mali všetci vlastníci bytov do poštových alebo e-mailových schránok dostať základné informácie o tom, čo podstatného pre vlastníkov bytov schôdza bude riešiť a kľúčové fakty k rozhodnutiam. Ideálne zhrnuté na jednej (môže byť obojstranne popísaná) A 4 v logickom slede. Je dobré, aby tento materiál predtým, ako vlastníkom odíde, videli dôležití (mienkotvorní) ľudia v dome a zástupca správcu. Jednak kvôli overeniu faktov, ale aj kvôli uisteniu sa, že informácie sú jasne, stručne a zrozumiteľne napísané. Po odoslaní informácií vlastníkom bytov by si predsedovia Spoločenstiev a Zástupcovia vlastníkov mali zistiť a aj pri náhodných stretnutiach s vlastníkami bytov v dome overovať, či dokument dostali, čítali a či vedia, o čom dôležitom pre nich sa bude hlasovať. Treba vysvetľovať nejasnosti a taktiež stále znovu a znovu je nevyhnutné ľuďom, ktorí na schôdzu prísť nemôžu, zdôrazňovať potrebu zabezpečenia notársky overeného splnomocnenia pre niekoho, kto bude hlasovať za nich. Je to veľká časová investícia, ale oplatí sa.



## Ciele schôdze

Keď ide o spoluprácu ľudí, vhodne zvolené a naformulované ciele ich súčinnosti kľúčom k efektívnosti. Ak viete presne komunikovať to, čo chcete, nie je možné zaručiť, že to aj dosiahnete, ale určite budete pre všetkých ľudí okolo vás zrozumiteľný a pochopiteľný. A ak budú vaše ciele v súlade s prospechom vlastníkov bytov, máte veľkú šancu, že vám ľudia pomôžu. Jasné a zrozumiteľné ciele pomáhajú pri príprave realistického časového plánu schôdze, riadenie účasti, aby bolo na schôdzi dostatok ľudí, pomáhajú mať na schôdzi poriadok, tým, ktorí nemôžu prísť, pomáhajú dať presne naformulované splnomocnenie na hlasovanie susedom, sú tiež nápomocné pri výbere vizuálnych pomôcok a prezentačných materiálov potrebných k rozhodovaniu. Ciele sú rozhodujúce aj pri hodnotení úspechu schôdze.

## Organizátor vedie schôdzu, nie účastníci

Ak sú ciele schôdze dobre stanovené, je potrebné na strane organizátora schôdze dať si pozor na pridávanie nových cieľov do ich zoznamu na začiatku schôdze. Vždy na začiatku schôdze sa odsúhlasuje jej program. Vtedy majú účastníci možnosť vniesť do programu ďalšie témy. Je potrebné mať v úcte účastníkov schôdze a prejavovať im rešpekt. Účastníci potrebujú dostať na schôdzach svoj priestor. To však neznamená, že ich má vedúci schôdze nechať schôdzu viesť. Je úplne v poriadku, ak sú „nové“ témy v súlade s hlavnými cieľmi schôdze. Ak však odvádzajú pozornosť úplne iným smerom, alebo prinášajú témy, ktoré majú potenciál zaberať celý čas schôdze, je potrebné ich odložiť na ďalšiu schôdzu. Ak účastníci schôdze nové témy uznávajú za dôležitejšie ako tie, ktoré v programe schôdze sú, tak organizátor neodviedol dobrú prácu v príprave a pôvodné ciele neboli dobre zvolené.

