

# Analýza Mareka PERDÍKA, predsedu Združenia pre lepšiu správu bytových domov:

## Efektívne možnosti riešenia výberu poplatkov za odpad a zníženie nedoplatkov

V tomto článku ide hlavne o upozornenie na možnosti riešenia poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, nie o platenie iných miestnych daní, napr. daní z nehnuteľností. Odhaliť v zákone skryté možnosti sa dá výnimočne. No hlavné mesto Bratislava je príkladom, ako je to v prospech vecí možné. I keď stále nejde o úplne ideálne riešenie.

Mestá, obce, správcovia bytových domov a spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov majú spoločnú jednu vec - nachádzajú sa minimálne v každom okrese, ak nie rovno v každej obci a meste. Dokonca niektoré obce a mestá majú priamo vo svojom vlastníctve byty a nebytové priestory, ktoré si vyžadujú správu. Ak je tomu tak, je potrebné si uvedomiť samostatné právne režimy - a to ako režim zákona č. 582/2004 Z. z. o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady (ďalej ako „zákon o miestnych daniach“), tak aj režim zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej ako „bytový zákon“). Duálny režim môže byť zo začiatku nepochopiteľný, avšak jeho povýšenie na režim triálny, môže byť viac než len pragmatickým riešením. Podstatou je zakomponovať správcov a spoločenstvá vlastníkov do systému platenia poplatkov za odpad. Nie je pritom obmedzujúce, či musí ísť o množstvový zber alebo nie. Sadzbu poplatku si v zmysle zákona o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady určí obec všeobecne záväzným nariadením.

### Komunálny triangel: obec – správca – vlastník

Vzhľadom na všeobecne zaužívaný duálny režim vzťahu „správca dane“ vs. „daňovník“ a atypický režim tohto vzťahu v hlavnom meste Bratislava, sme sa rozhodli poukázať na možnosti, s ktorými síce prichádza samotný zákon o miestnych daniach, no v jeho texte sú viac menej skryté. Je ich možné „odhaliť“ len výnimočne. Bratislava je vhodným príkladom. Vzniká síce istá záťaž pre správcov bytových domov a spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, no stále je to pre obe strany výhodný spôsob riešenia.

Najskôr je nutné poukázať na rozdiel medzi osobou daňovníka a osobou poplatníka. Jediný rozdiel je, že pri miestnych daniach sa používa po-

jem daňovník a pri poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady sa používa pojem poplatník. Ide teda len o interpretáciu zákona, ako sa na vec pozerá a je len vecou daného uhla, či je dostatočne presvedčivý na to, aby bol v súlade so zákonom. Poukážeme na obe strany uhla pohľadu.

V zmysle § 77 zákona o miestnych daniach je správcom poplatku obec alebo mesto. V zmysle odseku 5 daného ustanovenia však obec alebo mesto môže ustanoviť všeobecne záväzným nariadením, že poplatok od poplatníka v ustanovenej výške pre obec vyberá a za vybraný poplatok ručí vlastník nehnuteľnosti. Ak je nehnuteľnosť v spoluvlastníctve viacerých spoluvlastníkov alebo ak ide o bytový dom, poplatok vyberá a za vybraný poplatok ručí zástupca alebo správca určený spoluvlastníkmi, ak ten s výberom poplatku súhlasí. Toto ustanovenie teda splnomocňuje obec a mesto určiť, že bude poplatok za odpad „vyberať“ prostredníctvom správcov bytových domov a spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Jedinou podmienkou je, že s tým dotknutý subjekt (správca alebo spoločenstvo) súhlasí. A teraz sa vynára otázka: „Súhlasí? Chce súhlasiť? Musí súhlasiť? Mal by súhlasiť?“

Ak k tomuto kroku splnomocňuje mesto a obec priamo zákon a mesto a obec tento krok využije, nemôže mať nikto žiadne námietky. Má to síce určité aplikačné dopady, napr. či správca nehnuteľnosti nahlási správny počet osôb žijúcich v danom byte, aj keď vychádza z jednej strane z počtu osôb nahlásených priamo vlastníkom. Tieto problémy sa však dajú vyriešiť samotnou praxou, teda napr. tým, že bude oveľa viac odpadu ako je únosné a tak sa príde na to, že zberom sa nestiha vyzbierať toľko odpadu, koľko by sa malo. Teda ničie nie je v poriadku. Pokiaľ chceme z úsečky urobiť trojuholník, možné to je, ale musí si každá zo strán uvedomiť, že má ten najväčší uhol. **Kompromis je ume- nie rozdeliť koláč tak, aby si každý myslel, že dostal najväčší kus.**

### Inovatívny systém poplatkov za odpady v Bratislave eliminuje nedoplatky

Nie je jednoduché sklíbiť práva a povinnosti všetkých strán do jednej kopy tak, aby fungovali. Systém poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady však môže byť dôkazom toho, že sa „to dá“, a to nielen v



rovine poplatku za odpad. Uvedme si príklad. Hlavné mesto Bratislava určilo všeobecne záväzným nariadením, ktorého celé znenie publikovalo pod č. 2/2012, v súlade so zákonom o miestnych daniach a miestnom poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, že poplatníkom poplatku za odpad je správca bytu alebo nebytového priestoru a spoločenstvo vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Pri rodinných domoch táto forma nie je možná, nakoľko je vlastník nehnuteľnosti zároveň aj poplatníkom. Pri vlastníctve bytu alebo nebytového priestoru je však situácia iná. **Zapojením správcov a spoločenstiev do procesu výberu poplatku dokážu profitovať obe strany. Mestá a obce dokážu eliminovať nedoplatky výrazným spôsobom** (napr. štatistika hlavného mesta Bratislavy) a správcovia a spoločenstvá môžu mať zo vzájomných dohôd výhodu v poskytovaní služieb z povinností vyplývajúcich im z iných zákonov. Napr. v zmysle bytového zákona je správca a spoločenstvo povinné do 31. mája nasledujúceho roka predložiť vlastníkom bytov a nebytových priestorov v dome správu o svojej činnosti za predchádzajúci rok týkajúcej sa domu. Ide najmä o finančné hospodárenie domu, o stav spoločných častí domu a spoločných zariadení domu, ako aj o iné významné skutočnosti, ktoré súvisia so správou domu. **Prečo by nemohla byť súčasťou doručenej správy aj informácia o povinnosti uhradiť miestne dane a poplatky podľa zákona o miestnych daniach? Prípadne ho priamo hradiť poplatníkom, ktorým je správca alebo spoločenstvo? Daňovníkom ostáva vlastník nehnuteľnosti, no poplatníkom by bol správca alebo spoločenstvo.**

Ak by aj mesto alebo obec delegovalo povinnosť výberu poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady na správcu alebo spoločenstvo, neznamená to automaticky, že systém upomienok a komplexné doručovanie výmerov a rozhodnutí sa nemôže diať prostredníctvom správcov a spoločenstiev. Vlastník bytu a nebytového priestoru by tak nemal doručené rozhodnutie od obce, ale v ročnom vyúčtovaní od správcu alebo spoločenstva vlastníkov by mal určenú položku vo



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

forme poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. Uvedený postup nie je možné aplikovať pri vlastníkoch domov a pozemkov, predstavuje ale výrazné odpadnutie agendy na strane miest a obcí.

