

# Čo robiť ak máte v bytovom dome neplatiča? - 1.



Marek Perdík

## Vlastníci neplatia správcovi, ale seba navzájom

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 schôdzkach 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. Z tohto princípu vychádza aj inštitút vzájomnej platobnej povinnosti podľa bytového zákona, v zmysle ktorého „úhrady za plnenia sú vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome povinní mesačne vopred uhrádzať na účet domu v banke do fondu prevádzky, údržby a opráv a úhrady za plnenia“. Ak je teda v bytovom dome vlastník, ktorý si túto povinnosť neplní, nie je dlžníkom správcu bytového domu alebo spoločenstva vlastníkov, ale je dlžníkom všetkých ostatných vlastníkov v celom bytovom dome.

## Ako sa vlastník bytu dozvie o tom že mu niekto z bytového domu dlhuje?

To, či je niekto z vlastníkov dlžníkom, je možné si preveriť nahliadnutím do spoločného výpisu z bankového účtu priamo u správcu kedykoľvek a neobmedzene, alebo na pobočke banky, ktorá vedie bankový účet, a to za šesť mesiacov späťne bezplatne v zmysle § 38 zákona o platobných službách. Správca alebo predseda spoločenstva nie je oprávnený zabrániť vlastníčkovi nahliadnuť do výpisu z dôvodu ochra-

ny osobných údajov. Ako už bolo uvedené vyššie, ide o financie samotného vlastníka a nie správcu a v tomto duchu je podávané aj každé stanovisko samotným Úradom na ochranu osobných údajov.

## Zverejnenie dlžníkov s dlhom nad 500 eur

Bytový zákon umožňuje v zmysle § 9 ods. 3 „správcovi alebo spoločenstvu na účel ochrany majetku vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome zverejňovať zoznam vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, ktorí majú úhrnnú výšku nedoplatkov na preddavkoch do fondu prevádzky, údržby a opráv domu a na úhradách za plnenie aspoň 500 eur“ v určitom rozsahu. Toto právo je silnou pákou na dlžníkov a pokiaľ sa v bytovom dome takýto postup nerealizuje, odporúčam zistiť dôvody a vykonať nápravu. Ide o financie samotných vlastníkov a v praxi je zo strany správcu a spoločenstva často krát tento krok opomenutý.

## Čo robiť ak dlžník aj tak dlh neuhradí?

Typickým postupom na Slovensku je najskôr sa na súdne konania spoliehať ako jedinou možnosť a následne sa na súdne konania sťažovať ako na neefektívne a zdĺhavé. Áno, priemerná dĺžka súdneho konania v občianskych

veciach je viac ako 20 mesiacov, čo nie je vôbec potešujúce číslo. Správcovia a spoločenstvá však majú pri vymáhaní nedoplatkov úplne iné postavenie vďaka legislatívnym možnostiam a v spolupráci s nami sa naši klienti dostali do stavu, v ktorom nie je vôbec potrebné riešiť súdne konania a exekúcie. Šetríme tak náklady na súdne poplatky, poplatky na právne služby, ale hlavne administratívu a čas. Do akej miery sa vlastníci bytov a nebytových priestorov „preberú“ zo stavu, že je o ich nedoplatky postarané, ponechávam na ich uvážení. Chcel by som však apelovať na samotných vlastníkov bytov, ktorí mnoho krát nevedia ako je možné operovať s dlžníkmi a ktorých správca často vo dverách otočí s odpoveďou „my to máme poriešené dobre“. No rád by som si status myšlienky „dobre“ preveril, nakoľko je naša skúsenosť s určitými správcami v Rimavskej Sobote úplne iná.

JUDr. Mgr. Marek Perdík,  
ZLSBD



# Insita 2019

## 15. ročník medzinárodného výtvarného plenára insitných umelcov v skanzene Vihorlatského múzea v Humennom

Vihorlatské múzeum v Humennom pozýva milovníkov insitného umenia do areálu Expozície ľudovej architektúry a bývania (skanzen) Vihorlatského múzea na 15. ročník medzinárodného výtvarného plenára insitných umelcov Insita 2019. Program medzinárodného stretnutia insitných umelcov sa uskutoční v dňoch 14 - 19. júla 2019.

V aktuálnom ročníku predstaví širokej verejnosti insitnú maľbu a rezbu desiat

umelcov zo Slovenska, Maďarska a Poľska. (Janka Cehlárová (SK) - maľba, Rudolf Kotlík (SK) - maľba, Ján Timko (SK) - maľba, Martin Uličný (SK) - maľba, Marek Zimka (SK) - maľba, Lucia Vicová, (SK) - maľba, János Gál (HU) - maľba a rezba, Marjan Antoni Pażucha (PL) - maľba a rezba, Ryszard Wysocki (PL) - rezba, Beata Wojtowicz (PL) - maľba). Väčšinu hosťujúcich umelcov tvoria v tomto roku autori, ktorí sa plenéru v skanzene Vihorlatského múzea zúčastňujú po prvýkrát. Ich autorské diela budú opäť vznikáť pred zrakmi návštevníkov denne od 9. do 18. hodiny (okrem dňa 16. 7. 2019).

