

Kataster rozširuje služby pre majiteľov

Odpovedá Úrad geodézie, kartografie a katastra

1. Novinky v e-službách
Najnovšie Úrad geodézie, kartografie a katastra informoval prostredníctvom nového portálu ESKN o elektronických službách, ktoré sprístupnil v rámci projektu Elektronické služby katastra nehnuteľností. Mohli by ste nám poskytnúť bližšie informácie?

Služby sú zatiaľ v overovacej prevádzke. Poskytujú informácie z katastra nehnuteľností o vlastníkoch, správcov, nájomcov a iných oprávnených osobách, o nehnuteľnostiach, o právach k nehnuteľnostiam a súpisoch.

2. Zmluva s družstvom
Môže sa vlastník z katastra dozvedieť, kto má s družstvom uzavretú nájomnú zmluvu na jeho pôdu a či sa dotýčajú aj priame platby z Pôdohospodárskej platobnej agentúry?

Nájomné právo k pozemkom sa v katastri zapisuje len v prípade, ak trvá alebo má trvať najmenej päť rokov a zápis sa vykoná, len ak bude predložený návrh na zápis tohto nájomného práva. V katastri sa nevidujú všetky nájomné práva k pozemkom a ani neobsahuje nejakú ich osobitnú evidenciu. V súvislosti s priamymi platbami je potrebné obrátiť sa na Pôdohospodársku platobnú agentúru.

3. Sledovanie zmien
Chcem ako vlastník nehnuteľností aktivovať novú službu, a síce sledovanie zmien na mojich nehnuteľnostiach. Čo na potrebujem? Je služba s poplatkom?

Službu si môžete aktivovať s elektronickým občianskym preukazom s aktivovaným čipom a čítačkou. Prihlásite sa a vyplníte zverejnený formulár. V takom prípade služba s poplatkom nie je.

4. E-občiansky s čítačkou
Ak vlastním občiansky s aktivovaným čipom a mám aj čítačku, aké výhody mám oproti tým, ktorí nie sú takto vybavení?

Môžete uzatvárať zmluvy a podávať návrh na ich vklad do katastra elektronicky. Ušetrite, keďže v takom prípade sa správny poplatok znižuje o polovicu. Môžete využiť nielen spomínanú službu sledovanie zmien na mojich nehnuteľnostiach, ale môžete využívať všetky elektronické služby, na ktoré je potrebné prihlásenie preukazom s aktivovaným čipom. Občan bez preukazu s aktivovaným čipom a čítačkou na ne nemá prístup.

5. Orientačné ceny
Vie mi už kataster poskytnúť orientačné ceny, za ktoré sa pozemky v určitej lokalite predávajú?

Údaj o cene nie je verejne dostupná informácia. Poskytuje sa len vybraným subjektom výslovne definovaným v katastrálnom zákone, a to na požiadanie vlastníka a na účely plnenia úloh podľa osobitných predpisov aj štátnym orgánom. Teda Národnej banke Slovenska, súdu, prokuratúre, Policajnému zboru, notárovi, exekútorovi, daňovému úradu, správcovi podľa osobitného predpisu. Ale aj určeným znalcom z odboru stavebníctva – odvetvie odhad hodnoty nehu-

teľností, poľnohospodárstvo – odvetvie odhad poľnohospodárskej pôdy, lesníctvo – odvetvie odhad hodnoty lesov a tiež osobe, ktorá vyhotovuje cenové mapy.

6. Zistenie majiteľa
Mám záujem o kúpu pozemku alebo rodinného domu v určitej lokalite. Ako si môžem overiť vlastníka, rozlohu pozemku, prípadne aj parametre stavby?

V mapách katastra portálu ESKN, ktoré sú zamerané na zobrazovanie a interaktívnu prácu s digitálnymi údajmi katastra nehnuteľností. Aktualizované sú na dennej báze, pracujeme vždy s aktuálnymi údajmi katastra. Zistenie vlastníka je s touto službou veľmi jednoduché, pričom podrobné informácie o parcelnom čísle, výmere pozemku, vlastníkovi, ako aj čísle listu vlastníctva, stavbách je možné zistiť jednoduchým kliknutím na parcelu priamo v mape. Ak však používateľovi služby nestačí konzumovať tieto informácie len vizuálne, môže si ich uložiť vo forme zostavy listov vlastníctva v rôznych formátoch. Výhoda použitia máp v portáli ESKN spočíva aj v tom, že používateľovi taktiež umožní po vyhľadani akejkoľvek parcely zo súboru popisných informácií jej okamžité zobrazenie tvaru a polohy priamo v mape doslova na jeden klik.

7. Sporné vlastníctvo
Vlastníctvo je sporné alebo vlastníka nie je známy. Kde je tento údaj evidovaný? Aj na katastrálnej mape?

Vlastnícke a iné vzťahy k pozemkom nie sú predmetom katastrálnej mapy, ale sú súčasťou evidovania v súbore popisných informácií katastra nehnuteľností na liste vlastníctva príslušným kódom. Katastrálnou mapou sa rozumie polohopisná mapa veľkej mierky, zobrazujúca všetky nehnuteľnosti a katastrálne územia evidované v katastri. Pozemky sa v nej zobrazujú prietom svojich hraníc do zobrazovacej roviny a označujú sa parcelnými číslami a spravidla značkami druhov pozemkov.

