



ZLSBD

zduženie pre lepšiu
správu bytových domov

**NESÚ SA LEPŠIE SPRÁVY
PRE VAŠU SPRÁVU**

MONITORING MÉDIÍ ZA 51. TÝŽDEŇ (14. 12. 2020 – 20. 12. 2020)

Obsah

Vyhnite sa zbytočnej návšteve úradov	2
Pozornosť venujte výmere pozemku.....	3
Nájomné byty sú prostriedkom rozvoja regiónov	5
Byt s hypotékou môžete predať aj kúpiť.....	8
Slovensko finalizuje sčítanie domov a bytov	9
HUMENČANIA ROZBIEHAJÚ zber kuchynského odpadu.....	11
Potrebuje rozdeliť majetok v spoluvlastníctve?	13
Hrozivý požiar v Košiciach: Rodinám ostali vydymené a zatopené byty	19
Ani rok po výbuchu na Mukačevskej ulici v Prešove nie je jasné, čo bude s pozemkom.....	20

Vyhňte sa zbytočnej návšteve úradov

[21.12.2020; Hospodárske noviny; SERVIS; s. 15; Helena Kokolová]

Postup pri zápise práv k nehnuteľnostiam sa riadi striktne katastrálnym zákonom. Advokáti radia, ako aktuálne máte v jednotlivých prípadoch postupovať.

Príklad 1 Rodičia chcú darovať nehnuteľnosť dieťaťu, ako by mali aktuálne postupovať, pokiaľ ide o prevod vlastníctva.

V momentálnej situácii nie je postup zásadne odlišný od „normálneho“ stavu. „Rodičia ako darcovia nehnuteľnosti by si mali nechať darovaciu zmluvu a návrh na vklad vlastníckeho práva vypracovať advokátom,“ radí advokát Adam Puškár. Následne ho rodičia – darcovia, a aj dieťa obdarovaný, podpíšu. Notársky osvedčený podpis zákon pritom vyžaduje len na strane darcu. „Obdarovaný nemusí zbytočne chodiť k notárovi a nechávať si osvedčiť svoj podpis. Následne podľa darovacej zmluvy podpíše darca alebo obdarený návrh na vklad vlastníckeho práva a tento spolu s kolkom a dvomi originálmi darovacej zmluvy zašle na okresný úrad – katastrálny odbor. „Odporúčam použiť doporučené doručovanie. Tým sa vyhne zbytočnej návšteve a čakaniu na okresnom úrade.“

Príklad 2 Podnikateľ, ktorý sa dostal do finančných problémov v dôsledku koronakrízy, sa bude snažiť predať obchodný podiel.

Spoločník môže previesť svoj obchodný podiel na základe špeciálnej zmluvy, ktorá sa uzatvára v zmysle Obchodného zákonníka. „Uzatvára sa zmluva o prevode obchodného podielu, vždy písomne a podpisy na zmluve sa musia osvedčiť,“ upozorňuje advokát Róbert Bános. Nadobúdateľ, ktorý nie je spoločníkom, v nej musí vyhlásiť, že pristupuje k spoločenskej zmluve, prípadne stanovám, ak boli prijaté. Účinky prevodu väčšinového obchodného podielu nastávajú zápisom do obchodného registra. „K prevodu väčšinového alebo celého obchodného podielu potrebujete súhlas správcu dane tak k osobe prevodcu, ako aj nadobúdateľa,“ upozorňuje Bános. V praxi to znamená, že daňový nedoplatok nesmie byť vyšší ako 170 eur. V opačnom prípade daňový úrad súhlas nevydá, čo v konečnom dôsledku znamená, že prevod obchodného podielu nebude možné realizovať.

Príklad 3 Spoločenstvo vlastníkov bytov sa trápi s narastajúcim počtom neplatičov. Rozhodne sa zabezpečiť pohľadávky voči bytovému domu.

Vymáhanie nedoplatkov je zákonnou povinnosťou správcu. „Štandardne správca vyzve neplatiča na úhradu jeho dlhu. Bežne sa aktuálne akceptuje aj splátkový kalendár,“ vraví advokát Adam Puškár. Pri súdnom vymáhaní nedoplatku a po ukončení súdu rozsudok ako exekučný titul treba použiť ako právny základ na nútený výkon rozhodnutia exekúciu. Ďalšou možnosťou je podľa advokáta byt neplatiča rovno poslať do dražby, lebo v bytovom dome zo zákona vzniká k bytu alebo k nebytovému priestoru v dome záložné právo v prospech ostatných vlastníkov bytov a nebytových priestorov. Slúži na zabezpečenie pohľadávok domu, jeho spoločných častí a zariadení domu. Tejto situácii môže neplatič predísť, ak dlh dobrovoľne uhradí. „Dražba je však možná len v prípade dlhu prevyšujúceho sumu 2 000 eur,“ upozorňuje Puškár.

Pozor

Správca môže dokonca zverejniť v spoločných priestoroch domu zoznam neplatičov, ako aj výšku ich nedoplatkov, čo má dostatočne preventívny účinok. Ak to nebude postačovať, môže podať na neplatiča žalobu. V nej bude požadovať úhradu nedoplatkov. V takýchto konaniach bývajú správcovia väčšinou úspešní.

Foto:

Elektronická forma komunikácie umožňuje aj v čase pandémie komfortné riešenie problémov.

Pozornosť venujte výmere pozemku

[21.12.2020; Hospodárske noviny; SERVIS; s. 16; Helena Kokolová]

Zle formulovaná zmluva spôsobí prerušenie vkladového konania. Účastníka zmluvy môže aj majetkovo ohroziť, varuje advokát Milan Ficek z advokátskej kancelárie Ficek & Ficekova.

Čo a v akom čase pred kúpou si treba overiť v katastri?

Dôraz treba klásť jednak na skutkové poznanie predmetu kúpy, pokiaľ ide o jeho stav. Najmä na prípadné chyby. A pri pozemkoch treba dať pozor na ich výmeru. Obzvlášť, ak ide o parcely zapísané v takzvanom e-registri.

Z akého dôvodu sú problematické práve tieto pozemky?

Reálne môžu byť menšie, prípadne sú oplotené inak, než má prebiehať ich „právna hranica“. Ak by kupujúci nadobudol pozemok, ktorý má nesprávne skutkovo vymedzenú hranicu, prípadne je reálne po riadnom zameraní menší, než sa deklaruje výmera v katastri, má problém. V prípadnom spore by sa potom riešilo okrem iného aj to, či náhodou nedošlo k vydržaniu.

Dôležitá je aj tá časť na liste vlastníctva, ktorá sa venuje farchám. Aké zápisy sa v tejto časti uvádzajú?

Áno, je to tak. Okrem skutkovej situácie sa treba pozrieť, či má nehnuteľnosť v katastri zapísané nejaké farchy. Spravidla sú to záložné práva alebo vecné bremená. Treba teda poznať aj právny stav nehnuteľnosti. Tiež je dobré, ak sa pozná história predchádzajúcich vlastníkov, avšak nie vždy je to možné.

Z akého dôvodu by som mala poznať históriu vlastníkov?

Ide totiž o to, že ak sa nehnuteľnosť viackrát prevádzala, pričom v istom bode išlo o neplatný – hoci katastrom zaevidovaný – prevod, potom je možné, že sa v konečnom dôsledku spochybní vlastníctvo. A ten, kto riadne kúpil nehnuteľnosť, nakoniec bude čeliť určovacej žalobe.

Neplatnosť niektorej zo zmlúv v reťazci prevodov môže byť teda na ujmu dobromyseľného vlastníka?

Neplatnosť prvotnej zmluvy o prevode vlastníctva vzhľadom na takzvaný derivatívny charakter spôsobu nadobudnutia vlastníckeho práva nemôže byť „zhojená“ ani následným prevodom veci na ďalšieho „domnelého vlastníka“. Je to prejavom tradičnej

súkromnoprávnej zásady, podľa ktorej nikto nemôže na iného previesť viac práv, ako má sám.

Ako sa dá takým prípadom predísť?

Dôležité je dať si riadne skontrolovať nadobúdaciu zmluvu. Stávajú sa totiž prípady, keď zle formulovaná zmluva spôsobí nielen prerušenie katastrálneho, teda vkladového konania, ale môže byť pre účastníka zmluvy aj majetkovým ohrozením. Ide pritom hlavne o nevyvážené zmluvy, keď ťarchu prakticky akýchkoľvek komplikácií sankčne znáša len jedna strana. Alebo o situácie, keď sú kupujúci vopred bez dostatočných záruk tlačení vyplatiť celú kúpnu cenu a podobne. V tomto smere považujem za dôležité, aby ľudia pristupovali k prevodom nehnuteľností zodpovedne a zmluvnú dokumentáciu si dali skontrolovať odborníkmi – advokátmi, notármi. Predídu tým prípadným komplikáciám.

Zápis do katastra znemožní teda zle sformulovaná zmluva?

