

**UŽ  
ZAJTRA  
V HN**

## 20 OTÁZOK A ODPOVEDÍ O DRUŽSTEVNÝCH BYTOCH



# Bytové družstvo má rovnaké povinnosti ako bežný správca

### MAJETOK

Ak je správcom bytovky družstvo, týkajú sa ho pri spravovaní bytov tie isté povinnosti ako bežného správcu.

Ak nájomca prevedie družstevný byt na seba, zaniká mu nárok na vrátenie členského podielu v družstve.

**Táňa Rundesová**  
tatjana.rundesova@mafraslovakia.sk

### Členským podielom je majetková účasť

Bytové družstvá ako správcovia bytových domov sú špecifické tým, že ich tvoria členovia so svojou majetkovou účasťou v družstve. Majetkovou účasťou člena je členský podiel. Ten je v prípade družstiev zakotvený v stanovách. Členovia sa tak prostredníctvom orgánov – zhromaždenia delegátov, predstavenstva a kontrolnej komisie – môžu podieľať na riadení činnosti družstva, teda vlastnej správckej spoločnosti.

„Pri iných spoločnostiach, ktoré vykonávajú správu bytových domov, takáto možnosť nie je,“ argumentuje Vojtech Molnár, predseda Predstavenstva Slovenského zväzu bytových družstiev. Ako dodáva, členovia sa svojou majetkovou účasťou môžu podieľať na jeho

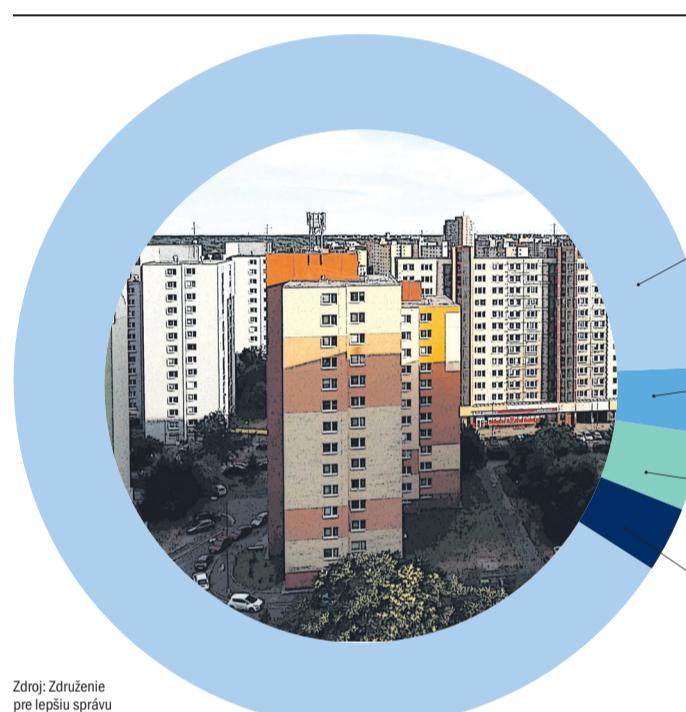
činnosti a taktiež na hospodárení. „Znamená to tiež, že majú nárok na podiel z dosiahnutého zisku. Pri iných spoločnostiach, ktoré vykonávajú správu bytových domov, to možné nie je,“ vysvetľuje predseda.

### Práva a povinnosti bývajúcich

Práva a povinnosti nájomníkov bývajúcich v družstevných bytoch podliehajú stanovám družstva. Tie schvaľuje najvyšší orgán – zhromaždenie delegátov, pričom stanovy musia byť v súlade s Občianskym a Obchodným zákonníkom. Inak sa bytové družstvá, ktoré súčasne vykonávajú aj správu bytových domov, musia riadiť rovnakými zákonmi, ktoré vo všeobecnosti upravujú činnosť správcovkých subjektov, ľudovo povedané správcovi bytoviek. Tieto zákonné pravidlá sú: zákon o vlastníctve bytov a nebytových priestorov a zákon o správcoch bytových domov.

### Standardné verzus družstevné správcovstvo

Správa bytových domov – bez ohľadu na to, kto ju robí –, sa musí robiť v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v dome. Odborníci zdôrazňujú, že či už byty spravuje družstvo, alebo iný subjekt, kvalita správcovstva s tým nesúvisí. Dôležité je to, že správca domu musí byť zapísaný v oficiálnom zozname, ktorý viedie na webovej stránke ministerstva dopravy a výstavby, a musí dodržiavať príslušné



zákon. V takomto kontexte rozdiel medzi družstevnou a štandardnou správou bytov, ako zdôrazňujú právniči, nie je žiadny. V praktickej rovine však môžu byť rozdiely v tom, ako kvalitne sú spravované príslušné bytové domy zo strany konkrétnych subjektov, teda aj družstiev.