8. Oprava chýb
Pokiaľ ide o opravu chýb, v akých prípadoch môžu vlastníci podať jednoduchý podnet na opravu?

Ak pôjde o opravu, ktorá sa má vykonať neformálnym spôsobom. Napríklad, ak sa má opraviť nesprávne zapísané meno alebo priezvisko či adresa. Nie je potrebné, aby návrh na opravu chyby obsahoval označenie nehnuteľnosti podľa stanoveného paragrafu katastrálneho zákona – aj pre tieto prípady však musí byť z návrhu zrejme, ktorej nehnuteľnosti sa žiadosť o opravu týka.

9. Kompletný návrh
Ako sa podáva kompletný návrh na opravu chyby v katastrálnom opere, čo má obsahovať?

Obsahovať má označenie navrhovateľa a okresného úradu, ktorému je určený, ďalej čo navrhujete, teda označenie predmetu návrhu a špecifikáciu nehnuteľnosti, ktorej sa návrh týka, a tiež označenie príloh. Návrh na opravu chyby je možné podať v papierovej alebo v elektronickej podobe a tiež ústne do zápisnice.

NEHNUTEĽNOSTI

Vlastníci si už môžu zadarmo aktivovať službu, ktorá bude signalizovať zmeny na ich majetku. Potrebujú na to občiansky s aktivovaným čipom a čítačku. Tu sú ďalšie novinky, na ktoré upozorňujú odborníci.



Uvediete ďalej katastrálne územie, parcelné číslo pozemku, či ide o parcelu registra C alebo E, uvediete druh pozemku a výmeru. Pri stavbe uvediete jej súpisné číslo a parcelné číslo pozemku, kde stojí; pri byte číslo bytu alebo nebytového priestoru, poschodie, číslo vchodu a spoluvlastníckeho podielu na spoločných častiach a zariadeniach domu; a na pozemku, prípadne na prísluší pozemku, uvediete súpisné číslo stavby a parcelné číslo pozemku, kde dom stojí. Ak je nehnuteľnosť v spoluvlastníctve viacerých, uvádza sa i podiel vyjadrený zlomkom k celku.

10. Výška podielu
Notári už budú musieť výslovne uvádzať výšku podielu, ktorý nadobudnú jednotliví dedičia zlomkom. Z akého dôvodu?

Často sa stávalo, že v osvedčení o dedičstve nebola výslovne uvedená výška podielu, ktorú nadobúdali poručníci. Potom bolo na zamestnancoch okresného úradu, aby výšku tohto podielu sami vypočítali. Za správnosť tohto výpočtu by však mal zodpovedať notár, a preto bolo ustanovené, že osvedčenie o dedičstve musí obsahovať aj výslovne uvedenie veľkosti spoluvlastníckeho podielu vyjadreného zlomkom k celku.

11. Rozhodnutie o dedičstve
Čo ak rozhodnutie o dedičstve nebude obsahovať údaj vyjadrený zlomkom k celku?

Ak v osvedčení o dedičstve nebude výslovne uvedená veľkosť spoluvlastníckeho podielu, ktorý nadobúda poručníci, zlomkom k celku, okresný úrad ho vráti notárovi na doplnenie.

12. Geometrický plán
V akých prípadoch sa k návrhu priloží geometrický plán?

Je potrebné priložiť ho k návrhu na zápis, ak sa pozemok rozdeľuje alebo zlučuje, alebo pri zriadení vecného bremena k časť pozemku alebo pri zápise údajov o stavbách. To platí vtedy,

ak bol geometrický plán úradne overený do 30. 9. 2018. Ak bol úradne overený po tomto dátume, neprikladá sa. Úrad geodézie, kartografie a katastra zaviedol totiž novú metódu na overovanie geometrických plánov.

13. Vecné bremená
Vlastník nehnuteľnosti si chce zriadiť právo prechodu cez cudzí pozemok alebo, čo sa aj bežne stáva, si rodičia chcú zabezpečiť právo doživotného užívania bytu, ktorý darovali. Ako majú postupovať, ak si chcú dať zapísať vecné bremeno do katastra?

Vecné bremeno vznikne až povolením jeho vkladu do katastra nehnuteľností. Preto je potrebné po uzatvorení dohody o zriadení vecného bremena podať návrh na vklad. V návrhu musí byť jednoznačné, že žiadate o povolenie vkladu vecného bremena.

14. Správne poplatky
Aký poplatok sa platí za návrh na vklad vecného bremena?

Rovnaký ako v prípade návrhu na vklad vlastníckeho práva. Výška správneho poplatku závisí od toho, v akej podobe sa návrh podá, a či navrhovateľ žiada rozhodnúť urýchlene. V lehote 30 dní sa platí 66 eur a pri elektronickej podaní 33 eur, v lehote 15 dní 266 eur, pri elektronickej podaní 133 eur, ak podáte oznámenie o zamýšľanom vklade a bez ohľadu na počet právnych úkonov, ktoré sú uvedené v oznámení, sa poplatok znižuje o 15 eur.