Neplatnosť zmlúv o prevode nehnuteľnosti – rovnako ako iných právnych úkonov – spôsobujú také závažné chyby, akými sú napríklad neurčitosť zmluvy, jej nezrozumiteľnosť, nedostatok spôsobilosti na právne úkony a podobne.

Čo treba pri zmluvách dodržať?

Predovšetkým všetky ustanovenia príslušných právnych predpisov, najmä Občianskeho zákonníka, katastrálneho zákona a v prípade bytov aj bytového zákona, presnejšie zákona o vlastníctve bytov a nebytových priestorov. Častejšie než chyby spôsobujúce priamo neplatnosť zmluvy sa vyskytujú skôr formálne pochybenia, ktoré dvojfázový proces prevodu nehnuteľností komplikujú a predlžujú.

Mohli by ste upozorniť, o aké formálne pochybenia ide?

Asi najčastejšie ide o opomenutie podstatných náležitostí pri zmluve o prevode bytu. Napríklad, ak sa zabudne uviesť prístupenie k zmluve o výkone správy bytového domu, prípadne ak sa k zmluve nepriloží potvrdenie o neexistencii nedoplatkov. Tieto takpovediac formálne nedostatky spravidla nespôsobujú neplatnosť, ale len potrebu ich odstránenia doplnením zmluvy, prípadne návrhu na vklad. V praxi treba rozlišovať relatívnu a absolútnu neplatnosť zmluvy.

Aký je rozdiel medzi absolútne neplatnou a relatívne neplatnou zmluvou?

Na relatívne neplatnú zmluvu sa prihliada ako na platnú, pokiaľ sa oprávnený subjekt nedovolá neplatnosti. Po dovolaní takejto neplatnosti potom ide o právny úkon absolútne neplatný.

Ak predávam spoluvlastnícky podiel na pozemku a predtým ho neponúknem ostatným spoluvlastníkom, môžu prevod napadnúť?

Ak sa opomenie uplatnenie predkupného práva pre prevádzaný podiel, spôsobí to práve tú spomínanú relatívnu neplatnosť prevodnej – v tomto prípade kúpnej zmluvy. Podielovým spoluvlastníkom to poskytne priestor dovolať sa relatívnej neplatnosti prevodu.

Môžu sa podieloví spoluvlastníci pozemku dovolať relatívnej neplatnosti aj počas vkladového procesu, ktorý aktuálne prebieha na katastrálnom úrade?

Môžu. Dovoľať sa relatívnej neplatnosti zmluvy o prevode nehnuteľností možno i námietkou v katastrálnom konaní o povolení vkladu. Takáto situácia sa riešila v Katastrálnom bulletin. Autor článku poukázal na rozsudok Najvyššieho súdu, podľa

ktorého katastrálny odbor okresného úradu je povinný vznesenú námietku doručiť účastníkom katastrálneho konania o povolení vkladu a vysporiadať sa s ňou v odôvodnení rozhodnutia.

Voči komu a akým spôsobom sa môžu obídení spoluvlastníci dovoliť relatívnej neplatnosti zmluvy?

Občiansky zákonník to bližšie nešpecifikuje, voči komu a akým spôsobom. Ustálené je to súdnou praxou, ktorá rozlišuje dovolanie sa relatívnej neplatnosti v občianskom konaní formou námietky a dovolania relatívnej neplatnosti mimo súdneho konania jednostranným právnym úkonom adresovaným ostatným účastníkom zmluvy. Dovolanie sa relatívnej neplatnosti pred správou katastra nebolo doteraz judikované. Tak ako súd v občianskom súdnom konaní i správa katastra v administratívnom konaní je povinná na vznesenú námietku relatívnej neplatnosti právneho úkonu prihliadať. Podľa katastrálneho zákona pri rozhodovaní o povolení vkladu prihliada správa katastra aj na skutkové a právne skutočnosti, ktoré by mohli mať vplyv na povolenie vkladu. Takouto právnou skutočnosťou je aj dovolanie sa relatívnej neplatnosti právneho úkonu.

Foto:

Pri pozemkoch treba dať pozor na ich výmeru. Obzvlášť, ak ide o parcely zapísané v takzvanom e-registri.

Nájomné byty sú prostriedkom rozvoja regiónov

[19.12.2020; Pravda; Správy; s. 5; PR-CL XP20765/01]

Komerčné byty sú čoraz drahšie a pre bežných ľudí sa stávajú nedostupnými. Aj preto si vláda dala ambiciózny cieľ - efektívne podporiť výstavbu nájomných bytov. Majitelia a správcovia bytových domov môžu naďalej čerpať výhodné úvery na komplexnú obnovu existujúceho bytového fondu.

V západnej Európe je úplne bežné, že veľká časť populácie býva v nájomných bytoch. Stavajú ich obce, mestá, kraje aj podnikateľské subjekty. Slováci už tradične túžia po bývaní vo vlastnom. Mnohí však na takúto formu bývania nemajú dostatok prostriedkov a nezostáva im nič iné, iba si byt prenajať za komerčných podmienok. Dobrou voľbou môže byť kvalitný nájomný byt, ktorý postaví samospráva. Hlavnú úlohu na poli nájomného bývania plní Štátny fond rozvoja bývania, ktorý financuje priority štátnej bytovej politiky pri rozširovaní a zveľaďovaní bytového fondu. Za rok 2020 podporil fond výstavbu nájomných bytov v sume 42 miliónov eur. V porovnaní s rovnakým obdobím roku 2019 je to navýšenie o viac ako 10 miliónov eur. Štátny fond rozvoja bývania sa chce v najbližších mesiacoch zamerať na zvýšenie informovanosti súkromného a verejného sektora o možnostiach financovania nájomných bytov. Okrem toho plánuje vytvoriť vysokokvalifikované odborné poradenstvo v tejto oblasti. Len kvalitná legislatíva a pomoc zo strany štátu umožnia zvýšiť počet aj kvalitu nájomných bytov. Mladé rodiny alebo seniori môžu získať novú nádej na dôstojné a cenovo dostupné bývanie.

SCHVÁLILI SA ZMENY

Vláda sa v posledných mesiacoch sústredila najmä na boj so zákerným koronavírusom. Napriek tomu kabinet nezabudol ani na dôležité otázky spojené s bývaním. Ešte na jeseň

ministri odsúhlasili dlho očakávanú novelu zákona o Štátnom fonde rozvoja bývania, ktorá bola dňa 25.11.2020 schválená aj parlamentom. „Novela zákona č. 150/2013 Z.z. o Štátnom fonde rozvoja bývania v znení neskorších predpisov priniesla množstvo pozitívnych zmien, ktoré uľahčia a zrýchlia celý proces a najmä otvoria bránu viacerým potenciálnym záujemcom o nájomné byty.“ povedal generálny riaditeľ ŠFRB Ing. Juraj Kvetko, PhD. Napr. v oblasti zabezpečenia úveru to doteraz fungovalo tak, že ak si chceli obec alebo mesto zobrať úver zo Štátneho fondu rozvoja bývania, museli zaň ručiť nehnuteľnosťou v minimálnej hodnote 1,3 násobku požadovaného úveru. Pre mnohých žiadateľov to bola nesplniteľná úloha, preto ŠFRB navrhol zmenu a zjednodušenie procesu ručenia. Novinkou je možnosť zabezpečenia čiastkovým zakladaním rozostavanej stavby. Týmto sa vytvára príležitosť pre nových žiadateľov o úver, ktorí nemajú možnosť predložiť dostatočné zabezpečenie v požadovanej výške. Po novom budú môcť ručiť zhotovovanou financovanou nehnuteľnosťou a pozemkom. Novela zákona myslela aj na zníženie administratívnej náročnosti pri podávaní a schvaľovaní žiadostí, napríklad žiadosť pre nájomné byty, technickú vybavenosť aj pozemok sa zlúčila do jednej.

KTO SA MÔŽE UCHÁDZAŤ O POMOC

Najvýznamnejšími žiadateľmi o podporu výstavby pri obstarávaní nájomných bytov zostávajú obce a mestá. O financie sa môžu uchádzať aj samosprávne kraje a čoraz väčší záujem prichádza i zo strany podnikateľského sektora, závisí od kvality projektu. „Záujem o nájomné byty rastie a snahou fondu je podporiť čo najväčší počet žiadateľov. Trochu odvážne by sme mohli povedať, že nasledujúci rok očakávame výrazne vyšší dopyt žiadateľov po financovaní výstavby nájomných bytov.“ zdôraznil generálny riaditeľ ŠFRB Juraj Kvetko. Isté je, že záujem o nájomné byty stúpa. Za posledné roky ŠFRB podporil v priemere výstavbu približne 1 500 nájomných bytov za rok. Ambície inštitúcie sú omnoho vyššie, v budúcich rokoch by mal počet nájomných bytov pribúdať omnoho rýchlejšie.