### Vítaná efektivita pre mestá a obce

Nejde ani tak o zákonnú povinnosť, ako o výhodnú možnosť. Na prvý pohľad sa totiž môže zdať, že je to jednostranné diktovanie podmienok zo strany miest a obcí, no na druhej strane je to inštitút, ktorý mestá a obce majú len slabú možnosť kontrolovať, a aj z toho dôvodu by to mal byť inštitút výhodný pre obe strany. **Otázkou ale je, akým spôsobom dokážu správcovia a spoločenstvá vlastníkov profitovať zo záujmu miest a obcí?** Veľmi jednoducho. Každý správca a spoločenstvo má určité povinnosti podľa bytového zákona, ktoré sa časovo prelínajú s povinnosťami miest a obcí podľa iných právnych predpisov. **Ako príklad uvediem vymáhanie nedoplatkov. Je to prienik, v ktorom si dokážu obe strany vzájomne pomôcť, nehovoriac o efektívnych možnostiach „spojenia“ platenia poplatku za odpad prostredníctvom správcov a spoločenstiev.** Aj keby si obce a mestá ponechali riešenie otázky spôsobu platenia poplatku za odpad vo vlastnej réžii duálnym režimom typu obec – vlastník (poplatník), nevylučuje to možnosť dohodnúť sa so správcom a spoločenstvom na tom, aby sa určité výzvy, rozhodnutia, upomienky a pod., doručovali prostredníctvom správcov a spoločenstiev a naopak.

### Právny uhol pohľadu

Právnym problémom je „neviditeľnosť“ zabezpečenia poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady. V zmysle § 15 bytového zákona „na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu

a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriadi, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov“. Pri vymáhaní nedoplatkov v zmysle bytového zákona je potom nevyhnutné oddeliť poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady od preddavkov, ktoré sú povinní vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome v súlade so zmluvou o spoločenstve alebo so zmluvou o výkone správy poukazovať mesačne vopred do fondu prevádzky, údržby a opráv. Ak by k odlišovaniu nedochádzalo, poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady by sa subsumoval pod skupinu nedoplatkov zabezpečených podľa § 15 bytového zákona. Poplatok za komunálne odpady a drobné stavebné odpady však nemôže byť zabezpečený zákonným záložným právom pokiaľ nedôjde k legislatívnej zmene.

### Funkčná spolupráca ako základ úspechu znižovania nedoplatkov

Podstatou myšlienky je vzájomná spolupráca pri riešení otázky poplatku za komunálne odpady a drobné stavebné odpady, a to najmä z dôvodu možnosti zákona, ktorý tento proces umožňuje. Je otázku, či to funguje na 100%, no faktom je, že nedoplatky mesta Bratislava klesli na 2%. Je potrebné poukázať na funkčnosť spolupráce, dať myšlienke zmysel a jasne určiť, že subjekty niečo môžu a niečo musia. **Naše združenie podporuje myšlienku spolupráce medzi mestami, obcami, správcami a spoločenstvami pri riešení otázky platenia poplatku za komunálne odpady, keďže sa javí ako vysoko efektívna.**

# Novela bytového zákona sa týka aj miest a obcí, ktoré spravujú byty a nebytové priestory

## RADY ODBORNÍKA

O d 1. 11. 2018 je účinná novela bytového zákona č. 283/2018 Z. z. V poradi devätnásť novela je za posledné roky najviac systematická a prínosná pre prax. Vzhľadom na rozsah zmien ju možno označiť za „veľkú“. Miest a obcí sa dotkla najmä z pohľadu možných novostavieb bytových domov, zmien v pravidlách hlasovania na schôdzach, ale aj výkonu správy celkovo.

**Balkón a lodžia nie je predmetom súkromného vlastníctva, ale spoločnou časťou v spoluvlastníctve všetkých vlastníkov bytov a nebytových priestorov.**

Čo je spoločnou časťou domu je predmetom definície § 2 ods. 4, podľa ktorej „sa spoločnými časťami domu rozumie časť domu nevyhnutne na jeho podstatu a bezpečnosť, najmä základy domu, strechy, chodby, obvodové múry, priečelia, vchody, schodišťa, spoločné terasy, podkrovia, povaly, vodorovné nosné a izolácie konštrukcie a zvislé nosné konštrukcie“. Výslovné v tomto ustanovení nie je uvedené, že balkóny, lodžie a terasy by mali byť spoločnou časťou domu. Je nutné otvoriť § 2 ods. 7, podľa ktorého „sa podlahovou plochou bytu rozumie podlahová plocha všetkých miest-

ností bytu a miestností, ktoré tvoria príslušenstvo bytu, bez plochy terás, lodží a balkónov; to neplatí pri terasách, ktoré nie sú spoločnými časťami domu“. Lodžiu je nutné považovať za spoločnú časť domu s tým, že výpočet spoločných častí domu v zmysle cit. zákona je iba demonštratívny. 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 zatažiť.

### Garáž a garážové stojisko

Novými pojmami v zákone sú pojmy garáž a garážové stojisko. Garážou „v dome sa rozumie nebytový priestor v dome, ktorý je podľa rozhodnutia stavebného úradu určený na odstavenie a parkovanie vozidiel“. V tomto kontexte novela 283/2018 Z. z. reaguje na požiadavky doby. Dnes sa už



JUDr. Mgr. Marek Perdík,  
predseda ZLSBD

stavajú bytové domy konštručne inak, ako to bolo pred rokom 1989, kedy bola postavená drvivá väčšina dnešného bytového fondu. Garážou sa teda chápe nebytový priestor, napr. nulté, prvé, druhé nadzemné podlažie, ktoré je vyhradené na odstavenie a parkovanie vozidiel. Aby bolo jasne určené, ktorá časť garáže patrí ku ktorému bytu alebo nebytovému priestoru, definovalo sa v § 3 ods. 13 garážové stojisko ako „plošne vymedzená časť garáže v dome; garážové stojisko nie je samostatným nebytovým priestorom“. Stojiskom teda bude „vymalovaný“ úsek na ploche garáže, na ktorom je možné odstaviť a parkovať vozidlo. Takýto priestor nie je samostatným nebytovým priestorom a je

ho možné prevádzať len súčasne s bytom alebo nebytovým priestorom, ku ktorému prináleží. 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.

### Zmeny v procese hlasovania na schôdzach

Výraznou zmenou prešli ustanovenia bytového zákona o kvórach potrebných na prijatie rozhodnutia. Doteraz boli tieto ustanovenia roztrúsené v rôznych paragrafoch po celom zákone, po zmene sa už podmienkam a procesu hlasovania venujú uceleným spôsobom § 14, 14a a 14b.

Najväčšou zmenou je zrušenie tzv. „čakacej hodinky“ v zmysle ktorej sa doteraz mohlo rozhodovať o otázkach v programe až keď bola schôdza uznášaniaschopná, čiže keď bola na otvorení schôdže prítomná dvojtretinová väčšina všetkých vlastníkov, čo bolo takmer nereálne dosiahnuť. Ak takáto väčšina prítomná nebola, mohlo sa v schôdzi pokračovať až po uplynutí jednej hodiny, čo spôsobovalo príchod dvoch vlastníkov, ale odchod piatich. Celkovo



sa teda nedosahoval efekt možného počkania „či ešte niekto nepríde“. Dial sa presne opak. Novela toto ustanovenie vypúšťa a určuje možnosť začať schôdzu a hlasovať o bodoch programu okamžite pod podmienkou, že je prítomná aspoň obyčajná väčšina, teda takpovediac aj dvaja z troch (nadpolovičná väčšina prítomných). Ak je na prijatie rozhodnutia potrebné určité kvórum, napr. nadpolovičná väčšina všetkých alebo dvojtretinová väčšina všetkých, je možné o daných otázkach rozhodovať len vtedy, ak je prítomný dostatočný počet vlastníkov, prípadne rozhodnúť o písomnom hlasovaní.

Na záver je nutné zdôrazniť, že novela je pre oblasť správy bytových domov prínosom. Nie je však komplexným riešením správy a je viac ako celospoločenskou požiadavkou prijať nový zákon o správe bytového fondu, správe bytových domov. Združenie pre lepšiu správu má túto iniciatívu a víta každú myšlienku a podporu v tomto smere.