15. Oprávnené osoby
Oprávnení z predkupného práva alebo z vecného bremena sa zaradili medzi oprávnené osoby. Aké práva s tým spojené majú?

Nemožno povedať, že sa zaradili medzi oprávnené osoby. Novela katastrálneho zákona len zaviedla jednoznačnú definíciu inej oprávnenej osoby. Doteraz jednoznačná definícia absentovala. Oprávnený z predkupného práva môže, pokiaľ sa domnieva, že jeho predkupné právo bolo porušené, požiadať okresný úrad

o umožnenie nahliadnutia do príslušnej zmluvy, ktorej účastníkom nebol, a ktorou malo byť porušené jeho predkupné právo.

16. Doručovanie do cudziny
Akým spôsobom sa doručujú písomnosti z katastra tým osobám, ktoré sa zdržiavajú v cudzine?

Ak adresu doručenia neuviedli v návrhu na vklad alebo ju nemajú evidovanú v registri obyvateľov, rozhodnutie sa doručuje oznámením na úradnej tabuli okresného úradu a na jeho webovom sídle. Vyvesí sa aj oznámenie o uložení zásielky (rozhodnutia) na katastrálnom odbore okresného úradu a prílohou bude samotné rozhodnutie, pričom rozhodnutie nie je potrebné anonymizovať.

Odpovedá Marek Perdík, právnik a predseda Združenia pre lepší správu bytových domov

17. Nevymožiteľnosť dlhov

Vlani sa zmenil katastrálny zákon a teraz od apríla zákon o bytových a nebytových priestoroch. Viaceré zmeny v nich spolu súvisia a týkajú sa problému nevymožiteľnosti dlhov vlastníkov v bytových domoch. Čo sa zmenilo?

Novela katastrálneho zákona účinná od 1. októbra 2018 mala vplyv najmä na činnosť okresných úradov. Tie od tohto momentu už od správcov bytových domov a od spoločenstiev vlastníkov bytov nesmú požadovať listinu, ktorá preukazuje pohľadávku. Pre okresný úrad to znamená, že už nemôže zisťovať, ako vznikol dlh, ktorý evidujú ostatní vlastníci bytov v konkrétnom dome. Určité zmeny nastali aj pri záložných právach (napríklad na byt), pri ktorých je najdôležitejšie ich poradie. Doteraz bol najväčší problém v tom, že prednostné postavenie sa dalo v praxi len ťažko obhájiť. V prípade záložného práva na byt však platí od 1. apríla 2019 novinka. Záložné právo bude na byt počas jeho existencie, pričom prednosť v prípade uplatnenia tohto práva už budú mať vždy vlastníci v bytovom dome, nie iní veritelia, ako boli doteraz napríklad banky.

18. Nová prax
Dlhy neplatíčov za byt sa po starom vymáhali dosť ťažko, čo neplatíci aj hojne zneužívali. V čom to bude po novom jednoduchšie?

Obhajoba prednostného postavenia vlastníkov bytov a nebytových priestorov si doteraz vyžadovala právnickú akrobaciu. Novelou bytového zákona sa jasne určuje, že nedoplatok naviazaný na byt sa viaže len a len na daný byt – bez ohľadu na osobu vlastníka. Taktiež sa jasne určuje to, že dané záložné právo existuje počas existencie samotného bytu alebo nebytového priestoru a nie je možné ho vymazať. Otázka poradia zapísaných záložných práv tak stráca význam, čím sa prekonávajú aj komplikované zbytočné dôvodové správy. Ak je v bytovom dome neplatič, vlastníci si musia uvedomiť, že ide o ich peniaze. Posielajú úhrady na spoločný účet v prospech všetkých ostatných vlastníkov v dome. Dlužníka je teda nutné vnímať ako svojho dlžníka. Dô-

ležitá je však aj celková finančná kondícia bytového domu, ktorá v prípade neplatičov upadá. Môžu totiž nastať situácie, v ktorých sa nedostatok financií prejaví naplno, napríklad pri neodkladnom riešení havárie, pri akútnej výmene technických zariadení a podobne.

Odpovedá Ondrej Kozlovský, geodet zo spoločnosti Skymove

19. Neznámi vlastníci
Súdy zaťažujú aj spory o hranice pozemkov. Aké odchýlky pri vytýčení hraníc sú prípustné a ako sa dá vyhnúť sporným situáciám, prípadne, čo ak medzi vlastníckmi sú aj neznámi vlastníci, ktorých zastupuje Slovenský pozemkový fond? Vedia im v takých prípadoch pomôcť aj geodeti?