V rámci plenérového programu sa dňa 18. júla so začiatkom o 16. hodine v areáli skanzenu uskutoční slávnostná vernisáž výstavy insitnej drevorezby zo zbierok Vihorlatského múzea v Humennom pod názvom *Z dreva - zo srdca*. Výstavná kolekcia do 31. augusta 2019 ponúka tri desiatky diel európskych rezbárov, ktorí sa počas uplynulých ročníkov zúčastnili medzinárodného výtvarného plenára Insita. Súčasťou záverečného programu 15. ročníka medzinárodného výtvarného plenára insitných umelcov v skanzene Vihorlatského múzea Insita 2019 bude sprístupnenie výstavy novovzniknu-

tých autorských diel insitných umelcov. Diela budú spolu s tematickou výstavou *Z dreva - zo srdca* vystavené v areáli skanzenu počas letnej sezóny a stanú sa súčasťou múzeom budovaného zbierkového fondu európskeho insitného umenia.

Múzejným zámerom je podporiť spo-

luprácu pri rozvíjaní výtvarných zručností v insitnom umení a prejavoch ľudovej tvorby, ako súčasť spoločných hodnôt európskeho kultúrneho dedičstva. Projekt z verejných zdrojov podporil Fond na podporu umenia.

Mgr. Jana Fedičová,  
Vihorlatské múzeum v Humennom



POĎ NA FUTBAL  
DO PICHŇÍ!

JUL  
27  
2019

18:00 | SOBOTA  
PICHŇE - FA GALCŇ  
INŠTÍK - ZK AMFÍTEATRŇ  
SAHAT SI MOŽE KAŠT.  
KTO SI PRÍDEŠ KOPACŇ

**ASG**  
ANDREJ SMOLAK  
GALLERY  
**Umenie pomáhať**

**Zbierka na liečbu  
Renáty Dudovej**  
za každých 10 € dostanete  
v galérii obrazovú reprodukciu  
podľa vlastného výberu.  
Urobíte si radosť  
a pomôžete

# Čo robiť ak máte v bytovom dome neplatiča? - II.



Marek Perdík

V prvej časti článku som sa venoval všeobecnej problematike platobnej povinnosti vlastníkov bytov a nebytových priestorov a možnostiam jednotlivých vlastníkov dozvedieť sa o existencii a o výške dlhu. Nie je totiž všeobecnou samozrejmosťou, že predseda spoločenstva vlastníkov bytov a nebytových priestorov alebo správca sprístupní dokumentáciu ohľadom správy bytového domu vrátane výpisu zo spoločného účtu bytového domu. V druhej časti príspevku sa budeme venovať praktickým možnostiam vymoženia dlžných súm.

**Nečakajte zbytočne kým bude suma narastať**

Vadí niekomu jedna neuhradená zálohová platba? Zrejme ani nie, ale čo druhá? Bude predseda spoločenstva, správca bytového domu, alebo dokonca niektorý z vlastníkov riešiť túto skutočnosť? Zatiaľ som sa nestrelol s tým, že by sa zodpovedná osoba zaoberala tým, že niektorý vlastník neplatí, aj keď

nepravdepodobne. Až dovedy, pokiaľ dlh nenarastie do výšky 600 až 900 eur. V takomto prípade sa však zabúda na to, že dlžník nezabudol vykonávať úhrady len tak. Ak áno, týka sa to len 0,01 % vlastníkov. Zvyšná skupina neplatí z dôvodu, že vykonáva úhrady buď iným veriteľom, alebo na tieto úhrady jednoducho nemá. A to práve z dôvodu, že vykonáva úhrady iným subjektom. Vo vzťahu k ostatným vlastníkom je táto informácia nepodstatná a oveľa dôležitejšie je to, že sa v týchto veciach nekoná. Našou štatistikou na vzorke niekoľkých správcov sme dospeli k záveru, že pokiaľ sa pozornosť venuje dlhu hneď od momentu, v ktorom vznikol a bez ohľadu na jeho výšku, dosahuje sa oveľa vyššia efektívnosť vymoženia dlhov. Nie je nutné čakať na zbytočné narastanie nedoplatkov. Pre tento postup som nikdy nenašiel žiadny ani právny, ani iný argument. Naopak, existuje mnoho argumentov, prečo nečakať a konať hneď. Spomeniem iba jeden hlavný - je vždy lepšie buď uhradiť alebo splácať nižší nedoplatok, než vysoký.