## Výzva SPOD novým starostom a poslancom:

# Zastavme devastáciu tradičnej architektonickej kultúry

Spolok pre obnovu dediny (SPOD) sústreďuje pozornosť na témy, ktoré sú mimoriadne aktuálne, otvárajú problémy nášho vidieka. Ich ťažiskom je jeho duchovná kultúra, a to zodpovednosť predstaviteľov samosprávy za budúcnosť dediny.

Vyzývame nových starostov a poslancov, zastavme devastáciu tradičnej architektonickej kultúry, vzťah k vlastnej kultúre sa oslabuje, svedčí o tom stavebný poriadok obce. Je nevyhnutné zastaviť tvrdohlavé presadzovanie súkromných záujmov. Neodkladné je zvýrazniť zábery verejného záujmu, reguláciu investičných zámerov. Každý poslanec je zodpovedný za to, ako vyzerá jeho dedina. Bude sídliskom, alebo miestom spoločného života? Pokladáme za vhodné prijať tento „kódex“ vidieka:

- Základom demokratického vývoja dediny je aj stavebný poriadok; presadzovať súladnosť individuálnych zámerov.
- Poriadok je svedectvom kultúrnosti jeho vykonávateľov; uvedomí si, že vizitkou poslancov je pekná dedina.



- Stavebná regulácia je zárukou peknej dediny, predstavuje zhodnotenie vlastného majetku; prijať ju za svoju.
- Zosúladienie investičných zámerov je znakom dorozumenia a spolunažívania, dôkaz dobrých susedov; dohodnúť sa.
- Záujem a starostlivosť o verejné priestranstvá, jednotlivcov a jeho vlastnícke práva majú

ustúpiť verejným záujmom; viac vzájomných kontaktov a úsmevov.

● Poriadok v dedine je kultúrno-historickým odkazom spolunažívania; má byť súčasťou vyučovania v škole.

Spolok pre obnovu dediny oslovuje zodpovednosť každého jednotlivca za jeho naplnenie. Zdôrazňujeme: samospráva sa podpisuje pod obraz obce. Zastavme nezodpovednosť stavebníkov, projekty posudzujeme náročne. Podkladom na to sú územné plány a urbanistické štúdie. Regulácia nestojí proti demokracii, regulovanie neznamená predpisovanie, nútenie či dirigovanie, je to vlastnosť kultúry vidieka.

Členovia SPOD,  
Ing. arch. Anna KRŠÁKOVÁ,  
predsedníčka

## O regionálnom príspevku pre projekty už rozhodujú okresné úrady

Záujemcovia o regionálny príspevok by mali svoje žiadosti adresovať priamo na územne príslušný okresný úrad najmenej rozvinutého okresu.

Začalo sa nové obdobie realizácie akčných plánov rozvoja najmenej rozvinutých okresov - od 9. novembra to sú práve príslušné okresné úrady, ktoré posudzujú nové žiadosti o poskytnutie regionálneho príspevku, najmä s ohľadom na prínos projektu k realizácii akčného plánu daného najmenej rozvinutého okresu. O podpore z regionálneho príspevku tak rozhodujú tí, ktorí najlepšie poznajú, čo daný okres či región potrebuje pre svoj dynamický rozvoj. Noví žiadatelia o regionálny príspevok by teda mali svoje žiadosti adresovať priamo na územne príslušný okresný úrad. V prípade, že by bola žiadosť predložená na Úrad vlády SR, ten ju postúpi na príslušný okresný úrad na ďalšie spracovanie. Tie projekty, ktorých prínos k realizácii akčného plánu bude adekvátny k navrhovanému použitiu regionálneho príspevku, zaraď príslušný okresný úrad do návrhu zmien ročných priorit okresu na rok 2019, resp. do návrhu ročných priorit okresu na nasledujúci rozpočtový rok, ktorý bude pre pridelenie regionálneho príspevku záväzný. Proces zazmluvňovania poskytnutia regionálneho príspevku, ako aj jeho vyplácanie, ostáva do konca roka 2018 v kompetencii Úradu vlády SR, od 1. januára 2019 túto kompetenciu preberá Úrad podpredsedu vlády SR pre investície a informatizáciu. Informovala o tom sekcia regionálneho rozvoja Úradu vlády SR.

(tasr)

# Zabezpečenie nájomného ako najlepšia forma jeho vymoženía (I. časť)

## RADY ODBORNÍKA

**N**a Slovensku je 94% bytov a nebytových priestorov v osobnom vlastníctve. Zvyšných 6% predstavujú byty v bytových domoch určených pre sociálne slabšiu skupinu, prípadne iný typ nájomného vzťahu. Pokiaľ sa hovorí o problematike nájomných vzťahov, zmluvné strany, teda prenajímateľ a nájomca, vstupujú do vzájomného vzťahu obvyčajne v dobrej viere. Predpokladá sa, že druhá zmluvná strana bude plniť svoje zmluvné záväzky. Áno, predpokladá sa. Základnou povinnosťou nájomcu je totiž uhrádzať prenajímateľovi nájomné a prevádzkové náklady v dohodnutej výške a lehotách splatnosti. Samozrejme, v prípade, že nájomca nebude z akéhokoľvek dôvodu schopný nájomné platiť, je nevyhnutné, aby prenajímateľ mal k dispozícii nástroje, ktoré mu umožnia sa s takouto situáciou vysporiadať čo najrýchlejšie. Právny poriadok poskytuje určité možnosti, napr. finančný depozit, banková záruka, ručiteľské vyhlásenie, dohoda o zrážkach zo mzdy alebo z iných príjmov, zákonné záložné právo a zádržné právo. Nájomná zmluva môže obsahovať buď jeden z týchto prostriedkov zabezpečenia alebo ich ľubovoľnú kombináciu.

### Najefektívnejšou formou vymoženía neuhradeného nájomného je mať ho zaplatené vopred

Cieľom tohto príspevku je načrtnúť problematiku možnosti vymoženía nájomného mimo-súdnou cestou. Vzhľadom na to, že dĺžka súdneho konania v občianskoprávných veciach na Slovensku je 20,8 mesiacov, riešenie cestou súdnych konaní je neefektívne. Nehovoriac o tom, že prenajímateľov zaujímajú skôr otázky vypratania nehnuteľnosti z dôvodu nenavyšovania nájomného. O tom ale bude druhá časť tohto príspevku v nasledujúcom čísle. Uplatnenie inštitútov, ktoré slúžia prenajímateľovi na zabezpečenie pohľadávok veriteľa z majetku nájomcu nie je v praxi vôbec bežné a dovoľme si tvrdiť, že ani jednoduché. Predovšetkým úprava zákonného záložného práva podľa § 672 Občianskeho zákonníka je veľmi stručná a v súčasnosti stále neexistuje jednotná judikatúra ani zaužívané postupy pri uplatnení tohto právneho inštitútu. Ak však existuje vôľa prenajímateľov na zachovaní a budovaní bezproblémových nájomných vzťahov, dovoľujeme si tvrdiť, že je až „životne dôležité“, aby sa pri dnešnej praxi v rámci ich uzatvárania, tieto vzťahy zo strany prenajímateľov zabezpečovali minimálne jedným z uvedených inštitútov a pokiaľ je možné dojednať aj ich kombináciu,

sme si istí, že výsledky v prospech prenajímateľov budú viac než priaznivé.

### Depozit (kaucia)

Je štandardom, že nájomná zmluva určí povinnosť nájomcu uhradiť na účet prenajímateľa depozit (kauciu) v čase uzatvorenia nájomnej zmluvy, a to väčšinou vo výške 3-mesačného nájomného. V prípadoch, ak prenajímateľ znáša vysoké vstupné investície v súvislosti s prípravou predmetu

aby banková záruka bola platná na dobu nájomnej zmluvy plus ďalších napríklad 30 – 60 dní po skončení nájomnej zmluvy, aby mal prenajímateľ dostatok času na kalkuláciu prípadných neuhradených finančných nárokov voči nájomcovi.