## Prezentačné pomôcky

Záleží od priestoru a počtu ľudí, aké prezentačné pomôcky organizátor schôdze zvolí. Mám skúsenosť aj so schôdzami, na ktorých sa vedúci schôdze spoliehali len na to, čo ľuďom povedia. Obmedziť sa na jeden komunikačný kanál s účastníkmi schôdze je riziko. Jednak ľudia majú rôzne preferované spôsoby, akým efektívne prijímajú informácie a jednak treba mať na pamäti, že na schôdzach pracujú emócie, ľudia komunikujú aj medzi sebou a nie vždy musia povedané informácie zaregistrovať, nieto ešte dobre pochopiť. Odporúčam používať kombináciu prezentačných pomôcok, akými sú písomné materiály, ktoré sú k dispozícii na hlavnom stole, informácie premietané na stenu z počítača cez projektor, fyzické vzorky materiálov, o ktorých hovoríme (ak ide o stavebné záležitosti) a samozrejme, hovorené slovo. Prijímané uznesenia schôdze taktiež premietame na stenu, aby každý nielen počul, ale aj videl, na čom sa práve uznášame.

## Vedenie diskusie

Organizátor už na začiatku schôdze musí stanoviť základné pravidlá, ktorými sa bude diskusia riadiť. Každý chce kultivovanú debatu. Na schôdzi musí byť priestor na diskusiu, veľa ľudí na ne chodí hlavne kvôli nej. Kým hovoria „k veci“ a pustia k slovu aj iných, všetko je v poriadku. Problémy nastávajú,

keď sa téma začne bytostne dotýkať ich osobných záujmov, ľudia začnú hodnotiť príspevky iných, debata začne byť osobná, prípadne ide mimo dohodnutého rámca. Ak sú pravidlá diskusie vopred stanovené, je jednoduchšie udržať poriadok. Je to však možné len vtedy, ak sa vedúci schôdze nedá stiahnuť do hádky a udrží si nadhľad moderátora diskusie. Je vtedy potrebné, aby sa vzdal vlastného názoru na vec ako takú. Svoj názor môže neskôr vyjadriť pri hlasovaní. V priebehu debaty má však premýšľať o tom, čo sa práve na schôdzi deje a robiť účinné kroky pre zabezpečenie jej zmysluplného priebehu.



## Dodržanie času

Nie je možné byť absolútne presný, ale udržať čas naplánovaný pre jednotlivé body v hraniciach akceptovateľných pre účastníkov schôdze je nevyhnutné. Niekedy aj za cenu nedokončenej diskusie. Aj to, že sa nevieme dohodnúť je jedným z možných výstupov schôdze. Život domu nezačína a ani nekončí jednou schôdzou jeho vlastníkov. Dodržanie času je dôležité aj preto, aby sa po predchádzajúcej dohode mohli niektorí spoluvlastníci domu zúčastniť schôdze v obmedzenom časovom rozsahu. Sú ľudia, ktorí niekam cestujú, alebo práve prichádzajú z ciest, niektorí musia zabezpečiť svoje deti, rodičov a podobne. Organizátor schôdze však často potrebuje, aby práve v určitom čase bol na schôdzi potrebný počet vlastníkov, napríklad keď je prejednávaný bod so zákonom definovanou účasťou vlastníkov domu. Preto je pre všetkých dôležitá časová disciplína. Nejde o minúty, ale mám tú skúsenosť, že polhodinový časový sklz v programe už je problém.

## Zmysel schôdze je v tom, čo sa bude diať po nej

Záver schôdze musia byť zhrnuté písomne v zápisnici. Uznesenia schôdze a dohodnuté aktivity pre ich naplnenie by mali účastníci schôdze počuť ale aj vidieť už počas nej. Na to je vhodné využiť notebook, projektor a premietanie na stenu. Varianty textov uznesení, ku ktorým môže diskusia dospieť, by mali byť pripravené vopred. Dajú sa predvídať. Súhlas, nesúhlas aj odloženie riešenia problému sa dajú naformulovať vopred. Detaily formulácií sa potom dajú doplniť alebo upraviť priamo na mieste. Ak chýbajú pomôcky ako notebook a projektor, je potrebné varianty uznesení pri hlasovaní zrozumiteľne prečítať, aby každý presne vedel, za čo hlasuje. Transparentnosť v jednaní pred schôdzami, počas nich a dôsledná realizácia dohodnutých krokov zabezpečuje nielen dôveru ľudí, s ktorou sa všetko darí lepšie, rýchlejšie a hospodárnejšie. Ovplyvňuje aj ich motiváciu prísť na schôdzu aj nabudúce.



