

Premiér Slovenskej republiky
Igor Matovič
Úrad vlády Slovenskej republiky
Námestie slobody 1
813 70 Bratislava

Otvorený list ohľadom zhromaždení a schôdzi vlastníkov bytov počas pandémie korona vírusu

Vážený pán premiér Matovič,

v mene Združenia pre lepšiu správu bytových domov, ktoré združuje správcovské spoločnosti, bytové družstvá a spoločenstvá vlastníkov bytov a nebytových priestorov a aktuálne združuje vyše 630 členov, ktorí spolu tvoria skupinu o počte cca 230 000 bytov a nebytových priestorov, by sme Vás radi upozornili na dlhodobu neriešenú situáciu ako zo strany vlády SR, tak Úradu verejného zdravotníctva ako aj príslušných ministerstiev vo vzťahu k organizácií schôdzi a zhromaždení vlastníkov, ktoré napriek mnohým podnetom stále zotrávajú vo výnimke pri konaní sa hromadných podujatí.

Touto cestou si dovoľíme reagovať na všetky vyhlášky Úradu verejného zdravotníctva Slovenskej republiky, ktorými sa nariaďujú opatrenia pri ohrození verejného zdravia k obmedzeniam prevádzok a hromadných podujatí a v ktorých stojí, že podľa § 48 ods. 4 písm. d) zákona sa všetkým fyzickým osobám, fyzickým osobám – podnikateľom a právnickým osobám zakazuje usporadúvať hromadné podujatia športovej, kultúrnej, zábavnej, spoločenskej či inej povahy v jednom okamihu v počte nad 6 osôb. **Zákaz podľa § 4 ods. 1 sa nevzťahuje na zasadnutia, schôdze a iné podujatia, ktoré sa uskutočňujú na základe zákona.**

Do tejto výnimky patria aj zhromaždenia a schôdze vlastníkov bytov, ktoré sa konajú na základe zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov.

Téma schôdzi a zhromaždení vlastníkov sa týka viac ako **2 miliónov obyvateľov žijúcich v bytových domoch** na celom území Slovenskej republiky. Považujeme rovnako za nutné upozorniť na skutočnosť, že **schôdzi vlastníkov sa zúčastňuje naraz veľký počet ľudí, čo predstavuje vysoké epidemiologické riziko nákazy**. Na Slovensku sú bytové domy, ktoré majú vyše 300 bytov a nebytových priestorov a **stretnutie týchto vlastníkov na schôdzi môže mať za následok šírenie nebezpečnej nakažlivej choroby Covid-19**. Rovnako je potrebné poukázať na **obmedzené možnosti organizácie týchto schôdzi** vzhľadom na to, že väčšie bytové domy uskutočňovali schôdze mimo bytového domu a prevažne na

schôdzovanie využívali priestory školských zariadení, čo im prirodzene v súčasnej situácii nie je zo strany školských zariadení dovolené. Násť podobné priestory, kam sa zmestí taký počet ľudí je aktuálne náročné, ak nie vyslovene nemožné.

Faktom je, že aj menšie bytové domy s menším počtom bytov a nebytových priestorov, ktoré na schôdze nepotrebuje prenájom iných priestorov, **uskutočňujú schôdze vlastníkov v spoločných priestoroch bytových domov, ktorými sú spravidla nie veľmi priestranné chodby bytového domu**, kde opäť prichádza do kontaktu veľké množstvo ľudí. V bytových domoch žijú aj obyvatelia nachádzajúci sa vo vekovej kategórii, ktorú možno považovať za rizikóvu a ich účasťou na schôdzi sa môžu ohroziť.

Aj keď schôdze vlastníkov v režime zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov (ďalej iba ako „BytZ“) vypadnú z režimu povolených hromadných podujatí, **vlastníci majú stále možnosť prijímať rozhodnutia v písomnom hlasovaní**, ktoré je s ohľadom na jeho bezkontaktnú formu, t. j. takú, ktorá nie je spojená so zhromažďovaním sa osôb, omnoho bezpečnejšie.


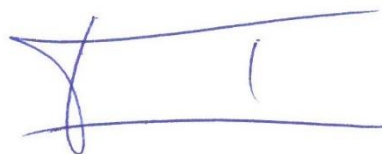
Rovnako je potrebné poukázať na fakt, že správcovi alebo predsedovi spoločenstva vlastníkov BytZ ukladá povinnosť zorganizovať schôdzu alebo zhromaždenie minimálne 1x do roka. V prípade nesplnenia si tejto povinnosti môžu byť správcovia s ohľadom na spotrebiteľský charakter zmluvy o výkone správy dokonca sankcionovaní Slovenskou obchodnou inšpekciou, ktorá je orgánom kontroly vnútorného trhu na úseku ochrany spotrebiteľa.

Správcovia a predsedovia spoločenstiev sú s ohľadom na vyššie uvedené skutočnosti nútení organizovať a nebytových priestorov ohroziť.

Opodstatnená nie je ani obava, že by si vlastníci v prípade havarijných stavov a situácií nemohli odhlasovať napr. dodávateľa služieb, vzhľadom na to, že aj v prípade, ak by vlastníci nemohli uskutočniť písomné hlasovanie z dôvodu absencie zvolených overovateľov, tak ani v takomto prípade nehrozí vážne nebezpečenstvo, pretože správca a predseda spoločenstva môžu pri bezprostrednom ohrození konať aj bez súhlasu vlastníkov, podľa § 9 ods. 4 BytZ.

Preto si Vás touto cestou dovoľujeme požiadať, aby bola táto skutočnosť zohľadnená v budúcich Vyhláškach ÚVZ SR, v zmysle ktorej sa „táto výnimka nevzťahuje na zhromaždenia a schôdze vlastníkov bytov a nebytových priestorov uskutočňujúce sa na základe zákona č. 182/1993 Z. z. o vlastníctve bytov a nebytových priestorov“ z dôvodu potenciálnej hrozby nekontrolovateľného šírenia nebezpečného nákazlivého ochorenia Covid-19.

S úctou,



JUDr. Mgr. Marek Perdík
predseda ZLSBD