### Ručiteľské vyhlásenie

Ručiteľským vyhlásením sa tretia osoba stojaca primárne mimo nájomného vzťahu (ručiteľ) písomným vyhlásením zaviazuje



sumy zrazené v zmysle tejto dohody zo mzdy alebo iného príjmu dlžníka v prípade, ak dlžník nespláca veriteľovi sumy podľa uzatvorenej nájomnej zmluvy. Účinky dohody nastávajú od chvíle, keď je predložená platiteľovi mzdy alebo



nájomu pre nájomcu a jeho ekonomický záujem na návratnosti predmetnej investície je o to silnejší, depozit sa môže napríklad odvíjať od výšky takejto investície a byť vyšší ako trojnásobok mesačného nájomného.

### Banková záruka

Najmä v prípadoch značných vstupných investícií prenajímateľa alebo nadštandardne vysokej sumy nájomného (najmä v dôsledku veľkosti prenajatých priestorov) sa ako užitočný nástroj zabezpečenia platieb nájomcu z nájomnej zmluvy osvedčila banková záruka. Nájomca je tak povinný zabezpečiť a predložiť v stanovenej lehote (napríklad do desiatich dní od uzatvorenia nájomnej zmluvy) prenajímateľovi neodvolateľnú a nepodmienujúcu bankovú záruku vystavenú akceptovateľnou bankou v dohodnutej výške a platnú na dohodnutú dobu, pričom prenajímateľ bude oprávnený uspokojiť čerpaním z bankovej záruky spôsobom tam dohodnutým svoje peňažné pohľadávky voči nájomcovi z nájomnej zmluvy, ak nájomca nebude svoje povinnosti plniť riadne a včas. Odporúčame,

prenajímateľovi, že v prípade, ak si nájomca nesplní svoje finančné záväzky voči prenajímateľovi z nájomnej zmluvy, tak ho vo vzťahu k týmto finančným záväzkom na základe výzvy uspokojí. Veľkou výhodou tohto inštitútu je, že povinnosti ručiteľa nezanknú a zostanú zachované aj v prípade konkurzu, reštrukturalizácie, likvidácie, zmene právnej formy, kontroly, a pod. vo vzťahu k nájomcovi. Povinnosti ručiteľa musia taktiež zostať zachované aj v prípade zmien nájomnej zmluvy.

### Dohoda o zrážkach zo mzdy alebo z iných príjmov uzatvorená v zmysle § 551 Občianskeho zákonníka

Pri tejto dohode zabezpečuje dlžník pohľadávku svojho veriteľa tým spôsobom, že dáva súhlas na to, aby sa pohľadávka postupne uspokojovala zrážkami z jeho mzdy, ktoré s veriteľom dohodol a ktoré vykonáva platiteľ mzdy. Dohoda o zrážkach zo mzdy a z iných príjmov musí byť uzatvorená písomne. Uzatvorením takejto dohody vzniká veriteľovi právo, aby mu boli uhrádzané

iné príjmy dlžníka. Ak by ich platiteľ mzdy resp. iného príjmu nevykonával, vystavuje sa nebezpečenstvu požadovania náhrady škody zo strany veriteľa.

### Zákonné záložné právo a zádržné právo upravené ustanoveniami § 672 Občianskeho zákonníka

Málokto by prenajímateľ vie, že v zmysle ust. § 672 Občianskeho zákonníka mu vzniká zákonné záložné právo, na základe ktorého má právo uspokojiť sa predajom hnutelných vecí, ktoré sú na prenajatej veci a patria nájomcovi alebo osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti, s výnimkou vecí vylúčených z výkonu rozhodnutia podľa Exekučného poriadku. Predmetom zákonného záložného práva sú výlučne hnutelné veci patriace nájomcovi a osobám, ktoré s ním žijú v spoločnej domácnosti. Záložné právo však nevzniká k veciam podnájomcov, hostí alebo osôb krátkodobu sa zdržujúcich v nehnuteľnosti a nevzniká na zabezpečenie podnájomného, ani iných pohľadávok prenajímateľa ako

napr. náhrada škody a podobne. Zabezpečenou pohľadávkou je výlučne pohľadávka z nájomného a vzniká okamihom vnesenia vecí do predmetu nájmu, teda nehnuteľnosti. V prípade, ak nájomný vzťah vznikol neskôr, ako boli hnutelné veci vnesené do predmetu nájmu, vzniká záložné právo okamihom vzniku nájomného vzťahu. V tejto súvislosti je však potrebné zdôrazniť, že zákonné záložné právo zaniká v okamihu, keď sú hnutelné veci odstránené z predmetu nájmu bez toho, aby boli predtým spísané súdom poverenou osobou (najčastejšie súdnym exekútorom).

Okrem záložného práva ale Občiansky zákonník priznáva prenajímateľovi aj ďalšie zabezpečovacie inštitúty vo forme zádržného práva. V zmysle ust. § 672, druhá veta, „Ak sa nájomca sťahuje alebo ak sa odstraňujú veci, napriek tomu, že nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené, môže prenajímateľ zadržat veci na vlastné nebezpečenstvo, do ôsmich dní však musí požiadať o vykonanie súpisu osobou poverenou súdom, alebo musí veci vydať. Osobou poverenou súdom môže byť aj súdny exekútor.“ Zádržné právo môže prenajímateľ uplatniť len v prípade, ak sa nájomca z predmetu nájmu sťahuje alebo odstraňuje veci, pričom nájomné nie je zaplatené alebo zabezpečené. Prenajímateľ teda nemôže veci patriace nájomcovi zadržat v prípade, kedy len hrozí, že sa nájomca bude sťahovať alebo bude odstraňovať veci z predmetu nájmu. V takejto situácii (kedy hrozí odstraňovanie vecí nájomcu z predmetu nájmu) je ale možné, aby prenajímateľ požiadal súd o tzv. preventívny súpis hnutelných vecí nájomcu, ktorý zabezpečí, že zákonné záložné právo na tieto veci nezankne odstránením vecí z predmetu nájmu.

Uvedené inštitúty predstavujú efektívne spôsoby zabezpečenia nájomného bez zásahu zo strany orgánov verejnej moci, predovšetkým súdov. Z praxe ich môžeme len odporučiť a pokiaľ vznikajú otázky vypratania prenajatých nehnuteľností, prostredníctvom notárskej zápisnice s exekučnou doložkou na nepeňažné plnenie formou vypratania si poradíte s neplatiacim nájomníkom veľmi rýchlo. O tom však v druhej časti nabudúce.

Autor:  
JUDr. Tomáš MATLES,  
Združenie pre lepšiu správu bytových domov  
Recenzent:  
JUDr. Mgr. Marek PERDÍK,  
Združenie pre lepšiu správu bytových domov

# Vypratanie ako posledná bodka za problematickým nájomným vzťahom (II. časť)

## RADY ODBORNÍKA

Napriek všetkým možnostiam prenajímateľa ako uspokojiť svoj nárok na dlžné nájomné, často krát môže dôjsť k len ťažko riešiteľným problémom. V praxi sa totiž stáva, že aj keď si je nájomca vedomý, že jeho základnou povinnosťou je uhrádzať prenajímateľovi nájomné a prevádzkové náklady v dohodnutej výške a lehotách splatnosti, tento tak nerobí, v mnohých prípadoch už od počiatku nájomného vzťahu a aj keď už uplynula doba, na ktorú bol nájomný vzťah dojednaný, takýto neplatiaci nájomca sa užívania predmetu nájmu nemieni vzdať. Tento problém prehľbuje aj skutočnosť, že prenajímateľa si veľakrát nezabezpečujú ani svoje peňažné pohľadávky na dlžnom nájomnom, hoci o možnostiach jeho zabezpečenia vedia. Podľa § 126 ods. 1 Občianskeho zákonníka má vlastník právo na ochranu proti tomu, kto do jeho vlastníckeho práva neoprávnene zasahuje; najmä sa môže domáhať vydania vecí od toho, kto mu ju neprávom zadržuje.