Iné je, ak sú pozemky v zastavanom území obce, a iné, ak sú mimo neho. Teda či ide o intravilán – v prvom prípade, alebo o extravilán – v druhom prípade. V extraviláne budú pozemky usporiadané pozemkovými úpravami, alebo – podľa mňa momentálne najúčelnejším riešením – jednoduchými pozemkovými úpravami, keď prichádza k najúčelnejšiemu rozdeleniu a k eliminácii neznámych vlastníkov v tej časti, kde to je potrebné. Zároveň je to aj najrýchlejšie riešenie. V zastavaných územiach obcí usporiadanie vlastníctva prebieha inak. Geodeti tu vedia pomôcť. Z archívov pozemkovej knihy alebo aj z iných archívov vedia vypátrať dôležité informácie o predkoch a najsť chýbajúce údaje. Nedávna novela katastrálneho zákona dáva katastru kompetenciu opraviť údaje o vlastníkoch aj po tom, čo sa v obci uzavreli registre obnovenej evidencie pozemkov, ktoré už boli zapísané do katastra. Na ich základe sa aj zapisali na listy vlastníctva neznámi vlastníci a je potrebné ich prepísať, alebo, čo je častejšie, najsť ich dedičov.

20. Obmedzené možnosti

Dá sa vôbec po rokoch dopátrať k údajom o pôvodných doteraz nezistených vlastníkoch?

Tu chcem upozorniť aj na to, že od platnosti nariadenia, ktoré sa týka ochrany osobných údajov – GDPR, sa obmedzilo nakladanie s osobnými údajmi aj pôvodných vlastníkov. Dopátrať sa k informáciám je odvtedy náročnejšie. Preto je potrebné dôkladne odovzdať náležitý právny záujem osôb, ktoré hľadajú informácie.

Je tu aj možnosť pozemky usporiadať cez Slovenský pozemkový fond. Upriamim pozornosť hlavne na ustanovenie zákona, ktoré umožňuje usporiadať vlastníctvo k pozemkom zastavaným inými stavbami a primeraným prísluší pozemkom, keď je možné usporiadať si jednoduchšie aspoň stavbu, ktorá leží na pozemkoch neznámych vlastníkov. Iná situácia je v susednom Česku, kde sa pristupuje k hľadaniu neznámych vlastníkov inak a zároveň platí desaťročná lehota na usporiadanie do roku 2023. Po tomto dátume neusporiadané pozemky následne prejdú na štát. Očakávam teda podobný postup aj u nás na Slovensku.

Prílohu pripravili: Helena Kokolová a Táňa Rundesová

UŽ
ZAJTRA
V HN20 OTÁZOK
O BYTOCH

Novinky v právach a povinnostiach

O čom budete rozhodovať už iba
vy samiAké budú povinnosti vášho
správcu

Domová schôdza sa už zvoláva ľahšie

ZÁKON O BYTOCH

Zrušenie čakacej hodinky na domových schôdzach, ale aj nové povinnosti správcov a spoločenstiev vlastníkov bytov. Zmeny zavedené novelou zákona o bytoch platné od novembra už mnohé situácie v praxi zjednodušili. Ich plasy a mínusy vysvetľuje Marek Perdík, predseda Združenia pre lepšiu správu bytových domov.

1. DEFINOVALI SA NOVÉ
POJMY

Nové pojmy sa zaviedli v súvislosti s developerskou výstavbou, ide o pojmy garážové stojisko a skladové priestory. Garážové stojisko je po novom plošne vymedzená časť garáže v dome určená na parkovanie. Nejde o samostatný nebytový priestor, ale o priestor, s ktorým je spojené výhradne užívacie právo. Spoluvlastník domovej garáže má právo užívať ho výhradne pre svoje potreby. Spravidla ide o „hromadné garáže“ so stojiskami vyznačenými vodorovným značením. Do katastra nehnuteľností sa garážové stojisko značí len poznámkou. Skladový priestor je zasa časť nebytového priestoru v dome a je určený na skladovanie. Zároveň je fyzicky oddelený od ostatných častí tohto priestoru.

KOMENTÁR PRÁVNÍKA:

V praxi sa tu rieši najmä otázka novostavieb, v ktorých sú „hromadné garáže“ v spodnej časti domu. Garážové stojisko spoluvlastnía všetci vlastníci bytov a nebytových priestorov v dome. Pozor, nemôže byť predmetom nájmu a nie je možné ho samostatne previesť bez súčasného prevodu bytu.

2. PLATÍ SCHÔDZA
AJ ZHROMAŽDENIE

Rozhodnutia vlastníkov bytov sa po novom prijímajú buď na schôdzi vlastníkov, alebo aj písomným hlasovaním. Na to, aby vlastníci urobili určité rozhodnutie, už nie je nevyhnutné zvoliť výhradne schôdzu, ale za rovnocenné sa považuje aj zhromaždenie.

KOMENTÁR PRÁVNÍKA:

Hlasovania na schôdzi a na zhromaždení sa zrovnoprávnili. Na jednu úroveň sa taktiež dostalo priame hlasovanie (pri osobnej účasti) a písomné hlasovanie. Vítame aj to, že do ucelenej podoby a na jedno miesto v zákone sa zhrnul systém hlasovania vlastníkov. Kým po starom, teda pred novembrom 2018, boli konkrétne kvóra hlasujúcich – potrebné na

skôr utópiu. Je škoda, že sa vlastníci o dianie v dome nezaujmajú a o svojom majetku nechávajú rozhodovať iných.