### Prekryvanie pojmov

Právniči upozorňujú, že v prípade družstevnej správy bytových domov býva najčastejšou chybou, ak sa zmiestavajú práva a povinnosti družstva ako podnikateľského subjektu (ktorý sa riadi Obchodným zákonníkom)

a družstva ako správcu bytových domov (ktorý sa riadi zákonom o vlastníctve bytov a zákonom o správcoch bytových domov). Podľa právnikov by sa to v praxi stáva nemalo, no stáva sa to.

### Povinnosti správca (aj družstevného)

Každý potenciálny správca, tak v dome s družstevnými, ako aj s ostatnými bytmi, musí vopred požiadať o zaradenie do oficiálneho zoznamu správcov. Do stanú sa doň len subjekty, ktoré splňajú nasledujúce podmienky:

1. odbornú spôsobilosť,
2. poistenie zodpovednosti za škody,
3. zriadenie kancelárie s otváracími hodinami.

V súčasnosti je v zozname zapísaných okolo 660 správcov, z nich je približne 120 družstiev. Ako vysvetľuje právnik Marek Perdik, existuje mnoho subjektov, ktoré tiež

vykonávajú správu bytových domov, no bud nemajú v predmete činnosti správu bytového fondu, alebo nie sú uvedení v zozname správcov. Podľa odporúčania Perdika vlastníci, pokiaľ netvoria spoločenstvo, by si vždy mali preveriť svojho správcu nielen v obchodnom registri, ale aj v spomínanom zozname správcov.

Pokračovanie na strane 16 ↗

## Krok za krokom, ako môžete previesť do svojho vlastníctva družstevný byt a aké dokumenty potrebujete

**1. Člen družstva musí mať v prvom rade platnú nájomnú zmluvu, nesmie byť z družstva vylúčený a musí o prevod bytu požiadať.**

**2. Družstvo je potom povinné previesť byt do vlastníctva svojho člena alebo do vlastníctva nájomcu družstevného bytu. Musí to urobiť do dvoch rokov od podania žiadosti alebo v termíne na základe dohody uzavretej s nájomcom (kupujúcim).**

**3. K termínu prevodu** musia byť medzi družstvom a nájomcom vysopejané finančné vzťahy a zo strany člena či nájomcu musí byť zaplatená cena bytu.

### POZOR!

Cenu bytu pri prevode družstevného bytu do osobného vlastníctva je nesplatený investičný úver a príslušenstvo prispadajúce na tento byt. Prevodom vlastníctva družstevného bytu zaniká nárok člena družstva na vrátenie členského podielu.

**4. Pre prevod bytu družstvo spracuje** všetky potrebné dokumenty – zmluvu o prevode družstevného bytu do vlastníctva aj s návrhom na vklad do katastra.

**5. Povolením vkladu do katastra nehnuteľnosti** sa bývalý člen družstva, prípadne nájomca družstevného bytu, stáva jeho vlastníkom, spolu vlastníkom spoločných časťi a spoločných zariadení domu a tiež spolu vlastníkom pozemku pod domom.

**6. Vlastník bytu podpíše** zmluvu o výkone správy uzavretého medzi vlastníkmi v dome a správcom – bytovým družstvom.

ZDROJ: SZBD

### ZMENA VLASTNÍKA

## Prevádzka sa aj pozemok

Ak je pozemok, na ktorom stojí bytový dom, vysporiadany, inými slovami, ak je vlastník domu (družstvo) súčasne aj vlastníkom pozemku, zmluvou o prevode vlastníctva bytu musí previesť na nového vlastníka aj spolu vlastnícky podiel na pozemku. Družstvo je povinné ho previesť bezodplatne.

Iná situácia nastáva, ak družstvo pozemok nevlastní. Ttedy vzniká k pozemku právo zodpovedajúce vecnému bremenu, ktoré sa zapíše do katastra ne-

hnuteľnosti. V takomto prípade sa uvedený podiel neprevádzka. Pozemok si však vlastník bytu môže odkúpiť od obce za podmienok, aké si určí tá-ko-rá samospráva. Obec je povinná previesť vlastníctvo zastavaného pozemku nadobudnutého podľa zákona o majetku obcí na vlastníka bytu, ktorý ho získa do vlastníctva od bytového družstva, ak ten požiada o prevod spolu vlastníckeho podielu pozemku za cenu vyplývajúcu zo zákona.