PREDSUDKY NIE SÚ NA MIESTE

Nájomné byty vôbec nemusia byť horšie ako tie, ktoré sa bežne predávajú na realitnom trhu. Práve naopak. Pri tejto forme bývania sa prísne dbá na dodržiavanie parametrov stavby aj vlastností jednotlivých konštrukcií, ktoré musia byť zatriedené do energetických tried. Obmedzená je len podlahová plocha bytov. Tá môže mať v bytovom dome maximálne 80 m². Obce si však musia dobre prepočítať priemernú podlahovú plochu bytov, maximálne to musí byť do 60 m². Do tejto plochy sa v bytovom dome zarátavajú aj balkóny, loggie a terasy. Okrem toho musia byť všetky byty zhotovené v určitom štandarde. Ak hovoríme o bežnom štandarde, v byte nesmie chýbať kuchynská linka, hygienické zariadenie a vykurovanie. Ak je žiadateľom právnická osoba, lokalita nájomného bytu musí spadať do katastra mesta, obce priamo susediacej s mestom, alebo obce s počtom obyvateľov nad 2000.

NÁJOMNÉ BYTY POMÔŽU REGIÓNUM

Dopyt po kvalitnom a cenovo dostupnom bývaní vidíme naprieč celým Slovenskom. Starostovia a primátori si uvedomujú, že ak neponúknu mladým alternatívu v podobe presťahovania sa do nájomného bytu, môžu prísť o celé generácie. Dôležité sú aj pracovné

príležitosti a možnosť migrácie za prácou. Dnes sme svedkami toho, že mladé generácie doslova utekajú z menších miest a dedín a sťahujú sa za prácou do krajských miest alebo dokonca do cudziny, kde sa ľahšie dostanú k bývaniu. Výstavba atraktívnych nájomných bytov môže pre regióny predstavovať zásadný demografický aj ekonomický rozmer.

VIAC PEŇAZÍ PRE BUDOVANIE ZARIADENÍ SOCIÁLNYCH SLUŽIEB

Medzi priority nájomného bývania sa dostáva špecifická forma, a tou je podpora v kategórii zariadení sociálnych služieb. Šancu na bývanie teda dostanú stovky seniorov, hendikepovaných občanov alebo ľudí inak odkázaných na pomoc. ŠFRB zvýšil limit na poskytnutie podpory v tomto segmente. Juraj Kvetko zdôrazňuje, že výstavbu zariadení sociálnych služieb podporuje fond už niekoľko rokov. „Hlavnou zmenou v rámci novely zákona je zvýšenie oprávnených nákladov stavby a financovanie príslušného pozemku a technickej vybavenosti. Pevne veríme, že počet žiadostí o túto podporu vzrastie, čomu nasvedčujú otázky od miest, obcí a takisto aj od právnických osôb. Samosprávam záleží na tom, aby svojim seniorom zabezpečili čo najkvalitnejšie služby a dôstojnú starobu.

OBNOVA BYTOVÝCH DOMOV

Ďalšou rozsiahlou problematikou, ktorú rieši Štátny fond rozvoja bývania, je obnova bytových domov. Tie postupne prechádzajú veľkou obnovou, ktorá má mimoriadny význam nielen z hľadiska ich životnosti, ale aj pre úsporu energií. „Poskytovanie podpory na obnovu bytovej budovy je zamerané na zlepšenie celkového stavu bytového fondu, predĺženie jeho životnosti, úsporu energie; zlepšenie energetickej efektívnosti bytových domov prostredníctvom ich komplexnej obnovy,“ vysvetlil filozofiu fondu jeho generálny riaditeľ. „Tieto kroky sú nepochybne správne aj z hľadiska klimatických zmien. Komplexná obnova bytových domov znižuje energetickú náročnosť.“

VÝHODNÉ ÚVERY

Majitelia a správcovia bytov vedia, že takéto investície sú mimoriadne finančne náročné. Napriek tomu sa do nich púšťajú, pretože so sebou vo výsledku prinášajú úspory, lepší komfort bývania a tiež zhodnotenie samotných bytov. Správcom podáva pomocnú ruku aj štát, a to najmä vo forme výhodných úverov zo Štátneho fondu rozvoja bývania. „Podmienky čerpania úverov sú výhodné. Predovšetkým zahŕňajú pevnú úrokovú sadzbu počas celej lehoty splatnosti úveru, ktorá môže byť až 25 rokov. Žiadateľ môže dosiahnuť 0 % úrokovú sadzbu v prípade určitej kombinácie typov obnovy, respektíve komplexnej obnovy.“ Peniaze z takéhoto úveru sa môžu použiť na zateplenie, odstránenie systémovej poruchy, modernizáciu alebo rekonštrukciu spoločných častí a spoločných zariadení, výmenu alebo modernizácie výfahu, rozvodov plynu, elektriny, kanalizácie, vody, vzduchotechniky či tepla, prípadne na vybudovanie nových výfahov či balkónov a využitie obnoviteľných zdrojov energie.

PR-CL XP200765/01

Byt s hypotékou môžete predat' aj kúpiť

[18.12.2020; Hospodárske noviny; SPORENIE A ÚVERY; s. 19; Marta Svítková]

FINANCIE

Keď jeden z dvojice po rozchode nechce predat' byt zafažený úverom, ale chce v ňom zostať bývať, existuje riešenie. Závazok sa prepíše výlučne na jedného z dvojice s tým, že vyplatí druhého.

Na Slovensku sa podľa štatistík rozvádza až takmer polovica manželstiev. A keďže úver na bývanie má dnes približne 470-tisíc domácností, otázka vyrovnania úveru pri rozvode nie je nijako výnimočná. To však neznamená, že tento proces je jednoduchý. Teoreticky existujú tri možnosti, ako môžu rozvádzajúci sa manželia predat' svoje bývanie zafažené hypotékou.

Založená nehnuteľnosť sa vyplatí úverom

Prvou, najčastejšou možnosťou je predaj, pri ktorom sa pôvodná hypotéka splatí novou. „S kupujúcim možno v kúpnej zmluve dohodnúť, že časť ceny zaplatí formou vyplatenia zostatku pôvodnej hypotéky súčasných majiteľov bytu. Toto riešenie si však vyžaduje dobré načasovanie. Zostatok úveru totiž banka určuje ku konkrétnemu dňu, vtedy už musia byť peniaze od kupujúceho na technickom účte v banke. Preto je potrebné tento krok pripraviť dostatočne vopred,“ radí Peter Valentín, finančný odborník OVB Allfinanz Slovensko. Toto riešenie je po takzvanej Beblavého novele bezproblémové, keďže sankcia za predčasné splatenie nesmie presiahnuť jedno percento zostatku. Preto sa používa najviac. Druhou možnosťou je previesť záložné právo súčasnej hypotéky majiteľov (manželov) na inú nehnuteľnosť, či už ju vlastní manželia alebo ktokoľvek iný. V prípade rozvodu však takýto krok býva zložitý. Ak totiž nepanuje dôvera vo férové vyrovnania, výsledkom sú zložité právnické zmluvy s rôznymi zárukami. „V praxi sa toto riešenie nepoužíva. Takisto tretiu možnosť, čiže prevzatie existujúcej hypotéky kupujúcim, už dnes nevidíme, pretože na trhu sú lacné nové úvery, ktorými sa dá splatiť pôvodná hypotéka,“ hovorí Peter Valentín.

Predaj nehnuteľnosti a splatenie hypotéky

Prvá možnosť – predaj nehnuteľnosti, pri ktorom sa pôvodná hypotéka splatí novou. Postup je presne daný a nie práve jednoduchý. „Váš finančný sprostredkovateľ či bankár však má proces zvládnutý a podrobne ho vie objasniť. Základným princípom je riešenie záložného práva. Banka, ktorá poskytla na bývanie hypotéku, je zapísaná ako prvý veriteľ na liste vlastníctva. Kupujúci si však so sebou ,prináša' druhú banku ako nového veriteľa,“ vysvetľuje Peter Valentín. Priebeh celej transakcie má za úlohu zabezpečiť, aby sa nová banka dostala na pozíciu prvého veriteľa a pôvodná banka po vyplatení úveru z listu vlastníctva zmizla. „Banka kupujúceho si nechá zapísať svoje záložné právo na druhom mieste. Zároveň si záložnou zmluvou zabezpečí, aby po úhrade celého zostatku pôvodného úveru nastal výmaz pôvodnej banky. A tým sa ručenie novej banky dostane na prvé miesto. Až v tomto momente môže banka uvoľniť zvyšok hypotéky, ktorý ide predávajúcemu,“ vysvetľuje odborník. Rozdiel medzi kúpnou cenou a zostatkom pôvodnej hypotéky predávajúcich dostanú predávajúci na svoj účet alebo v hotovosti.