4. ZMIZLA TAKZVANÁ
ČAKACIA HODINKA

Odstánenie „čakacej hodinky“ priamo nadväzuje na zrušenie uznášaniaschopnosti. Po starom platilo, že na prijatie rozhodnutia na schôdzi bol potrebný súhlas nadpolovičnej väčšiny hlasov prítomných vlastníkov. Ak však schôdza nebola ani hodinu po začatí schôdze uznášaniaschopná, stačila na prijatie rozhodnutia už len nadpolovičná väčšina hlasov prítomných vlastníkov. Novelou sa inštitút „čakacej hodinky“ vypustil a o bežných otázkach, pri ktorých sa nevyžaduje dosahovanie špeciálneho kvóra, je možné rozhodovať ihneď.

KOMENTÁR PRÁVNÍKA:

Zavedením „čakacej hodinky“ sa v minulosti sledovalo len reálne uplynutie jednej hodiny od otvorenia schôdze, aby sa mohlo rozhodovať o tom-ktorom bode. V skutočnosti sa však stávalo, že po hodine bol na schôdzi taký stav, že prišli možno traja vlastníci, no odišli deväti. Novela to však vyriešila.

5. SCHÔDZA SA MUSÍ
KONAŤ DO 15 DNÍ

Ak správca alebo rada spoločenstva dostane od jednej štvrtiny vlastníkov žiadosť o zvolanie schôdze či vyhlásenie hlasovania, musia vlastníkom vyhovieť do 15 dní. Ak tak neurobia, vlastníci môžu zvoliť schôdzu alebo vyhlásiť písomné hlasovanie sami. Toto

DO KONCA JÚNA SA MUSIA VEDENIA SPOLOČENSTIEV
VLASTNÍKOV ZLADIŤ S NOVÝM ZÁKONOM

Ak je zástupcom vlastníkov bytov v dome osoba, ktorá v ňom nevlastní žiadny byt ani nebytový priestor, musia ju vlastníci do konca júna 2019 nahradiť osobou, ktorá takýto bytový priestor vlastní.

však v minulosti nebolo možné. Bežne sa opakovali situácie, že zo strany správcu alebo rady vznikali prieťahy, najmä pre ich nedostatočnú ochotu naplniť vôľu vlastníkov.

KOMENTÁR PRÁVNÍKA:

V praxi sa stávalo, že termín schôdze určil správca alebo rada spoločenstva aj o šesť mesiacov. Tieto prieťahy často viedli k predĺžovaniu či odsúvaniu naplnenia vôle vlastníkov, ktorí sa domáhali práva rozhodovať o svojom majetku. Dnes platí, že schôdza sa musí uskutočniť do 15 dní od doručenia žiadosti štvrtiny vlastníkov alebo od predsedu spoločenstva.

6. ZVOLÁŤ HLASOVANIE
MÔŽU AJ VLASTNÍCI

Zvolávať schôdzu vlastníkov či vyhlasovať písomné hlasovanie môže buď správca, alebo rada spoločenstva. Obyčajne je to podľa toho, či sú schôdza alebo hlasovanie potrebné. Najmenej sa vyhlasujú raz za rok alebo keď o ne požiada aspoň štvrtina vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome, prípadne predseda. Už jedna štvrtina vlastníkov tak môže určiť predmet hlasovania. Najskôr však oň musia požiadať buď správca, alebo radu spoločenstva – ak to tie neurobia do 15 dní od doručenia žiadosti, štvrtina vlastníkov môže

zvoliť schôdzu či vyhlásiť písomné hlasovanie sama.

KOMENTÁR PRÁVNÍKA:

Pred touto zmenou museli vlastníci so schôdzou či s hlasovaním čakať na podnet od správcu alebo rady spoločenstva. Teraz nemusia – na vyhlásenie písomného hlasovania či zvolanie schôdze stačí štvrtina vlastníkov.

7. NEDOPLATKY VYSTRIEDA-
LI POTVRDENIA

Po starom existovalo vyhlásenie správcu alebo predsedu spoločenstva vlastníkov o tom, že vlastníci nemajú žiadne nedoplatky na službách spojených s užívaním bytu. Vyhlásenie o nedoplatkách nahradilo potvrdenie súvisiace s bytom. Zmena je v tom, že obsah potvrdenia sa zmenil na pozitívne konštatovanie: úrad už neakceptuje fakt, že vlastníci nemajú nedoplatky, ale po novom akceptuje to, že vlastníci majú potvrdenie o tom, že na byt sa nevziažu nedoplatky. Inštitút potvrdenia má za úlohu chrániť „slabšiu“ stranu zmluvného vzťahu pri prevode bytu, teda najčastejšie osobu, ktorá byt získala a nemusí si byť vedomá, ako užíval byt jeho predošlý vlastník.

KOMENTÁR PRÁVNÍKA:

Je správne, ak správca vydá potvrdenie na byt, nie na aktuálneho vlastníka nehnuteľ-

nosti. Problémom však môže byť, že okresný úrad, kde sa potvrdenie predkladá, neskúma legitimosť správcu alebo predsedu spoločenstva. Neurčuje sa ani, z akého dátumu má byť potvrdenie. Nepochopiteľné je aj to, že má byť povinnou prílohou zmluvy o prevode a netýka sa prechodu vlastníckeho práva, napríklad pri prechode na dobrovoľnej dražbe.