# Kvalita správy sa odvíja od správca

## ROZHOVOR

Sú družstvá, ktoré majú stále optiku minulosti, ale aj také, z ktorých si iní môžu brať príklad, hovorí právnik Marek Perdik, predseda Združenia pre lepšiu správu bytových domov.

Táňa Rundesová  
tatjana.rundesova@mafraslovakia.sk

Je v niečom rozdiel medzi štandardným a družstevným správcom bytov? Aký je základný rozdiel?

Bytové domy sa musia spravovať v mene a na účet vlastníkov bytov a nebytových priestorov v bytovom dome. A to bez ohľadu na to, kto správu robí, či družstvo, alebo iný subjekt. Platí to, samozrejme, pre tých správcov, ktorí sú oficiálne zapísaní v zozname správcov vedenom na ministerstve dopravy a výstavby. V tomto kontexte, te-

da v teoretickej rovine, žiadny rozdiel nie je.

### A v praktickej rovine?

V praktickej sú rozdiely v tom, ako kvalitne vykonávajú správu bytových domov konkrétné subjekty. Existujú družstvá, ktoré nemajú rady inovácie a riešenia 21. storočia a, napäť, poznám družstvá, ktoré svojím prístupom prekračujú hranice a môžu si z nich brať príklad niektorí iní správcovia. Deliť však správu bytových domov podľa toho, či ju robí družstvo, alebo iný subjekt, nepovažujem za správne.

**V prípade družstiev ide o formu vlastníctva, ktorá sa ľahá z minulosti, keď plnila isté funkcie. Dodnes stále existujú desaťtisíce družstevných bytov v správe družstiev. Zmenilo sa niečo v ich prístupe?**

Žiaľ, mnohé družstvá sa na prítomnosť pozerajú optimou minulostí. Len málokto má ochotu a odvahu nazerať na problémy súčasnosti aj súčasnými riešeniami. Pritom vo väčšine družstiev spravujúcich bytové domy neprekračuje počet bytov alebo nebytových priestorov v družstevnom vlastníctve ani desať percent. Os-

tatné sú v súkromnom vlastníctve a vo vzťahu k družstvám sú len predmetom správy.

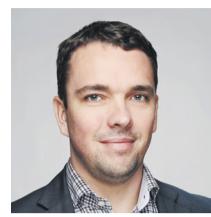
### V čom vidíte konkrétny problém?

Najčastejšou chybou je miešanie práv a povinností družstva ako podnikateľského subjektu, ktorý sa riadi Obchodným zákonníkom, so správou bytových domov, ktorá sa riadi zákonom o vlastníctve bytov a zákonom o správcoch bytových domov. Najvyšším orgánom družstva je schôdza členov a ak je jej zvolávanie s ohľadom na rozsah družstva komplikované, môžu stanovy určiť, že v rozsahu, ktorý si určia, plní pôsobnosť členskej schôdze zhromaždenie delegátov. Táto skupina osôb však nemôže svojimi rozhodnutiami zasať do výkonu správy bytových domov.

### Rešpektujú to?

Nie – v praxi sa zasahovanie deje často. Výsledkom je horšia kvalita správy.

**V súčasnosti sa vyskytujú aj takzvané hybridné domy. Je to takpovediac zmiešaná správa bytov. Ako funguje v praxi?**



“

Pojem hybridný dom z právnej stránky určite nie je správny.

Pojem hybridný dom z právnej stránky určite nie je správny. V realite sa objavuje z dvoch dôvodov a v oboch ide o nezákonny spôsob výkonu správy. Prvým prípadom je, že jeden bytový dom spravujú dvaja správci. Už to je v rozpore s bytovým zákonom, podľa ktorého „na správu domu nesmú byť dohodnuté súčasne viaceré formy správy domu. Na správu v jednom dome môže byť uzavretá zmluva len

s jedným správcom alebo len jedna zmluva o spoločenstve“. Napriek tomu existujú bytové domy, v ktorých sú niektoré vchody pod správou jedného subjektu a zvyšok je pod správou iného správca.