Keď jeden partner vypláca druhého

V prípade, keď jeden z dvojice po rozchode nechce byt predať, ale chce v ňom zostať bývať, je situácia o niečo jednoduchšia. „Zo skúsenosti sa hypotéka prepíše výlučne na jedného z dvojice s tým, že vyplatí druhého. Celá operácia býva zvyčajne poistená zmluvným záväzkom, ktorý vyplatenie zaisťuje. A to až po formu notárskej zápisnice ako exekučného titulu, ak medzi bývalými partnermi vládne nedôvera,“ hovorí Peter Valentín. Problémom v pokračovaní splácania hypotéky jedným z dvojice môže byť nedostatočná bonita. V takom prípade musí do vzťahu vstúpiť spoludlžník, ktorý má dostatočný príjem. Založenie druhej nehnuteľnosti v prospech banky situáciu partnerovi, ktorý chce v byte zostať, zvyčajne nerieši, pretože to nie je zárukou bezproblémového splácania úveru. Banky nerady riešia dražby, ale okolnosti sa zmenili: dnes sú hodnoty založených nehnuteľností v prevažnej väčšine oveľa vyššie ako zostatky úverov. Banky teda nemajú pri predaji bytu problém. Čo sa nezmenilo, je to, že uprednostňujú nového veriteľa a pokračujúce splácanie úveru. Pri manželoch celú záležitosť komplikuje aj bezpodielové spoluvlastníctvo manželov – BSM. Ak byt nadobudli v rámci neho, je potrebné súdne rozhodnutie na jeho zrušenie a následná zmena na liste vlastníctva. Až potom, keď každý z exmanželov vlastní byt v podiele 1/2, je možné tento podiel napríklad predať. Predaje polovice nehnuteľnosti sú síce právne možné, ale nepraktické. Preto je v každom prípade potrebná dohoda o ďalšom osude bytu – či už ostane jednému z dvojice, alebo sa odpredá a obaja sa vyplatia rovnakým dielom. Marta Svítková

S kupujúcim možno v kúpnej zmluve dohodnúť, že časť ceny zaplatí formou vyplatenia zostatku pôvodnej hypotéky súčasných majiteľov bytu.

Foto:

Problémom v pokračovaní splácania hypotéky jedným z dvojice môže byť jeho nedostatočná bonita.

Slovensko finalizuje sčítanie domov a bytov

[17.12.2020; pis.sk; Spoločnosť; 00:00; Redakcia PIS]

Napriek neľahkej celospoločenskej situácii malo k 2. 12. 2020 Slovensko editovaných 92 % bytov. Prvá fáza projektu SODB 2021 sa tak koncom roka dostáva do úspešného finále. Do konca prác, t. j. do 12. 2. 2021, zostáva samospráve čas na prípadné úpravy a doplnenie údajov za ukazovatele.

Profesionálny prístup a vysoké nasadenie

Aj tak sa dá charakterizovať prvá časť projektu Sčítania obyvateľov, domov a bytov 2021 – sčítanie domov a bytov. Sčítanie domov a bytov realizuje samospráva bez účasti obyvateľov od 1. 6. 2020 a počas uvedeného obdobia veľmi aktívne komunikovala a spolupracovala so ŠÚ SR a správcami.

Ludmila Ivančíková, generálna riaditeľka Sekcie sociálnych štatistík a demografie ŠÚ SR, zdôrazňuje: „To, že sa sčítanie domov a bytov podarilo zrealizovať na 92% ešte v roku 2020, považujeme za skutočne veľký úspech. Samospráva napriek skutočne ťažkým skúškam, ktorým bola podrobovaná v roku 2020, zvláda všetky svoje úkony v procese sčítania a chcem sa jej za to úprimne poďakovať. Každá jedna poverená osoba zo strany

samosprávy si zaslúži vďaka a rovnako aj odborný tím Štatistického úradu SR pracujúci na sčítaní, ktorý dokázal pružne reagovať aj v zmysle pandemických opatrení. Naše spoločné úsilie sa však nekončí. Obce získali formou dištančných školení základné informácie o požiadavkách a harmonograme ďalších prác v rámci elektronického sčítania obyvateľov, v súčasnosti už každá má určenú osobu zodpovednú za sčítanie obyvateľov v obci, realizujú nábor asistentov sčítania a zvažujú, kde a ako vytvoria kontaktné miesto."

Sčítanie domov a bytov v krajoch SR

Za uplynulý mesiac sa práce na sčítaní domov a bytov zintenzívnili. Najviac v Prešovskom, Žilinskom a Košickom kraji, ktoré tak výsledkom dobiehajú ostatné kraje. Napríklad v Prešovskom kraji sledujeme nárast takmer o 30 p. b.

Počas celého obdobia sčítania viedol v počte editovaných bytov Nitriansky kraj. K 2. 12. 2020 má Nitriansky kraj editovaných 98 % bytov. Krajské mesto Nitra bolo prvé krajské mesto v SR, ktoré zráta domy a byty na 100 %.

Ing. Renáta Dušová, riaditeľka, Pracovisko ŠÚ SR v Nitre: „Ako som už dávnejšie konštatovala, obce Nitrianskeho kraja naštartovali proces sčítania domov a bytov hneď od prvého dňa veľmi zodpovedne a aktívne. Naši regionálni experti sčítania na dennej báze komunikovali s poverenými osobami z obcí v otázkach metodickej pomoci a pri práci v elektronickom systéme pre sčítanie domov a bytov. Za Krajské pracovisko ŠÚ SR v Nitre sa chcem úprimne poďakovať všetkým povereným osobám na strane samosprávy, ale aj primátorom a starostom za vysoké pracovné nasadenie a spoluprácu. O to viac, že čelili iným výzvam a skutočne bol pre všetkých rok 2020 náročný.“

Ďalším krajom, ktorý úspešne realizuje sčítanie domov a bytov počas celého obdobia, je Banskobystrický kraj s 95,5 % editovaných bytov. Krajské mesto Banská Bystrica je druhým krajským mestom v SR, ktoré ukončilo sčítanie domov a bytov.

Mgr. Zdenka Marhefková, PhD. , hovorkyňa primátora mesta, Banská Bystrica: „Sčítanie domov a bytov v meste Banská Bystrica by sa nám nepodarilo bez spolupráce všetkých zainteresovaných strán, pretože okrem zamestnancov mestského úradu, ktorí na sčítaní počas celého obdobia pracovali, nám veľmi pomohli predsedovia spoločenstiev vlastníkov bytov, ktorí reagovali na výzvy a vždy v stanovenom termíne nám posielali súbory premenných na import do databázy. Nápomocné nám boli správcovské spoločnosti, stavebné bytové družstvá i Štatistický úrad SR. Dodané informácie od správcov nám pomohli jednak zaktualizovať a spresniť domovú evidenciu, a taktiež aj stav nehnuteľností na území mesta z pohľadu rekonštrukcie bytových domov. Pri územnom plánovaní mesta môže takéto sčítanie pomôcť k budúcej občianskej vybavenosti, hustote zastavanosti, výstavbe oddychových zón, prípadne ku skvalitneniu prístupových komunikácií a dopravy.“

O tretiu priečku sa na sklonku sčítania delia dva kraje. Prešovský kraj, ktorý je skokanom sčítania a excelentne dohnal sklz zo začiatku obdobia sčítania domov a bytov, a Trnavský kraj, ktorý stabilne patril do prvej trojky. V Prešovskom kraji je spočítaných k 2. 12. 2020 93 % bytov a mesto Prešov je tretím krajským mestom, ktoré dosiahlo 100 %. V Trnavskom kraji je editovaných 93,37 % bytov a krajské mesto Trnava delia od 100 % len dve percentá.

Ing. Andrea Turčanová, primátorka mesta Prešov: „Finálna kontrola úplnosti a správnosti údajov o jednotlivých domoch a bytoch bola na pleciah našich 14 zamestnancov, ktorým aj touto formou vyslovujem veľké poďakovanie za ich profesionálny výkon. Taktiež oceňujem výbornú spoluprácu s Pracoviskom Štatistického úradu v Prešove, ktorý nám vždy vedel ochotne poradiť a metodicky nás usmerniť. Sme radi, že mesto Prešov v poradí ako tretie krajské mesto v SR úspešne zvládlo úlohy spojené so Sčítaním domov a bytov 2021, pričom v meste Prešov bolo k 4. 12.2020 spolu sčítaných 33135 bytov.“

Mgr. Vladimír Tomek, hovorca mesta Prešov: „Mesto Prešov vďaka skúsenému kolektívu svojich zamestnancov, zloženému zo 14 poverených osôb, sa od 1. júla tohto roka začalo intenzívne venovať Elektronickému sčítaniu domov a bytov 2021. Pracovný kolektív na mestskom úrade bol zložený zo zamestnancov úsekov evidencie číslovania budov, evidencie pobytu občanov, zo správy miestnych daní, stavebného úradu a z informačných technológií. Rodinné domy v meste sme sčítavali na základe dostupných evidencií a databáz. K úspešnému sčítaniu bytových domov a bytov bola nevyhnutná aktívna spolupráca so všetkými 7 správcovskými spoločnosťami, ktoré vykonávajú správu väčšiny bytových domov v meste. Rovnako nevyhnutné bolo oslovenie všetkých 69 spoločenstiev vlastníkov bytov, ktorí nám na našu výzvu vo väčšine prípadov zasielali v elektronickej forme vyplnené údaje potrebné na sčítanie bytových domov a bytov.“

Hranicu 92 % editovaných bytov dosiahol Košický kraj, 91 % Trenčiansky kraj, Žilinský kraj je za hranicou 89 % a Bratislavský kraj 86 %, kde sa ešte čaká na exporty od niektorých správcovských spoločností.