Tu je pre vysvetlenie vhodné uviesť rozhodnutie Krajského súdu v Prešove 4Co/111/2012 zo dňa 19.04.2013, podľa ktorého z procesnoprávneho hľadiska sa pri práve vlastníka domáhať ochrany vlastníckeho práva vo vzťahu k nehnuteľnosti, je potrebné sa domáhať vypratania nehnuteľnosti (R 53/1973). Teda ak niekto bez právneho dôvodu užíva vec, jedným z možných riešení ako sa brániť je inštitút vypratania nehnuteľnosti.

### Aký je teda najvhodnejší spôsob vypratania nehnuteľnosti?

V tejto súvislosti je nesmierne dôležité, aby prenajímateľ nevypratával nehnuteľnosť sám, t. j. svojpomocne. Ústavný súd Slovenskej republiky vo svojom rozhodnutí č. III. ÚS 235/08-38 k svojpomoci uviedol, že „Občiansky zákonník upravuje svojpomoc v ustanovení § 6, v ktorom sa uvádza, že ak hrozí neoprávnený zásah do práva bezprostredne, môže ten, kto je takto ohrozený, primeraným spôsobom zásah sám odvrátiť. Ide o prostriedok ochrany, ktorý právny poriadok pripúšťa výnimočne po splnení zákonom ustanovených podmienok. Všetky podmienky svojpomoci (1. zásah do určitého subjektívneho práva, 2. zásah musí hroziť bezprostredne, 3. zásah musí byť neoprávnený, 4. svojpomoc môže vykonávať iba ten, koho právo je ohrozené) musia byť splnené súčasne (kumulatívne). Absencia ktorejkoľvek z už uvedeníh štyroch podmienok znamená, že ide o protiprávne konanie.

Na základe vyššie uvedeného

rozhodnutia je teda jasné, že vypratanie nehnuteľnosti takpovediac „na vlastnú päsť“, by bolo riskantným protiprávnym konaním, ak na to nie sú splnené podmienky. Pri svojpomocnom vypratávaní nehnuteľnosti, by sa totiž prenajímateľ mohol vystaviť riziku trestného stíhania a do úvahy by prichádzala aj občianskoprávna zodpovednosť za náhradu spôsobenej škody.

základné skutočnosti. V zmysle § 676 Občianskeho zákonníka je nevyhnutné, aby bol návrh na vypratanie nehnuteľnosti na príslušný súd podaný v lehote do 30 dní odo dňa uplynutia doby nájmu, resp. uplynutia výpovednej lehoty.

Ak by prenajímateľ túto lehotu nestihol, nájom sa predĺži a nájomná zmluva sa obnovuje za tých istých podmienok, za akých bola dojednaná pôvodne.



### Vypratanie bez trestného stíhania na krku

V prípade nájmu bytu je nutné uviesť, že ide o chránený nájom, čo sa okrem iného prejavuje v tom, že je možné ho ukončiť iba vzájomnou dohodou zmluvných strán, alebo výpoveďou z dôvodov uvedených v Občianskom zákonníku. Ak bol takýto nájom dohodnutý na určitý čas, môže sa skončiť aj uplynutím času na ktorý bol dohodnutý. Zrejme najčastejším výpovedným dôvodom v praxi je neplatenie nájomného. Zákon umožňuje prenajímateľovi dať nájomcovi výpoveď, ak ten nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované v spojitosti s užívaním bytu za čas dlhší ako tri mesiace. Pri nebytových priestoroch ak nájomca mešká viac ako mesiac s nájomným alebo za služby, ktorých poskytovanie je spojené s nájomom. V prípade tohto výpovedného dôvodu ustanovuje zákon minimálne trojmesačnú dobu (výpovednú lehotu), po ktorú musí byť nájomca v omeškani, aby toto konanie bolo možné kvalifikovať ako hrubé porušenie povinností a teda aby bolo možné z tohto dôvodu dať výpoveď. V prípade, ak po nadobudnutí účinkov výpovede nájomca v stanovenej lehote nevyprace byt alebo nebytový priestor, je možné sa splnenia uvedenej povinnosti domáhať na súde žalobou. Ak sa však prenajímateľ rozhodne pre cestu prostredníctvom všeobecného súdu, musíme upozorniť na niektoré

Ak sa návrh podá včas, je nutné upozorniť, že v zmysle zákona č. 71/1992 Zb. o súdnych poplatkoch, poplatok za návrh je vo výške 99,50 EUR. Nakoľko ide o sporové konanie, sú s tým logicky spojené ďalšie finančné náklady. Najpodstatnejšou skutočnosťou je však priemerná dĺžka konania v občiansko-právnych veciach. V roku 2016 bola jeho priemerná dĺžka 17,9 mesiacov a v roku 2017 až 20,8 mesiacov. Takýmto spôsobom prenajímateľ stratí nesmierne veľa času, kým súd dospeje k rozhodnutiu. Počas jeho plynutia je pritom vo vzťahu k nájomcovi bezmocný. Napokon ak už súd vo veci rozhodne, v rozhodnutí uvedie lehotu, do uplynutia ktorej je nájomca povinný nehnuteľnosť vypratať. Ak nájomca túto povinnosť nesplní v súdom určenej lehote, nadobudne rozhodnutie súdu vykonateľnosť a až následne môže prenajímateľ podať návrh na vykonanie exekúcie.

### Dá sa to aj oveľa rýchlejšie a lacnejšie

V praxi sa veľmi často stretávame s otázkou, či môže byť podkladom pre vykonanie exekúcie vypratania notárska zápisnica. Vo všeobecnosti možno odpovedať, že áno, môže byť, a považujeme ju za najefektívnejší, najlacnejší a predovšetkým najrýchlejší spôsob ako dosiahnuť úspešné vypratanie nehnuteľnosti.

Veľkou výhodou notárskej zápisnice je reálny čas jej spisania. Exekučný titul v tejto forme je re-

álne vytvorený len za čas, za ktorý sa spíše u notára. Oproti niekoľko mesačným až niekoľko ročným konaniam na súdoch je to najefektívnejší spôsob získania priamo vykonateľného exekučného titulu. Ďalšou výhodou je poplatok za spísanie notárskej zápisnice. Nielenže tento poplatok je nižší ako poplatok za návrh v súdnom konaní, ale v nájomnej zmluve možno dohodnúť aj povinnosť nájomcu uhradiť aj poplatok za spísanie notárskej zápisnice, čím samotná zápisnica slúži ako prirodzený filter na nájomcov, nakoľko nájomca s vážnym zámerom predmet nájmu užívať, tento poplatok uhradí. Ako prirodzený filter slúži aj súhlas povinnej osoby (nájomcu) s vykonateľnosťou notárskej zápisnice. Ak ide totiž o nájomcu s vážnym zámerom predmet nájmu užívať, predmetnú zápisnicu podpíše, napriek skutočnosti, že bol vopred oboznámený s možnosťou vypratania. S notárkou zápisnicou teda prenajímateľ nielenže výrazne ušetrí finančné prostriedky, ale čo je podstatnejšie ušetrí predovšetkým neporovnateľne viac času oproti vyprataniu súdnou cestou.