### Čo je druhým dôvodom?

Druhým je takzvaná mandát na správu. Tá predstavuje väčšie nebezpečenstvo, keďže ju môže vykonávať aj subjekt, ktorý nie je správcom bytového domu a ktorý nie je ani zapísaný v zozname správcov. Ide o takzvaný preneseň výkon niektorých činností na tretí subjekt, a to najmä v prípade spoločenstva vlastníkov bytov, ktoré si mnohé otázky nedokáže vyriešiť samo. Prax je však taká, že sa na subjekt preniesú formou mandátnej zmluvy takmer všetky práva a povinnosti. Zmluva má potom charakter zastrenej zmluvy o výkone správy.

### Platí takáto zmluva?

V zmysle rozhodnutí súdov je neplatná. Navyše sa predstava spoločenstva vlastníkov bytov je už uzavretím nezavádzajú zodpovednosť, len prenáša samotný výkon na tretí subjekt. Málokto predseda spoločenstva si to uvedomuje.

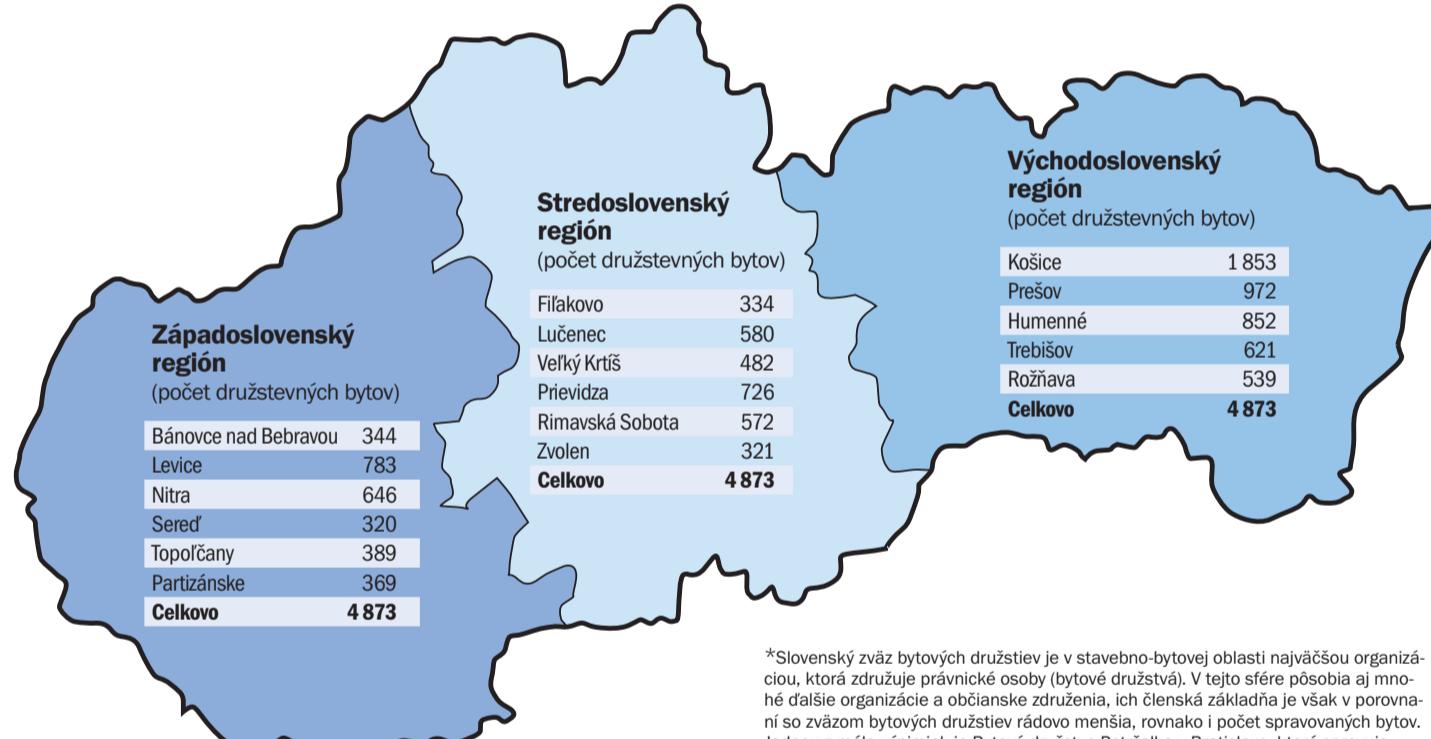
**Ako sú u nás vyriešené právne vzťahy k pozemkom, ktoré stúvia s družstevnými bytovkami?**

Niekedy je pozemok pod bytovým domom v podielovom spolužilníctve vlastníkov bytov a nebytových priestorov a niekedy zase v individuálnom vlastníctve tretej osoby. Tá musí striebať vecné bremeno v podobe práva prechodu vlastníkov, aby sa do bytového domu vôbec mohli dostat.