# 10 „TOP“ POCHYBENÍ SPRÁVCOV BYTOVÝCH DOMOV VO VZŤAHU K USTANOVENIAM ZÁKONA O OCHRANE SPOTREBITEĽA

## 1. Nevybavená reklamácia spotrebiteľa v lehote 30 dní odo dňa jej uplatnenia

Predmetná povinnosť vychádza priamo zo spotrebiteľského charakteru zmluvy o výkone správy, na ktorú sa vzťahuje právny režim zákona č. 250/2007 Z. z. o ochrane spotrebiteľa (ďalej iba ako „ZoOS“). V zmysle ust. § 18 ods. 4 ZoOS: „Po určení spôsobu vybavenia reklamácie sa reklamácia vybaví ihneď, v odôvodnených prípadoch možno reklamáciu vybaviť aj neskôr; vybavenie reklamácie však nesmie trvať dlhšie ako 30 dní odo dňa uplatnenia reklamácie.“ O vybavení každej reklamácie je správca navyše povinný vydať spotrebiteľovi písomný doklad.

## 2. Absencia evidencie uplatnených reklamácií

V zmysle ust. § 18 ods. 10 ZoOS je správca ako poskytovateľ služby povinný viesť podrobnú evidenciu o reklamáciách uplatnených vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v pozícii spotrebiteľov. Každá evidencia o reklamáciách musí obsahovať údaje o dátume uplatnenia reklamácie, dátume a spôsobe vybavenia reklamácie a poradové číslo dokladu o uplatnení reklamácie. Na požiadanie inšpektora je správca povinný predložiť evidenciu na nahliadnutie.

## 3. Nevystavenie potvrdenia o uplatnení reklamácie

Pri uplatnení reklamácie je správca povinný vydať spotrebiteľovi potvrdenie, najneskôr spolu s dokladom o vybavení reklamácie. Potvrdenie o uplatnení reklamácie sa nemusí doručovať iba v prípade, ak má spotrebiteľ možnosť preukázať uplatnenie reklamácie iným spôsobom (napr. doručenkou, v prípade uplatnenia reklamácie formou zásielky adresovanej do vlastných rúk).

## 4. Porušenie informačnej povinnosti vo vzťahu k spotrebiteľovi

Ust. § 18 ods. 1 ZoOS ukladá správcovi, ktorý je poskytovateľom služieb špecifikovaných v zmluve o výkone správy, povinnosť riadne oboznámiť spotrebiteľov o podmienkach a spôsoboch uplatnenia reklamácií, vrátane informácie o tom, kde možno reklamáciu uplatniť. Reklamačný poriadok musí byť zverejnený na viditeľnom a dostupnom mieste (kancelária správcu, vchod bytového domu, webové sídlo správcu...).

## 5. Obmedzenie formy uplatnenia reklamácie

Pomerne častým pochybením správcu je podanie informácie o spôsobe uplatnenia reklamácie (predovšetkým vo vzťahu k ročnému vyúčtovaniu za služby spojené s užívaním bytu/nebytového priestoru), obmedzené na písomnú formu. Nakoľko však zákon neviaže uplatnenie reklamácie len na určitú jednu formu právneho úkonu, v zmysle ustálenej judikatúry SR možno právo zo zodpovednosti za vady uplatniť tak písomne, ako i ústne, prípadne konkludentným spôsobom (z ktorého však nepochybne vyplýva, čo ním spotrebiteľ zamýšľa prejavíť).

## 6. Skrátenie lehoty na uplatnenie reklamácie v rozpore so všeobecnou občiansko-právnou úpravou

Súčasťou ročného vyúčtovania za služby spojené s užívaním bytu (nebytového priestoru) 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, všeobecná záručná lehota poskytnutej služby je zákonom č. 40/1964 Zb. Občiansky zákonník (ďalej iba ako „OZ“) ustanovená na obdobie 24 mesiacov, pričom vo vzťahu k spotrebiteľovi túto lehotu nie je možné skracovať.