### A čo povinnosť zabezpečiť bytovú náhradu?

V zmysle zákona, nájomcovi spravidla neprináleží bytová náhrada v prípade výpovede danej pre hrubé porušenie povinností vyplývajúcich z nájmu bytu. V zmysle § 712a ods. 3 Občianskeho zákonníka „Ak sa nájomný pomer skončil z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomcovi, ktorý preukáže, že je v hmotnej núdzi z objektívnych dôvodov, nájomca má právo len na náhradné ubytovanie. V iných prípadoch skončenia nájomného pomeru z dôvodu podľa § 711 ods. 1 písm. d) nájomca nemá právo na bytovú náhradu.“ Dôvodom skončenia nájomného pomeru podľa § 711 ods. 1 písm. d) pritom rozumieme ak „nájomca hrubo porušuje svoje povinnosti vyplývajúce z nájmu bytu najmä tým, že nezaplatil nájomné alebo úhrady za plnenia poskytované s užívaním bytu za dlhší čas ako tri mesiace, alebo tým, že prenechal byt alebo jeho časť inému do podnájmu bez písomného súhlasu prenajímateľa.“ V praxi sa stáva,

že prenajímateľa zo strachu, že práve z dôvodu preukázaného stavu hmotnej núdze z objektívnych dôvodov budú povinní zabezpečiť nájomcovi bytovú náhradu, namiesto vypovedania nájmu a následného vypratania s takýmto nájomcom uzatvoria splátkový kalendár, ktorý sa v konečnom dôsledku aj tak plniť nebude.

V marci 2017 bol ale prijatý zákon, ktorým sa menil a doplnil zákon č. 417/2013 Z. z. o pomoci v hmotnej núdzi. Táto zmena priniesla sprísnenie podmienok posudzovania stavu hmotnej núdze a takpovediac „nahrala do karát“ aj prenajímateľom, nakoľko počnúc touto zmenou nájomcovia oveľa zložitejšie preukazovali, že sa skutočne nachádzajú v stave hmotnej núdze a že daný stav nastal z objektívnych dôvodov. Počnúc platnosťou tejto zmeny zákona došlo k vyprataniu 3139-ich „neplatičov“, z ktorých bola bytová náhrada zabezpečená len 926-ím. V tejto súvislosti však treba pripomenúť, že existuje aj skupina osôb upravená v § 7 ods.2 zákona č. 417/2013 Z. z., pri ktorej sa napriek vypovedaniu nájmu z dôvodu neplatenia nájomného stav hmotnej núdze neposudzuje a vzniká im nárok na bytovú náhradu.

Preto máme zato, že je vždy potrebné každý prípad vypovedania nájomnej zmluvy posudzovať individuálne, vzhľadom na dôsledky spojené so skončením nájmu. Z daného dôvodu odporúčame vždy uzatvárať nájomné vzťahy na dobu určitú. Ak je totiž nájom uzatvorený na dobu určitú, v zmysle § 712a ods. 9 Občianskeho zákonníka „pri zániku nájmu dohodnutého na určitý čas nemá nájomca právo na bytovú náhradu,“ a to bez ohľadu na to, či by nájomca preukázal, že sa nachádza v stave hmotnej núdze z objektívnych dôvodov alebo či nájomca patrí do osobitnej skupiny osôb, ktorým by inak pri výpovedi nájmu z dôvodu neplatenia nájomného vzniklo právo na zabezpečenie bytovej náhrady.

Autor:  
JUDr. Tomáš MATLES,  
Združenie pre lepšiu správu bytových domov  
Recenzent:  
JUDr. Mgr. Marek PERDÍK,  
Združenie pre lepšiu správu bytových domov

# Dražba pozemkov v srdci Oravy

## RADY ODBORNÍKA

Koncom septembra pripravila spoločnosť Finlegal services, s. r. o., na návrh mesta Dolný Kubín dražby 16 lukratívnych stavebných pozemkov určených na výstavbu rodinných domov vo vlastníctve mesta, situovaných na sídlisku Brezovec. Dražby pozemkov prebiehali 4. - 25. septembra 2018 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.

Vtedajší primátor mesta Mgr. Roman Matejov zvýhol 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



Mgr. Michaela Macejková, Finlegal services, s. r. o.

obyvateľov mesta nemá s dražbou nehnuteľností doterajšiu priamu skúsenosť, predmetný spôsob speňažovania majetku vo vlastníctve mesta uvítala. O výrazne prevažujúcom záujme miestnych o pozemky na výstavbu rodinných domov svedčí aj fakt, že možnosti



**VYŠNÉ HONY**  
IBV Brezovec

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., keďže sa podarilo vydražiť všetkých 16 pozemkov a navýšiť týmto spôsobom cenu dosiahnutej vydražením až o 250 000 €. Vďaka tejto spolupráci sa totiž možno s určitou domnievať, že v dohľadnom čase bude zo strany úspešných vydražiteľov pozemkov začatá výstav-

ba rodinných domov, čo povedie k vybudovaniu novej ulice v metropole Oravy.

Dobrovoľná dražba je jeden z najefektívnejších a najtransparentnejších spôsobov predaja nehnuteľností, ktoré tvoria nevyužitý majetok obce. Do dražby sa môže zapojiť každý, kto včas zloží dražobnú zábezpeku. Cena dosiahnutá vydražením sa môže navýšiť aj o 30 % pôvodnej ceny v dôsledku zvyšovania ponúk záujemcami o predmet dražby, ktorých ponuky sa stretávajú v jednom okamihu na tom istom mieste. Veľkou výhodou je aj fakt, že vydražiteľ neplatí žiadne poplatky. Práve touto formou pred-



Erb mesta Dolný Kubín.

ja sa za pomoci dražobnej spoločnosti osloví čo najviac záujemcov. Financie, ktoré mesto zinkasuje z výťažku predaja nehnuteľností formou dobrovoľnej dražby, môžu byť investované za účelom ďalšieho rozvoja mesta.

Mgr. Michaela MACEJKOVÁ,  
Finlegal services, s. r. o.

## O služby právnej kliniky je v Trnave čoraz väčší záujem

Ďalší cyklus Právnej kliniky pre obyvateľov mesta Trnava, ktorý sa konal v priebehu zimného semestra akademického roka 2018/2019, bol v poradí už piatym cyklom kliniky.

Trnavčania, ktorí majú záujem o poradenstvo v právnych otázkach, majú možnosť aj v priebehu letného semestra každý štvrtok od 21. februára do 9. mája od 15. do 18. hodiny navštíviť priestory Právnej kliniky na Trhovej ul. č. 2 (budova bývalého Tatraskla).

Počas ostatného cyklu prichádzali Trnavčania na kliniku s problémami týkajúcimi sa rodinného práva, susedských sporov, dedenia, poskytnutých pôžičiek či ochrany osobnosti. Nemenej časté sú aj problémy s exekúciami.

A aký prípad utkvel v pamäti supervízora JUDr. Mareka Masláka, PhD.?

„Spomínam si na prípad, keď približne 70-ročná Trnavčanka súd vyzval na doplnenie odvolacích dôvodov a odvolacieho návrhu, hoci z podaného odvolania, ktoré si sama napísala na písacom stroji, tieto dôvody ako aj to, čoho sa domáhala, jednoznačne vyplývali. Preto sa na našu kliniku prišla informovať na znenie konkrétnych paragrafov, na ktoré má odvolať. Formalizmus orgánov verejnej moci často komplikuje občanom život.“

Projekt Právnej kliniky je spoločným projektom mesta Trnava a Právnickej fakulty Trnavskej univerzity v Trnave, ktorého cieľom je pomôcť s riešením právnych problémov obyvateľom Trnavy, najmä tým s nižšou životnou úrovňou, resp. ťažkou sociálnou situáciou.

