



ZLSBD

zdrúženie pre lepšiu
správu bytových domov

**NESÚ SA LEPŠIE SPRÁVY
PRE VAŠU SPRÁVU**

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 značným zmenám 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

Nešlo o legislatívnu zmenu z dielne ústredných orgánov štátnej správy, ale o poslanecký návrh Národnej rady Slovenskej republiky dvoch poslancov: Peter Antal a Edita Pfundtner.

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 nevyklúčujú 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 (poprípade 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 prevádzkať 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, lodžií 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 takýto 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 dlhodobu 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 náležitosť 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 požiada. 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 úlohu chrániť „slabšiu“ stranu zmluvného vzťahu pri prevode bytu alebo nebytového priestoru, najčastejšie v pozícii nadobúdateľa, ktorý si nemusí byť vedomý možného užívania bytu a nebytového priestoru bývalým vlastníkom nie celkom v súlade s predstavami nadobúdateľa. Nedoplatky a samotná povinnosť vlastníka bytu vykonávať úhrady v zmysle § 10 ods. 1 BytZ, podľa ktorého *„sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať preddavky mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv“*, je viazaná na skutočnosť vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru, nie na spôsob ich užívania, ktorým sa len individuálne určuje výška preddavku a konkretizuje sa výška pohľadávky. Aj na 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 legitímnym správcom 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 podať vyhlásenie o nedoplatkoch, ktoré viazli na byt. 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 byt, 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 vyplývali 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 vlastníkmi bytov a nebytových priestorov a správcom bytového domu

Uvedené dve formy vyplývali zo znenia zákona v podobe vylučujúcej alternatívy len nepriamo a podmienne 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 správcoch 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, príslušného 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 samozrejma bežná povinná činnosť. Je až možné tvrdiť, že neefektívnym vymáhaním od dlžníka správcu alebo predsedu spoločenstva spôsobuje ostatným vlastníkom škodu, za ktorú je zodpovedný.

Vítame technickú zmenu spočívajúcu v odstránení nepresnosti pojmu „iných nedoplatkov“ a jeho nahradení pojmami „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 vlastníkami 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 vlastníkami 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 správnou 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 neuhradene 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.

Vypracoval JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda Združenia pre lepšiu správu bytových domov



ZLSBD
zdrúženie pre lepšiu
správu bytových domov

NESÚ SA LEPŠIE SPRÁVY
PRE VAŠU SPRÁVU