## 7. Účtovanie poplatkov spojených s vybavením reklamácie

Účtovaním akýchkoľvek poplatkov spojených s vybavením reklamácie (poštovné, poplatok za spracovanie podania...) sa správca dopúšťa porušenia ust. § 4 ods. 2 písm. a) ZoOS – tzv. ukladania povinností bez právneho dôvodu. Nakoľko je totiž reklamácia zákonom garantované právo spotrebiteľa, pričom právna úprava spotrebiteľovi neukladá žiadne povinnosti v súvislosti s úhradou nákladov v prípade jej uplatnenia (bez ohľadu na konečný výsledok), takéto poplatky nie je oprávnený účtovať ani správca.





## 8. Účtovanie poplatku za výkon správy v sume vyššej ako je vlastníckmi dohodnuté

Súčasťou každej Zmluvy o výkone správy by mala byť fixne ustanovená výška poplatku za výkon správy (uvedená vrátane dane z pridanej hodnoty), odsúhlasená vlastníckmi bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. Účtovanie vyššieho poplatku ako v sume dohodnutej medzi správcom a vlastníckmi je porušením ust. § 4 ods. 1 písm. c) ZoOS, nakoľko je správca ako poskytovateľ služieb povinný za každých okolností účtovať spotrebiteľom jednotlivé služby za vopred dohodnuté ceny.

## 9. Zmluvné podmienky musia byť formulované zrozumiteľne

V prípade, ak sa spotrebiteľská zmluva uzatvára písomne a zároveň obsahuje ustanovenia, s ktorými sa sice spotrebiteľ mal možnosť oboznámiť už pred podpisom zmluvy, avšak ich obsah nemohol ovplyvniť, ukladá ust. § 4 ods. 6 ZoOS poskytovateľovi služby povinnosť formulovať zmluvné podmienky zrozumiteľne. Zo strany správcov je predmetné ustanovenie porušované predovšetkým abstraktnou formuláciou reklamačného poriadku či jednotlivých ustanovení zmluvy o výkone správy, z ktorých pre spotrebiteľa jednoznačne nevyplýva informácia o tom, kde, dokedy, prípadne akým spôsobom možno reklamovať jednotlivé služby (napr. odkaz na dokument, ktorý nie je zverejnený na mieste dostupnom spotrebiteľovi, poplatok za výkon správy, výšku ktorého nie je možné na základe zmluvného ustanovenia jednoznačne určiť...).

## 10. Zákaz použitia neprijateľnej zmluvnej podmienky

V zmysle ust. § 4 ods. 2 písm. c) je správca vo vzťahu k spotrebiteľom povinný zdržať sa používania neprijateľných zmluvných podmienok. Aj keď zákon č. 40/1964 Zb. jednotlivé neprijateľné zmluvné podmienky vymenúva (možnosť jednostranného odstúpenia od zmluvy výlučne pre poskytovateľa služby, neprimerane vysoký postih za nedodržanie zmluvných ustanovení iba v prípade porušenia zmluvy zo strany spotrebiteľa, rozhodovanie sporov výlučne rozhodcovským orgánom určeným poskytovateľom služby...), z dôvodu „najmä“ vyplýva, že ide len o demonštratívny výpočet, t. j. za neprijateľné zmluvné podmienky je potrebné považovať všetky tie ustanovenia zmluvy, ktoré spôsobujú nerovnováhu vzájomných práv a povinností v neprospech spotrebiteľa.