Na klinike sa nepripravujú konkrétne podania, keďže klinika nenahrádza činnosť advokátov, notárov a iných osôb poskytujúcich právne služby, ani nemôže záväzne radiť občanom. Ide nielen o poskytnutie bezplatných právnych

informácií, usmernení a základnej orientácie v problematike, ale zároveň o predmet pre študentov Právnickej fakulty Trnavskej univerzity, ktorý im umožňuje zvyšovať právnické zručnosti.

(msú)

Mesto TRNAVA

OPĀT ZAČINA  
**PRÁVNA KLINIKA**  
21. FEBRUÁRA AŽ 9. MÁJA 2019

Trhová 2  
každý štvrtok  
od 15.00 do 18.00 h

SUPERVÍZOR  
JUDR. MAREK MASLÁK, PHD.  
Z KATEDRY OBCHODNÉHO A OBČIANSKEHO  
PRÁVA PF TU  
realizuje  
MESTO TRNAVA A PRÁVNICKÁ FAKULTA  
TRNAVSKÉJ UNIVERZITY V TRNAVE

## Petržalka vypísala súťaž na nové logo

Mestská časť Bratislava-Petržalka vypísala súťaž grafických dizajnérov na vytvorenie nového logo. Finančná odmena pre víťaza bude 5000 eur, vrátane vytvorenia dizajnu manuálu.

„Petržalka mala doteraz iba erb, ktorý už nezodpovedá súčasným potrebám modernej komunikácie. Preto sme sa rozhodli, že tak ako veľa iných miest aj Petržalka ako najväčšia mestská časť a de facto tretie najväčšie mesto na Slovensku, si zaslúži funkčné logo, ktoré bude vyjadrovať jej identitu,“ povedal vedúci oddelenia komunikácie s verejnosťou Radovan Choleva.

Súťaž je určená pre profesionálnych grafických dizajnérov, ktorí vo svojej doterajšej minimálne 5-ročnej praxi preukázateľne zrealizovali minimálne 3 grafické návrhy loga, vrátane dizajnu manuálu. Súťaž je anonymná a každý autor do nej môže prihlásiť maximálne tri návrhy. Rozhodovať bude najmä kreatívne spracovanie, unikátnosť a originalita loga, ale aj funkčnosť a technické využitie pre všetky aplikácie.

O víťazovi bude rozhodovať odborná komisia, ktorej členmi sú: Mária Rišková, historička umenia a kultúry, riaditeľka Slovenského centra dizajnu, Stanislav Stankovič, grafický dizajnér, pedagóg, Vysoká škola výtvarných umení, Martin Bajanič, dizajnér, Pekne &



Dobre, Barbora Šajgalíková, dizajnéčka, vedúca oddelenia vizuálnej komunikácie SND a Radovan Choleva, vedúci oddelenia komunikácie s verejnosťou mestskej časti Bratislava-Petržalka.

Návrhy možno poslať do 8. marca 2019.

Viac informácií o súťaži je na stránke <https://www.petrzalka.sk/2019-02-08-graficky-navrh-logo-mestskej-casti-bratislava-petrzalka-a-tvorba-dizajn-manualu/>.

(mú)

# Pozvánka na jarnú konferenciu o správe bytových domov

Združenie pre lepšiu správu bytových domov presadzuje záujmy ako správcov bytových domov a spoločenstiev vlastníkov bytov a nebytových priestorov, tak aj záujmy miest a obcí pri ich rozvoji a riešení problémov v praktickej rovine. Výsledkom širokej aktivity je aj jarná konferencia LEPŠIA SPRÁVA 2019, ktorá sa uskutoční v hoteli Sitno vo Vyhniciach v dňoch 21. – 22. marca 2019.

## Praktické riešenia z prvej ruky

Konferencia je zameraná predovšetkým na praktické riešenia problémov v oblasti správy bytových domov, obnoviteľných zdrojov energie, decentralizácie tepelnej energetiky, ale aj na všetky legislatívne zmeny, ktorými prešiel bytový zákon v poslednom roku (napr. veľká novela č. 283/2018 Z. z. a novela č. 63/2019 Z. z. s účinnosťou od 1. apríla 2019). Do programu sú zaradené aj okruhy tém životného prostredia a technického zabezpečenia budov. Dôležité a prínosné informácie na nej môžu získať aj mestá a obce, ktorým môžu prednášky odborníkov zjednodušiť vedenie miest a obcí, keďže práve tie sú miestom, kde občania so svojimi bytovými spoločenstvami pôsobia. Veď práve mestá a obce sú v neustálom kontakte so svojimi občanmi, kde bytové spoločenstvá svoje nehnuteľnosti spravujú. Možno teda povedať, že mestá a obce spolu s bytovými spoločenstvami aj prostredníctvom rôznych právnych a správnych vzťahov



vytvárajú akoby živý organizmus, na ktorého spolupráci a rozvoji treba neustále pracovať. Práve na našej konferencii budú mať mestá a obce na to ideálnu príležitosť.

## Čo vás na konferencii čaká?

Na konferencii vás čakajú dva dni plné atraktívneho programu, zaujímavých prednášok popredných odborníkov s dlhoročnými skúsenosťami, vysokoškolských pedagógov, predstaviteľov orgánov

verejnej správy, či ministerstiev. Taktiež sa môžete tešiť na interaktívnu komunikáciu medzi prednášajúcimi a hosťami s množstvom zaujímavých tém. Pre našich hostí sme pripravili viac ako 35 odborných prednášok. Priamo počas týchto prednášok budete mať príležitosť klásť prednášajúcim otázky, ktoré vás individuálne zaujímajú, a na ktoré ste doteraz nepoznali odpoveď. Práve na našej konferencii budete mať možnosť dostať tú správnu fundovanú odpoveď na všetky vaše dotazy. Konferen-

cia sa bude odohrávať v dvoch sálach súčasne s paralelným programom, a preto sa vám určite nestane, že si z našej ponuky odborných tém účastník vyberiete práve tú, ktorá ho zaujíma. Úplnou novinkou je živé vysielanie (livestream) z oboch sál konferencie a každý účastník získa prístup k archívu z celého záznamu z konferencie na dva mesiace. Účastníci našej odbornej konferencie sa môžu tešiť aj na tri diskusné fóra s odborníkmi z praxe, a tiež na „Praktikum správcu“, na ktorom sa bude

analyzovať až sedemnást komplikovaných prípadových štúdií z oblasti správy bytového fondu. Pripravený je aj 60-stranový „Praktický manuál ochrany osobných údajov“ v tlačenej podobe, ktorý sa zaoberá takmer všetkými situáciami ochrany osobných údajov v styku s výkonom správy bytových domov. Dávame šancu mladým a na konferencii sme zriadili „Študentskú právnu poradňu“, v ktorej sa môžete študentom práva z Právnickej fakulty UMB v Banskej Bystrici pýtať akékoľvek otázky. Ďalším bonusom pre účastníkov je špeciálna 40% zľava na balíček vzorových zmlúv od ZLSBD a špeciálna zľava od FI-REFLIES na splnenie si svojich cestovateľských snov. Vyvrcholením štvrtkového večera bude aj vyhodnotenie súťaže „Ozeleň si svoj bytový dom“. Veríme, že Váš atraktívny program našej konferencie osloví a už teraz sa tešíme na stretnutie plné nových informácií zlepšujúcich kvalitu života v našej bytoch, mestách a obciach.

ZLSBD



Završením úspešnej implementácie projektu bolo slávnostné požehnanie zrekonštruovanej budovy v sobotu 16. februára 2019 o 13. h počas slávnosti, ktorá predchádzala výročnej členskej schôdzi DHZ Horný Kelčov.

náročnosti budovy DHZ Horný Kelčov“ boli ukončené 31. 8. 2018 podpísaním preberacieho protokolu po obhliadke diela zástupcami dodávateľskej spoločnosti, obce Vysoká nad Kysucou a delegovanými členmi DHZ Horný Kelčov.