Jasmína Stauder, hovorkyňa pre SODB 2021: „Súbežne s končiacim sa projektom sčítania domov a bytov sa pripravuje sčítanie obyvateľov. Už od októbra prebieha informačná kampaň na sčítanie obyvateľstva, kde sa obyvatelia môžu postupne zoznámiť s tým, ako samotné elektronické a integrované sčítanie obyvateľov prebehne, prečo je podstatné a kde nájsť pomoc, pokiaľ nemajú prístup na internet alebo sa z akéhokoľvek dôvodu nemôžu sčítať sami. Kampaň bude gradovať v januári a vo februári 2021. Naším cieľom je obyvateľom prehľadne vysvetliť pozitíva sčítania a rešpektovať pritom súčasný pretlak iných informácií, ktoré sa týkajú pandemickej situácie.“

https://pis.sk/clanok/19383/slovensko_finalizuje_scitanie_domov_a_bytov.html

HUMENČANIA ROZBIEHAJÚ zber kuchynského odpadu

[16.12.2020; Korzár; REGIÓN; s. 4; JANA OTRIOVÁ]

CESTOU JE ADRESNOSŤ PRI ODMENÁCH I POKUTÁCH

Potrebu triediť biologicky rozložiteľný odpad prináša nová legislatíva. V Humennom sa kvôli tomu už uskutočnilo stretnutie kompetentných.

HUMENNÉ. Od januára budúceho roku v súlade s novou legislatívou pribudla samosprávam povinnosť zbierať kuchynský odpad. Technické služby (TS) mesta Humenné nabehnú na zber po etapách. V prvej začnú so Sídliiskom III, najväčším v meste. Do mája sa postupne pridajú ďalšie sídliská. Vrecká sú kompostovateľné Na

pondelňajšom stretnutí sa predsedovia Spoločenstiev vlastníkov bytov (SVB) z bytoviek na Sídlišku III na pôde mestského úradu dozvedeli, ako bude zber prebiehať. „Potrebujeme nastaviť systém,“ povedala Dagmar Krajníková, vedúca strediska vývozu tuhého komunálneho odpadu a separácie odpadu TS a zástupkyňa riaditeľa. Predsedovia okrem informácií dostali letáky od mesta a technických služieb i preberacie protokoly. „Dohodneme sa, kedy im privezieme košíky a kompostovateľné vrecká, aby ich mohli rozdať do jednotlivých bytov. Nám to neumožňuje komplikovaná situácia v súvislosti s pandemiou nového koronavírusu,“ doplnila Krajníková. Rozvoz vreciek a košíkov vrátane letákov sa začne už túto stredu. Každá domácnosť dostane bezplatne košík a jednu rolku vreciek s 25 kusmi. Podľa riaditeľa TS Milana Kuruca je reálna obava, že keď sa vrecká minú, Humenčania ich nebudú kupovať, ale využijú obyčajné igelitové. Kompostovateľné vrecká stoja asi tri eurá. „Mesto plánuje, že počas roka bude vrecká do domácností dodávať. Táto otázka je stále otvorená,“ zdôraznil.

Košík môže ísť aj do umývačky

Do kuchynského odpadu patria zvyšky jedla, šupky zo zeleniny a ovocia, vaječné škrupiny, starý chlieb a pečivo, potraviny po záruke, ale napríklad aj použitá papierová vreckovka, utierka či servítka. „Domácnosť bude do kompostovateľného vrecka v košíku vkladať kuchynský odpad. Keď ho naplní, zaviazaný ho vhodí zo 240-litrovej hnedej nádoby na stojiskách pri bytovom dome. Vyvážať ju budeme raz týždenne. Harmonogram bude iný v lete a v zime,“ vysvetlila Krajníková. V prvej etape rozmiestnia po sídlisku 112 hnedých kontajnerov. „Košíky majú držiak. Dajú sa zavesiť na kuchynskú linku. Netreba sa obávať zápachu, lebo košíky sú perforované, čo pomáha odpad vysušiť. Dajú sa umývať aj v umývačke riadu,“ spresnila.

Slabá osвета, treba veľké letáky

Predsedovia SVB upozornili sa slabú osvetu pri triedení odpadu. Dožadovali sa väčšieho množstva názorných letákov hlavne väčších rozmerov, ktoré by umiestnili na viditeľnom mieste v bytovke. Prihovárali sa za adresnosť pri triedení odpadu, za účinnejšiu represiu. Vyslovili sa tiež za úpravu stojísk s kontajnermi na odpad a za zníženie počtu obyčajných kontajnerov na úkor tých na triedený zber. Projekt úpravy stojísk na uzamykateľné a bezpečné miesta v tomto roku zastavila pandémia. Skôr pozitívne „Dúfam, že sa triedenie kuchynského odpadu stretne s porozumením a ujme sa. Ja osobne triedim odpad a som veľmi otvorená takýmto veciam. Myslím si, že otázka nestojí tak, či sa nám chce alebo nechce, ale je to nutné,“ povedala Martina Morozová, predsedníčka SVB Dargovských hrdinov 14-16. „Obávam sa, že na Slovensku hrozba pokuty zaváži viac ako uvedomelosť. Najdôležitejšia je cesta komunikácie, vysvetľovania doslova ako malým deťom. Ak tisíckrát niečo zopakujete, hádam sa to ujme,“ dodala. „Ludia nie vždy berú vážne všetko, čo im povieme. Myslia si, že je to len náš výmysel, preto skôr pomôže, keď technické služby a mesto na letáku uvedú, z akých legislatívnych predpisov vychádzajú, aj to, aké postihy hrozia. Ludia musia byť na to upozornení vopred,“ povedal Martin Kapa, predseda SVB Dargovských hrdinov 12-13. „Vysvetľujem ľuďom, že celé okolie bytovky je naša vizitka. Snažím sa pravidelne ich informovať o kontajneroch, o vývoze odpadu o všetkých novinkách,“ zdôraznil. „Sú tu rôzne skupiny

ľudí, od mladých až po seniorov, myslím si však, že percento tých, ktorí prijmú triedenie kuchynského odpadu, bude pomerne vysoké," uzavrel.

Kuruc: Je to o zodpovednosti a uvedomelosti

Potrebu triediť biologicky rozložiteľný odpad (BRO) podľa riaditeľa Kuruca prináša nielen nová legislatíva, ale aj realita. „BRO tvorí až 40 percent z celkového objemu komunálneho odpadu, ktorý vyzbierame. Keď sa na skládke začne rozkladať, vznikajú nebezpečné plyny," zdôraznil. V Humennom sa percento triedenia odpadu pohybuje na úrovni 44 percent. „Zvyšovanie podielu vytriedeného odpadu znamená menej odpadu na skládke a nižší poplatok za odpad. Má to veľký význam," priblížil jednoduchú matematiku. Nezanedbateľné sú podľa neho aj pokuty za vývoz odpadu, ktorý na skládku nepatrí. „Tie sa automaticky premietnu do ceny za odpad. Preto odpad, ktorý do kontajnera nepatrí, aj napriek sťažnostiam jednoducho nevyvezieme," povedal Kuruc. „Čakajú nás ťažké časy, ale musíme to rozbehnúť. Je to o uvedomelosti a zodpovednosti. Čas ukáže, čo a ako máme urobiť," dodal na stretnutí s predsedami SVB. TEXT A FOTO: JANA OTRIOVÁ

Foto:

Dagmar Krajníková ukazuje košík a vrecká na kuchynský odpad.

Potrebuje rozdeliť majetok v spoluvlastníctve?

[16.12.2020; Pravda; užitočná pravda; s. 9,10,11,12; Zuzana Hlavačková]

Spoluvlastniť nehnuteľnosť je náročná záležitosť. Spoluvlastníci často nemajú záujem spoločne hospodáriť, ale zároveň sa nevedia dohodnúť, komu majetok pripadne.