## ENERGOBYT S.R.O. HUMENNÉ

### 1. Krátke predstavenie energobytu (odkedy vykonávate správu, koľko bytov máte v správe, či vyrábate aj teplo, v ktorých okresoch pôsobíte)

Od roku 1996 firma ENERGOBYT s.r.o. Humenné poskytuje a zabezpečuje komplexné služby v oblasti správy nehnuteľností a správcovské služby pre SVB. V súčasnosti spravujeme vyše 4 192 bytov a nebytových objektov pre 125 bytových domov v okresoch Humenné, Trebišov, Snina a Vranov nad Topľou. (teplo nevyrábame)

### 2. Ktoré kroky vo svojej histórii považujete za úspech?

Pred 8 rokmi sme implementovali nový softvér používaný vo veľkých správcovských spoločnostiach. Prostredníctvom zavedenia tohto softvéru, sme rozšírili naše portfólio správcovských služieb o produkt webportál [poschodoch.sk](http://poschodoch.sk). Aktiváciou tejto služby je našim klientom umožnené cez internet kedykoľvek kontrolovať zaobchádzanie s ich finančnými prostriedkami za bytový dom alebo za jednotlivý byt a získať tak detailný prehľad o výdavkoch spojených s ich bývaním. V súčasnosti túto službu využíva vyše 85% predsedov SVB a zástupcov vlastníkov, ktorým poskytujeme naše správcovské služby. V minulom roku sme pridali k tejto službe ďalšie výstupy ako denné odpočty meračov, grafy spotrieb a tak dnes táto služba obsahuje viac ako 24 štandardných zostáv určených pre vlastníka bytu respektíve zástupcu vlastníkov.



Viac o tejto službe sa môžu čitatelia dozvedieť na našej stránke [www.energobythe.sk](http://www.energobythe.sk). Pri ponúkaných správcovských službách dávame dôraz hlavne na pravidelnú a objektívnu komunikáciu s vlastníkami bytových domov. Za správne rozhodnutie považujem aj vydávanie infomagazínu, kde predstavujeme raz ročne novinky ohľadom spravovania našich bytových domov.





### **3. Nejaká vtípná príhoda vo vzťahu k vlastníkom**

Ako vedúci strediska správy bytov sa na mňa vlastníci obracajú s rôznymi požiadavkami a prosbami. Ale asi pred pol rokom mi volal podgurážený vlastník jedného bytu okolo desiatej večer v sobotu, že aký záchod si má namontovať do bytu a či mu ho zaplatí SVB. To už ma trochu pobavilo, ale zároveň aj zaskočilo.

### **4. Popíšeme niečo o seminári, ktorý bol, koľko bolo ľudí, témy, fotky**

Tak ako po iné roky tak aj tento rok organizovala naša spoločnosť pracovné stretnutie orgánov spoločenstiev vlastníkov bytov a zástupcov vlastníkov, pre ktoré zabezpečuje správcovské služby. Cieľom stretnutia bolo oboznámiť účastníkov s legislatívnymi zmenami v oblasti správy a tiež predstaviť novinky, ktoré pripravuje naša spoločnosť za účelom skvalitnenia poskytovaných služieb. Stretnutie bolo obohatené aj o odborný seminár s názvom „Legislatíva a lepšia správa v praxi pre SVB a bytové domy“. K nápadu pracovného stretnutia spojeného s odborným seminárom sme dospeli už pred šiestimi rokmi, kde sme takúto formu seminára zvolili po prvýkrát, čo sa stretlo s pozitívnym ohlasom a veľkým záujmom. V tomto roku sme boli opäť s účasťou nad mieru spokojní, keďže sa seminára zúčastnilo vyše 120 členov orgánov SVB a zástupcov vlastníkov. Sme radi, že tento rok prijali naše pozvanie aj zástupcovia Vášho Združenia pre lepšiu správu bytových domov. S veľkým ohlasom sa stretla prednáška o novele zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov ale aj prednáška o problematike ochrany osobných údajov.

### **5. Nejaké plány do budúcnosti energobytu**

V budúcom roku plánujeme zmodernizovať stredisko prvého kontaktu pre našich klientov a zvýšiť tak komfort pri ich návšteve u nás. Naďalej chceme byť spoľahlivým partnerom pri správe bytových domov a poskytovaním kvalitných služieb naplniť očakávanie našich klientov. Spokojnosť s našimi službami je vyjadrená každoročným prírastkom spravovaných bytov. Od roku 2012 sa zvýšilo portfólio spravovaných bytov a nebytových priestorov o viac ako 570 bytov.