Celkové náklady na realizáciu projektového zámery, vrátane novej strechy, odvodnenia budovy a drobných prác, dosiahli sumu 63 929,98 eura.

Počas realizácie exteriérových prác členovia DHZ Horný Kelčov odpracovali 2436 brigádnicových hodín a podieľali sa aj na rekonštrukcii priestorov, ktoré užívajú. Vnútroštruktúra sa začala vymurovaním deliacej priečky, nasledovala montáž drevenej palandy, zateplenie všetkých

stropov, osadenie novej elektroinštalácie, vyrovnanie a vydláždenie podláh, natiiahnutie jemných omietok, natretie soklov a kompletne vymalovanie.

Završením úspešnej implementácie projektu bolo slávnostné požehnanie zrekonštruovanej budovy v sobotu 16. februára 2019 o 13. h počas slávnosti, ktorá predchádzala výročnej členskej schôdzi DHZ Horný Kelčov. Budovu a jej vnútorné priestory slávnostne požehnal Mons. Jozef Hrtuz. Na slávnosti sa zúčastnili krajský riaditeľ HaZz plk. Ing. Jaroslav Kapusniak, PhD., predseda ÚzV DPO SR v Čadci Miroslav Koza, veliteľ ÚzV DPO SR v Čadci Ladislav Šimaško, tajomníčka ÚzV DPO SR v Čadci Marta Balošáková, člen ÚzV DPO SR v Čadci

Marián Šustek, starosta obce Makov Martin Pavlík, starosta obce Vysoká nad Kysucou Mgr. Anton Varecha, poslanci OcZ – Miroslav Dorman, Mgr. Katarína Jantošová, Daniel Lysík, Milan Pivka, hlavný kontrolór obce Ing. Marcel Nekoranec a členovia družobných hasičských zborov.

Úspešnou implementáciou projektu nedošlo len k zlepšeniu vzhľadu budovy hasičskej zbrojnice vo Vyšnom Kelčove, ale predovšetkým k jej zaradeniu medzi energeticky úsporné stavby. Členovia DHZ Horný Kelčov a ich nástupcovia tak získali plnohodnotné zázemie pre svoju činnosť a sídlo organizácie.

Anton VARECHA,  
starosta Vysokéj nad Kysucou  
Snímky: Anton Ďurčanský

Tento projekt je spolufinancovaný zo štátneho rozpočtu Slovenskej republiky z kapitoly Ministerstva vnútra Slovenskej republiky.



# Vlastníci bytov a nebytových priestorov budú mať k svojim peniazom bližšie

## Vlastník nedlhuje správcovi, ale ostatným vlastníkom

Veľká novela zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej len „BytZ“) s účinnosťou od 1. novembra 2018 prináša svoje prvé výsledky, ale aj problémy v praxi. V oblasti vymáhania nedoplatkov od vlastníkov bytov, ktorí si neplnia svoju základnú povinnosť podľa uvedeného zákona vykonávať úhrady do fondu prevádzky, údržby a opráv za plnenia v dome mesačne vopred na účet domu v banke, nastali významné zmeny prijatím novely č. 63/2019 Z. z. s účinnosťou od 1. apríla 2019. Vlastníci bytov a nebytových priestorov tvoria komunitu, ktorá ovplyvňuje životný komfort každého jedného z jej „členov“. Týka sa to kvality susedských vzťahov, vzájomného ovplyvňovania rozhodnutiami na schôdzach a zhromaždeniach o obnove a modernizácii, energetických otázkach, ale aj o finančnej kondícii bytového domu. V zmysle § 13 bytového zákona (zákon č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov) „je s vlastníctvom bytu a nebytového priestoru v dome nerozlučne spojené spoluvlastníctvo spoločných častí domu, spoločných zariadení domu, príslušenstva a spoluvlastníctvo alebo iné spoločné práva k pozemku“, v zmysle ktorého je nevyhnutné si uvedomiť, že vlastníctvo bytu je síce individuálne a výhradne súkromné,

avšak je s ním automaticky spojené spoluvlastníctvo výťahu, schodišťa, všetkých balkónov, celého obvodového plášťa a iných častí a zariadení. Ak je teda v bytovom dome vlastník, ktorý si túto povinnosť neplní, nie je dlžníkom mestského bytového podniku alebo bytového hospodárstva, ale je dlžníkom všetkých ostatných vlastníkov v celom bytovom dome.

## Nové znenie zákona od 1. apríla 2019

Európskym unikátom je ustanovenie § 15 BytZ, ktorým sa priamo zo zákona zabezpečujú pohľadávky vlastníkov bytov a nebytových priestorov. V zmysle uvedeného ustanovenia „Na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok vzniknutých z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech spoločenstva; ak sa spoločenstvo nezriaďuje, vzniká zo zákona záložné právo v prospech ostatných vlastníkov by-



JUDr. Mgr. Marek Perdík, predseda ZLSBD

tov a nebytových priestorov. Vznik a zánik záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností. Záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome možno zriadiť aj v prospech tretej osoby.“

Od 1. apríla sa toto ustanovenie mení a znie : „Na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa domu, spoločných častí domu, spoločných zariadení domu a príslušenstva a na zabezpečenie pohľadávok, ktoré vznikli alebo vzniknú v budúcnosti z právnych úkonov týkajúcich sa bytu alebo nebytového priestoru v dome, ktoré urobil vlastník bytu alebo nebytového priestoru v



dome, vzniká zo zákona k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. **Existencia záložného práva sa zapisuje do katastra nehnuteľností a nemožno ho vymazať počas existencie predmetu záložného práva. Záložné právo k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome možno zriadiť aj v prospech tretej osoby. Záložné právo trvá počas celej existencie predmetu záložného práva.**

## V čom spočíva význam novely zákona

Ustanovenie § 15 BytZ sa síce zmenilo v teoretickej rovine len v niektorých pojmoch, avšak významný je najmä dopad zmeny pre prax. Pre zdôvodnenie prednostného postavenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov pri výkone záložného práva už nebude potrebné argumentovať komplikovanými právnickými kľučkami. Význam spočíva najmä v tom, že:

- výslovne sa určuje, že sú zabezpečené všetky pohľadávky, teda aj budúce a Okresný úrad – katastrálny odbor, sa pri výkone akéhokoľvek záložného práva nemôže pýtať na dátum vzniku ne-

doplatku vlastníka

- zákonné záložné právo nevzniká a nezaniká, ale existuje, čím sa objasňuje irelevantnosť časového hľadiska vzniku alebo zániku nedoplatku

- záložné právo viazne na nehnuteľnosti bez ohľadu na to, ktorý vlastník nedoplatok spôsobil a trvá počas celej existencie bytu alebo nebytového priestoru; správca bytového domu môže vykonávať záložné právo aj v prípade, že nedoplatok „spôsobil“ bývalý vlastník.

## Prednostné postavenie vlastníkov bytov a nebytových priestorov

Právny systém Slovenskej republiky pozná niekoľko typov záložných práv (zmluvné, exekučné, daňové, zákonné a pod.), ktoré sa zapisujú podľa určitého poradia na liste vlastníctva. Ich podstatou je zabezpečovacia funkcia, ale najmä uhradzovacia funkcia, ktorej cieľom je vymożenie nedoplatku výkonom záložného práva. Poradie záložných práv spôsobovalo v praxi veľa problémov vzhľadom na rôzny charakter jednotlivých typov záložných práv. Zákonné záložné právo v zmysle § 15 BytZ malo vždy prednostné postavenie a od 1. apríla 2019 je jednoduchšie tento právny inštitút presadiť v praxi.

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

**Volajte linku lepšej správy.**  
**0800 500 967**  
Bezplatné odborné poradenstvo pre členov ZLSBD. Sme tu pre vás.