Zuzana Hlavačková

Vysporiadanie spoluvlastníctva sa pre neochotu spoluvlastníkov končíva súdnymi spormi, kde až súd rozhodne o tom, ako sa majetok rozdelí. Predísť sa tomu dá, ak sa spoluvlastníci dokážu dohodnúť a uzavria mimosúdnu dohodu o zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva. Ak k tejto dohode spoluvlastníkov nedôjde, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vysporiadanie na návrh niektorého zo spoluvlastníkov súd svojím autoritatívnym rozhodnutím. Spôsoby tohto vysporiadania, ich poradie a zásady, ktorými sa súd pri vysporiadaní musí riadiť, sú uvedené v Občianskom zákonníku. Súčasná legislatíva stanovuje, že podieloví spoluvlastníci sa môžu kedykoľvek v priebehu trvania spoluvlastníckeho vzťahu dohodnúť o jeho zrušení a následnom vysporiadaní. Právny poriadok tento spôsob zrušenia navyše uprednostňuje pred zrušením podielového spoluvlastníctva súdnym rozhodnutím. Pokiaľ sa všetci spoluvlastníci veci dokážu dohodnúť na zrušení, no najmä na vysporiadaní podielového spoluvlastníctva, uzatvárajú dohodu o zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva. Občiansky zákonník bližšie nešpecifikuje žiadne formálne náležitosti takejto dohody. V prípade, ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť vždy písomná. Dohoda by mala upraviť všetky vzájomné práva, povinnosti a nároky, a to najmä, akým spôsobom sa podielové spoluvlastníctvo ruší a akým spôsobom sa majetok vysporiadava. Okrem toho, dohoda, ktorej predmetom je nehnuteľnosť, musí byť zavkladovaná do katastra. Nie vždy chcú spoluvlastníci spoločne hospodáriť so spoločným majetkom, alebo nie sú

schopní dohodnúť sa, ako s ním nakladať, preto sa rozhodnú vec, ktorú spoločne vlastnia, predať. Každý zo spoluvlastníkov je oprávnený nakladať len so svojím spoluvlastníckym podielom, ktorý je potrebné chápať ako ideálny podiel na veci. V prípade predaja veci v spoluvlastníctve tretej osobe je potrebné rešpektovať zákonné predkupné právo ostatných spoluvlastníkov, čo znamená, že spoluvlastník, ktorý má záujem previesť svoj spoluvlastnícky podiel, musí najskôr osloviť ostatných spoluvlastníkov, oznámiť im cenu a ostatné podmienky, za akých chce previesť svoj spoluvlastnícky podiel na tretiu osobu. Až keď spoluvlastníci odmietnu ponuku na odkúpenie, môže spoluvlastnícky podiel previesť na tretiu osobu. Predkupné právo treba rešpektovať aj pri darovaní. Ak sa spojivlastníci nehnuteľnosti nedohodnú na jej užívaní, no ani na predaji, môže rozhodnúť súd. Ten prihliada na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, súd prikáže vec za primeranú náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom. Ak vec ani jeden zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov. Vzhľadom na dlhodobosť súdnych konaní, a teda súvisiace znehodnocovanie spoločnej veci, čo platí najmä pri nehnuteľnostiach, o ktoré sa počas súdneho konania nikto nestará, sa vždy javí ako najlepšia cesta dohoda medzi spoluvlastníkmi. Aj v tomto prípade platí, že dobré dohody znamenajú dobré vzájomné vzťahy.

Aké pravidlá platia pre delenie majetku v spoluvlastníctve

Podielové spoluvlastníctvo

podiel vyjadruje mieru, akou sa spoluvlastníci podieľajú na právach a povinnostiach vyplývajúcich zo spoluvlastníctva k spoločnej veci. Ak nie je právnym predpisom ustanovené alebo účastníkmi dohodnuté inak, sú podiely všetkých spoluvlastníkov rovnaké.

z právnych úkonov týkajúcich sa spoločnej veci sú oprávnení a povinní všetci spoluvlastníci spoločne a nerozdielne.

o hospodárení so spoločnou vecou rozhodujú spoluvlastníci väčšinou počítanou podľa veľkosti podielov. Pri rovnosti hlasov, alebo ak sa väčšina alebo dohoda nedosiahne, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek spoluvlastníka súd.

ak ide o dôležitú zmenu spoločnej veci. môžu prehlasovaní spoluvlastníci žiadať, aby o zmene rozhodol súd.

ak sa spoluvlastnícky podiel prevádza. majú spoluvlastníci predkupné právo, ibaže ide o prevod blízkej osobe v zmysle Občianskeho zákonníka. Ak sa spoluvlastníci nedohodnú o výkone predkupného práva, majú právo vykúpiť podiel pomerne podľa veľkosti podielov.

spoluvlastníci sa môžu dohodnúť o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní; ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť písomná.

každý zo spoluvlastníkov je povinný vydať ostatným na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vyporiadali, ak nemala už dohoda o zrušení spoluvlastníctva a o vzájomnom vyporiadaní písomnú formu.

ak nedôjde k dohode, zruší spoluvlastníctvo a vykoná vyporiadanie na návrh niektorého spoluvlastníka súd. Prihliadne pritom na veľkosť podielov a na účelné využitie veci. Ak nie je rozdelenie veci dobre možné, prikáže súd vec za primeranú

náhradu jednému alebo viacerým spoluvlastníkom; prihliadne pritom na to, aby sa vec mohla účelne využiť a na násilné správanie podielového spoluvlastníka voči ostatným spoluvlastníkom. Ak vec žiadny zo spoluvlastníkov nechce, súd nariadi jej predaj a výťažok rozdelí podľa podielov.

z dôvodov hodných osobitného zreteľa súd nezruší a nevyporiada spoluvlastníctvo prikázaním veci za náhradu alebo predajom veci a rozdelením výťažku.

pri zrušení a vyporiadaní spoluvlastníctva rozdelením vecí môže súd zriadiť vecné bremeno k novovzniknutej nehnuteľnosti v prospech vlastníka inej novovzniknutej nehnuteľnosti. Zrušenie a vyporiadanie spoluvlastníctva nemôže byť na ujmu osobám, ktorým patria práva viazujuce na nehnuteľnosti.

Bezpodielové spoluvlastníctvo

v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov (BSM) je všetko, čo môže byť predmetom vlastníctva a čo nadobudol niektorý z manželov za trvania manželstva, s výnimkou vecí získaných dedičstvom alebo darom, ako aj vecí, ktoré podľa svojej povahy slúžia osobnej potrebe alebo výkonu povolania len jedného z manželov, a vecí vydaných v rámci predpisov o reštitúcii majetku jednému z manželov, ktorý mal vydanú vec vo vlastníctve pred uzavretím manželstva alebo ktorému bola vec vydaná ako právnomu nástupcovi pôvodného vlastníka.

manželia môžu dohodou rozšíriť alebo zúžiť zákonom určený rozsah bezpodielového spoluvlastníctva. Obdobne sa môžu dohodnúť aj o správe spoločného majetku. Dohoda si vyžaduje formu notárskej zápisnice. Manželia sa môžu voči inej osobe na túto dohodu odvolať len vtedy, ak jej je táto dohoda známa.

manželia sa môžu dohodnúť, že vyhradia vznik bezpodielového spoluvlastníctva ku dňu zániku manželstva. Dohoda si vyžaduje formu notárskej zápisnice. Manželia sa môžu voči inej osobe na túto dohodu odvolať len vtedy, ak jej je táto dohoda známa.

veci v bezpodielovom spoluvlastníctve užívajú obaja manželia spoločne, spoločne uhradzujú aj náklady vynaložené na veci alebo spojené s ich užívaním a udržiavaním.

bežné veci týkajúce sa spoločných vecí môže vybavovať každý z manželov. V ostatných veciach je potrebný súhlas oboch manželov; inak je právny úkon neplatný.

z právnych úkonov týkajúcich sa spoločných vecí sú oprávnení a povinní obaja manželia spoločne a nerozdielne.

ak dôjde medzi manželmi k nehode o právach a povinnostiach vyplývajúcich z bezpodielového spoluvlastníctva, rozhodne na návrh niektorého z nich súd.

ak sa z dôvodu fyzického alebo psychického násillia alebo hrozby takého násillia vo vzťahu k manželovi alebo k blízkej osobe, ktorá býva v spoločnom dome alebo byte, stalo ďalšie spolužitie neznesiteľným, môže súd na návrh jedného z manželov obmedziť užívacie právo druhého manžela k domu alebo bytu patriacemu do bezpodielového spoluvlastníctva, prípadne ho z jeho užívania úplne vylúčiť.

pohľadávka veriteľa len jedného z manželov, ktorá vznikla za trvania manželstva, môže byť pri výkone rozhodnutia uspokojená i z majetku patriaceho do bezpodielového spoluvlastníctva manželov. To neplatí, ak ide o pohľadávku veriteľa jedného z manželov, ktorí sa dohodli na zúžení BSM, pokiaľ táto pohľadávka vznikla pri používaní majetku, ktorý nepatrí do bezpodielového spoluvlastníctva manželov.

Zánik bezpodielového spoluvlastníctva

zánikom manželstva zanikne aj bezpodielové spoluvlastníctvo manželov.

zo závažných dôvodov, najmä ak by ďalšie trvanie bezpodielového spoluvlastníctva odporovalo dobrým mravom, môže súd na návrh niektorého z manželov toto spoluvlastníctvo zrušiť aj za trvania manželstva.

na použitie majetku v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov potrebuje podnikateľ pri začatí podnikania súhlas druhého manžela. Na ďalšie právne úkony súvisiace s podnikaním už súhlas druhého manžela nepotrebuje.

súd na návrh zruší bezpodielové spoluvlastníctvo manželov v prípade, že jeden z manželov získal oprávnenie na podnikateľskú činnosť. Návrh môže podať ten z manželov, ktorý nezískal oprávnenie na podnikateľskú činnosť. Pokiaľ toto oprávnenie majú obaja manželia, môže návrh podať ktorýkoľvek z nich.

ak podnikateľskú činnosť po zrušení bezpodielového spoluvlastníctva manželov vykonáva podnikateľ spoločne alebo s pomocou manžela, ktorý nie je podnikateľom, rozdelia sa medzi nich príjmy z podnikania v pomere určenom písomnou zmluvou; ak taká zmluva nebola uzavretá, rozdelia sa príjmy rovným dielom.

ak zanikne bezpodielové spoluvlastníctvo, vykoná sa vyporiadanie podľa zásad Občianskeho zákonníka.

ak za trvania manželstva bezpodielové spoluvlastníctvo zaniklo, môže sa obnoviť len rozhodnutím súdu vydaným na návrh jedného z manželov.