**Podávanie žalôb je zbytočným plytvaním financii**

Priemerná dĺžka súdneho konania v občianskych veciach na Slovensku je 21 mesiacov. Nič viac netreba vedieť. A ak sa aj správca alebo predseda spoločenstva rozhodne niekoho žalovať na súde, po jeho ukončení má v rukách papierové rozhodnutie - exekučný titul. Ale sú na účte bytového domu aj financie? A je tu ďalší pro-

blém: ak je na svete vykonateľné rozhodnutie súdu na určitú sumu po xy mesiacoch, je to reálna výška nedoplatku? Ak totiž dlžník neplatil zálohové platby ani počas súdneho konania, dlh o tieto platby narastol a tak sa môžete „točiť“ dookola a dookola. Výsledkom tohto procesu bude existencia niekoľkých súdnych sporov a množstvo súdnych poplatkov a poplatkov za právne služby. Nehovoriac o tom, že o podaní návrhu na vykonanie exekúcie je nutné rozhodovať vlastními nadpolovičnou väčšinou všetkých vlastníkov bytov a NP v bytovom dome v zmysle § 14b ods. 1 písm. o). Správne investovanou energiou a právnymi znalosťami dokážete dosiahnuť stav, v ktorom nebudete musieť žalovať ani jedného vlastníka z titulu neuhradených zálohových platieb. Ak by som na záver mal popísať know-how, teda ako na to, stačí prelistovať medzi našimi referenciami :-)

**Od 1. apríla majú vlastníci superprírodné postavenie oproti bankám**

Pohľadávky vlastníkov sú priamo zo zákona zabezpečené záložným právom k bytu alebo nebytovému priestoru dlžníka v zmysle § 15 zákona č. 182/1993 Z. z. (BytZ). Toto ustanovenie hovorí o tom, že „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“. Text zvýraznený hrubým je predmetom novely zákona č. 63/2019 Z. z. s účinnosťou od 1. apríla 2019. Novelou bol odstránený interpretačný chaos v tom, kto je prvý v poradí pri uspokojovaní nedoplatkov napr. pri výkone dražby. Pre vlastníkov bytov a nebytových priestorov už nebude interpretačne komplikované tento fakt obhájiť.

Uvedomujem si, že celý proces vymáhania nedoplatkov spolu s právnym výkladom výkonu zákonného záložného práva (§ 15 BytZ) je na dlhší článok alebo viac častí. Mojou snahou bolo ale stručne poukázať na procesy, ktoré mi práve v Rimavskej Sobotě ako rodenému „soboťanovi“ chýbajú. V prípade otázok alebo evidovania nedoplatkov sa na nás môžete kedykoľvek obrátiť.

JUDr. Mgr. Marek Perdík, ZLSBD



**ZLSBD**  
združenie pre lepší  
správu bytových domov

## Stakčínčania festivalovali

Stakčín je obcou s bohatou kultúrnou tradíciou, ktorá pre svojich občanov organizuje viacero kultúrnych, športových a spoločenských podujatí. K najobľúbenejším patrí folklórny festival, na ktorom sa každoročne zúčastňuje okolo tisíc návštevníkov. Nebolo tomu inak ani tento rok. 13. júla sa v atraktívnom prostredí obecného parku konal už 20. ročník Stakčínkeho festivalu ľudového umenia.

Tohoročná slávnosť tradičnej ľudovej kultúry bola venovaná 50. výročiu založenia miestneho folklórneho súboru Beskyd, ktorému bolo uznesením obecného zastupiteľstva udelené mimoriadne ocenenie za dôstojné reprezentovanie obce, za šírenie a propagáciu folklórneho bohatstva rusínskych ľudových piesní a za aktívnu pomoc pri organizovaní kultúrnych a spoločenských podujatí v obci. Ocenení

boli súčasní aj bývalí členovia súboru. Svoje umenie na pódium každoročne odprezentujú folklórne telesá z blízkeho i vzdialenejšieho okolia. Medzi účinkujúcimi boli deti z tunajšej materskej školy, heligonkár Jožko Laurič, folklórne súbory Duma, Lude spud Beskyda, Vihorlat, Šiňava, Beskyd, súbor z Veľkého Berezného, ženské spevácke skupiny Prameň, Polonina, Starinčanka i mužská spevácka skupi-

na Kyčera. Najväčšiu pozornosť publika si vyslúžilo vystúpenie Štefana Šteca s kapelou Fajta. Hľadisko i celý priestor pred obecným úradom bolo do posledného miestečka zaplnené skandujúcim davom divákov. O zábavu bolo postarané, spev sa ozýval zo všetkých strán. Ďakujeme účinkujúcim za ich krásne vystúpenie a návštevníkom za podporu folklóru v našom kraji. Mariana Grodzová



Štefan Štec a skupina Fajta



Ženská spevácka skupina Starinčanka



**OBEC STAKČÍN**  
The Stakčín Village - село Стацін - das Dorf Stakčín