**Koľko je u nás správcovských riem a bytových družstiev?**

Každý správca musí byť zapísaný v zozname správcov, ktorý vede ministerstvo dopravy a výstavby a zverejnený je na stránke zoznamsprávcov.sk. Aktuálne je v zozname približne 660 správcov, z ktorých je približne 120 družstiev. Existuje však mnoho subjektov, ktoré vykonávajú správu bytových domov a budú nemajú v predmete činnosti správu bytového fondu, alebo nie sú uvedení v zozname správcov. V každom prípade odporúčam vlastníkom, aby si svojho správcu, pokiaľ netvoria spoločenstvo vlastníkov, preverili tak v obchodnom registri, ako aj v zozname správcov.

## Kde má Slovenský zväz bytových družstiev najviac bytov\*



## Aká bola výstavba v minulosti

### KDE SA STAVALO NAJVIAC DRUŽSTEVNÝCH BYTOV:

#### Západoslovenský regón

Bratislava  
Nitra  
Trnava

#### Stredoslovenský regón

Banská Bystrica  
Prievidza  
Žilina  
Považská Bystrica

#### Východoslovenský regón

Košice  
Prešov  
Poprad  
Trebišov

### Štatistika družstevných bytových jednotiek

Roky	Počet
1945 - 1949	33 346
1950 - 1954	78 069
1955 - 1959	27 435
1960 - 1965	34 987
1966 - 1968	36 162
1969 - 1980	145 674
1981 - 1985	89 556
1986	14 941
Spolu	560 170

Zdroj: SZBD

V súčasnosti sa družstevné nájomné byty už v rámci Slovenska nenachádzajú v ucelených množstvach ani v jednom meste, ani v družstve. Ak by sme porovnali počet bytov, ktorí sa previedli do osobného vlastníctva v jednotlivých domoch, predstavujú družstevné byty v mestách a regiónoch po celom Slovensku len minoritný počet.

ZDROJ: SZBD

# Názor má každý.

**HN HOSPODÁRSKE NOVINY**

[www.predplatne2020.sk](http://www.predplatne2020.sk)

**HN HOSPODÁRSKE NOVINY**

# My máme fakty

SLOVENSKO  
Najväčšie miestníky v novodobej histórii republiky

Vladimír Melčík a Michal Kováč

v politickom Zivote\*. Z byvalých ľudí a ľudí, ktorí sú v súčasnosti významnou silou v kraji, možno predstaviť a kritizovať. Tema nie je výhradne záber.

“

ci opäť vrátil Robert Fico. Asi naj-

významnejšie, že v súčasnosti význam-

vý vlastníctva významných vlastníkov

vlády je odmerne dvekrát väčšie.

V roku 2006 sa prekývalo, že význam-

nosť vlastníctva významných vlastníkov

# Chcete byť správcom? Žiadajte zápis v zozname

## ADMINISTRATÍVA

Ked' sa chcete venovať biznisu v bytovom správcovstve, musíte byť registrovaný v zozname správcov. V predmete živnosti musíte uviesť názov odkazujúci na správu a údržbu bytového fondu.

**Kde sa podáva žiadosť**  
Žiadosť o zápis do zoznamu správcov bytových domov musí podať každá fyzická osoba podnikateľ alebo právnická osoba, ktorá má záujem robiť správu bytových domov s cieľom zisku. Podľa zákona o vlastníctve bytov sa pod bytovým domom rozumie budova, v ktorej je viac ako polovica podlahovej plochy určená na bývanie a má viac ako tri byty. V danej budove sú byty a nebytové priestory vo vlastníctve alebo v spoluľastníctve jednotlivých vlastníkov a spoločné domové časti, ako aj spoločné zariadenia domu sú súčasne v podielovom spoluľastníctve vlastníkov.

### Ako je to s predsedami spoločenstiev vlastníkov

Zákon o správcoch bytových domov sa nevzťahuje na predsedov spoločenstiev vlastníkov bytov ani na spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov.