### **6. Čo vám dáva členstvo, bola naša účasť na seminári prínosom?**

Združenie pre lepšiu správu bytových domov považujem ako ambiciózne a progresívne združenie, ktoré má veľkú šancu stať sa lídrom v tomto segmente. Členstvo v tomto združení pokladám jednoznačne za prínos už len z pohľadu objemu a kvality školení a poskytovaných informácií pre členov.



## JESEŇ PLNÁ NOVINIEK

Za tri mesiace stihlo Združenie pre lepšiu správu bytových domov zorganizovať 15 odborných seminárov, 1 interaktívny kongres a zúčastniť sa na 5 konferenciách. Vyškolili sme 600 ľudí a navýšili členskú základňu o desiatky subjektov. December je tu a my sa tešíme na vianočné posedenia s členmi Združenia.

### ODBORNÉ SEMINÁRE

Spolu so začiatkom školského roka sme aj my v Združení spustili nové a interaktívne podujatia, a nie len tie plánované. V priebehu troch jesenných mesiacov sme neváhali a takmer každý týždeň zrealizovali podujatie, ktoré bolo zamerané na pomoc cieľovej skupine správcovských organizácií a spoločností vlastníkov bytov. Seminára poukazovali na najčastejšie problémy pri výkone správy, ale aj na nové trendy v oblasti obnovy, poistenia, rozpočítavania či riešenia susedských konfliktov. Jednoznačne najhorúcejšou témou bola posledná novela zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov, účinná od 1.11.2018. Rozhodli sme sa preto zorganizovať seminár v Košiciach a v decembri na Mikuláša plánujeme aj podujatie v Bratislave, nakoľko o túto tému bol veľký dopyt.

### KONGRES LEPŠIA SPRÁVA

Najväčšou aktivitou tohto roka bola pre Združenie bezpodmienečne organizácia Kongresu Lepšia správa 2018, ktorý sa realizoval prvé tri októbrové dni v Hoteli Grand, Jasná. Prekrásne prostredie Nízkych Tatier prilákalo veľké množstvo



ľudí, ktorí prišli s veľkými očakávaniami, nakoľko avizovaný program bol plný informácií od štátnych a verejných inštitúcií, profesionálov a odborníkov. Moderný prístup aj interaktívny program mal veľký úspech, o čom hovorí aj spätná väzba, ktorú sme dostali bezprostredne po kongrese. Už teraz sa tešíme na ďalší ročník.

Združenie spolupracuje od svojho začiatku aj s inými subjektami, ktoré sa venujú problematike správy a obnovy bytových domov, a preto sme sa rozhodli prijať pozvanie a zúčastniť sa počas jesene na 5 odborných konferenciách, kde sme dostali priestor predstaviť Združenie a jeho aktivity.

### TELERÁNO

Predseda Združenia JUDr. Mgr. Perdík prijal 11.10.2018, 5.11.2018 a 15.11.2018 pozvanie do ranného vysielania televízie Markíza. Téma obnovy bytových domov je ešte stále aktuálna, preto sme poctení, že televízia oslovila práve naše Združenie a mohli sme k danej téme prispieť odborným názorom. 15.11.2018 sa v Teleráne rozoberala aktuálna téma ohľadom novely bytového zákona a Združenie malo možnosť upozorniť na najväčšie zmeny, ktoré prišli do účinnosti 1.11.2018. Teší nás množstvo telefonátov, ktoré sme v nadväznosti na vysielanie dostali.



### DENNÍK SME

Mediácia je pojem, ktorý sa čím ďalej, tým častejšie skloňuje a vzhľadom k tomu, že sa jej od začiatku roka intenzívne venujeme, dostali sme priestor službu predstaviť v mienkotvornom denníku SME. Naša mediátorka Mgr. Valichnáčová v rozhovore prezradila, aké sú výhody mediácie oproti štandardnému súdному konaniu, prečo a kedy je vhodné využiť mediáciu, ako aj to, koľko môžu osoby zúčastnené na mediácii ušetriť, a to tak z časového, ako aj z finančného hľadiska.