8. ZAVIEDLO SA ČASOVÉ
KRITÉRIUM

Od novembra 2018 platí, že ak sú v dome vchody rozdelené medzi viacerých správcov, takáto správa nie je možná, pretože jeden bytový dom ako celok môže mať len jedného správcu – zaviedlo sa kritérium, že platí tá zmluva, ktorá sa uzatvorila skôr. Existuje však aj hybridná forma správy na základe mandátnej zmluvy. Uzatvára sa tak, že sa mandátnou zmluvou mandatár (správca bytového domu) zaväzuje, že pre mandanta (spoločenstvo vlastníkov) na jeho účet zariadi za odplatu určitú obchodnú záležitosť, pričom mandant sa zaväzuje mu za to zaplatiť.

KOMENTÁR PRÁVNÍKA:

Hoci medzi mandantom (spoločenstvom vlastníkov) a mandatárom (správcem) ide o obchodný vzťah, problémom je chýbajúca regulácia vzťahu pri výkone správy bytových domov. Ak sa totiž mandátnou zmluvou prenesie väčšia časť správy na mandatára, ide v právnom zmysle o „skrytú“ zmluvu o výkone správy, ktorá je neplatná. Potvrdil to aj rozsudok vynesený v takomto prípade Krajským súdom v Nitre v júni 2014.

9. ZJEDNOTENIE LEHOTY
NA SEDEM DNÍ

Zákon presne definoval, koľko dní pred termínom bolo treba oznámiť zvolanie schôdze alebo písomného hlasovania a koľko dní po termíne sa musela zverejniť zápisnica zo schôdze či z písomného hlasovania. Tieto lehoty však boli vo všetkých prípadoch odlišné. Po novom sa všetky zjednotili na sedem dní.

KOMENTÁR PRÁVNÍKA:

Zmena spočívajúca v zjednotení lehoty oznámiť konanie schôdze alebo termín písomného hlasovania na sedem dní vopred spolu s lehotou na zverejnenie zápisnice na sedem dní od konania zjednodušila a sprehľadnila celú záležitosť okolo termínov.



ILUSTRÁČNÁ SNÍMKA: DREAMSTIME

Pokračovanie na strane 16 ➔

Domová schôdza...

➔ Dokončenie zo strany 15

10. VLASTNÝ SPÔSOB DORUČOVANIA

Oznámenie o schôdzi alebo písomnom hlasovaní by malo byť každému vlastníčkovi doručené v listinnej podobe. Toto však nie je možné zrealizovať bez súčinnosti s adresátom, preto sa určil spôsob doručenia. Bytový zákon umožňuje vlastníčkovi zvoliť si v zmluve o výkone správy alebo v zmluve o spoločenstve aj iný spôsob doručovania než formou listu. Napríklad prostredníctvom e-mailových správ, SMS alebo vyvesením na domovej nástenke. Je však nutné, aby elektronické doručenie smerovalo na adresu oznámenú a potvrdenú vlastníčkom. To, že elektronická adresa patrí naozaj dotknutému vlastníčkovi, musí byť preukázateľné.

KOMENTÁR PRÁVNÍKA:

Dôvodová správa k novele bytového zákona uvádza, že vlastníci by si mali v zmluve dohodnúť taký spôsob doručovania oznámení, aby ich dostal každý z nich.

11. POVERENÁ OSOBA

Od novembra 2018 podpisuje zmluvu o výkone správy, zmluvu o spoločenstve, ako aj ďalšie zmluvy a ich zmeny schválené vlastníckmi, osoba, ktorú tým poveria samotní vlastníci. Ide o nový inštitút a rozhoduje o ňom nadpolovičná väčšina všetkých vlastníkov.

KOMENTÁR PRÁVNÍKA:

Ide o výrazné zjednodušenie praxe, pretože všetky zmluvy, o ktorých vlastníci rozhodli, bude za nich podpisovať vždy len jedna poverená osoba. Nie je nutný podpis všetkých vlastníkov.

12. ZNENIE ZMLUVY O SPOLOČENSTVE

Po novom musí predseda spoločenstva vlastníkov bytov a správca bytového domu doručiť celé znenie zmluvy o spoločenstve a zmluvy o výkone správy každému vlastníčkovi bytu alebo nebytového priestoru. Je nutné, aby mal platné znenie zmluvy k dispozícii každý vlastníč. Len tak totiž môžu všetci poznať jej obsah a prípadné zmeny.

KOMENTÁR PRÁVNÍKA:

Touto novelou sa bral ohľad najmä na tých, ktorí sa z nejakého dôvodu nemohli zúčastniť na

hlasovaní. Doručovať aktuálnu zmluvu v dome, ktorý má viac ako 100 bytov, každému vlastníčkovi nie je jednoduché. Zmluva môže mať niekedy aj vyše 20 strán. Preto odporúčame zvoliť si v zmluve o spoločenstve a v zmluve o výkone správy doručovanie iným spôsobom než v listinnej podobe, napríklad e-mailom.