### Akým spôsobom vyplniť žiadosť o zápis do zoznamu

Žiadosť sa podáva písomne vyplnením príslušného Vzoru žiadosť o zápis do zoznamu správcov, ktorý je prílohou vyhlásky o minimálnom obsahu ďalšieho odborného vzdelenácia správca a o vzoroch žiadosť o zápis. Vzor je možné si stiahnuť z internetu alebo môžete vyplniť svoju žiadosť priamo na portáli zoznamspravcov.sk, ktorého pre-vádzkovateľom je ministerstvo dopravy a výstavby. Po vyplnení



Každý správca musí mať zriadenú kanceláriu s úradnými hodinami.

SNÍMKA: HN/PAVOL FUNTÁL

elektronickej žiadosti ju musíte vytlačiť, podpišať a spoločne s prílohami buď zaslať na adresu ministerstva (Ministerstvo dopravy a výstavby Slovenskej republiky, Námestie slobody 6, 810 05 Bratislava), alebo dať do podateľne.

**Čo treba zahrnúť do povinných príloh k žiadosti**  
Povinné prílohy k žiadosti fyzickej osoby podnikateľa sú:

1. úradne osvedčený odpis dokladu o absolvovaní akreditovaného vzdelávacieho programu;
2. doklad preukazujúci poistenie, potvrdenie oprávňujúce zriaďiť v nehnuteľnosti kanceláriu; čestné vyhlásenia.

Povinné prílohy k žiadosti právnickej osoby sú: osvedčený odpis dokladu o absolvovaní akreditovaného vzdelávacieho programu; doklad preukazujúci poistenie; potvrdenie oprávňujúce zriaďiť v nehnuteľnosti kanceláriu; čestné vyhlásenie všetkých členov štatutárneho orgánu a tiež zodpovedného zá-

### AKÉ NÁZVY PREDMETU ČINNOSTI SA AKCEPTUJÚ

- správa a údržba bytového fondu
- správa a údržba bytového fondu v rozsahu voľných živností
- správa a údržba bytového fondu v rozsahu konkrétnych prác
- správa a údržba bytového a nebytového fondu
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu voľných živností
- správa a údržba bytového a nebytového fondu v rozsahu konkrétnych prác
- správa a údržba nehnuteľností
- správa a údržba nehnuteľností v rozsahu voľných živností
- správa a údržba nehnuteľností v rozsahu konkrétnych prác

stupcu o splnení predpokladov podľa zákona.

### Kde môže byť sídlo

Ak je kancelária zriadená v sídle alebo v mieste podnikania, nie je potrebné, aby sa zriaďovala ďalšia. Kancelária však musí splňať podmienky zákona, a to: musí mať označenie kancelárie obchodným menom a označením Správca bytových domov. Musí mať úradné hodiny najmenej v dvoch pracovných dňoch v týždni a minimálne štyri za sebou idúce hodiny. Musí byť umiestnené vo verejne dostupnej budove, ktorá musí byť taktiež prístupná pre verejnosť počas úradných hodín správca.

### Počet kancelárií

Ak správca poskytuje svoje služby vlastníkom bytových domov vo viacerých obciach, nie je potrebné zriaďiť viaceré kancelárií, plne postačuje jedna. Podmienku zriaďovať kanceláriu v každej obci zákon nestanovuje.

Zdroj: ministerstvo dopravy a výstavby

## Bytové družstvo má...

• Dokončenie zo strany 14

### Počty družstevných bytov

Zväz bytových družstiev Slovenska patrí u nás k najväčším organizáciám svojho druhu. V súčasnosti má 76 členov, ktorí evidujú dovedna 16 372 družstevných bytov. Z nich najviac, celkovo 6 978, sa nachádza vo východoslovenskom regióne (najviac v Košiciach - 1 853), druhým v poradí je západoslovenský región s počtom 4 873 (najviac v Leviciach - 783) a posledným je stredoslovenský región so 4 491 družstevnými bytmi. Na celom Slovensku je však družstevných bytov oveľa viac, keďže tu pôsobia aj ďalšie podobné združenia, prípadne samostatné bytové alebo stavebne družstvá. Takým je napríklad aj Bytové družstvo Petržalka v Bratislave, ktoré je najväčším nielen v Bratislave, ale aj v republike.