Vyporiadanie vlastníctva

ak dojde k vyporiadaniu dohodou, sú manželia povinní vydať si na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vyporiadali.

ak sa vyporiadanie nevykoná dohodou, vykoná ho na návrh niektorého z manželov súd.

ak do troch rokov od zániku bezpodielového spoluvlastníctva manželov nedošlo k jeho vyporiadaniu dohodou alebo ak bezpodielové spoluvlastníctvo manželov nebolo na návrh podaný do troch rokov od jeho zániku vyporiadané rozhodnutím súdu, platí, pokiaľ ide o hnutelné veci, že sa manželia vyporiadali podľa stavu, v akom každý z nich veci z bezpodielového spoluvlastníctva pre potrebu svoju, svojej rodiny a domácnosti výlučne ako vlastník užíva. O ostatných hnutelných veciach a o nehnuteľných veciach platí, že sú v podielovom spoluvlastníctve a že podiely oboch spoluvlastníkov sú rovnaké. To isté platí primerane o ostatných majetkových právach, ktoré sú pre manželov spoločné.

pokiaľ sa dohody medzi manželmi o BSM týkajú nehnuteľnosti, musia mať písomnú formu a nadobúdajú účinnosť vkladom do katastra.

pri vyporiadaní sa vychádza z toho, že podiely oboch manželov sú rovnaké. Každý z manželov je oprávnený požadovať, aby sa mu uhradilo, čo zo svojho vynaložil na spoločný majetok, a je povinný nahradiť, čo sa zo spoločného majetku vynaložilo na jeho ostatný majetok. Ďalej sa prihliadne predovšetkým na potreby maloletých detí, na to, ako sa každý z manželov staral o rodinu, a na to, ako sa zaslúžil o nadobudnutie a udržanie spoločných vecí. Pri určení miery pričinenia treba vziať tiež zreteľnú starostlivosť o deti a na obstarávanie spoločnej domácnosti.

Ako sa dá zrušiť spoluvlastníctvo?

Zrušenie spoluvlastníctva dohodou:

podieloví spoluvlastníci sa môžu kedykoľvek v priebehu trvania spoluvlastníckeho vzťahu dohodnúť o jeho zrušení a následnom vysporiadaní. Právny poriadok tento spôsob zrušenia navyše uprednostňuje pred zrušením podielového spoluvlastníctva súdnym rozhodnutím.

pokiaľ sa všetci spoluvlastníci veci dokážu dohodnúť na zrušení, no najmä na vysporiadaní podielového spoluvlastníctva, uzatvárajú tzv. dohodu o zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva. Občiansky zákonník bližšie nešpecifikuje žiadne formálne náležitosti takejto dohody, dokonca pripúšťa, aby takáto dohoda mala len ústnu formu, avšak s tým, že každý zo spoluvlastníkov je povinný vydať ostatným na požiadanie písomné potvrdenie o tom, ako sa vysporiadali. V prípade, ak je predmetom spoluvlastníctva nehnuteľnosť, dohoda musí byť vždy písomná. Základnou a nevyhnutnou obsahovou náležitosťou každej dohody o zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva je jasný a zrozumiteľný spôsob vysporiadania, t. j. z dohody musí byť zrejmé, ako sa spoluvlastníci vysporiadali.

dohoda o zrušení spoluvlastníctva by mala upraviť všetky vzájomné práva, povinnosti a nároky, a to najmä, akým spôsobom sa podielové spoluvlastníctvo ruší a akým spôsobom sa majetok vysporiada. Okrem toho, dohoda, predmetom ktorej je nehnuteľnosť, musí spĺňať všetky zákonom stanovené náležitosti, musí byť vyhotovená v písomnej forme a zavedovaná na katastri. „V prípade, že predmetom dohody o zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva je nehnuteľnosť, musí takáto písomná dohoda mať aj formálne a obsahové náležitosti ustanovené nielen v §37, §141 Občianskeho zákonníka, ale aj náležitosti ustanovené Katastrálnym zákonom č. 162/1995 Z. z. príp. Zákomom o vlastníctve bytov a nebytových priestorov č. 182/1993 Z. z. Nie je možné vylúčiť aj aplikáciu iných právnych noriem, uvádza advokát Milan Hurtaĵ na webovej stránke hurtaĵ.sk.

základnou a nevyhnutnou obsahovou náležitosťou každej dohody o zrušení a vysporiadaní podielového spoluvlastníctva je jasný a zrozumiteľný spôsob vysporiadania, teda z dohody musí byť zrejmé, ako sa spoluvlastníci vysporiadali.

Zrušenie spoluvlastníctva rozhodnutím súdu

ak sa spoluvlastníkom nepodarí dospieť k dohode o zrušení a vysporiadaní spoluvlastníckeho práva, rozhodne na návrh ktoréhokoľvek z nich súd. Súd v tomto prípade môže rozhodnúť o niektorom z nasledovných vysporiadaní:

a) rozdelenie veci: ak ide o deliteľnú vec, ktorej rozdelenie je dobre možné a ak naďalej môže plniť svoj účel (zákomom stanovená výnimka platí pri delení poľnohospodárskych a lesných pozemkov v extraviláne)

b) prikázanie jednému alebo viacerým spoluvlastníkom za primeranú náhradu ak rozdelenie veci nie je dobre možné. Komu bude vec prikázaná, záleží od rozhodnutia súdu, pričom veľkosť podielu nebýva vždy kľúčovým kritériom pre posúdenie, kto nadobudne vec do svojho výlučného vlastníctva.

c) predaj tretej osobe a rozdelenie výťažku podľa veľkostí spoluvlastníckych podielov - ak žiadny zo spoluvlastníkov nemá záujem vec vlastníť.

otázky a odpovede O delení BSM

Kedy musí manželka manžela vyplatiť?

Manželia sa rozviedli. Pred rozvodom spoločne obývali nehnuteľnosť, ktorú darovali manželke rodičia. Má manžel právo v rámci vyporiadania bezpodielového spoluvlastníctva manželov žiadať od manželky vyplatenie nejakej finančnej sumy z domu, ktorý spoločne obývali? Na rekonštrukciu domu mali manželia spoločný úver. Bude tento dom predmetom dedičského konania po manželkiných rodičoch?

Majetok, ktorý manželkine rodičia darovali manželke, je jej majetkom a nebude už predmetom dedičského konania po rodičoch manželky. Rozvodom manželstva zaniklo bezpodielové spoluvlastníctvo manželov a zo zákona sú povinní spoločne nadobudnutý majetok vyporiadať a rozdeliť. Ak za trvania manželstva spoločne rekonštruovali rodinný dom a úver splácali spoločne, potom má manžel nárok, aby sa s manželkou finančne vyporiadali. Môže sa s manželkou dohodnúť alebo sa obrátiť na súd, aby vykonal vyporiadanie majetku. Dôležité je, že na súd sa môžete obrátiť len v lehote troch rokov od právoplatnosti rozsudku, ktorým bolo manželstvo rozvedené. Súd je povinný vykonať vyporiadanie majetku podľa zásad uvedených v § 150 Občianskeho zákonníka - pri vyporiadaní sa vychádza z toho, že podiely oboch manželov sú rovnaké. Každý z manželov je oprávnený požadovať, aby sa mu uhradilo, čo zo svojho vynaložil na spoločný majetok, a je povinný nahradiť, čo sa zo spoločného majetku vynaložilo na jeho ostatný majetok. Prihliadne sa na potreby maloletých detí, na to, ako sa každý z manželov staral o rodinu, a na to, ako sa zaslúžil o nadobudnutie a udržanie spoločných vecí. Pri určení miery pričinenia treba vziať tiež zreteľná starostlivosť o deti a na obstarávanie spoločnej domácnosti.

Možno prepísať podiel na bývalého manžela?

Bývalí manželia sa chcú dohodnúť ohľadom rozdelenia spoločného majetku. Od rozvodu už uplynuli tri roky. Bývalá manželka chce bývalého manžela „vyplatiť“ a on svoju podiel na nehnuteľnosti prepíše na ňu. Je to možné?

V prípade, ak už uplynuli tri roky od právoplatnosti rozsudku, ktorým bolo manželstvo rozvedené a bývalí manželia nevyporiadali v tejto lehote spoločne nadobudnutý majetok dohodou o vyporiadaniach bezpodielového spoluvlastníctva manželov, potom platí podľa § 149 ods. 4 Občianskeho zákonníka, že sa po uplynutí týchto troch rokov obaja stali podielovými spoluvlastníkmi bytu. Bývalí manželia môžu uzavrieť zmluvu o prevode nehnuteľnosti, ktorou bývalý manžel odpredá svoju polovicu bytu bývalej manželke.