13. LISTINA O VÝKONE SPRÁVY

Povinnosť pristúpiť k zmluve o spoločenstve a výkone správy nadobudnutím vlastníctva bytu alebo nebytového priestoru sa v praxi realizovala formou vyhlásenia. Nadobúdateľ urobil toto vyhlásenie v zmluve o prevode vlastníctva. Nerobil ho však voči ostatným vlastníčkom v dome, ale výlučne voči osobe, od ktorej nehnuteľnosť získal. Novou úpravou pristupuje nový majiteľ k zmluve už nadobudnutím vlastníckeho práva. To platí aj v prípade nadobudnutia spoluvlastníckeho podielu k bytu alebo nebytovému priestoru v dome.

KOMENTÁR PRÁVNÍKA:

Úprava zákona jednoznačne oslobodila nových majiteľov od akéhokoľvek ďalšieho právneho úkonu voči správcovi alebo voči ostatným vlastníčkom.

14. ZÁSTUPCOM VLASTNÍKOV MÔŽE BYŤ LEN VLASTNÍK

Zástupcom vlastníkov môže byť len niekto z vlastníkov bytov alebo nebytových priestorov v dome. Ak vlastníčkom nie je, musia ho vlastníci vymeniť do konca júna 2019. Zástupca informuje vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome o činnosti správcu a o dôležitých otázkach, ktoré sa týkajú správy domu. Môže ísť o poruchy spoločných zariadení, ktoré obmedzujú prevádzku domu, ako je porucha výfahu, dodávka médií alebo ich nedostatočná funkčnosť. Ďalej môže ísť o poškodenie spoločných častí alebo spoločných zariadení domu.

KOMENTÁR PRÁVNÍKA:

Zástupca vlastníkov musí správcovi tlmočiť ich požiadavky v súlade so zmluvou o výkone správy. Všetky úkony, ktoré má zástupca vlastníkov robiť pri komunikácii so správcem, by mali vlastníci schváliť a spísať v zmluve. Tá slúži ako podklad aj na kontrolu, či to zástupca vlastníkov robí.

POZOR!

Zástupca vlastníkov nemôže sám rozhodovať o veciach, o ktorých môžu rozhodovať len vlastníci.

15. ODSTRÁNENIE PORUCHY

Ak sa pri kontrole technického zariadenia zistí, že jeho stav bezprostredne ohrozuje život, zdravie alebo majetok, správca alebo predseda spoločenstva musia aj bez súhlasu vlastníkov zabezpečiť odstránenie chyby alebo poruchy. Týka sa to všetkých vyhradených technických zariadení, ktoré sú spoločnými zariadeniami domu. Ide najmä o výťahy, bleskozvody, elektroinštalácie, plynové rozvody, kotolne, tlakové nádoby a komíny. Tieto zariadenia spadajú do kategórie s povinnou revíziou stavu bezpečnosti v lehotách, ktoré určuje špeciálny predpis.

KOMENTÁR PRÁVNÍKA:

Ak revízia preukáže poruchy, ktoré ohrozujú život, zdravie či majetok, správca alebo predseda musia zabezpečiť ich bezodkladné odstránenie aj bez schválenie vlastníkov. Musia to však urobiť aj vtedy, ak by sa vážne nedostatky zistili pri obhliadke technického stavu domu, napríklad po extrémnom prejave počasia. Práve to totiž môže spôsobiť škody. O odstránení havárie a jeho finančnom zabezpečení nemôžu rozhodnúť vlastníci - pre časovú núdzu.

16. POVINNÁ AGENDA

Správca i spoločenstvo musia uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov vrátane zápisnic zo zhromaždení, schôdzí vlastníkov a z výsledkov písomných hlasovaní. Zároveň musia viesť zoznam a dokumentáciu súdnych sporov, ktoré sa týkajú domu. Je nutné, aby tiež priebežne aktualizovali evidenciu rozhodnutí vlastníkov. Predseda alebo správca zodpovedá aj za správnosť evidencie a musí vlastníčkovi na požiadanie umožniť nahliadnutie do dokladov, ktoré sa týkajú správy domu alebo čerpania fondu prevádzky, údržby a opráv. Vlastníci majú právo robiť si z týchto dokumentov výpisy, odpisy a kópie a môžu si uplatňovať svoje práva

vyplývajúce zo zodpovednosti za poruchy v dome.

KOMENTÁR PRÁVNÍKA:

Dokumentácia bytového domu sa týka nielen toho, ako je dom postavený, ale aj ako „funguje“, pričom patrí vlastníčkovi, nie správcovi alebo predsedovi spoločenstva. Najmä preto sa zaviedla povinnosť evidovať a uchovávať všetky prijaté rozhodnutia vlastníkov a priebežne ich aktualizovať. Sekundárnym dôvodom je chýbajúca dokumentácia pri zmene formy správy bytového domu, napríklad zo spoločenstva na správcu alebo zo správcu na iného správcu. Riešením by mohlo byť digitálne uloženie kompletnej dokumentácie prístupnej každému vlastníčkovi.