### Hybridné bytovky

Hybridné domy sú špecifickom, ktoré vznikajú v dôsledku dvoch právnych režimov v jednom objekte, v ktorom sa nachádzajú nielen byty v osobnom vlastníctve, ale aj nájomné družstevné byty zatiaľ neprevedené do osobného vlastníctva. „Režim správy takého domu sa riadi zmluvou o výkone správy uzavretou medzi vlastníkmi v dome a správcom, teda bytovým družstvom. Na rozdiel od nich sa režim družstevných nájomných bytov riadi stanovami družstva a zmluvou o nájme družstevného bytu,“ vysvetľuje Molnár zo zväzu bytových družstiev. Dodáva, že vlastník bytu a nebytového priestoru v dome má ako spoluľastník právo a rovnako aj povinnosť zúčastňovať sa na správe domu

a hlasovaním rozhodovať o spoľočných častiach a zariadeniach domu, spoločných nebytových priestoroch, o príslušenstve, ako aj pozemku, a to na schôdzach vlastníkov. V porovnaní s tým nájomca družstevného bytu nemá právo na schôdzzi vlastníkov hlasovať a rozhodovať o otázkach týkajúcich sa správy domu. „Za tieto družstevné nájomné byty má hlasovacie právo bytové družstvo, keďže je vlastníkom neprevedených družstevných bytov. Pri rozhodovaní a hlasovaní na schôdzzi vlastníkov zástupca bytového družstva spravidla prihlada na názory nájomcov a na požiadavky vlastníkov v dome, ale tie nemusí byť v rozpore s predpismi,“ hovorí Molnár.

### Zmiešaná správa

„V praxi sa vyskytujú aj prípady takých hybridných domov, keď si vlastníci v dome, bývalí členovia družstva, založia spolu s nájomníkmi družstevných bytov spoločenstvo vlastníkov. Bytové družstvo sa stane súčasťou spoločenstva, pričom disponuje počtom hlasov neprevedených družstevných bytov v dome,“ vyratúva Molnár. Podľa neho sa právny režim v takomto dome riadi zmluvou o spoločenstve a režimom nájomných bytov zase stanovami družstva a zmluvou o nájme družstevného bytu. V takomto prípade bytové družstvo na zhromaždení vlastníkov v dome, keďže je menšinovým vlastníkom, už nemôže veľmi ovplyvňovať rozhodovanie vlastníkov v dome – argumentuje šéf zväzu. „Dôvod? „Spravidla býva vždy prehlasovaný spoločenstvom vlastníkov. Ich rozhodnutia musí rešpektovať a aplikovať ich do vzťahu k nájomcom družstevných bytov,“ uzatvára Molnár.



Družstvá financujú aj rôzne opravy domov.

SNÍMKA: DREAMSTIME

## LEGISLATÍVA

# Kompetencie vlastníkov pri rozhodovaní o dome sú slabé

Primárnym právnym predpisom upravujúcim vlastníctvo bytov, ktoré svojím charakterom patrí medzi občianske vzťahy, je Občiansky zákoník. Ten pri vlastníctve bytov jednoznačne odkaže na osobitnú právu úpravu podľa zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Podľa tohto zákona môže byť vlastník bytu buď právnická, alebo fyzická osoba, no práva a povinnosti oboch sú rovnaké. Zákon nerobí rozdiel medzi tým, či ide o „standardné“ vlastníctvo bytu, alebo družstevné.

Podobné je to pri správe bytov, kde je dôležitý zákon o správcoch. Správu môže podľa neho vykonávať len spoločenstvo vlastníkov alebo správca. Zákon podmienky ich fungovania úplne stiera. Ide o neželaný stav, lebo správa družstiev, ale aj správa spoločenstiev majú svoje osobnosti, ktoré objektívne majú celospoločenské opodstatnenie a význam. Spomínaný zákon o správcoch je však jedným z výsledkov silného lobizmu správskych spoločností a významov nad celospoločenskými.

### PROFESIONALITA A ŠTANDARDNOSŤ SPRÁVY

Správca je určite dôležitý prvok v mixe spôsobov správy bytov. Medzi ich prednosti možno zaradiť profesionalitu a štandardnosť správy. Preto je správca vhodnou formou starostlivosti v tých domoch, kde nie sú žiadne problémy a treba tam zabezpečiť len standardný chod domu.

Sú však domy, ktoré majú rôzne potreby. Či už ide o také, ktorých obnova a údržba sa podcenila, alebo o tie, ktorých vlastníci si vyžadujú nadstandard, flexibilitu a osobitosť. Práve pre takéto domy a takýchto vlastníkov by malo zmysel spoločenstvo vlastníkov a jeho profesionálny manažment alebo družstvo a jeho orgány. Zákon to však dnes de facto neumožňuje a takýmto formám bráni. Podľa môjho názoru to môže hraničiť až s ústavnosťou, lebo tam v skutočnosti nerohoduje vlastník bytu, ale správca. Spôsob rozhodovania pri správcovi je totiž silne formalizovaný, má presne stanovené pravidlá a na prijatie účinného rozhodnutia sa vyžadujú kvóta, ktorá sa v reálite takmer nikdy nedá dosiahnuť.