Môže manžel darovať svoju polovicu bytu synovi?

Manželia sa rozvádzajú a vlastnia trojizbový byt, ktorý nadobudli kúpou v čase manželstva. Manžel chce svoju polovicu darovať synovi zo svojho prvého manželstva. Manželka s tým nesúhlasí. Môže tak manžel urobiť?

Ak manželia nadobudli nehnuteľnosť počas trvania manželstva, potom je v bezpodielovom spoluvlastníctve manželov. Znamená to, že podiely manželov nie sú určené. Na liste vlastníctva v katastri nehnuteľností sú ako vlastníci uvedení obaja manželia spoločne. To znamená, že manžel nemôže darovať ideálnu polovicu synovi. Mohli by tak urobiť spoločne obaja manželia, čím by sa stali podielovými spoluvlastníkmi so synom z prvého manželstva, ktorý by vlastnil ideálnu polovicu a manželia by boli

bezpodielovými spoluvlastníkmi druhej polovice. Bez súhlasu manželky však manžel nemôže synovi darovať podiel na nehnuteľnosti.

Zomrel rozvedený otec troch synov. S bývalou manželkou sa ale nestihol majetkovo vyporiadať. Ako sa bude dediť? Kto má nárok na dedičstvo po zosnulom otcovi? Má nárok aj bývalá manželka?

Rozvodom zaniká bezpodielové spoluvlastníctvo manželov (BSM) a bývalí manželia si ho vyporiadajú buď dohodou, alebo ho vyporiadava súd. Ak do troch rokov od zániku BSM nedošlo k jeho vyporiadaniu dohodou alebo ak o BSM ešte nerozhodol súd na základe návrhu podaného do troch rokov od zániku BSM, treba vedieť, že súd rozhodne tak, že pokiaľ ide o hnutelné veci, tak sa manželia vyporiadali podľa stavu, v akom každý z nich veci z BSM pre potrebu svoju, svojej rodiny a domácnosti výlučne ako vlastník používa. O ostatných hnutelných veciach a o nehnuteľných veciach platí, že sú v podielovom spoluvlastníctve a že podiely oboch spoluvlastníkov sú rovnaké. To isté platí primerane o ostatných majetkových právach, ktoré sú pre manželov spoločné. Do BSM nepatria veci, ktoré jeden z manželov nadobudol pred uzavretím manželstva, veci darované, zdedené alebo vydané v reštitúcii v prípade, ak boli jeho pred uzavretím manželstva, alebo ich nadobudol po právnom predchodcovi. Dediť možno zo zákona, závetu, alebo z oboch týchto dôvodov. V prípade ak chýba závet, tak sa dedí iba zo zákona v štyroch dedičských skupinách. Deti dedia v prvej skupine, rovnako ako manželka. Dedí sa teda majetok, ktorý v rámci vyporiadania BSM pripadol zosnulému manželovi, bývalá manželka a matka synov dediť nebude, dedičstvo pripadne synom zosnulého.

Hrozivý požiar v Košiciach: Rodinám ostali vydymené a zatopené byty

[16.12.2020; noviny.sk; Slovensko; 00:00; Viktória Adamečková;redakcia/PG]

KOŠICE / Po hrozivom požiari bytu na Ovručskej ulici v Košiciach sa začalo s revíziami a postupným odstraňovaním škôd.

Vďaka rýchlemu zásahu hasičov sa našťastie plamene podarilo rýchlo dostať pod kontrolu.

Hore vydymené a dole zatopené byty spôsobili mnohým rodinám pred Vianocami problémy. Týždeň po požiari sa obyvatelia vracajú do svojich bytov. Najviac zasiahnutý bol byt, v ktorom sa od sviečky z adventného venca chytila záclona. Plamene zničili mladej rodine celý byt, ale aj vonkajšiu časť fasády, chodby a okná.

8 fotografií

Hrozivý požiar v Košiciach: Rodinám ostali vydymené a zatopené byty

Hovorili sme aj s majiteľom bytu, no na kameru sa nám vyjadriť nechcel. Našťastie je celá rodina v poriadku u príbuzných, kde strávia aj blížiacie sa sviatky. V celej bytovke sa momentálne pracuje na poškodených častiach domu. "Od stien po podlahy, cez posteľ, cez koberce, obrazy, proste všetko, celý byt je zničený. Dva balkóny takisto. Voda tam až dodnes stojí. Elektriku takisto nemáme dodnes," uviedla obyvateľka bytovky.

Bytovka je už po všetkých revíziách a našťastie sa nič vážne nepoškodilo. Je staticky neporušená a aj naďalej obývateľná. Väčšina obyvateľov strávi Vianoce už vo svojom byte.

Ak by ste sa rozhodli rodine ale aj obyvateľov finančne pomôcť, môžete tak urobiť prostredníctvom transparentného účtu.

"Budeme komunikovať so zástupcom vlastníkov bytov, aby sa na domovej schôdzi dohodli, akým nejakým kľúčom by sme túto zbierku, ktorú predbežne by sme zhruba chceli nechať aspoň do toho 11-12. januára," priblížil Jozef Andrejčák, starosta MČ Košice - Dargovských hrdinov.

"Spravíme schôdzu, aby sme videli, ako správne rozdeliť peniaze, aby to nešlo len tomu, komu bola spôsobená najväčšia škoda, ale percentuálne sa dohodneme, aby došlo k nejakému rozumnému riešeniu," vysvetlil zástupca vlastníkov bytov Emil Kráľovič.

"Nepotrebujeme žiadne oblečenie, žiadne veci, ale nech posielajú, čo len môžu, hoc len 1€ na transparentný účet," povedala obyvateľka bytovky.

V priebehu 5 dní sa na tomto účte nazbieralo viac ako 14.500€. Podľa predbežných informácií by sa najviac zasiahnuté rodiny mohli nasťahovať do svojich domovov už v marci.

Zdroj: noviny.sk/TV JOJ

<https://www.noviny.sk/krimi/575443-hrozivy-poziar-v-kosiciach-rodinam-ostali-vydymene-a-zatopene-byty>

Ani rok po výbuchu na Mukačevskej ulici v Prešove nie je jasné, čo bude s pozemkom

[14.12.2020; noviny.sk; Krimi; 00:00; redakcia/PN;Vlado Jurek]

PREŠOV / Pozemok, ktorý po paneláku zostal, teraz pripomína skôr stavenisko. Ostali tam základy, ktoré sú oplotené. Našlo sa asi desať pôvodných majiteľov, ktorí by chceli na tomto mieste opäť stavať.

No väčšina majiteľov si už vďaka peniazom zo zbierok začala zabezpečovať nový život na inom mieste. "Pre mňa bolo najťažšie to, že sme stratili domov," hovorí Eva, bývalá obyvateľka Mukačevskej číslo 7.

Eva a Martin bývali na Mukačevskej 7 v byte Eviných rodičov. Tým, že bývali na prvom poschodí, zvykli chodiť pešo po schodoch. Keď sa Eva v ten osudný deň dotkla kľučky na dverách smerom na schodisko nastala rana. Eva bola v tom čase tehotná. Mala obrovské šťastie. Od schodiska, ktoré sa zrútilo ju delili iba jedny dvere.

Aktuálne žijú v podnájme. Už aj predtým sa pustili pre prírastok do rodiny, do stavby domu. "My sme prakticky už aj pred výbuchom riešili zmenu bývania, lebo ide dieťa," hovorí Martin bývalý obyvateľ Mukačevskej číslo 7. Väčšina obyvateľov Mukačevskej číslo 7 chce začať nový život niekde inde. No našlo sa zopár takých, ktorí si vedia predstaviť na tomto mieste bytovku. Stavať chcú na pôvodných zápnkladoch. "Tie základy by sme chceli využiť, tie základy sú neporušené a máme možnosť, lebo ten pozemok je náš," tvrdí predseda spoločenstva vlastníkov bytov Mojmír Květoň.

No spolumahiteľmi sú aj tí, ktorí na tomto mieste už bývať nechcú. Pani Ingrid prišla po výbuchu nielen o byt ale aj o svoju mamu. Zaujal ju návrh, že by tu mohol stáť domov sociálnych služieb, ktorý by slúžil tým, ktorí potrebujú opateru. No inak na to miesto

dokázala teraz prísť až takmer roku. “Keby mesto chcelo urobiť nejaký parčík, veľmi rada to mestu prenehám,” hovorí bývalá obyvateľka Mukačevskej číslo 7 Ingrid. “Od začiatku, keď som sa tu nasťahoval, som bol aktívny aby sme tú bytovku trošku zmenili, aby z toho nebola klasická králikáreň,” hovorí Květoň.

Zdroj: noviny.sk/TV JOJ

<https://www.noviny.sk/krimi/574805-ani-rok-po-vybuchu-na-mukacevskej-ulici-v-presove-nie-je-jasne-co-bude-s-pozemkom>