# STALO SA, OPRAVÍTE S NAŠÍM POISTENÍM MAJETKU

Postavte sa s odvahou všetkým nepredvídaným situáciám, ktoré ohrozujú váš domov. Najoceňovanejšie poistenie majetku **Môj domov** ich za vás vyrieši rýchlo a fér.

[allianzsp.sk](http://allianzsp.sk)

**Allianz**   
Slovenská poisťovňa



## **VNITŘNÍ IZOLACE DÁNSKÝ RECEPT NA ZDRAVÉ VNITŘNÍ KLIMA**

**„VYTVOŘENÍ A UDRŽENÍ  
TEPELNÉ POHODY  
pro zdraví a šťastný život  
v domácnosti,  
která dýchá s Vámi,,**

### ***Zateplení domů, které umí dýchat?!***

Severským prostředím prověřený systém vnitřní izolace od společnosti Skamol, který vám pomůže snížit náklady na vytápění prostor určených nejen k bydlení. Instalovaný systém SkamoWall aktivně reguluje vlhkost v interiéru. Pohlcuje nadměrnou vlhkost, kterou opět může uvolňovat zpět do prostoru. Regulací vlhkosti působí preventivně proti růstu plísní.

## Příjemné a zdravé vnitřní klima ...

Trochu vlhkosti při vaření nebo po horké sprše ... Jenže od té trochy vlhkosti je to k vzniku plísní jen krůček. Většina lidí má již bohužel vlastní zkušenost s vlhkostí a výskytem plísní ve svém obydlí. Nejčastěji se s těmito jevy setkáváme na vnitřní straně obvodových zdí, na chodbách, v suterénech a jiných vlhkých částech domů.



Zákeřnost plísní se totiž skrývá v čase. Zdravotní potíže se často projeví až dlouho po té co se objeví plíseň. Až dlouhodobý pobyt v místnostech s plísní může negativně ovlivnit vaše zdraví a zdraví vaší rodiny. Reakce na plísně mohou být při tom velmi rozmanité a příznaky docela nenápadné. Nejčastějšími symptomy jsou bolesti hlavy, poruchy koncentrace, podrážděné oči, únava, nevolnost, ucpané nosní dutiny, pálení v krku a různé kožní reakce.

Až doposud nebyl na trhu vhodný produkt, pomocí kterého byste zateplili váš byt, sklep nebo dílnu dodatečnou vnitřní izolací komplexně a efektivně.

## Revoluční systém pro novostavby i dodatečné zateplení budov ...

Systém vnitřní izolace SkamoWall využijete jak při plánování nového bydlení nebo provozu, tak i při úpravách a rekonstrukcích stávajících prostor.

U novostaveb se stačí rozhodnout pro dům, spíše stavební provedení, které dýchá a ostatní přenechat na vašem projektantovi.

U dodatečných stavebních úprav je více než na místě poradit se s odborníkem jakou sílu izolace pro svůj záměr zvolit. Základním faktorem je rozhodně síla zateplované stěny a jaké materiály jsou v průřezu použité. (vnější fasáda, samotné zdivo a vnitřní omítka) Velmi důležitým faktorem je i povaha využívání zateplování prostoru. (bude trvale obýván, způsob vytápění, zatížení stěn ... )

Samotná instalace systému je velmi snadná. Desky, které jsou jádrem systému, jsou vyrobeny z kalcium-silikátu a splňují vysoké nároky pro instalaci do interiéru. Tento materiál velmi dobře izoluje, výborně reguluje vlhkost, je nehořlavý a je odolný proti plísním. Pro více informací navštivte [www.skamowall.cz](http://www.skamowall.cz)

## 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](https://www.facebook.com/zlsbd)  
@ZLSBD



[www.instagram.com/zlsbd/](https://www.instagram.com/zlsbd/)  
#ZLSBD