17. ZABEZPEČENIE VŠETKÝCH POHĽADÁVOK VLASTNÍKOV

Na zdôvodnenie prednostného postavenia vlastníkov pri výkone záložného práva už nebude potrebné komplikovane právnický argumentovať. Po novom sa zabezpečujú všetky pohľadávky vlastníka bez ohľadu na dátum ich vzniku. Katastrálny odbor okresného úradu sa pri výkone akéhokoľvek záložného práva nemôže pýtať na dátum, kedy nedoplatok vlastníka vznikol.



Pozorne zvážte, kto sa bude starať o váš dom

SPRÁVCOVSTVO

O váš bytový dom sa môže starať správca alebo si môžete zriadiť spoločenstvo. Je to podobné, ako keď sa rozhodujete, či si budete dom upratovať sami, alebo prostredníctvom firmy. Aké výhody, povinnosti a riziká so sebou prináša každá z foriem, objasňuje Jakub Kedrovič zo správcovskej spoločnosti Vodotika-MG.

A) SPRÁVA BYTOVÉHO DOMU

- Správca má zákonnú zodpovednosť za vykonávanie správy. Z tohto dôvodu je poistený proti škodám, ktoré svojou činnosťou môže spôsobiť.
- Podľa zákona musí byť správa bytového domu odborná.
- Aj v prípade, že sú niektorí mestnanci správy na dovolenke alebo sú práceneschopní, správa bytového domu prebieha nepretržite a stabilne každý deň.
- Správca bežne zabezpečuje správu 10, 20 či viac rokov.
- Starostlivosť o malé bytové domy je obvyčajne pre správcov nerentabilná. Preto majú vlastníci bytov v malých domoch často problém zohnať vhodného správcu.
- Spoločnosť, ktorá je správcem, zabezpečuje odborné činnosti a služby, ktoré si prevádzka domu vyžaduje. Vedie agendu domu, účtovníctvo, rozpočítavanie a zastrešuje požiadavky vlastníkov bytov. Stará sa o výmenu žiaroviek, opravu a obnovu domu a spoločných priestorov a niekedy zastrešuje aj údržbu zelene a okolia domu.

B) SPOLOČENSTVO VLASTNÍKOV BYTOV

- Predseda spoločenstva nesie zodpovednosť len do výšky svojho majetku, čo nemusí ani zďaleka pokryť vzniknuté škody.
- Odbornosť predsedu je čisto náhodná a so spravovaním nemusí mať žiadne skúsenosti.
- Ak napríklad predseda ochorie alebo odíde na dovolenku, v tomto čase nemôže vykonávať žiadne služby pre dom.
- Pozície predsedu sa často ujme nezamestnaná osoba, ktorá sa po získaní novej práce môže prestať starať o dom, a to najmä z dôvodu nedostatku času.
- Predseda spoločenstva môže svoj byt v dome, o ktorú sa starať, kedykoľvek pre-

dať. V prípade, že z dôvodu presťahovania stratí záujem starať sa oň, musí si spoločenstvo zvoliť nového predsedu. Problém nastáva aj pri neočakávanom úmrtí alebo vážnych zdravotných problémoch.

- Spoločenstvo vlastníkov bytov je skôr vhodné pre malé bytové domy.
- V prípade nespokojnosti so spravovaním domu sa každou sťažnosťou môžu zhoršovať susedské vzťahy.

POZOR!

Na zabezpečenie všetkých úkonov, ktoré si starostlivosť o bytový dom vyžaduje, môže predseda spoločenstva zaviazat mandátnou zmluvou spoločnosť, ktorá robí dojem, že vykonáva činnosť správcu. Spoločnosť zaviazaná mandátnou zmluvou však nenesie za dom žiadnu zodpovednosť. Zákon hovorí len o zodpovednosti predsedu spoločenstva.

ČO MUSÍ OBSAHOVAŤ ROČNÉ VYÚČTOVANIE SLUŽIEB ZA BYT

- správca domu musí vždy do konca mája urobiť ročné vyúčtovanie nákladov za minulý rok
- vo vyúčtovaní musia byť uvedené údaje o majiteľovi bytu alebo nebytového priestoru, časové obdobie vyúčtovania, spotrebovaná energia za celý bytový dom a zvlášť za konkrétne priestory podľa nameraných údajov, vyhodnotenie a porovnanie jednotlivých spotrebovaných energií za predchádzajúce obdobie, preplátok alebo nedoplatok za vyúčtovacie obdobie a rozúčtovanie poskytnutých služieb a plnení počas vyúčtovacieho obdobia

Zdroj: správcovská spoločnosť Údržba domov

Prílohu pripravili:
Zuzana Dzvoničková
a Táňa Rundesová

HN CLUB pripravuje pre svojich členov diskusné fórum Hospodárskych novín

Developerský boom, ktorý zmení Slovensko

20. jún 2019 o 10.00

Radisson Blue Carlton Hotel
Bratislava



Pavel Pelikán
výkonný riaditeľ J&T REAL ESTATE, a. s.



Tomáš Jurdák
výkonný riaditeľ Real Estate MiddleCap



Juraj Droba
Predseda Bratislavského samosprávneho kraja

Vstup len s pozvánkou

HN CLUB

Generálny partner

JTRE

Hlavný partner

MiddleCap
REAL ESTATE

hnclub.sk