„

**Zákon o správcoch je výsledkom silného lobizmu správskych spoločností.**

Marcel Slávik,  
Združenie domových samospráv

### SPOLOČNÉ PRVKY

Družstevné vlastníctvo je niečo iné – je to čosi ako akciová spoločnosť, kde akcie vlastnia zamestnanci. Družstevné vlastníctvo znamená, že vlastníkom bytu nie je jeho obyvateľ, ale družstvo ako organizácia. Konkrétny družstevník má k bytu iba nájomný a užívateľský vzťah; podiel má iba na družstve. Táto forma vlastníctva bytov na Slovensku takmer vymizla a nahradila ju

novšie a individualistickej formy, čím sa rešpektoval spoločenský vývoj, ako aj potreby občanov. Družstevníctvo na Slovensku nahradilo spravovanie bytového fondu komerčnými firmami, pričom vlastníci pri ňom hrajú len slabú úlohu. V Európe aj vo svete ide o jedinečný model typický len pre Slovensko a Česko. U nás skutočne ešte existujú organizácie, čo majú „družstvo“ v názve, ale nejde o skutočné družstvá, iba ich historických následníkov, ktoré majú vo vlastníctve byty.

Sú len obyčajní správcovia. V niektorých prípadoch majú vo vlastníctve iba nebytové priestory, ale ich správa sa riadi samostatným zákonom. **NEVYHNUTNÁ KOOPERÁCIA** Vlastníctvo bytov je vlastníctvom ako každé iné a odzrkadľuje individualitu vlastníkov, nielen čo sa týka zariadenia každého bytu, ale aj individuálnych potrieb pri zabezpečení starostlivosti o byt. Niekoľko si upratuje sám, iný si objedná gázdinky alebo profesionálne firmy. Lenže byty v bytových domoch, to sú aj záchody, vane, umývadlá, domáce

spotrebiče a zariadenie bytov. A tu narážame na konflikt medzi individuálnym záujmom s potrebami vlastníka domu a faktom, že stavebne ani starostlivosťou nie je možné spoločnú domovú infraštruktúru riešiť osobitne pre každý byt zvlášť. Celý dom má jediný spoločný rozvod vody, tepla, elektriny, plynu, internetu. Preto sa celý dom musí zhodniť v tom, ako sa o ne stará tak, aby to vyhovovalo čo najväčšiemu počtu vlastníkov.

### „SLABÍ“ VLASTNÍCI

Bytové domy sú v podstate najmenšie samosprávne jednotky: majú vlastné územie, legislatívnu, vyberajú „dane“ (príspevok do fondu opráv) a majú vlastné orgány. Žiadne dva domy to nemajú nastavené úplne rovnako. Preto mnoho zásad, ktoré kladie na fungovanie miest a obcí, platí aj pre domové samosprávy. Sú však aj odlišnosti – v prípade bytového domu nemáme verejnú záujmy ani verejné priestory, máme iba súkromné záujmy vlastníkov bytov uspokojované dodavateľsky. Preto by sa mal uplatňovať aj princíp profesio-

nálnej správy súkromných majetkov a medzi týmito polohami by si mal každý dom nájsť tú svoju.

Dnes však vlastníci nemajú veľa možností, ako si svoje potreby uspokojiť individualizovaným zabezpečením služieb. Legislatíva dáva prívela kompetencii správcom a vlastníci nemajú toľko príležitosť, ako skutočne rozhodovať o svojom vlastníctve. Ich postavenie sa príliš nelíši od nájomcov, s tým rozdielom, že s vlastníckym právom sú spojené vysoké vstupné náklady – kúpna cena. Avšak v spôsobe voľného disponovania bytom a v rozhodovaní o ňom sa medzi postavením vlastníka a nájomcu až tak veľa rozdielov nenachádza.

Veľa problémov je tak na strane vlastníkov, ktorí nie sú dosť uvedomieli, ako aj na strane správcov, ktorí v skutočnosti nezáleží na domoch. Vývoj vlastníctva bytov a ich správy je počas 30-ročnej história bojom medzi týmito skupinami reprezentovanými rôznymi záujmovými skupinami.

Marcel Slávik,  
predseda Združenia domových samospráv